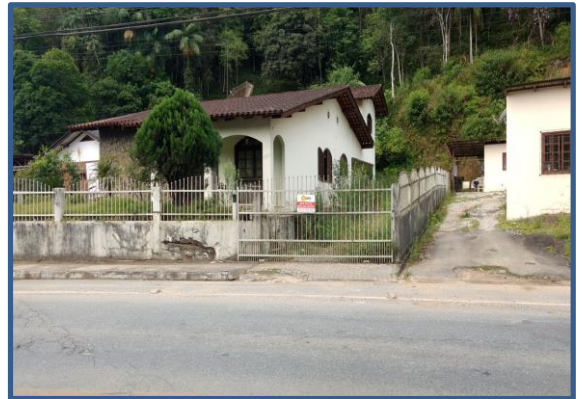


Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 29/11/2018  
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
 Endereço Completo: Avenida Primeiro de Maio Nº: 435  
 Bairro: Primeiro de Maio Município: Brusque UF: SC CEP: 88353-201  
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 25  
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:

**Metragens**

Área Terreno Total:	Matrícula:	2.374,40
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	2.374,40
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	200,74
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	200,74



**Observações impactantes na avaliação**

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

**Índice de contaminação ambiental**

Sem indícios.

**Resumo de Valores**

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado: R\$ 450.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 340.000,00	% Desc: -24,44%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 230.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 170.000,00	% Desc: -26,09%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

**Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas**

<b>Valor de Mercado:</b> R\$ 680.000,00	<b>Valor de Liq. Forçada:</b> R\$ 510.000,00	<b>% Desc:</b> -25,00%
---	--	------------------------


Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Data avaliação: 29/11/2018  
 Data da vistoria: 29/11/2018  
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -  
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: [so@valory.com.br](mailto:so@valory.com.br)

Assinatura Avaliador

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 29 de Novembro de 2018 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Avenida Primeiro de Maio, 435**BAIRRO:** Primeiro de Maio**CIDADE:** Brusque**UF:** SC**DOSSIÊ:** 9651**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 200,74 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)**ÁREA DO TERRENO:** 2.374,40 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)**Novembro / 2018**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Avenida Primeiro de Maio, 435</b>		
Cidade <b>Brusque</b>	UF <b>SC</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Área Construída Total <b>200,74 m<sup>2</sup></b>	Área do Terreno <b>2.374,40 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Evolutivo</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação I</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\$ 680.000,00 (Seiscentos e Oitenta Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 510.000,00 (Quinhentos e Dez 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 - Avenida Primeiro de Maio .....	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 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Planta do Zoneamento .....	8
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>9</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	9
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>9</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
8.1 - Normatização .....	10
8.2 - Metodologia .....	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado .....	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores de Avaliação .....	13
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DE TERRENO.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO VI - LIC.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....</b>	<b>32</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 29/11/2018.
- 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 14.761 do Registro de Imóveis de Brusque - SC
  - 2) Cadastro Imobiliário: 1126490

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

<b>Endereço:</b> Avenida Primeiro de Maio, 435		
<b>Bairro:</b> Primeiro de Maio	<b>Cidade:</b> Brusque	<b>UF:</b> SC

### 2.1 - História e Características do Município

Brusque é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Sua população recenseada em 2014 é de 119.719 habitantes considerando-se uma cidade média, sendo a 12ª maior cidade em população, maior número de carros por habitantes, 2º melhor cidade para se viver em Santa Catarina e 45º no Brasil.

Brusque é conhecida como "Berço da Fiação Catarinense" e "Cidade dos Tecidos" pois foi na cidade que se iniciou um dos maiores polos têxteis de Santa Catarina e do Brasil. João Bauer, em 1890, desenvolveu a primeira



tentativa de produção de tecidos no município, contando com ajuda dos imigrantes poloneses, conhecidos como tecelões de Lodz. A segunda tentativa que logrou êxito aconteceu com o apoio de Carlos Renaux, comerciante, que instalou teares de madeira rústicos, construídos pelos próprios poloneses, dentro do depósito de sua casa de comércio em 1892, fundando a Fábrica de Tecidos Carlos Renaux S.A., um dos ícones da indústria no Sul. Em 1898, surgiu a Buettner e em 1911 a Schlösser. Essas indústrias dominaram a principal atividade econômica da cidade durante a maior parte do século XX, até no final dos anos 80. Ainda hoje é um dos setores mais fortes da economia local, agregando nomes importantes na área de malhas e serviços têxteis.

Foi em Brusque que se originaram as primeiras geladeiras da marca Consul, em 1945. O incentivo do Cônsul Carlos Renaux, que fomentou uma pequena oficina para protótipos e testes, propiciou a criação de uma das maiores indústrias de refrigeração do Brasil. Poucos anos depois, em 1950, a fábrica Consul se estabeleceu definitivamente em Joinville, no norte catarinense.

- Área do município: 283,446 Km<sup>2</sup>
- População Total: 119.719 habitantes (Estimativa IBGE - 2014)
- PIB per capita - 2011: R\$ 30.611,12
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - 2010 (IDHM 2010): 0,795

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Avenida Primeiro de Maio

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 1 (em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Curvilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> 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 checked="" type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" 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 (Condomínio)	<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 checked="" type="checkbox"/> Alta <input 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**

Bom     Regular     Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um baixo nível comercial e transporte coletivo.

Conforme mapa de enchentes da defesa civil de Brusque (site: [defesacivil.brusque.sc.gov.br](http://defesacivil.brusque.sc.gov.br)), o imóvel está sujeito a enchentes a partir da cota dos 15 metros.

**Principais polos de influência:** Avenida Primeiro de Maio, SENAI Brusque

**Principais vias de acesso:** Avenida Primeiro de Maio, Rodovia Deputado Gentili Battisti Archer

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

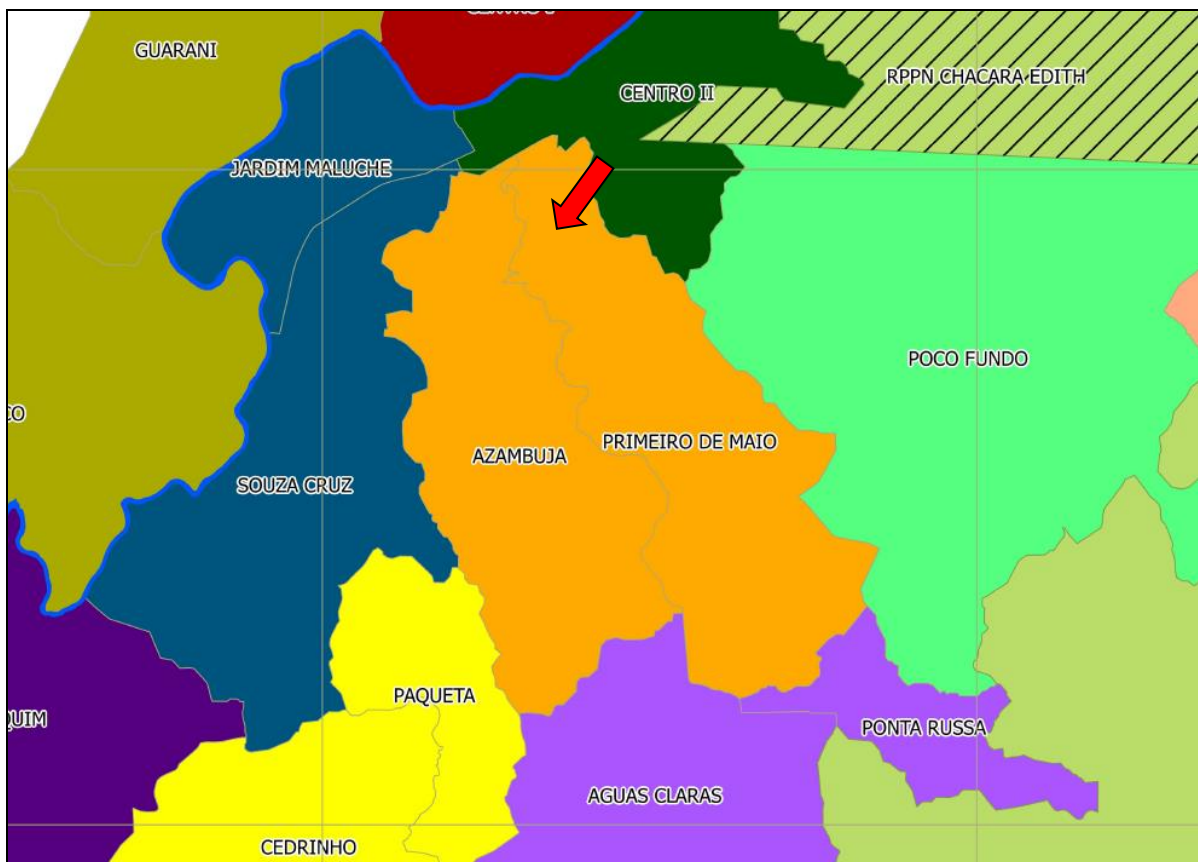
#### ► Matrícula 14.761

<b>Área:</b> 2.374,40 m <sup>2</sup>	<b>Medidas do Terreno:</b> 16,00 x 150,00 x 16,00 x 146,80 metros	
<b>Testada Principal:</b> 16,00 m - Av. Primeiro de Maio	<b>Testada secundária:</b> ---	
<b>Formato:</b> Irregular	<b>Topografia:</b> Active	<b>Superfície:</b> Seca

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

<b>Nome da Zona:</b>	UP 12 - Primeiro de Maio	<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	4,00
<b>Taxa de Ocupação:</b>	65%	<b>Usos Permitidos:</b>	Residencial Comercial
<b>Taxa de Permeabilidade:</b>	15%		
<b>Altura Máxima:</b>		<b>Usos Tolerados e Permissíveis:</b>	

### 5.3 - Planta do Zoneamento





## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe uma construção em alvenaria com área construída de 200,74 m<sup>2</sup>.

### 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 adotar o padrão como casa médio, idade aparente de 25 anos e estado de conservação reparos simples.

## 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 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 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:** a diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantados o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula

$$F_a = (A_p / A_a)^n \text{ sendo } n = 1/8.$$

$F_a$  = Fator de área;  $A_p$  = Área do elemento da pesquisa;  $A_a$  = Área do terreno avaliando.

**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 Brusque/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, relativos a ofertas e transação.

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

O presente trabalho 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:

<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
2.374,40	189,52	<b>R\$ 450.000,00</b>
		<b>(Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)</b>

<b>Área Total Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
200,74	1.145,76	<b>R\$ 230.000,00</b>
		<b>(Duzentos e Trinta Mil Reais)</b>

<b>Valor de Avaliação Total</b>
<b>R\$ 680.000,00</b>
<b>(Seiscentos e Oitenta Mil Reais)</b>

<b>Valor de Liquidação Forçada</b>
<b>R\$ 510.000,00</b>
<b>(Quinhentos e Dez Mil Reais)</b>

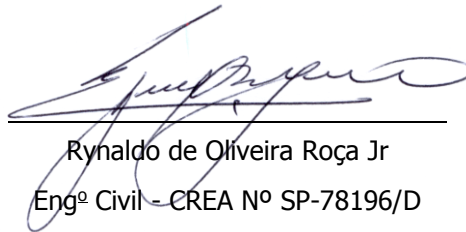
Ver ANEXO IV e V

## 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

29 de Novembro de 2.018

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Av. Primeiro de Maio



Av. Primeiro de Maio

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Numeração predial



Lateral



Fachada




Fachada





**ANEXO IV**

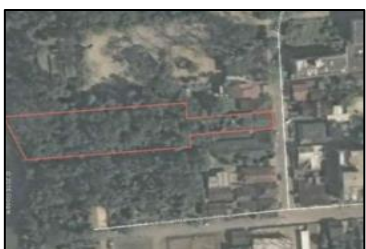
**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO TERRENO**


**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b> nov-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua João XXIII, 110		
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	30
	Área Construída (m²)	170,00	Área de Terreno (m²)	2.130,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 600.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	281,69
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Moresco - Tel.: 47 3351-1500	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em acive, meio de quadra, com casa em alvenaria, em zoneamento UP 12, com área verde nos fundos.			


<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b> nov-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua João Heckert		
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	858,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	209,79
	Fonte/ telefone:	Planifik Imóveis - Tel.: 47 3351-4145	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno acive, meio de quadra, sem benfeitoria, em zoneamento UP 12, com área verde nos fundos.			


<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b> nov-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Alvin Batistoti		
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	604,15
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	380,70
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Moresco - Tel.: 47 3351-1500	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em acive, meio de quadra, sem benfeitoria, em zoneamento UP 12.			


<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b> nov-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Marechal Deodoro, 80		
	Bairro:	Centro 1	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio-baixo
	Estado de conservação	Reparos Simples	Idade Aparente (anos):	30
	Área Construída (m²)	200,00	Área de Terreno (m²)	4.150,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 1.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	361,45
	Fonte/ telefone:	CHF Imóveis - Tel.: 47 3351-3922	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno semi-plano, meio de quadra, com casa em alvenaria, em zoneamento ZUP 1, com área verde nos fundos.			

<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b> nov-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço:	Rua Alvin Batistoti, 245		
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
	Área Construída (m²)	300,00	Área de Terreno (m²)	592,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	929,05
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Moresco - Tel.: 47 3351-1500	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em acive, meio de quadra, com casa em alvenaria, em zoneamento UP 12, com área verde nos fundos.			

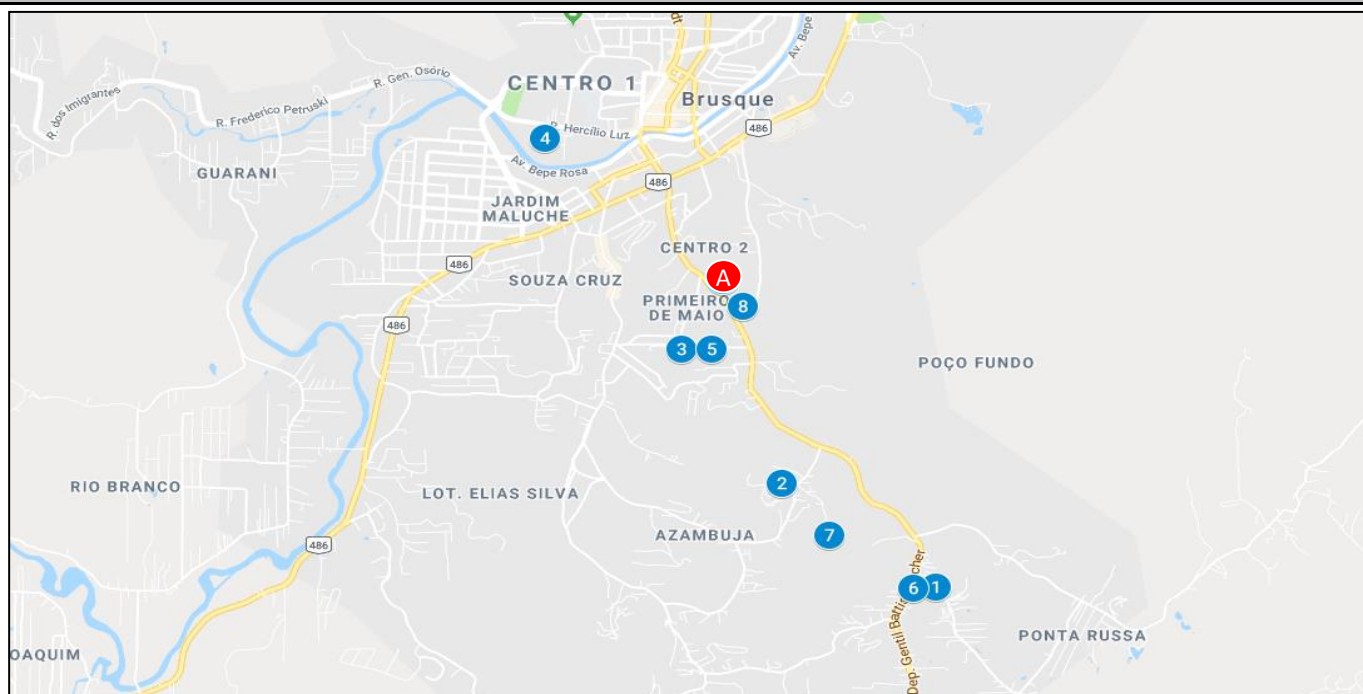
## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 6</b>		<b>Data</b>	nov-18	
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Rua Florianópolis, 1109			
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	450,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 160.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	355,56
	Fonte/ telefone:	Imobita Imóveis - Tel.: 47 3351-0061	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em active, meio de quadra, com casa de madeira sem valor comercial, em zoneamento UP 12.			

<b>Amostra n.º 7</b>		<b>Data</b>	nov-18	
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Rua Felipe Heckert, 258			
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio-baixo
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	25
	Área Construída (m²)	120,00	Área de Terreno (m²)	2.600,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 550.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	211,54
	Fonte/ telefone:	CNZ Imóveis - Tel.: 47 99977-3577	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em active, meio de quadra, com casa em alvenaria, em zoneamento UP 12, com área verde nos fundos.			

<b>Amostra n.º 8</b>		<b>Data</b>	nov-18	
	Empreendimento: Unidade Isolada			
	Endereço: Avenida 1º de Maio, 395			
	Bairro:	Primeiro de Maio	Cidade:	Brusque UF: SC
	Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
	Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	2.400,00
	N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
	N.º vagas	-		
	Valor total (R\$)	R\$ 450.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	187,50
	Fonte/ telefone:	CNZ Imóveis - Tel.: 47 99977-3577	Status:	Oferta
	Obs.: Terreno em active, meio de quadra, com construção sem valor comercial, em zoneamento UP 12, com área verde nos fundos.			

## 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.	Avenida Primeiro de Maio, 435	2.374,40	200,74	-	0,577	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua João XXIII, 110	2.130,00	170,00	1.727,63	0,609	-	-	-	600.000,00	197,72	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	175,55	175,55	
2	Rua João Heckert	858,00	-	0,00	1,000	-	-	-	180.000,00	209,79	0,90	1,00	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	166,25	166,25	
3	Rua Alvin Batistoti	604,15	-	0,00	1,000	-	-	-	230.000,00	380,70	0,90	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	243,35	243,35	
4	Rua Marechal Deodoro, 80	4.150,00	200,00	1.492,04	0,512	-	-	-	1.500.000,00	324,63	0,90	0,90	1,07	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	228,39	228,39	
5	Rua Alvin Batistoti, 245	592,00	300,00	1.727,63	0,758	-	-	-	550.000,00	265,44	0,90	1,00	0,71	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	168,81	168,81	
6	Rua Florianópolis, 1109	450,00	-	0,00	1,000	-	-	-	160.000,00	355,56	0,90	1,00	0,66	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	211,14	211,14	
7	Rua Felipe Heckert, 258	2.600,00	120,00	1.492,04	0,687	-	-	-	550.000,00	164,23	0,90	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	149,49	149,49	
8	Avenida 1ª de Maio, 395	2.400,00	-	0,00	1,000	-	-	-	450.000,00	187,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	168,98	168,98	
Unitário seco médio										260,69											188,99	188,99

**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 correspondentes 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 - 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			16,12%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

Para a determinação dos valores de reedição 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 Santa Catarina (R\$ 1.636,01 /m²) - fonte: <http://sinduscon-fpolis.org.br>.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

**HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO**

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	188,99
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	245,69
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	132,30

**SANEAMENTO TERRENO**

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	188,99	
Desvio Padrão	33,94	
Coeficiente de Variação	17,96%	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	206,03	9,02%
Limite Inferior (R\$/m²)	175,57	-7,10%
Intervalo de Confiabilidade	16,12%	

**FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO**

Área Total do terreno(m²)	2.374,40
Quota do Terreno(m²)	2.374,40
Unitário (R\$/m²)	188,99
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	448.745,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	189,52
<b>Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)</b>	<b>450.000,00</b>

**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 reedição 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\$ 1.636,01 /m<sup>2</sup>) - fonte: <http://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	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
			Com elevador	2,052	<b>2,286</b>	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

## CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Identificação	Padrão	Área (m <sup>2</sup> )	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
Casa	Casa Médio	200,74	1.982,84	25	60	Reparos simples	0,575	398.036,13	228.870,77

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
<b>Terreno</b>	2.374,40	189,52	450.000,00	450.000,00
<b>Edificações</b>	200,74	1.145,76	228.870,77	230.000,00

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:

$$\begin{aligned}
 & \text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Construções} \times \text{Fator Comer.} = \text{Valor do Imóvel} \\
 VI = & ( R\$ 450.000,00 + R\$ 230.000,00 ) \times 1,00 = R\$ 680.000,00 \\
 Vliq = & ( R\$ 340.000,00 + R\$ 170.000,00 ) \times 0,75 = R\$ 510.000,00
 \end{aligned}$$

### 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	<b>Estimativa do Custo Direto</b>	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	<b>BDI</b>	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	<b>Depreciação Física</b>	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\$ 680.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.632,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,47% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,53%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	3,80%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,31% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,78% 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.

75,00% **R\$ 510.000,00**



## **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: 29/11/2018

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Avenida Primeiro de Maio, 435 - Cidade: Brusque UF: SC

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 27° 06' 41.2" Longitude: 48° 54' 40.9"

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: FUNDEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente - (47) 3355-6193

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: FUNDEMA - Fundação Municipal do Meio Ambiente - (47) 3355-6193

### 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:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
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:  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:

<b>Uso do imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
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

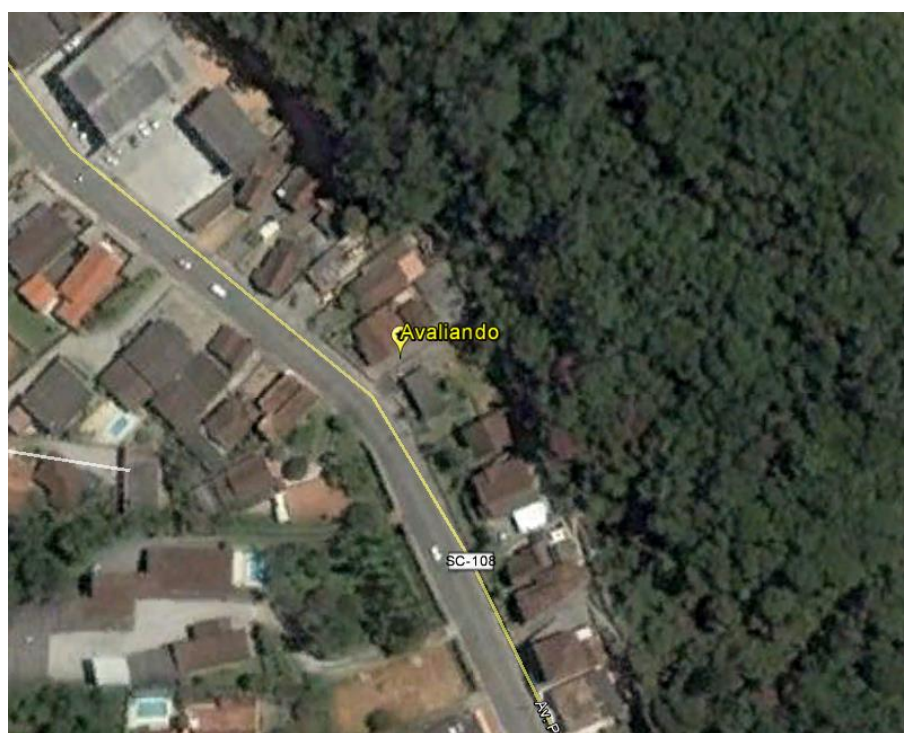
## ANEXO I

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: 2003



**ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



**DOC Nº 04 - CERTIDÃO DE MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE  
CPF 717.171.459-49 - Juracy Kormann Duarte - Oficial

**Certidão de Inteiro Teor**

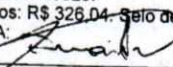
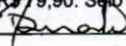
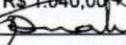
Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 14.761, do Livro 2, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS	
Livro Nº. 2 - A	REGISTRO GERAL
Matrícula Nº. 14.761	Data: 26 de Abril de 1984
O terreno situado nesta Cidade, no lado esquerdo da Av.1ª de Maio, com a área de 2.374,40 m2( dois mil trezentos e setenta e quatro metros e quarenta decímetros quadrados),desmembrado do terreno que tem a área de 7.250,00m2,tendo a área desmembrada as seguintes medidas e confrontações:Faz frente, na extensão de 16,00 metros, confronta no lado esquerdo da AV 1ª de Maio, Fundos na mesma extensão de 16,00 metros, confronta com terras de Hoffmann, do lado direito, na extensão de 150,00 metros, extrema com terras de Abrão Alfredo Maçaneiro, e do lado esquerdo, na extensão de 146,80 metros, extrema com a área remanescente do vendedor Orlando Steingraber, sem benfeitorias:PROPRIETÁRIO: ORLANDO STEINGRABER, aposentado e sua mulher IRMA STEINGRABER,do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Cidade, à Av 1ª de Maio, 441,CPF.nº 010.090.019-49.REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-A, matrícula 1.810. A OFICIAL MAIOR: <i>Quate</i>	
R.1-14.761- Por escritura pública de Compra e venda,lavrada em Notas do Tab. Bolsoni, 2ª Ofício de Notas da comarca, em 06 de Abril de 1984,no livro 42,fls 23,ORLANDO STEINGRABER e sua mulher IRMA STEINGRABER, do lar, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77,portadores do CPF.nº 010.090.019-49, venderam o terreno desta matrícula por R\$3.500.000,00( tres milhões e quinhentos mil cruzeiros),à HERCILIO MARIA TRIDAPALLI, brasileiro, industrial, casado com REZI ZANON TRIDAPALLI, no regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6,515/77, residente e domiciliado nesta Cidade,à Rua Daniel Imhof, 184, CPF.nº447.382.188-91, dou fé. Brusque, 26 de Abril de 1984- A OFICIAL MAIOR: <i>Quate</i>	
R.2-14.761. Por escritura publica de compra e venda, lavrada em Notas do Tab. Bolsoni, 2ª Ofício desta Comarca, em 13 de setembro de 1996, no livro 97 fls. 66, HERCILIO MARIA TRIDAPALLI, industrial e sua mulher RESI ZANON TRIDAPALLI, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da vigência da lei 6515/77, residentes nesta Cidade, C.P.F.-447.382.188-91, com anuencia de herdeiro, venderam, o terreno desta matrícula por R\$ - 5.000,00 (cinco mil reais),à LUCIANO AQUILES TRIDAPALLI, brasileiro, do comercio, casa do com IVONE TRIDAPALLI, no regime de comunhão universal de bens, na vigência da lei 6515/77, conforme pacto antenupcial registrado neste Ofício no livro 3-A sob o nº 3.327 residente nesta Cidade, na Av. 1ª de Maio, C.P.F. 377.605.809-91 e C.I. 3/R 827.752, - dou fé. Brusque, 02 de outubro de 1996. A OFICIAL: <i>Quate</i>	
AV.3-14.761. Em 03 de dezembro de 2013. Protocolo nº 151.581, de 29/11/2013. Averbação de Construção. Requerente: LUCIANO AQUILES TRIDAPALLI, brasileiro, nascido em 26/09/1960, casado, industrial, residente e domiciliado na Rua Pedro Sebastião Mayer, nº 100, Apto 902, Bairro Centro, nesta cidade de Brusque, SC, portador(a) na C.I. nº 827752/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 377.605.809-91. Requerimento, datado de 08 de novembro de 2013. Acompanham o requerimento: Alvará da Construção, nr. 360/2013, expedido pelo IBPLAN; Planta da Construção, responsável técnico Renato de Borba, Crea/SC nº 15.027-7, devidamente aprovada pela municipalidade, em data de 23 de julho de 2013. Habite-se 406/2013, expedida em data de 07 de novembro de 2013 pela Diretoria de Controle Urbanístico; Certidão de Averbação, datada de 08 de novembro de 2013, expedida pela Secretaria da Fazenda; Todos os documentos expedidos pela Prefeitura Municipal de Brusque. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros, nº1072013-20021045, emitida em 28 de novembro de 2013, válida até 27 de maio de 2014, confirmada em data de hoje. Objetivo: Averbar a construção de uma obra em alvenaria, tendo a área construída de 200,74 m² (duzentos virgula	

Continua no verso


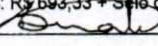
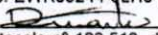



ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE  
CPF 717.171.459-49 - Juracy Kormann Duarte - Oficial

Continuação do Registro Nº <u>14.761</u>	Fls.: <u>1-V</u>
<p>setenta e quatro metros quadrados). Valor Declarado: R\$ 235.120,74. FRJ recolhido no Banco do Brasil em data de 29 de novembro de 2013 no valor de R\$ 490,00 tendo o no. 0000.50020.0981.8329. Emolumentos: R\$ 326,04. Selo de fiscalização: DHK25374-3904 R\$ 1,35. A OFICIALA:  Juracy Kormann Duarte Oficial do Registro</p>	
<p><b>AV.4-14.761.</b> Em 13 de junho de 2014. Protocolo nº 155.472, de 26/05/2014. Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, contrato nº 071234230000515, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de Abril de 2014. Objetivo: Averba-se, a requerimento do Proprietário, que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Brusque/SC sob o nº 01.19.014.2010.001, conforme comprova Guia do ITBI nº 1389/2014, expedida em 16/05/2014. Emolumentos: R\$ 79,90. Selo de fiscalização: DMT61763-U7LE R\$ 1,45. Juracy Kormann Duarte Oficial do Registro A OFICIALA: </p>	
<p><b>R.5-14.761.</b> Em 13 de junho de 2014. Protocolo nº 155.472, de 26/05/2014. Registro de Contrato Particular de Compra e Venda com Força de Escritura Pública. Vendedores: <b>LUCIANO AQUILES TRIDAPALLI</b>, nascido em 26/09/1960, empresário, portador(a) na C.I. nº 827.752/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 377.605.809-91, casado(a) pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, cujo pacto antenupcial acha-se registrado no Livro 3-A, sob nº 3.327, neste Ofício, e seu cônjuge <b>IVONE TRIDAPALLI</b>, nascida em 05/05/1960, do lar, portador(a) na C.I. nº 2.342.056/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 887.249.729-91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Pedro Sebastião Mayer, nº 100, apto. 902, Bairro Centro, nesta cidade de Brusque, SC. Compradores: <b>DANIEL TRIDAPALLI</b>, brasileiro, nascido em 16/11/1980, solteiro, não convivente em união estável, empresário, residente e domiciliado na Rua Pedro Sebastião Mayer, nº 100, apto. 902, Bairro Centro, nesta cidade de Brusque, SC, portador(a) na C.I. nº 3.773.719/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 027.704.889-37. Título: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública e Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, contrato nº 071234230000515, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 30 de Abril de 2014. Valor: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), satisfeitos da seguinte forma: Recursos Próprios: R\$ 140.000,00; Recursos do Financiamento: R\$ 560.000,00. Obs: ITBI nº 1389/2014, foi recolhido em 23/05/2014, junto a agência do Banco Santander. O imóvel possui junto a Prefeitura Municipal de Brusque/SC o Cadastro Imobiliário 136093. O FRJ nº 0000.50020.1026.0039, no valor de R\$ 420,00, foi recolhido em data de 23/05/2014, junto a agência do Banco do Brasil S.A. e o FRJ nº 0000.50020.1034.1741, no valor de R\$ 100,00, foi recolhido em data de 10/06/2014, junto a agência do Banco do Brasil S.A. EMITIDA A DOI. Emolumentos: R\$ 1.040,00. Selo de fiscalização: DMT61764-HVKR R\$ 1,45. Juracy Kormann Duarte Oficial do Registro A OFICIALA: </p>	
<p><b>R.6-14.761.</b> Em 13 de junho de 2014. Protocolo nº 155.472, de 26/05/2014. Ônus: Alienação Fiduciária em Garantia (Constituição de Propriedade Fiduciária). Devedor(es) Fiduciante(s): <b>DANIEL TRIDAPALLI</b>, brasileiro, nascido em 16/11/1980, solteiro, não convivente em união estável, empresário, residente e domiciliado na Rua Pedro Sebastião Mayer, nº 100, apto. 902, Bairro Centro, nesta cidade de Brusque, SC, portador(a) na C.I. nº 3.773.719/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 027.704.889-37. Credora Fiduciária: <b>BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.</b>, Agente Financeiro Integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, inscrito(a) no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Vila Olímpica, na cidade de São Paulo, SP. Título: FRJ nº 0000.50020.1026.0039, no valor de R\$ 420,00, foi recolhido em data de 23/05/2014, junto a agência do Banco do Brasil S.A. Condições da Dívida: Valor da Dívida: R\$ 560.000,00. Prazo de Amortização: 300 meses. Sistema de Amortização: SAC. Taxa Anual de Juros (%): Efetiva: 8,92; Nominal: 8,57. Taxa Mensal de</p> <p style="text-align: center;"><b>Continua na ficha 2</b></p>	



ESTADO DE SANTA CATARINA  
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE  
CPF 717.171.459-49 - Juracy Kormann Duarte - Oficial

 LIVRO nº 02	Registro de Imóveis Comarca de Brusque - SC Registro Geral	Ficha: 2 Ano: 2014
<b>Matrícula nº 14.761</b> <span style="float: right;"><b>Continuação: R.º</b></span>		
<p>Juros (%): Efetiva: 0,71; Nominal: 0,71. Encargo Inicial: Prestação: R\$ 5.868,26; Prêmio Mensal Obrigatório Seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 117,21; Prêmio Mensal Obrigatório Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 70,00. Tarifa de Serviço Administrativos - TSA: R\$ 25,00; Total: R\$ 6.080,47. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 30/05/2014.</p> <p>Garantia: Em garantia as obrigações assumidas decorrente do presente registro, os Devedores Fiduciários dão à Credora, o imóvel da presente matrícula, avaliado para fins de venda em público leilão em R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).</p> <p>Demais Condições: As constantes do contrato, da qual uma via fica arquivada neste Ofício.</p> <p>Emolumentos: R\$ 693,33 + Selo de fiscalização: DMT61765-IZ1N R\$ 1,45. <span style="float: right;">Juracy Kormann Duarte Oficial do Registro</span></p> <p>A OFICIALA: </p>		
<p>AV.7-14.761. Em 01 de Novembro de 2017. Protocolo nº 183.513, de 26/10/2017. Cessão de Direitos.</p> <p>Cedente: DANIEL TRIDAPALLI, portador(a) na C.I. nº 3.773.719/SSP-SC, inscrito(a) no CPF nº 027.704.889-37, brasileiro, nascido em 16/11/1980, solteiro, não convivente em união estável, empresário, residente e domiciliado na Rua Pedro Sebastião Mayer, nº 100, apto. 902, Bairro Centro, nesta cidade de Brusque/SC.</p> <p>Cessionário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., sociedade anônima aberta, inscrito(a) no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, na cidade de São Paulo/SP.</p> <p>Título: Instrumento Particular de Cessão de Direitos Sobre Bem Imóvel Alienado Fiduciariamente, firmado na cidade de Porto Alegre/RS, em data de 24 de Maio de 2017.</p> <p>Valor da Cessão: R\$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais).</p> <p>O ITBI nº 1367/2017, foi recolhido no valor de R\$ 16.417,19, em data de 05/06/2017, junto a agência do SBR. O FRJ nº 0000.50020.1331.0978, foi recolhido no valor de R\$ 660,00, em data de 26/06/2017, junto a agência do SBR. Certidão Conjunta de Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº EEBB.DFA6.5ED7.7F00 apresentada. EMITIDA A DOI.</p> <p>Emolumentos: R\$ 1.320,00 + Selo de fiscalização: EWR55244-QLH5 R\$ 1,85.</p> <p>A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE: </p>		
<p>AV.8-14.761. Em 01 de Novembro de 2017. Protocolo nº 183.513, de 26/10/2017. Cancelamento de Alienação Fiduciária.</p> <p>Título: Instrumento Particular de Cessão de Direitos Sobre Bem Imóvel Alienado Fiduciariamente, firmado na cidade de Porto Alegre/RS, em data de 24 de Maio de 2017.</p> <p>Objetivo: Face a consolidação da posse e propriedade em nome do Credor Fiduciário, por força do Instrumento averbado sob o Av.7 supra, bem como pela Cláusula 10ª do Instrumento, onde as partes mutuamente se dão plena e total quitação das obrigações assumidas, fica cancelada a garantia de alienação fiduciária constante do R.6 da presente matrícula.</p> <p>Emolumentos: R\$ 101,40 + Selo de fiscalização: EWR55245-APYY R\$ 1,85.</p> <p>A OFICIALA: JURACY KORMANN DUARTE: </p>		



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BRUSQUE**  
**CPF 717.171.459-49 - Juracy Kormann Duarte - Oficial**

Continuação da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 14.761.

**Número do Último Registro/Averbação: 8.**

CERTIFICO que esta é a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 14.761, do Livro 2, emitida nos termos do artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015/73 e artigo 41 da Lei nº 8.935/94. O presente documento foi emitido eletronicamente, e a original encontra-se arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis.

O referido é verdade e dou fé.  
Brusque, 01/11/2017 17:23:10

- Juracy Kormann Duarte - Oficial do Registro
- Sergio Roberto Duarte - Oficial Substituto
- Geraldo José Duarte - Escrevente Substituto
- Denise Teresinha Hochsprung - Escrevente
- Marlise Montibeller Duarte - Escrevente
- Caio Cesar Pianizzer - Escrevente
- Thiago da Silva Soares - Escrevente

Poder Judiciário  
Estado de Santa Catarina  
Selo Digital de Fiscalização  
Normal

**EWR55341-D0WK**

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

**Emolumentos:**

01 Certidão sem valor..... R\$ 0,00

Selos: R\$ 1,85

Total: R\$ 1,85

Recibo: 231542

Nº Pedido/Guia: 62.786

Nº Certidão: 298378

Impresso por: Thiago da Silva Soares

A presente certidão tem validade de 30 dias a contar da data de sua expedição.

**MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

Pág 1 / 2

IPTU e Taxas

Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque

Cadastro Imobiliário: 1126490 Sub-receita: 81,82 Ano Atual: 2018 1º Ano: 2017 2º Ano: 2016

Cadastro Imobiliário(Terreno): 1126490					
Informações do Imóvel					
<b>Cadastro</b> : 1126490	<b>Insc. Imob.</b> : 01.19.014.2010	<b>Insc. Imob. Anterior</b> : 00000000008692			
<b>Matrícula</b> : 14761	<b>Situação</b> : Ativo	<b>Data Cadastro</b> : 14/01/2016			
<b>Logradouro</b> : 65 - <u>AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO, 435</u>					
<b>Bairro</b> : 19 - PRIMEIRO DE MAIO					
<b>Complemento</b> :	<b>Inf. Comp.</b> : PRIMEIRO DE MAIO		<b>Bloco/Apto</b> : /		
<b>Loteamento</b> :	<b>Edifício</b> :				
<b>Quadra</b> :	<b>Lote</b> :				
<b>Garagem</b> :	<b>Loja</b> :		<b>Sala</b> :		
Informações do Proprietário					
<b>Proprietário</b> : 502502 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	<b>CPF/CNPJ</b> : 90.400.888/0001-42	<b>RG/Insc. Est.</b> :			
<b>Cidade</b> : São Paulo	<b>Estado</b> : SP	<b>CEP</b> : 04.543-011			
<b>Bairro</b> : 359751 - VILA OLIMPIA	<b>Logradouro</b> : 215746 - AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK, 2235				
Demais Proprietários					
<b>Contribuinte</b> : 502502 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	<b>CNPJ/CPF</b> : 90.400.888/0001-42	<b>RG/Insc. Est.:</b>			
<b>Logradouro</b> : 65 - AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO	<b>Número</b> : 435				
<b>Bairro</b> : 19 - PRIMEIRO DE MAIO	<b>C.E.P.:</b> 88.350-001				
<b>Cidade</b> : Brusque	<b>Estado</b> : SC				
<b>Percentual</b> : 100	Observação: Transferência Automática do ITBI. Lote de Pagamento: 319950				
Seção					
<b>Identificador da Seção</b> : 1004					
65 - AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO / <b>Seção</b> : 1804 - E					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
Valores da Seção	250,4760	Água / Esgoto	11 - c/água,c/esgoto		
Coleta de lixo	0000000003	Iluminação Pública	1 - Com		
Pavimentação	2 - Paralelepipedo	Rede elétrica	1 - Com		
Rede Telefônica	1 - Com				
Metragens					
<b>Testada</b>	<b>Metragem</b>	<b>Seção</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro</b>	<b>Cep</b>
Testada Principal	<u>16,00</u>	1804 - E	65 - AVENIDA PRIMEIRO DE MAIO	19 - PRIMEIRO DE MAIO	88.350-001
<b>Profundidade</b> : <u>148,40</u>		<b>Área do Lote</b> : <u>2.374,40</u>		<b>Total Unidade</b> : 1	
				<b>Área tot. const.:</b> <u>200,74</u>	
1 - Informações sobre o Terreno (Terreno)					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
1 - Situação na quadra	16 - Meio de quadra	2 - Topografia	48 - Irregular		
3 - Pedologia	29 - Firme				
2 - Informações gerais s/ o imóvel (Terreno)					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
1 - Ocupação do lote	74 - Construído	2 - Patrimônio	20 - Particular		
3 - Utilização	25 - Residencial	4 - Murado	26 - Sim		
5 - Passeio	23 - Sim	6 - Incid. Alíquota Esp.			
7 - Imune/Isento Iptu	14 - Não	8 - FRB - Isenção	11 - Não		
9 - Red. VVT (Art. 184)	0 - Não se Enquadra	10 - Nro Habite-se	406/2013		
11 - Tipo Isenção	0 - Não se Enquadra				
3 - Ordenador de Entrega (Terreno)					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
1 - Ordem de Entrega	35717	2 - Inf. de Pavimentação	0 - Não Determinado		
4 - Informações de Vistorias (Terreno)					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
1 - Solicitação Revisão	0 - Não Solicitou	2 - Data Solicitação			
3 - Situação Revisão	0 - Não Solicitado	4 - Data da Vistoria			
5 - Fiscal Responsável	0 - Não Solicitado				
5 - Documentação Digital (Terreno)					
<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>	<b>Item</b>	<b>Conteúdo</b>		
1 - Matrícula Digitaliza	1 - Não Possui	2 - Data da Matrícula	00/00/0000		

**MUNICÍPIO DE BRUSQUE**

Pág 2 / 2

**IPTU e Taxas****Ficha de Lançamento - Ficha de Lançamento - Brusque**

Cadastro Imobiliário: 1126490 Sub-receita: 81,82 Ano Atual: 2018 1º Ano: 2017 2º Ano: 2016

**6 - Isenção Automática (Terreno)**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Processo de Isenção	0 - Não Possui Processo	2 - Motivo Indeferimento	0 - Não se enquadra
3 - Compr. Residência	0 - Não Apresentado	4 - Compr. Propriedade	0 - Não Apresentado
5 - Origem da Renda	0 - Não Apresentado	6 - Número do Benefício	
7 - Responsável Análise	0 - Pendente de Análise		

**229 - Informações Para Calculo**

Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
1 - Desconto	1 - 5% Desc. Cálculo.	2 - Possui Calculo anos anteriores	1 - Sim

**Observação**

Cadastro Imobiliário(Terreno) Gerado a partir das informações do Cadastro Imobiliário:136093

**Informações m²**

Tipo da Construção	Valor do m² Predial	Valor do m² Territorial (Testada Principal)
	0,00	

Fração Ideal %:

**Informações Cálculo**