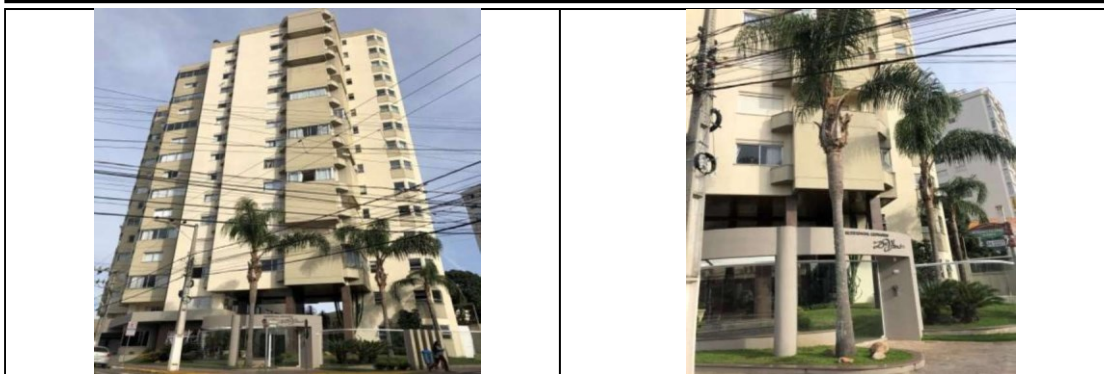


Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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



Informações Gerais

Solicitante: Galeria Finanças	Data da Solicitação: 01/07/2022
Endereço: Rua Vidal Ramos Júnior, nº 110	Data da Vistoria: 05/07/2022
Complemento: Apto 12 - Edifício Residencial Leonardo Da Vinci	Data do Laudo: 06/07/2022
Bairro: Centro	Matrícula/Cartório: 14.257 - 1º Cartório de Registro de Lages - SC
Cidade: Lages UF: SC CEP: 88502-050	Objetivo: Valor de Mercado
	Finalidade: Compra/ venda

Informações de Áreas

Matrícula	Terreno	Construída	Comum	Garagem	Depósito	Total	Fração Ideal
	1.185,03 m ²	244,07 m ²	49,80 m ²	21,00 m ²	293,87 m ²	293,87 m ²	3,2800000

Área Considerada

Terreno:		m ²
Construída:	244,07	m ²

Características do Imóvel

Uso:	Residencial
Tipologia:	Apartamento
Idade Aparente:	15 Anos
Topografia:	Plano
Est. Conservação:	Entre novo e regular
Qtd. de Quartos:	5
Qtd. de Vagas:	1
Ocupação:	Ocupado

Valor de Mercado Total do Imóvel

R\$ 1.150.500,00

(UM MILHÃO, CENTO E CINQUENTA MIL, QUINHENTOS REAIS)

Valor de Mercado por Matrícula

Matrícula 14.257	Matrícula 14.258
R\$ 1.110.500,00	R\$ 40.000,00

Valor para Liquidação Forçada Total do Imóvel

R\$ 750.010,95

(SETECENTOS E CINQUENTA MIL E DEZ REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS)

Valor para Liquidação Forçada por Matrícula

Matrícula 14.257	Matrícula 14.258
R\$ 723.934,95	R\$ 26.076,00

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

O mercado para Compra/Venda de imóveis com as características do avaliando, encontram-se atualmente com baixa liquidez, devido ao valor, as características do negócio e a atual situação econômica do país.

Através de consultas ao setor imobiliário local detectou-se que atualmente a Velocidade de Venda gira em torno de **42 meses**, para a negociação efetiva de imóveis, com características similares ao avaliando, ofertados a valores estimados como o de Mercado.

Valor de Liquidação Forçada com taxa de 13% a.a. e 42 meses com índice de 0,6519.

Responsável Técnico: **Arqª Ana Maria F. Cooke**
 Telefone de Contato: **-**
 Identificação: **CAU/SP A40301-6**

Assinatura:



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

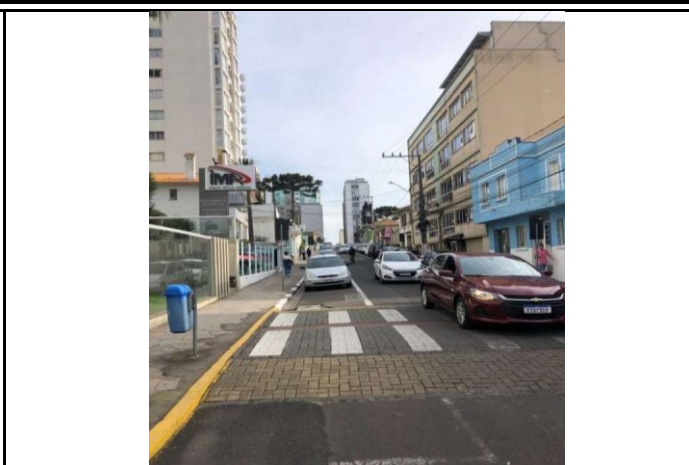
Terreno				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Bom	Regular	Condomínio	-
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
_____ m	_____ m	_____ m	_____ m	_____ - m ²

Adendo	
Fator Valorizante:	
Fator Desvalorizante:	

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



Vista da identificação do Logradouro



Vista do Logradouro

Comentários sobre a região

Lages é um município do estado de Santa Catarina, na região sul do Brasil, distando 231 km da capital estadual, Florianópolis. Está localizada na Região Geográfica Intermediária de Lages, e na Região Geográfica Imediata de Lages. Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 157 158 habitantes. Concentrando serviços educacionais, financeiros e de saúde, é a principal cidade da Serra Catarinense, região turística do estado amplamente procurada durante o inverno devido à ocorrência de neve. É o maior município do estado de Santa Catarina em extensão territorial e o 8º maior em população. Diversas pessoas afluem a Lages para a Festa Nacional do Pinhão, aos campi acadêmicos (da Universidade do Estado de Santa Catarina e da Universidade do Planalto Catarinense) e ao Aeroporto de Lages. O município foi palco de uma grande quantidade de fatos históricos. Além dos já mencionados, foi participante ativo da Guerra dos Farrapos, chegando os lageanos (em sua quase totalidade partidária dos farroupilhas) a serem os autores da proclamação da República em sua terra. Foi teatro, também, de fatos sanguinários, no tempo da Guerra do Contestado. Lages da atualidade, conhecida pelo apelido de "Princesa da Serra", é o município de maior extensão territorial de Santa Catarina e é famosa pela criação de gado, por suas madeiras e lavoura, sendo um dos mais importantes municípios de Santa Catarina pela sua participação econômica. Criou-se o município em 9 de setembro de 1820, com área de 2.644 km², pertencente à região dos Campos de Lages. Lages também caracteriza-se por ter altitude elevada, que varia de 884 a 1260 metros (Morro do Tributo) acima do nível do mar. O município localiza-se na Bacia do rio Canoas, cujos principais rios são Pelotas, Canoas, Lava-Tudo, Da Divisa, Vacas Gordas, Pelotinhas, Dos Macacos, Do Pessegueiro, Caveiras, Piurras, Dois Irmãos e Limitão. O principal curso de água urbano é o Rio Carahá. A região possui infraestrutura completa por pavimentação, energia elétrica, água, transporte, comércio e serviços.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Empreendimento - (Caso seja um apartamento)				
Apresentação:	Lazer:	Garagem:	Vagas:	Número de Blocos:
Bom	necessário (até 3 itens de	Sim	1	1
Número do Pavimentos:	Número de Subsolos:	Número de Elevadores:	Número de Unidade por Pavimento:	
15	1	2	2	

Adendo	
Imóvel em Constr.: Não	Status da Obra:
Quais serviços faltantes para conclusão da obra?	

Distribuição / Acabamentos Internos (Predominantes)

Distribuição	Qtd.	Piso	Paredes	Forro	Esquadrias
Hall de entrada	1	Madeira	Pintura	Gesso	Madeira
Sala de estar	1	Madeira	Pintura/ papel de parede	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de tv	1	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Sala de jantar	1	Madeira	Pintura/ papel de parede	Gesso	Alumínio/ madeira
Cozinha	1	Cerâmica	Pintura/ azulejo	Gesso	Alumínio/ madeira
Despensa	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Área de serviço	1	Cerâmica	Pintura e ladrilhos	Gesso	Alumínio/ madeira
Banheiro de serviço	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Dormitório de serviço	1	Cerâmica	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Lavabo	1	Madeira	Pintura	Gesso	Madeira
Dormitório	1	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Suíte	3	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio
Garagem	1	Concreto alisado	Pintura	Laje pintada	Alumínio
Suíte	3	Madeira	Pintura	Gesso	Alumínio/ madeira
Banheiro da suíte	3	Cerâmica	Alvenaria com ladrilhos	Gesso	Alumínio/ madeira
Hall dos dormitórios	1	Madeira	Pintura	Gesso	-
Banheiro social	1	Madeira	Azulejo e Ladrilhos	Gesso	Alumínio/ madeira
Closet	1	Madeira	Pintura	Gesso	-

Comentários sobre os acabamentos

Trata-se de um imóvel no bairro Centro na cidade de Lages - SP.

Possui a seguinte distribuição: hall de entrada, sala de estar, sala de tv, cozinha, despensa, área de serviço, banheiro de serviço, dormitório de serviço, lavabo, dormitório, suíte, garagem, suíte, banheiro da suite, hall dos dormitórios, banheiro social, closet .

Imóvel encontra-se em estado Regular de conservação.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Fachada



Fachada



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Identificação do logradouro



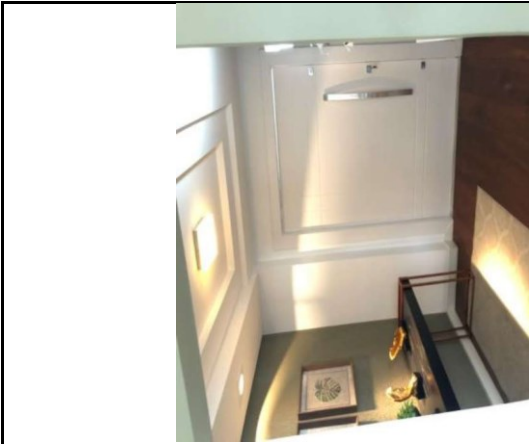
Identificação do condomínio

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Hall de entrada



Lavabo



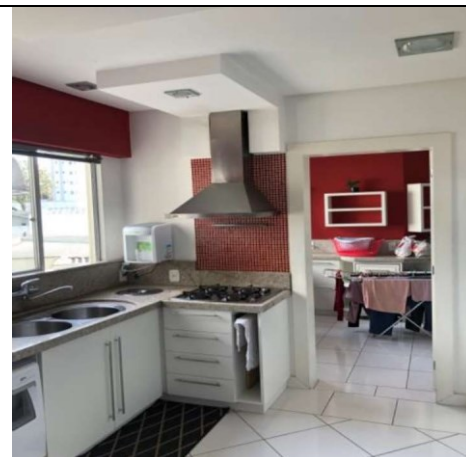
Sala de estar



Sala de estar



Sala de jantar



Cozinha

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Área de serviço



Despensa



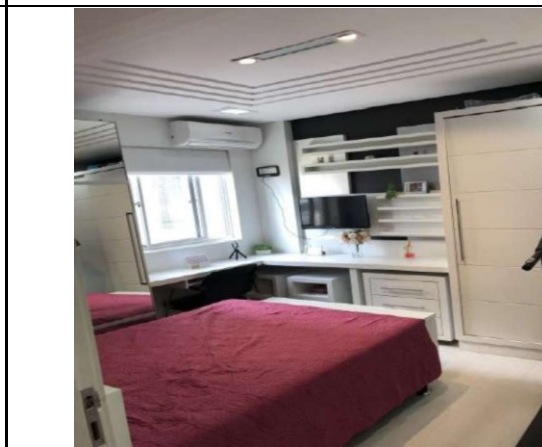
Banheiro de serviço



Dormitório de serviço



Dormitório



Suíte

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico



Suíte 2



Suíte 3



Closet



Banheiro suítes



Banheiro social



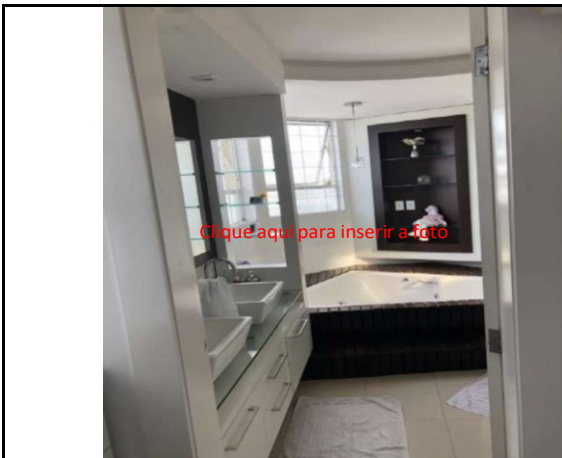
Hall dos dormitórios

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Relatório Fotográfico

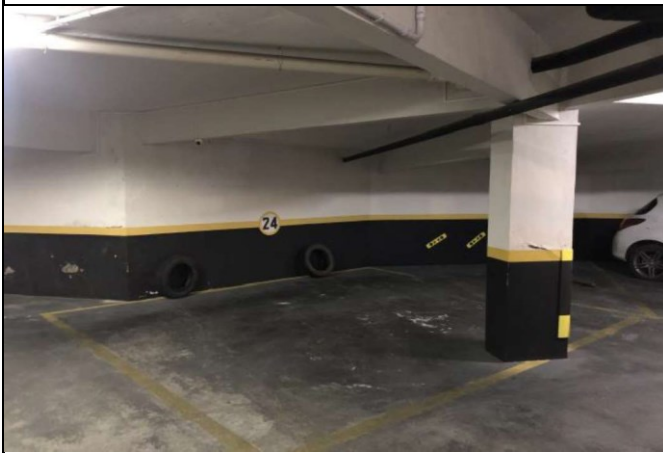


[Clique aqui para inserir a foto](#)

Banheiro suíte



Hall do prédio



Garagem



Painel do elevador

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

Mapa de Localização do Imóvel



Mapa de Localização das Amostras



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano


Compass Avaliações Imobiliária

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

Dados considerados do Imóvel avaliando

Imóvel Objeto da Avaliação


Endereço:	Rua Vidal Ramos Júnior, n° 110				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF:	SC
Informante:	Não se Aplica				
Área Priv./Constr.:	244,07	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.:	5	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Valor de Mercado:	N/A	Vagas:	1	Andar:	
Oferta/ Transação:	N/A	Unitário/m²:	N/A	Data Amost.:	N/A
Observações:					



Pesquisa de Dados Comparativos


Elemento Comparativo 1

Endereço:	Rua Vidal Ramos Júnior, n° 110				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF:	SC
Informante:	PHAROL IMÓVEIS - (49) 3222-2009				
Área Priv./Constr.:	244,07	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Mín	
Idade Aparente:	20	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtd. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.100.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.056,21	Data Amost.:	06/07/2022
Observações:	Trata-se de apartamento no mesmo condomínio do avaliando.				




Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Correia Pinto, n° 323				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF:	SC
Informante:	FONTE NEGOCIOS - (49) 99159-7147				
Área Priv./Constr.:	400,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Máx	
Idade Aparente:	8	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 2.600.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.850,00	Data Amost.:	06/07/2022
Observações:	Trata-se de apartamento com 1 dormitório e 1 vaga de garagem				



Elemento Comparativo 3

Endereço:	Rua Frei Rogério, n° 274				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF:	SC
Informante:	FONTE NEGOCIOS - (49) 99159-7147				
Área Priv./Constr.:	151,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		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:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 950.000,00	Vagas:	2	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.662,25	Data Amost.:	06/07/2022
Observações:	Trata-se de apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 2 vagas de garagem				




Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária


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

Pesquisa de Dados Comparativos

Elemento Comparativo 4

Endereço:	Rua Osvaldo Cruz, n° 365				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF: SC	
Informante:	FONTE NEGOCIOS - (49) 99159-7147				
Área Priv./Constr.:	203,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Médio C/ elevador	Med	
Idade Aparente:	3	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 750.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.325,12	Data Amost.:	06/07/2022
Observações:	Trata-se de apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte e 3 vagas de garagem				

Elemento Comparativo 5

Endereço:	Rua Hercílio Luz, n° 107				
Bairro:	Centro	Cidade:	Lages	UF: SC	
Informante:	FONTE NEGOCIOS - (49) 99159-7147				
Área Priv./Constr.:	364,00	Topografia:	Plano	Testada:	
Área do Terreno:		Uso:	Residencial	Profundidade:	
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	Apartamento Superior C/ elevador	Mín	
Idade Aparente:	25	Tipologia:	Apartamento	Mult. Frentes:	
Qtde. Dorm.:	4	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Preço Anunciado:	R\$ 1.350.000,00	Vagas:	3	Andar:	
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 3.337,91	Data Amost.:	06/07/2022
Observações:	Trata-se de apartamento com 4 dormitórios, sendo 2suítes e 3 vaga de garagem				

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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

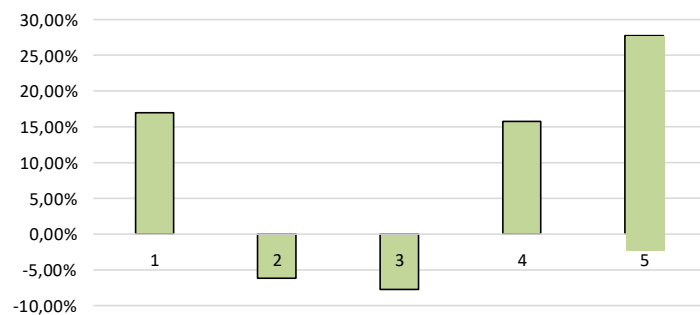
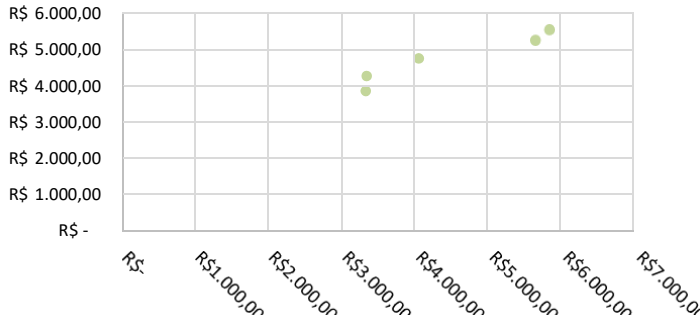
Homogeneização de Dados													
A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Obsol.	F. Novo1#		Soma Fatores	Unit-m ² Homo	
1	R\$ 1.100.000,00	244,07	0,900	R\$ 4.056,21	1,000	1,000	1,111	1,078	0,980	1,000	1,170	R\$ 4.744,48	
2	R\$ 2.600.000,00	400,00	0,900	R\$ 5.850,00	1,000	1,064	0,963	0,931	0,980	1,000	0,938	R\$ 5.488,59	
3	R\$ 950.000,00	151,00	0,900	R\$ 5.662,25	1,000	0,942	1,000	1,000	0,980	1,000	0,922	R\$ 5.221,37	
4	R\$ 750.000,00	203,00	0,900	R\$ 3.325,12	1,000	0,955	1,345	0,896	0,962	1,000	1,158	R\$ 3.849,40	
5	R\$ 1.350.000,00	364,00	0,900	R\$ 3.337,91	1,000	1,051	1,111	1,154	0,962	1,000	1,278	R\$ 4.265,66	

Média	R\$ 4.446,30	Média	R\$ 4.713,90
Desvio	1.233,556	Desvio	672,101
Coef. de variação	0,277	Coef. de variação	0,143

Média Saneada	R\$ 4.713,90
Limite Inferior	R\$ 3.299,73
Limite Superior	R\$ 6.128,07
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	$\frac{\text{Área}}{244,07}$	x	Unit/m ²	$\frac{\text{ator Ajust}}{1,00}$	=	R\$ 1.150.500,00
			R\$ 4.713,90			

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	 
Número de Amostras Saneados: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 3.299,73	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 4.713,90	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 6.128,07	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 4.713,90	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 672,10	
Coefficiente de Variação: 0,143	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 515,23	
Inferior (p/m ²): -10,93% R\$ 4.198,67	
Superior (p/m ²): 10,93% R\$ 5.229,13	
Amplitude Total 21,86%	

Comentários sobre o cálculo

F. Novo1# - Fator Vaga de Garagem

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Compass Avaliações Imobiliária

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 0,50 a 2,00	2 Pontos

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 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 21,86%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Documentação

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES - SC.

Matrícula: 14.257 Folhas: 01

LAGES, (SC) 29 de MAIO 1990

Identificação do Imóvel: Um apartamento residencial de nº 12, localizado no 4º / pavimento ou 1º andar, do Edifício residencial Leonardo Da Vinci, situado nesta/cidade de Lages-SC., na esquina das ruas, Vidal Ramos Junior, e Del. Aristiliano Ramos nº 110, tendo o apartamento as seguintes áreas: privativa 244,07m²; comum/49,80m²; total 293,87m²; fração ideal do terreno 38,85m²; percentagem do terreno 3,28% e confronta: ao Norte, face interna com a área de circulação e condomínio; Sul, face externa com terreno de Rubens Nazareno Neves e Edison Valente; Leste, face externa com a rua Aristiliano Ramos; Oeste, face externa com terreno de Ildelfonso Bertolini. Referido edifício esta construído em um terreno com a área superficial total de 1.185,03m², cuja confrontações e características são as constantes da matrícula nº 10.202. Cadastrado na PML como: Setor 150, zona 201, quadra 44, lote 411/02. PROPRIETARIA: CEPAR CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede em Lages-SC., OGC/MF nº 83.515.650/0001-05,7 endereço a Av. Duque de Caxias nº 518, neste ato representada por seu diretor, Alberici Chiodelli. TÍTULO AQUISITIVO: - registrado sob nº R-3/, R-4/, AV-5/ todos da matrícula nº 10.202. A OFICIAL.

Regina Blömer Lauradi

R-1/14.257: PELO CONTRATO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, MÓTUO E PACTO/ADJETO DE PRIMEIRA HIPOTECA, datado de 16.05.1990. A outorgante vendedora, Cepar Construção e Comércio Ltda., já qualificada, vendeu pelo preço total certo e =/ajustado de CR\$3.500.000,00, AO OUTORGADO COMPRADOR, JOSE EMILIO MENEGATTI e sua mulher MARILDA FARIA ARAUJO MENEGATTI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência de lei n. 515/77, ele comerciante, CI nº 4/R-572.531-SC, CPF nº 457.448.079-34, ela psicóloga, CI nº 1.867.360-6/PR, CPF nº = 811.049.369-68, domiciliados e residentes nesta cidade de Lages-SC., a rua Vidal/Ramos Junior nº 110, Apto. 12. A TOTALIDADE DOS IMÓVEIS CONSTANTES DA MATRICULA/SUPRA. DOU FÊ. LAGES, 29 DE MAIO DE 1990. A OFICIAL.

Regina Blömer Lauradi

R-2/14.257: PELO MESMO INSTRUMENTO NO R-1/supra, os devedores e mutuários, Jose Emilio Menegatti e sua mulher Marilda Faria Araujo Menegatti, já qualificados, / Obtiveram do BANCO Bamerindus do Brasil S/A., OGC/MF nº 76.543.115/0001-94, Avenida Presidente Kennedy nº 3.083 Curitiba-Paraná, por seus legais representantes no contrato qualificados, UM FINANCIAMENTO NAS SEGUINTESS CONDIÇÕES: Valor da = / compra e venda CR\$3.500.000,00 do apartamento e mais CR\$420.000,00 do valor de / compra e venda do box nº 24 do mesmo edifício acima referido, totalizando CR\$3.920.000,00; valor poupança efetivada pelo devedor CR\$1.220.000,00; valor da dívida assumida pelo devedor CR\$2.700.000,00; Prazo para pagamento da dívida, em meses 96; valor da prestação contratual, nesta data CR\$43.892,66; Sistema de amortização TP; taxa de juros nominal % a.a. 12,00; data do vencimento da primeira / prestação 16.06.90; VLR. SEG. de danos físicos no imóvel CR\$1.680,00; VLR. SEG. / de morte e inval. permanente CR\$2.295,00; valor do encargo mensal CR\$47.857,66; / valor da taxa de abertura de crédito CR\$189.000,00; valor de contribuição ao FUNDHAB CR\$54.000,00; Composição de renda: José Emilio Menegatti, valor 160.000,00-percentual 100,00%; valor da avaliação do imóvel CR\$11.200.000,00. Hipoteca: Em / Garantia o devedor, da a credora em Primeira e especial Hipoteca, os imóveis constantes da matrícula supra e mais o box nº 24 acima referido e registrado sob nº R-1/14.257. O devedor, concorda em que o crédito hipotecário ora constituído, com todos os seus encargos, previstos neste contrato, possa ser cedido ou caucionado no todo ou em partes pelo credor se lhe parecer conveniente, em favor de terceiros, que, nesses condições ficarão sub-rogados em todos os direitos, ações, privilégios e garantias, inclusive no que se relacionar com os seguros previstos neste contrato. O credor poderá emitir, a qualquer tempo, CEDULA HIPOTECARIA DE PRI-

(Continua no Verso)

Documentação



ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGES
Oficial Titular - Terezinha Blomer Conradi

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CARTORIO DO 1º OFÍCIO REGISTRO DE IMÓVEIS
E HIPOTECAS DA COMARCA DE LAGES S.C.

Matrícula 14.258 Folhas 01.º

LAGES, (SC) 29 de Maio 1990

Identifica o imóvel seguinte: Um box para garagem, designado como de número 24 localizado no Sub-Solo ou 1º pavimento do "Edifício Residencial Leonardo Da Vinci, situado este à Rua Vidal Ramos Junior, nº 110 centro desta cidade de Lages; pertence ao referido box as seguintes áreas: privativa 21,00m²; Comum 23,41m² Total 44,41m²; Fração Ideal do terreno de 5,855m²; e Percentagem do terreno / de 0,52% e confronta: Norte, face externa com área de Condomínio e Rua Aristi-¹ Liano Ramos; Sul, face interna área de condomínio e circulação; Leste, face externa com área de condomínio; Oeste, face interna com a área de circulação. - Di-
to Edifício acha-se construído em um terreno com a área superficial de 1.185,03 m²., cujas confrontações são as constantes da matrícula número 10.202 deste --
Ofício. - Cadastrado na PML como: Setor 150 Zona 201 Quadra 044 Lote 411-01:====
PROPRIETÁRIA: A Firma CEPAR Construção e Comercio Ltda., pessoa jurídica de di-
recto privado, com sede nesta cidade de Lages-SC., inscrita no cgc/mf sob núme-
ro 83.515.650/0001-05: TITULO AQUISITIVO: registrado sob número R-3/R-R-4/AV5
da matrícula número 10.202: A Oficial do Primeiro Ofício:-----

Terezinha Blomer Conradi

R-1/14.258: Por Contrato Particular de Compra e Venda de Imóvel, Mútuo e Pacto-
Adje to de Primeira Hipoteca, datado de 16 de Maio de 1990: A Outorgante Vende-
dora a firma: CEPAR CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA., já qualificada e neste ato re-
presentada por seu Diretor Alberi Chiodelli, brasileiro, casado, inscrito no --
c p f nº 162.542.529.53: VENDEU, PELO PREÇO TOTAL CERTO DE "quatrocentos e vin-
te mil cruzeiros" CR\$ 420.000,00) Ao Outorgado Comprador: José Emilio Menegat-
ti, e sua mulher dona Marilda Faria Araujo Menegatti, brasileiros, casados sob
o regime da comunhão parcial de bens, ele comerciante, CI nº 4/R-572.531-SC, e,
c p f nº 457.448.079-34, ela psicóloga, CI nº 1.867.350-6/PR - c p f nº 811.049
369-68, doravante residentes e domiciliados em Lages-SC: A TOTALIDADE DO IMÓ-
VEL CONSTANTE DESTA MATRÍCULA. - DOU FE. - LAGES, EM 29 DE MAIO DE 1990. - - - -
A Oficial do Primeiro Ofício.-----

Terezinha Blomer Conradi

R-2/14.258: Pelo mesmo Contrato e instrumento particular, com mútuo e pacto ad-
je to de primeira hipoteca, supra. - Os Outorgados devedores e mutuários o senhor
JOSE EMILIO MENEGATTI e sua mulher dona Marilda Faria Araujo Menegatti, já qua-
lificados. - OBTIVERAM DO BANCO BADERINDUS DO BRASIL S/A., e g c/mf nº 76.543.11
5/0001-94, Avenida Presidente Kennedy nº 3.080 Curitiba-PR., por seus legais re-
presentantes neste qualificados. - UM FINANCIAMENTO NAS CONDIÇÕES CONSTANTES DO
REGISTRO DO APARTAMENTO SOB Nº R-2/14.257 deste 1º Ofício. - GARANTIA: Em garan-
tia do financiamento ora concedido., Os devedores DÃO EM PRIMEIRA E ESPECIAL HI-
POTECA AO BANCO BADERINDUS DO BRASIL S/A., Os imóveis constantes desta matrícula
juntamente com o registro do Apartamento nº 12 nº R-1/2/14.257 com todas e de-
mais cláusulas e condições constantes do referido Contrato o qual uma via fica-
aqui em Cartório arquivada. - DOU FE. - LAGES, EM 29 DE MAIO DE 1990. - - - -
A OFICIAL DO PRIMEIRO OFÍCIO.-----

Terezinha Blomer Conradi

Av-3/14.258. CANCELAMENTO. Certifico, que por Instrumento Particular de Autorização de
Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, datado de 10-11-2005, do Banco Baderindus do Brasil
S/A, em liquidação extrajudicial, procede-se a presente averbação para ficar constando o cancelamento do
registro hipotecário sob nº R-2/14.258 acima. DOU FE. LAGES, 25 DE JANEIRO DE 2006. E. R\$50,70
Protocolo nº 55.541. A OFICIAL.

Terezinha Blomer Conradi

(Continua no Verso)

