

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	
Frente:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	- m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

Características da Região				
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m	
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água: Sim Iluminação Pública: Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto: Sim Fossa: Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica: Sim Poço: Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone: Sim
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação: Sim
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização: Sim
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial: Não
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado: Não



Vista de Identificação do Logradouro	Vista do Logradouro
--------------------------------------	---------------------

Comentários sobre a região

São José é um município localizado no estado de Santa Catarina, na região Sul do Brasil. Sua população, de acordo com o Censo do IBGE de 2022, é de 270 299 habitantes. É a quarta maior cidade de Santa Catarina e a 104ª do Brasil. Faz parte da Grande Florianópolis, com sua área urbana conurbada com as cidades vizinhas de Florianópolis, Biguaçu e Palhoça, formando assim, a maior concentração urbana de Santa Catarina.

A economia josefense é bem diversificada, hoje estruturada no comércio e serviços, além da indústria. A cidade se destaca na indústria tecnológica, de alimentos, metalmeccânica e na construção civil, sendo uma das cidades mais verticalizadas proporcionalmente do Brasil.

Região de uso predominantemente residencial, com infraestrutura completa, composta por água, energia, pavimentação, comércios e serviços.

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)

Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	completo (10 a 20 itens la	Sim	2	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
4	0	2	15	

Adendo

Imóvel em Constr.: **Não** Status da Obra:

Quais serviços faltantes para conclusão da obra?

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

[illegible]

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um apartamento de cobertura linear, no Condomínio Edifício Residencial Dom Guilherme localizado em São José/SC.

Possui as seguintes dependências: sala de visita, sala de jantar, sala de TV, cozinha, área gourmet, terraço, piscina, despensa, banheiro social externo, depósito, lavabo, sacada, 2 dormitórios, banheiro social, escritório, suíte e closet.

Encontra-se em estado regular de conservação.

Possui direito ao uso de 2 vagas de garagem.

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

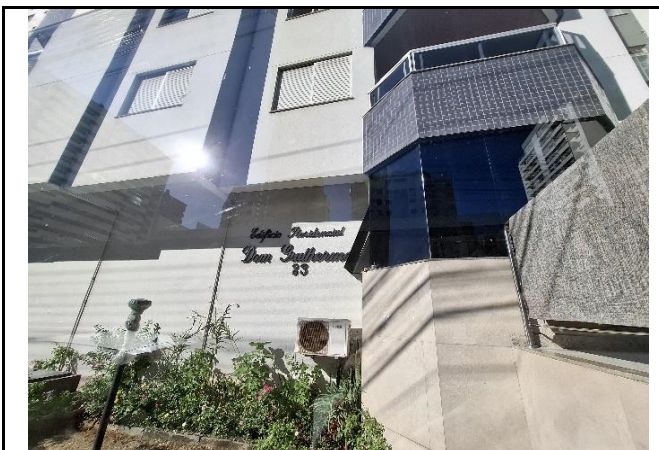
Relatório Fotográfico



Fachada Avaliando



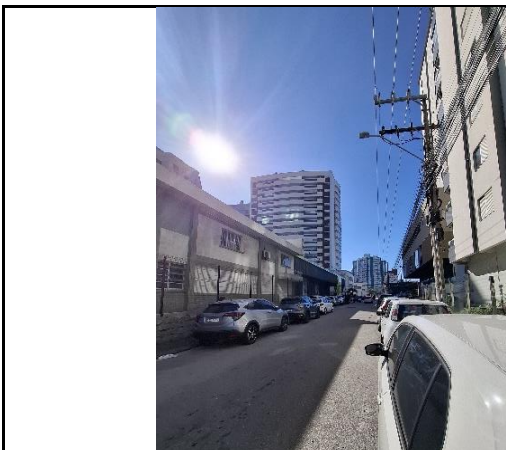
Fachada Avaliando



Identificação Condomínio



Identificação Logradouro



Logradouro à Direita



Logradouro à Esquerda

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Hall do Condomínio



Elevadores



Painel Elevador



Hall de Entrada - Avaliando



Sala de Visita



Sala de Visita

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Sala de Jantar



Sala de Jantar



Sala de TV



Sala de TV



Cozinha



Cozinha

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



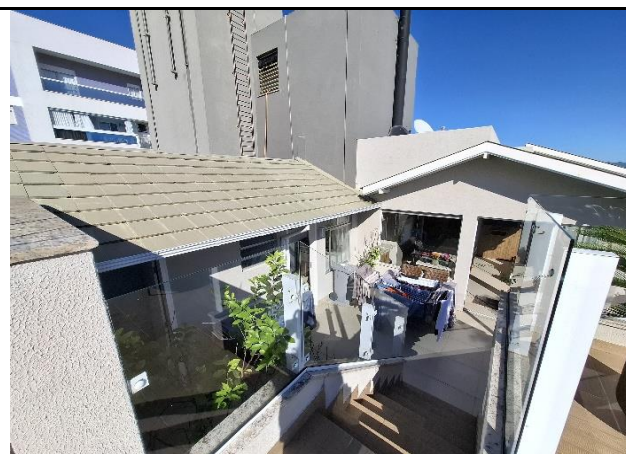
Área Gourmet



Área Gourmet



Terraço



Escada de Acesso - Piscina



Piscina



Piscina

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



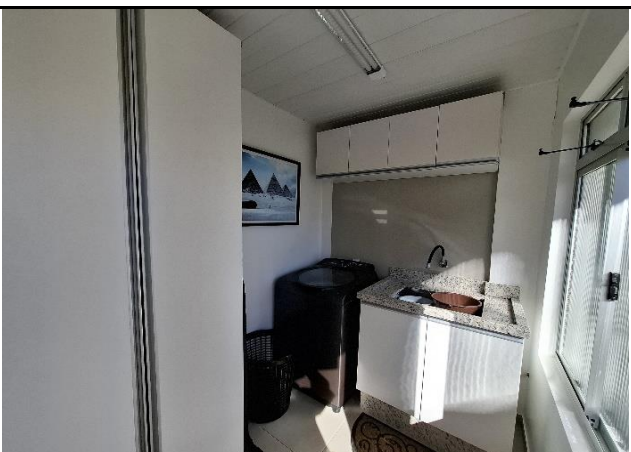
Despensa



Banheiro Social - Piscina



Depósito



Área de Serviço



Lavabo - Área Gourmet



Sacada

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Dormitório 1



Dormitório 1



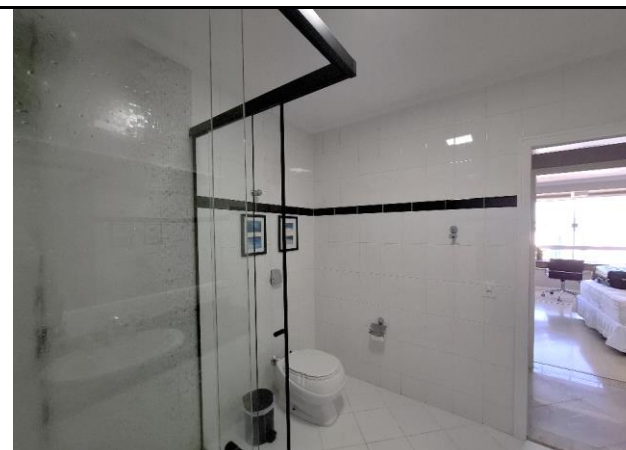
Dormitório 2



Dormitório 2



Banheiro Social



Banheiro Social

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Escritório



Escritório



Suíte



Suíte



Suíte



Closer - Suíte

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Relatório Fotográfico



Banheiro - Suíte



Banheiro - Suíte



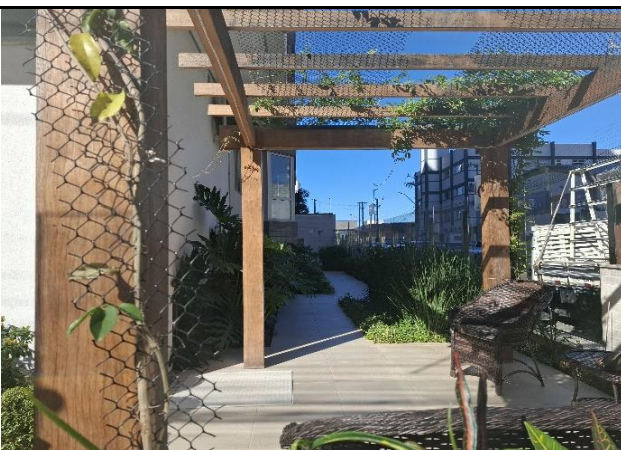
Vaga



Vaga



Salão de Festa - Área Comum



Jardim - Área Comum

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Dados considerados do Imóvel avaliando						
Imóvel Objeto da Avaliação						
Endereço:	Rua Victor Meirelles, Esquina com a Avenida Walter Borges,nº83					
Bairro:	Capoeiras			Cidade:	São José	
UF:	SC					
Informante:	Não se Aplica					
Área Priv./Constr.:	312,66	Topografia:	Plano	Testada:	0,00	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	0,00	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador		Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	2	Andar:		
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	22/05/2024	
Observações:	Avaliando. 440m da praia.					

Pesquisa de Dados Comparativos								
Elemento Comparativo 1								
Endereço:	Rua Joaquim Maximiano Sarmento, 118							
Bairro:	Kobrasol	Cidade:	São José			UF: SC		
Informante:	IMOBILIÁRIA DRUMOND - (48) 98457-5782							
Área Priv./Constr.:	340,00	Topografia:	Plano	Testada:				
Área do Terreno:	0,00		Uso:	Residencial			Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador				Máx	
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:				
Qtd. Dorm:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:				
Preço Anunciado:	R\$ 3.940.000,00		Vagas:	2			Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta		Unitário/m²:	R\$ 10.429,41			Data Amost.:	22/05/2024
Observações:	Cobertura com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 2 vagas. 450m da praia.							

Elemento Comparativo 2						
Endereço:	Avenida Presidente Nereu Ramos, 1039					
Bairro:	Campinas			Cidade:	São José	
UF:	SC					
Informante:	Controle - (48) 99147-7434					
Área Priv./Constr.:	347,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00		Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador		Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.799.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 9.853,31	Data Amost.:	22/05/2024	
Observações:	Cobertura com 3 suítes e 4 vagas. 900m da praia.					

Elemento Comparativo 3						
Endereço:	Avenida Salvador Di Bernardi, 680					
Bairro:	Campinas			Cidade:	São José	
UF:	SC					
Informante:	Felipe Leal Imóveis - (48) 99204-9461					
Área Priv./Constr.:	430,00	Topografia:	Plano	Testada:		
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med		
Idade Aparente:	10	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frontes:		
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		
Preço Anunciado:	R\$ 3.700.000,00	Vagas:	4	Andar:		
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.744,19	Data Amost.:	22/05/2024	
Observações:	Cobertura com 4 dormitórios sendo 2 suítes e 4 vagas. 850m da praia.					

Laudo de Avaliação - Cobertura

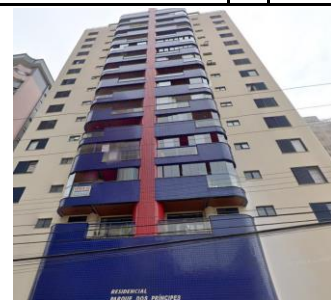
Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Avenida Salvador Di Bernardi, 832				
Bairro:	Campinas	Cidade:	São José	UF:	SC
Informante:	Fiorella Inteligência Imobiliária - (48) 99956-0127				
Área Priv./Constr.:	350,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	15	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 2.800.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.200,00	Data Amost.:	22/05/2024
Observações:	Cobertura com 3 dormitórios sendo 1 suíte e 3 vagas. 860m da praia.				



Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua José Ferminio Novaes, 596				
Bairro:	Kobrasol	Cidade:	São José	UF:	SC
Informante:	José Augusto - (48) 99121-9041				
Área Priv./Constr.:	180,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:	0,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx	
Idade Aparente:	5	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 2.190.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 10.950,00	Data Amost.:	22/05/2024
Observações:	Cobertura com 3 dormitórios sendo 2 suítes e 3 vagas. 840m da praia.				



Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Mult. F.	F. Vagas	Soma Fatores	Unit-m² Homo
1	R\$ 3.940.000,00	340,00	0,900	R\$ 10.429,41	1,000	1,021	0,963	0,952	1,000	1,000	0,936	R\$ 9.762,81
2	R\$ 3.799.000,00	347,00	0,900	R\$ 9.853,31	1,053	1,026	0,963	0,897	1,000	0,971	0,910	R\$ 8.965,78
3	R\$ 3.700.000,00	430,00	0,900	R\$ 7.744,19	1,053	1,041	1,000	0,952	1,000	0,971	1,016	R\$ 7.868,15
4	R\$ 2.800.000,00	350,00	0,900	R\$ 7.200,00	1,053	1,029	1,000	1,000	1,000	0,980	1,062	R\$ 7.643,73
5	R\$ 2.190.000,00	180,00	0,900	R\$ 10.950,00	1,053	0,933	0,963	0,897	1,000	0,974	0,820	R\$ 8.975,44

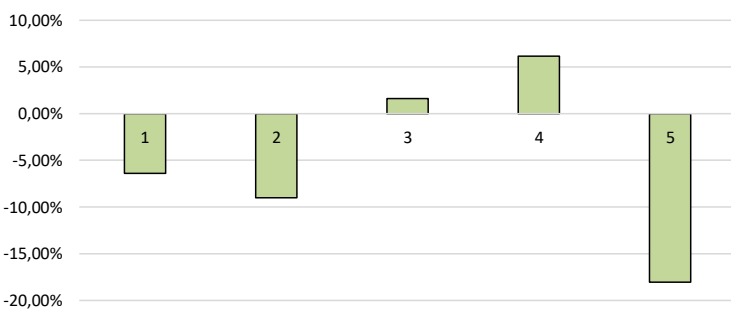
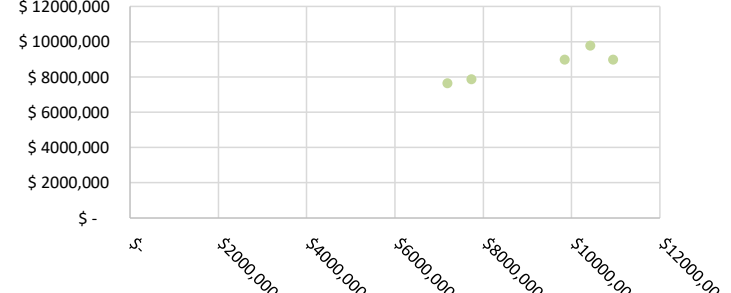
Média R\$ 9.235,38
Desvio 1.666,876
Coef. de variação 0,180

Média R\$ 8.643,18
Desvio 875,729
Coef. de variação 0,101

Média Saneada R\$ 8.643,18
Limite Inferior R\$ 6.050,23
Limite Superior R\$ 11.236,14
Amostras Saneadas 5
Amostras Descartadas 0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 2.702.400,00
	312,66		R\$8.643,18		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m²): R\$ 6.050,23	
Média Aritmética (p/m²): R\$ 8.643,18	
Limite Superior (p/m²): R\$ 11.236,14	
Média Saneada (p/m²): R\$ 8.643,18	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 875,73	
Coeficiente de Variação: 0,101	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m²): R\$ 671,34	
Inferior (p/m²): -7,77% R\$ 7.971,85	
Superior (p/m²): 7,77% R\$ 9.314,52	
Amplitude Total 15,53%	

Comentários sobre o cálculo

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 15,53%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Visualização gerada em 28/03/2024 10:04:33. Não vale como certidão.

REG. GERAL

Livro Nº 2 — HO

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls.: 0079

ANO: 1997

Matrícula nº. 40.548 (QUARENTA MIL QUINHENTOS E QUARENTA E OITO) Data: São José, 15 de Abril de 1.997

Identificação do Imóvel: O Apartamento nº 1.502, localizado no Edifício Residencial DOM GUILHERME, - situado em Campinas, nesta Cidade, com a área real privativa de 312,66m²; área real comum de 30,51m²; área real total de 343,17m² e fração ideal de 3,130%; o terreno onde se assenta referido Edifício possui a área total de 1.080,00 metros quadrados. -

PROPRIETÁRIO: ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, com sede nesta Cidade, inscrita no CGC/MF nº 83.844.613/0001-32. -

TÍTULO AQUISITIVO: Transferido neste Cartório às fls.144 do Livro 2/T sob nº R.3-3.859. -

O Oficial:

R.1-40.548 - São José, 15 de Abril de 1.997. **EMITENTE/DEVEDORA:** ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, com sede à rua Antônio Scherer, 764, Kobrasol, São José, SC, inscrita - no CGC/MF nº 83.844.613/0001-32. **AVALISTAS:** ROGÉRIO SANT'ANA, portador do CPF nº 437.664.989/91, - residente à Av. Rubens A. Ramos, 1.038, Apto. 901, em Fpolis, SC e ROGÉRIO SANT'ANA FILHO, portador do CPF nº 518.103.609/00, residente à Rua Victor Meirelles, 83, Apto. 1502, São José, SC. **CREDOR:** BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., a seguir denominado abreviadamente MERIDIONAL, com sede em Porto Alegre - RS, inscrito no CGC/MF nº 90.400.888/0001-42. **TÍTULO:** Hipoteca-1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula - de Crédito Comercial nº 512/97/000137; Vencimento: 14.10.97; emitida em 14 de Abril de 1.997; - **VALOR:** R\$ 100.000,00 (cem mil reais); juros devidos à taxa efetiva mensal de 3,40% e anual de 49,36%, incidindo sobre o saldo devedor corrigido; a ser pago em seis (6) prestações mensais, vencendo-se a primeira em 14.05.97 e a última em 14.10.97; valor R\$ 18.705,22 + TR. **GARANTIA:** Em hipoteca Cédula, de primeira grau, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 180.985,00; - (Livro 3/AV fls.150 nº 9.674); dou fe. -

O Oficial:

AV.2-40.548 - São José, 04 de Novembro de 1.997. **EMITENTE/DEVEDORA:** R.S.A.D.M. ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CGC/MF nº 77.912.616/0001-63, com sede à Rua Antônio - Scherer, 764, São José-SC. **POR AVAL DO EMITENTE:** ROGÉRIO SANT'ANA e ROGÉRIO SANT'ANA FILHO, portadores do CPF nºs 437.664.989/91 e 518.103.609/00, respectivamente. **INTERVENIENTE PRESTANTE:** ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já acima qualificada. **CREDOR:** BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., a seguir denominado abreviadamente "MERIDIONAL", com sede em Porto Alegre/RS, inscrito no CGC/MF nº 90.400.888/0001-42. **TÍTULO:** Hipoteca-1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 512/97/000565; vencimento: 30.04.98, emitida em 30 de Outubro de 1997; **VALOR:** R\$ 100.000,00 (Cem mil reais); juros são devidos à taxa efetiva mensal de 3,40% e anual de 49,36%; forma de atualização: TR, a ser pago em 06 (seis) parcelas, vencendo-se a primeira em 30.11.97 e a última em 30.04.98. **GARANTIA:** Em primeira hipoteca, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 180.985,00; (Livro 3/BA fls.149 nº 9.674); dou fe. -

O Oficial:

R.3-40.548 - São José, 04 de Novembro de 1.997. **EMITENTE/DEVEDORA:** R.S.A.D.M. ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CGC/MF nº 77.912.616/0001-63, com sede à Rua Antônio - Scherer, 764, São José-SC. **POR AVAL DO EMITENTE:** ROGÉRIO SANT'ANA e ROGÉRIO SANT'ANA FILHO, portadores do CPF nºs 437.664.989/91 e 518.103.609/00, respectivamente. **INTERVENIENTE PRESTANTE:** ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já acima qualificada. **CREDOR:** BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., a seguir denominado abreviadamente "MERIDIONAL", com sede em Porto Alegre/RS, inscrito no CGC/MF nº 90.400.888/0001-42. **TÍTULO:** Hipoteca-1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 512/97/000565; vencimento: 30.04.98, emitida em 30 de Outubro de 1997; **VALOR:** R\$ 100.000,00 (Cem mil reais); juros são devidos à taxa efetiva mensal de 3,40% e anual de 49,36%; forma de atualização: TR, a ser pago em 06 (seis) parcelas, vencendo-se a primeira em 30.11.97 e a última em 30.04.98. **GARANTIA:** Em primeira hipoteca, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 180.985,00; (Livro 3/BA fls.149 nº 9.674); dou fe. -

O Oficial:

AV.4-40.548 - São José, 29 de Setembro de 1.998. **EMITENTE/DEVEDORA:** R.S.A.D.M. ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, inscrita no CGC/MF nº 77.912.616/0001-63, com sede à Rua Antônio - Scherer, 764, São José-SC. **POR AVAL DO EMITENTE:** ROGÉRIO SANT'ANA e ROGÉRIO SANT'ANA FILHO, portadores do CPF nºs 437.664.989/91 e 518.103.609/00, respectivamente. **INTERVENIENTE PRESTANTE:** ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já acima qualificada. **CREDOR:** BANCO MERIDIONAL DO BRASIL S.A., a seguir denominado abreviadamente "MERIDIONAL", com sede em Porto Alegre/RS, inscrito no CGC/MF nº 90.400.888/0001-42. **TÍTULO:** Hipoteca-1º Grau. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Comercial nº 512/97/000565; vencimento: 30.04.98, emitida em 30 de Outubro de 1997; **VALOR:** R\$ 100.000,00 (Cem mil reais); juros são devidos à taxa efetiva mensal de 3,40% e anual de 49,36%; forma de atualização: TR, a ser pago em 06 (seis) parcelas, vencendo-se a primeira em 30.11.97 e a última em 30.04.98. **GARANTIA:** Em primeira hipoteca, o imóvel constante desta matrícula, avaliado em R\$ 180.985,00; (Livro 3/BA fls.149 nº 9.674); dou fe. -

O Oficial:

R.5-40.548 - São José, 01 de outubro de 1998. **EMITENTE/DEVEDORA:** ENCOSUL - ADMINISTRAÇÃO, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, já anteriormente qualificada, datado de 02 de junho de 1998, registrado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina-JUCESC, sob nº 980516218, em data de 27 de julho de 1998, o imóvel constante desta matrícula passa a integrar o patrimônio da empresa "SANT'ANA - ADMINISTRAÇÃO, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA.", com sede à rua Antônio Scherer, 764, Kobrasol, São José, SC, inscrita no CGC/MF sob nº 77.912.616/0001-63; avaliação do imóvel R\$ 11.902,93 (referente ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula nº 3.859). **CUSTAS:** R\$ 95,22 (referente ao imóvel desta matrícula e ao imóvel da matrícula nº 3.859). Dou fe. -

O Oficial:

R.6-40.548 - São José, 22 de Dezembro de 1.998. **EMITENTE/DEVEDORA:** SANT'ANA-ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro na Cidade de São José-SC, à Rua Antônio Scherer, 764, Kobrasol, inscrita no CGC/MF nº 77.912.616/0001-63. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** ENCOSUL-ADMINISTRAÇÃO, CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

REG. GERAL
Livro Nº 2. II

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls.: 178
ANO: 99

Matrícula Nº: 43.890
(quarenta e tres mil oitocentos e noventa)

Data: 15 de outubro de 99

Identificação do Imóvel:
A Vaga de garagem (BOX) Nº 19-TT, localizado no 1º pavimento do Edifício Residencial DOM GUILHERME, situado na Rua Victor Meirelles, esquina com a Av. Walter Borges, nº 83, em Campinas, São José-SC, com a área real privativa de 12,00m²; área real comum de 22,80m²; área real total de 34,80m² e fração ideal de 0,220%; o terreno onde se assenta referido Edifício possui a área total de 1.080,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: SANT'ANA ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, CGC nº 77.912.616/0001-63, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São José-SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório às fls.144 do Livro 2/T sob nº R.3-3.859.

O oficial: *[Assinatura]*

ARS

R.1/43.890 - São José, em 15 de outubro de 99.
TRANSMITENTE: SANT'ANA ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, CGC nº 77.912.616/0001-63, já acima qualificada, neste ato representada por Rogério Sant'Ana, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I.RG nº 1/R-107.359-SSI/SC expedida em 14.05.82, inscrito no CPF nº 437.664.989/91, residente e domiciliado à Rua Antônio Scherer, 764, Kobrasol, São José-SC. ADQUIRENTES: ROGERIO SANT'ANA FILHO, brasileiro, casado, cédula de identidade 1/R-1.764.492-SSI/SC, empresário, CPF nº 518.103.609-00 e sua mulher MARISLEI CRISTINA DA SILVA SANT'ANA, brasileira, cédula de identidade 1/R-1.667.110-SSP/SC, empresária, CPF nº 555.992.659-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 1.294, no Livro 3/RA, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fpolis-SC, residentes e domiciliados em São José-SC. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de hipoteca e outras Obrigações, lavrada às fls.170/178 do Livro 94-N, em data de 13 de Outubro de 1999, pelo Tabelião Cinésio João da Silva, de Santo Antônio de Lisboa-Fpolis-SC. VALOR: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); Custas: R\$ 200,00 ;dou fé.

O oficial: *[Assinatura]*

ARS

R.2/43.890 - São José, em 15 de outubro de 99.
DEVEDORES: ROGERIO SANT'ANA FILHO e MARISLEI CRISTINA DA SILVA SANT'ANA, ambos já acima qualificados. CREDOR: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CGC nº 00.360.305/0001-04, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, doravante designada CEF, neste ato representada por Carlos Cezar de Souza, brasileiro, empregado da CEF, inscrito no CPF nº 077.966.689-53, residente e domiciliado em São José-SC, conforme procuração lavrada em 07.12.98 às fls.059 do Livro 1.905, no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF e Substabelecimentos lavrados em 30.12.98 às fls.34/37 do Livro 035 e em 28.04.99, às fls.065 do Livro 036, no 4º Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos de Fpolis-SC. TÍTULO: Hipoteca-1º Grau. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de hipoteca e outras Obrigações, lavrada às fls.170/178 do Livro 94-N, em data de 13 de Outubro de 1999, pelo Tabelião Cinésio João da Silva, de Santo Antônio de Lisboa-Fpolis-SC. VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A quantia mutuada será restituída à CAIXA com os acréscimos decorrentes da atualização calculada com base no mesmo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios cobrados à taxa nominal de 12,0000% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 12,6825% ao ano; que será paga em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia treze de novembro de 1999 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. A quantia mutuada será restituída pelos Devedores à CAIXA, no prazo de amortização previsto na cláusula Terceira, por meio de encargos mensais e sucessivos, cuja prestação, calculada

continua...

Laudo de Avaliação - Cobertura

Compass Avaliações

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

REG. GERAL
Livro Nº 2. 11

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO JOSÉ/SC

Fls: 179
Folha: 99

Matrícula Nº: 43.891

Data: 15 de outubro de 99

(quarenta e tres mil oitocentos e noventa e um)

Identificação do Imóvel:

A Vaga de garagem (BOX) Nº 20-TT, localizado no 1º pavimento do Edifício Residencial DOM GUILHERME, situado na Rua Victor Meirelles, esquina com a Av. Walter Borges, nº 83, em Campinas, São José-SC, com a área real privativa de 12,00m²; área real comum de 22,80m²; área real total de 34,80m² e fração ideal de 0,220%; o terreno onde se assenta referido Edifício possui a área total de 1.080,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: SANT'ANA ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, CGC nº 77.912.616/0001-63, pessoa jurídica de direito privado, com sede em São José-SC.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito neste Cartório às fls.144 do Livro 2/T sob nº R.3-3.859.

O oficial:

ARS

R.1/43.891 - São José, em 15 de outubro de 99.

TRANSMITENTE: SANT'ANA ADMINISTRAÇÃO CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA, CGC nº 77.912.616/0001-63, já acima qualificada, neste ato representada por Rogério Sant'Ana, brasileiro, casado, empresário, portador da C.I.RG nº 1/R-107.359-SSI/SC expedida em 14.05.82, inscrito no CPF nº 437.664.989/91, residente e domiciliado à Rua Antônio Scherer, 764, Kobrasol, São José-SC. ADQUIRENTES: ROGÉRIO SANT'ANA FILHO, brasileiro, casado, cédula de identidade 1/R-1.764.492-SSI/SC, empresário, CPF nº 518.103.609-00 e sua mulher MARISLEI CRISTINA DA SILVA SANT'ANA, brasileira, cédula de identidade 1/R-1.667.110-SSP/SC, empresária, CPF nº 555.992.659-00, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 8.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 1.294, no Livro 3/RA, no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fpolis-SC, residentes e domiciliados em São José-SC. TÍTULO: Compra e venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de hipoteca e outras Obrigações, lavrada às fls.170/178 do Livro 94-N, em data de 13 de Outubro de 1999, pelo Tabelião Cinésio João da Silva, de Santo Antônio de Lisboa-Fpolis-SC. VALOR: R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais); Custas: R\$ 200,00 ;dou fé.

O oficial:

ARS

R.2/43.891 - São José, em 15 de outubro de 99.

DEVEDORES: ROGÉRIO SANT'ANA FILHO e MARISLEI CRISTINA DA SILVA SANT'ANA, ambos já acima qualificados. CREDOR: CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, CGC nº 00.360.305/0001-04, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, doravante designada CEF, neste ato representada por Carlos Cezar de Souza, brasileiro, empregado da CEF, inscrito no CPF nº 077.966.689-53, residente e domiciliado em São José-SC, conforme procuração lavrada em 07.12.98 às fls.059 do Livro 1.905, no 2º Ofício de Notas e Protestos de Brasília-DF e Substabelecimentos lavrados em 30.12.98 às fls.34/37 do Livro 035 e em 28.04.99 às fls.065 do Livro 036, no 4º Tabelionato de Notas e Ofício de Protestos de Fpolis-SC. TÍTULO: Hipoteca-1º Grau. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de venda e compra e Mútuo com Pacto Adjetivo de hipoteca e outras Obrigações, lavrada às fls.170/178 do Livro 94-N, em data de 13 de Outubro de 1999, pelo Tabelião Cinésio João da Silva, de Santo Antônio de Lisboa-Fpolis-SC. VALOR: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A quantia mutuada será restituída à CAIXA com os acréscimos decorrentes da atualização calculada com base no mesmo índice de remuneração básica aplicado aos depósitos de poupança, mais juros remuneratórios cobrados à taxa nominal de 12,0000% ao ano, equivalente à taxa efetiva de 12,6825% ao ano; que será paga em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, vencendo o primeiro encargo mensal no dia treze de novembro de 1999 e os demais em igual dia dos meses subsequentes. A quantia mutuada será restituída pelos Devedores à CAIXA, no prazo de amortização previsto na cláusula Terceira, por meio de encargos mensais e sucessivos, cuja prestação, calculada segundo o Sistema de

continua...