

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A					
Tipo de Imóvel:	Lote/Terreno	Uso do Imóvel:	Misto			
Endereço Completo:	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade					Nº: s/nº
Bairro:	Fundos	Município:	Biguaçu	UF:	SC	CEP: 88160-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel: -

Observações impactantes na avaliação

Imóvel não vistoriado internamente. Conforme acordado com o cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR 14.653-2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se a área de terreno conforme Certidões de Matrículas nº 34.390, 34.392, 34.394 e 34.396, emitidas pelo Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu – SC. Os Imóveis não possuem identificação numérica. Sua localização foi aferida com a utilização do Google Maps em consonância com sistema georreferenciado municipal através do sítio eletrônico <http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor>. As respectivas Matrículas não apresentam averbação de área construída, sendo assim, quaisquer edificações existentes nos lotes, não fazem parte do escopo da presente avaliação. Recomenda-se a apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado para aferição da área, limites e confrontações dos imóveis ora avaliados.

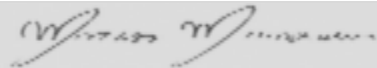


Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	42 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				
Data do laudo:	12/12/2023	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	21/11/2023 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour Chebib Awad	CREA Resp.:	506226509-6	ART nº:	
Telefone:	(11) 2387-3610	Email	marcos.mansour@validarengenharia.com.br		

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A

Endereço Completo: Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade Nº: s/nº

Bairro: Fundos Município: Biguaçu UF: SC CEP: 88160-000

#	Dossiê	Matrícula	Típol.	Nº	Andar	Bloco	Área	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	19188	34.396	Lote				9.464,74	3.818.000,00	2.059.000,00	-46%
2	19188	34.390	Lote				4.069,52	1.513.000,00	817.000,00	-46%
3	19188	34.392	Lote				3.948,93	1.536.000,00	828.000,00	-46%
4	19188	34.394	Lote				3.810,49	1.661.000,00	896.000,00	-46%
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										

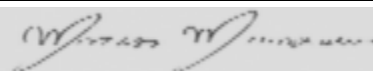
Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 42 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 12/12/2023

Data da vistoria: 21/11/2023 (vistoria externa)

Assinatura Avaliador



Nome Avaliador: Marcos Mansour Chebib Awad CREA Resp.: 506226509-6 ART nº:

Telefone: (11) 2387-3610 Email: marcos.mansour@validarengenharia.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO
VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO
FORÇADA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NA RUA
JÚLIO TEODORO MARTINS E RUA CLEMENTINA DE
ANDRADE, FUNDOS, BIGUAÇU – SC.**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

12 de dezembro de 2023

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEIS LOCALIZADOS NA JÚLIO TEODORO MARTINS E RUA CLEMENTINA DE ANDRADE, FUNDOS, BIGUAÇU – SC.

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações Ltda** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para determinação de valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada dos imóveis referenciados acima.

Este Laudo de Avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados no contato com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado desta avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Avaliação técnica para determinação do valor de compra/venda e liquidação forçada de imóveis.

Data da vistoria: 21/11/2023 (vistoria externa)

Dados Gerais dos Imóveis Avaliandos:

Endereço: Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade

Bairro: Fundos

Município: Biguaçu

Estado: SC

Área Terreno (Matrícula nº 34.390)

4.069,52 m²

Área Terreno (Matrícula nº 34.392)

3.948,93 m²

Área Terreno (Matrícula nº 34.394)

3.810,49 m²

Área Terreno (Matrícula nº 34.396)

9.464,74



Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Resultado da Avaliação dos Imóveis:

Valor de Mercado para Compra/Venda (Matrícula nº 34.390)	Valor de Mercado para Compra/Venda (Matrícula nº 34.392)	Valor de Mercado para Compra/Venda (Matrícula nº 34.394)	Valor de Mercado para Compra/Venda (Matrícula nº 34.396)
R\$ 1.513.000,00	R\$ 1.536.000,00	R\$ 1.661.000,00	R\$ 3.818.000,00
Valor de Liquidação Forçada (Matrícula nº 34.390)	Valor de Liquidação Forçada (Matrícula nº 34.392)	Valor de Liquidação Forçada (Matrícula nº 34.394)	Valor de Liquidação Forçada (Matrícula nº 34.396)
R\$ 817.000,00	R\$ 828.000,00	R\$ 896.000,00	R\$ 2.059.000,00
Grau de Fundamentação		Grau de Precisão	
Grau II		Grau III	

Data Base: 12 de dezembro de 2023

Obs. 1: Imóveis não possuem identificação numérica. A localização dos imóveis foi aferida com a utilização do sistema georreferenciado municipal através do sítio eletrônico <http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor>, à partir das respectivas inscrições cadastrais dos imóveis.

Obs.2: A matrícula nº 34.394, possui uma edificação residencial erigida. Por não estar averbada em matrícula, não foi considerada a benfeitorias para fins de cálculo.

ÍNDICE

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	8
4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5. DOCUMENTAÇÕES.....	16
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	15
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	16
8. METODOLOGIA	17
9. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDOS COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO ...	20
10.ESPECIFICAÇÃO	24
11.VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	26
12.CONCLUSÃO DE VALORES	29

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA - IMÓVEIS AVALIANDOS

ANEXO II - FOTO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atendimento à solicitação da **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de imóveis localizados na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC.

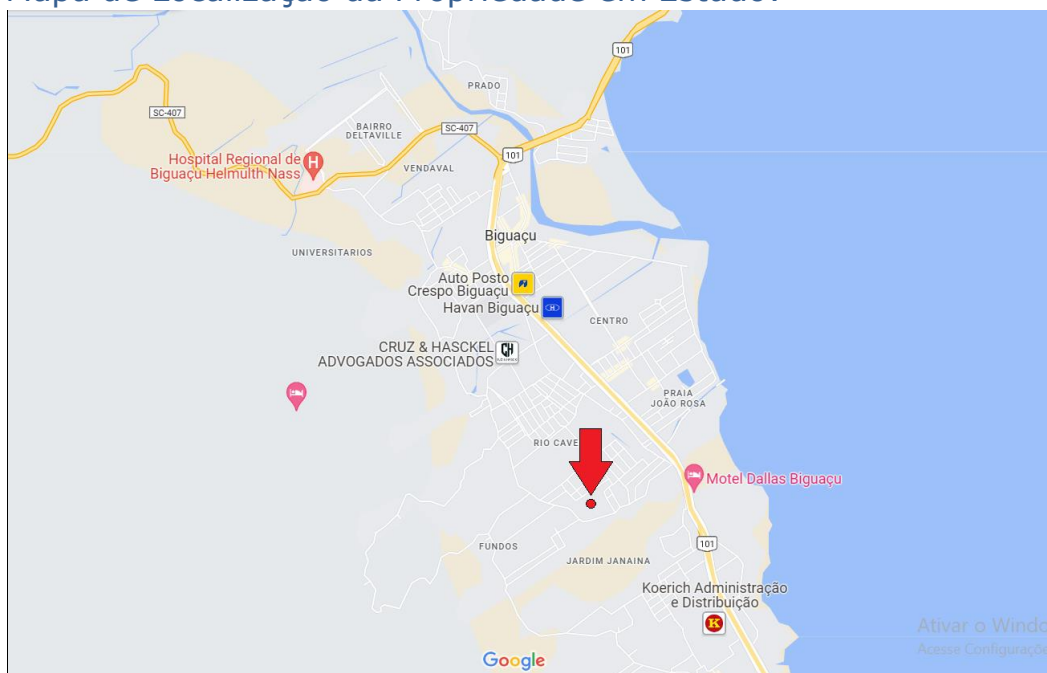
2. LOCALIZAÇÃO

▪ Situação

Os imóveis em estudo estão localizados na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC. Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 660,00 m da Rodovia BR-101;
- 1,160 km do Cemitério Municipal de Biguaçu;
- 1,50 km do Centro da Cidade de Biguaçu; e
- 2,300 km do Rio Biguaçu.

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps.

- Ocupação Circunvizinha

A microrregião é formada por imóveis residenciais unifamiliares, comerciais e industriais, de simples a médio padrão construtivo. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas.

- Transportes

Os imóveis avaliados são favorecidos pela sua localização nas Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, além de encontrar-se próximo da Rodovia BR-101, conectando a região a diversos outros bairros, bem como outros municípios, via transporte privado (automóveis) e público (ônibus).

- Melhoramentos Públicos

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Júlio Teodoro Martins, no trecho em estudo, é uma via de sentido duplo, demarcada, com uma faixa de rolamento. A rua apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçada e drenagem de águas pluviais.

Vista da Rua Júlio Teodoro Martins no trecho dos imóveis avaliados:



Fonte: Acervo Próprio.

A Rua Clementina de Andrade, no trecho em estudo, é uma via de sentido duplo, demarcada, com uma faixa de rolamento. A rua apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçada e drenagem de águas pluviais.

Vista da Rua Clementina de Andrade no trecho dos imóveis avaliandos:

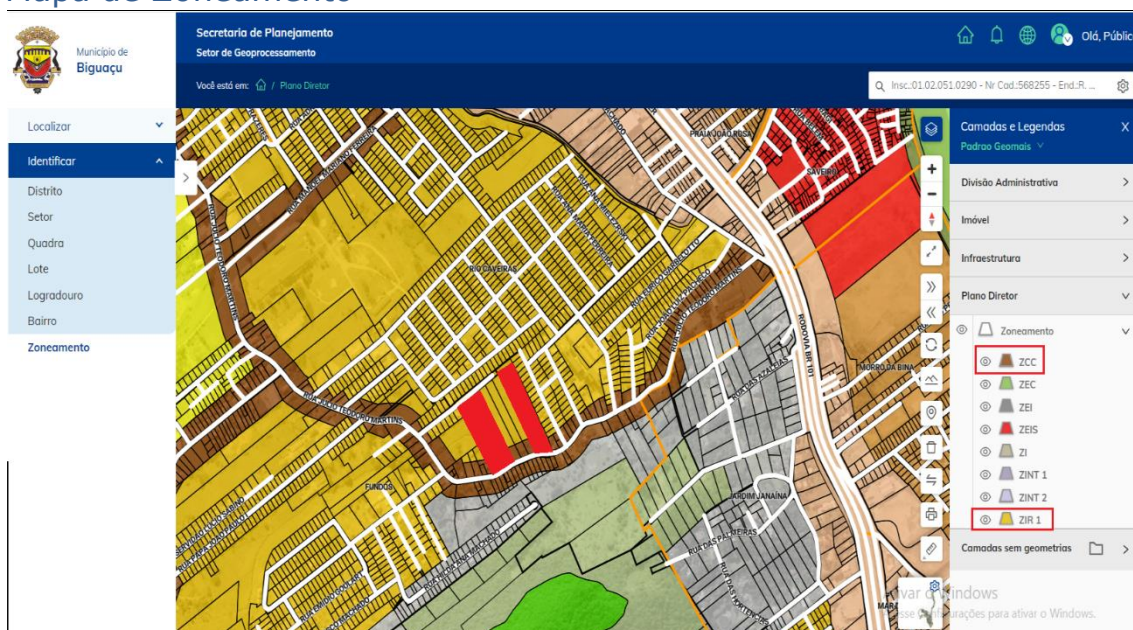


Fonte: Acervo Próprio.

A legislação que disciplina o uso e a ocupação do solo, as atividades de urbanização e dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município de Biguaçu, é determinada pela lei complementar nº 1032/1995.

De acordo com essa legislação, a propriedade em estudo encontra-se em perímetro de **ZR-1 (Zona de Interesse Residencial 1)** e **ZCC (Zona de Corredor Comercial)**. Portanto, deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos neste segmento.

Mapa de Zoneamento



Fonte: Elaborado pelo autor com base na consulta ao sítio eletrônico <http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor>.

Os parâmetros urbanísticos (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação) para o referido zoneamento seguem nos quadros abaixo:

Quadro de Parâmetros Urbanísticos

	PARÂMETROS URBANÍSTICOS									
	RECUSOS MÍNIMOS (m)			TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)	ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	LARGURA MÍNIMA (m)	LARGURA MÁXIMA (m)
	Frontal	Lateral	Fundos							
ZC 1 - ZONA COMERCIAL 1	4	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	60%	12 + 8	4	6	20% (q)	360	12	
ZC 2 - ZONA COMERCIAL 2	6	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,5 metros	60%	12 + 8	5	8	20% (q)	720	15	
ZC 3 - ZONA COMERCIAL 3	4	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	60%	8 + 4	4	6	20% (q)	360	12	
ZCC - ZONA DE CORREDOR COMERCIAL	(a)	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	60%	06 + 4	4	6	20%	360	12	
ZMD - ZONA MISTA DIVERSIFICADA	6 (c) (d)	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	60%	06 + 4	4	6	13%	360	12	
ZI - ZONA INDUSTRIAL	10 (b) (c)	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	70%	4	1,5	-	10%	1500	24	
ZEI - ZONA DE EXPANSÃO INDUSTRIAL	10	5	5	60%	4	1,2	-	5000	24	
ZIR 1 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 1	4	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	60%	6 + 4	3,0	4,5	20% (q)	360	12	
ZIR 2 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 2	4	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	50%	4 + 2	2,2	3,2	20%	360	12	
ZIR 3 - ZONA DE INTERESSE RESIDENCIAL 3	4	1/6 do h do prédio sendo mínimo de 1,50 metros	40%	4	1,0	-	20%	450	15	
ZES - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL	são áreas já ocupadas, sendo que para sua regularização deverão ser realizados levantamentos específicos p/ cada uma para a definição dos parâmetros índices p/ o seu regularização e projeto urbanístico									

Fonte: extraído e adaptado do Anexo III - Tabela I - Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo, do Município de Biguaçu – SC.

No que se refere aos usos permitidos, serão apresentados no quadro a seguir:

Quadro de Usos por Zoneamento

CÓDIGO USO	Porte	ZC 1	ZC 2	ZC 3	ZCC	ZMD	ZI	ZEI 2	ZIR 1	ZIR 2	ZIR 3	ZEI 5	ZINT 1	ZINT 2	ZUL	ZPA	ZPO	ZEC	ZPP	ZR	ZEU	CAI
USO 1																						
USO 2	P																					
	M																					
	G																					
USO 3	P																					
	M																					
	G																					
USO 4	P																					
	M																					
	G																					
USO 5	P																					
	M																					
	G																					
USO 6	P																					
	M																					
	G																					
USO 7																						
USO 8																						
USO 9	P																					
	M/G																					
USO 10	P																					
	M																					
	G																					
USO 11	P																					
	M																					
	G																					
USO 12	P																					
	M																					
	G																					
USO 13	P																					
	M																					
	G																					
USO 14	P																					
	M																					
	G																					
USO 15																						
USO 16																						
USO 17	P																					
	M																					
	G																					
USO 18																						
USO 19																						
USO 20																						
USO 21																						
USO 22																						

Fonte: extraído e adaptado do Anexo V - Tabela III – Tabela de Adequação de Atividades por Zoneamento, do município de Biquaçu – SC.

Quadro de Classificação dos Usos do Solo

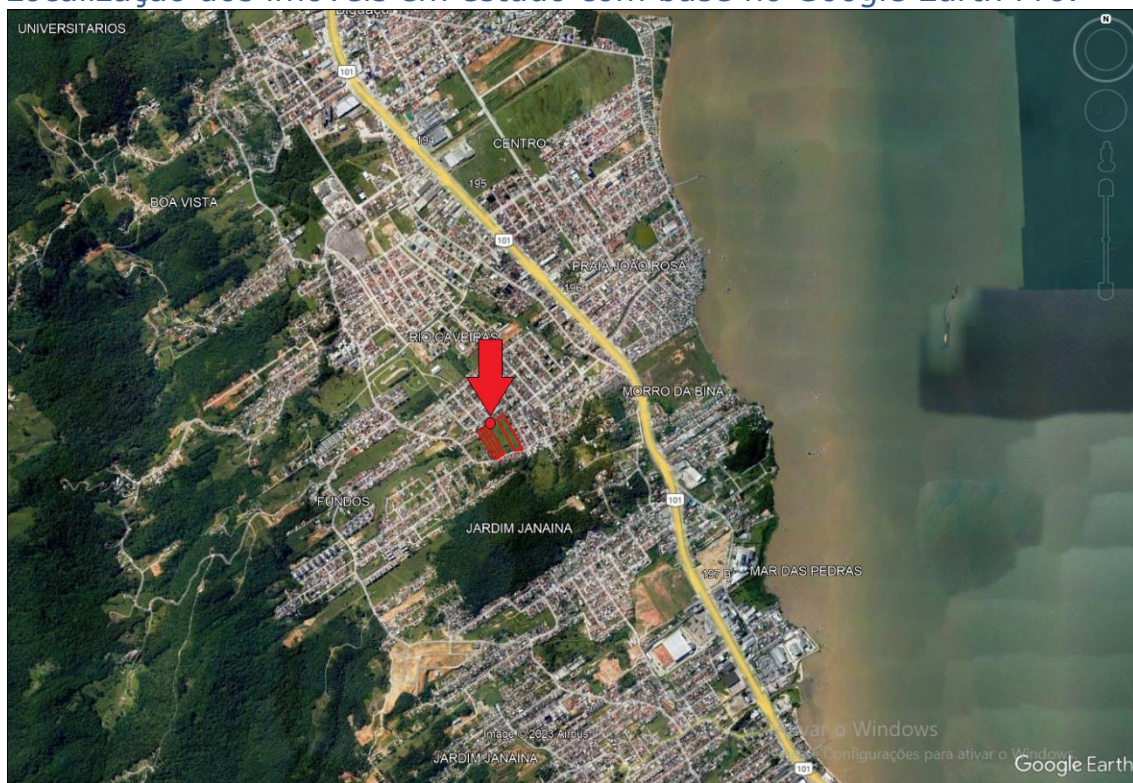
Código	Atividade	Porte	Critérios	Exemplos – (Quando não especificado usar a similaridade)	E.I.V	
					Sim	Não
Uso 1	Residencial Unifamiliar		Edificações isoladas destinada a servir de moradia a uma só família, ou Até 03 unidades autônomas de residências geminadas/ agrupadas horizontalmente, paralelas ou transversais ao alinhamento predial;	Edificações isoladas ou geminadas de uso residencial		X
Uso 2	Residencial Multifamiliar	P	Edificação/ conjunto que comporta mais de 03 e até 20 unidades habitacionais autônomas	Edifícios de apartamento, apart-hotéis; condomínios horizontal e vertical.		X
		M	Edificação/ conjunto que comporta mais de 21 e até 60 unidades habitacionais autônomas			X
		G	Edificação/ conjunto que comporta mais de 61 unidades habitacionais autônomas		X	
Uso 3	Hoteleiros	P	Área total de dormitório até 200 m ²	Hotéis; hotéis parque; hotéis fazenda; pousadas; pensões, albergues; motéis; estância para repouso.		X
		M	Área total de dormitório acima de 200 H Hoteleiros (2) m ² até 2.000 m ²		X	
		G	Área total de dormitório acima de 2.000 m ²		X	
Uso 4	Comércio e Serviço Varejista e Prestação de Serviço 1	P	- Com área construída até 150 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade menor que 4.000 kg e com no máximo 02 eixos.	Prédios de escritórios; reparo de eletrodomésticos; vídeo locadoras; clínicas; consultórios; laboratórios; auto escolas; lavagem de automóveis; órgãos públicos; cursos de: línguas, informática, artes, artesanato, música, dança; academias; vidraçarias; autopeças; lotéricas; loja de materiais de construções sem depósito; mercearias; bancas de revistas; açougues; farmácias; restaurantes e/ou bares sem música e sem espaço para jogos; lanchonetes; padarias; confeitarias; biblioteca, museu, profissionais liberais, empresas de prestação de serviços.		X
		M	- Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.			X
		G	- Com área construída acima de 1.500 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.		X	
Uso 5	Comércio e Serviço Varejista e Prestação de Serviço 2	P	- Com área construída até 150 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade menor que 4.000 kg e com no máximo 02 eixos.	Atividades comerciais varejistas e de prestação de serviços, destinadas a atendimento de maior abrangência, tais como: bancos, Lojas de Departamentos; loja de materiais de construções com depósito fechado, Supermercados; hipermercado, Centros Comerciais; Lojas de Material de Construção; Construtoras;		X
		M	- Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.			X
		G	- Com área construída acima de 1.500 m ²		X	

Código	Atividade	Porte	Critérios	Exemplos – (Quando não especificado usar a similariedade)	E.I.V	
					Sim	Não
			- Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.	Distribuidora de Peças; Shopping Centers, Agência de Automóveis; Revenda de Automóveis; Agência de Motocicletas; Revenda de Motocicletas.		
Uso 6	Serviço especial 1 (2)	P	- Com área construída até 150 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade menor que 4.000 kg e com no máximo 02 eixos.	Guincho, Transportadora, ferros-velhos, empresas de terraplenagem com depósito; depósitos e/ou atividades de reciclagem em edificação fechada; Borracharias, oficinas mecânicas e elétricas, latorias, Estacionamentos, Edifícios-garagem, Garagens de Empresa de Ônibus, Borracharias, oficinas mecânicas e elétricas, latorias, Revenda de Caminhões e Máquinas Pesada.		X
		M	- Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.		X	
		G	- Com área construída acima de 1.500 m ² - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.		X	
Uso 7	Serviço especial 2 (2)		Atividade peculiar cuja adequação à vizinhança e ao sistema viário depende de análise especial.	Depósito de produtos químicos; depósitos de explosivos, munições e inflamáveis; aterros sanitários; depósito de gás; postos de combustível; crematório;	X	
Uso 8	Veículos 1 (2)		Uso Especial que geram atratividade de usuários e espectadores e necessitam de grandes áreas de estacionamento. Considera-se uso especial de veículos quando a área do terreno for maior que 3.000 m ² , com área menor considera-se Uso 6	Autódromo, kartódromo, motódromo; hangares.	X	
Uso 9	Uso Náutico	P		Atracadouros; Molhes; Trapiches; Marinas; Portos de Lazer; Portos de Pesca Artesanal; Vila de Pescadores; Escola do Mar;		X
		M/ G	Uso especial Náutico que geram atratividade de usuários de veículos e etc ou necessitam de E.I.A (Estudos de Impacto Ambiental)	Estaleiros; Fazenda de Cultivo de Moluscos, Terminais Pesqueiros; Terminais Marítimos;	X	
Uso 10	Recreacional Noturno (2)	P	Com área construída até 150 m ²	Boates; discotecas; danceterias; bares ou restaurantes com jogos e/ou músicas.		X
		M	Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ²		X	
		G	Com área construída acima de 1.500 m ²		X	
Uso 11	Religioso (2)	P	Com área construída até 150 m ²	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, padrões viários especiais e ou altos níveis de ruídos, tais como: Igrejas; templos; capelas mortuárias.	X	X
		M	Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ²		X	
		G	Com área construída acima de 1.500 m ²		X	
Uso 12	Veterinário e	P	Com área construída até 150 m ²	Clinicas veterinárias, hospedagem de animais e comércio de animais		X
		M	Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ²		X	
Código	Atividade	Porte	Critérios	Exemplos – (Quando não especificado usar a similariedade)	E.I.V	
					Sim	Não
	agropecuário (2)	G	Com área construída acima de 1.500 m ²		X	
Uso 13	Industrial (2)	P	- Indústria de Baixo potencial de degradação ou de Nível de Incômodo I - Com área construída até 150 m ² - Horário de trabalho das 7 h às 22 h - Até 10 funcionários - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos de capacidade menor que 4.000 kg e com no máximo 02 eixo	Indústrias		X
		M	- Indústria de Médio potencial de degradação ou de Nível de Incômodo II - Com área construída acima de 150 m ² até 1.500 m ² - Horário de trabalho em turno integral - De 11 até 300 funcionários - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.		X	
		G	- Indústria de Alto potencial de degradação ou de Nível de Incômodo III - Com área construída acima de 1.500 m ² - Horário de trabalho em turno integral - Acima de 300 funcionários - Que façam a recepção e distribuição das mercadorias com veículos com capacidade maior que 4.000 kg e que possuam 02 ou mais eixos.		X	
Uso 14	Saúde e Abrigos assistenciais (2)	P	Com capacidade máxima de internação de 25 (vinte e cinco) leitos	Asilos; casas de saúde; postos assistenciais; hospitais, orfanatos.		X
		M	Com capacidade de internação entre 26 e 100 leitos		X	
		G	Com capacidade de internação acima de 100 leitos		X	
Uso 15	Educacional Básico (2)			Creches; maternais; jardins de infância; escolas do ensino fundamental, escolas do ensino médio; cursos pré-vestibulares, escolas para alunos especiais.		X
Uso 16	Educacional Especializado (2)			Universidades; faculdades; centros tecnológicos; ensino para adultos, cursos técnicos e profissionalizantes.	X	
Uso 17	Recreacional (2)	P	Com área construída até 500 m ² ou área de terreno até 1.500 m ²	Atividades que impliquem em concentração de pessoas ou veículos, altos níveis de ruídos e		X
		M	Com área construída acima de 1.500 m ² até 5000 m ² ou área de		X	
Código	Atividade	Porte	Critérios	Exemplos – (Quando não especificado usar a similariedade)	E.I.V	
					Sim	Não
			terreno até 5.000 m ²	padrões viários especiais tais como: Associação de Moradores, Clubes; camping; associações recreativas e desportivas, parques de lazer. Ginásios esportivos; estádios; teatros; cinemas; centro de convenções; auditórios; casas de espetáculos, feiras de exposição; parque de diversões.		
		G	Com área construída acima de 5000 m ² ou área de terreno acima de 10.000 m ²		X	
Uso 18	Recursos naturais 1 (2)			Zoológicos; hortos;	X	
Uso 19	Recursos naturais 2 (2)			Avicultura, agricultura, pecuária, Silvicultura; piscicultura; chácaras; Hípicas		X
Uso 20	Infra-estrutura 1 (2)			Terminais urbanos; estações de distribuição de água; estações de tratamento de efluentes, antenas de transmissão de radiação eletromagnética; subestação de energia.		X
Uso 21	Infra-estrutura 2 (2)			Cemitérios verticais ou horizontais, capelas mortuárias e crematórios.	X	
Uso 22	Segurança			Bombeiros; postos policiais; delegacia; quartéis; cadeias;	X	X

Fonte: extraído e adaptado do Anexo V - Tabela II – Tabela de Classificação dos Usos do Solo, do município de Biguaçu – SC.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Localização dos imóveis em estudo com base no Google Earth Pro.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

Localização dos imóveis em estudo conforme Matrículas.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth Pro.

Localização dos imóveis em estudo pelo Geo Municipal.



Fonte: Elaborado pelo autor com base no sítio eletrônico:
<http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor>.

Área de terreno: tratam-se de 4 lotes assim distribuídos:

- Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC: 4.069,52 m² (conforme Certidão de Matrícula nº 34.390, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC);
- Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC: 3.948,93 m² (conforme Certidão de Matrícula nº 34.392, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC);
- Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC: 3.810,49 m² (conforme Certidão de Matrícula nº 34.394, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC);
- Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC: 9.464,74 m² (conforme Certidão de Matrícula nº 34.396, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC);

Formato: irregular;

Situação: Meio de quadra;

Topografia: Plana / Praticamente plana.

Área de Possível Restrição Ambiental:

Ressaltamos, que por meio de estimativas realizadas no Google Earth Pro, foram estimadas possíveis áreas com restrições ambientais inseridas no perímetro do imóvel avaliando.

Neste sentido, para se obter maior precisão do aproveitamento do imóvel (e consequentemente de seu valor), recomenda-se a realização de um Diagnóstico Ambiental, cujo principal produto é o Mapa de Viabilidade Ambiental que aponta as áreas passíveis de ocupação e as de restrição ambiental.

Tal diagnóstico ambiental elaborado por profissional com atribuições específicas sobre o assunto, levará em conta as legislações ambientais incidentes.

Nestes termos, no **Novo Código Florestal Brasileiro, Lei Federal 12.651/2012**, encontram-se as definições vigentes acerca das chamadas **Áreas de Preservação Permanente (APP)**.

A seguir, mostra-se algumas das restrições de ocupação de uma área no que diz respeito à ocupação das APPs:

Art. 4º (...)

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) (...)

II - as áreas no entorno dos lagos e lagoas naturais, em faixa com largura mínima de:

a) (...)

V - as encostas ou partes destas com declividade superior a 45°, equivalente a 100% (cem por cento) na linha de maior declive;

VI - as restingas, como fixadoras de dunas ou estabilizadoras de mangues;

IX - no topo de morros, montes, montanhas e serras, (...)

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

XI - em veredas, a faixa marginal, em projeção horizontal, com largura mínima de 50 (cinquenta) metros, a partir do espaço permanentemente brejoso e encharcado.

§ 1º. Não será exigida Área de Preservação Permanente no entorno de reservatórios artificiais de água que não decorram de barramento ou represamento de cursos d'água naturais.

Além do Novo Código Florestal Brasileiro, para terreno inserido na região do **Bioma da Mata Atlântica, a Lei Federal 11.428 (2006)** também deve ser considerada no diagnóstico ambiental, uma vez que estabelece regras e restrições à ocupação urbana nas áreas onde existem remanescentes de Mata Atlântica.

Seu artigo 12º indica que os “novos empreendimentos que impliquem o **corte ou a supressão de vegetação do Bioma Mata Atlântica** deverão ser implantados preferencialmente em áreas já substancialmente alteradas ou degradadas”, sendo que todo e qualquer corte ou supressão de vegetação em estágio médio ou avançado que contenha espécimes nativas desse bioma deverá ser compensado ambientalmente. A forma como deve ser esta compensação é a que se segue, seguindo trecho da mesma Lei:

(...) na forma da destinação de área equivalente à extensão da área desmatada, com as mesmas características ecológicas, na mesma bacia hidrográfica, sempre que possível na mesma microbacia hidrográfica, e, nos casos previstos nos arts. 30 e 31, ambos desta Lei, em áreas localizadas no mesmo Município ou região metropolitana.

Em resumo, para as **áreas inseridas em perímetro urbano antes da data de vigência da lei da Mata Atlântica (2006)**, como é conhecida, para fins de loteamento ou edificação, dependendo de aprovação do órgão estadual competente, fica autorizada a supressão de:

- **100%** de vegetação em **estágio inicial** de desenvolvimento;
- até **30%** da área de vegetação em **estado médio de desenvolvimento**;
- até **50%** da área de vegetação secundária em **estágio avançado** de desenvolvimento.

E para as áreas inseridas em perímetro urbano após a data de vigência da lei (2006) fica autorizada a supressão de:

- **100%** de vegetação em **estágio inicial** de desenvolvimento;
- **50%** da área de vegetação em **estágio médio de desenvolvimento**;
- vegetação em **estágio avançado** de desenvolvimento é **proibida**.

Concluindo, por todas as especificidades observadas nas legislações ambientais, é de suma importância a apresentação do diagnóstico ambiental dos imóveis objetos de avaliação para que possa precisar aproveitamento e consequentemente seu valor de mercado.

Conforme mapa apresentado das áreas estimadas com restrições o lote possui a seguinte distribuição de áreas:

Cálculo da Área Equivalente¹ (m²) – Situação paradigma – Matrícula nº 34.396

Nº do item	Endereço	Área de terreno total (m ²)	Área sem restrições (m ²)	Área com restrições (m ²)	Área equivalente (m ²)
Av	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC (situação paradigma - matrícula nº 34.396)	9.464,74	8.564,74	900,00	8.813,77

Deste modo, chegamos à seguinte área equivalente para o imóvel avaliando.

Obs.: Foi adotada a ponderação de área equivalentes, tanto para o objeto de avaliação como para os elementos comparativos.

Fatores de equivalência	
Área sem restrições (m ²)	1,00
Área com restrições (m ²)	0,2767

¹ Área de terreno adotada, considerando a exclusão da área estimada de 6.930,00 m², referente a faixa de domínio não edificante conforme informado no projeto de incêndio.

5. DOCUMENTAÇÕES

- **Certidão de Matrícula nº 34.390, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC.** No referido documento consta um terreno localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC, encerrando a área de 4.069,52 m².
- **Certidão de Matrícula nº 34.392, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC.** No referido documento consta um terreno localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC, encerrando a área de 3.948,93m².
- **Certidão de Matrícula nº 34.394, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC.** No referido documento consta um terreno localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC, encerrando a área de 3.810,49m².
- **Certidão de Matrícula nº 34.396, emitida pelo Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu - SC.** No referido documento consta um terreno localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC, encerrando a área de 9.464,74m².
- **Certidão de Cadastro do Imóvel nº 687238/2023 – Inscrição do Imóvel nº 01.02.051.0394.001.1.** No referido documento consta o imóvel localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC, encerrando a área de 4.020,10m².
- **Certidão de Cadastro do Imóvel nº 687236/2023 – Inscrição do Imóvel nº 01.02.051.0415.001.1** No referido documento consta o imóvel localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC, encerrando a área de 3.948,93m².
- **Certidão de Cadastro do Imóvel nº 71132/2023 – Inscrição do Imóvel nº 01.02.051.0433.003.1** No referido documento consta o imóvel localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC, encerrando a área de 4.077,31m² e área construída de 158,00 m².

- **Certidão de Cadastro do Imóvel nº 568255/2023 – Inscrição do Imóvel nº 01.02.051.0290.000.0.** No referido documento consta o imóvel localizado na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu – SC, encerrando a área de 10.018,20m².

Resumo da Documentação fornecida:

Item	Área de terreno (m ²)
Matrícula nº 34.390	4.069,52
Matrícula nº 34.392	3.948,93
Matrícula nº 34.394	3.810,49
Matrícula nº 34.396	9.464,74
IPTU - 687238	4.020,10
IPTU - 687236	3.948,93
IPTU - 71132	4.077,31
IPTU - 568255	10.018,20

Obs. 1: Para fins de cálculo, adotou-se a área de terreno conforme Certidões de Matrículas nº 34.390, 34.392, 34.394 e 34.396, emitidas pelo Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu – SC.

Obs. 2: Os Imóveis não possuem identificação numérica. Sua localização foi aferida com a utilização do Google Maps em consonância com sistema georreferenciado municipal através do **sítio eletrônico**
<http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor>

Obs. 3: Recomenda-se apresentação da certidão de matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

Este laudo foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade dos imóveis;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor do imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Para fins de cálculo, adotou-se a área de terreno conforme Certidões de Matrículas nº 34.390, 34.392, 34.394 e 34.396, emitidas pelo Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Biguaçu – SC.
- Os Imóveis não possuem identificação numérica. Sua localização foi aferida com a utilização do Google Maps em consonância com sistema georreferenciado municipal através do [sítio eletrônico http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor](http://geo.bigua.sc.gov.br/municipios/Biguacu/planodiretor);
- A matrícula nº 34.394, possui uma edificação residencial erigida. Por não estar averbada em matrícula, não foi considerada a benfeitorias para fins de cálculo;
- Recomenda-se a apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado para aferição da área, limites e confrontações dos imóveis ora avaliados. Recomenda-se a apresentação de levantamento planimétrico georreferenciado para aferição da área, limites e confrontações dos imóveis ora avaliados.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Biguaçu é um município brasileiro do estado de Santa Catarina. Sua população foi estimada pelo IBGE (2022) em 78.623 mil habitantes, em uma área territorial de 367,891 km². O município tem seu acesso facilitado pela Rodovia BR-101 e fica situado entre os dois maiores portos catarinenses, Itajaí e Imbituba, e próximo da capital Florianópolis.

A economia do município até a década de 1970, dependia principalmente da agricultura, pecuária e pesca. Atualmente, a indústria responde pela maior parte dos empregos gerados no município, junto com um comércio em expansão.

O município dispõe de boas áreas para instalação de plantas industriais e conta com acesso ao gás natural, pois possui uma distribuidora da Petrobras. A agricultura também ainda é representativa, produz principalmente plantas para jardinagem, com destaque para a produção de gramas e palmeiras, além da produção de verduras para o comércio regional. Também parte considerável da renda dos trabalhadores é auferida na capital catarinense, o que caracteriza a cidade como dormitório.

Os imóveis em estudo estão localizados na Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, no bairro de Fundos. O bairro tem como principal via, a Rodovia Br-101. Faz divisa com os bairros Rio Caveira, Jardim Janaína e Morro da Bina. Possui vastas opções de comércio e serviços, instaladas nas principais vias da microrregião.

De acordo com a pesquisa de mercado pudemos constatar que os imóveis (terrenos) semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados no patamar de R\$ 440,00/m², que podem variar conforme sua área, localização, topografia, zoneamento entre outros.

Como possíveis adquirentes dos imóveis ora avaliados, destacam-se investidores imobiliários, especialmente os que possuem foco no setor de incorporação, face ao elevado coeficiente de aproveitamento dos imóveis ora avaliados.

De acordo com informações obtidas junto aos corretores consultados, na microrregião possui médio número de ofertas de imóveis com as características dos terrenos ora avaliados, e atualmente a demanda encontra-se média/baixa. Assim, face o atual cenário econômico, médio/baixo número de ofertas e demanda, conclui-se pela baixa/média liquidez.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características dos imóveis em estudo, optamos pela adoção **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com base na utilização do tratamento por fatores.

Os métodos avaliatórios utilizados neste laudo são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado. Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características dos imóveis analisados, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características dos imóveis avaliados.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta resulta da aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,80. Vale ressaltar que o Fator Fonte deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a

diferença de localização entre os elementos comparativos e os imóveis objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização dos imóveis pesquisados.

Os índices fiscais são valores unitários de terrenos expressos em R\$/m², estabelecidos pela Prefeitura através de pesquisas de mercado, visando a cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

O setor e quadra correspondem aos 6 primeiros dígitos do número do contribuinte de um imóvel (vide lançamento IPTU): SSS.QQQ.LLLL - x

Fórmula:

$$\text{Fator Localização} = \frac{\text{Índice Fiscal do imóvel avaliando}}{\text{Índice Fiscal do elemento pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização dos imóveis avaliandos e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar os imóveis, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso dos imóveis avaliandos estar localizado em região popular, etc.).

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de terrenos em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores apresentados na tabela a seguir (valorização de 5% a 10%).

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e os imóveis objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de

Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \quad \text{-- Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \quad \text{-- Diferença superior a 30\%}$$

Ft = Fator Topografia:

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados os seguintes fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaxio do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaxio do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaxio do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

Fonte: Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP

9.DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDOS COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Resumo da Planilha de Elementos (situação paradigma – Matrícula nº 34.396)

Nº do item	Endereço	Contato	Preço Compra/Venda (R\$)	Área sem restrições (m²)	Área com restrições (m²)	Área equivalente (m²)	Fator oferta	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota Localização					Esquina	Topografia	Data
										Zona municipal	Usos	Parâmetros urbanísticos (TO ; CAM)	Nota			
1	Rua José dos Santos Pereira, s/nº, Jardim Janaína, Biguaçu - SC	F6 Imóveis - Sr. Victor (48) 98404-6492	1.890.000,00	2.271,00	0,00	2.271,00	0,80	665,79	8,00	ZIR-1 Zona de Interesse Residencial 1	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias de pequeno e médio porte	60%;3 - 4,5	8,0	Sim	Declive até 5%	dezembro-23
2	Rua Júlio Teodoro Martins, s/nº, Fundos, Biguaçu - SC	Imobiliária Biguaçu - Sra. Lara (48) 99135-3664	6.000.000,00	13.840,60	0,00	13.840,60	0,80	346,81	8,00	ZIR-1 Zona de Interesse Residencial 1	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias de pequeno e médio porte	60%;3 - 4,5	8,0	Não	Terreno plano	dezembro-23
3	Rua Antônio Mariano Filho, s/nº, Fundos, Biguaçu - SC	Mabrito Imóveis - Sra. Cida Brito (48) 99654-9934	1.050.000,00	1.850,00	0,00	1.850,00	0,80	454,05	8,00	ZIR-2 Zona de Interesse Residencial 2	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias de pequeno e médio porte	50% ; 2,2 - 3,2	7,0	Não	Declive de 5% até 10%	dezembro-23
4	Rua Olgina Goedert Debortoli, s/nº, Rio Caveiras, Biguaçu - SC	Horizonte Imóveis - Sr. Jorge (48) 99966-8637	1.290.000,00	1.684,00	0,00	1.684,00	0,80	612,83	8,00	ZMD Zona Mista Diversificada	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias, exceto uso náutico, grandes áreas de estacionamento, zoológico e atividades de pecuária e agrícolas.	60%; 4-6	9,0	Não	Terreno plano	dezembro-23
5	Rua Quintino Bocaiuva x Rua Prefeito Jorge Fernandes de Alcântara, Fundos, Biguaçu - SC.	21 Soluções Imobiliárias - Sra. Isabela (48) 99933-0114	3.500.000,00	5.550,00	0,00	5.550,00	0,80	504,50	8,00	ZMD Zona Mista Diversificada	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias, exceto uso náutico, grandes áreas de estacionamento, zoológico e atividades de pecuária e agrícolas.	60%; 4-6	9,0	Sim	Terreno plano	dezembro-23
Av	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Fundos, Biguaçu - SC (situação paradigma - matrícula nº 34.396)			8.564,74	900,00	8.813,77	-	-	8,00	ZIR-1 Zona de Interesse Residencial 1 / ZCC Zona de Corredor Comercial	Residencial, comercial, serviços, institucional, indústrias de pequeno e médio porte		8,0	Não	Terreno plano	-

Planilha de Homogeneização de Valores (Resumo)

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área equivalente (m²)	AEQ - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Fator Transposição	Fator esquina	Fator Topografia	Fator Zoneamento	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	Rua José dos Santos Pereira, s/nº, Jardim Janaína, Biguaçu - SC	1.890.000,00	2.271,00	665,79	0,837	1,000	0,90	1,053	1,000	-140,33	525,45	0,789	525,45
2	Rua Júlio Teodoro Martins, s/nº, Fundos, Biguaçu - SC	6.000.000,00	13.840,60	346,81	1,049	1,000	1,00	1,000	1,000	16,87	363,68	1,049	363,68
3	Rua Antônio Mariano Filho, s/nº, Fundos, Biguaçu - SC	1.050.000,00	1.850,00	454,05	0,815	1,000	1,00	1,111	1,143	31,51	485,56	1,069	485,56
4	Rua Olgina Goedert Debortoli, s/nº, Rio Caveiras, Biguaçu - SC	1.290.000,00	1.684,00	612,83	0,806	1,000	1,00	1,000	0,889	-187,04	425,78	0,695	425,78
5	Rua Quintino Bocaiuva x Rua Prefeito Jorge Fernandes de Alcântara, Fundos, Biguaçu - SC.	3.500.000,00	5.550,00	504,50	0,935	1,000	0,90	1,000	0,889	-139,07	365,43	0,724	365,43
Média											433,18	-	433,18

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo (situação paradigma) para Compra/Venda adotamos o Valor Médio do intervalo de confiança:

Valor de mercador = R\$ 433,18 R\$ / m² de área equivalente x 8.813,77 m²

de área equivalente

(situação paradigma – matrícula nº 34.396) =

Valor de mercado = R\$ 3.817.968,29

**Valor de mercado arredondado =
R\$ 3.818.000,00**

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	433,18
Desvio Padrão	71,99
Saneamento 30%	563,14
Saneamento -30%	303,23
Coefficiente de variação inicial	24,55%
Coefficiente de variação final	16,19%

Planilha de Homogeneização de Valores (Visão Geral)

Matrícula	Endereço	Bairro	Área Terreno (m²)	Área com Restrições (m²)	Área Terreno Equivalente (m²)	Fator Área Abunahman	Valor Homogeneizado (R\$ / m²)	Valor Saneado (R\$ / m²)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
34.396	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade	Fundos	9.464,74	900,00	8813,77	1,0000	433,18	433,18	3.818.000,00
34.390	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade	Fundos	4.069,52	2.080,00	2.565,06	1,3615		589,78	1.513.000,00
34.392	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade	Fundos	3.948,93	1.840,00	2.618,06	1,3546		586,77	1.536.000,00
34.394	Rua Júlio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade	Fundos	3.810,49	1.250,00	2.906,37	1,3196		571,64	1.661.000,00
							Valor Total		8.528.000,00

Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação aos imóveis avaliandos:



10. ESPECIFICAÇÃO

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda dos imóveis atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 07				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Grau adotado: III				

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança para a presente avaliação
(Situação Paradigma – Matrícula 34.396):

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	71,99
$(1/2) ^ y$	2,24
e	49,36
Amplitude do intervalo de confiança	22,79%

11. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **12,25%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel (situação paradigma – matrícula nº 34.396) será comercializado em prazo estimado de **42 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 2.059.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	3.818.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		42	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
Condomínio			R\$/mês	
IPTU	R\$	19.090,00	Por ano	Estimado em 0,5% do valor de mercado
Reavaliação	R\$	2.500,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Manutenção	R\$	3.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 3.500,00 por mês
Vigilância	R\$	8.600,00	Mensal	Estimado em R\$ 8.600,00 por mês
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - SELIC - Taxa de desconto do valor presente		12,25%	ao ano	100% da SELIC
Taxa de desconto do valor presente		0,97%	ao mês	
Dados de Saída - Resultados				
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 42 meses		R\$2.059.406,47		
Valor Presente Líquido (VPL) -				
Valor de Liquidez Prazo 42 meses (ARREDONDAMENTO)		R\$2.059.000,00		

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita		Despesas				Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	IPTU	Reavaliação	Vigilância	Manutenção	Total		
1	1	1		R\$ 19.090,00	R\$ 2.500,00	R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 33.690,00	-R\$33.690,00	-R\$33.690,00
	2	2				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$45.790,00
	3	3				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$57.890,00
	4	4				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$69.990,00
	5	5				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$82.090,00
	6	6				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$94.190,00
	7	7				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$106.290,00
	8	8				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$118.390,00
	9	9				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$130.490,00
	10	10				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$142.590,00
	11	11				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$154.690,00
	12	12				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$166.790,00
2	1	13		R\$ 19.090,00	R\$ 2.500,00	R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 33.690,00	-R\$33.690,00	-R\$200.480,00
	2	14				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$212.580,00
	3	15				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$224.680,00
	4	16				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$236.780,00
	5	17				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$248.880,00
	6	18				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$260.980,00
	7	19				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$273.080,00
	8	20				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$285.180,00
	9	21				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$297.280,00
	10	22				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$309.380,00
	11	23				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$321.480,00
	12	24				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$333.580,00
3	1	25		R\$ 19.090,00	R\$ 2.500,00	R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 33.690,00	-R\$33.690,00	-R\$367.270,00
	2	26				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$379.370,00
	3	27				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$391.470,00
	4	28				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$403.570,00
	5	29				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$415.670,00
	6	30				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$427.770,00
	7	31				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$439.870,00
	8	32				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$451.970,00
	9	33				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$464.070,00
	10	34				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$476.170,00
	11	35				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$488.270,00
	12	36				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$500.370,00
4	1	37		R\$ 19.090,00	R\$ 2.500,00	R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 33.690,00	-R\$33.690,00	-R\$534.060,00
	2	38				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$546.160,00
	3	39				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$558.260,00
	4	40				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$570.360,00
	5	41				R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	-R\$12.100,00	-R\$582.460,00
	6	42	R\$ 3.818.000,00			R\$ 8.600,00	R\$ 3.500,00	-R\$ 12.100,00	R\$3.805.900,00	R\$3.223.440,00

12.CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual os imóveis estão inseridos, concluímos o seguinte valor de mercado para compra/venda, na data de 12 de dezembro de 2023:

Matrícula	Área Terreno (m²)	Área com Restrições (m²)	Área Terreno Equivalente (m²)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
34.396	9.464,74	900,00	8813,77	3.818.000,00	2.059.000,00
34.390	4.069,52	2.080,00	2.565,06	1.513.000,00	817.000,00
34.392	3.948,93	1.840,00	2.618,06	1.536.000,00	828.000,00
34.394	3.810,49	1.250,00	2.906,37	1.661.000,00	896.000,00
				8.528.000,00	4.600.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – IMÓVEIS AVALIANDOS



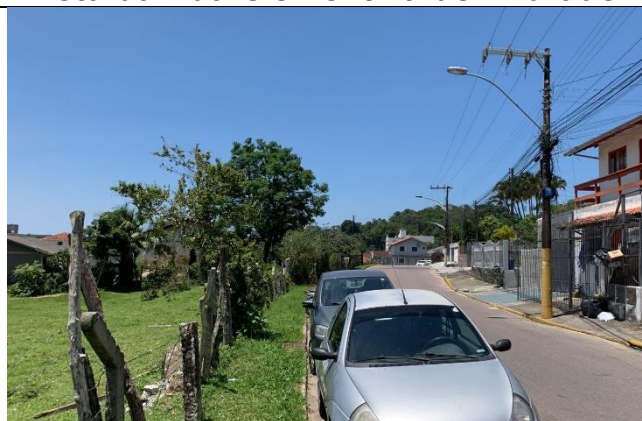
Vista da Rua Clementina de Andrade



Vista da Rua Clementina de Andrade



Vista da Rua Júlio Teodoro Martins



Vista da Rua Júlio Teodoro Martins



Fachada Lotes /
Rua Clementina de Andrade



Vista do córrego pela
Rua Clementina de Andrade



Fachada Lateral / Rua Júlio Teodoro
Martins



Fachada Lateral/ Rua Júlio Teodoro
Martins



Fachada Lotes / Rua Júlio Teodoro
Martins



Fachada Lotes / Rua Júlio Teodoro
Martins

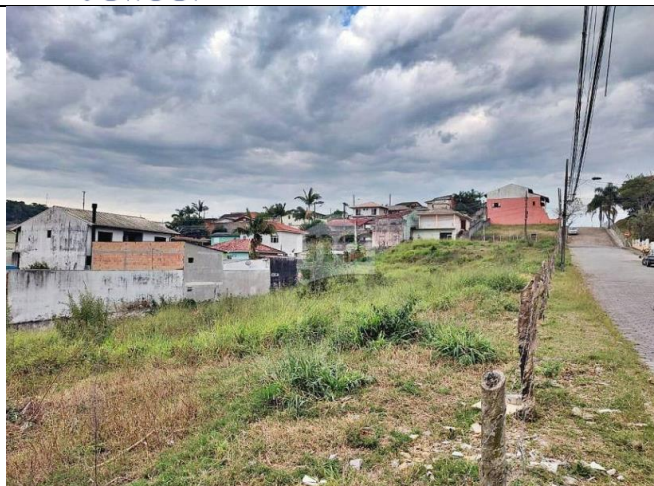


Fachada Lotes / Rua Júlio Teodoro
Martins

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Mauricio Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **34.390** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	MAURICIO PASSAIA OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Folha: 1 Ano: 2014
Livro nº 2		

Matrícula nº **34.390** (trinta e quatro mil e trezentos e noventa) Data: 05 de Dezembro de 2014 .

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno com a área de **4.069,52m²** (quatro mil sessenta e nove metros e cinquenta e dois decímetros quadrados), situado na Rua Julio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Bairro Fundos, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: Partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=732372.7586 e Y=6953983.7678, seguindo com azimute 241°46'50" e distância 21,06 metros, chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=732354.1652 e Y=6953973.7900, confrontando com a Rua Julio Teodoro Martins; deste com azimute de 330°48'38" e distância 185,17 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=732263.5799 e Y=6954135.9430, confrontando com terras da expropriada Porto Sul Construtora e Incorporadora Ltda; deste com azimute de 56°31'36" e distância 19,59 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=732279.9190 e Y=6954146.7468, confrontando com a Rua Clementina de Andrade; deste com azimute de 150°19'57" e distância 187,54 metros chega-se ao vértice V1, ponto origem deste perímetro, confrontando com terras de propriedade de Rogério Francisco Schmitz. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC sob o nº 01.02.051.0281.000.000.

PROPRIETÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, Sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 21.111, datada de 07 de outubro de 2.008, livro nº 02 deste Ofício. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 76.742, Livro nº 1-K, em 01/12/2014. Guia nº 13.468.

A Oficial Substituta _____ (Vanessa Zoldan).

R.1-34.390. Biguaçu, 04 de dezembro de 2017. **HIPOTECA. - CREDORA HIPOTECÁRIA:** FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede em Rua Afonso Delambert, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, representada por seus sócios administradores Celso Newlands Furtado de Mendonça, inscrito no CPF sob o nº 407.877.450-49, portador da CI/RG nº 5.256.203-4 SESP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2177, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, e Lucia Marília Newlands Furtado de Mendonça, inscrita no CPF sob o nº 407.880.670-87, portadora da CI/RG nº 6078459606-SSP/RS, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Rua das Gaivotas, nº 161, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CNH nº 02315171550 DETRAN/SC, brasileiro, casado, empresário, e, Maria Perpétua Fiúza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI RG nº 5.695.209-SSP/SC, brasileira, casada, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Badejos, nº 611, bairro Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC. **INTERVENIENTES ANUENTES FIADORES:** PORTO SUL ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.507.287/0001-76, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 103, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, já qualificados; **DANIEL EUSTAQUIO FERREIRA, e MARIA PERPÉTUA FIUZA FERREIRA**, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens em 22 de janeiro de 1977, ambos já qualificados. **TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 03 de agosto de 2017, às fls. 191 a 203, livro nº 060, protocolo nº 8.062, na Escrivania de Paz do Distrito de Barra da Lagoa, Município de Florianópolis/SC (Escrivã de Paz Liane Alves Rodrigues). - **VALOR:** R\$ 25.678.500,00, valor este que corresponde a 15.496,795 (quinze mil quatrocentos e noventa e seis virgula setecentos e noventa e cinco) CUB'S (Custo Unitário Básico) Médio divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção de Santa Catarina - SINDUSCON/SC, cujo valor unitário em real do CUB Médio para fins residenciais constante da tabela de preços do empreendimento da outorgante do mês de maio/2017, é de R\$ 1.657,02. - **AValiação DO IMÓVEL:** R\$ 1.983.022,00. - **GARANTIA:** Em garantia à dívida ora confessada, a outorgante oferece em 1ª (primeira), única e especial hipoteca, à outorgada, em substituição àquela garantia

Continua no verso

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DH36L-PVSPB-PC45Z-WN9NV>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAUL RODRIGUES JUNIOR (100.097.649-17)

Página 1 de 4

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Mauricio Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.390

Folha: 1v.

anteriormente oferecida no "Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Área Construída e Outras Avenças", registrado no R.6 da matrícula 148.426 do livro 2-RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis Florianópolis/SC, relativa a contratação de "Seguro de Término de Obra e Reserva de Fração Ideal, o imóvel objeto da presente matrícula; e demais cláusulas e condições constantes da escritura. Documentos mencionados na escritura: Fundo de Reaparelhamento do Judiciário contendo "nosso número" 0000.50020.1342.1903 recolhido em 03 de agosto de 2017, no valor total de R\$ 9.020,00, incluídos outros imóveis. Foram apresentadas ou dispensadas as demais condições exigidas para a prática do ato. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 88.593, Livro nº 1-V, em 29/11/2017. Emolumentos: R\$ 880,00. Valor do Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EWA49258-7X07. Guia nº 22.243. Recibos nºs 87974, 92594, 92702. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.2-34.390. Biguaçu, 14 de novembro de 2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-** Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, e art. 250 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com o termo de autorização da credora, **FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede na Rua Afonso Delambert Neto, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, datado de 22/10/2019, **para constar o cancelamento da hipoteca constante no R.1 desta matrícula. PROTOCOLO:** prenotado sob nº 97.273, Livro nº 1-AD, em 05/11/2019. Emolumentos: R\$ 109,05. ISS: R\$5,45. Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FQG25427-L6HJ. Guia nº 30.704. Recibo nº 124504. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.3-34.390 - Biguaçu/SC - 28/07/2022. PENHORA: OBJETO: o imóvel desta matrícula. **EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42. **EXECUTADA/ DEPOSITÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** FORMA DO TÍTULO: certidão de penhora extraída do processo n. 1041055-07.2020.8.26.0100, emitido em 23/02/2022 pelo Escrevente Chefe da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição. VALOR: R\$ 28.700.000,00. FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): recolhido em 21/07/2022, no valor de R\$ 969,95, contendo "nosso número" 5801200040. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 112.093, livro n. 1, de 07/07/2022. Emolumentos: R\$ 593,30. ISS: R\$ 29,66. Selo de fiscalização: GMY38991-902X. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 626,07. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

AV.4-34.390 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. ELEMENTOS DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA DO IMÓVEL: procede-se a esta averbação em observância aos arts. 688, § 2º, e 674 do CN-CGJ/SC c/c art. 176, § 1º, II, 3, da Lei 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escritania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que o presente imóvel está atualmente inscrito na Prefeitura de Biguaçu/SC sob o nº **01.02.051.0394.001. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31882-GY8J. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

AV.5-34.390 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL: procede-se a esta averbação em observância ao art. 167, II, 5, da Lei n. 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escritania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que a proprietária **PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, teve seu nome empresarial alterado para **PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31883-5E67. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

R.6-34.390 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. DAÇÃO EM PAGAMENTO: TRANSMITENTE: PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 04.273.866/0001-27, com sede na Rodovia José Carlos Daux, n. 5500, 201/202, Saco Grande, Florianópolis-SC. **ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, bloco A, São Paulo-SP. **TÍTULO:** dação em pagamento. **FORMA DO TÍTULO:**

Continua na Folha 02

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DH36L-PVSPB-PC45Z-WN9NV>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAUL RODRIGUES JUNIOR (100.097.649-17)

Página 2 de 4

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Maurício Passaia - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 34.390

FICHA 02

Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escritania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 761.000,00; **AValiação FISCAL:** R\$ 1.017.380,00. **DO OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Documentos mencionados na escritura: FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça e ITBI mencionados no título. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **Será emitida a DOI/SRF no prazo regulamentar.**

PROTOCOLO: preenchido sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. ISS: R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GSF31884-8HZY. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 2.037,24. A Oficial Substituta: Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.7-34.390 - Biguaçu/SC - 24/04/2023. CANCELAMENTO DE PENHORA. - Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, da Lei nº 6.015/1973, conforme Mandado de Cancelamento, datado de 28/03/2023, extraído dos autos de n. 1041055-07.2020.8.26.0100, nos termos da decisão proferida em data de 15/03/2023, pelo Exmo. Juiz de Direito da 38ª Vara Cível da Comarca de São Paulo - Foro Central Cível, Dr. Paulo Fernando Deroma de Mello, para constar o cancelamento da penhora registrada sob nº AV.3 desta matrícula. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 116.400, livro n. 1, de 05/04/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GTM03469-YS7U. Valor do FRJ: R\$ 24,73 (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC: 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%). Valor total: R\$ 138,99. O Escrevente Autorizado: Paulo Henrique Zancan Zoldan (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DH36L-PVSPB-PC45Z-WN9NV>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAUL RODRIGUES JUNIOR (100.097.649-17)

Página 3 de 4

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui
a certidão.



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Mauricio Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

Continuação da certidão da matrícula 34.390.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

Observação: caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Biguaçu/SC, 24 de abril de 2023

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

Valor referente ao FRJ (FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e Assistência: 24,42%; FEMR /MPSC: 4,99%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%).



Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/DH36L-PVSPB-PC45Z-WN9NV>

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por RAUL RODRIGUES JUNIOR (100.097.649-17)

Página 4 de 4

Município de Biguaçu

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

Informações Cadastrais

Dados do Imóvel

**Código do
imóvel** 687238

**Código do
contribuinte**
734870

**Nome do
contribuinte**
BANCO SANTANDER
(BRASIL) S.A.

Logradouro Rua -
JULIO TEODORO
MARTINS

Número S/N

Bairro Rio Caveiras

**Inscrição
imobiliária**
01.02.051.0394.001.1

Matrícula 34390

Características do Imóvel

Área do Terreno
4.020,1000

Área Tributável
1.891,6800

**Área do Terreno
Escriturada**
4.069,5200

Gleba Não

**Coleta de Lixo
Terreno** 1 - Sim

Gera Cálculo. 1 -
Sim

Limpeza Pública.
1 - Sim

**Iluminação
Pública.** Sim

Pavimentação. 1
- Pavimentado

**Utilização do
Lote** 1 - Terreno sem
Uso

Topografia* Plano

Pedologia Firme

Patrimônio Lote
1 - Particular

Número de

Passadas. 3

**Aproveitamento
do Terreno** Sem
Restrição

**Valor Venal do
Terreno
(Fórmula)**
54.746,9028

**Imune/Isento
IPTU. 1 - Não**

Valor Venal

Imóvel 54.746,9028

Valor m2

Terreno. 26,3099

**Situação do
Terreno 2 - Esquina
e/ou mais 1 frente**

Muro / Passeio
Com Muro com
Passeio

Com Calçamento
Sim

Isento TCRS Não

**Ocupação do
Lote. 1 - Não
Construído**



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **34.392** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	MAURÍCIO PASSAIA OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Folha: 1 Ano: 2014
Livro nº 2		

Matrícula nº **34.392** (trinta e quatro mil e trezentos e noventa e dois) Data: 05 de Dezembro de 2014

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno com a área de **3.948,93** (três mil novecentos e quarenta e oito metros e noventa e três decímetros quadrados), situado na Rua Julio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Bairro Fundos, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: Partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=732354.1652 e Y=6953973.7900, seguindo com azimute 240°51'09" e distância 21,06 metros chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=732335.7721 e Y=6953963.5325, confrontando com a Rua Julio Teodoro Martins; deste com azimute de 329°39'29" e distância 183,89 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=732242.8699 e Y=6954122.2492, confrontando com terras de propriedade da expropriada Porto Sul Construtora e Incorporadora Ltda; deste com azimute de 56°31'36" e distância 24,83 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=732263.5799 e Y=6954135.9430, confrontando com a Rua Clementina de Andrade; deste com azimute de 150°48'38" e distância 185,17 metros chega-se ao vértice V1, ponto origem deste perímetro, confrontando com terras de propriedade da expropriada Porto Sul Construtora e Incorporadora Ltda. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC sob o nº 01.02.051.0282.000.000.

PROPRIETÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, Sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 21.112, datada de 07 de outubro de 2.008, livro nº 02 deste Ofício. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 76.743, Livro nº 1-K, em 01/12/2014. Guia nº 13.469.

A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

R.1-34.392. Biguaçu, 04 de dezembro de 2017. **HIPOTECA. - CREDORA HIPOTECÁRIA: FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede em Rua Afonso Delambert, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, representada por seus sócios administradores Celso Newlands Furtado de Mendonça, inscrito no CPF sob o nº 407.877.450-49, portador da CI/RG nº 5.256.203-4 SESP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2177, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, e Lucia Marília Newlands Furtado de Mendonça, inscrita no CPF sob o nº 407.880.670-87, portadora da CI/RG nº 6078459606-SSP/RS, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Rua das Gaivotas, nº 161, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC. **DEVEDORA HIPOTECANTE: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CNH nº 02315171550 DETRAN/SC, brasileiro, casado, empresário, e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI RG nº 5.695.209-SSP/SC, brasileira, casada, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Badejos, nº 611, bairro Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC. **INTERVENIENTES ANUENTES FIADORES: PORTO SUL ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.507.287/0001-76, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 103, bairro Nossa Senhora do Rosário, São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, já qualificados; **DANIEL EUSTAQUIO FERREIRA**, e **MARIA PERPÉTUA FIUZA FERREIRA**, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens em 22 de janeiro de 1977, ambos já qualificados. **TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 03 de agosto de 2017, às fls. 191 a 203, livro nº 060, protocolo nº 8.062, na Escrivania de Paz do Distrito de Barra da Lagoa, Município de Florianópolis/SC (Escrivã de Paz Liane Alves Rodrigues). - **VALOR:** R\$ 25.678.500,00, valor este que corresponde a 15.496,795 (quinze mil quatrocentos e noventa e seis vírgula setecentos e noventa e cinco) CUB'S (Custo Unitário Básico) Médio divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção de Santa Catarina - SINDUSCON/SC, cujo valor unitário em real do CUB Médio para fins residenciais constante da tabela de preços do empreendimento da outorgante do mês de maio/2017, é de R\$ 1.657,02. - **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 1.875.741,50. - **GARANTIA:** Em garantia à dívida ora confessada, a outorgante

Continua no verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 1 de 4





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.392

Folha: 1v.

oferece em 1ª (primeira) única e especial hipoteca, à outorgada, em substituição àquela garantia anteriormente oferecida no "Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Área Construída e Outras Avenças", registrado no R.6 da matrícula 148.426 do livro 2-RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis Florianópolis/SC, relativa a contratação de "Seguro de Término de Obra e Reserva de Fração Ideal, o imóvel objeto da presente matrícula; e demais cláusulas e condições constantes da escritura. Documentos mencionados na escritura: Fundo de Reaparelhamento do Judiciário contendo "nosso número" 0000.50020.1342.1903 recolhido em 03 de agosto de 2017, no valor total de R\$ 9.020,00, incluídos outros imóveis. Foram apresentadas ou dispensadas as demais certidões exigidas para a prática do ato. **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 88.593, Livro nº 1-VI, em 29/11/2017. Emolumentos: R\$ 880,00. Valor do Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EWA49259-12IZ. Guia nº 22.243. Recibos nºs 87974, 92594, 92702. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.2-34.392. Biguaçu, 14 de novembro de 2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** - Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, e art. 250 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com o termo de autorização da credora, **FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede na Rua Afonso Delambert Neto, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, datado de 22/10/2019, **para constar o cancelamento da hipoteca constante no R.1 desta matrícula.** **PROTOCOLO**: prenotado sob nº 97.273, Livro nº 1-AD, em 05/11/2019. Emolumentos: R\$ 109,05. ISS: R\$5,45. Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FQG25426-PW9A. Guia nº 30.704. Recibo nº 124504. A Oficial Substituta Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.3-34.392 - Biguaçu/SC - 28/07/2022. **PENHORA:** OBJETO: o imóvel desta matrícula. **EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42. **EXECUTADA/ DEPOSITÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** FORMA DO TÍTULO: certidão de penhora extraída do processo n. 1041055-07.2020.8.26.0100, emitido em 23/02/2022 pelo Escrevente Chefe da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição. VALOR: R\$ 28.700.000,00. FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): recolhido em 21/07/2022, no valor de R\$ 969,95, contendo "nosso número" 5801200040. **PROTOCOLO**: prenotado sob o n. 112.093, livro n. 1, de 07/07/2022. Emolumentos: R\$ 593,30. ISS: R\$ 29,66. Selo de fiscalização: GMY38892-DAK1. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 626,07. O Escrevente Autorizado: Paulo Henrique Zancan Zoldan (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

AV.4-34.392 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **ELEMENTOS DE QUALIFICAÇÃO OBJETIVA DO IMÓVEL:** procede-se a esta averbação em observância aos arts. 688, § 2º, e 674 do CN-CGJ/SC c/c art. 176, § 1º, II, 3, da Lei 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivânia de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que o presente imóvel está atualmente inscrito na Prefeitura de Biguaçu/SC sob o nº **01.02.051.0415.001.** **PROTOCOLO**: prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31885-2EXZ. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

AV.5-34.392 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL:** procede-se a esta averbação em observância ao art. 167, II, 5, da Lei n. 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivânia de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que a proprietária **PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, teve seu nome empresarial alterado para **PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA.** **PROTOCOLO**: prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31886-DYP0. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: Vanessa Zoldan (Vanessa Zoldan).

R.6-34.392 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **DAÇÃO EM PAGAMENTO. - TRANSMITENTE: PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 04.273.866/0001-27, com sede na Rodovia José Carlos Daux, n. 5500, 201/202, Saco Grande, Florianópolis-SC. **ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. Continua na Folha 02

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 2 de 4





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Maurício Passaia - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 34.392

FICHA 02

2.041 e 2.235, bloco A, São Paulo-SP. **TÍTULO:** dação em pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 739.000,00; **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 987.233,00. **DO OBJETO:** o imóvel desta matrícula. Documentos mencionados na escritura: FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça e ITBI mencionados no título. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **Será emitida a DOI/SRF no prazo regulamentar.** **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. ISS: R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GSF31887-Z2PW. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 2.037,24. A Oficial Substituta:

(Vanessa Zoldan)

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 3 de 4





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

Continuação da certidão da matrícula 34.392.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 6

Observação: caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Biguaçu/SC, 07 de março de 2023

Emolumentos:	R\$	0,00
Selos:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 4 de 4



Município de Biguaçu

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

Informações Cadastrais

Dados do Imóvel

**Código do
imóvel** 687236

**Código do
contribuinte**
734870

**Nome do
contribuinte**
BANCO SANTANDER
(BRASIL) S.A.

Logradouro Rua -
JULIO TEODORO
MARTINS

Número S/N

Bairro Rio Caveiras

**Inscrição
imobiliária**
01.02.051.0415.001.1

Matrícula 34392

Características do Imóvel

Área do Terreno
3.948,9300

Área Tributável
2.053,7290

**Área do Terreno
Escriturada**
3.948,9300

Gleba Não

**Coleta de Lixo
Terreno** 1 - Sim

Gera Cálculo. 1 -
Sim

Limpeza Pública.
1 - Sim

**Iluminação
Pública.** Sim

Pavimentação. 1
- Pavimentado

**Utilização do
Lote** 1 - Terreno sem
Uso

Topografia* Plano

Pedologia Firme

Patrimônio Lote
1 - Particular

Número de

Passadas. 3

**Aproveitamento
do Terreno** Sem
Restrição

**Valor Venal do
Terreno
(Fórmula)**
59.436,7451

**Imune/Isento
IPTU. 1 - Não**

Valor Venal

Imóvel 59.436,7451

Valor m2

Terreno. 26,3099

**Situação do
Terreno 2 - Esquina
e/ou mais 1 frente**

Muro / Passeio
Com Muro com
Passeio

Com Calçamento
Sim

Isento TCRS Não

**Ocupação do
Lote. 1 - Não
Construído**



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **34.394** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	MAURÍCIO PASSAIA OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Folha: 1 Ano: 2014
Livro nº 2		

Matrícula nº **34.394** (trinta e quatro mil e trezentos e noventa e quatro) Data: 03 de Dezembro de 2014

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno com a área de **3.810,49m²** (três mil oitocentos e dez metros e quarenta e nove decímetros quadrados), situado na Rua Julio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Bairro Fundos, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: Partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=732335.7721 e Y=6953963.5325, seguindo com azimute 245°19'38" e distância 6,03 metros chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=732330.4759 e Y=6953961.0996; deste com azimute de 250°19'57" e distância 15,03 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=732316.3216 e Y=6953956.0407, ambos confrontando com a Rua Julio Teodoro Martins; deste com azimute de 329°09'30" e distância 179,35 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=732224.3784 e Y=6954110.0223, confrontando com terras de propriedade de Adedeus Kuhlmann e com terras de propriedade de Maria Simas da Cunha; deste com azimute de 56°31'36" e distância 22,17 metros chega-se ao vértice V5 com coordenadas X=732242.8699 e Y=6954122.2492, confrontando com a Rua Clementina de Andrade; deste com azimute de 149°39'29" e distância 183,89 metros chega-se ao vértice V1, ponto origem deste perímetro, confrontando com terras da expropriada Porto Sul Construtora e Incorporadora Ltda. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC sob o nº 01.02.051.0433.001.001.

PROPRIETÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, Sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC.

REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 21.113, datada de 07 de outubro de 2.008, livro nº 02 deste Ofício. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 76.744, Livro nº 1-Q, em 01/12/2014. Guia nº 13.470.

A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

R.1-34.394. Biguaçu, 04 de dezembro de 2017. **HIPOTECA. - CREDORA HIPOTECÁRIA:** FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede em Rua Afonso Delambert, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, representada por seus sócios administradores Celso Newlands Furtado de Mendonça, inscrito no CPF sob o nº 407.877.450-49, portador da C/IRG nº 5.256.203-4 SESP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2177, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, e Lucia Marília Newlands Furtado de Mendonça, inscrita no CPF sob o nº 407.880.670-87, portadora da C/IRG nº 6078459606-SSP/RS, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Rua das Gaivotas, nº 161, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CNH nº 02315171550 DETRAN/SC, brasileiro, casado, empresário, e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI RG nº 5.695.209-SSP/SC, brasileira, casada, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Badejos, nº 611, bairro Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC. **INTERVENIENTES ANUENTES FIADORES:** PORTO SUL ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - EPP, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.507.287/0001-76, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 103, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, já qualificados; **DANIEL EUSTAQUIO FERREIRA, e MARIA PERPÉtua FIUZA FERREIRA**, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens em 22 de janeiro de 1977, ambos já qualificados. **TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 03 de agosto de 2017, às fls. 191 a 203, livro nº 060, protocolo nº 8.062, na Escrivania de Paz do Distrito de Barra da Lagoa, Município de Florianópolis/SC (Escrivã de Paz Liane Alves Rodrigues). - **VALOR:** R\$ 25.678.500,00, valor este que corresponde a 15.496,795 (quinze mil quatrocentos e noventa e seis vírgula setecentos e noventa e cinco) CUB'S (Custo Unitário Básico) Médio divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção de Santa Catarina - SINDUSCON/SC, cujo valor unitário em real do CUB Médio para fins residenciais constante da tabela de preços do empreendimento da outorgante do mês de maio/2017, é de R\$ 1.657,02. - **AValiação DO**

Continua no verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.394

Folha: 1v.

IMÓVEL: R\$ 1.809.921,50. - **GARANTIA:** Em garantia à dívida ora confessada, a outorgante oferece em 1ª (primeira), única e especial hipoteca, a outorgada, em substituição àquela garantia anteriormente oferecida no "Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Área Construída e Outras Avenças", registrado no R.6 da matrícula 148.426 do livro 2-RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis Florianópolis/SC, relativa a contratação de "Seguro de Término de Obra e Reserva de Fração Ideal, o imóvel objeto da presente matrícula; e demais cláusulas e condições constantes da escritura. Documentos mencionados na escritura: Fundo de Reaparelhamento do Judiciário contendo "nosso número" 0000.50020.1342.1903 recolhido em 03 de agosto de 2017, no valor total de R\$ 9.020,00, incluídos outros imóveis. Foram apresentadas ou dispensadas as demais condições exigidas para a prática do ato. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 88.593, Livro nº 1-VV, em 29/11/2017. Emolumentos: R\$ 880,00. Valor do Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EWA49260-EQIH. Guia nº 22.243. Recibos nºs 87974, 92594, 92702. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.2-34.394. Biguaçu, 14 de novembro de 2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.-** Procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, e art. 250 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com o termo de autorização da credora, **FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede na Rua Afonso Delambert Neto, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, datado de 22/10/2019, **para constar o cancelamento da hipoteca constante no R.1 desta matrícula. PROTOCOLO:** prenotado sob nº 97.273, Livro nº 1-AD, em 05/11/2019. Emolumentos: R\$ 109,05. ISS: R\$5,45. Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FQG25425-VW3U. Guia nº 30.704. Recibo nº 124504. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

R.3-34.394. Biguaçu, 05 de junho de 2020. **HIPOTECA. - CREDITORES: ROBERTO ROTENBERG GOUVÊA**, inscrito no CPF sob o nº 752.122.509-00, portador da CNH nº 04102271708 DETRAN/SP, nascido em 09/05/1967, advogado, e sua esposa **PATRICIA CHAMECKI**, inscrita no CPF sob o nº 257.924.278-36, portadora da CNH nº 01390971002 DETRAN/SP, nascida em 09/07/1976, publicitária, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Osni Ortega, nº 2883, casa nº 19, bairro Porto da Lagoa, na cidade de Florianópolis/SC. - **DEVEDORA HIPOTECANTE: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rodovia José Carlos Daux, nº 5500, salas 201/202, bairro Saco Grande, na cidade de Florianópolis/SC. - **TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 21/05/2020, às fls. 117/119v, do livro nº 352, protocolo nº 27872, na Escrivania de Paz do Distrito de Santo Antônio de Lisboa/SC (Escrivão de Paz Cinésio João da Silva). - **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 1.800.000,00. **GARANTIA:** em garantia a obrigação de fazer quantificada em R\$ 1.800.000,00, conforme "Instrumento Particular de Compra e Venda" do apartamento 202, bloco "B", vaga de garagem 45/46 e depósito V46, com área privativa principal de 253,59m², área privativa acessória de 48,72m², área comum de 121,04m², totalizando a área de 423,35m² e fração ideal de 1,6193%, do empreendimento "Oceanic Beachfront Residence", devidamente incorporado conforme R.3-148.426, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC, a outorgante oferece em hipoteca de 1º grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as benfeitorias atualmente existentes ou que venham existir sobre referido imóvel. **FORMA DE PAGAMENTO:** R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), a serem pagos, via depósito bancário, quando da assinatura do "Instrumento Particular de Compromisso de Compra e venda" citado na referida escritura, e o saldo R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), que será adimplido com recursos próprios quando da transferência definitiva, ou seja, mediante assinatura da escritura definitiva do imóvel devidamente individualizado, livre e desimpedido com a respectiva matrícula, livre e desimpedido de qualquer tipo de ônus e pendências e com todas as obras e reformas previstas no seu memorial de incorporação para a área privativa, assim como aquelas necessárias na área comum do empreendimento (segurança e estrutura). **CONDIÇÕES:** 1) A consequência do atraso na entrega das unidades, salvo caso fortuito ou força maior, será a obrigação de pagamento aos ora outorgados credores de 0,5% sobre o valor total da venda atualizado a cada mês, resguardado ainda o pagamento dos tributos e taxas incidentes pelo período de atraso, das dívidas condominiais existentes; 2) Por faculdade dos outorgados, caso a entrega da escrituração não se efetivarem nos termos do contrato, por culpa imputável à ora

Continua na folha nº 2

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

MAURÍCIO PASSAIA
OFICIAL
COMARCA DE BIGUAÇU - SC

Folha: 2
Ano: 2020

MATRÍCULA Nº 34.394 (Continuação)

Data: 05 de junho de 2020

outorgante devedora esta devolverá aos ora outorgados credores os valores pagos devidamente corrigidos desde a data em que foi pago pela variação do IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas ou por índice que vier a substituí-lo, acrescido de juros compensatórios de 1% ao mês não cumulativos "pró rata", acrescidos de uma multa de 15% (quinze por cento) incidente sobre o valor total da avença, prevendo como data de devolução, o prazo de até 60 (sessenta) dias após a rescisão do contrato, valor este será ser acrescido de honorários advocatícios 10% (dez por cento) sobre o valor do débito para as atividades extrajudiciais, e 20% (vinte por cento) caso haja necessidade de propositura de medidas judiciais. **Documentos apresentados:** Fundo de Reaparelhamento da Justiça contendo "nosso número" 28346670003528936, recolhido em 25/05/2020, no valor de R\$ 732,00. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 99.486, Livro nº 1-AF, em 28/05/2020. Emolumentos: R\$ 1.602,00. ISS R\$ 80,10. Valor do Selo: R\$ 2,80. Selo de fiscalização: FUN84561-JP9Y. Guia nº 32.540. Recibo nº 132603. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.4-34.394 - Biguaçu/SC - 28/07/2022. **PENHORA:** OBJETO: o imóvel desta matrícula. **EXEQUENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42. **EXECUTADA/ DEPOSITÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.** FORMA DO TÍTULO: certidão de penhora extraída do processo n. 1041055-07.2020.8.26.0100, emitido em 23/02/2022 pelo Escrevente Chefe da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Sr. Antonio Gabriel Soares da Conceição. VALOR: R\$ 28.700.000,00. FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ): recolhido em 21/07/2022, no valor de R\$ 969,95, contendo "nosso número" 5801200040. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 112.093, livro n. 1, de 07/07/2022. Emolumentos: R\$ 593,30. ISS: R\$ 29,66. Selo de fiscalização: GRM38993-SNZU. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 626,07. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

AV.5-34.394 - Biguaçu/SC - 13/02/2023. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** procede-se a esta averbação com fundamento no art. 167, II, 2, e art. 250 da Lei nº 6.015/1973, de acordo com a Escritura pública lavrada em 19/03/2021, às fls. 099/100, do Livro 366, na Escrivania de Paz do Distrito de Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis/SC, tendo em vista a autorização expressa dos credores, Roberto Rotenberg Gouvêa e sua esposa Patricia Chamecki, já qualificados, **para constar o cancelamento da hipoteca constante no R.3 desta matrícula.** **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.499, livro n. 1, de 09/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GRB57530-4KJY. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

AV.6-34.394 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL:** procede-se a esta averbação em observância ao art. 167, II, 5, da Lei n. 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que a proprietária **PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, teve seu nome empresarial alterado para **PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA.** **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31888-7TGB. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

R.7-34.394 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **DAÇÃO EM PAGAMENTO. - TRANSMITENTE: PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 04.273.866/0001-27, com sede na Rodovia José Carlos Daux, n. 5500, 201/202, Saco Grande, Florianópolis-SC. **ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, bloco A, São Paulo-SP. **TÍTULO:** dação em pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 950.000; **AVALIAÇÃO FISCAL:** R\$ 952.623,00. **DO OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **Documentos**

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 3 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

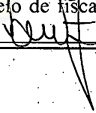
Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.394

FICHA 02V

mencionados na escritura: FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça e ITBI mencionados no título. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **Será emitida a DOI/SRF no prazo regulamentar.** **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. ISS: R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GSF31889-12YO. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 2.037,24. A Oficial Substituta:  (Vanessa Zoldan).

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 4 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

Continuação da certidão da matrícula 34.394.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

Observação: caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Biguaçu/SC, 07 de março de 2023

Emolumentos:	R\$	0,00
Selos:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 5 de 5



Município de Biguaçu

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

Informações Cadastrais

Dados do Imóvel

**Código do
imóvel** 71132

**Código do
contribuinte**
734870

**Nome do
contribuinte**
BANCO SANTANDER
(BRASIL) S.A.

Logradouro Rua -
JULIO TEODORO
MARTINS

Número 3393

Bairro Rio Caveiras

**Inscrição
imobiliária**
01.02.051.0433.003.1

Matrícula 34394

Características do Imóvel

Área do Terreno
4.077,3100

Área Tributável
1.999,1430

**Área do Terreno
Escriturada**
3.810,4900

Gleba Não

**Coleta de Lixo
Terreno** 1 - Sim

Gera Cálculo. 1 -
Sim

Limpeza Pública.
1 - Sim

**Iluminação
Pública.** Sim

Pavimentação. 1
- Pavimentado

**Utilização do
Lote** 2 - Residencial

Topografia* Plano

Pedologia Firme

Patrimônio Lote
1 - Particular

**Número de
Passadas.** 3

**Aproveitamento
do Terreno**Sem
Restrição**Valor Venal do
Terreno
(Fórmula)**

13.182,6025

**Ocupação do
Lote**

Construído

Utilização.

Outros

Padrão de**Construção.**3 -
Baixo**Vedações/Esquadrias**

1 - Sem

Paredes.1 - Sem
Paredes**Revestimento****Externo.**1 - Sem
Revestimento**Cobertura.**2 -
Cimento Amianto**Estrutura.**1 -
Madeira**Situação.**2 -
Fundos**Alinhamento.**2 -
Recuada**Imune/Isento****IPTU.**

1 - Não

Valor Venal

Imóvel 17.127,3034

Tipo de**Edificação.**4 -
Telheiro**Valor m2****Terreno.** 26,3099**Situação do****Terreno** 2 - Esquina

e/ou mais 1 frente

Muro / Passeio

Com Muro com

Passeio

Com Calçamento

Sim

Isento TCRS

Não

Área Total**Construída**

158,0000

Ocupação do**Lote.** 6 - Construído**Valor Venal da****Construção****(Fórmula)**

3.944,7009



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula n. **34.396** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL	MAURÍCIO PASSAIA OFICIAL COMARCA DE BIGUAÇU - SC	Folha 1 Ano: 2014
Livro nº 2		
Matrícula nº 34.396 (trinta e quatro mil e trezentos e noventa e seis) Data: 08 de Dezembro de 2014		
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: um terreno com a área de 9.464,74m² (nove mil quatrocentos e sessenta e quatro metros e setenta e quatro decímetros quadrados), situado na Rua Julio Teodoro Martins e Rua Clementina de Andrade, Bairro Fundos, nesta Cidade e Comarca de Biguaçu/SC, com a seguinte descrição: Partindo-se do vértice V1 com coordenadas X=732478.2314 e Y=6954006.1046, seguindo com azimute 266°40'36" e distância 21,05 metros chega-se ao vértice V2 com coordenadas X=732454.2000 e Y=6954004.8833; deste com azimute de 266°40'36" e distância 5,43 metros chega-se ao vértice V3 com coordenadas X=732448.7731 e Y=6954004.5681; deste com azimute de 258°57'49" e distância 15,63 metros chega-se ao vértice V4 com coordenadas X=732433.4253 e Y=6954001.5747, todos confrontando com a Rua Julio Teodoro Martins; deste com azimute de 331°45'47" e distância 205,34 metros chega-se ao vértice V5 com coordenadas X=732336.2747 e Y=6954182.4801, confrontando com terras de propriedade de Anselmo Agostinho Schmitz; deste com azimute de 57°36'02" e distância 45,04 metros chega-se ao vértice V6 com coordenadas X=732374.3043 e Y=6954206.6139, confrontando com a Rua Clementina de Andrade; deste com azimute de 149°50'17" e distância 1,77 metros chega-se ao vértice V7 com coordenadas X=732375.1945 e Y=6954205.0821; deste com azimute de 150°21'45" e distância 13,07 metros chega-se ao vértice V12 com coordenadas X=732381.6587 e Y=6954193.7202, ambos confrontando com terras de propriedade de José Braz da Rosa; deste com azimute de 151°17'12" e distância 12,96 metros chega-se ao vértice V13 com coordenadas X=732387.8839 e Y=6954182.3560, confrontando com terras de propriedade de Fermino F. Vicente; deste com azimute de 152°34'55" e distância 12,62 metros chega-se ao vértice V14 com coordenadas X=732393.6962 e Y=6954171.1515, confrontando com terras de propriedade de Antonio Rogerio Hillesteiam; deste com azimute de 152°38'48" e distância 13,03 metros chega-se ao vértice V15 com coordenadas X=732399.6815 e Y=6954159.5816, confrontando com terras de propriedade de João Batista Souza; deste com azimute de 151°54'25" e distância 13,65 metros chega-se ao vértice V16 com coordenadas X=732406.1074 e Y=6954147.5433, confrontando com terras de propriedade de Alerio Schmitt; deste com azimute de 151°05'21" e distância 12,20 metros chega-se ao vértice V17 com coordenadas X=732412.0069 e Y=6954136.8612, confrontando com terras de propriedade de Maercio Valdrich; deste com azimute de 151°26'15" e distância 12,92 metros chega-se ao vértice V18 com coordenadas X=732418.1821 e Y=6954125.5175; deste com azimute de 151°23'22" e distância 12,99 metros chega-se ao vértice V19 com coordenadas X=732424.4022 e Y=6954114.1139, ambos confrontando com terras de propriedade de Maria Helena Sodrê; deste com azimute de 154°15'51" e distância 12,70 metros chega-se ao vértice V20 com coordenadas X=732429.9148 e Y=6954102.6780, confrontando com terras de propriedade de Alzério Pauli; deste com azimute de 153°57'43" e distância 13,18 metros chega-se ao vértice V21 com coordenadas X=732435.7002 e Y=6954090.8360; deste com azimute de 155°50'49" e distância 14,57 metros chega-se ao vértice V22 com coordenadas X=732441.6602 e Y=6954077.5455; deste com azimute de 154°55'33" e distância 11,53 metros chega-se ao vértice V23 com coordenadas X=732446.5470 e Y=6954067.1010, todos confrontando com terras de propriedade de Diuto Plácido Kretzer; deste com azimute de 149°34'55" e distância 6,17 metros chega-se ao vértice V24 com coordenadas X=732449.6693 e Y=6954061.7830; deste com azimute de 145°49'35" e distância 6,81 metros chega-se ao vértice V25 com coordenadas X=732453.4917 e Y=6954056.1528; deste com azimute de 152°08'30" e distância 11,88 metros chega-se ao vértice V26 com coordenadas X=732459.0436 e Y=6954045.6487, todos confrontando com terras de propriedade de Manuel de Almeida; deste com azimute de 155°02'44" e distância 13,71 metros chega-se ao vértice V27 com coordenadas X=732464.8185 e Y=6954033.2385, confrontando com terras de propriedade de Marizete Cunha Delanilo; deste com azimute de 159°00'19" e distância 29,04 metros chega-se ao vértice V1, ponto origem deste perímetro, confrontando com terras de propriedade de José Antônio Grespo. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Biguaçu/SC sob o nº 01.02.051.0290.000.000. PROPRIETÁRIA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, Sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC. REGISTRO ANTERIOR: matrícula nº 31.324, datada de 02 de junho de 2014, livro nº 02 deste Ofício.		

Continua no verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 1 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.396

Folha: 1v.

PROTOCOLO: prenotado sob nº 76.745, Livro nº 1-Q, em 01/12/2014.

A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

R.1-34.396. Biguaçu, 04 de Março de 2015. **HIPOTECA**. - **CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, por sua agência de Barreiros, São José/SC, prefixo 3013-9, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/3463-06, representada neste ato por seu procurador substabelecido, Roberto Luiz Berlanda, inscrito no CPF sob o nº 538.594.219-72, portador da CNH nº 03807814373-DETRAN/SC, onde consta a CI/RG 1.534.367-SSP/SC, brasileiro, divorciado, bancário, residente e domiciliado na Rua Madre Flavia Andretti, nº 47, apto. 63, bairro Barreiros, São José/SC, nos termos da procuração pública lavrada em 09/10/2012, à fl. 007, Livro nº 2613, no 3º Tabelionato de Notas da Cidade de Brasília/DF, e substabelecimento lavrado em 31/05/2013, às fls. 109 a 111, Livro nº 054, no 4º Tabelionato de Notas da Cidade de Florianópolis/SC. - **DEVEDORA: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 01, lote 06, quadra 16, bairro Nossa Senhora do Rosário, São José/SC, neste ato representada pelos seus dirigentes Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CI/RG nº 5.183.530-4-SSP/SC, brasileiro, empresário, casado, e Maria Perpétua Fiuza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI/RG nº 5.695.206 SESPDC/SC, brasileira, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Badejos, nº 611, Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC. - **FIADORES: DANIEL EUSTÁQUIO FERREIRA e MARIA PERPÉTUA FIUZA FERREIRA**, ambos já qualificados anteriormente. **TÍTULO:** Escritura Pública de Abertura de Crédito Fixo com Garantia Hipotecária e Fidejussória NR. 301.305.082, lavrada em 25 de fevereiro de 2015, às fls. 068 a 074, Livro nº 304, protocolo nº 27476, na Escrivania de Paz do Distrito de Barreiros, Comarca de São José/SC (Tabéla Elise da Luz Schmitt e Sousa). - **PRAÇA DE PAGAMENTO:** Os deveres e obrigações da devedora serão satisfeitos na agência da credora em que for mantida sua conta de depósitos de Pessoas Jurídicas, praça que fica designada como foro do instrumento. - **VALOR:** A credora abre à devedora um crédito rotativo até o limite de R\$ 745.000,00, destinado a empréstimo de capital de giro ou financiamento para aquisição de bens e serviços realizados pela devedora junto aos seus fornecedores. **VENCIMENTO:** na data do vencimento normal deste Instrumento - 07/02/2016 (07 de fevereiro de 2016) - sem que tenha havido sua renovação, ou na data do seu vencimento antecipado. - **FORMA DE PAGAMENTO:** As datas de pagamento, bem como os valores das parcelas de capital exigidas serão pactuadas nas Propostas para Utilização de Crédito, a serem encaminhadas pela devedora. - **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre os valores do crédito aberto, enquanto estiverem sendo utilizados pela devedora, bem como sobre os saldos devedores daí decorrentes, incidirão juros à taxa mensal indicada no item 3 da proposta para utilização de crédito, firmada por ocasião das liberações, equivalente à taxa efetiva anual, também indicada no item 3 da referida proposta, os quais serão calculados com base na taxa equivalente diária (mês comercial: 30 dias). **DA RENOVAÇÃO:** o prazo de vigência do contrato poderá ser renovado automaticamente e sucessivamente por períodos de 12 meses, mantidas as demais cláusulas e condições constantes na escritura. - **GARANTIA:** em hipoteca de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, bem como todas as benfeitorias atualmente existentes ou que venham existir sobre referido imóvel. Observação: demais cláusulas e condições constantes da escritura. **Documentos mencionados na escritura:** Fundo de Reaparelhamento do Judiciário contendo "nosso número" 0000.50020.1108.1698, recolhido em 25/02/2015, no valor de R\$ 550,00. Foram apresentadas ou dispensadas as demais certidões exigidas para a prática do ato. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 77.820, Livro nº 1-Q, em 25/02/2015. Emolumentos: R\$ 1.100,00. Selo de fiscalização: DSH91154-QBM1. Guia nº 14.361. Recibo nº 53952. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.2-34.396. Biguaçu, 29 de Maio de 2017. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. - Proceda-se a esta averbação conforme autorização do credor Banco do Brasil S.A., agência de São José/SC, datada de 24 de maio de 2017, assinada por seu procurador Guilherme Martins, brasileiro, solteiro, bancário, matrícula nº 3.864.559-9, portador da CI 2679681-SESP/SC, inscrito no CPF sob nº 004.369.939-10, residente e domiciliado em São José/SC, nos termos da certidão de procuração pública lavrada em 09 de outubro de 2012, fl. 007 a 009, livro nº 2613, protocolo nº 880176, no 3º Ofício de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, expedida em 09 de dezembro de 2014, certidão de substabelecimento lavrado em 25 de março de 2015, fl. 079, livro nº 016, protocolo nº

Continua na folha nº 2

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 2 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MAURÍCIO PASSAIA

OFICIAL

Folha: 2

Livro nº 2

COMARCA DE BIGUAÇU

Ano: 2017

MATRÍCULA Nº 34.396 (Continuação)

Data: 29 de Maio de 2017

13297, no Tabelionato de Notas da Cidade de São José/SC, expedida em 30 de julho de 2015, os quais foram devidamente confirmados, e ainda o subestabelecimento particular firmado em São José/SC, em 21 de setembro de 2016, assinado pelo Gerente Geral Roberto Luiz Berlanda, para **cancelar a hipoteca registrada sob nº R.1-34.396. PROTOCOLO:** prenotado sob nº 86.266, Livro nº 1-V, em 25/05/2017. Emolumentos: R\$ 101,40. Valor do Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EQY24623-87DY. Guia nº 21.388. Recibo nº 84698. O Oficial Substituto (Lucas Soares de Lima).

R.3-34.396. Biguaçu, 04 de dezembro de 2017. **HIPOTECA. - CREDORA HIPOTECÁRIA: FURTADO DE MENDONÇA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.965.012/0001-13, com sede em Rua Afonso Delambert, nº 619, cobertura, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, representada por seus sócios administradores Celso Newlands Furtado de Mendonça, inscrito no CPF sob o nº 407.877.450-49, portador da CI/RG nº 5.256.203-4 SESP/SC, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Rua Laurindo Januário da Silveira, nº 2177, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC, e Lucia Marília Newlands Furtado de Mendonça, inscrita no CPF sob o nº 407.880.670-87, portadora da CI/RG nº 6078459606-SSP/RS, brasileira, viúva, empresária, residente e domiciliada na Rua das Gaivotas, nº 161, bairro Lagoa da Conceição, em Florianópolis/SC. **DEVEDORA HIPOTECANTE: PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.273.866/0001-27, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 01, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira, inscrito no CPF sob o nº 534.702.228-00, portador da CNH nº 02315171550 DETRAN/SC, brasileiro, casado, empresário, e, Maria Perpétua Fiúza Ferreira, inscrita no CPF sob o nº 591.310.636-91, portadora da CI RG nº 5.695.209-SSP/SC, brasileira, casada, empresária, ambos residentes e domiciliados na Rua dos Badejos, nº 611, bairro Jurerê Internacional, em Florianópolis/SC. **INTERVENIENTES ANUENTES FIADORES: PORTO SUL ADMINISTRADORA DE BENS E PARTICIPAÇÕES LTDA. - EPP**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.507.287/0001-76, com sede na Rua Ivo Reis Montenegro, nº 211, sala 103, bairro Nossa Senhora do Rosário, em São José/SC, representada por seus sócios administradores Daniel Eustáquio Ferreira e Maria Perpétua Fiúza Ferreira, já qualificados; **DANIEL EUSTAQUIO FERREIRA**, e; **MARIA PERPÉTUA FIUZA FERREIRA**, casados entre si sob o regime da comunhão universal de bens em 22 de janeiro de 1977, ambos já qualificados. **TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 03 de agosto de 2017, às fls. 191 a 203, livro nº 060, protocolo nº 8.062, na Escrivania de Paz do Distrito de Barra da Lagoa, Município de Florianópolis/SC (Escrivã de Paz Liane Alves Rodrigues). - **VALOR:** R\$ 25.678.500,00, valor este que corresponde a 15.496.795 (quinze mil quatrocentos e noventa e seis virgula setecentos e noventa e cinco) CUB'S (Custo Unitário Básico) Médio divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção de Santa Catarina - SINDUSCON/SC, cujo valor unitário em real do CUB Médio para fins residenciais constante da tabela de preços do empreendimento da outorgante do mês de maio/2017, é de R\$ 1.657,02. - **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:** R\$ 4.495.751,50. - **GARANTIA:** Em garantia à dívida ora confessada, a outorgante oferece em 1ª (primeira), única e especial hipoteca, à outorgada, em substituição àquela garantia anteriormente oferecida no "Instrumento Particular de Promessa de Permuta de Imóvel por Área Construída e Outras Avenças", registrado no R.6 da matrícula 148.426 do livro 2-RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis Florianópolis/SC, relativa a contratação de "Seguro de Término de Obra e Reserva de Fração Ideal, o imóvel objeto da presente matrícula; e demais cláusulas e condições constantes da escritura. Documentos mencionados na escritura: Fundo de Reaparelhamento do Judiciário contendo "nosso número" 0000.50020.1342.1903 recolhido em 03 de agosto de 2017, no valor total de R\$ 9.020,00, incluídos outros imóveis. Foram apresentadas ou dispensadas as demais certidões exigidas para a prática do ato. **PROTOCOLO:** prenotado sob nº 88.593, Livro nº 1-W, em 29/11/2017. Emolumentos: R\$ 880,00. Valor do Selo: R\$ 1,85. Selo de fiscalização: EWA49261-WJCM. Guia nº 22.243. Recibos nºs 87974, 92594, 92702. A Oficial Substituta (Vanessa Zoldan).

AV.4-34.396. Biguaçu, 24 de Maio de 2019. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** - Procede-se a esta averbação conforme autorização expressa da credora FURTADO DE MENDONÇA

Continua no verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 3 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 34.396

Folha: 2v.

ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, anteriormente qualificada, com sede na Rua Afonso Delambert Neto (grafia correta), datada de 15/05/2019, para **cancelar a hipoteca registrada sob nº R.3 desta matrícula. PROTOCOLO:** prenotado sob nº 95.095, Livro nº 1-AB, em 20/05/2019. Emolumentos: R\$ 109,05. Valor do Selo: R\$ 1,95. Selo de fiscalização: FLK90823-YNHM. Guia nº 28.944. Recibo nº 116380. A Escrevente Substituta (Cristina Vieira Mendes Camargo).

AV.5-34.396 - Biguaçu/SC - 28/07/2022. **PENHORA:** OBJETO: o imóvel desta matrícula. **EXEQUENTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, inscrito no CNPJ sob n. 90.400.888/0001-42. **EXECUTADA/DEPOSITÁRIA:** PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. **FORMA DO TÍTULO:** certidão de penhora extraída do processo n. 1041055-07.2020.8.26.0100, emitido em 23/02/2022 pelo Escrevente Chefe da 38ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, Sr. Antônio Gabriel Soares da Conceição. **VALOR:** R\$ 28.700.000,00. **FUNDO DE REAPARELHAMENTO DA JUSTIÇA (FRJ):** recolhido em 21/07/2022, no valor de R\$ 969,95, contendo "nosso número" 5801200040. **PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 112.093, livro n. 1, de 07/07/2022. Emolumentos: R\$ 593,30. ISS: R\$ 29,66. Selo de fiscalização: GSF31894-22CA. Valor do selo: R\$ 3,11. Valor total: R\$ 626,07. O Escrevente Autorizado: (Paulo Henrique Zancan Zoldan).

AV.6-34.396 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **ALTERAÇÃO DO NOME EMPRESARIAL:** procede-se a esta averbação em observância ao art. 167, II, 5, da Lei n. 6.015/1973, conforme Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC, para constar que a proprietária **PORTO SUL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, teve seu nome empresarial alterado para **PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 108,82. ISS: R\$ 5,44. Selo de fiscalização: GSF31890-IXE2. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 117,65. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

R.7-34.396 - Biguaçu/SC - 03/03/2023. **DAÇÃO EM PAGAMENTO. - TRANSMITENTE:** PORTO SUL CONSTRUTORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 04.273.866/0001-27, com sede na Rodovia José Carlos Daux, n. 5500, 201/202, Saco Grande, Florianópolis-SC. **ADQUIRENTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, instituição financeira, inscrita no CNPJ n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n. 2.041 e 2.235, bloco A, São Paulo-SP. **TÍTULO:** dação em pagamento. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 28/02/2023, às fls. 193/205 do Livro 378, na Escrivania de Paz do Distrito da Lagoa da Conceição - Florianópolis/SC. **VALOR DO NEGÓCIO:** R\$ 2.170.000,00.

AVALIAÇÃO FISCAL: R\$ 2.366.185,00. **DO OBJETO:** o imóvel desta matrícula. **Documentos mencionados na escritura:** FRJ - Fundo de Reaparelhamento da Justiça e ITBI mencionados no título. Foram apresentadas ou dispensadas as certidões exigidas por lei para a prática do ato. **Será emitida a DDI/SRF no prazo regulamentar. PROTOCOLO:** prenotado sob o n. 115.778, livro n. 1, de 28/02/2023. Emolumentos: R\$ 1.937,00. ISS: R\$ 96,85. Selo de fiscalização: GSF31891-MNEF. Valor do selo: R\$ 3,39. Valor total: R\$ 2.037,24. A Oficial Substituta: (Vanessa Zoldan).

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 4 de 5





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BIGUAÇU/SC

Municípios abrangidos: Antônio Carlos, Biguaçu e Gov. Celso Ramos

Maurício Passaia - Oficial Registrador

Rua Coronel Teixeira de Oliveira, nº 288, Sala 501, Centro, CEP 88160-130 - Biguaçu/SC

Fone: (48) 3285-8656 - Whats: (48) 9 8809-2750 - E-mail: ribigua@ribigua.com.br

Site: www.ribigua.com.br

Continuação da certidão da matrícula 34.396.

Número do último ato (R. ou AV.) praticado na matrícula: 7

Observação: caso tenha sido destacada alguma área do imóvel objeto desta matrícula em razão de parcelamento, desapropriação, usucapião ou outro motivo qualquer e não tenha havido a especialização objetiva da área remanescente, será necessária a prévia readequação da descrição do imóvel através do procedimento de retificação (arts. 176, § 1º, e 212 e 213 da Lei 6.015/73) para o registro de atos de parcelamento do solo, unificações, incorporação imobiliária, instituição de condomínio edilício ou transferência voluntária desta propriedade.

Biguaçu/SC, 07 de março de 2023

Emolumentos:	R\$	0,00
Selos:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por VITOR FARIA SIQUEIRA (101.608.219-32)

Página 5 de 5



Município de Biguaçu

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIGUAÇU

Informações Cadastrais

Dados do Imóvel

**Código do
imóvel** 568255

**Código do
contribuinte**
734870

**Nome do
contribuinte**
BANCO SANTANDER
(BRASIL) S.A.

Logradouro Rua -
JULIO TEODORO
MARTINS

Número 3397

Complemento
ÁREA DE 10.018M2

Bairro Rio Caveiras

**Inscrição
imobiliária**
01.02.051.0290.000.0

Matrícula 34396

Características do Imóvel

Área do Terreno
10.018,2000

Área Tributável
3.742,2100

**Área do Terreno
Escriturada**
9.464,7400

**Coleta de Lixo
Terreno** 1 - Sim

Gera Cálculo. 1 -
Sim

Limpeza Pública.
1 - Sim

**Iluminação
Pública.** Sim

Pavimentação. 1
- Pavimentado

**Utilização do
Lote** 1 - Terreno sem
Uso

Topografia* Plano

Pedologia Firme

**Número de
Passadas.** 3

**Aproveitamento
do Terreno** Sem
Restrição

**Valor Venal do
Terreno
(Fórmula)**
59.074,5271

**Imune/Isento
IPTU.** 1 - Não

**Valor m2
Terreno.** 26,3100

**Situação do
Terreno** 1 - Meio de
Quadra

Muro / Passeio
Sem Muro sem
Passeio

Isento TCRS Sim
**Ocupação do
Lote.** 1 - Não
Construído