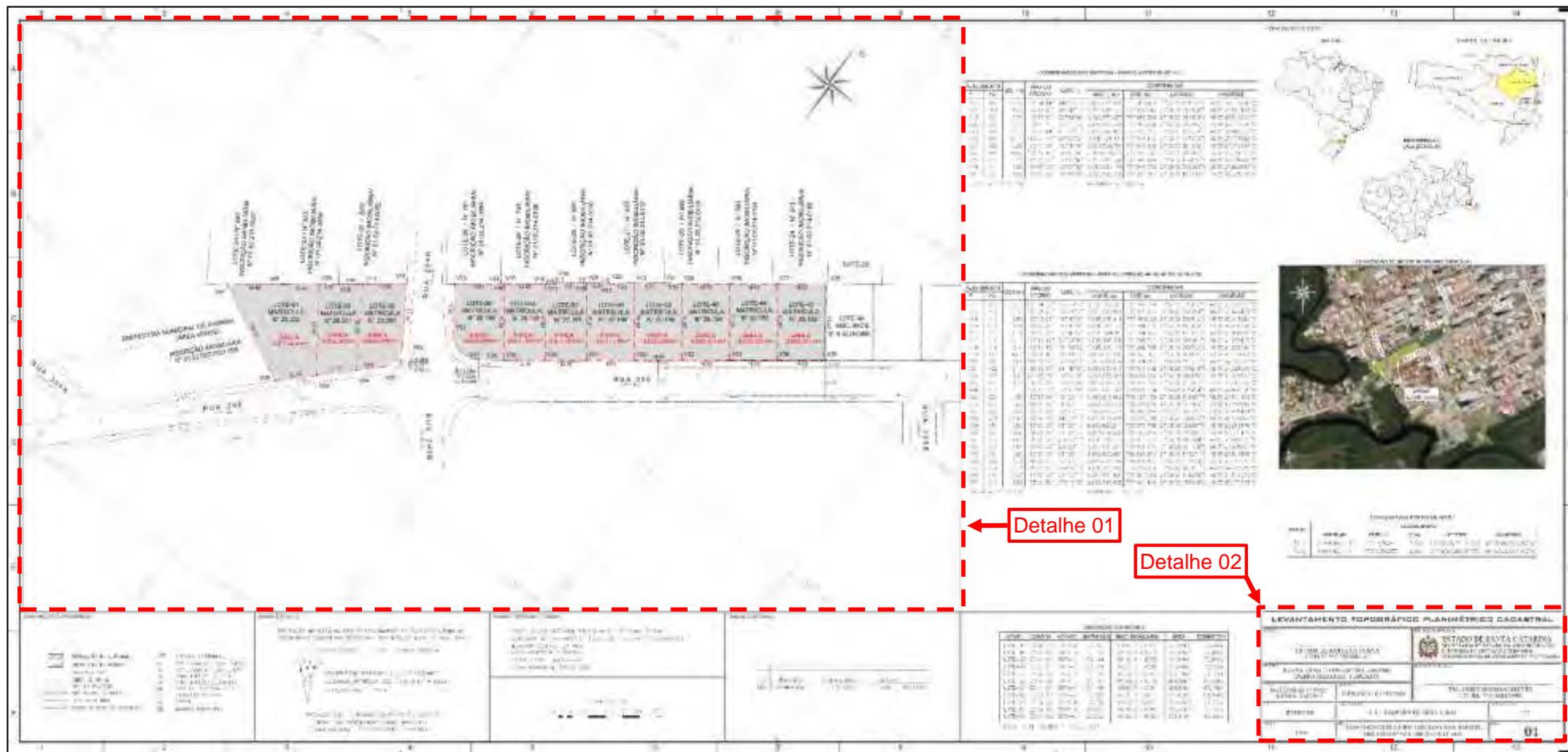




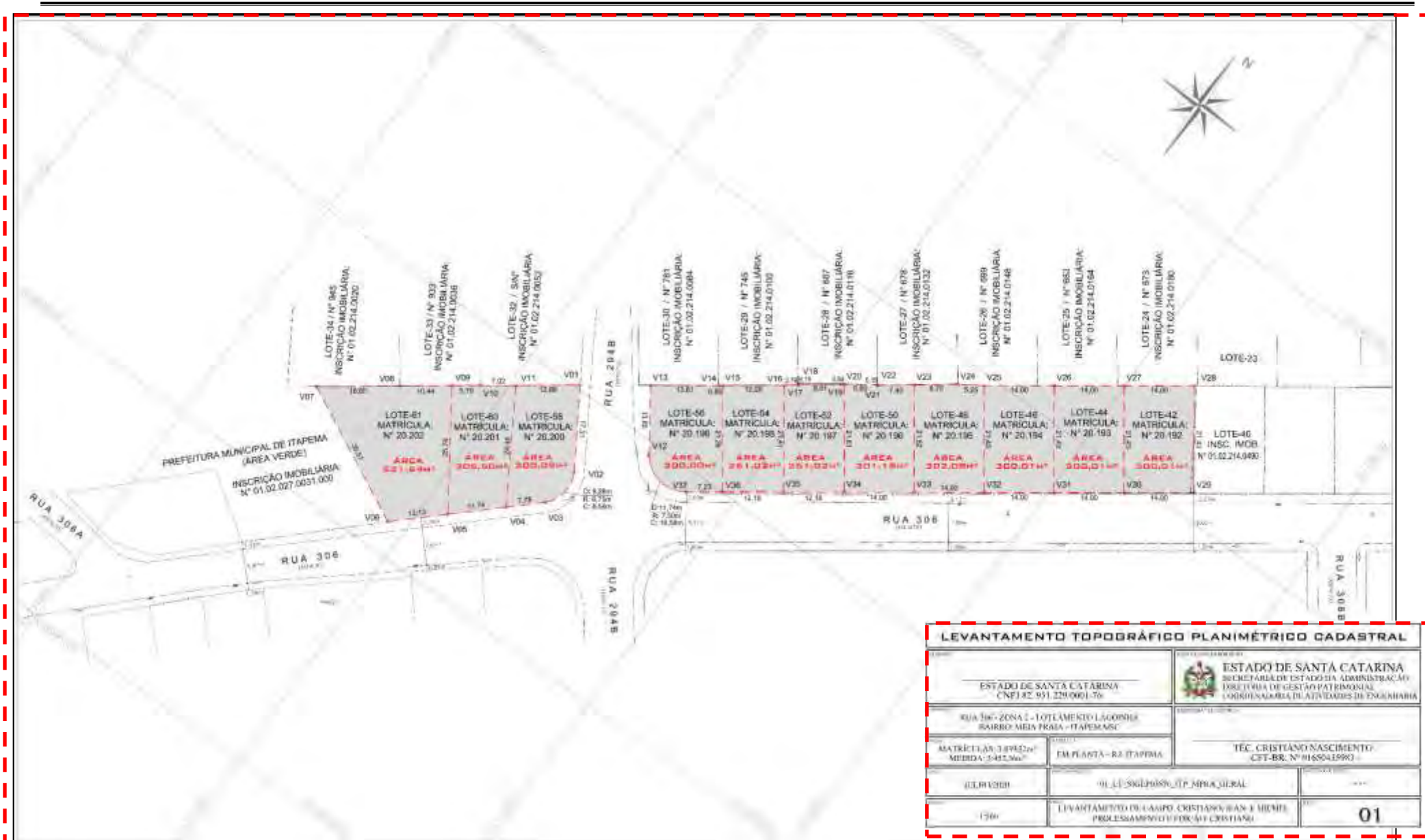
ANEXO VIII – LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO CADASTRAL



Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral – SIGEP 3876
Rua 306, esquina com 3ª Avenida – Loteamento Lagoinha – Bairro Meia Praia – Itapema/SC



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL
GERÊNCIA DE BENS IMÓVEIS



Detalhes 01 e 02 do Levantamento Topográfico Planimétrico Cadastral – SIGEP 3876



Assinaturas do documento



Código para verificação: **37UU7A8B**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



BRUNO CEOTTO SOBRINHO (CPF: 653.XXX.807-XX) em 23/05/2025 às 14:57:10

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/08/2022 - 14:34:54 e válido até 04/08/2122 - 14:34:54.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1XzM3VVU3QThC> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **37UU7A8B** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



DADOS DO IMÓVEL Nº 01386

DADOS GERAIS

NOME: SIE - TCU MAÇONARIA - POLÍCIA MILITAR DE SANTA CATARINA (MATRIZ/CONTÁBIL/ED) OFÍCIOS
INSCRIÇÃO RFB: CCOk PMSC PORTOK FEITO
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
30.84.091.307.003-009
30.84.034.0437.001-778
30.84.034.0437.002-588
30.84.034.0437.003-398
30.84.091.0307.001-308
30.84.091.0307.002-100
30.84.034.0032.001-578

LOCALIZAÇÃO

SDR: FLORIANÓPOLIS
DELIMITAÇÃO: SEM DELIMITAÇÃO
ENDEREÇO:
RODOVIA SC 401
SANTO ANTÔNIO DE LISBOA FLORIANÓPOLIS - SC
CONFRONTANTES:
CARLOS MARTINS
FAIXA DE DOMÍNIO SC 401
IMOBILIÁRIA SANTA CLARA
MAURILIO MANDEL CABRAL
ZONA: URBANA
PAVIMENTO: ASFALTO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 110250

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 3
COMARCA: CAPITAL
ÁREA: 75.500,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: DECRETO Nº 8891 DE 04/02/1970
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO
DATA DE AVERBAÇÃO: 26/05/2022
CRI: 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 6.050.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 01/01/1997

DADOS DA MATRÍCULA - 185700

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 1
COMARCA: FLORIANÓPOLIS
ÁREA: 22.010,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº livro 134, fls. 48 e 49 DE 03/04/1972
FORMA DE AQUISIÇÃO: COMPRA
DATA DE AVERBAÇÃO: 16/08/2023
CRI: 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 0,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 09/08/2023

BENFEITORIAS

01

MATRÍCULA: 110250
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 1.510,46
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 535.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: BOM
Nº MEDIDOR ÁGUA:

2

MATRÍCULA: 110250
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 235,22
TIPO CONSTRUÇÃO: ALVENARIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:
INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR
Nº MEDIDOR ÁGUA:



terreno

MATRÍCULA: 110250
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO:
ÁREA CONSTRUÍDA: 60.500,00
TIPO CONSTRUÇÃO: TERRENO
TAXA DE OCUPAÇÃO: INTEGRAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

TERCEIROS

BENFEITORIA: 01
UNIDADE OCUPACIONAL: TERCEIROS
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: TERMO DE CONCESSÃO DE USO Nº 003/2011 DE 05/10/2009
DATA DE INÍCIO: 05/10/2009
FORMA DE OCUPAÇÃO: CONCESSÃO DE USO
TELEFONE:

NOME DA UNIDADE: COMPLEXO MAÇÔNICO
DATA DE VENCIMENTO: 05/10/2049
ÁREA OCUPADA: 1.500,00
E-MAIL:

POLIA MILITAR

BENFEITORIA: 2
UNIDADE OCUPACIONAL: CENTRO DE TREINAMENTO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 1022 DE 07/11/2022
DATA DE INÍCIO: 07/11/2022
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE: 47 91645832

NOME DA UNIDADE: DIE - DEPARTAMENTO DE TIRO
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 235,22
E-MAIL: died tiro@pm.sc.gov.br

POLIA MILITAR

BENFEITORIA: terreno
UNIDADE OCUPACIONAL: OPM

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: PORTARIA Nº 1022/2022 DE 07/11/2022
DATA DE INÍCIO: 07/11/2022
FORMA DE OCUPAÇÃO: PORTARIA
TELEFONE: (48) 3665-5560

NOME DA UNIDADE: POLICIA MILITAR DE SANTA CATARINA -
CENTRO DE TREINAMENTO DA POLÍCIA MILITAR RODOVIÁRIA
DATA DE VENCIMENTO:
ÁREA OCUPADA: 60.500,00
E-MAIL: cpmrposto1@pm.sc.gov.br

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 6.585.000,00
VALOR DO TERRENO: 6.050.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS
VALOR DAS BENFEITORIAS: 535.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 25/07/2024
AUTOR: DIMITRI BARRANHCWECZ TENFEN
INFORMAÇÃO: PMSC 00036406/2024 PROJETO - CIDADE DE TREINAMENTO DA PMSC
TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 14/03/2024
AUTOR: TATIANE TKACZUK
INFORMAÇÃO: PROCESSO SIE 3677/2024 DÉBITOS ENVIADOS à MAÇONARIA.

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 09/08/2023
AUTOR: ISRAEL NUNES FERNANDES
INFORMAÇÃO: PROCESSO SEA 00012919/2023 - INCORPORAÇÃO DA TRANSCRIÇÃO 6076

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 08/11/2022
AUTOR: VIVIANE SCHMITZ
INFORMAÇÃO: PROCESSO PMSC 64564/2022 - PORTARIA DE AFETAÇÃO À PMSC Nº 1022/2022 PUBLICADA.

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO **DATA:** 17/08/2021
AUTOR: GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN
INFORMAÇÃO: PROCESSO 3468/2021: "O PROCESSO EM TELA VERSA SOBRE A DEVOLUÇÃO DO SIGEP 1386 PELA EPC CONSTRUÇÕES S/A APÓS USO DO IMÓVEL, CONCEDIDO PELO TERMO PERMISSÃO DE USO 04/2019. O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ SITUADO NA RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX (SC-401), BAIRRO SANTO ANTONIO, MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS, CADASTRADO NO SISTEMA DE GESTÃO PATRIMONIAL (SIGEP) DA SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO (SEA) SOB O Nº 1386".



DADOS DO IMÓVEL Nº 3876

DADOS GERAIS

NOME: TERRENOS URBANOS -EM PROCESSO DE ALIENAÇÃO**MATRIZ CONTÁBIL:** EDIFÍCIOS

INSCRIÇÃO RFB: FEITO

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:

01.02.214.0504.000- 300,01m2
01.02.214.0532.000 - 300,01m2
01.02.214.0546.000 - 300,01m2
01.02.214.0560.000 - 300,01m2
01.02.214.0572.000 - 261,02m2
01.02.214.0584.000 - 261,02m2
01.02.214.0613.000 - 300,00m2
01.02.214.0657.000 - 300,09m2
01.02.214.0668.000 - 305,50m2
01.02.214.0680.000 - 521,64m2
01.02.214.0518.000 - 300,01m²

LOCALIZAÇÃO

SDR: ITAJAÍ

DELIMITAÇÃO: DESCONHECIDA

ENDEREÇO:

RUA 306 2ª QUADRA A DIREITA DE QUEM ENTRA PELA AV.NEREU RAMOS- FONE 3268-5702
LOTES Nº 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 E 61 - LOTEAMENTO LAGOINHA
MEIA PRAIA ITAPEMA - SC
CEP: 88220-000

ZONA: URBANA

PAVIMENTO: NÃO INFORMADO

TERRENOS

DADOS DA MATRÍCULA - 20192

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 2

COMARCA: ITAPEMA

ÁREA: 300,01

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009

FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020

CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20193

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 2

COMARCA: ITAPEMA

ÁREA: 300,01

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009

FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020

CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20194

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 2

COMARCA: ITAPEMA

ÁREA: 300,01

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009

FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020

CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20195

MAT./REG: Matrícula

PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA

AVERBAÇÃO: 2

COMARCA: ITAPEMA

ÁREA: 300,01

INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009

FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020

CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00

DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20196



MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 300,01
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20197

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 261,02
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 1.090.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20198

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 261,02
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 1.090.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20200

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 300,09
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 5.035.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20199

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 1
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 300,00
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 1.300.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20201

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 305,50
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 5.125.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

DADOS DA MATRÍCULA - 20202

MAT./REG: Matrícula
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
AVERBAÇÃO: 2
COMARCA: ITAPEMA
ÁREA: 521,64
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO: ESCRITURA Nº 1 DE 27/04/2009
FORMA DE AQUISIÇÃO: DESAPROPRIAÇÃO

DATA DE AVERBAÇÃO: 21/08/2020
CRI: OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
VALOR VENAL: R\$ 8.750.000,00
DATA DA AQUISIÇÃO: 06/10/2009

BENFEITORIAS

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20192
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA



DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: DESOCUPADA
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: REGULAR

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20194
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20197
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20196
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20195
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20193
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 25/03/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: PARCIAL
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20199
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021
ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:
VALOR VENAL: R\$ 100.000,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

benfeitoria fictícia

MATRÍCULA: 20198
PROPRIETÁRIO: ESTADO DE SANTA CATARINA
DATA CONSTRUÇÃO: 07/12/2021

INSCRIÇÃO IMOBILIARIA:



ÁREA CONSTRUÍDA: 0,00
TIPO CONSTRUÇÃO: FICTÍCIA
TAXA DE OCUPAÇÃO: NÃO INFORMADO
INSTRUMENTO AUTORIZATIVO:
Nº MEDIDOR ENERGIA:

VALOR VENAL: R\$ 0,00
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: TERRENO DESOCUPADO

Nº MEDIDOR ÁGUA:

OCUPANTES

ESTE IMÓVEL NÃO POSSUI NENHUM OCUPANTE CADASTRADO

AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL: 29.590.000,00

MATRIZ CONTÁBIL: EDIFÍCIOS

VALOR DO TERRENO: 28.890.000,00

VALOR DAS BENFEITORIAS: 700.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO

DATA: 17/10/2024

AUTOR: WELLITON SAULO DA COSTA

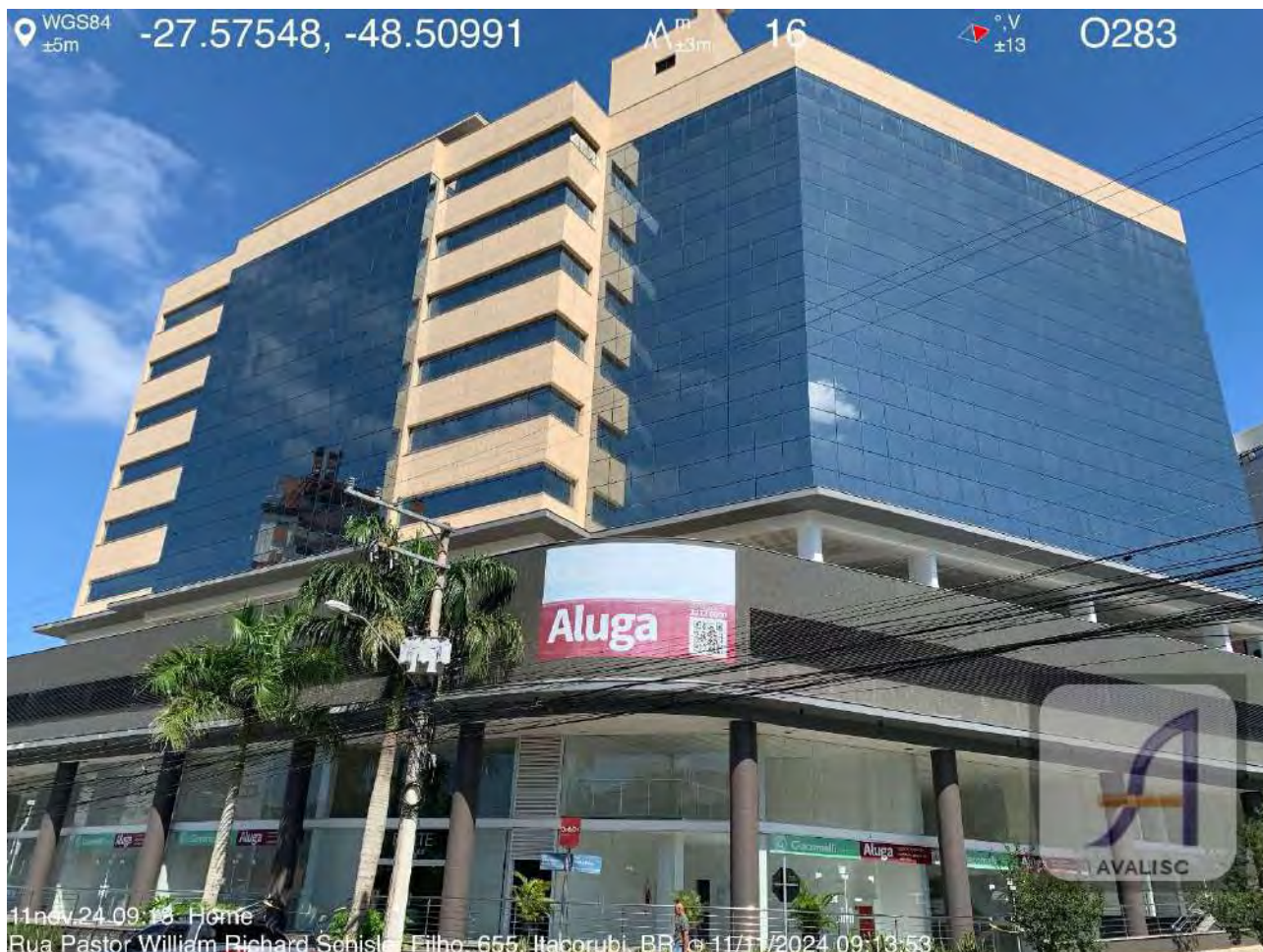
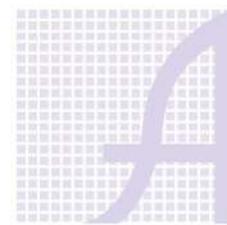
INFORMAÇÃO: SEA 13301/2022 - DESDESTINAÇÃO - INTIMAÇÃO DO EXPROPRIADO

TIPO: PROCESSO ADMINISTRATIVO

DATA: 24/11/2022

AUTOR: GABRIELA MACCARI HOLTHAUSEN

INFORMAÇÃO: PROCESSO SEA 00013746/2022



LAUDO DE AVALIAÇÃO – VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Matrícula 153.890, do 2º ORI de Florianópolis/SC

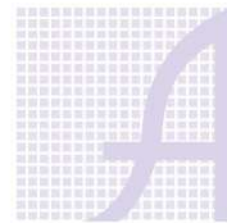
Solicitante / Contratante
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP

Imóvel
ELLITE CORPORATE

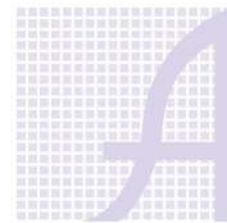
Proprietário
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP


Avaliadores
LUIZ PAULO AVERBECK – CREA/SC 013.266-0

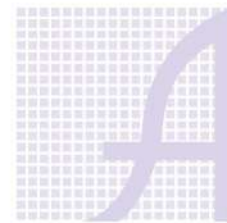
Data
01 maio 2025


Ficha Resumo da Avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO AVALISC		-	LAUDO N°	2024 / 043
FINALIDADE	ALI - Alienação e/ou Permuta			
OBJETIVO	Determinação do valor de mercado para venda			
OBJETO DA AVALIAÇÃO	UEC - Urbano edifício comercial			
	Matrícula	153.890	2º ORI de Florianópolis/SC	
Descrição: edifício comercial constituído de 08 lojas comerciais, 20 salas de escritório, 125 vagas de garagem/estacionamento				
ENDEREÇO	Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro Itacorubi, CEP 88.034-100			
CIDADE	Florianópolis/SC			
PROPRIETÁRIO	ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP			
ÁREA DO TERRENO	2.107,47 m ²			
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA AVALIANDA	11.574,90 m ²			
RESULTADO DA AVALIAÇÃO	VALOR DE MERCADO			
	R\$	106.650.000,00 (Cento e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)		
	LIMITE INFERIOR			
R\$	95.386.580,61 (Noventa e cinco milhões, trezentos e oitenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais, sessenta e um centavos)			
LIMITE SUPERIOR				
R\$	117.897.318,87 (Cento e dezessete milhões, oitocentos e noventa e sete mil, trezentos e dezoito reais, oitenta e sete centavos)			
LIQUIDEZ	BAIXA			
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			
TRATAMENTO	Inferência estatística com regressão linear múltipla			
FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO	Grau III / Grau III			
INFORMAÇÕES RELEVANTES	<p>O presente laudo foi elaborado de acordo com o preconizado nas normas NBR-14.653, Parte 1 e Parte 2.</p> <p>Foram disponibilizadas cópias dos seguintes documentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Certidão de matrícula 153.8790, emitida em 15/08/2016; • Comprovante de inscrição imobiliária municipal; • Quadros de incorporação imobiliária. <p>Não se realizou levantamento topográfico do terreno, nem tampouco medições de áreas das unidades/edificação. Adotaram-se como verdadeiras as informações constantes nos documentos de incorporação imobiliária.</p>			



	<p>Foi realizada vistoria parcial externa. Não foi realizada a vistoria interna, em razão de se aproveitar as informações e imagens de vistoria realizada em novembro/2021.</p> <p>A edificação não está averbada na matrícula do imóvel. A avaliação da edificação levou em consideração a área total construída descrita nos documentos de incorporação imobiliária.</p> <p>A avaliação está sendo realizada em valores correntes.</p>
<p>Florianópolis/SC, 01 de maio de 2025</p> <p>AVALISC Engenharia de Avaliações SSU Ltda</p> <p>CNPJ: 00.593.959/0001-88</p> <p>Responsável Técnico:</p> <p> LUIZ PAULO AVERBECK:30471915904 Florianópolis 2025.05.05 09:15:54-03'00'</p> <p>LUIZ PAULO AVERBECK Eng. Civil – CREA/SC 013.266-0 ART nº 9.565.217-4</p>	



1. SOLICITANTE

A empresa **ELLITE ADMINSTRADORA DE BENS LTDA EPP**, conforme contato telefônico realizado em 01/11/2024, pelo Sr. Vilson.

2. PROPRIETÁRIO

A propriedade do edifício pertence à empresa **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP**, conforme cópia de certidão de matrícula nº 153.890, do 2º ORI de Florianópolis/SC.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um edifício comercial constituído de 12 (doze) pavimentos, contemplando 08 (oito) lojas comerciais, 20 (vinte) salas de escritório e 125 (cento e vinte e cinco) vagas de garagem/estacionamento, com área total construída de 11.574,90m², construído sobre um terreno urbano, com área superficial de 2.107,47m², localizado na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro Itacorubi, cidade Florianópolis/SC, CEP 88.034-100.

A edificação não está sendo utilizada.

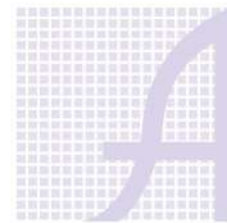
4. FINALIDADE DO LAUDO

Alienação e/ou Permuta – fornecer subsídios para decisão gerencial.

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO.

Determinação do Valor de Mercado para Venda da edificação.

O valor de mercado de venda é definido como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente laudo foi elaborado de acordo com o preconizado nas normas NBR-14.653, Parte 1 e Parte 2.

Foram disponibilizadas cópias dos seguintes documentos:

- Certidão de matrícula 153.8790, emitida em 15/08/2016;
- Comprovante de inscrição imobiliária municipal;
- Quadros de incorporação imobiliária.

Não se realizou levantamento topográfico do terreno, nem tampouco medições de áreas das unidades/edificação. Adotaram-se como verdadeiras as informações constantes nos documentos de incorporação imobiliária.

Foi realizada vistoria parcial externa. Não foi realizada a vistoria interna, em razão de se aproveitar as informações e imagens de vistoria realizada em novembro/2021.

A edificação não está averbada na matrícula do imóvel. A avaliação da edificação levou em consideração a área total construída descrita nos documentos de incorporação imobiliária.

A avaliação está sendo realizada em valores correntes.

7. VISTORIA DO BEM

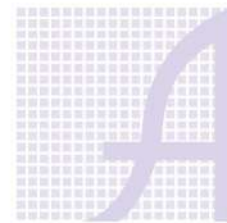
A vistoria dos bens avaliados deve, preferencialmente, contemplar os seguintes aspectos:

- Caracterização da região, onde poderão ser descritos aspectos gerais, aspectos físicos, localização, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários disponíveis e atividades existentes;
- Caracterização do terreno, onde poderão ser descritos aspectos gerais sobre a localização, utilização atual e vocação predominante, aspectos físicos, infraestrutura urbana disponível e restrições físicas e legais;
- Caracterização das edificações e benfeitorias, onde poderão ser descritos aspectos construtivos, aspectos arquitetônicos, adequação da edificação em relação aos usos da região e condições de ocupação.

7.1 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Itacorubi é um bairro muito interessante e bem localizado em Florianópolis, conhecido por sua mistura entre áreas residenciais, comerciais e institucionais. Ele abriga diversas instituições importantes, como a Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) e a EPAGRI (Empresa de Pesquisa Agropecuária e Extensão Rural de Santa Catarina). É também próximo ao Parque Tecnológico Alfa, o que traz um perfil acadêmico e tecnológico para o bairro.

O bairro conta com uma boa infraestrutura, com supermercados, academias, restaurantes, e também áreas verdes, como o Parque Linear do Itacorubi, que oferece uma área de lazer para a comunidade. Além



disso, a localização do Itacorubi é estratégica, pois fica perto do Centro, da Lagoa da Conceição e dos bairros mais ao norte da ilha, como Cacupé e João Paulo.

O Itacorubi está localizado em uma região estratégica de Florianópolis, rodeado por bairros que compõem um mosaico diversificado em termos de urbanização, natureza, e dinâmicas sociais. Vamos detalhar um pouco sobre os bairros ao seu redor para entender melhor esse contexto mais amplo.

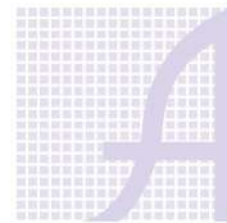
BAIRROS VIZINHOS AO ITACORUBI:

1. **Santa Mônica:** Esse bairro é predominantemente residencial e comercial, com uma infraestrutura bem consolidada, como lojas, restaurantes e centros comerciais. O Santa Mônica é conhecido por seu estilo de vida mais tranquilo e familiar, com ruas arborizadas e áreas de lazer. É um bairro valorizado e atrai muitos moradores de classe média e alta.
2. **Trindade:** Vizinho à UFSC e ao Itacorubi, a Trindade é um dos bairros mais movimentados de Florianópolis, por conta da presença da universidade. É um bairro de alta densidade populacional, com muitos estudantes, mas que também possui uma boa infraestrutura de serviços e comércios, além de opções de moradia, como apartamentos e casas para estudantes e famílias.
3. **João Paulo:** Localizado a noroeste do Itacorubi, o João Paulo é um bairro mais residencial, com vista para o mar e ruas tranquilas. Ele se destaca pelas casas e condomínios de médio a alto padrão, sendo uma área bem procurada por pessoas que desejam mais tranquilidade e contato com a natureza.
4. **Cacupé:** Este bairro é bastante conhecido por suas praias tranquilas e paisagens naturais, além de oferecer uma vista privilegiada para a Baía Norte. O Cacupé possui um perfil mais bucólico, com residências voltadas para quem busca paz e tranquilidade, sendo um local bem valorizado para famílias e pessoas em busca de um refúgio mais próximo à natureza.
5. **Lagoa da Conceição:** A Lagoa é um dos bairros mais turísticos de Florianópolis e está localizada ao leste do Itacorubi. É um bairro vibrante, com uma vida noturna agitada, muitos bares, restaurantes e cafés, além de atividades aquáticas, como o stand-up paddle e o kitesurf. É um dos destinos mais procurados por turistas e moradores em busca de lazer e contato com a natureza.

INTEGRAÇÃO E MOBILIDADE:

A localização do Itacorubi facilita a conexão com esses bairros, pois ele está próximo de vias importantes, como a SC-401 e a Av. da Saudade, que ligam o centro da cidade aos bairros do norte da ilha. A mobilidade é uma questão importante nessa região, especialmente em horários de pico, pois muitos dos moradores dos bairros vizinhos, como Trindade e Santa Mônica, se deslocam diariamente para o centro ou para o norte da ilha.

Esse entorno diversificado torna o Itacorubi um bairro que se beneficia de uma localização central entre áreas residenciais, comerciais, turísticas e tecnológicas, além de ser um ponto de transição entre o ambiente urbano e as áreas naturais da cidade.



A região possui características predominantemente residencial unifamiliar e, em segundo plano, vocação residencial multifamiliar. Também há edificações com vocação comercial, ao nível das ruas, em logradouros com maior tráfego de veículos.

Predominam edificações de até dois pavimentos, variando de padrão de acabamento baixo a alto. Cresce o número de edificações de vocação comercial, atendendo a demanda devido à proximidade com a região residencial, ao bairro Trindade e à acessibilidade às praias do norte da ilha.

A perspectiva de evolução do local segue cada vez mais forte a ampliação da vocação residencial uni e multifamiliar e comercial.

Junto aos principais logradouros, que servem de escoadouro do tráfego de veículos, existe uma boa variedade comercial, atendendo às necessidades do bairro.

Nas proximidades existe shopping center, centros de educação universitária, empresas estatais.

Os equipamentos comunitários no bairro e entorno são completos, bem como a infraestrutura urbana. Os zoneamentos de uso do solo do bairro são: Área Mista Central (AMC-6.5), Área Residencial Mista (ARM-5.5), Área Residencial Mista (ARM-3.5), Área Residencial Mista (ARM-2.5), Área Residencial Predominante (ARP-2.5), Área de Preservação com Uso Limitado – Encosta (APL-E), Área de Parque Tecnológico (APT), Área Comunitário Institucional (ACI), Área Verde de Lazer (AVL) e Área de Preservação Permanente (APP).

Especificamente para o imóvel avaliando, o mesmo encontra-se inserido em zoneamento denominado Área Mista Central – AMC-6.5.

7.2 CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

Conforme o documento de requerimento de averbação de retificação de área e amembramento de terrenos, as características do conjunto dos terrenos são:

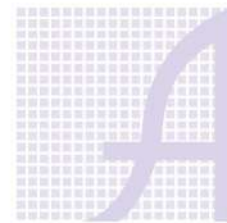
- Área superficial: 2.107,47m²
- Frente: 60,757m, para a Rua Pastor William Richard Schisler Filho
- Lateral direita: 55,215m, com quem de direito
- Fundos: 54,475m, em 3 lances, com quem de direito
- Lateral esquerda: 43,171m, para a Rua Patrício Farias

O terreno possui formato irregular; seu relevo é plano e está situado ao nível dos logradouros Pastor William Richard Schisler Filho e Patrício farias; a superfície do solo é seca e o solo aparenta ter boa capacidade de suporte a cargas.

O acesso ao imóvel é feito pelos dois logradouros.

7.3 CARACTERIZAÇÃO GENÉRICA DA EDIFICAÇÃO

A vistoria parcial externa da edificação foi realizada na data de 11/11/2024, na presença do Sr. Wilson, com a descrição adiante.



Dos documentos de incorporação imobiliária (quadros da NBR-12.721) extrai-se que a área total construída da edificação é de 11.574,90m².

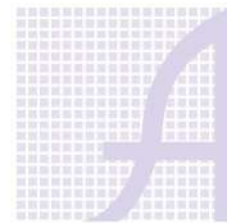
A edificação possui doze pavimentos: subsolo, térreo, mezanino, garagem, pilotis, 6 pavimentos tipo e ático.

A destinação dos pavimentos é a seguinte:

- Pavimento subsolo: destinado a 35 vagas de garagem, estação de tratamento de esgotos, reservatório de água inferior e grupo gerador de energia elétrica;
- Pavimento térreo: destinado a 08 unidades comerciais com acesso individual aos mezaninos, acesso geral à edificação;
- Pavimento mezanino: destinado a 08 complementos das unidades comerciais do pavimento térreo;
- Pavimento garagem: destinado a 42 vagas de garagem;
- Pavimento pilotis: destinado a 48 vagas de garagem;
- Pavimentos tipo (6x): destinados a 3 salas de escritório por pavimento;
- Pavimento ático: destinado a 2 salas de escritório e terraços descobertos.

As características construtivas da edificação podem ser assim resumidas:

- Fundação: aparentemente, profunda;
- Estrutura: de concreto armado convencional, com lajes nervuradas;
- Fechamentos externos: alvenaria com tijolos cerâmicos; esquadrias de alumínio;
- Fechamentos internos: alvenaria com tijolos cerâmicos; esquadrias de alumínio; esquadrias de madeira;
- Revestimentos de pisos: cimentado, cerâmico, porcelanato de 1ª qualidade;
- Revestimentos de paredes: chapisco, reboco, massa corrida, azulejos;
- Revestimentos de tetos: chapisco, reboco, rebaixo em forro de PVC;
- Revestimentos externos: chapisco, reboco, pastilhas cerâmicas de 1ª qualidade;
- Cobertura: laje impermeabilizada, revestimento cerâmico;
- Instalações hidrossanitárias: embutidas em pisos, paredes e tetos e também aparentes;
- Instalações elétricas/telefônicas: embutidas em pisos, paredes, tetos e também aparentes. Nas salas de escritório há tomadas de piso;
- Transporte vertical: escadaria simples, conjunto de 3 elevadores, sendo que 1 atende do pavimento subsolo ao pavimento pilotis e os outros 2 atendem a todos os pavimentos;
- Esquadrias: alumínio anodizado na cor bronze; vidros translúcidos lisos, temperados e laminados;
- Pinturas: tintas látex PVA e látex acrílico;
- Climatização: pontos para instalação de equipamentos do tipo split;
- Segurança: monitoramento parcial através de câmeras (CFTV);



- Abastecimento de água: reservatório inferior com 40.000 litros e superior com 40.000 litros. Reservatórios para armazenamento de coleta de águas pluviais;
- Tratamento de efluentes: sistema de tratamento de esgotos, previamente ao lançamento no sistema público (pluvial);
- Geração de energia: equipamento de geração de energia elétrica, com 124CV, para atendimento às áreas comuns da edificação.

A edificação é nova, ainda sem utilização. Seu estado de conservação é novo.

O padrão de acabamento pode ser considerado alto.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

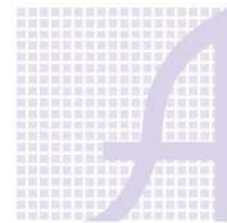
O mercado de venda de edifícios em Florianópolis tem crescido nos últimos anos, especialmente com o aumento do interesse em empreendimentos mistos, prédios comerciais e residenciais. A cidade tem uma forte demanda tanto de investidores locais quanto de estrangeiros, atraídos pelo potencial turístico e pela crescente economia de tecnologia.

A seguir alguns aspectos que geralmente impulsionam esse mercado:

1. **Crescimento no Setor de Tecnologia:** Florianópolis tem se destacado como um polo de inovação e tecnologia, o que atrai empresas de tecnologia que buscam edifícios comerciais e espaços para escritórios.
2. **Turismo e Qualidade de Vida:** A cidade oferece uma alta qualidade de vida e é popular entre turistas. Isso também atrai pessoas interessadas em investir em imóveis residenciais e multifamiliares, aproveitando a demanda de aluguel para curta temporada.
3. **Expansão Urbana e Desenvolvimento:** Há bairros e regiões em expansão, como o centro e áreas próximas a praias, que têm atraído novos projetos. Investidores e construtoras têm se interessado em erguer prédios residenciais de alto padrão para atender à demanda.
4. **Regulamentações Locais e Sustentabilidade:** Em Florianópolis, há um foco crescente em regulamentações de sustentabilidade, o que pode ser um diferencial no desenvolvimento de novos prédios e na valorização dos imóveis.

Esses fatores vêm contribuindo para que o mercado imobiliário de edifícios em Florianópolis se mantenha ativo.

A Trindade e os bairros ao redor, como Itacorubi, Santa Mônica e Pantanal, têm um perfil atrativo para edifícios comerciais em Florianópolis, especialmente devido à proximidade com a Universidade Federal de



Santa Catarina (UFSC) e a boa conectividade com outras áreas da cidade. Estes bairros oferecem várias vantagens para o mercado de prédios comerciais:

1. Proximidade com a UFSC e Centros de Pesquisa

A Trindade abriga a UFSC, um dos maiores centros acadêmicos do país, que gera um grande fluxo de estudantes, professores e profissionais. Isso atrai empresas que buscam mão de obra qualificada e empreendedores que desejam estar perto desse ecossistema de inovação e pesquisa. Muitos edifícios comerciais na Trindade e entorno acabam atendendo negócios que têm interesse direto ou indireto na universidade.

2. Público Jovem e Mercado de Coworking

A presença de um público jovem e acadêmico nos bairros próximos da UFSC cria demanda por espaços de trabalho compartilhados e coworkings. Assim, edifícios comerciais que oferecem esse tipo de espaço são bem aceitos, especialmente com opções flexíveis e de fácil acesso. Isso também atrai negócios em áreas como consultorias, startups de tecnologia e empresas de educação.

3. Acessibilidade e Infraestrutura

A Trindade e arredores estão bem conectados a outras áreas de Florianópolis, o que facilita o acesso ao centro e à Beira-Mar Norte. A boa infraestrutura de transporte público e as vias de acesso tornam esses bairros estratégicos para empresas que querem estar próximas do centro, mas buscam opções com menor custo do que o centro ou Beira-Mar.

4. Potencial de Valorização

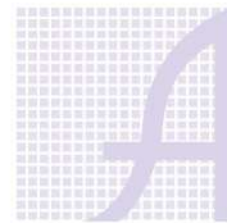
A Trindade e bairros vizinhos têm demonstrado potencial de valorização, pois ainda oferecem terrenos e prédios comerciais com preços mais competitivos do que áreas centrais e com espaço para desenvolvimento. A presença da universidade, somada ao crescimento de polos de tecnologia e serviços, aumenta a atratividade desses bairros para investidores que buscam propriedades comerciais.

5. Infraestrutura Completa para Empresas e Funcionários

Esses bairros oferecem boa infraestrutura em termos de restaurantes, academias, bancos e comércio, que facilitam a rotina dos funcionários das empresas ali localizadas. A proximidade com opções de moradia também torna esses bairros práticos para quem busca conciliar trabalho e vida pessoal, fator importante para a retenção de talentos.

6. Desenvolvimento de Prédios Comerciais Modernos

Os prédios comerciais novos na região vêm sendo construídos com infraestrutura moderna, como áreas de convivência, espaços de coworking integrados e tecnologias sustentáveis. Isso se alinha com o perfil de empresas que buscam ambientes bem equipados e mais conectados, especialmente no setor de tecnologia e serviços.



Esses fatores fazem da Trindade e bairros vizinhos uma opção bastante promissora para investimento em edifícios comerciais. Empresas de tecnologia, educação, saúde e até coworkings têm se beneficiado com a escolha dessa localização estratégica e do ambiente dinâmico que esses bairros oferecem.

8.1 ESTRUTURA

Os principais agentes que atuam no mercado imobiliário de edificações comerciais são as construtoras, incorporadoras, investidores e proprietários de imóveis.

A dinâmica nacional no setor da construção civil e da comercialização de imóveis de natureza residencial é ativa, em razão da grande disponibilidade de linhas financiamentos e instituições financeiras. Para edificações comerciais não há grandes linhas de financiamentos. Gradualmente, a inflação e as taxas de juros estão se elevando, encarecendo os financiamentos imobiliários.

Quanto à dinâmica local, percebe-se que há boa atratividade de investidores em adquirirem imóveis comerciais, tanto para rendas quanto para uso próprio. O adensamento urbano favorece a construção de edifícios comerciais. Por outro lado, percebe-se a descentralização para a construção de novas edificações.

Em passado recente foram entregues mais de 30 prédios comerciais na Grande Florianópolis, região central, bairros e cidade de São José. Preponderam os lançamentos e entregas de edificações residenciais multifamiliares em toda a Grande Florianópolis.

O bairro Centro é o mais antigo da cidade, formado pelo triângulo central, isto é, localizado entre as pontes que ligam a ilha ao continente e o maciço do Morro da Cruz. Sua vocação é mista, comercial e residencial. Percebe-se o interesse de empresas incorporadoras/construtoras em construir edifícios comerciais e residenciais multifamiliares no bairro.

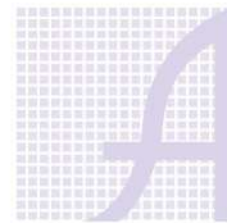
Os bairros Agronômica, Trindade, Itacorubi e Córrego Grande também possuem vocação mista, comercial e residencial. Semelhantemente ao bairro Centro, percebe-se o interesse de empresas incorporadoras/construtoras em construir edifícios comerciais e residenciais multifamiliares nestes bairros.

Os bairros Campinas, Kobrasol e Barreiros, localizados na cidade de São José, também possuem vocação mista, comercial e residencial. Semelhantemente ao bairro Centro, de Florianópolis, percebe-se o interesse de empresas incorporadoras/construtoras em construir edifícios comerciais e residenciais multifamiliares nestes bairros.

O padrão de acabamento das edificações, tanto comerciais quanto residenciais, vem sendo melhorado, oferecendo mais qualidade dos materiais aplicados aos adquirentes.

8.2 DESEMPENHO

Até recentemente o mercado imobiliário encontrava-se aquecido. Atualmente percebe-se que o mercado de edifícios comerciais inteiros encontra-se estagnado, pois houve uma desaceleração nas comercializações de unidades comerciais, em razão da situação econômica nacional.



O número de ofertas nos bairros Agronômica, Trindade, Campinas, Kobrasol e Barreiros, de edifícios comerciais inteiros é baixo.

A situação de crise sanitária vista recentemente impactou em mudanças de organização nas empresas e nos profissionais liberais, sendo que muitos servidores e profissionais passaram a atuar remotamente, a partir de seus lares. Tal situação impactou na vacância de salas de escritório, que hoje é maior que pré crise sanitária.

8.2.1 EDIFÍCIOS COMERCIAIS

O mercado de venda de edifícios comerciais inteiros, compreendendo lojas comerciais, salas de escritório e vagas de garagem/estacionamento, nas diversas regiões da Grande Florianópolis, é pouco ativo, em razão de seus proprietários/investidores não os disponibilizarem no mercado imobiliário, mantendo-os como fonte de renda própria. Existe um bom número de potenciais locatários. No entanto, existe pouca mercadoria à disposição.

Conjuntos comerciais estruturados, aglutinando uma variedade de lojas e galerias comerciais são poucos. Predominam casarões antigos, de até 3 pavimentos, e alguns edifícios, com destinação comercial.

Como o número de imóveis comerciais no bairro é reduzido, a procura por imóveis comerciais nessa região é sempre superior à oferta. Essa característica pressiona os preços de venda e dos aluguéis para cima. Por outro lado, o desempenho geral do comércio em alguns anos foi declinante com posterior recuperação. Os locatários buscam manter os preços praticados e, se possível, baixá-los. As negociações entre inquilinos e proprietários apresentam uma resultante de equilíbrio dessas pressões, em geral em torno de valores médios, porém com exemplos ora de aluguéis elevados, ora de aluguéis mais baixos.

Percebe-se uma migração de espaços comerciais para regiões deslocadas da região central principal. Este movimento acontece por conta de lojas comerciais que buscam um espaço diferenciado, o que também impacta na elevação dos valores de aluguéis.

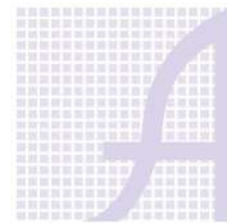
A tendência dos preços de venda de edifícios comerciais inteiros é de estabilidade e posterior elevação.

Sob essa ótica, entendemos que o grau de liquidez para venda de edifícios comerciais inteiros é BAIXO.

8.2.2 OBSERVAÇÕES

Os fundos de pensão também pararam de adquirir imóveis comerciais em Florianópolis e até passaram a vender, captando compradores que, em inúmeros casos, já ocupavam os imóveis como inquilinos.

Negócios envolvendo edifícios inteiros são raros e sempre embutem um desconto considerável. Compradores e vendedores, em geral envolvendo instituições públicas, têm demonstrado conhecimento do mercado.



Verifica-se também uma descentralização de edificações comerciais, procurando suprir necessidades de menor deslocamento entre casa e trabalho, isto é, as empresas construtoras estão construindo edifícios comerciais em bairros onde há um maior adensamento residencial e deficiência em edificações comerciais.

Diante da atual conjuntura econômica nacional, decorrente de crise sanitária, entende-se que há um desaquecimento temporário da produção de imóveis comerciais, estabilizando os preços de venda dos imóveis e/ou até oferecendo descontos consideráveis. A crise também alterou o comportamento de muitos pequenos empresários, que passaram a atender em home office.

Percebe-se que existem imóveis, tanto comerciais quanto residenciais, sendo comercializados com taxas de desconto atrativas.

Para um período de 3 a 6 meses não se vislumbra mudanças significativas no mercado imobiliário. As empresas que já estão investindo não deverão parar suas obras, mas poderão diminuir o ritmo de construção. Os novos lançamentos poderão ser postergados ou iniciados, mas com um ritmo mais lento de construção.

Entende-se que para um período acima de 12 meses o mercado inicie a retomada de crescimento, recuperando os preços praticados anteriormente. Neste caso, quem iniciou a construção de edifício comercial poderá se beneficiar do andamento das obras.

8.3 LIQUIDEZ

Sob essa ótica, entendemos que, genericamente, o grau de liquidez da edificação avalianda é BAIXO, isto é, tempo estimado de venda com prazo superior a 24 meses.

9. METODOLOGIA EMPREGADA

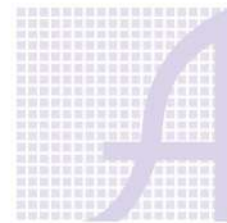
A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. O método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Utilizou-se desta metodologia face ao número de elementos pesquisados, às características dos dados pesquisados e dos imóveis avaliandos e ao grau de confiabilidade que o método apresenta, de acordo com o preconizado na norma NBR-14.653-1.

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Estamos acompanhando os mercados de edifícios comerciais e residenciais inteiros ao longo de alguns anos. Existem dados disponíveis desta tipologia, que permitem uma base de dados interessante para a avaliação pretendida.



A pesquisa foi dirigida para imóveis com vocação assemelhada, isto é, edifícios comerciais e residenciais inteiros, localizados na mesma região ou regiões semelhantes, buscando-se em cada dado as informações que se imaginava interferirem na formação do valor.

Buscou-se formar amostra representativa do mercado de edifícios comerciais e residenciais inteiros. Esse planejamento da pesquisa decorre da constatação de ocorrência de mercados bastante distintos. Evita-se, através desse procedimento, misturar dados de imóveis com tipologias e vocações diferentes, sujeitos a outros fatores de influência nos preços, que poderiam provocar distorções na conclusão do avaliador.

As pesquisas vêm sendo efetuadas no decorrer do tempo, junto às imobiliárias da cidade, corretores independentes, incorporadoras e proprietários de imóveis. Também foram aproveitados os dados disponíveis no Banco de Dados da empresa AVALISC, todos já dentro da economia estabilizada, agregando segurança ao processo avaliatório.

Os preços pesquisados mostram sinal de representatividade dos valores de mercado e as fontes de informação são variadas e confiáveis.

Os dados pesquisados e os resultados obtidos encontram-se nos anexos.

10.1 TRATAMENTO DE DADOS

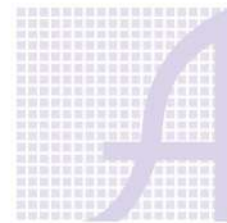
A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

No modelo linear para representar o mercado, a variável dependente é expressa por uma combinação linear das variáveis independentes, em escala original ou transformada, e respectivas estimativas dos parâmetros populacionais, acrescidas de erro aleatório, oriundo de variações do comportamento humano – habilidades diversas de negociação, desejos, necessidades, compulsões, caprichos, ansiedades, diferenças de poder aquisitivo, entre outros – imperfeições acidentais de observação ou de medida e efeitos de variáveis irrelevantes não incluídas no modelo.

Para encontrar o valor de mercado de venda de edifícios comerciais e residenciais inteiros utilizamos para o tratamento dos dados um programa desenvolvido pela empresa Pelli Sistemas, denominado SISDEA, versão 1.62.7, que utiliza a inferência estatística e a metodologia da Regressão Múltipla. Consegue-se com isso a possibilidade de análise das influências na variabilidade dos preços de cada característica dos imóveis, pesquisando-se aquelas que são importantes na formação do valor. O programa auxilia a obtenção de um modelo de explicação dos preços, baseado nas informações de mercado. Tem-se ao final a resposta do mercado, com o mínimo de influência subjetiva no processo, e o intervalo probabilístico em que o valor do imóvel se encontra.

10.2 NÚMERO DE DADOS E VARIÁVEIS UTILIZADOS

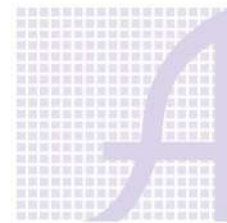
Para a análise de venda de edifícios comerciais e residenciais inteiros foram utilizados 40 dados de um universo de 40 elementos pesquisados e 5 variáveis do total de 14 estudadas.



10.3 AS VARIÁVEIS ESTUDADAS

Para o estudo dos preços de venda de edifícios comerciais inteiros as variáveis estudadas foram:

- **ID:** informação meramente ilustrativa e numerativa dos dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico;
- **Número Bairro:** informação meramente ilustrativa e numerativa dos bairros onde estão localizados os dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico;
- **Fotos:** informação meramente ilustrativa e numerativa das fotografias dos dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico;
- **Croqui:** informação meramente ilustrativa e numerativa da localização dos dados pesquisados no mapa da região, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico;
- **Y:** Variável proxy que define a exata localização do imóvel pesquisado, através de coordenadas cartesianas, em conformidade com o sistema WGS64;
- **X:** Variável proxy que define a exata localização do imóvel pesquisado, através de coordenadas cartesianas, em conformidade com o sistema WGS64;
- **Renda IBGGE 2010:** variável proxy que diferencia os imóveis conforme pesquisas de renda por região realizadas pelo IBGE no ano de 2010. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado, sendo que este comportamento ficou confirmado pela equação do modelo adotado;
- **Área Terreno:** Efetiva total, em metros quadrados, do imóvel. Variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais e/ou locativos em função da variação da área superficial do terreno. Tem-se como premissa que o aumento da área superficial provoque um aumento no valor unitário, sendo que este comportamento ficou configurado na equação do modelo adotado;
- **Área Construída:** efetiva total, em metros quadrados, do imóvel. Variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais e/ou locativos em função da variação da área total construída de cada edifício pesquisado. Tem-se como premissa que o aumento da área da edificação provoque uma diminuição no valor unitário, sendo que este comportamento ficou confirmado pela equação do modelo adotado;
- **Padrão de Acabamento:** variável qualitativa definida em cinco padrões diferentes, que diferencia os imóveis de acordo com sua qualidade construtiva, com as notas conforme segue:
 - Padrão Baixo = 2
 - Padrão Normal/Baixo = 3
 - Padrão Normal = 4



- Padrão Normal/Alto = 5
- Padrão Alto = 6

Adotou-se a premissa de que os valores aumentam conforme o seu melhor padrão de acabamento (alto), sendo que este comportamento ficou confirmado pela equação do modelo adotado;

- **Nº Total de Vagas de Garagem:** variável quantitativa que representa o número total de vagas de garagem existentes na edificação, com ou sem matrícula independente. Tem-se como premissa que o aumento do número de total vagas de garagem implique num valor unitário maior. A variável foi retirada do modelo em razão de apresentar alta correlação com a variável Área Construída;
- **Mês:** variável quantitativa que representa o mês do evento, sendo o atual 388 (abril/2025). A variável busca identificar a variação dos valores pesquisados no decorrer do tempo, sendo adotado o mês de janeiro de 1993 como o início de nossas pesquisas. Tem-se como premissa de que haverá crescimento dos valores venais com o passar do tempo, mas podendo tal variável apresentar decréscimo. A variável foi retirada do modelo em razão de apresentar inconsistência;
- **Valor Total:** variável quantitativa que representa o preço total da edificação, venda, em R\$. A variável foi abandonada por opção, uma vez que a variável Valor Unitário permite maior riqueza das informações e conclusões;
- **Valor Unitário:** variável quantitativa que expressa o valor unitário, em R\$/m², das edificações pesquisadas.

10.4 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS RESULTADOS

10.4.1 MICRONUMEROSIDADE

A amostra de dados pesquisados, bem como suas caracterizações, atende aos normativos quanto à micronumerosidade.

10.4.2 LINEARIDADE

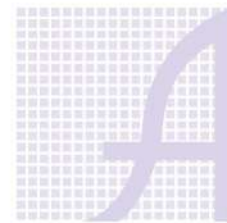
A análise gráfica dos resíduos indicou haver linearidade na equação do modelo adotado.

A relação entre as variáveis independentes e a dependente é linear, não havendo tendência dos fenômenos medidos.

10.4.3 COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO

Significa o grau de aderência dos pontos ou dados pesquisados à curva do modelo ajustado.

O Coeficiente de Correlação do modelo ajustado para edifícios é 0,8813168, e significa uma correlação forte.



10.4.4 COEFICIENTES DE DETERMINAÇÃO

Representa o percentual de valor explicado pelo modelo ajustado.

O Coeficiente de Determinação encontrado para o modelo ajustado de edifícios é 0,7767194, significando que 77,67% dos resultados são explicados pelo modelo adotado.

A complementação em relação à unidade (1,00) deve-se a variáveis não estudadas, características do mercado e imperfeições da amostra.

10.4.5 ANÁLISE DA VARIÂNCIA

A estatística de Fischer (F) foi efetuada no modelo e os testes de hipóteses demonstraram a ocorrência de regressão ao nível de confiabilidade mínima de 99%.

A análise gráfica dos resíduos apresenta nulidade das variâncias do modelo.

10.4.6 SIGNIFICÂNCIA DOS REGRESSORES

Todos os regressores do modelo ajustado apresentaram significância inferior ao limite estabelecido em norma, de 30%, indicando que são importantes na formação dos valores.

Para a significância foi aplicada a estatística de Student. Nas planilhas de resultados estão demonstrados os valores de “t-Student” para cada regressor e sua confiabilidade para o modelo matemático-estatístico.

10.4.7 AUTORREGRESSÃO

Não foi efetuada a análise dos resíduos do modelo ajustado, através da Análise Estatística de Durbin-Watson, quanto à variável Mês, em razão da retirada da variável.

10.4.8 HOMOCEASTICIDADE

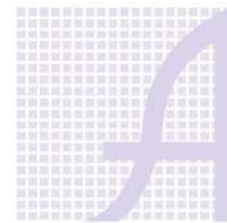
O estudo gráfico dos resíduos do modelo ajustado indicou tratar-se de modelo homocedástico, apresentando nulidade das variâncias.

10.4.9 NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

A comparação da distribuição dos resíduos com a Curva Normal padronizada mostrou-se semelhante, garantindo a normalidade dos resíduos do modelo ajustado.

10.4.10 DISTÂNCIA DE COOK

A análise gráfica da Distância de Cook mostrou não haver dados influenciadores na predição de valores do modelo.



10.4.11 COLINEARIDADE

A análise gráfica das correlações entre as variáveis independentes, com influência entre si, indica não haver multicolinearidade no modelo ajustado, sendo os valores encontrados menores que 80%.

10.5 EQUAÇÃO DE REGRESSÃO DO MODELO

A equação de regressão do modelo matemático-estatístico adotado para a avaliação de edifícios comerciais inteiros consta dos anexos e é assim representada, na forma direta:

$$\begin{aligned} \text{VU Área Construída} = & -4983,839358 \\ & +0,2078256543 * \text{Renda IBGE}_{2010} \\ & +78,16376615 * \text{Área Terreno}^{1/2} \\ & +154003,9979 / \text{Área Construída}^{1/2} \\ & +228,2547867 * \text{Padrão Acabamento}^2 \end{aligned}$$

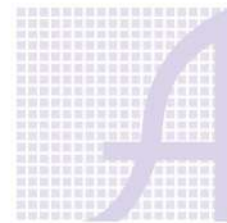
11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que dele possam ser extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objeto da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.



11.1.1 GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

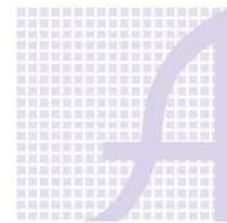
FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos					
		III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	3	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do val		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite d	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%		30%	
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	3	2%		5%	
PONTUAÇÃO			17 Pontos				
Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (Assinalar com "x" caso o item seja atendido)							
a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.						X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.						X
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.						X
d)	Adoção da estimativa central.						X
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU III			

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		9.213,21
Valores do intervalo de confiança	MAX	10.185,60
	MÍN	8.240,81
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,55%
	MÍN	-10,55%
Amplitude do intervalo de confiança		21,11%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III



11.1.2 ENQUADRAMENTO GLOBAL DO LAUDO

De acordo com a tabela do item 11.1, a avaliação enquadra-se como Avaliação com **Grau de Fundamentação III**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2, seguida e respeitada em todo o presente trabalho.

De acordo com a tabela do item 11.1, a estimação de valor enquadra-se como Avaliação com **Grau de Precisão III**, com a utilização de modelo de regressão linear, conforme descrição da NBR-14.653-2, seguida e respeitada em todo o presente trabalho.

12. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO EDIFÍCIO

12.1 VALORES UNITÁRIOS

O modelo ajustado, os testes estatísticos e a projeção dos valores para o edifício avaliando encontram-se nas planilhas anexas. Destaca-se que o modelo ajustado possui a variável explicada na forma direta, sendo adotada a moda como parâmetro de tendência central para a avaliação.

Para a estimação do valor pontual médio utilizaram-se os seguintes parâmetros:

- Renda IBGE= 4.620,00 (R\$)
- Área Terreno = 2.107,41 (m²)
- Área Construída = 11.574,90 (m²)
- Padrão Acabamento = 6 (alto)

O valor unitário de tendência central obtido para a edificação avalianda é de **R\$ 9.213,21/m²**.

12.1.1 CAMPO DE ARBÍTRIO

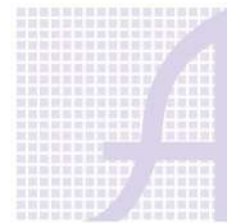
De acordo com a norma, o campo de arbítrio do avaliador corresponde ao intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo, sendo permitida a semi-amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central, mas adotou-se os valores do intervalo de confiança, conforme adiante.

12.1.2 INTERVALO DE CONFIANÇA

O Intervalo de Confiança representa o intervalo de valores dentro do qual está contido o parâmetro populacional com determinada confiança.

Significa que qualquer valor dentro do intervalo pode ser estatisticamente chamado de valor de mercado.

Os limites inferior e superior dos Intervalos de Confiança, calculados na probabilidade de 80%, encontram-se no quadro a seguir e nos anexos.



LIMITE INFERIOR	=	R\$	8.240,81 /m ²
VALOR MÉDIO	=	R\$	9.213,21 /m ²
LIMITE SUPERIOR	=	R\$	10.185,60 /m ²

12.2 VALOR TOTAL

Para a obtenção do valor total da edificação é necessário multiplicar os valores unitários estimados pela respectiva área construída total, de 11.574,90m², donde se obtém o seguinte quadro:

LIMITE INFERIOR	=	R\$	95.386.580,61
VALOR MÉDIO	=	R\$	106.641.949,74
LIMITE SUPERIOR	=	R\$	117.897.318,87

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Avalia-se o valor venal da edificação comercial, denominada de Ellite Corporate, localizada na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro Itacorubi, na cidade de Florianópolis/SC, em R\$ 106.650.000,00 (Cento e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), entre os limites de R\$ 95.386.580,61 a R\$ 117.897.318,87, válido para a presente data (01/05/2025), em razão das características do edifício, de sua localização e da situação do mercado atual.

Foi adotado o valor médio da estimacão, por entender-se ser o mais representativo da realidade do mercado imobiliário da região, em razão da vocação comercial, da atratividade da região, do médio número de ofertas/negociações de imóveis e da qualidade construtiva da edificação. Qualquer valor dentro dos limites do campo de arbítrio acima pode ser considerado valor de mercado.

14. CONCLUSÃO

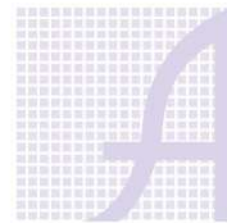
Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribui-se ao imóvel em questão, **Edifício Ellite Corporate localizado na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, bairro Itacorubi, na cidade de Florianópolis/SC**, o seguinte valor venal de mercado:

Valor de Avaliação: R\$ 106.650.000,00 (Cento e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais).

15. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

O valor de avaliação significa valor à vista ou pagamento em curto prazo. Na pesquisa de mercado e tratamento dos dados é usual a equivalência de valores a prazo em a vista, adotando-se taxas de desconto, pois em venda parcelada o valor do imóvel agrega o custo do capital.

Os valores encontrados para o edifício avaliando mantém sintonia com os preços praticados pelo mercado imobiliário. Os sinais dos regressores são coerentes com a hipótese inicial do avaliador.



Foram testados diversos outros modelos matemático-estatísticos, sendo adotado o que melhor representa a atualidade do mercado imobiliário.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não se realizou medição de campo, tampouco análise sob o aspecto legal das documentações apresentadas. Logo, não se entrou no mérito do imóvel apresentar vícios ou defeitos quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, questões ambientais, etc.

16. ENCERRAMENTO

A empresa, e seus responsáveis técnicos, mantem-se atualizados quanto à arte da engenharia de avaliações, e somente aceita encargos para a qual esteja especificamente habilitada e capacitada, assessorando-se de especialistas quando necessário.

A empresa está adequada quanto aos procedimentos gerais, conforme disposto na legislação da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), para a proteção dos dados utilizados para a realização dos serviços de avaliação.

A publicação, a reprodução total ou parcial deste trabalho e de suas informações, inclusive a pesquisa, e o seu uso para finalidades diferentes, somente poderão ser efetuados mediante autorização expressa da empresa **AVALISC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**.

Florianópolis, 01 de maio de 2025.

AVALISC ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES SSU LTDA

CGC: 00.593.959/0001-88

CREA/SC: 040.302-3



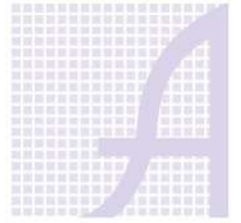
LUIZ PAULO
AVERBECK:30471915904
Florianópolis
2025.05.05 09:16:18-03'00'

LUIZ PAULO AVERBECK

Eng. Civil CREA/SC 013.266-0

CPF: 304.719.159-04

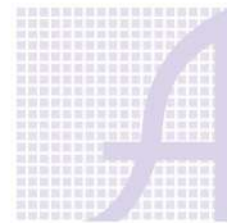
ART nº 9.565.217-4



17. ANEXOS

Integram o presente laudo os seguintes anexos:

- Anexo 1: Pesquisa, resultados e estimação;
- Anexo 2: Cópias de: matrícula do 2º ORI, inscrição imobiliária e quadros de incorporação imobiliária;
- Anexo 3: Croqui de localização do empreendimento;
- Anexo 4: Fotografias do empreendimento;
- Anexo 5: ART do responsável técnico pelo trabalho.



ANEXO 1

Pesquisa, resultados e estimação

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Luiz Paulo
Modelo:	Edifícios Fpolis - Abr25 - V
Data do modelo:	quarta-feira, 30 de abril de 2025
Tipologia:	Prédios

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	14
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	40

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Cidade	Texto		Cidade de localização do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro de localização do imóvel	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
ID	Numérica	Quantitativa	Informação meramente ilustrativa e numerativa dos dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico	Não
Nº Bairro	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Informação meramente ilustrativa e numerativa dos bairros onde estão localizados os dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico	Não
Foto	Numérica	Quantitativa	Informação meramente ilustrativa e numerativa das fotografias dos dados pesquisados, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico	Não
Croqui	Numérica	Quantitativa	Informação meramente ilustrativa e numerativa da localização dos dados pesquisados no mapa da região, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico	Não
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável proxy que define a exata localização do imóvel pesquisado, através de coordenadas cartesianas, em conformidade com o sistema WGS64, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico.	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável proxy que define a exata localização do imóvel pesquisado, através de coordenadas cartesianas, em conformidade com o sistema WGS64, não fazendo parte do modelo matemático-estatístico	Não

Renda IBGE_2010	Numérica	Proxy	Variável proxy que diferencia os imóveis conforme pesquisas de renda por região realizadas pelo IBGE no ano de 2010. Tem-se como pressuposto que imóveis localizados em regiões com renda maior possuam valor de mercado mais elevado, sendo que este comportamento ficou configurado na equação do modelo adotado.	Sim
Área Terreno	Numérica	Quantitativa	Efetiva total, em metros quadrados, de área superficial do terreno. Variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais e/ou locativos em função da variação da área superficial de terreno de cada edifício pesquisado. Tem-se como premissa que o aumento da área superficial provoque um aumento no valor unitário, sendo que este comportamento ficou configurado na equação do modelo adotado.	Sim
Area Construída	Numérica	Quantitativa	Efetiva total, em metros quadrados, do imóvel. Variável quantitativa que busca identificar a variabilidade dos valores venais e/ou locativos em função da variação da área total construída de cada edifício pesquisado. Tem-se como premissa que o aumento da área da edificação provoque uma diminuição no valor unitário, sendo que este comportamento ficou configurado na equação do modelo adotado.	Sim
Padrão Acabamento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel tendo como base os códigos alocados listados a seguir: 2 - Baixo, 3 - Normal/B, 4 - Normal, 5 - Normal/A, 6 - Alto. Adotou-se a premissa de que os valores aumentam conforme o seu melhor padrão de acabamento (alto), sendo que este comportamento ficou configurado na equação do modelo adotado.	Sim
Nº Total VG/VE	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que representa o número total de vagas de garagem existentes na edificação, com ou sem matrícula independente. Tem-se como premissa que o aumento do número de total vagas de garagem implique num valor unitário menor. A variável foi retirada do modelo em razão de apresentar alta correlação com a variável Área Construída.	Não
Mês	Data	Proxy	Variável quantitativa que representa o mês do evento, sendo o atual 388 (abril/2025). A variável busca identificar a variação dos valores pesquisados no decorrer do tempo, sendo adotado o mês de janeiro de 1993 como o início de nossas pesquisas. Tem-se como premissa de que haverá crescimento dos valores venais e/ou locativos com o passar do tempo. A	Não

			variável foi retirada do modelo em razão de apresentar inconsistência.	
Valor Total	Numérica	Dependente	Variável quantitativa que representa o preço total do edifício, venda ou locação, em R\$. A variável foi abandonada por opção, uma vez que a variável Valor Unitário permite maior riqueza das informações e conclusões	Não
VU Área Construída	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa que expressa o valor unitário, em R\$/m ² , dos edifícios pesquisados.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Renda IBGE_2010	2.270,00	14.240,00	11.970,00	5.391,75
Área Terreno	88,00	3.600,00	3.512,00	588,48
Area Construída	144,00	16.736,87	16.592,87	2.120,11
Padrão Acabamento	2,00	6,00	4,00	3,90
VU Área Construída	3.188,33	16.390,04	13.201,71	7.156,67

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8813168 / 0,8813168
Coeficiente de determinação:	0,7767194
Fisher - Snedecor:	30,44
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	97%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	295341229,461	4	73835307,365	30,438
Não Explicada	84900636,716	35	2425732,478	
Total	380241866,177	39		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

VU Área Construída = -4983,839358 + 0,2078256543 * Renda IBGE_2010 + 78,16376615 * Área Terreno½ + 154003,9979 / Área Construída½ + 228,2547867 * Padrão Acabamento²

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Renda IBGE_2010	x	1,86	7,06
Área Terreno	x½	2,79	0,85
Area Construída	1/x½	7,65	0,00
Padrão Acabamento	x²	8,30	0,00
VU Área Construída	y	-3,44	0,15

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE_2010	x1	0,00	0,06	-0,07	0,13	0,20
Área Terreno	x2	0,06	0,00	-0,66	0,17	-0,12
Area Construída	x3	-0,07	-0,66	0,00	-0,21	0,47
Padrão Acabamento	x4	0,13	0,17	-0,21	0,00	0,58
VU Área Construída	y	0,20	-0,12	0,47	0,58	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Renda IBGE_2010	x1	0,00	0,12	0,25	0,18	0,30
Área Terreno	x2	0,12	0,00	0,69	0,33	0,43
Area Construída	x3	0,25	0,69	0,00	0,69	0,79
Padrão Acabamento	x4	0,18	0,33	0,69	0,00	0,81
VU Área Construída	y	0,30	0,43	0,79	0,81	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7.219,31	5.958,49	1.260,82	17,4645%	0,809528	0,01789000
2	3.724,75	4.569,58	-844,84	-22,6817%	-0,542439	0,00615600
3	3.409,09	3.306,10	103,00	3,0212%	0,066130	0,00009400
4	4.751,74	5.776,19	-1.024,46	-21,5597%	-0,657769	0,00581800
5	6.380,38	7.250,08	-869,70	-13,6308%	-0,558402	0,00424400
6	5.294,12	7.666,63	-2.372,51	-44,8141%	-1,523304	0,05213100
7	4.762,47	5.696,38	-933,91	-19,6098%	-0,599632	0,00602200
8	9.913,79	10.056,53	-142,74	-1,4398%	-0,091647	0,00013900
9	7.000,00	7.315,03	-315,03	-4,5004%	-0,202270	0,01140700
10	6.849,32	8.276,78	-1.427,47	-20,8410%	-0,916525	0,00691900
11	3.188,33	3.444,62	-256,29	-8,0383%	-0,164553	0,00059700
12	11.818,18	10.492,97	1.325,21	11,2133%	0,850870	0,05776100
13	6.879,61	7.321,49	-441,88	-6,4231%	-0,283718	0,00106400
14	6.887,05	7.866,76	-979,71	-14,2254%	-0,629038	0,00678900
15	5.220,88	3.218,58	2.002,30	38,3518%	1,285607	0,04800700
16	10.095,01	8.634,12	1.460,89	14,4714%	0,937986	0,00781800
17	9.090,91	7.078,80	2.012,11	22,1332%	1,291901	0,03090500
18	12.400,00	11.711,38	688,62	5,5534%	0,442139	0,00852100
19	13.888,89	12.086,03	1.802,86	12,9806%	1,157553	0,05748200
20	10.416,67	11.547,51	-1.130,84	-10,8561%	-0,726074	0,06694000
21	16.390,04	14.776,79	1.613,25	9,8429%	1,035811	0,16006000
22	5.400,00	7.708,55	-2.308,55	-42,7509%	-1,482236	0,02118300
23	4.800,93	6.653,16	-1.852,23	-38,5807%	-1,189253	0,03526300
24	6.153,85	4.047,89	2.105,96	34,2218%	1,352160	0,05210400
25	6.286,36	5.799,66	486,70	7,7422%	0,312496	0,00088700
26	5.596,88	7.043,78	-1.446,90	-25,8519%	-0,929002	0,01649500
27	4.927,63	6.989,80	-2.062,16	-41,8490%	-1,324042	0,13438600
28	10.122,63	9.109,63	1.013,00	10,0072%	0,650408	0,02552600
29	5.822,83	7.177,22	-1.354,38	-23,2599%	-0,869602	0,02625900
30	8.241,21	5.837,01	2.404,21	29,1730%	1,543655	0,03596100
31	12.817,83	11.615,44	1.202,39	9,3806%	0,772014	0,02961800
32	4.935,48	3.797,49	1.137,99	23,0573%	0,730663	0,00836300
33	6.355,93	8.952,55	-2.596,62	-40,8534%	-1,667195	0,03914200
34	3.703,70	3.889,24	-185,53	-5,0094%	-0,119124	0,00027500
35	5.076,92	6.827,96	-1.751,03	-34,4900%	-1,124276	0,01013100
36	9.505,70	7.428,80	2.076,90	21,8490%	1,333505	0,01467100
37	5.093,38	5.039,26	54,12	1,0626%	0,034749	0,00002000
38	7.091,35	6.267,97	823,38	11,6110%	0,528661	0,00406600
39	4.353,63	5.587,27	-1.233,64	-28,3359%	-0,792075	0,04811800
40	4.400,00	2.443,28	1.956,72	44,4709%	1,256341	0,40019900

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	Pontos obtidos					
	III	Ptos	II	Ptos	I	Ptos
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo		Adoção de situação paradigma	
Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes		3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
Extrapolação	Não admitida	3	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do val		Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite d	
Nível de significância (soma do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%		30%	
Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	3	2%		5%	
PONTUAÇÃO			17 Pontos			

Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011

(Assinalar com "X" caso o item seja atendido)

Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	X
Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	X
Adoção da estimativa central.	X

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU III

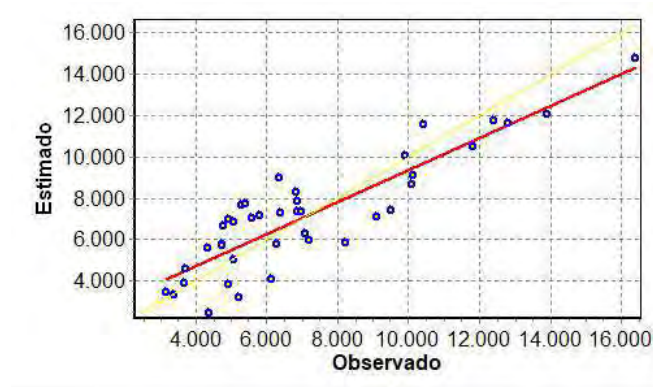
PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

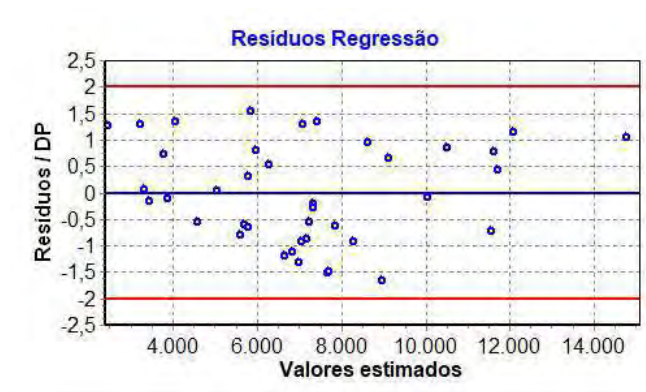
Valor central estimado no modelo de regressão		9.213,21
Valores do intervalo de confiança	MAX	10.185,60
	MÍN	8.240,81
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MAX	10,55%
	MÍN	-10,55%
Amplitude do intervalo de confiança		21,11%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

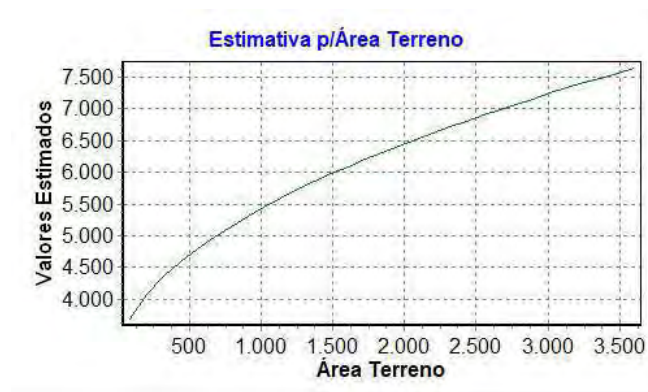
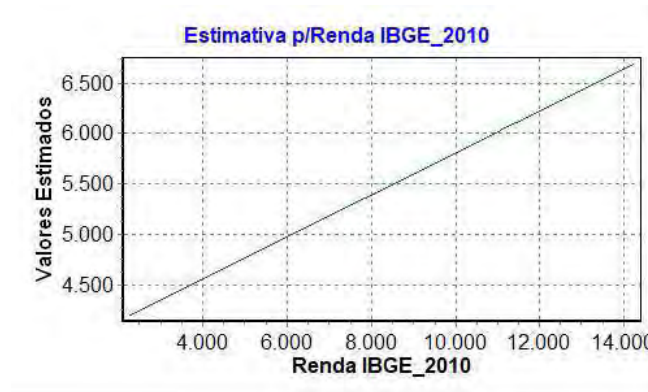
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Cidade	Bairro	Endereço	Complemento
1		FLN	Centro	MauroRamos,428	CExDiasDutra
2		FLN	Centro	HercílioLuz,301	EdJoãoCascaes
3		FLN	Centro	NunesMachado,26	
4		FLN	Centro	AlteAlvim,138	
5		FLN	Centro	FranciscoTolentino,662	
6		FLN	Centro	ConsMafra,351	
7		FLN	Centro	SaldanhaMarinho,51	Zacarias
8		FLN	Agronômica	AntonioCarlosFerreira,114	
9		FLN	Agronômica	FreiCaneca,400	CEmprRuyterNascimento
10		FLN	Estreito	GalLiberatoBitencourt,1699	
11		FLN	Estreito	Fúlvio Aducci/SecundinoPeixoto	
12		FLN	Centro	RioBranco, ...	
13		FLN	Centro	ArmandoValérioAssis,42	
14		FLN	Centro	PraçaOlívioAmorim,120	
15		FLN	Centro	FranciscoTolentino, ...	
16		FLN	Trindade	PrrofaEnoéSchutel,168	
17		FLN	StoAntLisboa	VeraLúciaLAndrade,2020	
18		FLN	StoAntLisboa	RodJoséCarlosDaux, ...	
19		FLN	StoAntLisboa	RodJoséCarlosDaux,7563	
20		FLN	JdAtlântico	MaxSchramm,2601	
21		FLN	JdAtlântico	IrmãBonavita,2389	
22		FLN	JdAtlântico	ProfaCremildeOliveira, ...	
23		FLN	Centro	TteSilveira,221	
24		FLN	Centro	ArtistaBitencourt,98	
25		FLN	Estreito	ViscondeCairu,96	
26		FLN	Itacorubi	AdolfoGonçalvesAguiar,,,,	AlfamaOfficeCenter
27		FLN	Agronômica	NSªLourdes,111	Funcef
28		FLN	Centro	PrefOsmarCunha,77	CExVinicioOlinger
29		FLN	Centro	MauroRamos,1277	
30		FLN	Centro	Deodoro,219	
31		FLN	JoãoPaulo	RodJoãoPaulo	
32		FLN	JoséMendes	JúliaMariaFranco, ...	HotelDaifa
33		FLN	Centro	CoráliaFerreiraLuz,75	
34		FLN	Centro	SaldanhaMarinhho,100	
35		FLN	Centro	ConselheiroMafra,566	
36		FLN	Estreito	FúlvioAducci,861	
37		FLN	Centro	JoãoPinto,211	
38		FLN	Centro	AnitaGaribaldi,155	DonaNenem
39		FLN	Trindade	IracemaNunesSilva,60	Ex-HospUnimed
40		FLN	ScGrande	VirgílioVárzea/SvÁguasClaras	FloripaTecPark

ID	Desabilitado	Informante	Telefone
1		TrindadeImv	48 3025-7676
2		AndréKruger	48 99822-9955
3		InvistaNeglmb	48 3222-3222
4		BPMImv	48 99806-2611
5		InvistaNeglmb	48 3222-3222
6		InvistaNeglmb	48 3222-3222
7		Lolitalmv	48 99985-4133
8		AndréaCardoso	48 3024-3088
9		BPMImv	48 99806-2611
10		Gralhalmv	48 3028-8383
11		FrancoConslmb	48 3224-1424
12		FloripaNeglmb	48 98427-2533
13		Alicimv	48 3338-0035
14		SolareImv	48 3029-5000
15		SmolkaImv	48 3307-9001
16		BrognoIImv	48 3029-5000
17		Regentelmv	48 3233-1919
18		F1Cialmb	48 3364-1364
19		ClaroNeglmb	48 98836-7506
20		InvistaNeglmb	48 3222-3222
21		TerrazImv	48 99961-2729
22		Gralhalmv	48 3028-8383
23		Belmirolmv	48 99983-8162
24		SmolkaImv	48 3307-9001
25		CrédRealSãoJosé	48 98834-4656
26		AmoraImv	48 3266-0900
27		JLL IP Inc	11 3043-6900
28		InvistaNeglmb	48 3222-3222
29		InvistaNeglmb	48 3222-3222
30		HUBImv	48 93505-3639
31		InvistaNeglmb	48 3222-3222
32		InvistaNeglmb	48 3222-3222
33		BPMImv	48 99806-2611
34		InvistaNeglmb	48 3222-3222
35		AlineLuizImv	48 3091-5311
36		InvistaNeglmb	48 3222-3222
37		MasterPrimeEmpr	48 99635-6797
38		FloripaNeglmb	48 98427-2533
39		OrlandoBecker	48 99144-0050
40		GrannNeglmb	48 3030-6006

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	ID	Nº Bairro	Foto	Croqui	Latitude	Longitude	Renda IBGE_2010
1		609	101	425	425	-27,597621	-48,544222	3.560
2		611	101	540	540	-27,599865	-48,548351	3.830
3		614	101	539	539	-27,599243	-48,549384	3.830
4		662	101	592	592	-27,593857	-48,546280	7.250
5		664	101	601	601	-27,595273	-48,556696	5.300
6		666	101	370	370	-27,594761	-48,557271	7.270
7		667	101	566	566	-27,598599	-48,549655	3.830
8		669	102	547	547	-27,574656	-48,528594	4.320
9		670	102	607	607	-27,579855	-48,542929	14.240
10		675	193	490	490	-27,585155	-48,582724	5.350
11		676	193	554	554	-27,588766	-48,576568	4.380
12		679	101	679	679	-27,591591	-48,549323	9.320
13		681	101	681	681	-27,582948	-48,541410	5.940
14		682	101	682	682	-27,594724	-48,544407	6.380
15		683	101	683	683	-27,595672	-48,555544	4.310
16		684	103	684	684	-27,587651	-48,521538	5.750
17		685	106	685	685	-27,598906	-48,498623	7.090
18		687	116	687	687	-27,520469	-48,514942	6.860
19		688	116	688	688	-27,516867	-48,514128	6.860
20		690	199	690	690	-27,579762	-48,588437	3.180
21		691	199	691	691	-27,578427	-48,592536	2.270
22		692	199	692	692	-27,584782	-48,601888	3.770
23		741	101	741	741	-27,595830	-48,551745	3.310
24		742	101	420	420	-27,595768	-48,547233	7.430
25		743	193	743	743	-27,594748	-48,573826	4.020
26		744	104	445	445	-27,570012	-48,511859	4.230
27		745	102	606	606	-27,574240	-48,529001	4.320
28		746	101	456	456	-27,594826	-48,550919	8.150
29		748	101	570	570	-27,589843	-48,543299	8.830
30		749	101	749	749	-27,596150	-48,551570	3.310
31		750	115	460	460	-27,555228	-48,511730	7.670
32		753	111	680	680	-27,609159	-48,548141	3.980
33		754	101	754	754	-27,587267	-48,541408	6.160
34		755	101	537	537	-27,598448	-48,549225	3.830
35		757	101	423	423	-27,595435	-48,555565	4.310
36		758	193	471	471	-27,589260	-48,575848	4.380
37		760	101	536	536	-27,599641	-48,548623	3.830
38		762	101	538	538	-27,596585	-48,547344	4.220
39		763	103	544	544	-27,583819	-48,523898	5.750
40		764	117	548	548	-27,540403	-48,500656	3.050

ID	Desabilitado	Área Terreno	Area Construída	Padrão Acabamento	Nº Total VG/VE	Mês	Valor Total	VU Área Construída
1		900,00	5.125,14	5	58	375	37.000.000,00	7.219,31

2		250,00	1.584,00	4	6	375	5.900.000,00	3.724,75
3		316,00	880,00	2	0	375	3.000.000,00	3.409,09
4		683,00	1.873,00	4	23	383	8.900.000,00	4.751,74
5		153,00	360,48	3	0	383	2.300.000,00	6.380,38
6		88,00	340,00	3	0	383	1.800.000,00	5.294,12
7		138,00	839,90	4	0	383	4.000.000,00	4.762,47
8		271,00	464,00	5	0	383	4.600.000,00	9.913,79
9		824,00	2.000,00	4	48	383	14.000.000,00	7.000,00
10		212,00	438,00	4	3	383	3.000.000,00	6.849,32
11		200,00	784,11	2	0	383	2.500.000,00	3.188,33
12		199,00	220,00	3	4	383	2.600.000,00	11.818,18
13		313,00	407,00	3	2	383	2.800.000,00	6.879,61
14		315,00	363,00	3	6	383	2.500.000,00	6.887,05
15		129,00	1.245,00	3	0	383	6.500.000,00	5.220,88
16		262,00	421,00	4	3	383	4.250.000,00	10.095,01
17		634,00	550,00	3	10	383	5.000.000,00	9.090,91
18		1.172,00	500,00	5	10	383	6.200.000,00	12.400,00
19		861,00	900,00	6	10	383	12.500.000,00	13.888,89
20		158,00	144,00	3	0	383	1.500.000,00	10.416,67
21		217,00	241,00	6	2	383	3.950.000,00	16.390,04
22		307,00	500,00	4	6	383	2.700.000,00	5.400,00
23		410,00	1.770,49	5	6	388	8.500.000,00	4.800,93
24		221,00	1.300,00	3	75	388	8.000.000,00	6.153,85
25		447,00	1.100,00	4	10	388	6.915.000,00	6.286,36
26		1.059,00	2.823,00	5	36	388	15.800.000,00	5.596,88
27		2.811,00	15.797,04	5	278	384	77.842.000,00	4.927,63
28		649,00	4.939,43	6	43	388	50.000.000,00	10.122,63
29		560,00	3.091,28	5	23	388	18.000.000,00	5.822,83
30		205,00	825,00	4	0	388	6.799.000,00	8.241,21
31		243,00	764,56	6	8	388	9.800.000,00	12.817,83
32		647,00	1.550,00	3	30	388	7.650.000,00	4.935,48
33		221,00	708,00	5	1	388	4.500.000,00	6.355,93
34		299,00	702,00	2	0	388	2.600.000,00	3.703,70
35		245,00	650,00	4	0	388	3.300.000,00	5.076,92
36		211,00	526,00	4	3	388	5.000.000,00	9.505,70
37		112,00	589,00	3	0	388	3.000.000,00	5.093,38
38		97,00	416,00	3	0	388	2.950.000,00	7.091,35
39		2.900,00	10.336,20	4	181	388	45.000.000,00	4.353,63
40		3.600,00	16.736,87	2	250	384	73.642.228,00	4.400,00

Modelo:

Edifícios Fpolis - Abr25 - V

Data de Referência:

quinta-feira, 01 de maio de 2025

Informações Complementares:

- Cidade = Florianópolis
- Bairro = Itacorubi
- Endereço = Rua Pastor William Richard Schisler, 561
- Complemento = Ellite Corporate

Dados para a projeção de valores:

- Renda IBGE_2010 = 4.620
- Área Terreno = 2.107,47
- Area Construída = 11.574,90
- Padrão Acabamento = 6

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo (10,55%) = 8.240,81
- Médio = 9.213,21
- Máximo (10,55%) = 10.185,60

•Valor Total

- Mínimo = 95.386.580,61
- Médio = 106.641.949,74
- Máximo = 117.897.318,87

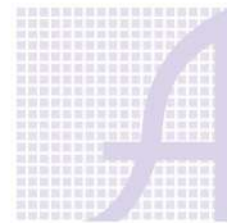
•Intervalo Predição

- Mínimo = 80.542.385,86
- Máximo = 132.741.513,61
- Mínimo (24,47%) = 6.958,37
- Máximo (24,47%) = 11.468,05

•

• Campo de Arbítrio

- RL Mínimo = 7.831,23
- RL Máximo = 10.595,19



ANEXO 2

Cópias de: matrícula do 2º ORI, inscrição imobiliária e quadros de incorporação imobiliária



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ESTADO DE SANTA CATARINA/
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO
Oficial Titular



MURILO RIBEIRO MELO
Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO
Escrevente Substituto

MATRÍCULA

- 153.890 -

FOLHA

- 01 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 11 de agosto de 2016

IMÓVEL: Um terreno com área de 2.107,47m², localizado na Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho, nº 561, Itacorubi, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **frente ao Sul** medindo 60,757m, confrontando com a Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho; **lateral direita ao Oeste** medindo 55,215m, confrontando com o imóvel da matrícula nº 8.190; **fundos ao Norte** medindo 54,475m, em 03 lances, sendo o primeiro medindo 14,851m, o segundo medindo 19,526m e o terceiro medindo 20,098m, todos confrontando com o imóvel da matrícula nº 126.102; **lateral esquerda ao Leste** medindo 43,171m, confrontando com a Rua Patrício Farias. Inscrição imobiliária sob nº 45.83.013.0349.001-025.

PROPRIETÁRIA: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP, inscrita no CNPJ sob nº 09.223.939/0001-90, com sede na Madre Benvenuta, nº 908, sala nº 103, Santa Mônica, Florianópolis/SC

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 101-787 em 21/12/2009, e 132.852 em 31/01/2014, ambas neste Ofício Imobiliário.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

Av-1-153890 - 11 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 303.294 em 08/06/2016.

Procede-se a esta averbação, para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 08/06/2016, firmado pela proprietária **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP**, já qualificada, representada neste ato por seus sócios: Vilson Nunes Vieira, brasileiro, casado, funcionário público aposentado, portador da carteira de identidade nº 298.148 SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 039.620.591-72 e Aparecida de Fatima Torres Vieira, brasileira, casada, funcionária pública aposentada, portadora da carteira de identidade nº 635.504 SSP/DF, inscrita no CPF sob nº 256.260.941-72, residentes e domiciliados na Rua dos Jasmins, nº 97, Santa Mônica, Florianópolis/SC. Emolumentos: R\$ 6,80. Selo: R\$ 1,70.

Selo(s): EIO39167-5K12.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar



ESTADO DE SANTA CATARINA
COMARCA DE FLORIANÓPOLIS
GLECI PALMA RIBEIRO MELO
Oficial Titular



MURILO RIBEIRO MELO
Substituto Legal

ALEXANDRE RIBEIRO MELO
Escrevente Substituto

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

GLECI PALMA RIBEIRO MELO, Oficial do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis/SC, **CERTIFICA**, na forma prevista no § 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73 **que a presente impressão é reprodução inteiro teor da ficha de matrícula arquivada no 2º Ofício.**
Florianópolis, 15 de agosto de 2016.

Prenotação **303.294.**

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Oficial Substituto
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (X) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrevente
- () Alexandre Luiz Pires - Escrevente

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização

Tipo: Normal

EIO40108-5UV9

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

Protocolo: 537.458
Data da Emissão: 15/08/2016
Hora Emissão: 11:56 hs.

Rua Emilio Blum, 131 - Ed. Hantei Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC
Fone (048) 3222-4080

CEP: 88020-010 - Site: www.gleci.com.br - E-mail: gleci@gleci.com.br

Pág. 42 de 72 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site: <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal/sgpe> e informe o processo: SEA-00006497/2025 e o código: JT24F997.

52.22.084.0024.015-328	GARRAGEM 05		
52.22.084.0024.016-138	GARRAGEM 06		
52.22.084.0024.017-029	GARRAGEM 07		
TOTAL			

IMÓVEL:

Rua Pastor William Richard Schisler, 561 - ITACORUBI

CEP: 88.034-100

INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS	IPTU		
	DAM	BRUTO	COTA
45.83.013.0349.001-025	SALAS/LOLAS	CONSTRUÇÃO	

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4591 - 16/12/64 - ART. 32 e NBR. 12721)

QUADRO I - CÁLCULO DAS ÁREAS NOS PAVIMENTOS E DAS ÁREAS GLOBAIS

FOLHA NÚMERO **2**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler F9, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS **10**

INCORPORADOR:

Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO:

Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS** Fone: (48) 99924-7765

Assinatura:

Fone: (48) 3365-8864

Assinatura:

Data: 29/04/2019

CREA/SC 105562-5

PAVIMENTO	ÁREAS DE DIVISÃO NÃO PROPORCIONAL										ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DO PAVIMENTO		QUANTIDADE	
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM					ÁREA DE USO COMUM							
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		REAL (5+10+15)		DE CONSTRUÇÃO (6+11+16)
		REAL	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	REAL (2+3)	CONSTRUÇÃO (2+4)		REAL	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	REAL (7+8)	DE CONSTRUÇÃO (7+9)		REAL	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	REAL (12+13)	DE CONSTRUÇÃO (12+14)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
PVTO SUBSOLO		430,19	215,10	430,19	215,10		571,13	285,57	571,13	285,57	38,07	430,41	215,21	468,48	253,28	1.469,80	753,95	1
PVTO TÉRREO	1.134,34			1.134,34	1.134,34		34,18	17,09	34,18	17,09	313,09			313,09	313,09	1.481,61	1.464,52	1
PVTO MEZANINO	454,04			454,04	454,04						31,74			31,74	31,74	485,78	485,78	1
PVTO GARAGEM		564,06	282,06	564,06	282,06		630,87		630,87		83,60	203,08		286,68	83,60	1.481,61	365,66	1
PVTO PILOTIS		691,08	202,78	691,08	202,78		558,48	242,25	558,48	242,25	56,43	175,62		232,05	56,43	1.481,61	501,46	1
PVTO TIPOS 1º ao 6º	640,10			640,10	640,10		43,19		43,19		42,30			42,30	42,30	725,59	682,40	6
PVTO ÁTICO	272,35	394,48	136,18	666,83	408,53		24,26		24,26		34,50			34,50	34,50	725,59	443,03	1
CASA MQ/BARRILETE/RESERVATÓRIO											74,26			74,26	74,26	74,26	74,26	1
CENTRAL LIXO/GÁS											5,00	16,10	8,05	21,10	13,05	21,10	13,05	1
TOTAIS	5.701,33	2.079,81	836,12	7.781,14	6.537,45		2.078,06	544,91	2.078,06	544,91	890,49	825,21	223,26	1.715,70	1.113,75	11.574,90	8.196,11	

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12721)

QUADRO II - CÁLCULO DAS ÁREAS DAS UNIDADES AUTÔNOMAS

FOLHA NÚMERO 3

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS 10

INCORPORADOR:
 Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**
 Assinatura:
 Fone: (48) 3365-8864
 Data: 29/04/2019

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO:
 Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS**
 Assinatura:
 Fone: (48) 99924-7765
 Data: 29/04/2019
 CREA/SC 105562-5

UNIDADES	ÁREAS DE DIVISÃO NAO PROPORCIONAL										COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE	ÁREAS DE DIVISÃO PROPORCIONAL				ÁREA DA UNIDADE		QUANTIDADE		
	ÁREA PRIVATIVA					ÁREA DE USO COMUM						ÁREA DE USO COMUM				REAL (23+28+35)	DE CONSTRUÇÃO (30+36)			
	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS		COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA		TOTAIS			TOTAL DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO (24+29)	30/TOTAL 30	COBERTA PADRÃO	COBERTA DE PADRÃO DIFERENTE OU DESCOBERTA				TOTAIS	
		REAL	DE CONSTRUÇÃO	REAL (20+21)	DE CONSTRUÇÃO (20+22)		REAL	EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO	REAL (25+26)	DE CONSTRUÇÃO (25+27)					REAL (32+33)	DE CONSTRUÇÃO (32+34)	REAL (23+28+35)		DE CONSTRUÇÃO (30+36)	
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	
PVTO SUBSOLO																				
Vaga 01 a 04		12,00	6,00	12,00	6,00		15,93	7,97	15,93	7,97	13,97	0,001973	1,76	1,63	0,44	3,39	2,20	31,32	16,17	4
Vaga 05		13,94	6,97	13,94	6,97		18,51	9,26	18,51	9,26	16,23	0,002292	2,04	1,89	0,51	3,93	2,55	36,38	18,78	1
Vaga 06		20,14	10,07	20,14	10,07		26,74	13,37	26,74	13,37	23,44	0,003310	2,95	2,73	0,74	5,68	3,69	52,56	27,13	1
Vaga 07		23,94	11,97	23,94	11,97		31,79	15,85	31,79	15,85	27,82	0,003928	3,50	3,24	0,88	6,74	4,38	62,47	32,20	1
Vaga 08		23,99	12,00	23,99	12,00		31,87	15,89	31,87	15,89	27,89	0,003938	3,51	3,25	0,88	6,76	4,39	62,62	32,28	1
Vaga 09		23,18	11,59	23,18	11,59		30,78	15,35	30,78	15,35	26,94	0,003804	3,39	3,14	0,85	6,53	4,24	60,49	31,18	1
Vaga 10		12,00	6,00	12,00	6,00		15,93	7,97	15,93	7,97	13,97	0,001973	1,76	1,63	0,44	3,39	2,20	31,32	16,17	1
Vaga 11		13,00	6,50	13,00	6,50		17,26	8,63	17,26	8,63	15,13	0,002136	1,90	1,76	0,48	3,66	2,38	33,92	17,51	1
Vaga 14 a 25		12,00	6,00	12,00	6,00		15,93	7,97	15,93	7,97	13,97	0,001973	1,76	1,63	0,44	3,39	2,20	31,32	16,17	12
Vaga 27 a 35		12,00	6,00	12,00	6,00		15,93	7,97	15,93	7,97	13,97	0,001973	1,76	1,63	0,44	3,39	2,20	31,32	16,17	9
PVTO TÉRREO																				
Loja 01	108,04			108,04	108,04		2,32	1,16	2,32	1,16	109,20	0,015419	13,73	12,72	3,44	26,45	17,17	136,81	126,37	1
Loja 02	204,98			204,98	204,98		4,41	2,21	4,41	2,21	207,19	0,029254	26,05	24,14	6,53	50,19	32,58	259,58	239,77	1
Loja 03	313,06			313,06	313,06		6,75	3,37	6,75	3,37	316,43	0,044678	39,79	36,87	9,97	76,66	49,76	396,47	366,19	1
Loja 04	347,46			347,46	347,46		7,48	3,74	7,48	3,74	351,20	0,049587	44,16	40,92	11,06	85,08	55,22	440,02	406,42	1
Loja 05	83,83			83,83	83,83		1,80	0,90	1,80	0,90	84,73	0,011964	10,65	9,87	2,67	20,52	13,32	106,15	98,05	1
Loja 06	243,59			243,59	243,59		5,24	2,62	5,24	2,62	246,21	0,034764	30,96	28,69	7,76	59,65	38,72	308,48	284,93	1
Loja 07	257,92			257,92	257,92		5,55	2,78	5,55	2,78	260,70	0,036809	32,78	30,38	8,22	63,16	41,00	326,63	301,70	1
Loja 08	29,50			29,50	29,50		0,63	0,32	0,63	0,32	29,82	0,004210	3,75	3,47	0,94	7,22	4,69	37,35	34,51	1
PVTO GARAGEM																				
Vaga 36		13,51	6,76	13,51	6,76		15,12		15,12		6,76	0,000954	0,85	0,79	0,21	1,64	1,06	30,27	7,82	1
Vaga 37		15,17	7,59	15,17	7,59		16,98		16,98		7,59	0,001072	0,95	0,88	0,24	1,83	1,19	33,98	8,78	1
Vagas 38 e 39		12,00	6,00	12,00	6,00		13,42		13,42		6,00	0,000847	0,75	0,70	0,19	1,45	0,94	26,87	6,94	2
Vaga 40		13,99	7,00	13,99	7,00		15,66		15,66		7,00	0,000988	0,88	0,82	0,22	1,70	1,10	31,35	8,10	1
Vaga 41		18,39	9,20	18,39	9,20		20,58		20,58		9,20	0,001299	1,16	1,07	0,29	2,23	1,45	41,20	10,65	1
Vaga 42		23,37	11,69	23,37	11,69		26,15		26,15		11,69	0,001651	1,47	1,36	0,37	2,83	1,84	52,35	13,53	1
Vaga 43		27,76	13,88	27,76	13,88		31,03		31,03		13,88	0,001960	1,75	1,62	0,44	3,37	2,19	62,16	16,07	1
Vaga 44		26,33	13,17	26,33	13,17		29,46		29,46		13,17	0,001860	1,66	1,53	0,42	3,19	2,08	58,98	15,25	1
Vaga 45		20,14	10,07	20,14	10,07		22,52		22,52		10,07	0,001422	1,27	1,17	0,32	2,44	1,59	45,10	11,66	1
Vaga 46		13,94	6,97	13,94	6,97		15,59		15,59		6,97	0,000984	0,88	0,81	0,22	1,69	1,10	31,22	8,07	1
Vaga 51 a 67		12,00	6,00	12,00	6,00		13,42		13,42		6,00	0,000847	0,75	0,70	0,19	1,45	0,94	26,87	6,94	17
Vaga 68		30,92	15,46	30,92	15,46		34,58		34,58		15,46	0,002183	1,94	1,80	0,49	3,74	2,43	69,24	17,89	1
Vaga 69		12,00	6,00	12,00	6,00		13,42		13,42		6,00	0,000847	0,75	0,70	0,19	1,45	0,94	26,87	6,94	1
Vaga 70		23,00	11,50	23,00	11,50		25,72		25,72		11,50	0,001624	1,45	1,34	0,36	2,79	1,81	51,51	13,31	1
Vaga 71 a 76		12,00	6,00	12,00	6,00		13,42		13,42		6,00	0,000847	0,75	0,70	0,19	1,45	0,94	26,87	6,94	6
Vaga 77		25,54	12,77	25,54	12,77		28,56		28,56		12,77	0,001803	1,61	1,49	0,40	3,10	2,01	57,20	14,78	1

Para conferência, acesse o site <https://portal.sgpe-sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo SEA 00008487/2025 e o código JTZ4E997.

PVTO PILOTIS																				
Vaga 78 descoberta		37,10	9,28	37,10	9,28	25,57	11,10	25,57	11,10	20,38	0,002878	2,56	2,37	0,64	4,93	3,20	67,60	23,58	1	
Vaga 79 descoberta		23,45	5,86	23,45	5,86	16,15	7,01	16,15	7,01	12,87	0,001817	1,62	1,50	0,41	3,12	2,03	42,72	14,90	1	
Vaga 80 semi coberta		27,76	6,94	27,76	6,94	19,12	8,30	19,12	8,30	15,24	0,002152	1,92	1,78	0,48	3,70	2,40	50,58	17,64	1	
Vaga 81 descoberta		26,33	6,58	26,33	6,58	18,13	7,87	18,13	7,87	14,45	0,002040	1,82	1,68	0,46	3,50	2,28	47,96	16,73	1	
Vaga 82 descoberta		20,14	5,04	20,14	5,04	13,89	6,02	13,89	6,02	11,06	0,001562	1,39	1,29	0,35	2,68	1,74	36,71	12,80	1	
Vaga 83 descoberta		13,94	3,49	13,94	3,49	9,62	4,17	9,62	4,17	7,66	0,001082	0,96	0,89	0,24	1,85	1,20	25,41	8,86	1	
Vaga 87 a 89		12,00	6,00	12,00	6,00	16,52	7,17	16,52	7,17	13,17	0,001860	1,66	1,53	0,42	3,19	2,08	31,71	15,25	3	
Vaga 90 semi coberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	1	
Vaga 91 descoberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	1	
Vaga 92 descoberta		38,32	9,58	38,32	9,58	26,38	11,45	26,38	11,45	21,03	0,002969	2,64	2,45	0,66	5,09	3,30	69,79	24,33	1	
Vaga 93 descoberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	1	
Vaga 94 a 106 semi coberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	13	
Vaga 107 semi coberta		30,92	7,73	30,92	7,73	21,30	9,24	21,30	9,24	16,97	0,002396	2,13	1,98	0,53	4,11	2,66	56,33	19,63	1	
Vaga 108 semi coberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	1	
Vaga 109		12,00	6,00	12,00	6,00	16,53	7,17	16,53	7,17	13,17	0,001860	1,66	1,53	0,42	3,19	2,08	31,72	15,25	1	
Vagas 110 a 115		12,00	6,00	12,00	6,00	16,52	7,17	16,52	7,17	13,17	0,001860	1,66	1,53	0,42	3,19	2,08	31,71	15,25	6	
Vaga 116 semi coberta		25,03	6,26	25,03	6,26	17,25	7,49	17,25	7,49	13,75	0,001941	1,73	1,60	0,43	3,33	2,16	45,61	15,91	1	
Vagas 117 e 118 descobertas		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	2	
Vagas 119 e 120 descobertas		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	2	
Vaga 121 descoberta		16,53	4,13	16,53	4,13	11,38	4,93	11,38	4,93	9,06	0,001279	1,14	1,06	0,29	2,20	1,43	30,11	10,49	1	
Vaga 122 semi coberta		18,88	4,72	18,88	4,72	13,01	5,64	13,01	5,64	10,36	0,001463	1,30	1,21	0,33	2,51	1,63	34,40	11,99	1	
Vaga 123 semi coberta		12,00	3,00	12,00	3,00	8,26	3,58	8,26	3,58	6,58	0,000929	0,83	0,77	0,21	1,60	1,04	21,86	7,62	1	
Vaga 124 semi coberta		13,51	3,38	13,51	3,38	9,31	4,04	9,31	4,04	7,42	0,001048	0,93	0,86	0,23	1,79	1,16	24,61	8,58	1	
Vaga 125 semi coberta		15,17	3,79	15,17	3,79	10,44	4,53	10,44	4,53	8,32	0,001175	1,05	0,97	0,26	2,02	1,31	27,63	9,63	1	
PVTO TIPOS 1º ao 6º																				
SL 101 a 601	375,67			375,67	375,67	25,34		25,34		375,67	0,053043	47,23	43,76	11,83	90,99	59,06	492,00	434,73	6	
SL 102 a 602	118,05			118,05	118,05	7,97		7,97		118,05	0,016668	14,84	13,75	3,72	28,59	18,56	154,61	136,61	6	
SL 103 a 603	146,38			146,38	146,38	9,88		9,88		146,38	0,020668	18,40	17,06	4,60	35,46	23,00	191,72	169,38	6	
PVTO ÁTICO																				
SALA 701	242,90	85,54	121,45	328,44	364,35	21,64		21,64		364,35	0,051445	45,81	42,45	11,49	88,26	57,30	438,34	421,65	1	
SALA 702	29,45	308,94	14,73	338,39	44,18	2,62		2,62		44,18	0,006238	5,55	5,15	1,39	10,70	6,94	351,71	51,12	1	
Total	5.701,33	2.079,81	836,12	7.781,14	6.537,45	2.078,06	544,92	2.078,06	544,92	7.082,37	1,000010	890,52	825,23	223,20	1.715,75	1.113,72	11.574,95	8.196,09	143	

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR 12721)

QUADRO III - AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL E UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO

FOLHA NÚMERO **4**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC

"EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS: 10

INCORPORADOR
Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO

Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS**

Fone: (48) 99924-7765

Assinatura:

Assinatura

Data: 29/04/2019

Fone: (48) 3365-8864

Data: 29/04/2019

CREA/SC 105562-5

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Projeto - Padrão (Lei 4951 Art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da Incorporação projetada

CLASSIFICAÇÃO GERAL

USO RESIDENCIAL

Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equival. total do projeto-padrão adotado	Dependência de uso privativo da unidade autônoma			
				Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregados
Comercial	Normal	16					

2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico: SINDUSCON FLORIANÓPOLIS

3. Custo Unitário Básico para o mês de: **mai-19** R\$ / m² **2.231,17**

4. Áreas Globais do Prédio Projetado

4.1 Área Real Privativa, Global (Q), Σ 5)	m²	7.781,14
4.2 Área Real de Uso Comum, Global (Q), Σ 10 + Σ 15)	m²	3.793,76
4.3 Área Real Global (Q), Σ 17)	m²	11.574,90
4.4 Área Equivalente * Privativa Global (Q), Σ 6)	m²	6.537,45
4.5 Área Equivalente * de uso comum global (Q), Σ 11 + Σ 16)	m²	1.658,66
4.6 Área Equivalente * Global (Q), Σ 18)	m²	8.196,11

obs: * Áreas equivalentes em área custo padrão.

AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL E DO PREÇO POR m² DE CONSTRUÇÃO

5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 X Custo Unitário Básico(3))

5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação	R\$	18.286.914,75
5.1.1 - Custo básico de Materiais e outros (5. x %mat do CUB inf. em 3.)	R\$	9.143.457,38
5.1.2 - Custo básico de Mão-de-Obra (5. x % Mão-de-Obra do CUB Inf. em 3.)	R\$	6.400.420,16
5.1.3 - Custo básico de Desp. Administrativas (5. x % Desp. Admin. do CUB Inf. em 3.)	R\$	1.828.691,48
5.1.4 - Custo básico de Máq. e Equip. (5. x % Máq. e Equip. do CUB Inf. em 3.)	R\$	914.345,74

6. Parcelas adicionais não considerados no Projeto-Padrão

6.1 FUNDAÇÕES ESPECIAIS (no projeto-padrão foram consideradas fundações diretas a 2,50m)	R\$	640.000,00
6.2 ELEVADORES	R\$	640.000,00
6.3 EQUIPAMENTO E INSTALAÇÕES DE:		
6.3.1 INTERFONE	R\$	126.000,00
6.3.2 AQUECEDORES		
6.3.3 BOMBAS DE RECALQUE	R\$	20.000,00
6.3.4 PORTÕES E GRADIS	R\$	20.000,00
6.3.5 AR-CONDICIONADO		
6.3.6 CALEFAÇÃO		
6.3.7 PORTÃO ELETRÔNICO	R\$	4.000,00
6.3.8 ANTENA COLETIVA DE T.V.		
6.3.9 GÁS CANALIZADO	R\$	168.000,00
6.3.10 INSTALAÇÕES DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO	R\$	140.000,00
6.3.11 PARA RAIOS	R\$	105.000,00
6.4 OBRAS E SERVIÇOS COMPLEMENTARES:		
6.4.1 TERRAPLENAGEM	R\$	80.000,00
6.4.2 URBANIZAÇÃO	R\$	224.000,00
6.4.3 RECREAÇÃO (PISCINAS, CAMPOS DE ESPORTE)	R\$	136.000,00
6.4.4 AJARDINAMENTO	R\$	70.000,00
6.4.5 LIGAÇÕES DE SERVIÇOS PÚBLICOS (ART. 51)	R\$	30.000,00
6.4.6 INSTALAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DO CONDOMÍNIO	R\$	30.000,00
6.4.7 MURO DE ARRIMO		
6.4.8 SONDA GEM	R\$	15.000,00
6.5 OUTROS SERVIÇOS DISCRIMINADOS EM ANEXO:		
6.5.1 MÃO DE OBRA INDIRETA	R\$	140.000,00
6.5.2 EQUIPAMENTOS E FERRAMENTAS	R\$	28.000,00

7. 1º Subtotal R\$ **20.902.914,76**

8. Impostos, taxas e emolumentos Cartoriais R\$ 60.000,00

9. Projetos

9.1 HONORÁRIOS DO AUTOR DO PROJETO ARQUITETÔNICO	R\$	90.000,00
9.2 HONORÁRIOS DO AUTOR DO PROJETO ESTRUTURAL	R\$	65.000,00
9.3 HONORÁRIOS DO AUTOR DO PROJETO DE INSTALAÇÕES	R\$	80.000,00
9.4 HONORÁRIOS DO AUTOR DO PROJETO ESPECIAIS	R\$	25.000,00

10. 2º Subtotal R\$ **21.222.914,76**

11. Remuneração do Construtor 10% R\$ 2.122.291,48

12. Remuneração do Incorporador 10% R\$ 2.120.107,53

13. Custo Global da Construção: R\$ **25.465.313,77**

14. Custo unitário da obra em cálculo [Custo total / área equivalente (13)/(4.6)] R\$ / m² 3.107,00

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12721)

QUADRO IV-A AVALIAÇÃO DO CUSTO DE CONSTRUÇÃO DE CADA UNIDADE AUTÔNOMA E CÁLCULO DO RE-RATEIO DA SUBROGAÇÃO (COLUNAS 39 A 48)

FOLHA NÚMERO **5**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor William R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS **10**

INCORPORADOR
 Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**
 Assinatura:
 Data: 29/04/2019
 Fone: (48) 3365-8864

PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO
 Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS**
 Assinatura:
 Data: 29/04/2019
 Fone: 48 9982 0005
 CREA/SC 105562-5

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	CUSTO DE CONSTRUÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA			RATEIO DO CUSTO QUANDO HOUVER UNIDADES DADAS EM PAGAMENTO DO TERRENO							QUANTIDADE (número de unidades idênticas)		
	ÁREA EQUIV. EM ÁREA DE CUSTO PADRÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS (UA)	CUSTO	COEFICIENTE DE PROPORCION. P/ RATEIO DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO	COEFICIENTE DE PROPORCION. (das UA que suportam o custo da construção)	COEFICIENTE DE RERATEIO DE CONSTRUÇÃO TOTAL (rerrateio do coef. de proporcion.; incorpora coef. das UA dadas em pagamento do terreno)	ÁREA EQUIV. EM ÁREA DE CUSTO PADRÃO TOTAL (rerrateio das áreas equival. em área de custo; Área Própria + quota da Área Subrogada)	CUSTO DE CONSTRUÇÃO TOTAL (rerrateio do custo)	CUSTO DA SUBROGAÇÃO POR CADA UA	ÁREA REAL DAS UNIDADES SUBROGADAS	QUOTA DE ÁREA REAL DADA EM PAGAMENTO DO TERRENO	TOTAL DE UNIDADES SUBROGADAS OU NÃO	TOTAL DE UNIDADES SUBROGADAS	DIFERENÇA UNIDADES AUTÔNOMAS QUE SUPORTAM O CUSTO DA CONSTRUÇÃO
(QII - 19)	(QII - 38)	(40 X 14 QIII)	(QII - 31)	(42)	(43/SOMA 43)	(44 X SOMA 40)	(45 X 14 QIII)	(46 - 41)	(QII - 37)	(44 X SOMA 48)	50	51	52 (50 - 51)
PVTO SUBSOLO													
Vaga 01 a 04	16,17	50.240,19	0,001973								4		4
Vaga 05	18,78	58.349,46	0,002292								1		1
Vaga 06	27,13	84.292,91	0,003310								1		1
Vaga 07	32,20	100.045,40	0,003928								1		1
Vaga 08	32,28	100.293,96	0,003938								1		1
Vaga 09	31,18	96.876,26	0,003804								1		1
Vaga 10	16,17	50.240,19	0,001973								1		1
Vaga 11	17,51	54.403,57	0,002136								1		1
Vaga 14 a 25	16,17	50.240,19	0,001973								12		12
Vaga 27 a 35	16,17	50.240,19	0,001973								9		9
PVTO TÉRREO													
Loja 01	126,37	392.631,59	0,015419								1		1
Loja 02	239,77	744.965,39	0,029254								1		1
Loja 03	366,19	1.137.752,33	0,044678								1		1
Loja 04	406,42	1.262.746,94	0,049587								1		1
Loja 05	98,05	304.641,35	0,011964								1		1
Loja 06	284,93	885.277,51	0,034764								1		1
Loja 07	301,70	937.381,90	0,036809								1		1
Loja 08	34,51	107.222,57	0,004210								1		1
PVTO GARAGEM													
Vaga 36	7,82	24.296,74	0,000954								1		1
Vaga 37	8,78	27.279,46	0,001072								1		1
Vagas 38 e 39	6,94	21.562,58	0,000847								2		2
Vaga 40	8,10	25.166,70	0,000988								1		1
Vaga 41	10,65	33.089,55	0,001299								1		1
Vaga 42	13,53	42.037,71	0,001651								1		1
Vaga 43	16,07	49.929,49	0,001960								1		1
Vaga 44	15,25	47.381,75	0,001860								1		1
Vaga 45	11,66	36.227,62	0,001422								1		1
Vaga 46	8,07	25.073,49	0,000984								1		1
Vaga 51 a 67	6,94	21.562,58	0,000847								17		17
Vaga 68	17,89	55.584,23	0,002183								1		1
Vaga 69	6,94	21.562,58	0,000847								1		1

Vaga 70	13,31	41.354,17	0,001624							1		1
Vaga 71 a 76	6,94	21.562,58	0,000847							6		6
Vaga 77	14,78	45.921,46	0,001803							1		1
PVTO PILOTIS												
Vaga 78 descoberta	23,58	73.263,06	0,002878							1		1
Vaga 79 descoberta	14,90	46.294,30	0,001817							1		1
Vaga 80 semi coberta	17,64	54.807,48	0,002152							1		1
Vaga 81 descoberta	16,73	51.980,11	0,002040							1		1
Vaga 82 descoberta	12,80	39.769,60	0,001562							1		1
Vaga 83 descoberta	8,86	27.528,02	0,001082							1		1
Vaga 87 a 89	15,25	47.381,75	0,001860							3		3
Vaga 90 semi coberta	7,62	23.675,34	0,000929							1		1
Vaga 91 descoberta	7,62	23.675,34	0,000929							1		1
Vaga 92 descoberta	24,33	75.593,31	0,002969							1		1
Vaga 93 descoberta	7,62	23.675,34	0,000929							1		1
Vaga 94 a 106 semi coberta	7,62	23.675,34	0,000929							13		13
Vaga 107 semi coberta	19,63	60.990,41	0,002396							1		1
Vaga 108 semi coberta	7,62	23.675,34	0,000929							1		1
Vaga 109	15,25	47.381,75	0,001860							1		1
Vagas 110 a 115	15,25	47.381,75	0,001860							6		6
Vaga 116 semi coberta	15,91	49.432,37	0,001941							1		1
Vagas 117 e 118 descobertas	7,62	23.675,34	0,000929							2		2
Vagas 119 e 120 descobertas	7,62	23.675,34	0,000929							2		2
Vaga 121 descoberta	10,49	32.592,43	0,001279							1		1
Vaga 122 semi coberta	11,99	37.252,93	0,001463							1		1
Vaga 123 semi coberta	7,62	23.675,34	0,000929							1		1
Vaga 124 semi coberta	8,58	26.658,06	0,001048							1		1
Vaga 125 semi coberta	9,63	29.920,41	0,001175							1		1
PVTO TIPOS 1º ao 6º												
SL 101 a 601	434,73	1.350.706,11	0,053043							6		6
SL 102 a 602	136,61	424.447,27	0,016668							6		6
SL 103 a 603	169,38	526.263,66	0,020668							6		6
PVTO ÁTICO												
SALA 701	421,65	1.310.066,55	0,051445							1		1
SALA 702	51,12	158.829,84	0,006238							1		1
Total	8.196,09	25.465.251,63	1,000010							143		143

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12721)

QUADRO IV B - RESUMO DAS ÁREAS REAIS PARA OS ATOS DE REGISTRO E ESCRITURAÇÃO

FOLHA NÚMERO **6**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS **10**

I N C O R P O R A D O R:

Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**

P R O F I S S I O N A L R E S P O N S Á V E L P E L O C Á L C U L O

Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS** Fone: (48) 99924-7765

Assinatura:

Assinatura:

Data: 29/04/2019

Fone: (48) 3365-8864

Data: 29/04/2019

CREA/SC 105562-5

DESIGNAÇÃO DA UNIDADE	ÁREAS REAIS					COEFICIENTE DE PROPORCIONALIDADE (FRAÇÃO IDEAL)	QUANTIDADE (NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS)	OBSERVAÇÕES (%)
	ÁREA PRIVATIVA (principal)	OUTRAS ÁREAS PRIVATIVAS (acessórias)	ÁREA PRIVATIVA TOTAL	ÁREA DE USO COMUM	ÁREA REAL TOTAL			
A	B	C	D	E	F	G		
PVTO SUBSOLO								
Vaga 01 a 04	12,00		12,00	19,32	31,32	0,001973	4	0,1973
Vaga 05	13,94		13,94	22,44	36,38	0,002292	1	0,2292
Vaga 06	20,14		20,14	32,42	52,56	0,003310	1	0,3310
Vaga 07	23,94		23,94	38,53	62,47	0,003928	1	0,3928
Vaga 08	23,99		23,99	38,63	62,62	0,003938	1	0,3938
Vaga 09	23,18		23,18	37,31	60,49	0,003804	1	0,3804
Vaga 10	12,00		12,00	19,32	31,32	0,001973	1	0,1973
Vaga 11	13,00		13,00	20,92	33,92	0,002136	1	0,2136
Vaga 14 a 25	12,00		12,00	19,32	31,32	0,001973	12	0,1973
Vaga 27 a 35	12,00		12,00	19,32	31,32	0,001973	9	0,1973
PVTO TÉRREO								
Loja 01	108,04		108,04	28,77	136,81	0,015419	1	1,5419
Loja 02	204,98		204,98	54,60	259,58	0,029254	1	2,9254
Loja 03	313,06		313,06	83,41	396,47	0,044678	1	4,4678
Loja 04	347,46		347,46	92,56	440,02	0,049587	1	4,9587
Loja 05	83,83		83,83	22,32	106,15	0,011964	1	1,1964
Loja 06	243,59		243,59	64,89	308,48	0,034764	1	3,4764
Loja 07	257,92		257,92	68,71	326,63	0,036809	1	3,6809
Loja 08	29,50		29,50	7,85	37,35	0,004210	1	0,4210
PVTO GARAGEM								
Vaga 36	13,51		13,51	16,76	30,27	0,000954	1	0,0954
Vaga 37	15,17		15,17	18,81	33,98	0,001072	1	0,1072
Vagas 38 e 39	12,00		12,00	14,87	26,87	0,000847	2	0,0847
Vaga 40	13,99		13,99	17,36	31,35	0,000988	1	0,0988
Vaga 41	18,39		18,39	22,81	41,20	0,001299	1	0,1299
Vaga 42	23,37		23,37	28,98	52,35	0,001651	1	0,1651
Vaga 43	27,76		27,76	34,40	62,16	0,001960	1	0,1960
Vaga 44	26,33		26,33	32,65	58,98	0,001860	1	0,1860
Vaga 45	20,14		20,14	24,96	45,10	0,001422	1	0,1422
Vaga 46	13,94		13,94	17,28	31,22	0,000984	1	0,0984
Vaga 51 a 67	12,00		12,00	14,87	26,87	0,000847	17	0,0847
Vaga 68	30,92		30,92	38,32	69,24	0,002183	1	0,2183
Vaga 69	12,00		12,00	14,87	26,87	0,000847	1	0,0847
Vaga 70	23,00		23,00	28,51	51,51	0,001624	1	0,1624

Vaga 71 a 76	12,00		12,00	14,87	26,87	0,000847	6	0,0847
Vaga 77	25,54		25,54	31,66	57,20	0,001803	1	0,1803
PVTO PILOTIS								
Vaga 78 descoberta	37,10		37,10	30,50	67,60	0,002878	1	0,2878
Vaga 79 descoberta	23,45		23,45	19,27	42,72	0,001817	1	0,1817
Vaga 80 semi coberta	27,76		27,76	22,82	50,58	0,002152	1	0,2152
Vaga 81 descoberta	26,33		26,33	21,63	47,96	0,002040	1	0,2040
Vaga 82 descoberta	20,14		20,14	16,57	36,71	0,001562	1	0,1562
Vaga 83 descoberta	13,94		13,94	11,47	25,41	0,001082	1	0,1082
Vaga 87 a 89	12,00		12,00	19,71	31,71	0,001860	3	0,1860
Vaga 90 semi coberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	1	0,0929
Vaga 91 descoberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	1	0,0929
Vaga 92 descoberta	38,32		38,32	31,47	69,79	0,002969	1	0,2969
Vaga 93 descoberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	1	0,0929
Vaga 94 a 106 semi coberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	13	0,0929
Vaga 107 semi coberta	30,92		30,92	25,41	56,33	0,002396	1	0,2396
Vaga 108 semi coberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	1	0,0929
Vaga 109	12,00		12,00	19,72	31,72	0,001860	1	0,1860
Vagas 110 a 115	12,00		12,00	19,71	31,71	0,001860	6	0,1860
Vaga 116 semi coberta	25,03		25,03	20,58	45,61	0,001941	1	0,1941
Vagas 117 e 118 descobertas	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	2	0,0929
Vagas 119 e 120 descobertas	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	2	0,0929
Vaga 121 descoberta	16,53		16,53	13,58	30,11	0,001279	1	0,1279
Vaga 122 semi coberta	18,88		18,88	15,52	34,40	0,001463	1	0,1463
Vaga 123 semi coberta	12,00		12,00	9,86	21,86	0,000929	1	0,0929
Vaga 124 semi coberta	13,51		13,51	11,10	24,61	0,001048	1	0,1048
Vaga 125 semi coberta	15,17		15,17	12,46	27,63	0,001175	1	0,1175
PVTO TIPOS 1º ao 6º								
SL 101 a 601	375,67		375,67	116,33	492,00	0,053043	6	5,3043
SL 102 a 602	118,05		118,05	36,56	154,61	0,016668	6	1,6668
SL 103 a 603	146,38		146,38	45,34	191,72	0,020668	6	2,0668
PVTO ÁTICO								
SALA 701	328,44		328,44	109,90	438,34	0,051445	1	5,1445
SALA 702	338,39		338,39	13,32	351,71	0,006238	1	0,6238
Total	7.781,14		7.781,14	3.793,81	11.574,95	1,000010	143	100%

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12721)

QUADRO V - INFORMAÇÕES GERAIS		FOLHA NÚMERO 7
LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"		TOTAL FOLHAS 10
INCORPORADOR Nome: ELLITE ADM. DE BENS LTDA. Assinatura: Data: 29/04/2019 Fone: (48) 3365-8864	PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO Nome: ENG.ª LIGIA VOSS Fone: (48) 99924-7765 Assinatura: Data: 29/04/2019 CREA/SC 105562-5	
<p>A TIPO DE EDIFICAÇÃO: Edifício Comercial</p> <p>B NÚMERO DE PAVIMENTOS: O empreendimento Edifício comercial é constituído por 12 (doze) pavimentos, denominados: PVTO SUBSOLO, PVTO TÉRREO, SOBRELOJA, PVTO GARAGEM, PILOTIS, 1º PVTO TIPO, 2º PVTO TIPO, 3º PVTO TIPO, 4º PVTO TIPO, 5º PVTO TIPO, 6º TIPO, PVTO ÁTICO, CASA DE MÁQUINAS/BARRILETE/RESERVATÓRIO. O empreendimento possui ainda uma central de gás e espaço para contentores de lixo.</p> <p>C NÚMERO DE UNIDADES AUTÔNOMAS POR PAVIMENTO: PVTO. SUBSOLO: 32 (trinta e dois) vagas de garagem, 2 (duas) vagas de garagem para idoso e 1 (uma) vaga de garagem PNE. PVTO. TÉRREO: 8 (oito) lojas. MEZANINO: 7 (sete) sobrelojas dando continuidade às lojas 01 à 07 do PAVIMENTO TÉRREO. PVTO. GARAGEM: 38 (trinta e oito) vagas de garagem privativas, 1 (uma) vaga de garagem PNE e 3 (três) vagas de garagem para idosos. PVTO. PILOTIS: 45 (quarenta e cinco) vagas de garagem privativas e 3 (três) vagas de garagem para idosos. PVTO. TIPO (1º ao 6º Pcto Tipo): 3 (três) lojas por andar. PVTO. ÁTICO: 2 (duas) lojas.</p> <p>D EXPLICAÇÃO DA NUMERAÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS E DAS ÁREAS COMUNS POR PAVIMENTO: PVTO. SUBSOLO - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo - representadas por 32 (trinta e duas) unidades autônomas, denominadas e numeradas como: Vaga 01 à 11, Vaga 14 a 25, Vaga 27 a 35; b) Áreas de uso comum - representadas por: rampa de acesso ao subsolo, depósito, vaga 12 e 13 idoso, 3 (três) caixa de corrida dos elevadores, escada, circulação, lixo temporário, vaga 26 PNE, platô elevado, cisternas, gerador, circulação de veículos e pedestres. PVTO. TÉRREO - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 8 (oito) unidades autônomas, denominadas e numeradas como: Loja 01 a 08; b) Áreas de uso comum: rampa de acesso ao PVTO SUBSOLO, lixo, gás, bicicletário, talude, circulação externa não denominada, circulação, 2 (dois) dutos, escada, circ., 3 (três) caixas de corrida de elevador, wc PNE, circulação, exaustão, circulação, bwc zelador, bicicletário e rampa de acesso ao PVTO GARAGEM. MEZANINO - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 7 (sete) unidades autônomas, denominadas e numeradas respectivamente como: Sobreloja 01 à 07; b) Áreas de uso comum: circulação, escada, 13 (treze) vazios, 1 (uma) exaustão, 2 (dois) dutos e 2 (duas) caixas de corrida de elevadores. PVTO. GARAGEM - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 38 (trinta e oito) unidades autônomas, denominadas e numeradas respectivamente como: vagas 36 à 46 e vaga 51 à 77; b) Áreas de uso comum: subestação, vaga 48 à 50 idoso, vaga 47 PNE, antecâmara, circulação, escada, exaustão, 2 (dois) dutos, rampa e circulação de veículos e pedestres. PVTO. PILOTIS - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 45 (quarenta e cinco) unidades autônomas, denominadas e numeradas respectivamente como: vagas 78 e 79 descobertas, vaga 80 semi coberta, vaga 81 à 83 descoberta, vaga 87 à 89, vaga 90 semi coberta, vaga 91 à 93 descoberta, vaga 94 à 106 semi coberta, vaga 107 e 108 semi cobertas, vaga 109 à 115, vaga 116 semi coberta, vaga 117 à 120 descoberta, vaga 121 semi coberta, vaga 122 à 125 semi coberta; b) Áreas de uso comum: vaga 84 à 86 idoso, 3 (três) caixas de corrida de elevadores, antecâmara, 2 (dois) dutos, circulação, exaustão, escada, zeladoria, BWC e circulação de veículos e pedestres. PVTO. TIPO (6X) - em cada um destes pavimentos estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 3 (três) unidades autônomas, denominadas e numeradas respectivamente como: sala 101 a 601, sala 102 à 602, sala 103 à 603; b) Áreas de uso comum: circulação, 2 (duas) caixas de corrida de elevadores, antecâmara, 2 (dois) dutos, circ., escada e exaustão. PVTO ÁTICO - Neste pavimento estão localizadas: a) Áreas de uso privativo: 2 (duas) unidades autônomas, denominadas e numeradas como: sala 701 e sala 702; b) Áreas de uso comum: circulação, 2 (duas) caixas de corrida de elevadores, antecâmara, circulação, escada, exaustão, 2 (dois) dutos. CASA DE MÁQUINAS/BARRILETE/RESERVATÓRIOS - Neste pavimento estão localizadas: Áreas de uso comum: laje impermeabilizada, casa de máquinas, barrilete, escada e reservatório.</p> <p>E OUTRAS INFORMAÇÕES:</p> <p>INCORPORADOR: ELLITE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA PROPRIETÁRIO DO TERRENO: ELLITE ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA DATA DE APROVAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO 16/12/2013 DATA DE EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO 29/09/2014 CONSTRUTOR: NOME DO EMPREENDIMENTO: Edifício Comercial LOCALIZAÇÃO: Rua Pastor William Richard Schisler Filho, esquina com Rua Patrocínio Farias nº 561. Itacorubi - Florianópolis/SC. RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Projeto Arquitetônico Arq. Oracil Robson Nascimento - CAU SC 18321-0 Projeto Estrutural Projeto Elétrico e Telecomunicações Projeto Hidro Sanitário e Preventivo c/ Incêndio Execução da Obra Eng.º Cristiano Ortiz - CREA-SC 39163-0 ACABAMENTO DAS FACHADAS: Pintura acrílica / vidros CARACTERÍSTICAS DO TERRENO Plano regular</p>		

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12721)

QUADRO VI - MEMORIAL DESCRITIVO DOS EQUIPAMENTOS

FOLHA NÚMERO 8

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS 10

I N C O R P O R A D O R:

Nome: **ELLITE ADM. DE BENS LTDA.**

Assinatura:

Data: 29/04/2019

Fone: (48) 3365-8864

P R O F I S S I O N A L R E S P O N S Á V E L P E L O C Á L C U L O:

Nome: **ENG.ª LIGIA VOSS** Fone: (48) 99924-7765

Assinatura:

Data: 29/04/2019

CREA/SC 105562-5

EQUIPAMENTO	TIPO (OU MARCA)	ACABAMENTO	OBSERVAÇÕES
Instalações Elétricas e Telefônicas - eletrodutos fios e cabos - quadros de distribuição - disjuntores - tomadas e interruptores - iluminação - para raios - telefone	em cobre ou alumínio. em aço estampado ou plástico próprio. Iriel, Pial ou Alumbra. Iriel, Pial ou Alumbra. Franklin.		conforme projeto específico. conforme projeto específico. serão fornecidas luminárias somente para as áreas comuns. conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros de Florianópolis. somente infraestrutura e os pontos para ligação dos aparelhos conforme detalhado no projeto específico.
Instalações Hidrosanitárias - reservatórios - redes de água fria - redes de esgoto - redes de águas pluviais	Polietileno ou fibra de vidro. em PVC. em PVC. em PVC.		conforme projeto específico. conforme projeto específico. conforme projeto específico. conforme projeto específico.
Instalação de Gás - redes de gás - central de gás	em aço galvanizado ou cobre. em concreto armado.		conforme projeto específico. conforme projeto específico.
Instal. de Prevenção e Combate a Incêndio - extintores - sistema de iluminação de emergência	diversos tipos e tamanhos. com blocos autônomos - acionamento automático		conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros. conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros.
Esquadrias, Ferragens e Vidros - portas Internas - portas externas - portas/janela - janelas - ferragens - vidros janelas - vidros portas/janelas - vidros banheiros	madeira. madeira. vidro/alumínio. alumínio. ferro cromado ou latão cromado. incolor. incolor. incolor.	semi-ocas. semi-ocas. anodizado. temperado/laminado. comum liso. miniboreal.	
Louças e Metais Sanitários - cubas e vasos sanitários - metais sanitários	Incepa, Deca ou Fiori. Docol, Deca ou Fabrimar.	esmaltada. cromada.	
Ar Condicionado			somente serão fornecidos os pontos, os equipamentos deverão ser adquiridos pelos compradores das unidades.
Elevadores	Otis, Atlas Schindler ou Thysekrupp.	gabines em fórmica, aço pintado ou aço inox.	elevadores residenciais com capacidade de acordo com o cálculo de tráfego.

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12.721)

QUADRO VII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS - DEPENDÊNCIAS DE USO PRIVATIVO

FOLHA NÚMERO **9**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler Fº, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS **10**

<p align="center">INCORPORADOR:</p> <p>Nome: ELLITE ADM. DE BENS LTDA.</p> <p>Assinatura:</p> <p>Data: 29/04/2019 Fone: (48) 3365-8864</p>		<p align="center">PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO CÁLCULO:</p> <p>Nome: ENG.ª LIGIA VOSS</p> <p>Assinatura: Fone: (48) 99924-7765</p> <p>Data: 29/04/2019 CREA/SC 105562-5</p>	
--	--	--	--

DEPENDÊNCIAS	PISOS	PAREDES	TETOS	PEITORIS
	REVESTIMENTO/ACABAMENTO/SOLEIRA	REVESTIMENTO/ACABAMENTO/RODAPÉ	REVESTIMENTO/ACABAMENTO	
Lavabos	cerâmica esmaltada	cerâmica esmaltada	PVC ou massa niveladora/ pintura PVA	Granito
Lojas	cerâmica esmaltada	gesso ou massa única/ pintura PVA/ madeira ou poliestireno	massa niveladora/ pintura PVA	Granito
Salas	cerâmica esmaltada	gesso ou massa única/ pintura PVA/ madeira ou poliestireno	massa niveladora/ pintura PVA	Granito
Vagas de garagem	cimentado			

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(LEI 4591 - 16/12/64 - ART. 32 E NBR 12.721)

Q U A D R O VIII - MEMORIAL DESCRITIVO DOS ACABAMENTOS - PENDÊNCIAS DE USO COMUM

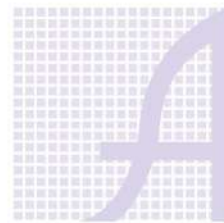
FOLHA NÚMERO **10**

LOCAL DO IMÓVEL: Rua Pastor Willian R. Schisler F9, esquina Rua Patrocínio Farias, nº 561, Itacorubi - Florianópolis/SC "EDIFÍCIO COMERCIAL"

TOTAL FOLHAS 10

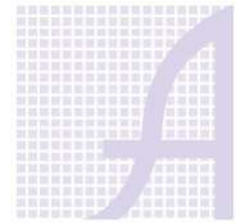
I N C O R P O R A D O R		P R O F I S S I O N A L R E S P O N S Á V E L P E L O C Á L C U L O	
Nome:	ELLITE ADM. DE BENS LTDA.	Nome:	ENG.ª LIGIA VOSS
Assinatura:		Assinatura:	
Data: 29/04/2019	Fone: (48) 3365-8864	Data: 29/04/2019	CREA/SC 105562-5
		Fone: (48) 99924-7765	

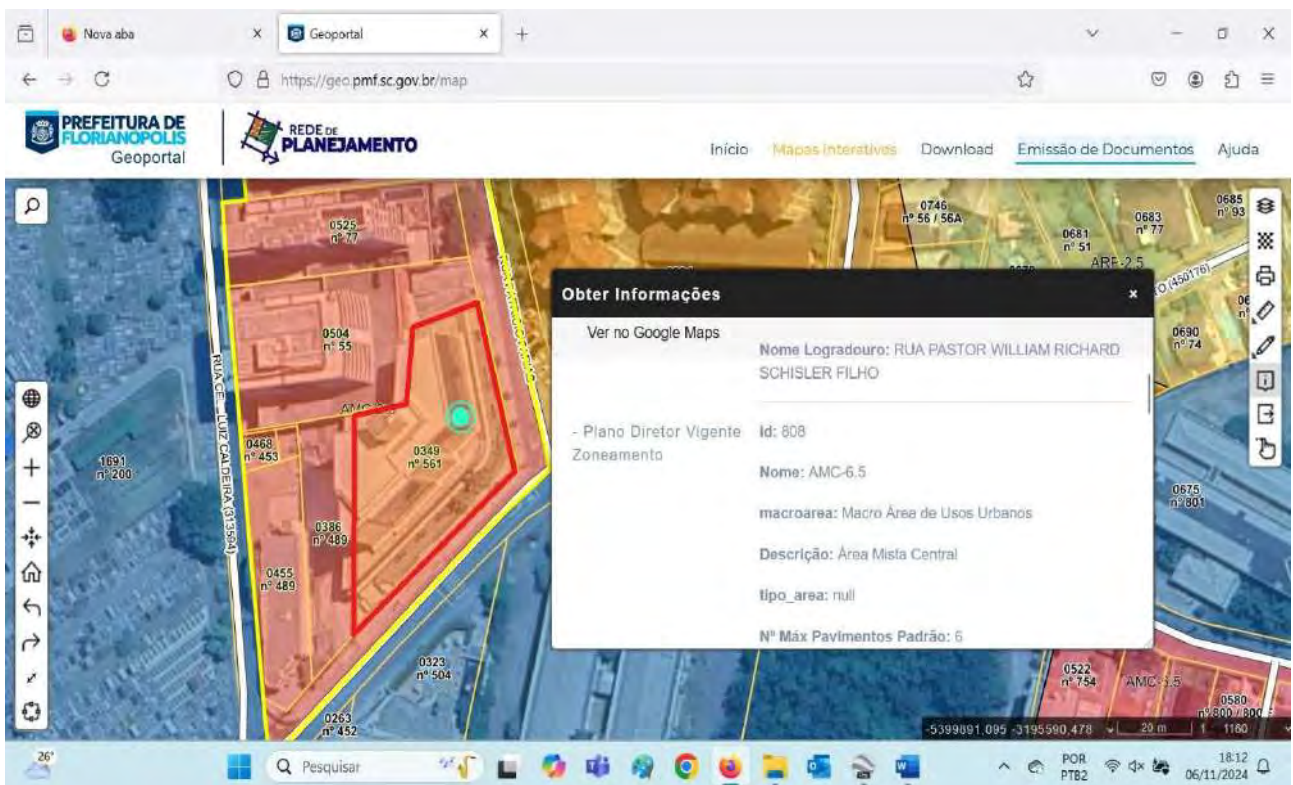
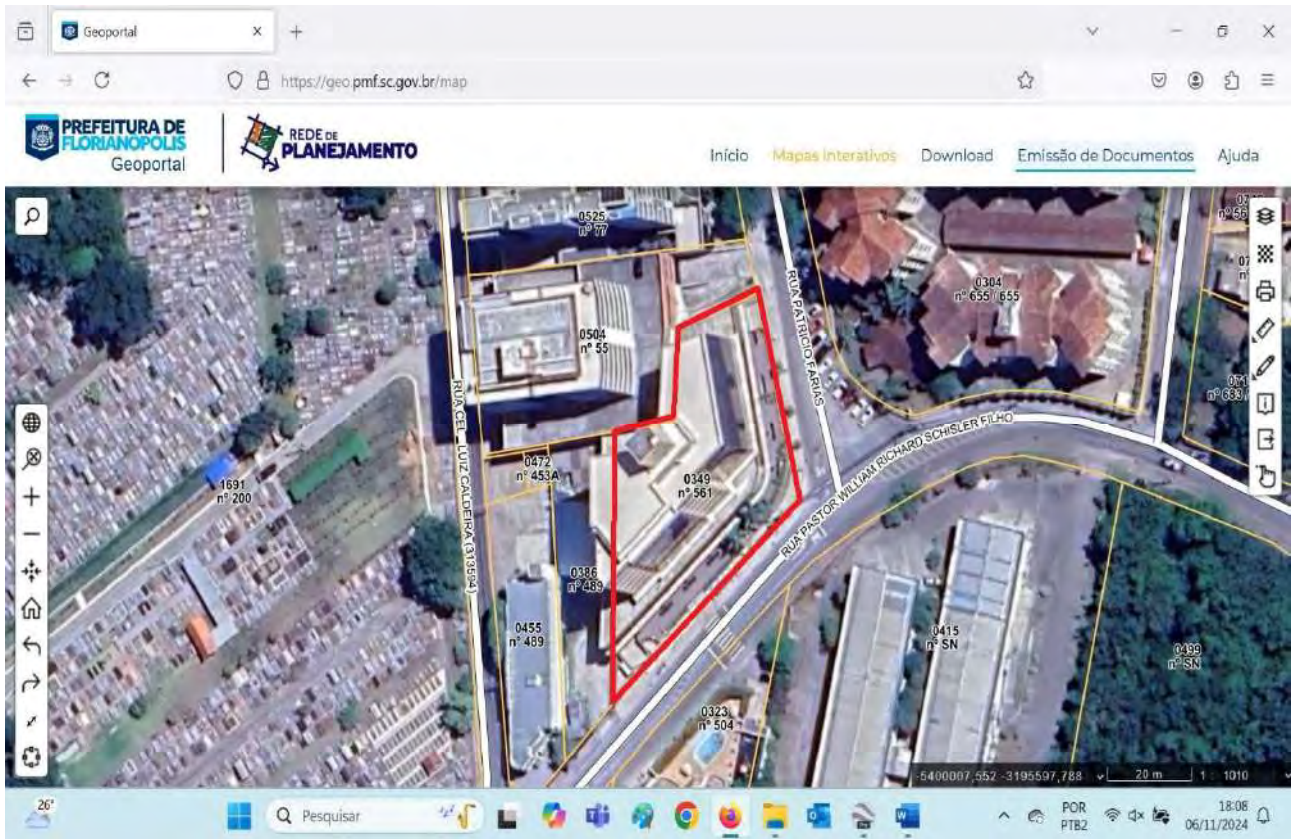
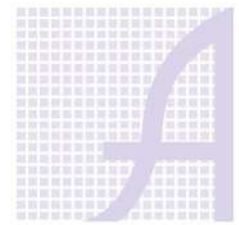
DEPENDÊNCIAS	PISOS		PAREDES		TETOS		PEITORIS
	REVESTIMENTO/ACABAMENTO/SOLEIRA		REVESTIMENTO/ACABAMENTO/RODAPÉ		REVESTIMENTO/ACABAMENTO		
PVTO SUBSOLO							
depósito		concreto alisado		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
circulação de veículos e pedestres		concreto alisado		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
circulação		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
rampa de acesso ao térreo		concreto alisado		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
lixo temp.		cerâmica esmaltada		cerâmica esmaltada		massa niveladora/pintura PVA	
cisternas		concreto polido		concreto polido		massa niveladora/pintura PVA	
gerador		cerâmica esmaltada		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
PVTO TÉRREO							
lixo		cerâmica esmaltada		cerâmica esmaltada		massa niveladora/pintura PVA	
gás		cimentado		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
rampa de acesso ao subsolo		concreto alisado		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
bicicletário		concreto ou paver					
circulação		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		pintura ACR			
WC PNE		cerâmica esmaltada		cerâmica esmaltada		gesso ou massa niveladora/pintura PVA	
BWC Zelador		cerâmica esmaltada		cerâmica esmaltada		gesso ou massa niveladora/pintura PVA	
rampa de acesso a garagem		concreto					
bicicletário		concreto ou paver					
PVTO MEZANINO							
circulação		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		pintura ACR			
PVTO GARAGEM							
subestação		concreto alisado		pintura ACR		pintura PVA	
circulação de veículos e pedestres		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		pintura ACR			
ant. camara		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
circ.		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
PVTO PILOTIS							
circulação de veículos e pedestres		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
ant. camara		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
circ.		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		pintura ACR			
PVTO TIPOS 1º ao 6º							
circulação		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
ant. camara		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
circ.		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		concreto alisado			
PVTO ÁTICO							
circulação		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
ant. camara		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR/cerâmica		massa niveladora/pintura PVA	
circ.		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
escada		cerâmica antiderrapante		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
caixas de corrida de elevadores		concreto alisado		concreto alisado			
PVTO							
escada		concreto alisado		massa niveladora/pintura ACR		massa niveladora/pintura PVA	
exaustão		concreto alisado		concreto alisado			
dutos		concreto alisado		concreto alisado			
caixa de máquinas		cimentado		massa única/pintura ACR		concreto alisado	
barrilete		cimentado		massa única/pintura ACR		concreto alisado	

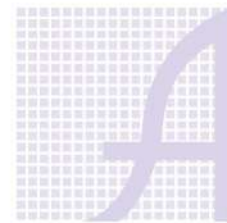


ANEXO 3

Croqui de localização do empreendimento

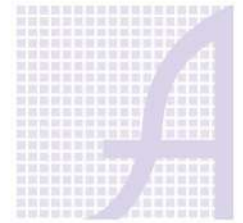






ANEXO 4

Fotografias do empreendimento



F01 – Rua Pastor William Ricardo Schisler Filho



F02 – Rua Pastor William Ricardo Schisler Filho



F03 – Rua Patrício Farias



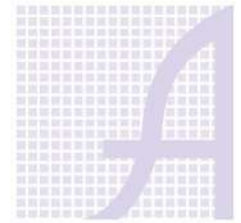
F04 – Vista da fachada



F05 – Vista da fachada – parcial



F06 – Vista da fachada – parcial



F07 – Vista da fachada – parcial



F08 – Vista da fachada – parcial



F09 – Acesso ao subsolo



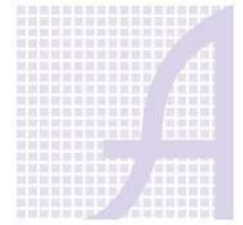
F10 – Acesso ao pavimento garagem



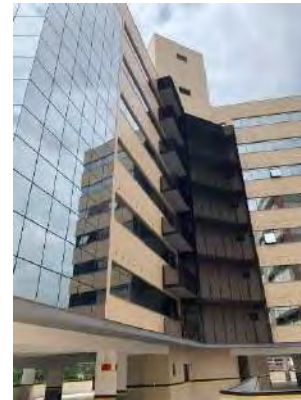
F11 – Vista parcial fachada de fundos



F12 – Vista parcial fachada de fundos



F13 – Vista parcial fachada de fundos



F14 – Vista parcial fachada de fundos



F15 – Vista parcial fachada de fundos



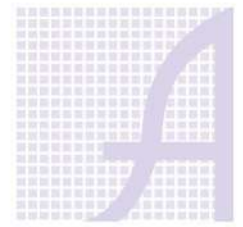
F16 – Vista circulação em frente ao edifício



F17 – Vista circulação em frente ao edifício



F18 – Lixeira



F19 – Bicicletário



F20 – Subsolo – acesso



F21 – Subsolo – garagens e circulação



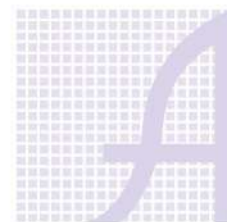
F22 – Subsolo – garagens e circulação



F23 – Subsolo – acesso elevadores



F24 – Subsolo – estação tratamento esgoto



F25 – Subsilo – estação tratamento esgoto



F26 – Subsilo – estação tratamento esgoto, quadro de comando de bombas



F27 – Subsilo – reservatórios de água potável



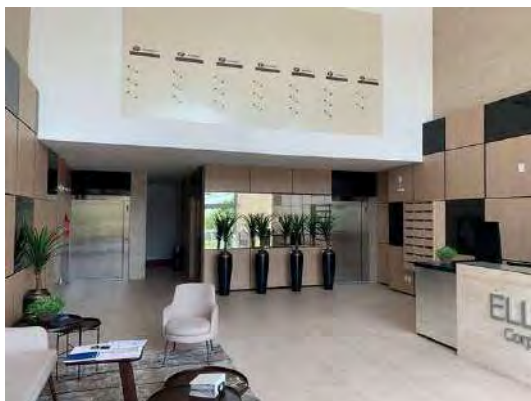
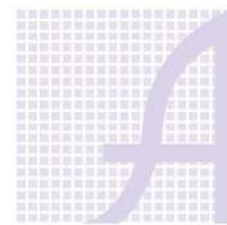
F28 – Subsilo – reservatórios de água potável e de chuva



F29 – Subsilo – grupo gerador de energia



F30 – Subsilo – grupo gerador de energia, quadro de comando



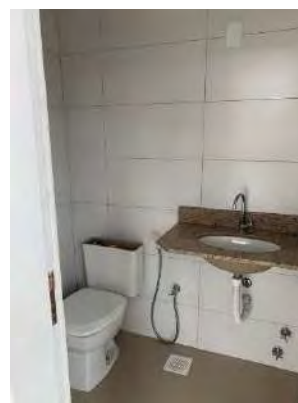
F31 – Pav. térreo – acesso ao edifício



F32 – Pav. térreo – lojas



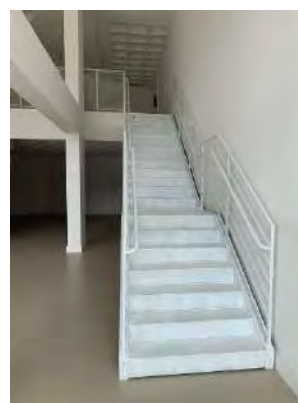
F33 – Pav. térreo – lojas



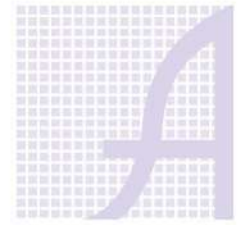
F34 – Pav. térreo – lojas



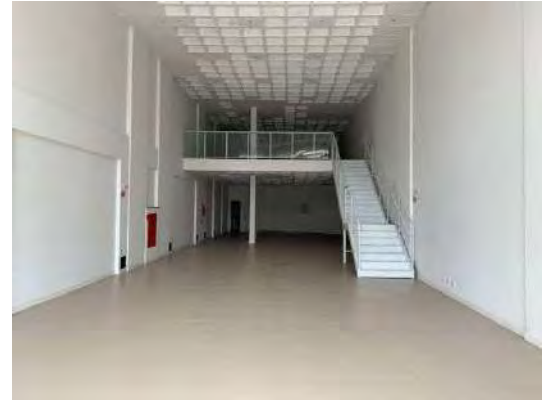
F35 – Pav. térreo – lojas



F36 – Pav. térreo – lojas



F37 – Pav. térreo – lojas



F38 – Pav. térreo – lojas



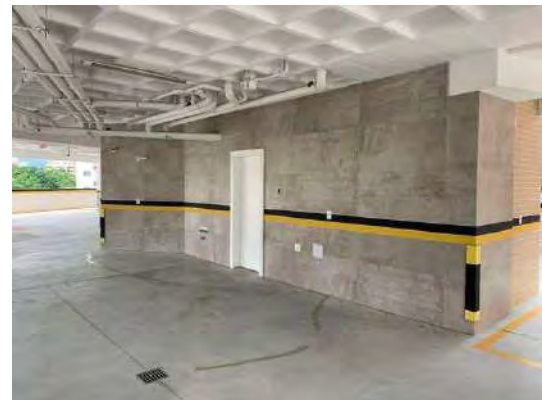
F39 – Pav. pilotis – acesso



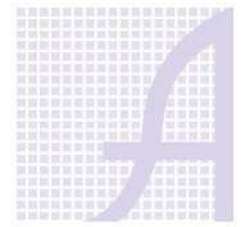
F40 – Pav. pilotis – garagens e circulação



F41 – Pav. pilotis – garagens e circulação



F42 – Pav. pilotis – garagens e circulação



F43 – Pav. pilotis – garagens e circulação



F44 – Pav. pilotis – garagens e circulação



F45 – Pav. pilotis – garagens e circulação



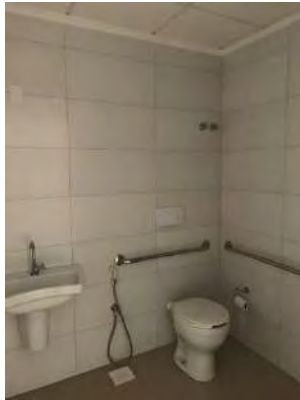
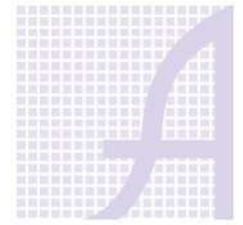
F46 – 6º Pav. – salas



F47 – 6º Pav. – salas



F48 – 6º Pav. – salas



F49 – 6º Pav. – sanitário



F50 – 6º Pav. – salas



F51 – 6º Pav. – sanitário



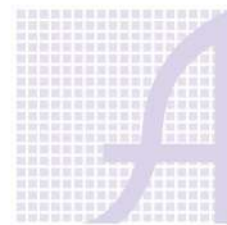
F52 – 6º Pav. – área técnica



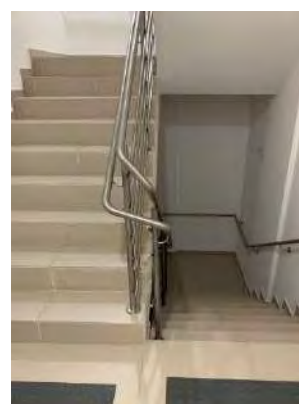
F53 – 6º Pav. – hidrômetros



F54 – 6º Pav. – hidrante de incêndio



F55 – 6º Pav. – circulação/elevadores



F56 – 6º Pav. – escadaria



F57 – Elevador normal



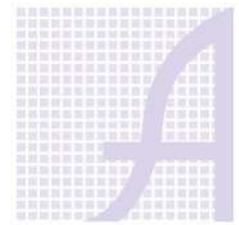
F58 – Pav. ático – salas/terraço



F59 – Pav. ático – salas/terraço



F60 – Pav. ático – salas



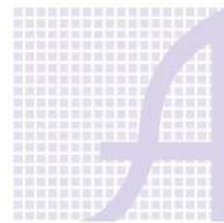
F61 – Cobertura do pav. ático



F62 – Cobertura do pav. ático



F63 – Cobertura do pav. ático



ANEXO 5

ART do responsável técnico pelo trabalho



1. Responsável Técnico

LUIZ PAULO AVERBECK

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2501208897

Registro: 013266-0-SC

Empresa Contratada: AVALISC ENGENHARIA DE AVALIACOES SO

Registro: 040302-3-SC

2. Dados do Contrato

Contratante: Ellite Adminstgração de Bens Ltda
Endereço: RUA PASTOR WILLIAM RICHARD SCHISLER FILHO

CPF/CNPJ: 09.223.939/0001-90
Nº: 561

Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS

Bairro: ITACORUBI
UF: SC

CEP: 88034-100

Valor da Obra/Serviço/Contrato: R\$ 10.000,00

Honorários:
Vinculado à ART:

Ação Institucional:
Tipo de Contratante:

3. Dados Obra/Serviço

Proprietário: Ellite Adminstgração de Bens Ltda
Endereço: RUA PASTOR WILLIAM RICHARD SCHISLER FILHO

CPF/CNPJ: 09.223.939/0001-90
Nº: 561

Complemento:
Cidade: FLORIANOPOLIS

Bairro: ITACORUBI
UF: SC

CEP: 88034-100

Data de Início: 01/11/2024

Previsão de Término: 18/11/2024

Coordenadas Geográficas:

Código:

4. Atividade Técnica

Vistoria	Pesquisa	Avaliação	Laudo
Edificação de Alvenaria Para Fins Comerciais		Dimensão do Trabalho: 11.574,90	Metro(s) Quadrado(s)

5. Observações

Avaliação de edifício comercial, contendo: 125 garagens, 8 lojas comerciais e 20 salas de escritório.

6. Declarações

. Acessibilidade: Declaro, sob as penas da Lei, que na(s) atividade(s) registrada(s) nesta ART não se exige a observância das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas de acessibilidade da ABNT, na legislação específica e no Decreto Federal n. 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

IBAPE - 20

8. Informações

- . A ART é válida somente após o pagamento da taxa.
Situação do pagamento da taxa da ART: TAXA DA ART PAGA
Valor ART: R\$ 99,64 | Data Vencimento: 19/11/2024 | Registrada em: 09/11/2024
Valor Pago: R\$ 99,64 | Data Pagamento: 11/11/2024 | Nosso Número: 14002404000507882
- . A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-sc.org.br/art.
- . A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.
- . Esta ART está sujeita a verificações conforme disposto na Súmula 473 do STF, na Lei 9.784/99 e na Resolução 1.025/09 do CONFEA.

9. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.
FLORIANOPOLIS - SC, 09 de Novembro de 2024



LUIZ PAULO
AVERBECK:30471915904
Florianópolis
2025.05.05 09:16:56-03'00'

LUIZ PAULO AVERBECK
304.***-04



Assinaturas do documento



Código para verificação: **JTZ4E997**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



LUIZ PAULO AVERBECK (CPF: 304.XXX.159-XX) em 05/05/2025 às 09:16:56

Emitido por: "AC Certisign RFB G5", emitido em 26/12/2024 - 14:30:06 e válido até 26/12/2025 - 14:30:06.

(Assinatura ICP-Brasil)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X0pUWjRFOTk3> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **JTZ4E997** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO
Diretoria de Licenciamento Urbanístico

HABITE-SE Nº: 105

Processo nº: 101627 / 2019 data processo : 10/10/2019
Projeto nº : 61984 data projeto : 16/12/2013

Proprietário :

ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.
CPF/CNPJ: 09.223.939/0001-90

Descrição :

TOTAL de EDIFICAÇÃO COMERCIAL
01 bloco de alvenaria com 07 pavimentos + 01 subsolo + 01 pavimento
garagem + 01 pilotis + 01 sobreloja + ático

Área (m²) : 11.574,900

Local da Obra :

RUA WILLIAN RICHARD SCHISLER FILHO Nº 561 ESQUINA RUA PATRÍCIO
FARIAS ITACORUBI

Autor do Projeto :

ORÁCIL ROBSON NASCIMENTO

Responsável Técnico :

O MESMO

Data :
24/03/2025



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0153890-55
CNM: 104422.2.0153890-55

MATRÍCULA

- 153.890 -

FOLHA

- 01 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 11 de agosto de 2016

IMÓVEL: Um terreno com área de 2.107,47m², localizado na Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho, nº 561, Itacorubi, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **frente ao Sul** medindo 60,757m, confrontando com a Rua Pastor Willian Richard Schisler Filho; **lateral direita ao Oeste** medindo 55,215m, confrontando com o imóvel da matrícula nº 8.190; **fundos ao Norte** medindo 54,475m, em 03 lances, sendo o primeiro medindo 14,851m, o segundo medindo 19,526m e o terceiro medindo 20,098m, todos confrontando com o imóvel da matrícula nº 126.102; **lateral esquerda ao Leste** medindo 43,171m, confrontando com a Rua Patricio Farias. Inscrição imobiliária sob nº 45.83.013.0349.001-025.

PROPRIETÁRIA: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP, inscrita no CNPJ sob nº 09.223.939/0001-90, com sede na Madre Benvenuta, nº 908, sala nº 103, Santa Mônica, Florianópolis/SC

REGISTRO ANTERIOR: Livro 2-RG, matrícula nº 191.787 em 21/12/2009, e 132.852 em 31/01/2014, ambas neste Ofício Imobiliário.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

Av-1-153890 - 11 de agosto de 2016.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 303.294 em 08/06/2016.

Proceda-se a esta averbação, para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos do requerimento datado de 08/06/2016, firmado pela proprietária **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA EPP**, já qualificada, representada neste ato por seus sócios: Vilson Nunes Vieira, brasileiro, casado, funcionário público aposentado, portador da carteira de identidade nº 298.148 SSP/DF, inscrito no CPF sob nº 039.620.591-72 e Aparecida de Fatima Torres Vieira, brasileira, casada, funcionária pública aposentada, portadora da carteira de identidade nº 635.504 SSP/DF, inscrita no CPF sob nº 256.260.941-72, residentes e domiciliados na Rua dos Jasmins, nº 97, Santa Mônica, Florianópolis/SC. Emolumentos: R\$ 6,80. Selo: R\$ 1,70.

Selo(s): EIO39167-5K12.

- () Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular
- () Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal
- () Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto
- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente Auxiliar

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCKXE-KW394-A9CDE-8G9C3>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CERTIFICO que: (a) a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 153.890 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73); e (b) a matrícula nº 153.890 está prenotada no protocolo: 457.006 , de 17/04/2025, que visa a inscrição da Averbação de Construção.

Emolumentos - R\$ 26,46, ISS - R\$ 1,32, e FRJ - 6,01, Total - R\$ 33,79

Validade: 30 dias.

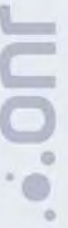
Florianópolis, 05 de maio de 2025.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



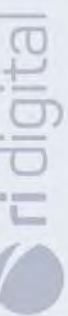
Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Normal
HLU74512-LGO6
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TCKXE-KW394-A9CDE-8G9C3>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Informação Técnica 002/2025/SEA/DGPA

Florianópolis, data de assinatura eletrônica

Referência: Processo SEA 8487/2025

Trata-se de processo de permuta entre bens imóveis nos municípios de Florianópolis e Itapema, conforme autos do processo SEA 8487/2025. Os imóveis referentes ao Estado de Santa Catarina são descritos como:

I – uma área de 60.500,00 m² (sessenta mil e quinhentos metros quadrados), incluso benfeitorias, fração ideal do imóvel matriculado sob o nº 110.250 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis, SIGEP nº 1386. Laudo de avaliação conforme fls. 02 a 176.

II – onze terrenos urbanos contíguos situados na Rua 306, s/n, lotes 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 e 61, no Loteamento Lagoinha - Meia Praia, em Itapema - SC, com áreas registradas de 300,01 m², 300,01 m², 300,01 m², 302,08 m², 301,18 m², 261,02 m², 261,02 m², e 300,00 m², 300,09 m², 305,50 m² e 521,64 m², respectivamente, conforme as matrículas nº 20.192, 20.193, 20.194, 20.195, 20.196, 20.197, 20.198, e 20.199, 20.200, 20.201 e 20.202 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema/SC, cadastrados no SIGEP sob nº 3876. Laudo de avaliação conforme fls. 177 a 301.

Os presentes bens serão permutados por:

III – um edifício comercial constituído de 12 (doze) pavimentos, contemplando 08 (oito) lojas comerciais, 20 (vinte) salas de escritório e 125 (cento e vinte e cinco) vagas de garagem/estacionamento, com área total construída de 11.574,90m², construído sobre um terreno urbano, com área superficial de 2.107,47m², localizado na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro Itacorubi, cidade Florianópolis/SC, matrículas nº 101.787 e 132.852 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis. Laudo de avaliação conforme fls. 308 a 379.

O Laudo Técnico de Avaliação elaborado pelo Engenheiro Civil Luiz Paulo Averbek – CREA/SC 13.266-0 –, responsável técnico da empresa AVALISC Engenharia de Avaliações SSU Ltda (CNPJ nº 00.593.959/0001-88), com respectiva ART nº 9.565.217-4, cujo objetivo é subsidiar a estimativa do valor de mercado do imóvel denominado Edifício Ellite Corporate, localizado na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, nº 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro



Itacorubi, no município de Florianópolis/SC, de interesse do Estado para fins de alienação/permuta. O Avaliador apresentou os respectivos credenciamentos junto ao Banco do Brasil (fls. 383 a 422) e Caixa Econômica Federal (fls. 423 a 449).

O imóvel possui registro imobiliário nº 45.83.013.0349.001-025, e é de propriedade da empresa Ellite Administração De Bens LTDA, (CNPJ nº 09.223.939/0001-90), sediada na Rua Madre Benvenuta, 908 – sala 103 – Santa Mônica – Florianópolis/SC.

O laudo em questão foi elaborado conforme os preceitos técnicos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1:2019 (Procedimentos Gerais) e na NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos), adotando como metodologia o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com uso de regressão linear múltipla, com apoio do software SISDEA, e resultando em:

- Grau de Fundamentação: III
- Grau de Precisão: III
- Valor de mercado adotado: R\$ 106.650.000,00 (cento e seis milhões, seiscentos e cinquenta mil reais), com base na tendência central do intervalo de confiança estimado.
- Valor mínimo: R\$ 95.386.580,61 (Noventa e cinco milhões, trezentos e oitenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais, sessenta e um centavos).
- Valor máximo: R\$ 117.897.318,87 (Cento e dezessete milhões, oitocentos e noventa e sete mil, trezentos e dezoito reais, oitenta e sete centavos)

A amostra de mercado contemplou 40 elementos válidos, e o modelo estatístico obteve coeficiente de determinação ajustado (R^2) de 0,7767, sem ocorrência de *outliers*, e amplitude de intervalo de confiança inferior a 21,11%, estando, portanto, em conformidade com os parâmetros técnicos normativos exigidos pela IN SEA nº 18/2020, notadamente nos itens 10 e 11.

Tabela A – Informações sobre o Laudo Técnico - ELLITE CORPORATE					
Assunto: Laudo de Avaliação – Valor de Mercado para Venda					
Engenheiro Responsável	CREA SC	Área terreno (m²)	Área Edificada (tabela (m²))	Valor de Mercado Adotado	Imóvel
Luiz Paulo Averbek	13.266-0	2.107,47	11.574,90	R\$106.650.000,00	Edifício comercial constituído de 08 lojas comerciais, 20 salas de escritório, 125 vagas de garagem/estacionamento.

Observação: A área edificada foi extraída dos quadros da incorporação imobiliária, ainda não averbada na matrícula nº 153.890 do 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis. O "habite-se" da edificação é o nº 105 de 24 de março de 2025.



A fim de verificar o atendimento do referido Laudo às recomendações da IN SEA N° 18/2020 e NBR 14.653-2:2011, realizou-se a sua conferência por meio da Tabela I apresentada a seguir:

Conferência do Laudo emitido 01/05/2025 pelo Engenheiro Luiz Paulo Averbeck Engenheiro Civil CREA/SC 13.266-0 – ART nº 9.565.217-4

Tabela I - Itens que devem constar nos Laudos/Pareceres de Avaliação elaborados para o Estado de Santa Catarina, ou de seu interesse, de acordo com a IN SEA 18/2020 e a NBR 14.653-2:2011					
Item	Informações mínimas a serem apresentadas nos Laudos/Pareceres de Avaliação	Referência Normativa		Item atendido	
		IN SEA 18/2020 Capítulo II	NBR 14.653-2	Sim	Não
1	Identificação do solicitante;	Seção V Art. 20, I	Item 10.2 (a)	(X)	()
2	Finalidade do laudo, quando informado pelo solicitante (locação, aquisição, doação, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, arrematação, adjudicação e outros);	Seção V Art. 20, II	Item 10.2 (b)	(X)	()
3	Objetivo da avaliação (valor de mercado de compra e venda ou de locação; ou outros valores, tais como: valor patrimonial, custo de reedição, valor de liquidação forçada e outros);	Seção V Art. 20, II	Item 10.2 (c)	(X)	()
4	Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes; (todas as situações e obstáculos encontrados durante a realização da avaliação)	Seção V Art. 20, IV	Item 10.2 (d)	(X)	()
5	Vistoria do bem avaliando;	Seção II Art. 10º - Caput	Item 10.2 (e)	(X)	()
6	Identificação e caracterização do imóvel avaliando;	Seção V Art. 20, III	Item 10.2 (e)	(X)	()
7	Levantamento fotográfico, com no mínimo uma foto da fachada principal do imóvel;	Seção V Art. 20, VI	-----	(X)	()
8	Diagnóstico de mercado;	-----	Item 10.2 (f)	(X)	()
9	Indicação do(s) método(s) e procedimento(s) utilizado(s);	Seção V Art. 20, VIII	Item 10.2 (g)	(X)	()
10	Especificação da avaliação indicando o grau de fundamentação e precisão atingidos, conforme Seção 9 da NBR 14653-2:2011;	Seção VI Art. 24	Item 10.2 (h)	(X)	()
11	Análise estatística e resultado da avaliação; Tratamento dos dados e identificação do resultado – Explicitar os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, se for o caso, e justificativas para o resultado adotado. No caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado, deve ser apresentado o gráfico de preços observados versus valores estimados pelo modelo, conforme subitem 8.2.1.4.1 da NBR 14653-2:2011;	Seção V Art. 20, IX	Item 10.2 (k)	(X)	()
12	Documentação dominial/cartorial do imóvel;	Seção I Art. 8º, 3º	-----	(X)	()
13	Planilha de identificação dos dados de mercado (elementos amostrais);	Seção I Art. 8º, 3º	Item 10.1 (i)	(X)	()
14	Data da elaboração da avaliação e assinatura do responsável.	Seção V Art. 20, X	Item 10.1 (m)	(X)	()



A conferência do documento, à luz da IN SEA nº 18/2020 e da ABNT NBR 14.653-2:2011, confirma o atendimento integral aos 14 itens previstos na Tabela I, conforme demonstrado. Diante disso, ressalta-se que o laudo ora encaminhado atende às exigências normativas e administrativas vigentes.

Para fins de validação do valor declarado no laudo fornecido pelo Engenheiro Civil Luiz Paulo Averbeck, acima analisado, a Gerência de Regularização Fundiária – SEA/GERF, realizou seu próprio estudo de caso, apresentando Laudo de Avaliação constante nas fls. 450 a 530. O laudo elaborado pelo corpo técnico da Secretaria de Estado da Administração encontrou os seguintes resultados:

- Grau de Fundamentação: III
- Grau de Precisão: III
- Valor de mercado médio: R\$ 98.000.000,00 (noventa e oito milhões de reais) com base na tendência central do intervalo de confiança estimado.
- Valor mínimo: R\$ 89.232.831,60 (oitenta e nove milhões, duzentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e um reais e sessenta centavos),
- Valor máximo: R\$ 106.839.483,95 (cento seis milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos)

Observa-se, portanto, que as avaliações, tanto a elaborada pelo Engenheiro Civil Luiz Paulo Averbeck – AVALISC (fls. 308 a 379), quanto a elaborada pela Gerência de Regularização Fundiária – SEA/GERF (fls 450 a 530), além de atender às normativas vigentes, **possuem um intervalo de convergência**, o qual pode ser especificado entre o valor mínimo da avaliação da empresa AVALISC, R\$ 95.386.580,61 (noventa e cinco milhões, trezentos e oitenta e seis mil, quinhentos e oitenta reais, sessenta e um centavos), e o valor máximo obtido pela SEA/GERF, a saber, R\$ 106.839.483,95 (cento seis milhões, oitocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e oitenta e três reais e noventa e cinco centavos). Considera-se portanto que esse intervalo de valores comum em ambos os laudos, é amparado tecnicamente e reflete com fidedignidade o valor de mercado do imóvel, podendo ser adotado para finalidade de alienação.

Cabe enfatizar que, de acordo com a NBR 14653-1, mais precisamente em seu item 0.5 – Considerações sobre o conceito de valor de mercado, pode-se colher a seguinte definição:



“Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

a) ‘quantia mais provável ...’ se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. **Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais**, como financiamento atípico, **arranjos especiais em permutas** ou retrovendas;”

Denota-se, por conseguinte, que nos casos de permuta, onde há menor liquidez e maior risco do que a aquisição realizada em moeda, torna-se justificada a adoção do valor dentro do intervalo admissível, a critério da autoridade da Administração responsável pela tomada de decisão conforme finalidade e conveniência específicas do processo.

Respeitosamente,

Bruno Ceotto Sobrinho
Engenheiro Civil
Gerência de Regularização Fundiária
(assinado digitalmente)

André Luis Toigo Diesel
Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA
(assinado digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **FBU20W71**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 23/05/2025 às 14:58:49
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

✓ **BRUNO CEOTTO SOBRINHO** (CPF: 653.XXX.807-XX) em 23/05/2025 às 15:08:54
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/08/2022 - 14:34:54 e válido até 04/08/2122 - 14:34:54.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X0ZCVTIwVzcx> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **FBU20W71** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



FILTROS UTILIZADOS

MUNICÍPIO: FLORIANÓPOLIS

Nº	IMÓVEL	ÓRGÃO	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	BAIRRO	AREA CONST. (m ²)	VALOR (R\$)	VALOR UNIT. (R\$)
1	5281	POLÍCIA CIVIL	FLORIANÓPOLIS	RUA TIJUCAS, 72	ESTREITO	2.003,96	40.784,38	20,35
2	6005	DETRAN	FLORIANÓPOLIS	Rua Ursulina de Senna Castro, 226	ESTREITO	6.858,00	185.439,97	27,04
3	6158	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua DR. HEITOR BLUM, 280	ESTREITO	550,00	9.277,59	16,87
4	6197	SEA	FLORIANÓPOLIS	RUA CORONEL LOPES, 114	CENTRO	2.200,11	79.634,36	36,20
5	6222	IMA	FLORIANÓPOLIS	Rodovia José Carlos Daux, 4230	SACO GRANDE	440,00	6.368,13	14,47
6	6305	SIE	FLORIANÓPOLIS	Rua João Cancio Jacques, 1375	COSTEIRA DO PIRAIUBAÉ	160,00	2.536,24	15,85
7	6323	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Dr. Heitor Blum, 280	ESTREITO	310,00	13.788,07	44,48
8	6332	SEF	FLORIANÓPOLIS	Rua Tenente Sapucaia, 126	CENTRO	3.845,92	167.066,48	43,44
9	6427	PGE	FLORIANÓPOLIS	Rua Prof. Luiz Sanchez Bezerra da Trindade. 111	CENTRO	2.339,02	107.566,32	45,99
10	6432	SAN	FLORIANÓPOLIS	Rua SHIS QL 12 - Conjunto 05, 0	Brasília/DF	935,00	32.300,00	34,55
11	6459	CGE	FLORIANÓPOLIS	RODOVIA JOSÉ CARLOS DAUX - SC 401, 5426	SACO GRANDE	831,79	26.324,42	31,65
12	6460	PGE	FLORIANÓPOLIS	RUA Dom Jaime Câmara, 281	CENTRO	1.055,45	50.222,29	47,58
13	6531	PCI SC	FLORIANÓPOLIS	RODOVIA SC 401 - Ademar Gonzaga, 0	ITACORUBÍ	9.268,79	27.293,87	2,94
14	6549	CBMSC	FLORIANÓPOLIS	Av. Dep. Diomício Freitas, 3393	CARIANOS	212,91	2.530,59	11,89
15	6559	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	65,71	1.738,17	26,45
16	6561	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	4.226,65	106.923,93	25,30

17	6562	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	1.612,97	45.402,58	28,15
18	6563	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	70,64	1.540,86	21,81
19	6564	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	43,88	1.458,86	33,25
20	6565	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	1.024,04	23.461,81	22,91
21	6566	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	311,64	6.494,51	20,84
22	6567	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	84,01	2.305,03	27,44
23	6577	COHAB	FLORIANÓPOLIS	LARGO Fagundes, 0	CENTRO	36,00	1.038,00	28,83
24	6603	DETRAN	FLORIANÓPOLIS	Av. Almirante Tamandaré, 480	COQUEIROS	9.213,59	159.000,00	17,26
25	6607	POLÍCIA MILITAR	FLORIANÓPOLIS	Rodovia SC-401, 8600	SANTO ANTONIO DE LISBOA	445,01	18.000,00	40,45
26	6611	POLÍCIA CIVIL	FLORIANÓPOLIS	Rua Intendente João Nunes Vieira, 1615	INGLÊSES	617,70	26.998,40	43,71
27	6621	POLÍCIA MILITAR	FLORIANÓPOLIS	Rodovia Aparício Ramos Cordeiro, 0	CAMPECHE	1.546,00	14.000,00	9,06
28	6626	POLÍCIA MILITAR	FLORIANÓPOLIS	Av. Madre Benvenuta, 416	TRINDADE	7.056,18	12.000,00	1,70
29	6661	SED	FLORIANÓPOLIS	AV Osmar Cunha, 183	CENTRO	57,16	1.650,00	28,87
30	6670	POLÍCIA CIVIL	FLORIANÓPOLIS	Av. PREFEITO OSMAR CUNHA, 263	CENTRO	1.408,00	41.985,00	29,82
31	6674	ARESC	FLORIANÓPOLIS	Rua Araújo Figueiredo, 119	CENTRO	75,00	1.450,00	19,33
32	6676	ARESC	FLORIANÓPOLIS	Rua Anita Garibaldi, 79	CENTRO	222,61	5.592,47	25,12
33	6683	SIE	FLORIANÓPOLIS	Rua 14 de Julho, 726	ESTREITO	70,00	1.700,00	24,29
34	6685	SIE	FLORIANÓPOLIS	SERVIDÃO Dona Floriana, 15	ESTREITO	100,00	1.700,00	17,00
35	6698	SIE	FLORIANÓPOLIS	Rua Machado de Assis, 165	ESTREITO	88,21	2.103,68	23,85
36	6701	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	91,28	2.651,47	29,05
37	6704	UDESC	FLORIANÓPOLIS	Av. Lauro Linhares, 2055	TRINDADE	155,94	3.994,58	25,62
38	6711	POLÍCIA CIVIL	FLORIANÓPOLIS	Rua Lauro Linhares, 605	TRINDADE	1.099,24	37.141,22	33,79
39	6717	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	27,75	1.198,75	43,20
40	6726	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	98,74	756,00	7,66
41	6731	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	87,45	2.641,34	30,20

42 6732	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	41,02	1.819,67	44,36
43 6737	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	33,80	1.715,95	50,77
44 6741	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	35,40	1.380,12	38,99
45 6745	SAP	FLORIANÓPOLIS	Rua Fúlvio Aducci, 1214	ESTREITO	33,80	1.500,00	44,38
46 6753	SICOS	FLORIANÓPOLIS	Rua Conselheiro Mafra, 81	CENTRO	210,20	20.303,78	96,59
47 6772	CBMSC	FLORIANÓPOLIS	ÁREA Térreo airside, LUC PS-00-001,, 0	CARIANOS	212,91	3.128,17	14,69
48 6774	SIE	FLORIANÓPOLIS	Rua João Cândio Jacques, 1375	COSTEIRA	160,00	4.968,17	31,05
49 6779	POLÍCIA MILITAR	FLORIANÓPOLIS	VIA TR VP 003, 6	CARIANOS	718,04	25.689,14	35,78
50 6785	IMA	FLORIANÓPOLIS	Rodovia José Carlos Daux - SC 401, 3116	SACO GRANDE	6.050,00	371.030,80	61,33
51 6794	UDESC	FLORIANÓPOLIS	Rua Eduardo Gonçalves D'Avila, 150	ITACORUBÍ	1.000,00	21.066,00	21,07
52 6800	SED	FLORIANÓPOLIS	Rua Cândido Ramos, 0	CAPOEIRAS	1.601,00	30.000,00	18,74
53 6801	SED	FLORIANÓPOLIS	Estrada Dário Manoel Cardoso, 1144	INGLÊSES	1.371,19	129.036,26	94,11
54 6818	SICOS	FLORIANÓPOLIS	Rua Visconde de Cairú, 391	ESTREITO	768,00	54.265,00	70,66
55 6837	SSP	FLORIANÓPOLIS	Rua Álvaro Tolentino, 543	CAPOEIRAS	3.691,60	49.000,00	13,27

Total de Área Construída: 76.873,31 m²
Valor Total das Locações: R\$ 1.990.962,43
Média Geral: 31,16 R\$/m²



FILTROS UTILIZADOS

MUNICÍPIO: SÃO JOSÉ

Nº	IMÓVEL	ÓRGÃO	MUNICÍPIO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA CONST. (m ²)	VALOR (R\$)	VALOR UNIT. (R\$)
1	5963	POLÍCIA CIVIL	SÃO JOSÉ	RUA ADEMAR DA SILVA, 1135	CENTRO	850,00	14.221,83	16,73
2	6448	POLÍCIA MILITAR	SÃO JOSÉ	RUA Silvia Maria, 79	KOBRASOL	181,81	4.000,00	22,00
3	6690	SEA	SÃO JOSÉ	Rua das Camélias, 0	KOBRASSOL	1.400,00	26.272,50	18,77
4	6773	SESSC	SÃO JOSÉ	Rua Senador Carlos Gomes de Oliveira, 470	DISTRITO INDUSTRIAL	2.160,00	23.300,00	10,79
5	6795	FCEE	SÃO JOSÉ	Rua Paulino Pedro Hermes, 479	NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO	551,72	10.159,00	18,41
6	6817	SICOS	SÃO JOSÉ	Av. Presidente Nereu Ramos, 0	CAMPINAS	193,69	9.242,00	47,72
7	6838	FCEE	SÃO JOSÉ	Rua Paulino Pedro Hermes, 27	NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO	168,09	7.000,00	41,64
8	6839	IMA	SÃO JOSÉ	Rua Doralice Ramos Pinho, 375	JARDIM CIDADE	642,80	20.000,00	31,11
9	6843	SED	SÃO JOSÉ	Rua Hans Dieter Schimidt, 8166	DISTRITO INDUSTRIAL	4.578,00	95.000,00	20,75
10	8050	POLÍCIA MILITAR	SÃO JOSÉ	Rua Margarida de Abreu, 0	CAMPINAS	1.103,16	0,00	0,00

Total de Área Construída: 11.829,27 m²

Valor Total das Locações: R\$ 209.195,33

Média Geral: 17,68 R\$/m²



Simulação de Aluguéis Extintos

σ σ

Órgão	Área que Ocupa (m²)	Valor Mensal Pago
SEF	3845,92	R\$ 167.066,48
SAP/SEJURI	7888,13	R\$ 202.989,05

Órgão	Área que Ocupa (m²)	Valor Mensal Pago
DETRAN	6858,00	R\$ 185.439,97
IMA	6050,00	R\$ 371.030,80

Órgão	Área que Ocupa (m²)	Valor Mensal Pago
SEF	3845,92	R\$ 167.066,48
IMA	6050,00	R\$ 371.030,80
SEA	2200,11	R\$ 79.634,36

Órgão	Área que Ocupa (m²)	Valor Mensal Pago
SICOS	768,00	R\$ 54.265,00
IMA	6050,00	R\$ 371.030,80
SEA	2200,11	R\$ 79.634,36
PGE	2339,02	R\$ 107.566,32

Órgão	Área que Ocupa (m²)	Valor Mensal Pago
SEF	3845,92	R\$ 167.066,48
SICOS	768,00	R\$ 54.265,00
SEA	2200,11	R\$ 79.634,36
PGE	2339,02	R\$ 107.566,32
PGE	1055,45	R\$ 50.222,29
PCSC	1408,00	R\$ 41.985,00

		11574,90
		R\$ 106.650.000,00
σ	σ	R\$ 81.800.000,00
		R\$ 24.850.000,00
	σ	R\$ 600.000,00
	σ σ	41,42
	σ	3,45

Resumo SEJURI Fluv. Aducci	
65,71	R\$ 1.738,17
4226	R\$ 106.923,93
1612,97	R\$ 45.402,58
70,64	R\$ 1.540,86
43,88	R\$ 1.458,86
1024,04	R\$ 23.461,81
311,64	R\$ 6.494,51
84,01	R\$ 2.305,03
91,28	R\$ 2.651,47
27,75	R\$ 1.198,75
98,74	R\$ 756,00
87,45	R\$ 2.641,34
41,02	R\$ 1.819,67
33,8	R\$ 1.715,95
35,4	R\$ 1.380,12
33,8	R\$ 1.500,00
7888,13	R\$ 202.989,05

*A simulação não considera outros fatores, tais como: a valorização futura do imóvel, custos com taxas e manutenção, novos reajustes dos aluguéis.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **D7PEH764**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL (CPF: 077.XXX.629-XX) em 23/05/2025 às 15:00:12

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X0Q3UEVINzY0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **D7PEH764** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**DADOS DO CONTRIBUINTE**

Código do imóvel: 168592
Inscrição imobiliária: 45.83.013.0349.001.025
Logradouro: Rua - PASTOR WILLIAM RICHARD SCHISLER FILHO
Número: 561
Bairro: itacorubi
CEP: 88.034-100
Matrícula: 101787
Nome do contribuinte: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Responsáveis: 227902-ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA - CNPJ: 09.223.939/0001-90 (100%)

Características do Imóvel

Data de criação: 31/12/2000
Área lote (Área): 1.882,3400
Testada principal: 60,7500
Profundidade (Profu): 55,2100
Total Unidades Lote: 1
Situação de Quadra: 24 - Esquina / Mais de uma frente
Topografia: 13 - Plano
Pedologia: 29 - Firme
Ocupação: 74 - Construído
Utilização: 33 - Comercial
Imune / Isento IPTU: 14 - Não
Isento TCRS: 11 - Não
Tipo de Isenção: Pens. E Aposentado
Código do Cartório: 033
Nome do Cartório: 2 OFICIO DE REG DE IMOVEIS
Área Construída da Unidade (ÁrCod): 11.574,9000
Área Total Construída (ÁreTo): null
Tipo da Edificação: 85 - Sala / Loja
Garagem: Não Construído
Ano Construção (Ano C): 2025
Estrutura: 86 - Alvenaria / Concreto
Locação: 10 - Isolada
Cobertura: 43 - Laje
Paredes: 36 - Alvenaria
Rev. Externos: 30 - Reboco
Vedação: 32 - Alumínio

Florianópolis (SC), 16 de Maio de 2025

TENENTE SILVEIRA, 60 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-5900 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: gaplan@pmf.sc.gov.br

CERTIDÃO CADASTRAL PARA FINS GERAIS

1. Nos termos dos artigos 210 e seguintes da Lei Complementar n. 007, de 1997, compete ao proprietário ou possuidor promover a inscrição e a atualização das informações cadastrais relativas às propriedades prediais e territoriais urbanas situadas neste Município, ficando a Prefeitura Municipal de Florianópolis isenta de qualquer responsabilidade na hipótese de divergências entre a realidade fática ou jurídica do imóvel e a sua respectiva situação cadastral;

2. Nos termos do art. 9º do Decreto Municipal n. 5.156, de 2007, que regulamenta o Cadastro Imobiliário, a inscrição imobiliária não importa em presunção por parte do Município, para quaisquer fins, da legitimidade da propriedade, do domínio útil ou da posse do imóvel;

3. O Cadastro Imobiliário mantido pela Secretaria Municipal da Fazenda possui natureza estritamente fiscal, de modo que a existência de inscrição do imóvel não importa em presunção da regularidade do mesmo no âmbito urbanístico, ambiental ou de qualquer outra natureza;

4. A presente certidão não serve para fins de averbação da área construída, sendo que para tal finalidade é necessário à certidão do Habite-se;

Florianópolis (SC), 16 de Maio de 2025

TENENTE SILVEIRA, 60 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-5900 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: gaplan@pmf.sc.gov.br



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
 Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020192-86



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20192. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 42, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 40, e Oeste, no lote 44, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETARIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

R.1-M-20192. Itapema, 10 de Junho de 2009.

DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.

Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

AV-2-20192. Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114974-9NS1, isento.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP. 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEKBP-V4UFW-YNAGN-HK8L5>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.192 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:13:29

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GEKBP-V4JFW-YNAGN-HK8L5>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
 Guilherme Valente - Registrador

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020193-83



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20193. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 44, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 42, e Oeste, no lote 46, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

R.1-M-20193. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.

Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado

AV-2-20193. Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FOI14975-NHMK, isento.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ESSGZ-42UL3-SK3ZH-90QQT>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.193 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:20:19

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ESSGZ-42UL3-SK3ZH-9QQQT>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Endereço: Rua 460-A, nº 10, sala 09, Ed. Green Park Residence, Jardim Praiamar, Itapema, CEP 88.220-000

Fone: (47) 3368-2643 - e-mail: certidaoitapemasc@gmail.com



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.194 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:24:35

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BN2JT-8LTT3-7DKGT-KJZ49>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
 Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020195-77



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 26/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20195. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 48, do **LOTERAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (mstros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 46, e Oeste, no lote 50, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20195. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
 Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.
 Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
 Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.
 Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20195. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
 Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FOI14977-QFZW, isento.
 Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta *[Assinatura]*

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GEPB-NBNJX-NFJ2P-J63QE>

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.195 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:28:02

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3GEPB-NBNJX-NFJ2P-J63QE>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
 Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020196-74



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2008

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matricula nº 20196. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 50, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 300,01m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 14,00m, ao Sul, na Rua 306, fundos na mesma medida, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste, no lote 48, e Oeste, no lote 52, medindo 21,43m em cada estrema.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20196. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
 Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.
 Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
 Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.
 Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20196. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
 Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FOI14978-YG2R, isento.
 Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 4, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2203, CEP 88220-000, Itapema, SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PXRY-EVXYT-FXUML-F8NE5>



Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.196 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:32:19

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9PXRY-EVXYT-FXUML-F8NE5>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.197 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 13:40:06

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/HW43Q-5RKWB-KD99N-UWPM2>



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.198 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 14:43:16

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%; TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KL3SY-PJ25S-HKLF-946WD>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020199-65



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 - Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20199. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, **lote designado sob o nº 56, do LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de **300,00m² (metros quadrados)**, sem benfeitorias, frente ao Sul em duas linhas, sendo a primeira de 5,81m e a segunda linha em curva de 14,14m, na Rua 306, fundos de 14,81m, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste de 21,43m, no lote 54, e Oeste de 12,43m, na Rua B.

PROPRIETÁRIA: **R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado 

R.1-M-20199. Itapema, 10 de Junho de 2009.

DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: **R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.**

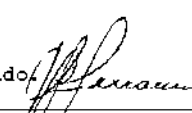
Outorgada: **SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado 

Av. Nereu Ramos, 688 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWQWA-GHFGY-VPPJB-4GA5A>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.199 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 14:49:12

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

	Poder Judiciário
	Estado de Santa Catarina
	Selo Digital de Fiscalização
	Isento
GZF99996-REP	
Confira os dados do ato em:	
www.tisc.ius.br/selo	

Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/MWQWA-GHFGY-VPPJB-4GA5A>



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITAPEMA/SC

Guilherme Valente, Registrador

CNM: 150433.2.0020200-62

continuação da MATRÍCULA nº 20200 - Registro Geral folha 1 verso
Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta *Andreza*

Empty rectangular box for document content.

Av. Nereu Ramos, 686, Edifício Andorinha, Sala 04, Centro, Fone/Fax: (47) 3368-2643 - CEP 88220-000-Itapema/SC.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22XDN-UTVFZ-WDVAK-MG2M7>



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.200 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 14:57:03

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/22XDN-UTVFZ-WDVAK-MG2M7>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
 Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020201-59



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DE SANTA CATARINA
 Poder Judiciário - Comarca de Itapema
 Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
 Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
 CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS
 LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20201. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 60, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 305,50m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 11,74m, ao Sul, na Rua 306, fundos de 11,70m, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste de 25,62m, no lote 58, e Oeste de 26,60m, no lote 61.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

R.1-M-20201. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.
 Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.
 Valor: R\$100.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.
 Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.
 Registrador.
 Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado *[Assinatura]*

AV-2-20201. Itapema, 25 de Março de 2021.
ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.
 Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para **ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114982-DEIK, isento.
 Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta. *[Assinatura]*

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP: 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJA4F-KCKQJ-PXXPT-D7NRC>

Documento gerado oficialmente pelo
 Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
 do Brasil em um só lugar

ri digital



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.201 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 15:31:32

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZJA4F-KCKQJ-PXXPT-D7NRC>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CNM: 150433.2.0020202-56



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
Poder Judiciário - Comarca de Itapema
Ofício de Registro de Imóveis e Ofício de Registro Civil das
Pessoas Naturais, Pessoas Jurídicas, Títulos e Documentos
CNPJ 03.671.746/0001-15 Instalados em 28/02/2000

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL Fls. 1

Matrícula nº 20202. Itapema, 10 de Junho de 2009.
IMÓVEL: Um terreno urbano, lote designado sob o nº 61, do **LOTEAMENTO LAGOINHA**, situado na Rua 306, zona 2, Meia Praia, nesta cidade e Comarca de Itapema-SC, contendo área de 521,64m² (metros quadrados), sem benfeitorias, frente de 12,13m, ao Sul, na Rua 306, fundos de 26,13m, ao Norte, com terras de quem-de-direito; lateral Leste de 26,60m, no lote 60, e Oeste de 30,98m, com terras do Loteamento Jardim Recanto dos Pássaros.

PROPRIETÁRIA: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/0001-89, com sede na Avenida Nereu Ramos, 820, apto.301, Centro, Itapema-SC.

REGISTRO ANTERIOR: R-1-M-12426, L-2, Fls.1, 15.09.2004, deste Ofício.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado.

R.1-M-20202. Itapema, 10 de Junho de 2009.
DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL: Escritura Pública de Desapropriação Amigável de 27.04.2009, lavrada no Tabelionato da Comarca de Itapema-SC, no livro nº 296, fls.102/v.

Outorgante: R.E.C.S. Administradora de Bens Ltda.

Outorgada: SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ nº 82.951.229/0001-76, ficando este substituído pelo CNPJ nº 82.951.310/0001-56, conforme Decreto nº 5.723 de 27.09.2002, com sede na Rodovia SC 401, nº 4600, Km-5, Saco Grande II, Florianópolis-SC.

Valor: R\$250.000,00. FRJ e ITBI isento.

Protocolo nº 31807, de 14/05/2009.

Emol.: Nihil; Selo(1): Isento.

Registrador.

Cláudio Rodrigo Ferraresi - Interventor Designado.

AV-2-20202. Itapema, 25 de Março de 2021.

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL.

Conforme requerimento datado de 19/02/2021, expedido pela Secretaria de Estado da Administração de Santa Catarina, por sua gerente de bens imóveis, Flávia Luciana Fávero, com base no Decreto nº 2.807 de 09/12/2009, Decreto nº 278 de 25/09/2019, e publicação no Diário Oficial - SC nº 21.371 de 09/10/2020, fica constando que a razão social de SANTA CATARINA GOVERNO DO ESTADO, foi alterada para ESTADO DE SANTA CATARINA, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76. Protocolo nº 106370, de 24/02/2021. Emolumentos: Nihil. Selo de fiscalização: FO114983-SPDM, isento.

Andreza Regina Souza - Escrevente Substituta.

Av. Nereu Ramos, 686 - Edifício Andorinha - Sala 4 - Centro - Fone/Fax: (47) 3368-2203 - CEP 88220-000 - Itapema - SC

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KRE2-RDLH3-WQVNU-T3VKL>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE
ITAPEMA/SC
Guilherme Valente - Registrador
Continuação da Matrícula 20.202 do Livro nº 2 -

- INTEIRO TEOR -

CERTIFICO que a presente certidão é inteiro teor do que consta na matrícula mencionada.

O referido é verdade e dou fé.
Itapema/SC, 27/05/2025 - 15:40:55

Documento assinado digitalmente por Juliana Oliveira Matias CPF 025.955.950-40.
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br



Validade de 30 dias

Emolumentos:	Isento	<i>*FUPESC: 24,42%; OAB, Peritos e</i>
Valor do FRJ*:	R\$0,00	<i>Assistência: 24,42%; FEMR/MPSC:</i>
Valor do ISS:	R\$ 0,00	<i>4,88%; Ressarcimento de Atos</i>
Total:	R\$ 0,00	<i>Isentos e Ajuda de Custo: 26,73%;</i>
		<i>TJSC: 19,55%.</i>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9KRE2-RDLH3-WQVNU-T3VKL>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

- 01 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 02 de junho de 2011

TRASLADO DO LIVRO 3/E, FLS. 131, Nº 6.154 EM 24/05/1972.

IMÓVEL: Imóvel constante de um terreno com a área de 75.500,00m² de formato irregular, situado no distrito de Santo Antônio de Lisboa, Florianópolis/SC, com as seguintes dimensões e confrontações: **ao norte** em 274,20m com a Estrada Estadual e 166,00m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **ao sul** em 269,00m e mais 149,00m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **a leste** em 173,80m e mais 91,21m com terras dos vendedores (Maurílio Manoel Cabral e Lidia Gonçalves Cabral); **a oeste** em 280,34m e mais 88,60m com terras de Rodrigo de Haro. E mais uma casa de madeira com 56,00m² e um rancho com 12,00m².

TRANSMITENTES: Maurílio Manoel Cabral e sua mulher Lidia Gonçalves Cabral, brasileiros, residentes em Santo Antônio de Lisboa, CPF 155.033.219-89.

ADQUIRENTE: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM por seu Diretor Geral Dr. Ernani Abreu Santa Ritta, por sua vez representado pelo Sr. Perci Adão Halm.

TÍTULO: Escritura Pública de Desapropriação lavrada em 18/05/1972 no Livro 53, fls. 87 do 4º Ofício de Notas desta Capital/SC.

VALOR: CR\$ 27.490,00 (vinte e sete mil, quatrocentos e noventa cruzeiros).

REGISTRO ANTERIOR: Cartório Luz no Livro 3/F, fls. 39, nº 7236 em 18.03.64.

OBSERVAÇÃO: Desapropriado pelo Decreto nº G.P. 30.01.70/8891 de 04/02/1970.

A Oficial

Glécia Palma Ribeiro Melo

BRU

Av-1-110250 - 02 de junho de 2011.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 223.850 em 09/05/2011.

TÍTULO: CONCESSÃO DE USO Nº 003/2011 - Termo de Concessão de Uso nº 003/2011 entre o Estado de Santa Catarina - Departamento de Estado da Infra-Estrutura - DEINFRA e o Grande Oriente do Brasil; Memorial Descritivo datado de 15/04/2011, firmado pelo técnico agrimensor Alexandre Mafra - CREA/SC 85.212-3, pelo diretor de Gestão Patrimonial Pedro Roberto Abel e pelo Grão Mestre IB Silva; Levantamentos Topográficos Planimétricos das áreas de 75.000,00m² e 15.000,00m² firmados pelo técnico agrimensor Alexandre Mafra - CREA/SC 85.212-3, pelo diretor de Gestão Patrimonial Pedro Roberto Abel e pelo Grão Mestre Ib Silva.

CONCEDENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA, concedente, por intermédio do

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6WH-7N5DL-4JUC2-KUR9D>



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

01V

VERSO

DEPARTAMENTO DE ESTADO DA INFRA-ESTRUTURA - DEINFRA, com sede na Rua Tenente Silveira, nº 162, Edifício das Diretorias, nesta Capital/SC, inscrito no CNPJ sob nº 05.510.080/0001-049, neste ato representado pelo Senhor Paulo Roberto Meller, inscrito no CPF sob nº 376.343.309-06 e a **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO**, com sede na Rodovia SC-401, Km 5, nº 4.600, nesta Capital/SC, inscrita no CNPJ sob nº 82.951.310/0001-56, neste ato representada pelo Senhor Milton Martini, inscrito no CPF sob nº 348.068.069-00.

CONCESSIONÁRIA: GRANDE ORIENTE DO BRASIL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.861.145/0001-49, com sede na Rua Felipe Schmidt, nº 390, sala 501, Centro, Florianópolis/SC, neste ato representada por Ib Silva, brasileiro, casado, policial militar, portador da carteira de identidade nº 2.783.935 - SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 047.514.699-91, na qualidade de Grão-Mestre da concessionária.

VALOR: gratuito.

PRAZO DE VIGÊNCIA: 50 (cinquenta) anos, com efeitos a partir da data de publicação da Lei 15.299, de 08 de setembro de 2010.

OBJETO: Parte do imóvel desta matrícula, com área de 15.000,00m², localizado na Rodovia SC-401, Ratoles, Florianópolis/SC, com as seguintes medidas e confrontações: **frente** ao norte com 54,53m estremando com a Estrada Estadual; **fundos** ao sul com 54,22m estremando com a área remanescente desta matrícula, de propriedade do DEINFRA - Estado de Santa Catarina; **lateral direita** ao leste com 300,00m estremando com a área remanescente desta matrícula, de propriedade do DEINFRA - Estado de Santa Catarina; **lateral esquerda** a oeste com 300,00m estremando com terras de Rodrigo de Haró, atualmente, Adroaldo Palma Silva.

OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA: Obriga-se a cessionária 1 - a observar o disposto no instrumento de Termo de Concessão de Uso, bem como o constante na Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010, a qual altera o prazo de vigência para 50 (cinquenta) anos; 2 - a pagar todas as despesas com a execução desta concessão, inclusive impostos, taxas e contribuições de melhoria e outros encargos incidentes sobre o imóvel concedido, tais como o consumo de água, luz, telefone e outras, se houver; 3 - a não transferir a terceiros, sob qualquer forma, os direitos adquiridos com a presente concessão de uso, total ou parcialmente; 4- a não oferecer o imóvel como garantia de dívida ou obrigação de qualquer natureza, incluídas as benfeitorias existentes; 5 - a não desviar a finalidade desta concessão e a observar as disposições contidas na Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010, sob pena de retomada imediata do

Continua na ficha 02

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6WH-7N5DL-4JUC2-KUR9D>



Valide aqui este documento



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

- 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 02 de junho de 20 11

imóvel, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial; **6** - a devolver ao concedente o imóvel, nas condições previstas neste pacto e na Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010, no caso de cessarem as atividades estabelecidas no objetivo ou ao término do prazo desta concessão de uso; **7** - a conservar, a zelar, a dar segurança ao imóvel concedido, sendo admitido o seguro contra riscos de qualquer natureza; **8** - a edificar as benfeitorias no imóvel concedido, submetendo os projetos a aprovação prévia do concedente e posteriormente à apreciação dos órgãos competentes para obtenção das licenças regularmente necessárias; **9** - a averbar no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, as benfeitorias edificadas no imóvel concedido; **10** - a recuperar os danos sofridos pelo imóvel, em qualquer caso, enquanto vige o termo de concessão, mesmo na hipótese de retomada antes de findo o prazo fixado; **11** - a não utilizar e a impedir que o imóvel concedido seja usado para atividades estranhas aos objetivos da concessão ou contrários ao interesse público; **12** - a restituir o imóvel ao concedente, ao término do prazo da concessão, ou antes, se ocorrer hipótese de desvio de finalidade ou inobservância de quaisquer dispositivos da Lei nº 14.702, de 21 de maio de 2009 e Lei nº 15.299, de 08 de setembro de 2010; **13** - a defender o imóvel concedido contra esbulhos, invasões e outros perigos potenciais ou iminentes e a mantê-lo incólume, enquanto durar a concessão, às suas próprias custas, sob pena de cabal indenização; **14** - a responder civilmente, perante o concedente, por todo e qualquer dano ou prejuízo que o imóvel e suas benfeitorias vier a sofrer durante o prazo desta concessão de uso.

OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE: Obriga-se o concedente: **1** - a entregar a posse do imóvel a concessionária, para que o mesmo dele possa usufruir, conforme o estabelecido na Lei Estadual nº 14.702, de 21 de maio de 2009, alterada pela Lei 15.299, de 08 de setembro de 2010, no termo de concessão; **2** - a respeitar todas as condições pactuadas no termo de concessão.

REVERSÃO: A reversão do imóvel ocorrerá por inadimplemento de quaisquer das condições pactuadas no termo, ou nas previstas na Lei Estadual nº 14.702/09 e 15.299/10, sem que o concedente seja obrigado a realizar qualquer indenização a concessionária.

RESCISÃO: o termo poderá ser rescindido por motivo superveniente, considerando o interesse público devidamente justificado, mediante aviso antecipado de, no mínimo, 30 (trinta) dias, a concessionária.

OBSERVAÇÕES: A área destina-se à construção de um complexo maçônico

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6WH-7N5DL-4JUC2-KUR9D>



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Official Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CNM: 104422.2.0110250-25

MATRÍCULA

- 110.250 -

FOLHA

02V

VERSO

e sua concessão foi conferida através da Lei Estadual nº 14.702, de 21 de maio de 2009, alterada pela Lei 15.299, de 8 de setembro de 2010. Emolumentos: NIHIL.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

BRU

Av-2-110250 - 09 de agosto de 2012.

PROCEDIMENTO INTERNO Nº: 2283 em 31/07/2012.

Procede-se a esta averbação, nos termos da alínea "a" do inciso I do artigo 213 da Lei 6.015/73, para, no ato de abertura desta matrícula, corrigir o registro anterior para, onde consta "Cartório Luz no Livro 3/E, fls. 39, nº 7236", passe a constar "Cartório Luz no Livro 3/E-2, fls. 39, nº 7264".

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-3-110250 - 26 de maio de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 403.365 em 25/05/2022.

AVERBAÇÃO - Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 4º do Decreto nº 2.807/2009 do Estado de Santa Catarina, e em atenção ao requerimento datado de 19/05/2022, **para constar a transferência da titularidade do imóvel da presente matrícula para o ESTADO DE SANTA CATARINA**, inscrito no CNPJ sob nº 82.951.229/0001-76, com sede na Rodovia Virgílio Várzea (SC 401, Km 05), nº 4.600, Saco Grande, Florianópolis/SC. Emolumentos: Isento - Selo: Isento. Selo(s): GJB71838-1NFS.

- (x) Jarbas Dias Gonçalves - Escrivente
- () Alexandre Luiz Pires - Escrivente
- () Rafael Mallmann Leal - Escrivente
- () Douglas Tadeu Hermes - Escrivente
- () Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrivente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6WH-7N5DL-4JUC2-KUR9D>



Valide aqui este documento



ESTADO DE SANTA CATARINA



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES
Substituto Legal

CERTIFICO que a reprodução acima é o inteiro teor da ficha matrícula nº 110.250 do Livro 2/RG deste 2º ORI (§ 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73).

Emolumentos - Isento, ISS - R\$ Isento, e FRJ - R\$ Isento, Total - R\$ Isento

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 28 de maio de 2025.

Este documento é eletrônico e foi assinado digitalmente.



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Tipo: Isento
HFA27533-WP3H
Confira os dados do ato em:
www.tisc.ius.br/selo

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/AT6WH-7N5DL-4JUC2-KUR9D>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





Ofício 38/2025/SEA/DGPA
Referência: Processo SEA 8487/2025

Florianópolis, data de assinatura eletrônica

Senhor Secretário,

Trata-se de processo de permuta entre bens imóveis nos municípios de Florianópolis e Itapema, conforme autos do processo SEA 8487/2025. O imóvel a ser recebido em permuta pelo Estado de Santa Catarina é descrito a seguir:

I – um edifício comercial constituído de 12 (doze) pavimentos, contemplando 08 (oito) lojas comerciais, 20 (vinte) salas de escritório e 125 (cento e vinte e cinco) vagas de garagem/estacionamento, com área total construída de 11.574,90m², construído sobre um terreno urbano, com área superficial de 2.107,47m², localizado na Rua Pastor William Richard Schisler Filho, 561, esquina com a Rua Patrício Farias, bairro Itacorubi, cidade Florianópolis/SC, matrículas nº 101.787 e 132.852 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Florianópolis

Após apresentação do processo junto ao Grupo Gestor de Governo (SEF/GGG), na data de 17 de junho de 2025, fora solicitado à DGPA/SEA, estudo com melhor aproveitamento da área construída do imóvel, considerando a área de possível ampliação, bem como o estimativa dos custos indiretos que poderão ser suprimidos, tais quais vigilância, recepção, serviço de copa, e correlatos.

	Área requerida (m ²)	Valor Locação atual	Custos estimado com terceirizados
CGE	1500,00	R\$ 64.650,55	R\$ 22.500,00
SEA – DPSS	1800,00	R\$ 79.634,36	R\$ 27.000,00
IMA/SCTI	6450,00	R\$ 371.030,80	<i>Contrato com Facilities</i>
PGE	2000,00	R\$ 107.566,32	R\$ 30.000,00
SICOS	700,00	R\$ 54.265,00	R\$ 10.500,00
Total	12450,00*	R\$ 677.147,03	R\$ 90.000,00
Custo indiretos que incidirão no novo imóvel			R\$ 25.000,00
Total de custos indiretos suprimidos			R\$ 65.000,00
Valor mensal (locações + custos indiretos)			R\$ 742.147,03

*Considerou-se para a projeção, a possibilidade de ampliação futura do imóvel, no pavimento ático.

Considerando portanto, o desembolso previsto de R\$24.850.000,00 (vinte e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), somados a um custo estimado para ampliação/adequações de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), totalizando R\$25.850.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e cinquenta mil reais), a amortização ocorreria em período calculado de 2,90 anos, ou aproximadamente 2 anos e 11 meses.



Respeitosamente,

André Luis Toigo Diesel

Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA
(assinado digitalmente)

De acordo, encaminhe-se.

Vânio Boing

Secretário de Estado da Administração
(assinado digitalmente)

Ao Senhor
CLEVERSON SIEWERT
Presidente do GGG
Secretário de Estado da Fazenda
NESTA



Assinaturas do documento



Código para verificação: **CV70X7A6**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 23/06/2025 às 12:49:58
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

✓ **VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 23/06/2025 às 13:28:10
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X0NWNzBYN0E2> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **CV70X7A6** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
DIRETORIA DO TESOIRO ESTADUAL**

Informação DITE/SEF n. 256/2025

Florianópolis, data da assinatura digital.

REF.: SEA 8487/2025

Senhor Secretário,

Trata-se de anteprojeto de lei apresentado pela Secretaria de Estado da Administração (SEA), o qual “Autoriza a permuta de imóveis nos Municípios de Florianópolis e Itapema”.

Pretende-se a permuta de imóveis do Estado, avaliados em um total de R\$ 81.800.000,00, por um imóvel de particular avaliado em R\$ 106.650.000,00. A diferença de R\$ 24.850.000,00 deverá ser paga em pecúnia pelo Estado, por intermédio do Fundo Patrimonial.

De acordo com as justificativas da SEA trazidas ao processo, o imóvel a ser recebido pelo Estado constitui-se de um edifício comercial com 12 pavimentos, localizado no bairro Itacorubi, Florianópolis, e será utilizado para abrigar estruturas de diversos órgãos estaduais – CGE, SEA, IMA, SCTI, PGE, SICOS – o que reduzirá despesas atuais relacionadas a locações e serviços terceirizados nesses órgãos, que somam aproximadamente R\$ 742.147,03 mensais.

O processo é tido como prioridade pelo Governo do Estado, de forma que a diferença a ser paga pelo Estado, de R\$ 24.850.000,00, poderá ser realizada por meio de superávit financeiro, Fonte 2.500.100. Desse modo, na hipótese de autorização do Grupo Gestor de Governo, o processo deverá retornar a esta Diretoria para a liberação do superávit.

À Diretoria de Planejamento Orçamentário, conforme solicitado.

Atenciosamente,

Clóvis Renato Squio
Diretor do Tesouro Estadual



Assinaturas do documento



Código para verificação: **7NL132PA**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CLÓVIS RENATO SQUIO (CPF: 005.XXX.039-XX) em 26/06/2025 às 19:00:22

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:31:45 e válido até 30/03/2118 - 12:31:45.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1XzdOTDEzMIBB> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **7NL132PA** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br

PARECER Nº 617/2020/COJUR/SEA/SC

Processo nº SEA 8261/2020

Interessado(a): Secretaria de Estado da Administração

EMENTA: Direito Administrativo. Alienação de imóveis desapropriados. Tredestinação ilícita. Direito de Preferência. Art. 519 do CC. Desdestinação. Possibilidade condicionada à comprovação.

I – Relatório

A Diretoria de Gestão Patrimonial solicita manifestação desta Consultoria Jurídica sobre a possibilidade de alienação dos seguintes imóveis, tendo em vista que sua aquisição deu-se mediante processo de desapropriação:

-Um edifício comercial, constituído de terreno com área de 548,40 m² e benfeitorias com área de 1.096,80 m², situado na Rua XV de Novembro, nº 1415, Centro, no Município de Blumenau, registrado sob o nº 51.230 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Blumenau.

- Um Terreno com área de 3.853,00 m², situado na linha rural Ribeirão Raso Feio, Município de Aurora, matriculado sob nº 7600, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul.

-Um Terreno rural com área de 31.072,72 m², sem benfeitorias, localizado na Travessa Água Bonita – km 142 da BR 282, Município de Bom Retiro - SC, matriculado sob o número 1.669 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Retiro.



-Um Terreno com área de 4.387,00m², situado na linha rural Ribeirão Raso Feio, Município de Aurora, matriculado sob o nº 1259 do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Rio do Sul.

-Um Terreno urbano (lote 42) com área de 300,01 m², sem edificação, localizado na Rua 306, Loteamento Lagoinha, Bairro Meia Praia, Município de Itapema/SC, matriculado sob os nºs 20.192 a 20.202, do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapema.

É o relato.

II – Fundamentação

Prima facie, destaca-se que esta manifestação toma por base, exclusivamente, os elementos documentais que constam dos autos do processo administrativo em epígrafe. Isso porque incumbe a este órgão prestar consultoria sob o prisma estritamente jurídico, em especial no que concerne ao controle de legalidade dos atos praticados no âmbito da Administração, não lhe competindo adentrar nos aspectos de conveniência e oportunidade, nem analisar aspectos de natureza eminentemente técnico-administrativa.

Dito isso, passa-se à análise do caso.

A desapropriação é a mais drástica modalidade de intervenção do Estado na propriedade, vez que implica na transferência compulsória do bem, para satisfazer o interesse público, afetando o caráter perpétuo e irrevogável do direito de propriedade.

A Constituição da República prevê, no art. 5º, inciso XXIV, a possibilidade de desapropriação apenas por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante justa e prévia indenização em dinheiro.

Assim, se o Estado desapropria o bem e não o utiliza no interesse público, à luz do ordenamento, mas lhe confere destinação diversa, dá-se a trestinação ilícita.



A tredestinação ilícita ocorre quando o Administrador destina o bem desapropriado em finalidade diversa daquela declarada no decreto expropriatório, seja no interesse privado ou no interesse econômico, sendo lícita, entretanto, a tredestinação quando o Estado confere finalidade diversa ao bem, mas dentro do interesse público (exemplo, desapropriação para construção de uma escola pública e construção de um hospital público).

A tredestinação ilícita enseja a retrocessão, que é “ a obrigação que se impõe ao expropriante de oferecer o bem ao expropriado, mediante a devolução do valor da indenização, quando não lhe der o destino no ato expropriatório” (MEIRELLES, Hely Lopes, Direito administrativo brasileiro. 35. Ed. São Paulo:Malheiros, 2009. P. 630). A retrocessão encontra-se prevista no art. 519 do Código Civil:

Art. 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

Pontua-se que de acordo com o art. 520 do Código Civil, a retrocessão não se transfere aos herdeiros. Assim, na hipótese de falecimento do expropriado, o bem poderá ser alienado por venda sem observância do direito de preferência.

De outro lado, quando o bem desapropriado chega a ser utilizado naquela finalidade pública inicialmente declarada, entretanto, após essa destinação pública, o bem deixa de ser utilizado na finalidade para a qual foi desapropriado, com posterior desafetação que o leva a categoria de bem dominical, ocorre a **desdestinação**.

Na desdestinação, ainda que o bem venha a ser posteriormente desafetado, não há que se falar em direito do antigo proprietário à devolução, já que o bem cumpriu, por determinado momento, a finalidade descrita no ato expropriatório. Nesse sentido citam-se os ensinamentos de Celso Antônio Bandeira de Mello:

“(…) Questão interessante concerne ao seguinte tópico: se o bem expropriado foi aplicado a uma finalidade pública, mas, posteriormente foi dela desligado, persiste ou não o direito do ex-proprietário de ser afrontado para readquiri-lo? Ao nosso ver, tal direito só aparece quando o bem expropriado não foi aplicado a finalidade de interesse público. Se o foi, nem por isso terá de ficar perpetuamente vinculado a destino de tal ordem, sob pena de exsurgir direito do expropriado a ser afrontado em



caso de ulterior desafetação e eventual alienação do bem. É que o pressuposto da retrocessão (seja concebida como mero direito de preferência, seja como direito real) só tem lugar quando o bem foi desapropriado inutilmente. Seu sentido, em inteligência razoável, só pode ser o de infirmar uma inútil perda compulsória da propriedade. Em suma: o propósito aí abrigado não pode ser outro senão o de reverter ou ensejar que revertam situações nas quais a sucessão dos fatos vem a revelar que liminarmente faleciam, ou, então, que não prosperaram as razões justificadoras da desapropriação. Se existiam e se prosperaram não há por que infirmar ou ensejar que se infirme propriedade que o Poder Público validamente construiu e pela qual pagou devidamente a justa indenização ao expropriado. (...) (In Curso de direito administrativo. 32. ed., rev. e atual. até a Emenda Constitucional 84 de 2.12.2014, p. 928)

A questão foi enfrentada pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, que entendeu que a desdestinação não enseja retrocessão, *in verbis*:

DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA DESDESTINAÇÃO. ATO ILÍCITO. INOCORRÊNCIA. DESCABIMENTO DE PERDAS E DANOS APELAÇÃO. DIREITO ADMINISTRATIVO. PRETENSÃO DE DEVOLUÇÃO E DEMOLIÇÃO DE BEM OBJETO DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA C/C PERDAS E DANOS. BEM QUE CUMPRIU A FINALIDADE PRETENDIDA POR QUASE DEZ ANOS. HIPÓTESE DE DESDESTINAÇÃO QUE NÃO GERA DIREITO À DEVOLUÇÃO OU À RETROCESSÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.

A controvérsia cinge-se a verificar a possibilidade de devolução do bem objeto da desapropriação pela perda posterior da utilidade pública que motivou o ato expropriatório. Compulsando os autos, verifica-se que após a expropriação, o poder público conferiu destinação lícita ao bem, construindo, no local, uma escola municipal que funcionou durante anos. Ocorre que em 2007, a escola restou desativada por conta do êxodo populacional na região, e a área, segundo a parte autora, se encontra sem qualquer utilidade pública.

É incontroverso, portanto, que em um primeiro momento o bem serviu ao interesse público, e que, somente em 2007 perdeu essa utilidade. Nesse passo, não assiste razão ao apelante quando afirma haver tredestinação ilícita na hipótese.

Com efeito, a retirada da propriedade deve ser necessariamente justificada no atendimento do interesse público (utilidade pública, necessidade pública ou interesse social), sob pena de desvio de finalidade (tredestinação) e antijuridicidade da intervenção. A tredestinação resta caracterizada quando o ente público não utiliza o bem para a finalidade inicialmente proposta. A tredestinação pode ser lícita ou ilícita. A primeira ocorre quando, persistindo o interesse público, o expropriante dispensa ao bem desapropriado destino diverso do que planejara no início. Nesse caso, o motivo expropriatório continua revestido de interesse público, tendo-se alterado apenas um aspecto específico situado dentro desse mesmo interesse público.

A tredestinação ilícita, por sua vez, se dá quando o poder público não confere ao imóvel a utilidade inicialmente prevista, satisfazendo interesses privados. No caso dos autos, muito embora o apelante alegue a existência de desvio de finalidade, fato é que após a desapropriação do imóvel, a escola foi construída e funcionou por mais de dez anos. Assim, não se pode afirmar que o poder público não deu finalidade de interesse público ao imóvel.

Na verdade, a hipótese existente nesses autos mais se aproxima do fenômeno nomeado pela doutrina como desdestinação. Na desdestinação, ainda que o bem venha a ser posteriormente desafetado ao interesse público, não há que se falar em direito do antigo proprietário à devolução, já que o bem cumpriu, por determinado momento, a finalidade descrita no ato expropriatório. Por fim, não há que se falar



ESTADO DE SANTA CATARINA

Secretaria de Estado da Administração

Consultoria Jurídica

Centro Administrativo – Rodovia SC-401, nº 4.600 – Fone: (48) 3665-1400 – cojur@sea.sc.gov.br

que o Município deve ser condenado em perdas e danos em decorrência da situação descrita, porquanto, como se viu, não cometeu qualquer ato ilícito capaz de ensejar essa obrigação. (TJRJ. 3ª CÂMARA CÍVEL. APELAÇÃO Nº 0000051-40.2011.8.19.0060. Des(a). RENATA MACHADO COTTA - Julgamento: 16/11/2017)

No caso concreto, observa-se que o Estado da Santa Catarina, por intermédio da SEA, pretende alienar por venda, 5 (cinco) imóveis adquiridos por desapropriação. Entretanto, as fichas de matrículas e cadastros no SIGEP anexados aos autos não demonstram se os imóveis foram utilizados segundo finalidade da desapropriação.

Desse modo, a solicitante deverá efetuar pesquisa a fim de verificar se foi dada aos imóveis destinação de acordo com finalidade constante dos respectivos decretos expropriatórios, ou até mesmo alguma outra finalidade pública, a fim de comprovar que houve desdestinação. A comprovação poderá ser feita por meio de portarias de afetação e/ou outros documentos pertinentes.

Constatado pela Diretoria/Gerência competente que os imóveis em tela sofreram desdestinação, será possível sua alienação por venda, mediante prévio processo licitatório, desde que observados demais requisitos legais. Nesse caso, recomenda-se que sejam anexados aos processos que tratem da alienação desses imóveis, documentos que comprovem a afetação dos imóveis em consonância com a finalidade da desapropriação, bem como sua posterior desafetação.

Por outro lado, caso não tenha sido conferido a um ou alguns dos imóveis desapropriados finalidade de acordo com decreto de desapropriação, ou outra finalidade pública, e agora o Estado pretenda vender tais imóveis, entende-se que deve ser observado o direito de preferência do expropriado.

De mais a mais, observou-se que consta das matrículas nº 7.600, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul e nº 1.669 no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Retiro, que o proprietário dos imóveis é o Departamento Estadual de Infraestrutura – DEINFRA. Do mesmo modo, o imóvel matriculado sob o nº 1259 do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Rio do Sul, se encontra registrado em nome



do Departamento Estadual de Estradas e Rodagem, ambos entes da Administração Pública Estadual extintos nos termos da lei.

Assim, recomenda-se que seja efetuada a transferência de propriedade junto ao Registro de Imóveis, nos termos da legislação de regência.

Acrescenta-se, ainda, que consta na matrícula nº 7.600, do Registro de Imóveis da Comarca de Rio do Sul, e matrícula nº 1.669, no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bom Retiro, que o primeiro imóvel foi desapropriado para construção de rodovia, e o segundo para jazida de reforço na construção da rodovia. Portanto, embora não haja notícia da atual destinação desses imóveis, caso permaneça a mesma, é prudente informar que as faixas de domínio e rodovias são, necessariamente, bens públicos de uso comum do povo, nos termos do art. 99 do CC, sendo inalienáveis enquanto conservarem sua qualificação (art.100, CC).

Por fim, acentua-se que a opção pela alienação de bens imóveis públicos decorre do poder discricionário do Administrador, que diante do juízo de conveniência e oportunidade que lhe é atribuído pela lei, deve ponderar entre as opções existentes e escolher a que melhor atenda ao interesse público.

É nesse sentido a orientação de Celso Antônio Bandeira de Mello:

Discricionariedade é a margem de “liberdade” que remanesça ao administrador para eleger, segundo critérios consistentes de razoabilidade, um, dentre pelo menos dois comportamentos, cabíveis perante cada caso concreto, a fim de cumprir o dever de adotar a solução mais adequada à satisfação da finalidade legal, quando, por mandamento, dela não se possa extrair objetivamente uma solução unívoca para a situação vertente. (*in Curso de Direito Administrativo. 20ª ed. Malheiros: São Paulo, 2005. p. 916*)

Contudo, segundo *caput*, do art. 17, da Lei nº 8.666/93, a alienação de imóveis públicos deverá ser sempre justificada, de modo que esteja claro o motivo que levou o Administrador a optar pela alienação. Assim, compreende-se que a justificativa para alienação de um imóvel desapropriado deverá demonstrar os motivos pelos quais o bem não foi utilizado para atender a finalidade pública constante do decreto expropriatório, se for o caso.



III – Conclusão

Ante o exposto, **compreende-se**¹ que a alienação, por venda, de bens desapropriados que não tenham sido utilizados para as finalidades declaradas no decreto expropriatório, tampouco em outras obras ou serviços públicos, deverá ser realizada com observância do direito de preferência do expropriado, nos termos dos arts. 519 e 520 do Código Civil.

Contudo, caso os imóveis desapropriados tenham sido utilizados de acordo com a finalidade da desapropriação e, após essa destinação pública, tenha ocorrido posterior desafetação, transformando-os em bens dominicais (instituto da desdestinação), será possível sua alienação diretamente por processo licitatório, nos termos da lei.

Tendo ocorrido desdestinação, sugere-se que os processos referentes à alienação desses bens sejam instruídos com portarias e/ou outros documentos que comprovem sua afetação de acordo com finalidade da desapropriação, com posterior desafetação.

É o parecer, s.m.j.

Florianópolis, 25 de agosto de 2020.

Ederson Pires

Procurador do Estado de Santa Catarina

Consultor Jurídico

1

□ A função do Advogado Público (ou assessor jurídico) quando atua em órgão jurídico de consultoria da Administração é de, quando consultado, emitir uma peça (parecer) técnico-jurídica proporcional à realidade dos fatos, respaldada por embasamento legal, não podendo ser alçado à condição de administrador público, quando emana um pensamento jurídico razoável, construído em fatos reais e com o devido e necessário embasamento legal. (TRF1, AG 0003263-55.2012.4.01.0000 / AM – 08/03/2013 – DESEMBARGADORA FEDERAL MONICA SIFUENTES)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **OH7EH286**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



EDERSON PIRES (CPF: 822.XXX.299-XX) em 27/08/2020 às 18:39:09

Emitido por: "SGP-e", emitido em 30/03/2018 - 12:46:59 e válido até 30/03/2118 - 12:46:59.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDgyNjFfODM1MF8yMDIwX09IN0VIMjg2> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008261/2020** e o código **OH7EH286** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL**

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

Notificante: ESTADO DE SANTA CATARINA, por meio da SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO - SEA, com sede no Centro Administrativo do Governo, Rodovia SC 401, Km 05, nº 4.600, Florianópolis, CEP: 88032-900, neste ato representada pelo Secretário de Estado da Administração, Sr. Vânio Boing.

Notificado: R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 06.235.132/001-89, com sede Alameda Rio Branco, 579, Apt. 101 A, Blumenau – SC.

Conforme Escritura Pública de Desapropriação Amigável, lavrada no Tabelionato da comarca de Itapema/SC, em 27.04.2009, o Estado de Santa Catarina expropriou um terreno urbano, lote designado sob os nºs. 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60 e 61 (matrículas 20.192 a 20.202), do loteamento Lagoinha, situado à Rua 306, zona 2, Meia Praia, na cidade de Itapema/SC, cuja propriedade pertencia a empresa R.E.C.S Administradora de Bens Ltda.

Considerando que o Estado alienará indigitados imóveis, serve a presente para notificá-los acerca da possibilidade de **exercício do direito de preferência**, previsto no art. 519 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 519. Se a coisa expropriada para fins de necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, não tiver o destino para que se desapropriou, ou não for utilizada em obras ou serviços públicos, caberá ao expropriado direito de preferência, pelo preço atual da coisa.

O preço atual do bem subsiste avaliado em R\$ 47.300.000,00 (Quarenta e sete milhões, e trezentos mil reais), podendo ser adquirido mediante pagamento à vista. A **manifestação de interesse** deverá ser encaminhada à Diretoria de Gestão Patrimonial – DGPA, da Secretaria de Estado da Administração – SEA, **até o dia 30/06/2025**, por meio do e-mail dgpa@sea.sc.gov.br.

ADVERTÊNCIA: O assunto, juridicamente relevante, trata-se de cumprimento de lei e, a ausência de manifestação tempestiva, implicará na renúncia ao direito assegurado à notificada.

Florianópolis, 26 de maio de 2025.

André Luis Toigo Diesel
Diretor de Gestão Patrimonial
(Assinado Digitalmente)



Assinaturas do documento



Código para verificação: **4CO305EX**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL (CPF: 077.XXX.629-XX) em 28/05/2025 às 13:56:16

Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.

(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTAyMzdfMTA0OTRfMjAyNV80Q08zMDVFWA==> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00010237/2025** e o código **4CO305EX** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>

Notificação Extrajudicial

Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>
Para: edubrancher@gmail.com, fiscal2@mobilcontabil.com.br

28 de maio de 2025 às 14:35

Prezado Senhor Eduardo,

De ordem do Diretor de Gestão Patrimonial, André Luis Toigo Diesel, encaminha-se para para conhecimento, análise e manifestação, até o dia 30/06/2025, notificação extrajudicial para exercício do direito de preferência à aquisição de imóvel desapropriado da empresa R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.

Havendo dúvidas ou necessidade de maiores esclarecimentos, disponibiliza-se o telefone 48 3665-1550 para contato, ou pelo email geimo@sea.sc.gov.br.

Respeitosamente



Processo SEA 00010237_2025.pdf
5466K



Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>

Envio de AR

Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>
Para: GRUPO_PROTOCOLO <protocolo@sea.sc.gov.br>

28 de maio de 2025 às 14:41

Boa tarde!

Solicito encaminhamento de AR, com cópia integral dos autos, em anexo, ao seguinte destinatário e endereço:

- Desnatário: EDUARDO HENRIQUE STOLTZ (RECS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA)
- Endereço: ALAMEDA RIO BRANCO, 579, APT101A, Vila Formosa, Blumenau/SC, CEP 89010-301

Att,

Maria Rita



Processo SEA 00010237_2025.pdf
5466K



Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>

Envio de AR

Michele Maestri <michele.maestri@sea.sc.gov.br>
Para: Gerencia de Bens Imoveis <geimo@sea.sc.gov.br>

28 de maio de 2025 às 15:08

Boa Tarde

Segue o número do SEDEX OY 286492968 BR, que será encaminhado aos correios no dia 30/05/2025.

[Texto das mensagens anteriores oculto]

--

Atenciosamente,



Michele Maestri
Secretaria de Estado da Administração
Protocolo
Tel: (48) 3665-1622

Rastreamento

OY 286 492 968 BR

SEDEX

**Objeto entregue ao destinatário**

Pela Unidade de Distribuição, Blumenau - SC

[Nossa entrega atendeu às suas expectativas? Conte pra gente: https://survey3.medallia.com/?correios-nps-sms-sro&obj=OY286492968BR](https://survey3.medallia.com/?correios-nps-sms-sro&obj=OY286492968BR)

02/06/2025 13:38

**Objeto saiu para entrega ao destinatário**

Blumenau - SC

É preciso ter alguém no endereço para receber o carteiro

02/06/2025 08:09

**Objeto em transferência - por favor aguarde**de Unidade de Tratamento, Sao Jose - SC
para Unidade de Distribuição, Blumenau - SC

30/05/2025 23:02

**Objeto em transferência - por favor aguarde**de Agência dos Correios, Florianopolis - SC
para Unidade de Tratamento, Sao Jose - SC

30/05/2025 16:50

**Objeto postado**

Florianopolis - SC

30/05/2025 16:49

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIAL E DU DESTINATAIRE

NOTIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL

EDUARDO HENRIQUE STOLTZ

(RECS ADMINISTRADORA DE BENS LTDA)

Rua: ALAMEDA RIO BRANCO, 579, APT 101A, Vila Formosa

Blumenau - SC

CEP : 89010-3001

PAIS / PAYS

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE

EMS

SEGURADO / VALEUR DÉCLARÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RECEPTEUR

Eduardo Henrique Stoltz

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRAISON
02/09/25

CARIMBO DE ENTREGA / UNIDADE DE DESTINO / BUREAU DE DESTINATION
CDD BLUMENAU
02 JUN 2025
SC

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RECEPTEUR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ORGÃO EXPEDIDOR

1541010

RUBRICA E MAT DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

Eduardo Henrique Stoltz
Matr. 8.708.106-7
Aberto de Contas

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO

TS240203-0

FC0463 / 16

114 x 166 mm

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral

Cidadão,

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

A informação sobre o porte que consta neste comprovante é a declarada pelo contribuinte.

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 06.235.132/0001-89 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 28/04/2004
NOME EMPRESARIAL R.E.C.S. ADMINISTRADORA DE BENS LTDA			
TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) *****			PORTE EPP
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO AL RIO BRANCO	NUMERO 579	COMPLEMENTO APT 101 A	
CEP 89.010-300	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICIPIO BLUMENAU	UF SC
ENDEREÇO ELETRÔNICO EDUBRANCHER@GMAIL.COM		TELEFONE (47) 3328-4755	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 28/04/2004	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **27/06/2025** às **16:32:08** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

[CONSULTAR QSA](#)
[VOLTAR](#)
[IMPRIMIR](#)

A RFB agradece a sua visita. Para informações sobre política de privacidade e uso, [clique aqui](#).

[Passo a passo para o CNPJ](#)
[Consultas CNPJ](#)
[Estatísticas](#)
[Parceiros](#)
[Serviços CNPJ](#)

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL



CERTIDÃO 004/2025 SEA/DGPA/GEIMO

Referência: SEA 10237/2025

Florianópolis, data da assinatura eletrônica.

Certifica-se que, não obstante encaminhados o Laudo de Avaliação de fls. 02-127 e a Notificação Extrajudicial de fl. 136 à empresa R.E.C.S. Administradora De Bens Ltda, por meio de AR¹ (fl. 141), e pelo uso de comunicação eletrônica para os e-mails edubrancher@gmail.com, fiscal2@mobilcontabil.com.br (ambos registrados na JUCESC como contato da empresa notificada), não se obteve resposta ou qualquer outra manifestação da empresa até a data de assinatura da presente certidão.

Welliton Saulo da Costa²
Gerente de Bens Imóveis
(assinado digitalmente)

¹ Endereço cadastrado na Receita Federal e já JUCESC para o CNPJ da empresa.

² Competência delimitada pelo art. 2º do Decreto Estadual n. 2.807/2009, alterado pelo Decreto Estadual n. 278/2019 e Portaria nº 523/2023.



Assinaturas do documento



Código para verificação: **L0ZBZ035**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 27/06/2025 às 17:02:51
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTAyMzdfMTA0OTRfMjAyNV9MMFpCWjAzNQ==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00010237/2025** e o código **L0ZBZ035** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
GRUPO GESTOR DE GOVERNO

Deliberação nº 1165/2025

Florianópolis, data da assinatura digital.

Exmo. Senhor
VÂNIO BOING
Secretário de Estado da Administração
Florianópolis – SC

CLASSIFICAÇÃO: OUTROS

PROCESSO: SEA 8487/2025

OBJETO: Submete à apreciação minuta de Anteprojeto de Lei que “Autoriza a permuta de imóveis nos Municípios de Florianópolis e Itapema”.

VALOR: **R\$ 24.850.000,00** (vinte e quatro milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) a serem desembolsados em 04 (quatro) parcelas iguais, conforme cronograma:

Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro de 2025.

FONTE: **2.500.100** – Recursos não vinculados de impostos – Receita Líquida Disponível – RLD – Fonte Tesouro (EA).

Observação: Essa Deliberação torna sem efeitos a Deliberação nº 1123/2025.

DELIBERAÇÃO:

DEFERIDO

INDEFERIDO

Obs.: As decisões do GGG em processos administrativos que envolvam criação ou aumento de despesa serão tomadas exclusivamente com base na perspectiva econômico-financeira, de modo que não compete a ele qualquer análise dos procedimentos adotados pelos gestores, sendo de atribuição da autoridade ou do agente solicitante o exame e o cumprimento dos requisitos constitucionais e legais de validade do ato administrativo e a observância das limitações decorrentes da programação orçamentária e financeira disponibilizada em favor do órgão interessado no cronograma de desembolso de recursos. (art. 37, §4º da LC nº 741/2019).

CLEVERSON SIEWERT
Presidente do GGG
Secretário de Estado da Fazenda

VÂNIO BOING
Secretário de Estado da Administração

DANIELI BLANGER PINHEIRO PORPORATTI
Secretária Gabinete Governador do Estado

MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI
Procurador-Geral do Estado

CLARIKENNEDY NUNES
Secretário de Estado da Casa Civil

MARCELO MENDES
Secretário Adjunto de Estado da Casa Civil

JERRY EDSON COMPER
Secretário de Estado da Infraestrutura e
Mobilidade

RICARDO EUCLIDES GRANDO
Secretário Adjunto de Estado da
Infraestrutura e Mobilidade



Assinaturas do documento



Código para verificação: **VGMG9779**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ **MÁRCIO LUIZ FOGAÇA VICARI** (CPF: 888.XXX.859-XX) em 02/07/2025 às 13:35:05
Emitido por: "SGP-e", emitido em 03/01/2023 - 12:39:09 e válido até 03/01/2123 - 12:39:09.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 02/07/2025 às 13:49:56
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **CLEVERSON SIEWERT** (CPF: 017.XXX.629-XX) em 02/07/2025 às 14:26:13
Emitido por: "SGP-e", emitido em 02/01/2023 - 18:34:16 e válido até 02/01/2123 - 18:34:16.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **CLARIKENNEDY NUNES** (CPF: 634.XXX.299-XX) em 02/07/2025 às 15:37:26
Emitido por: "SGP-e", emitido em 07/07/2023 - 16:23:37 e válido até 07/07/2123 - 16:23:37.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **RICARDO EUCLIDES GRANDO** (CPF: 493.XXX.229-XX) em 04/07/2025 às 17:43:47
Emitido por: "SGP-e", emitido em 16/11/2022 - 11:59:21 e válido até 16/11/2122 - 11:59:21.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMDg0ODdfODczMI8yMDI1X1ZHTUc5Nzc5> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008487/2025** e o código **VGMG9779** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.

5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 09.223.939/0001-90



http://assinador.pscs.com.br/assinadorweo/autenticacao?chave1=99810wXZ885TH0a0VdWw&chave2=Ug8cmwspH_0kGj5CVUIRA
ASSINADO DIGITALMENTE POR: 03962059172-VILSON NUNES VIEIRA|05805690985-CAROLINA TORRES VIEIRA
25626094172-APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA

APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA, nacionalidade brasileira, nascida em 02/03/1963, casada em separação de bens, funcionária pública federal, CPF nº 256.260.941-72, carteira de identidade nº 635.504, órgão expedidor SSP - DF, residente e domiciliada na Rua dos Jasmins, 97, Córrego Grande, Florianópolis, SC, CEP 88.037-145.

VILSON NUNES VIEIRA, nacionalidade brasileira, nascido em 18/05/1950, casado em separação de bens, empresário, CPF nº 039.620.591-72, carteira de identidade nº 298148, órgão expedidor SSP - DF, residente e domiciliado na Rua dos Jasmins, 97, Córrego Grande, Florianópolis, SC, CEP 88.037-145.

Sócios da sociedade limitada de nome empresarial ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, registrada legalmente por contrato social devidamente arquivado nesta Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, sob NIRE nº 42204027521, com sede Avenida Madre Benvenuta, 908, Sala 103, Santa Mônica, Florianópolis, SC, CEP 88035000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica/MF sob o nº 09.223.939/0001-90, deliberam de pleno e comum acordo ajustarem a presente alteração contratual, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições estabelecidas nas cláusulas seguintes:

ENDEREÇO

CLÁUSULA PRIMEIRA. A sociedade passa a exercer suas atividades no seguinte endereço sito à Rua dos Jasmins, 97, Córrego Grande, Florianópolis, SC, CEP 88.037-145.

OBJETO SOCIAL

CLÁUSULA SEGUNDA. A sociedade passa a ter o seguinte objeto: gestão e administração da propriedade imobiliária, aluguel, compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, holdings de instituições não financeiras.

QUADRO SOCIETÁRIO

CLÁUSULA TERCEIRA. CAROLINA TORRES VIEIRA admitida neste ato, nacionalidade brasileira, nascida em 26/09/1990, divorciada, advogada, CPF nº 058.056.909-85, carteira de identidade nº 058.056.909-85, órgão expedidor SSP - SC, residente e domiciliada na Rua dos Jasmins, 97, Córrego Grande, Florianópolis, SC, CEP 88.037-145.

CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE QUOTAS

CLÁUSULA QUARTA. O sócio VILSON NUNES VIEIRA transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 570.400,00 (Quinhentos e Setenta Mil e Quatrocentos Reais), direta e irrestritamente a sócia CAROLINA TORRES VIEIRA, da seguinte forma: título oneroso, dando plena, geral e irrevogável quitação.

O sócio VILSON NUNES VIEIRA transfere suas quotas de capital social, que perfaz o valor total de R\$ 38.869,50 (Trinta e oito mil, oitocentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos) direta e irrestritamente a sócia APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA, da seguinte forma: título oneroso, dando plena, geral e irrevogável quitação.

Req: 81400002589190

Página 1



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral



19/12/2024

5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 09.223.939/0001-90
DO CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA QUINTA. O capital anterior totalmente integralizado passa a ser de R\$ 2.480.000,00 (dois milhões quatrocentos e oitenta mil reais), em moeda corrente nacional, representado por 2.480.000 (dois milhões e quatrocentos e oitenta mil) quotas de capital, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, cuja aumento é totalmente subscrito e integralizado, neste ato, pelos sócios. Em decorrência do aumento do capital social este fica assim distribuído:

APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA, com 620.000 (seiscentos e vinte mil) quotas, perfazendo um total de R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) integralizado.

VILSON NUNES VIEIRA, com 1.289.600 (um milhão e duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos) quotas, perfazendo um total de R\$ 1.289.600,00 (um milhão duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos reais) integralizado.

CAROLINA TORRES VIEIRA, com 570.400 (quinhentos e setenta mil e quatrocentos) quotas, perfazendo um total de R\$ 570.400,00 (quinhentos e setenta mil e quatrocentos reais) integralizado.

PARÁGRAFO ÚNICO - As quotas sociais pertencentes aos sócios e seus respectivos frutos, ficam gravadas com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, intransferibilidade e incomunicabilidade sob qualquer forma ou condição. Somente poderão ser alienadas ou transferidas para os demais sócios da empresa ou para terceiros em operação realizada em conjunto e com anuência de todos os sócios

DA ADMINISTRAÇÃO

CLÁUSULA SEXTA. A administração da sociedade caberá **ISOLADAMENTE** ao Sócio VILSON NUNES VIEIRA com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do(s) outro(s) sócio(s).

PARÁGRAFO ÚNICO- Para efeito de assinatura, na falta do administrador, os sócios assinam em conjunto.

DA DECLARAÇÃO DE DESIMPEDIMENTO

CLÁUSULA SÉTIMA. O(s) administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

Em face das alterações acima, consolida-se o contrato social, nos termos da Lei nº 10.406/2002, mediante as condições e cláusulas seguintes:

CONTRATO SOCIAL CONSOLIDADO

CLÁUSULA 1. A sociedade gira sob o nome empresarial **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.**

Req: 81400002589190

Página 2



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

19/12/2024

5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE

ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CNPJ nº 09.223.939/0001-90

CLÁUSULA 2. A sociedade exerce as suas atividades no seguinte endereço sito à Rua dos Jasmins, 97, Córrego Grande, Florianópolis, SC, CEP 88.037-145, podendo abrir filiais ou escritórios em todo o território nacional.

CLÁUSULA 3. A sociedade tem o seguinte objeto: gestão e administração da propriedade imobiliária, aluguel, compra e venda de imóveis próprios, incorporação de empreendimentos imobiliários, holdings de instituições não financeiras.01 de julho de 1993 e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA 4. O início das atividades foi em 01 de novembro de 2007 e seu prazo de duração é indeterminado.

CLÁUSULA 5. A administração da sociedade caberá **ISOLADAMENTE** ao Sócio **VILSON NUNES VIEIRA** com os poderes e atribuições de representação ativa e passiva na sociedade, judicial e extrajudicialmente, podendo praticar todos os atos compreendidos no objeto social, sempre de interesse da sociedade, autorizado o uso do nome empresarial, vedado, no entanto, fazê-lo em atividades estranhas ao interesse social ou assumir obrigações seja em favor de qualquer dos cotistas ou de terceiros, bem como onerar ou alienar bens imóveis da sociedade, sem autorização do(s) outro(s) sócio(s).

PARÁGRAFO ÚNICO- Para efeito de assinatura, na falta do administrador, os sócios assinam em conjunto.

CLÁUSULA 6. O capital anterior totalmente integralizado passa a ser de R\$ 2.480.000,00 (dois milhões quatrocentos e oitenta mil reais), em moeda corrente nacional, representado por 2.480.000 (dois milhões e quatrocentos e oitenta mil) quotas de capital, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, cuja aumento é totalmente subscrito e integralizado, neste ato, pelos sócios. Em decorrência do aumento do capital social este fica assim distribuído:

APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA, com 620.000 (seiscentos e vinte mil) quotas, perfazendo um total de R\$ 620.000,00 (seiscentos e vinte mil reais) integralizado.

VILSON NUNES VIEIRA, com 1.289.600 (um milhão e duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos) quotas, perfazendo um total de R\$ 1.289.600,00 (um milhão duzentos e oitenta e nove mil e seiscentos reais) integralizado.

CAROLINA TORRES VIEIRA, com 570.400 (quinhentos e setenta mil e quatrocentos) quotas, perfazendo um total de R\$ 570.400,00 (quinhentos e setenta mil e quatrocentos reais) integralizado

PARÁGRAFO ÚNICO - As quotas sociais pertencentes aos sócios e seus respectivos frutos, ficam gravadas com cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade, intransferibilidade e incomunicabilidade sob qualquer forma ou condição. Somente poderão ser alienadas ou transferidas para os demais sócios da empresa ou para terceiros em operação realizada em conjunto e com anuência de todos os sócios.

CLÁUSULA 7. A responsabilidade dos sócios é restrita ao valor de suas quotas, haja vista a total integralização do Capital Social, conforme artigo 1.052 da Lei 10.406/2002.

CLÁUSULA 8. O sócio, quando desempenha suas atividades na sociedade, receberá pró-labore mensal, cujo valor será fixado de comum acordo, entre os mesmos.

CLÁUSULA 9. As quotas são indivisíveis e somente poderão ser cedidas ou transferidas a terceiros com o consentimento dos outros sócios, a quem fica assegurado, em igualdade de condições e preço, direito de

Req: 81400002589190

Página 3



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

19/12/2024

5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 09.223.939/0001-90

preferência para a sua aquisição se postas à venda, formalizando, se realizada a cessão delas, a alteração contratual pertinente.

CLÁUSULA 10. Em caso de falecimento, retirada ou interdição de um dos sócios, a sociedade não será dissolvida e terá sua continuidade normal, com representação dos herdeiros, sucessores e o incapaz. Não sendo possível ou inexistindo interesse destes ou do sócio remanescente, o valor de seus haveres será apurado e liquidado com base na situação patrimonial da sociedade, à data da resolução, verificando em balanço especialmente levantado.

PARÁGRAFO ÚNICO – O mesmo procedimento será adotado em outros casos em que a sociedade se resolva em relação a seu sócio.

CLÁUSULA 11. A sociedade se dissolverá em caso de mutuo consenso ou nos demais casos da Lei.

CLÁUSULA 12. No caso de dissolução ou liquidação, a parte de cada sócio será calculada na proporção de suas cotas efetivamente integralizadas.

CLÁUSULA 13. Ao término de cada exercício social, em 31 de dezembro, os administradores prestarão contas de sua administração, procedendo à elaboração do Balanço Patrimonial e demais Demonstrações Financeiras observadas as prescrições legais, deliberando os sócios sobre o destino dos resultados, sendo facultado o levantamento de Balanços Parciais no decorrer do Exercício.

CLÁUSULA 14. Poderá ser criado, por ocasião do Balanço, um Fundo de Reserva cuja percentagem ficará a critério dos sócios.

CLÁUSULA 15. Feitas as provisões convenientes e legais, o Lucro Líquido, quando distribuído, caberá aos sócios na proporção da participação no Capital Social.

CLÁUSULA 16. Os prejuízos apurados, se não puderem ser cobertos pelo fundo de reserva, ficarão suspensos, para serem recuperados em exercícios futuros. Sempre que se tornar necessária a distribuição dos prejuízos, ela se efetivará entre os sócios na proporção da participação no Capital Social.

CLÁUSULA 17. O(s) administrador(es) declara(m), sob as penas da lei, que não está impedido de exercer a administração da sociedade, por lei especial ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrar sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública ou propriedade.

CLÁUSULA 18. Os casos omissos e não regulados no presente, assinam o presente instrumento, serão resolvidos de acordo com a Lei 10.406/2002 e outras disposições legais que lhes forem aplicáveis.

CLÁUSULA 19. O foro para o exercício e o cumprimento dos direitos e obrigações resultantes do contrato social permanece em FLORIANOPOLIS.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam este instrumento.

FLORIANOPOLIS, 2 de outubro de 2024.

Req: 81400002589190

Página 4



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretário-Geral

19/12/2024

**5º ALTERAÇÃO CONTRATUAL E CONSOLIDAÇÃO DA SOCIEDADE
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ nº 09.223.939/0001-90**

APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA

VILSON NUNES VIEIRA

CAROLINA TORRES VIEIRA

Req: 81400002589190

Página 5



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral

19/12/2024



241831962

TERMO DE AUTENTICACAO

NOME DA EMPRESA	ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
PROTOCOLO	241831962 - 16/12/2024
ATO	002 - ALTERACAO
EVENTO	021 - ALTERACAO DE DADOS (EXCETO NOME EMPRESARIAL)

MATRIZ

NIRE 42204027521
CNPJ 09.223.939/0001-90
CERTIFICO O REGISTRO EM 19/12/2024
SOB N: 20241831962

EVENTOS

051 - CONSOLIDACAO DE CONTRATO/ESTATUTO ARQUIVAMENTO: 20241831962

REPRESENTANTES QUE ASSINARAM DIGITALMENTE

Cpf: 03962059172 - VILSON NUNES VIEIRA - Assinado em 10/10/2024 às 14:50:26
Cpf: 05805690985 - CAROLINA TORRES VIEIRA - Assinado em 04/10/2024 às 18:44:49
Cpf: 25626094172 - APARECIDA DE FATIMA TORRES VIEIRA - Assinado em 10/10/2024 às 15:04:12



Junta Comercial do Estado de Santa Catarina

19/12/2024

Certifico o Registro em 19/12/2024 Data dos Efeitos 19/12/2024

Arquivamento 20241831962 Protocolo 241831962 de 16/12/2024 NIRE 42204027521

Nome da empresa ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Este documento pode ser verificado em <http://regin.jucesc.sc.gov.br/autenticacaoDocumentos/autenticacao.aspx>

Chancela 206161253032140

Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 19/12/2024 LUCIANO LEITE KOWALSKI - Secretario-Geral



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO
09.223.939/0001-90
MATRIZ

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL

DATA DE ABERTURA
29/11/2007

NOME EMPRESARIAL
ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)

PORTE
EPP

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL
68.22-6-00 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS
41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
64.62-0-00 - Holdings de instituições não-financeiras
68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios
68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA
206-2 - Sociedade Empresária Limitada

LOGRADOURO
R DOS JASMINS

NÚMERO
97 COMPLEMENTO

CEP
88.037-145 BAIRRO/DISTRITO
CORREGO GRANDE

MUNICÍPIO
FLORIANOPOLIS UF
SC

ENDEREÇO ELETRÔNICO
VILSON@ELLITEADM.COM

TELEFONE
(48) 9998-2004

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)

SITUAÇÃO CADASTRAL
ATIVA

DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL
29/11/2007

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL

SITUAÇÃO ESPECIAL

DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia **02/07/2025** às **13:36:50** (data e hora de Brasília).

Página: **1/1**



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO**

Nome: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
CNPJ: 09.223.939/0001-90

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 10:39:01 do dia 03/07/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 30/12/2025.

Código de controle da certidão: **7EDC.747F.0053.1796**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 09.223.939/0001-90
Razão Social: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Endereço: AV MADRE BENVENUTA 908 SALA 103 / SANTA MONICA / FLORIANOPOLIS / SC /
88035-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 30/06/2025 a 29/07/2025

Certificação Número: 2025063005001488713350

Informação obtida em 02/07/2025 17:04:24

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa: www.caixa.gov.br



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 09.223.939/0001-90

Certidão n°: 37288349/2025

Expedição: 02/07/2025, às 13:43:21

Validade: 29/12/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA (MATRIZ E FILIAIS)**, inscrito(a) no CNPJ sob o n° **09.223.939/0001-90**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022.

Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA
CADASTRO DE CONTRIBUINTES DO ICMS**

Sr(a). contribuinte,

Não existe registro de Inscrição Estadual na Secretaria de Estado da Fazenda de Santa Catarina para CNPJ 09.223.939/0001-90.

Modelo aprovado pela Portaria SEF nº 375, de 26/08/2003.
Emitido em **03/07/2025 14:46:53** (data e hora de Brasília).

COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL
CADASTRO DE PRESTADORES DE SERVIÇO DE QUALQUER NATUREZA - CPSQN

Dados do Contribuinte:

Código do econômico: 4651340

Nome contribuinte: ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

CPF/CNPJ: 09.223.939/0001-90

Situação: Em atividade

Tipo: Homologado

CEP: 88.037-145

Logradouro: Rua - DOS JASMINS

Número: 97

Bairro: CORREGO GRANDE

Cidade: Florianópolis

E-mail: VILSON@ELLITEADM.COM

Porte da empresa: Empresa de pequeno porte (EPP)

Optante do simples: Não

Características do Econômico

Número Processo: RG39839/2025

Emissão Alvará: Sim

Data Cadastro Mobiliário: 10/05/2012

Data Começo Atividade: 10/01/2012

Número Processo Inclusão: RT001488-2012

Categoria: Sem Estabelecimento

Atividade Principal - 6822600 - Gestão e administração da propriedade imobiliária

Atividade - 6810202 - Aluguel de imóveis próprios

Atividade - 6462000 - Holdings de instituições não financeiras

Atividade - 4110700 - Incorporação de empreendimentos imobiliários

Atividade - 1712 - Administração em geral, inclusive de bens e negócios de terceiros

Atividade - 6810201 - Compra e venda de imóveis próprios

Florianópolis (SC), 03 de Julho de 2025

TENENTE SILVEIRA, 60 - Centro

Florianópolis (SC) - CEP: 88.010-300 - Fone: (48) 3251-5900 - Fax: (48) 3251-6138 - E-mail: gaplan@pmf.sc.gov.br



CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS ESTADUAIS

Nome (razão social): **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
CNPJ/CPF: **09.223.939/0001-90**
(Solicitante sem inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS/SC)

Esta certidão é válida para o número do CPF ou CNPJ informado pelo solicitante, que não consta da base de dados da Secretaria de Estado da Fazenda.

O nome e o CPF ou CNPJ informados pelo solicitante devem ser conferidos com a documentação pessoal do portador.

Ressalvando o direito da Fazenda Estadual de inscrever e cobrar as dívidas que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, na presente data, pendências em nome do contribuinte acima identificado, relativas aos tributos, dívida ativa e demais débitos administrados pela Secretaria de Estado da Fazenda.

Dispositivo Legal: **Lei nº 3938/66, Art. 154**
Número da certidão: **250140204321234**
Data de emissão: **02/07/2025 13:47:41**
Validade (Lei nº 3938/66, Art. 158): **29/12/2025**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Secretaria de Estado da Fazenda na Internet, no endereço: <http://www.sef.sc.gov.br>



TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO

Consulta Consolidada de Pessoa Jurídica

Este relatório tem por objetivo apresentar os resultados consolidados de consultas eletrônicas realizadas diretamente nos bancos de dados dos respectivos cadastros. A responsabilidade pela veracidade do resultado da consulta é do Órgão gestor de cada cadastro consultado. A informação relativa à razão social da Pessoa Jurídica é extraída do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, mantido pela Receita Federal do Brasil.

Consulta realizada em: 02/07/2025 17:26:08

Informações da Pessoa Jurídica:

Razão Social: **ELLITE ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**
CNPJ: **09.223.939/0001-90**

Resultados da Consulta Eletrônica:

Órgão Gestor: **TCU**
Cadastro: **Licitantes Inidôneos**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **CNJ**
Cadastro: **CNIA - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade**
Resultado da consulta: **Sistema do CNJ está indisponível**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Órgão Gestor: **Portal da Transparência**
Cadastro: **CNEP - Cadastro Nacional de Empresas Punidas**
Resultado da consulta: **Nada Consta**

Para acessar a certidão original no portal do órgão gestor, clique [AQUI](#).

Obs: A consulta consolidada de pessoa jurídica visa atender aos princípios de simplificação e racionalização de serviços públicos digitais. Fundamento legal: Lei nº 12.965, de 23 de abril de 2014, Lei nº 13.460, de 26 de junho de 2017, Lei nº 13.726, de 8 de outubro de 2018, Decreto nº 8.638 de 15, de janeiro de 2016.