

# RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



## Estádio de Futebol

Av. Deputado Diomício Freitas, 1000

Carianos

Florianópolis - SC

***Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda.***, registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regem o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

## DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica e autoria dos profissionais, engenheiro civil Eduardo Aquino Gonçalves, registrado no CREA sob nº 104.161-D, engenheiro civil Rodrigo Lora Brandolt, registrado no CREA sob nº 122.746-D, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências;

# SUMÁRIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO</b>   | <b>5</b>  |
| <b>2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA</b>                     | <b>7</b>  |
| 2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA   | 8         |
| 2.2 TERRENO  | 8         |
| 2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS   | 9         |
| 2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO  | 12        |
| <b>3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO</b>   | <b>14</b> |
| 3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES   | 15        |
| 3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO   | 15        |
| 3.3 METODOLOGIA APLICADA   | 16        |
| 3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO  | 17        |
| <b>4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653</b>  | <b>18</b> |
| 4.1 HABILITAÇÃO LEGAL  | 19        |
| 4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS   | 19        |
| <b>5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2</b> | <b>21</b> |
| 5.1 MÉTODO EVOLUTIVO   | 22        |
| 5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO   | 23        |
| 5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS  | 25        |
| 5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO   | 27        |
| <b>6. ANEXOS</b>   | <b>29</b> |

# 1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

| IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO |   |
|------------------------|---|
| SOLICITANTE            | AVAÍ FUTEBOL CLUBE  |
| OBJETO                 | ESTÁDIO DE FUTEBOL  |
| ENDEREÇO               | AV. DEPUTADO DIOMÍCIO FREITAS, 1000 - CARIANOS - FLORIANÓPOLIS/SC |
| DATA                   | JUNHO DE 2023   |
| Nº DE ORDEM            | 06230-2023  |

| RESUMO DA AVALIAÇÃO   |   |
|---|---|
| OBJETIVO DA AVALIAÇÃO   | DETERMINAÇÃO DOS VALOR DE MERCADO   |
| FINALIDADE DA AVALIAÇÃO   | GERENCIAL   |
| VALOR DE MERCADO<br>MATRÍCULAS 14.677, 18.440,<br>18.441, 18.442 e 68.508 | <b>R\$ 76.870.000,00</b><br>(SETENTA E SEIS MILHÕES, OITOCENTOS E SENTENTA MIL REAIS) |
| VALOR DE MERCADO<br>MATRÍCULAS 68.507                                     | <b>R\$ 40.320.000,00</b><br>(QUARENTA MILHÕES, TREZENTOS E VINTE MIL REAIS)           |
| DATA BASE DA AVALIAÇÃO  | JUNHO DE 2023   |
| METODOLOGIA EMPREGADA   | MÉTODO EVOLUTIVO  |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO   | GRAU II   |
| GRAU DE PRECISÃO  | GRAU I  |

## **2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA**

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

## 2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia das matrículas de nºs 14.77, 18.440, 18.441, 18442, 68.507 e 68.508, expedidas pelo Cartório do 2º Ofício do Registro de Imóveis – Comarca de Florianópolis/SC. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

## 2.2 TERRENO

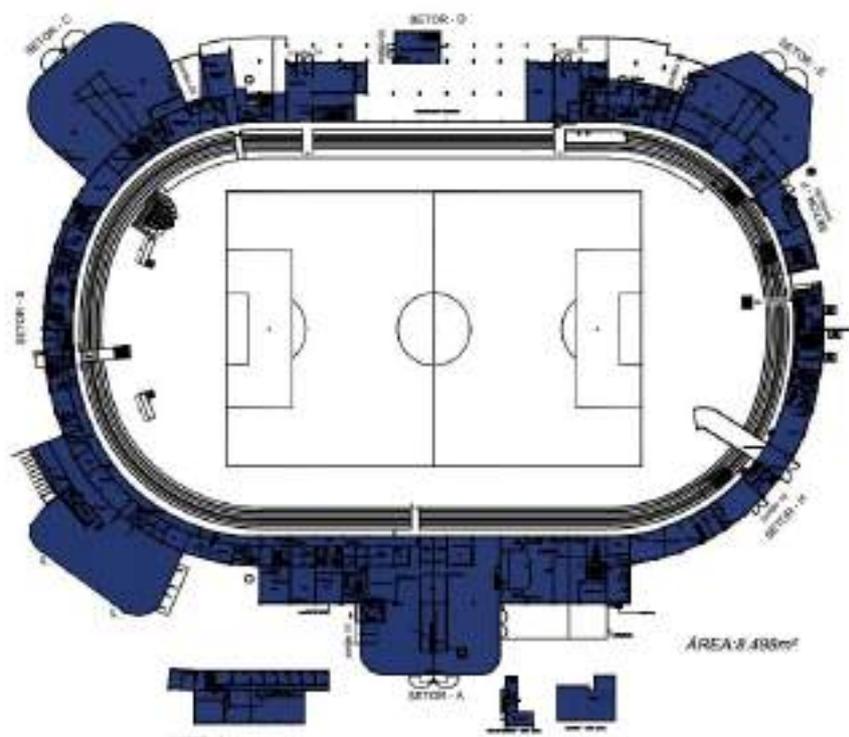
| TERRENO   |  |  |  |  |
|---|--|--|--|--|
| <b>Forma</b><br><input type="checkbox"/> Regular<br><input checked="" type="checkbox"/> Irregular | <b>Cota</b><br><input type="checkbox"/> abaixo nível log<br><input checked="" type="checkbox"/> Nível logradouro<br><input type="checkbox"/> Acima nível log | <b>Topografia</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Plana<br><input type="checkbox"/> Acidentada<br><input type="checkbox"/> Muito acidentada   | <b>Situação</b><br><input type="checkbox"/> Esquina<br><input type="checkbox"/> Meio de quadra<br><input checked="" type="checkbox"/> Mais de uma frente | <b>Superfície</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Seca<br><input type="checkbox"/> Alagável |
| <b>Zoneamento</b>   |  | ACI - Áreas Comunitárias Institucionais<br>São aquelas destinadas a todos os equipamentos comunitários ou aos usos institucionais, necessários à garantia do funcionamento satisfatório dos demais usos urbanos e ao bem estar da população. |  |  |
| DIMENSÕES   |  |  |  |  |
| Matrícula   |  | Área (m <sup>2</sup> )   |  |  |
| 14.677  |  | 1.116,24   |  |  |
| 18.440  |  | 6.120,00   |  |  |
| 18.441  |  | 6.058,54   |  |  |
| 18.442  |  | 1.209,00   |  |  |
| 68.507  |  | 33.978,54  |  |  |
| 68.508  |  | 27.370,47  |  |  |
| <b>Total</b>  |  | <b>75.852,79</b>   |  |  |



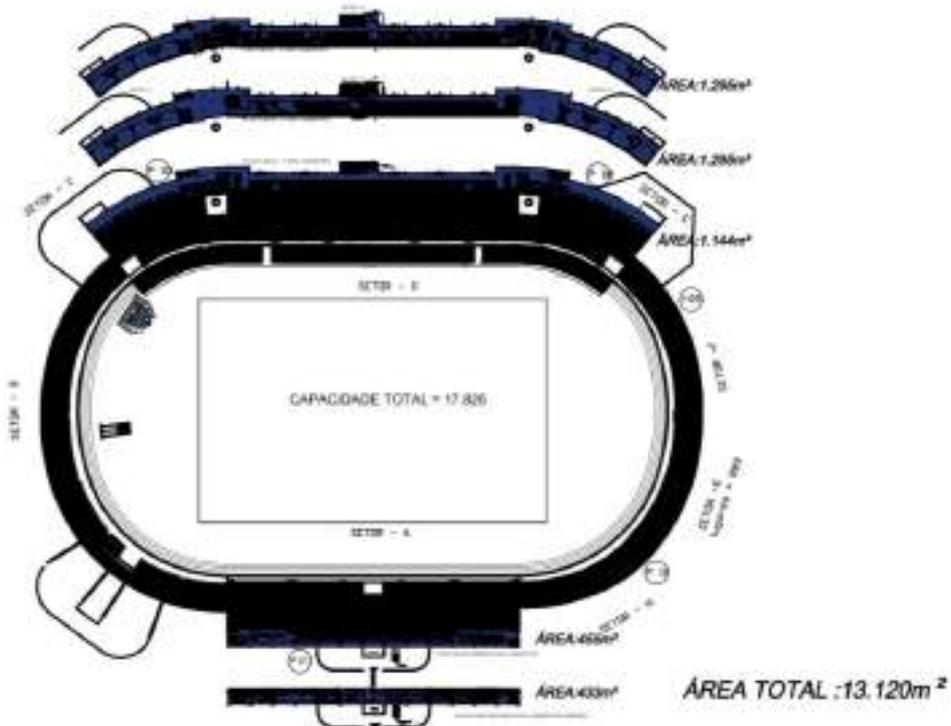


### Setorização

| DETALHES DOS SETORES |                                    |  |
|----------------------|------------------------------------|--|
| Setor(es)            | Capacidade                         | Estrutura  |
| A                    | 2.778 cadeiras e 333 em camarotes  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 1 elevador, setor administrativo, refeitório, memorial dos atletas, auditório para coletivas de imprensa, Avai Store e 2</li> <li>• <b>Primeiro Pavimento:</b> Alojamento para 50 atletas da categoria de base;</li> <li>• <b>Primeiro nível acima da arquibancada:</b> 14 camarotes, sanitários adaptados e 2 lanchonetes;</li> <li>• <b>Segundo nível acima da arquibancada:</b> 4 camarotes, sanitários adaptados, 16 cabines de rádio e 5 cabines de televisão.</li> </ul> |
| B                    | 3.321 cadeiras                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 1 vestiário da categoria de base, salas da comissão técnica, 1 vestiário da equipe profissional, academia e sala antidoping.</li> </ul>  |
| C                    | 993 cadeiras e 11 camarotes        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 2 vestiários para arbitragem, sendo 01 feminino e outro masculino e departamento médico com sala para fisioterapia e</li> </ul>  |
| D                    | 5.154 cadeiras e 908 em camarotes. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 2 elevadores, estacionamentos, 2 lanchonetes e sanitários.</li> </ul>  |
| E                    | 993 cadeiras e 11 camarotes        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 1 vestiário da categoria de base, sala de avaliação, academia, departamento médico e sala de massagem.</li> </ul>  |
| F, G e H             | 3.320 cadeiras                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Térreo:</b> 1 vestiário da equipe visitante, sala da comissão técnica e sala para entrevistas.</li> </ul>  |

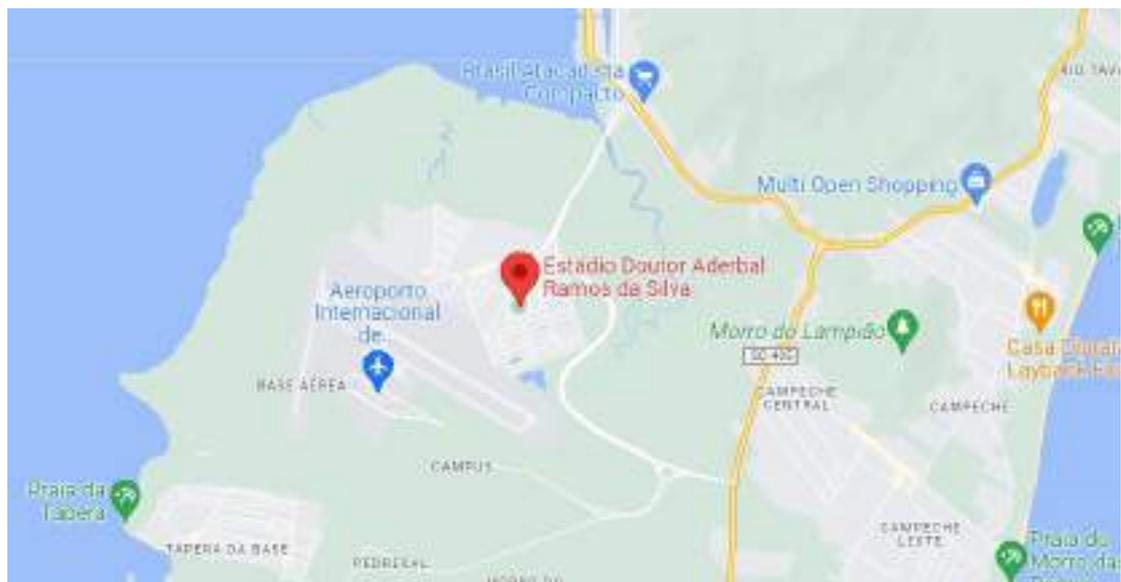


Planta - Térreo



Planta - Camarotes 1º e 2º piso setor A, Camarote 1º, 2º e 3º setor C, D e E





Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

### 3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado

### **3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, casos existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

Cabe salientar que a presente avaliação não engloba o valor de máquinas, equipamentos e fundo de comércio.

### **3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, é indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo normais e população de poder aquisitivo médio. A referida localização permite boa acessibilidade, possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias pavimentadas, dotadas de gabarito viário regular.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana completa, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 5 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: transporte coletivo, comércio, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel de uso específico apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, área, etc desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de boa valorização.

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é normal, considerando-se a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de longo prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

### **3.3 METODOLOGIA APLICADA**

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Evolutivo**, com utilização de tratamento científico de dados, ou seja, a aplicação de Tratamento por Fatores (Homogeneização) para determinação do valor do terreno e custo de reedição das edificações, benfeitorias e instalações.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

### **3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO**

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de junho de 2023, resultou em:

| <b>Item</b>                                       | <b>Matrículas<br/>14.677,18.440,18.441,<br/>18.442 e 68.508</b> | <b>Matrícula 68.507</b>  |
|---|---|--------------------------|
| <b>a) Terreno</b>                                 | <b>R\$ 47.660.000,00</b>  | <b>R\$ 40.320.000,00</b> |
| <b>b) Edificações, instalações e benfeitorias</b> | <b>R\$ 29.210.000,00</b>  | <b>R\$ 0,00</b>          |
| <b>c) Valor de Mercado [(a + b) x fc]</b>         | <b>R\$ 76.870.000,00</b>  | <b>R\$ 40.320.000,00</b> |

## **4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653**

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

## **4.1 HABILITAÇÃO LEGAL**

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

Art. 2º: Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5º: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.194/66.

## **4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS**

“A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de

Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).”

Laudos apresentados pela Lautec Equipe Técnica foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

## **5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2**

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Evolutivo

## 5.1 MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme NBR 14.653, Parte 2, método evolutivo é aquele que:

*“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja,”:*

$$VI = (VT + CB) \times FC$$

Onde:

**VI** é o valor do imóvel;

**VT** é o valor do terreno;

**CB** é o custo de reedição da benfeitoria;

**FC** é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) *“o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo”;*
- b) *“as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo”;*
- c) *“o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação”.*

8.2.4.1. *“Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes”.*

8.2.4.2. *“Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.*

8.2.4.3. “O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4”.

Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado”.

## 5.2 AVALIAÇÃO DO TERRENO

### Metodologia Aplicada

**Método Comparativo de Dados de Mercado:** Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

### Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

*“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*”

*Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.*

*A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).”*

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

## **Tratamento de Dados**

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e

formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento por fatores, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deverão ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

### **Determinação do Valor de Mercado do Terreno**

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou prazo inferior sempre que for necessário.

## **5.3 AVALIAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

### **Metodologia Aplicada**

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

*8.3.1 Método da quantificação do custo: “Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.*

## **Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)**

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L))}{S}$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 10%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am.;

A taxa de lucro adotada foi de 5%;

O BDI foi calculado individualmente para cada edificação descrita no presente laudo. As taxas aplicadas estão explicitadas na planilha de reedição em anexo.

### **Depreciação Física**

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

### **Custo de reedição de Edificações, Benfeitorias e Instalações**

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

## **5.4 DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADO COM O MÉTODO EVOLUTIVO**

Quando da aplicação desta metodologia, a memória de cálculo em anexo ao laudo apresenta todo o procedimento avaliatório com uso do método comparativo direto de dados de mercado para avaliação do terreno, isto é, a pesquisa de mercado, definições das variáveis e o tratamento de dados, assim

como a determinação do custo unitário de construção, a depreciação e custo de reedição das edificações, instalações e benfeitorias, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653-2.

## 6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

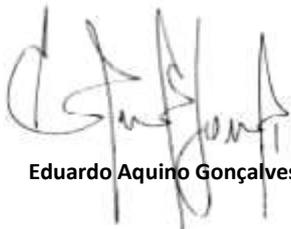
**Anexo 1:** Documentação fotográfica

**Anexo 2:** Pesquisa de mercado e memória de cálculo do procedimento avaliatório

**Anexo 3:** Especificação da avaliação

**Anexo 4:** Documentação fornecida

Porto Alegre, junho de 2023.



**Eduardo Aquino Gonçalves**

Eng. Civil - CREA 104.161-D



**Rodrigo Lora Brandolt**

Eng Civil – CREA 122.746-D

## **ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**

















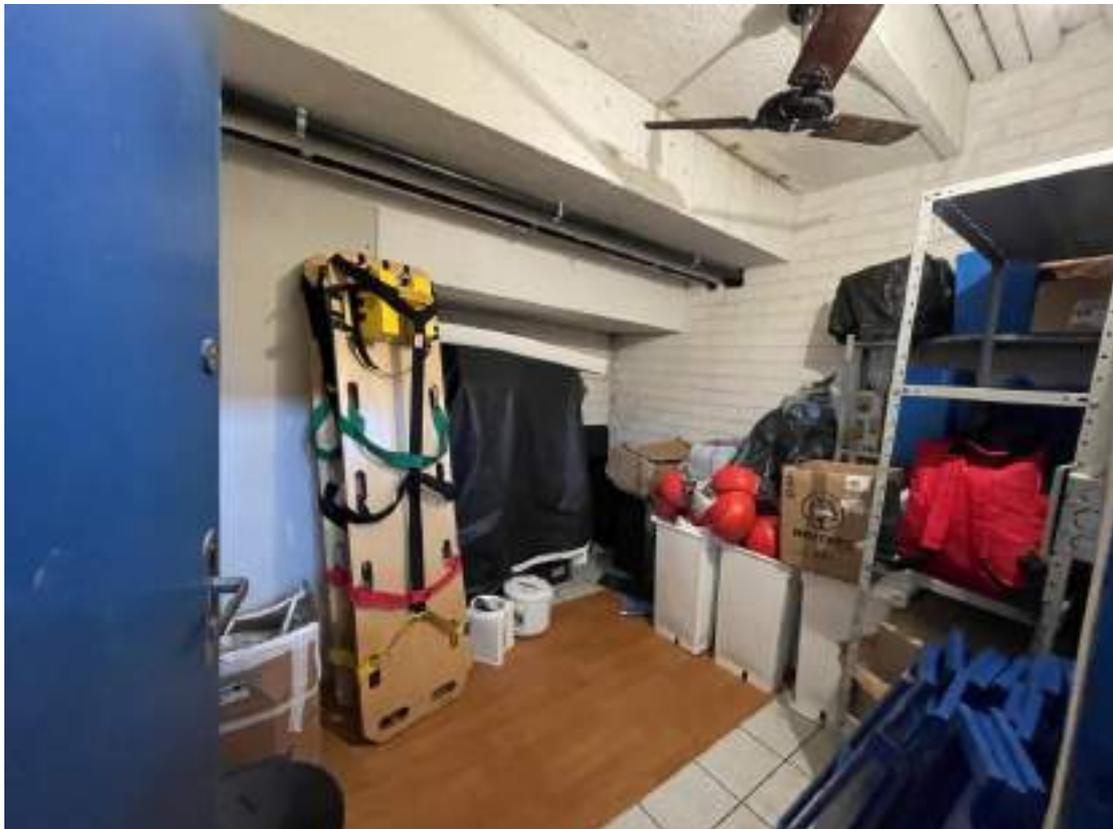




























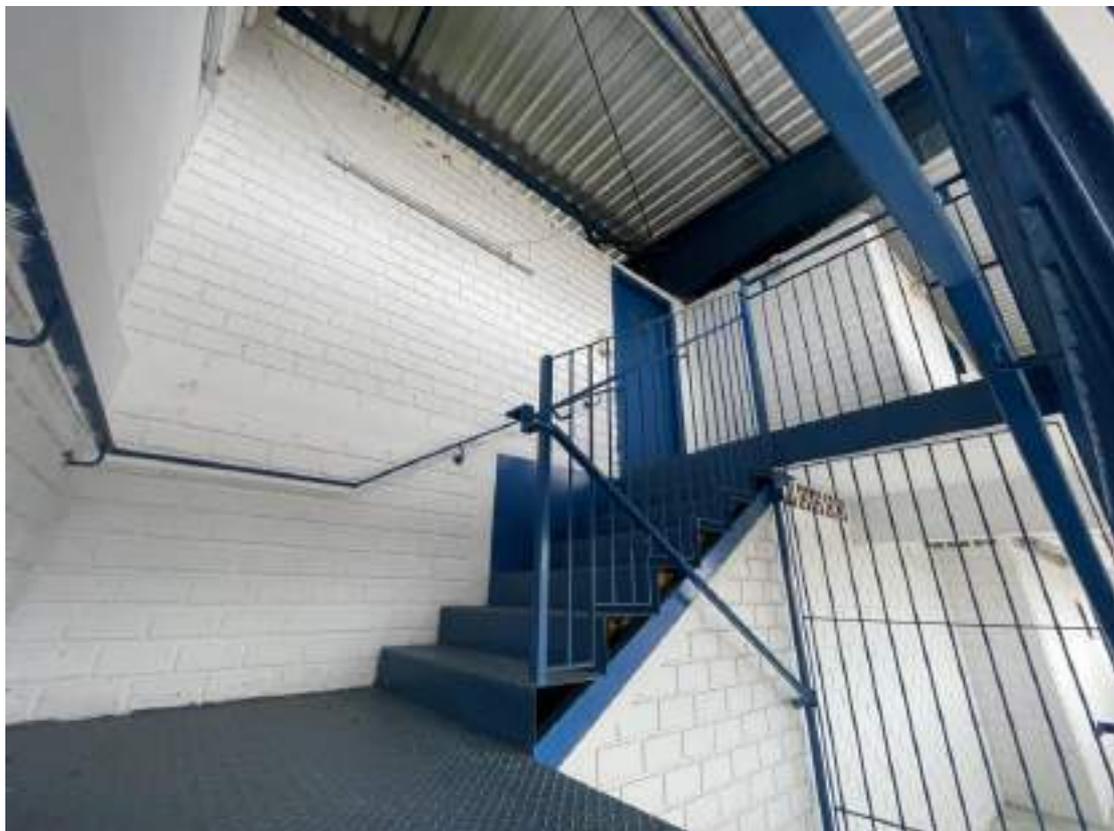








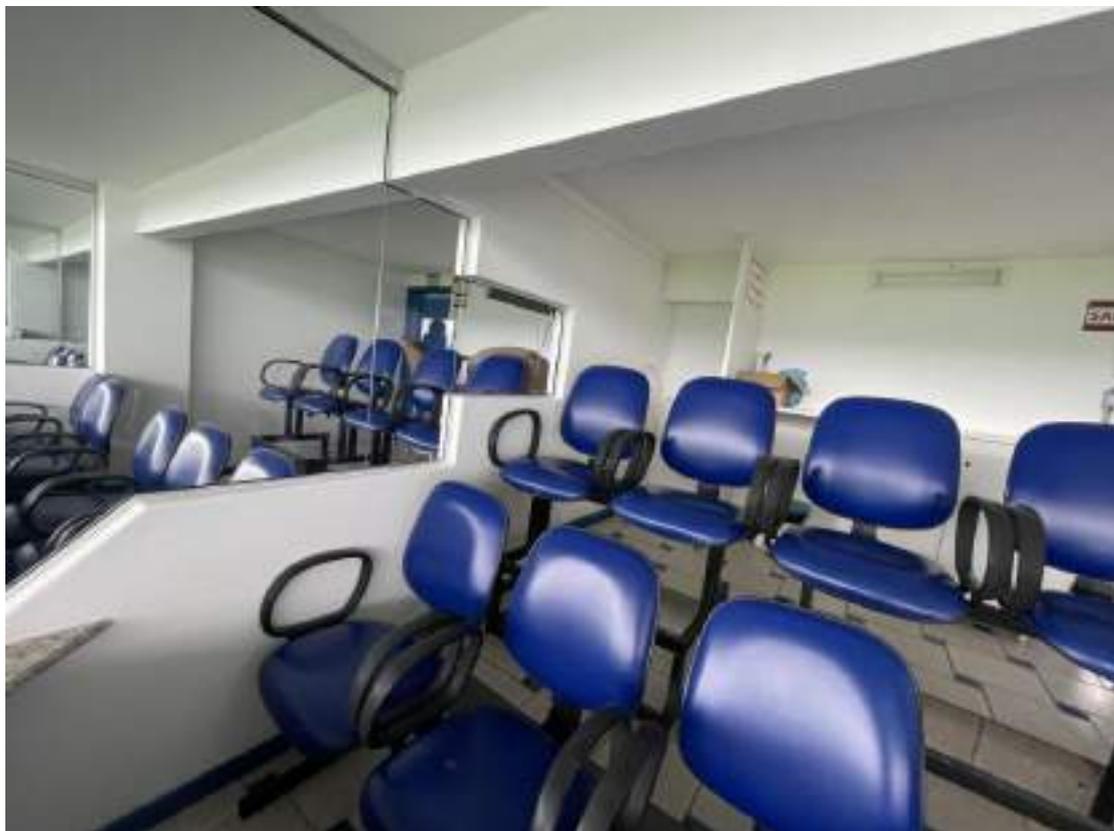


























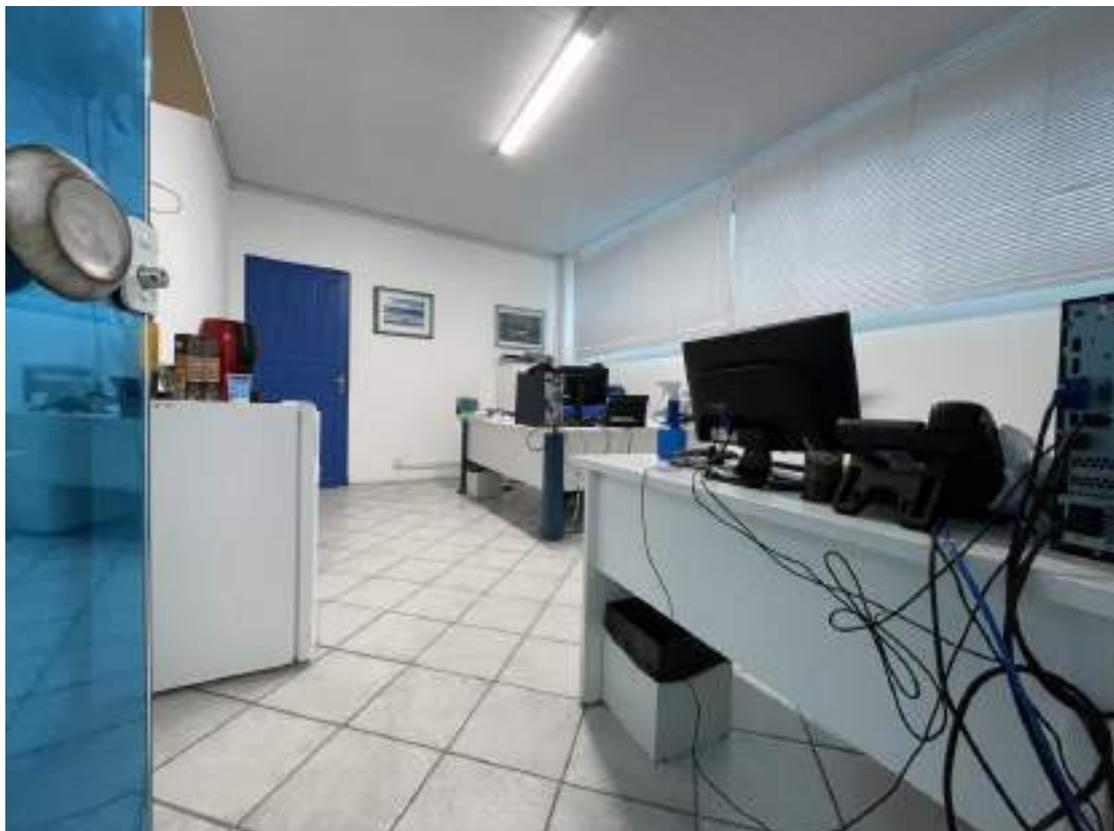










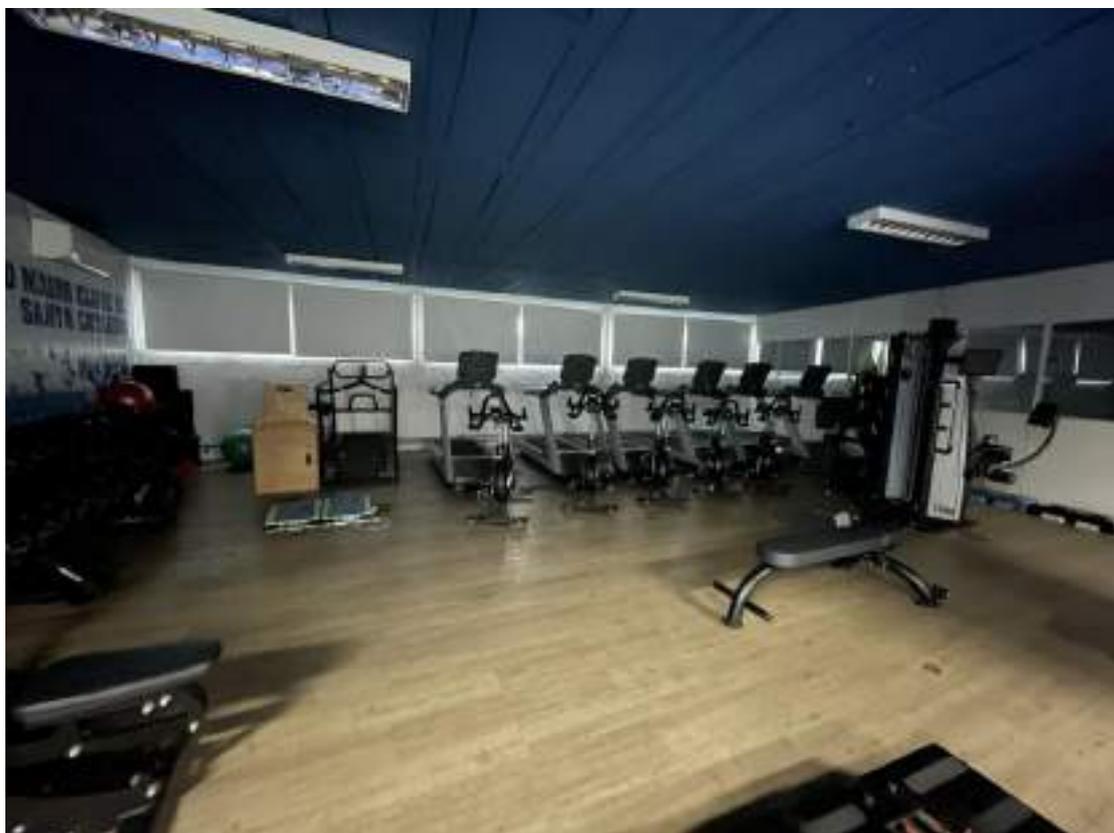




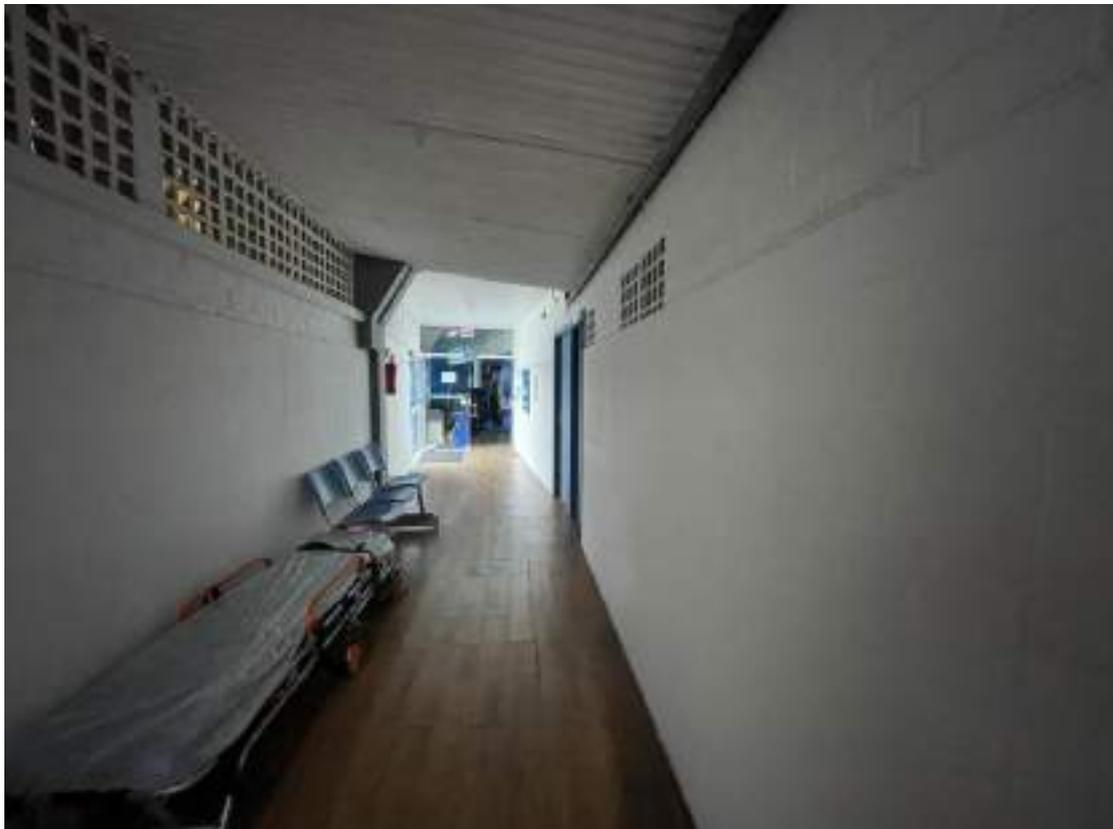






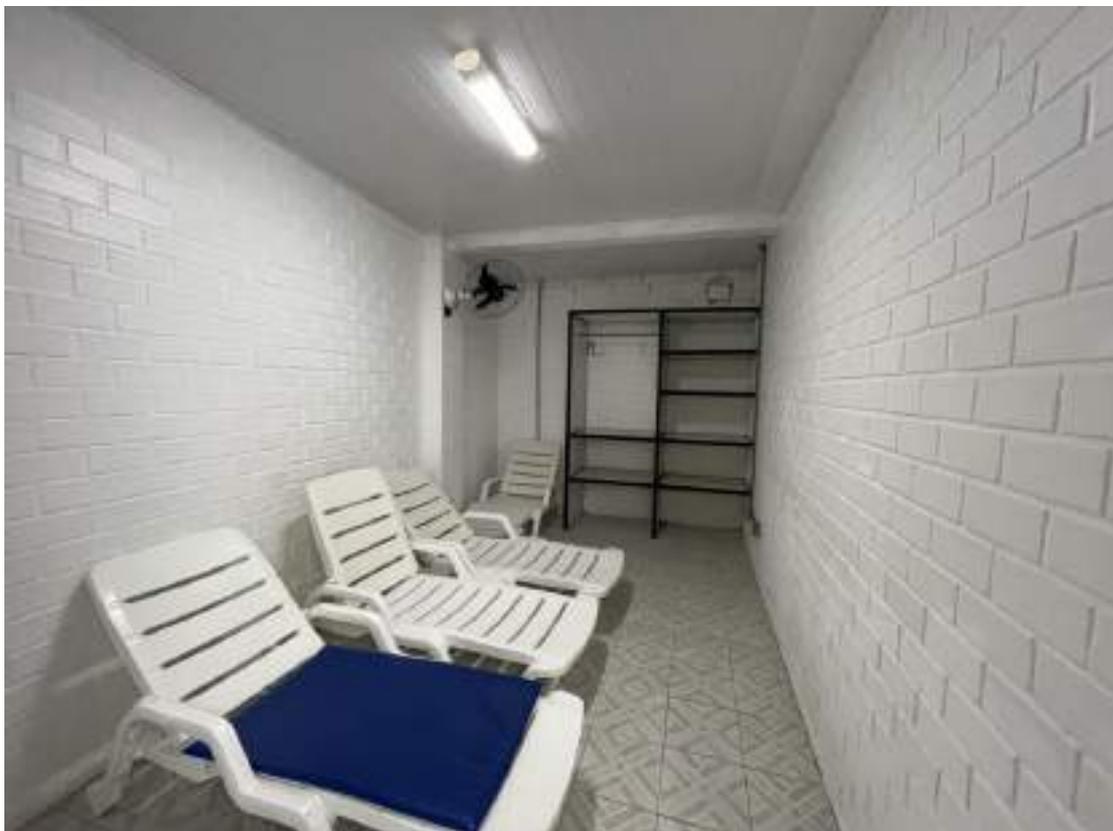
























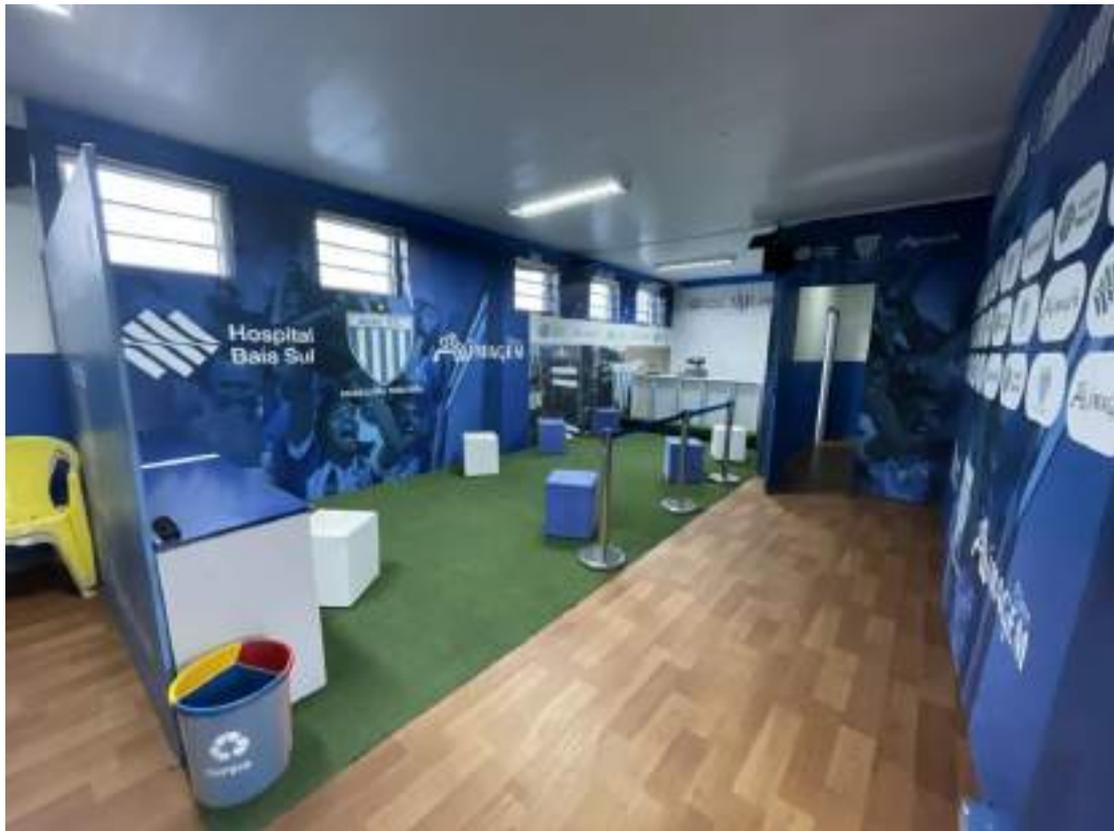




















**ANEXO 2: PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO  
AVALIATÓRIO**

## ELEMENTOS PESQUISADOS

|                |                         |   |                            |                  |   |
|----------------|-------------------------|---|----------------------------|------------------|---|
| <b>1</b>       | <b>Endereço:</b>        | Avenida Alberto Santos Dumont                     | <b>Bairro:</b>             | Carianos         |  |
|                | <b>Pto. Referência:</b> | -   | <b>Cidade/Estado:</b>      | Florianópolis/SC |   |
|                | <b>Vocação Entorno:</b> | Mista   | <b>Testada:</b>            | 95,06            |   |
|                | <b>Situação:</b>        | Meio de quadra                                    | <b>Área Terreno (m²):</b>  | 7.026,00         |   |
|                | <b>Topografia:</b>      | Plana   | <b>Valor (R\$)</b>         | 18.000.000,00    |   |
|                | <b>Tipo de via:</b>     | Principal   | <b>Valor unit.(R\$/m²)</b> | 2.561,91         |   |
|                | <b>Data:</b> jun/23     | <b>Formato terreno:</b>                           | Regular                    | <b>Cota:</b>     |   |
| <b>Terreno</b> | <b>Fonte:</b>           | Carlos Pimenta Negócios                           | <b>Telefone:</b>           | (48) 3365-3992   |   |
|                | <b>Link:</b>            | <a href="#">no-carianos-bairros-florianopolis</a> | <b>Cod. Imob:</b>          | -                |   |
| <b>OBS:</b>    | Zoneamento AMS 3.5      |   |                            |                  |   |

|                |   |   |                            |                  |   |
|----------------|---|---|----------------------------|------------------|---|
| <b>2</b>       | <b>Endereço:</b>                                | Avenida Alberto Santos Dumont                     | <b>Bairro:</b>             | Carianos         |  |
|                | <b>Pto. Referência:</b>                         | -   | <b>Cidade/Estado:</b>      | Florianópolis/SC |   |
|                | <b>Vocação Entorno:</b>                         | Mista   | <b>Testada:</b>            | -                |   |
|                | <b>Situação:</b>                                | Mais de uma frente (2 frentes)                    | <b>Área Terreno (m²):</b>  | 4.871,76         |   |
|                | <b>Topografia:</b>                              | Plana   | <b>Valor (R\$)</b>         | 5.000.000,00     |   |
|                | <b>Tipo de via:</b>                             | Principal   | <b>Valor unit.(R\$/m²)</b> | 1.026,32         |   |
|                | <b>Data:</b> jun/23                             | <b>Formato terreno:</b>                           | Regular                    | <b>Cota:</b>     |   |
| <b>Terreno</b> | <b>Fonte:</b>                                   | F1 Cia Imobiliária                                | <b>Telefone:</b>           | (48) 3364-1364   |   |
|                | <b>Link:</b>                                    | <a href="#">no-carianos-bairros-florianopolis</a> | <b>Cod. Imob:</b>          | -                |   |
| <b>OBS:</b>    | 40% área em Zoneamento AMS 3.5 e 60% em ARP 2.5 |   |                            |                  |   |

|                |                         |   |                            |                  |  |
|----------------|-------------------------|---|----------------------------|------------------|--|
| <b>3</b>       | <b>Endereço:</b>        | Avenida Alberto Santos Dumont                     | <b>Bairro:</b>             | Carianos         |  |
|                | <b>Pto. Referência:</b> | -   | <b>Cidade/Estado:</b>      | Florianópolis/SC |  |
|                | <b>Vocação Entorno:</b> | Mista   | <b>Testada:</b>            | -                |  |
|                | <b>Situação:</b>        | Esquina   | <b>Área Terreno (m²):</b>  | 1.200,00         |  |
|                | <b>Topografia:</b>      | Plana   | <b>Valor (R\$)</b>         | 2.600.000,00     |  |
|                | <b>Tipo de via:</b>     | Principal   | <b>Valor unit.(R\$/m²)</b> | 2.166,67         |  |
|                | <b>Data:</b> jun/23     | <b>Formato terreno:</b>                           | Regular                    | <b>Cota:</b>     |  |
| <b>Terreno</b> | <b>Fonte:</b>           | Luiz Henrique                                     | <b>Telefone:</b>           | (48) 98460-7063  |  |
|                | <b>Link:</b>            | <a href="#">no-carianos-bairros-florianopolis</a> | <b>Cod. Imob:</b>          | -                |  |
| <b>OBS:</b>    | Zoneamento AMC 6.5      |   |                            |                  |  |

|                |                         |   |                            |                  |   |
|----------------|-------------------------|---|----------------------------|------------------|---|
| <b>4</b>       | <b>Endereço:</b>        | Rua Pedro Fernandes,598                       | <b>Bairro:</b>             | Carianos         |  |
|                | <b>Pto. Referência:</b> | -   | <b>Cidade/Estado:</b>      | Florianópolis/SC |   |
|                | <b>Vocação Entorno:</b> | Residencial                                   | <b>Testada:</b>            | -                |   |
|                | <b>Situação:</b>        | Meio de quadra                                | <b>Área Terreno (m²):</b>  | 720,00           |   |
|                | <b>Topografia:</b>      | Plana   | <b>Valor (R\$)</b>         | 1.075.000,00     |   |
|                | <b>Tipo de via:</b>     | Secundária                                    | <b>Valor unit.(R\$/m²)</b> | 1.493,06         |   |
|                | <b>Data:</b> jun/23     | <b>Formato terreno:</b>                       | Regular                    | <b>Cota:</b>     |   |
| <b>Terreno</b> | <b>Fonte:</b>           | Cataldo Imóveis                               | <b>Telefone:</b>           | (48) 99111-3535  |   |
|                | <b>Link:</b>            | <a href="#">no-a-venda-sc-florianopolis-c</a> | <b>Cod. Imob:</b>          | -                |   |
| <b>OBS:</b>    | Zoneamento ARM 3.5      |   |                            |                  |   |

|                |                         |   |                            |                  |   |
|----------------|-------------------------|---|----------------------------|------------------|---|
| <b>5</b>       | <b>Endereço:</b>        | Rua Arco-Íris, 595                                | <b>Bairro:</b>             | Carianos         |  |
|                | <b>Pto. Referência:</b> | -   | <b>Cidade/Estado:</b>      | Florianópolis/SC |   |
|                | <b>Vocação Entorno:</b> | Residencial                                       | <b>Testada:</b>            | -                |   |
|                | <b>Situação:</b>        | Esquina   | <b>Área Terreno (m²):</b>  | 1.440,00         |   |
|                | <b>Topografia:</b>      | Plana   | <b>Valor (R\$)</b>         | 2.500.000,00     |   |
|                | <b>Tipo de via:</b>     | Secundária  | <b>Valor unit.(R\$/m²)</b> | 1.736,11         |   |
|                | <b>Data:</b> jun/23     | <b>Formato terreno:</b>                           | Regular                    | <b>Cota:</b>     |   |
| <b>Terreno</b> | <b>Fonte:</b>           | Hot Imobiliaria                                   | <b>Telefone:</b>           | (48) 3065-0787   |   |
|                | <b>Link:</b>            | <a href="#">no-carianos-bairros-florianopolis</a> | <b>Cod. Imob:</b>          | -                |   |
| <b>OBS:</b>    | Zoneamento ARM 3.5      |   |                            |                  |   |

## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

### MATRÍCULAS 14.677,18.440,18.441,18.442 e 68.508

| Elementos Amostrais: |                                |            |      |       |                   |                                     |
|----------------------|--------------------------------|------------|------|-------|-------------------|-------------------------------------|
| Amostra              | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | Zoneamento | Via  | Fonte | Valor (R\$)       | Definir Unit. (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| 1                    | 7.026,00                       | 0,95       | 1,00 | 0,90  | R\$ 18.000.000,00 | 2.561,91                            |
| 2                    | 4.871,76                       | 0,70       | 1,00 | 0,90  | R\$ 5.000.000,00  | 1.026,32                            |
| 3                    | 1.200,00                       | 1,00       | 1,00 | 0,90  | R\$ 2.600.000,00  | 2.166,67                            |
| 4                    | 720,00                         | 0,80       | 0,80 | 0,90  | R\$ 1.075.000,00  | 1.493,06                            |
| 5                    | 1.440,00                       | 0,80       | 0,80 | 0,90  | R\$ 2.500.000,00  | 1.736,11                            |

| Avaliando: |            |      |       |
|------------|------------|------|-------|
| Área       | Zoneamento | Via  | Fonte |
| 41874,25   | 1,00       | 1,00 | 1,00  |

| Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores                     |      |       |            |      |  |   |                      |
|---|------|-------|------------|------|--|---|----------------------|
| Imóvel  | Área | Fonte | Zoneamento | Via  | Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2 | Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2 |                      |
|   |      |       |            |      |  | Valores Limites   |                      |
| Forma   | Exp  | Lin   | Lin        | Lin  |  | Critério Chauvenet  |                      |
| 1   | 0,70 | 0,90  | 1,05       | 1,00 | 1.698,38                                       | Lim. Superior   | ok                   |
| 2   | 0,65 | 0,90  | 1,43       | 1,00 | 858,18   | Lim. Inferior   | ok                   |
| 3   | 0,49 | 0,90  | 1,00       | 1,00 | 958,26   | Valor Unitário  | 1.138,14             |
| 4   | 0,44 | 0,90  | 1,25       | 1,25 | 931,57   | Des Padrão  | 345,89               |
| 5   | 0,51 | 0,90  | 1,25       | 1,25 | 1.244,29                                       | Vlr Adotado   | Médio                |
|   |      |       |            |      |  | <b>Valor Total</b>  | <b>47.660.000,00</b> |
| *Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3. |      |       |            |      |  | Fundamentação   | Grau II              |
|   |      |       |            |      |  | Precisão  | Grau I               |
|   |      |       |            |      |  | Int Confiança   | 46,59%               |

| DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS |  |
|-------------------------|--|
| ÁREA                    | Variável que homogeniza a área total do imóvel   |
| FONTE                   | Variável que expressa o tipo de amostra, se valor de oferta=0,90 ou de transação efetivada=1,00  |
| VIA                     | Variável que identifica a via do terreno, sendo: 1,00= via principal e 0,80=demais vias secundárias  |
| ZONEAMENTO              | Variável que identifica o zoneamento de acordo com tabela de índices do imóvel, sendo: AMS 3.5 = 0,95; ARP = 0,70; AMC 6.5/ACI = 1,00 e ARM 3.5 = 0,80 |

| Tab 2 - conforme n-1 |          | Resumo:               |                      |
|----------------------|----------|-----------------------|----------------------|
| Tcrit                | 1,533    | Lim sup da amostragem | 1.698,38             |
| Xmin                 | 873,01   | Lim inf da amostragem | 858,18               |
| Xmax                 | 1.403,26 | Dist Média 01         | 560,25               |
| Amplitude            | 530,24   | Dist Média 02         | 279,96               |
| Amplitude 80%        | 46,59%   | Z                     | 49,22%               |
|                      |          | <b>Valor Máximo:</b>  | <b>58.760.000,00</b> |
|                      |          | <b>Valor Médio:</b>   | <b>47.660.000,00</b> |
|                      |          | <b>Valor Mínimo:</b>  | <b>36.560.000,00</b> |

## MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO POR FATORES

### MATRÍCULA 68.507

| Elementos Amostrais: |                                |            |      |       |                   |                                     |
|----------------------|--------------------------------|------------|------|-------|-------------------|-------------------------------------|
| Amostra              | Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | Zoneamento | Via  | Fonte | Valor (R\$)       | Definir Unit. (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| 1                    | 7.026,00                       | 0,95       | 1,00 | 0,90  | R\$ 18.000.000,00 | 2.561,91                            |
| 2                    | 4.871,76                       | 0,70       | 1,00 | 0,90  | R\$ 5.000.000,00  | 1.026,32                            |
| 3                    | 1.200,00                       | 1,00       | 1,00 | 0,90  | R\$ 2.600.000,00  | 2.166,67                            |
| 4                    | 720,00                         | 0,80       | 0,80 | 0,90  | R\$ 1.075.000,00  | 1.493,06                            |
| 5                    | 1.440,00                       | 0,80       | 0,80 | 0,90  | R\$ 2.500.000,00  | 1.736,11                            |

| Avaliando: |            |      |       |
|------------|------------|------|-------|
| Área       | Zoneamento | Via  | Fonte |
| 33978,54   | 1,00       | 1,00 | 1,00  |

| Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores                     |      |       |            |      |  |   |                      |
|---|------|-------|------------|------|--|---|----------------------|
| Imóvel  | Área | Fonte | Zoneamento | Via  | Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2 | Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2 |                      |
|   |      |       |            |      |  | Valores Limites   |                      |
| Forma   | Exp  | Lin   | Lin        | Lin  |  | Critério Chauvenet  |                      |
| 1   | 0,73 | 0,90  | 1,05       | 1,00 | 1.770,86                                       | Lim. Superior   | ok                   |
| 2   | 0,68 | 0,90  | 1,43       | 1,00 | 894,80   | Lim. Inferior   | ok                   |
| 3   | 0,51 | 0,90  | 1,00       | 1,00 | 999,15   | Valor Unitário  | 1.186,70             |
| 4   | 0,46 | 0,90  | 1,25       | 1,25 | 971,32   | Des Padrão  | 360,65               |
| 5   | 0,53 | 0,90  | 1,25       | 1,25 | 1.297,39                                       | Vlr Adotado   | Médio                |
|   |      |       |            |      |  | <b>Valor Total</b>  | <b>40.320.000,00</b> |
| *Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3. |      |       |            |      |  | Fundamentação   | Grau II              |
|   |      |       |            |      |  | Precisão  | Grau I               |
|   |      |       |            |      |  | Int Confiança   | 46,59%               |

| DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS |  |
|-------------------------|--|
| ÁREA                    | Variável que homogeniza a área total do imóvel   |
| FONTE                   | Variável que expressa o tipo de amostra, se valor de oferta=0,90 ou de transação efetivada=1,00  |
| VIA                     | Variável que identifica a via do terreno, sendo: 1,00= via principal e 0,80=demais vias secundárias  |
| ZONEAMENTO              | Variável que identifica o zoneamento de acordo com tabela de índices do imóvel, sendo: AMS 3.5 = 0,95; ARP = 0,70; AMC 6.5/ACI = 1,00 e ARM 3.5 = 0,80 |

| Tab 2 - conforme n-1 |          | Resumo:               |                      |
|----------------------|----------|-----------------------|----------------------|
| Tcrit                | 1,533    | Lim sup da amostragem | 1.770,86             |
| Xmin                 | 910,27   | Lim inf da amostragem | 894,80               |
| Xmax                 | 1.463,14 | Dist Média 01         | 584,15               |
| Amplitude            | 552,87   | Dist Média 02         | 291,91               |
| Amplitude 80%        | 46,59%   | Z                     | 49,22%               |
|                      |          | <b>Valor Máximo:</b>  | <b>49.720.000,00</b> |
|                      |          | <b>Valor Médio:</b>   | <b>40.320.000,00</b> |
|                      |          | <b>Valor Mínimo:</b>  | <b>30.930.000,00</b> |

## MEMÓRIA DE CÁLCULO - CUSTO DE REEDIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E INSTALAÇÕES

| ITEM               | EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS  | $BDI = [(1+A)(1+FX)(1+L)]-1$ | ÁREA (m²) | IDADE APARENTE | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | CUSTO REPRODUÇÃO (R\$) | DEPREC. (%)   | CUSTO REEDIÇÃO (R\$) |
|--------------------|--|------------------------------|-----------|----------------|-----------------------|------------------------|---------------|----------------------|
| 1                  | Térreo   | 46,65%                       | 8498,00   | 30             | Regular               | 30.589.415,56          | 39,10%        | 18.628.954,07        |
| 2                  | Camarotes 1º e 2º piso setor A + camarote 1º, 2º e 3º setor C, D e E | 46,65%                       | 4622,00   | 30             | Regular               | 16.637.359,23          | 39,10%        | 10.132.151,77        |
| 3                  | Pavimentação e demais benfeitorias                                   | 46,65%                       | VB        | 30             | Regular               | 732.000,00             | 39,10%        | 445.788,00           |
| <b>TOTAL GERAL</b> |  |                              |           |                |                       | <b>47.958.774,78</b>   | <b>39,10%</b> | <b>29.206.893,84</b> |

|  |   |
|--|---|
| Estimação Custo Unitário de Construção:                                    |   |
| <b>S</b>   |   |
| $C = [CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)] \times (1+A) \times (1+F) \times (1+L)$ |   |
| Onde:  |   |
| OE =   | 1 (orçamento de elevadores)                                     |
| OI =   | 0 (orçamento de instalações)                                    |
| Ofe-Ofd =  | 0 (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) |
| A =  | 10% (Taxa de administração)                                     |
| F mês  | 1% (Custo Financeiro)   |
| Período de obras =   | 24,00 (meses)   |
| F =  | 26,97% (Custo Financeiro) 06 meses obra                         |
| L =  | 5% (Lucro da Construtora)                                       |
| $(1+A) \times (1+F) \times (1+L) =$  |   |
| <b>46,65%</b>  |   |

### **ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**b) Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores**

Tabela 3 página 25 da NBR 14.653-2

| item  | Descrição  | Graus  |   |   |
|---|--|--|---|---|
|   |  | III  | II  | I   |
| 1   | Caracterização do imóvel avaliando                             | Completa quanto a todos os fatores analisados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma  |
| 2   | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   |
| 3   | Identificação dos dados de mercado                             | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4   | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores      | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50 <sup>a</sup>  |
| <sup>a</sup> – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados a amostra seja menos heterogênea |  |  |   |   |

**Pontuação alcançada: 7 pontos**

Tabela 4 página 26 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

| Graus                                     | III   | II   | I                          |
|---|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I | todos, no mínimo no grau I |
| NOTA Observar subseção 9.1. a 9.2.        |   |  |                            |

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

**c) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores**

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2

| Descrição  | Grau  |       |       |
|--|-------|-------|-------|
|  | III   | II    | I     |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |

O Grau de Precisão alcançado é I.

**a) Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias**

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

| item | Descrição                  | Graus  |  |   |
|------|----------------------------|--|--|---|
|      |                            | III  | II   | I   |
| 1    | Estimativa do custo direto | Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético  | Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão                   | Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes |
| 2    | BDI                        | Calculado  | Justificado  | Arbitrado   |
| 3    | Depreciação física         | Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo | Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação | Arbitrada   |

**Pontuação alcançada: 5 pontos**

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

| Graus                                     | III                                   | II                          | I                          |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 7                                     | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1, com os demais no mínimo no grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | todos, no mínimo no grau I |
| NOTA                                      | Observar subseção 9.1.                |                             |                            |

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

**b) Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo**

Tabela 10 página 29 da NBR 14.653-2

| Item                             | Descrição                         | Grau   |   |  |
|----------------------------------|-----------------------------------|--|---|--|
|                                  |                                   | III  | II  | I  |
| 1                                | Estimativa do valor do terreno    | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo |
| 2                                | Estimativa dos custos de reedição | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    |
| 3                                | Fator de comercialização          | Inferido em mercado semelhante                                   | Justificado   | Arbitrado  |
| NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5 |                                   |  |   |  |

**Pontuação alcançada: 5 pontos.**

Tabela 11 página 30 da NBR 14.653-2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

| Graus                                     | III                              | II                          | I                          |
|---|----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos                            | 8                                | 5                           | 3                          |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com o 3 no mínimo grau II | 1 e 2, no mínimo no grau II | Todos, no mínimo no grau I |
| NOTA Observar subseção 9.1 a 9.5          |                                  |                             |                            |

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

#### **ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA**



ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

MATRÍCULA  
- 14.677 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA  
- 1 -

FLORIANÓPOLIS, 09 de Dezembro de 2011

MATRÍCULA  
- 14.677 -

**IMÓVEL:** Um terreno, situado na Rensselaers, distrito do Ribeirão da Ilha, neste Município, designado por lote nºs 1639, 1640 e 1649 da quadra 'Inclinada', do loteamento 'Recreio Santos Dumont', aprovado pelo P.M.F. sob nº 0154-A, com a área total de 1.116,24m<sup>2</sup>, medindo 46,17m para a rua 'N', 44,16m para a rua 'B' e 55,71m estreitando com propriedade da Santa Helena- Construções e Empreendimentos Imobiliários Ltda; Esta cadastrado na P.M.F. sob nºs 258.004.0120.0000.00.0000; 258.004.0140.0000.00.0000 e 258.004.0120.0000.00.0000.  
**PROPRIETÁRIA:** SANTA HELENA- CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, estabelecida nesta Capital, CGC/ME nº 83.878.658/0001-90.  
**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2, fls. 84 da Matrícula 7638-R. 1 de 14.02.79, neste Cartório.

**A OFICIAL:**  
Gleci Palma Ribeiro Melo  
R. 2/14.677 - em 09 de Dezembro de 1981.  
**TÍTULO:** Compra e Venda - Escritura Pública datada de 09.12.81, lavrada no livro 159, fls. 07 de 4º Ofício de Notas desta Capital.  
**TRANSMITENTE:** SANTA HELENA- CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, acima qualificada, representada por Wilson Elias e Wilmar José Elias, brasileiros, casados, empresários, residentes nesta cidade.  
**ADQUIRENTE:** ELIAS MANSUR ELIAS, brasileiro, casado, corretor de imóveis, CPF nº 007.856.609-68, residente nesta cidade.  
**VALOR:** R\$ 75.000,00.  
**CONDICÕES:** Não constam.  
Registrado por:  
Gleci Palma Ribeiro Melo - a Oficial.

R. 2/14.677 - em 06 de Janeiro de 1983.  
**TÍTULO:** Compra e Venda - Escritura Pública datada de 28.01.83, lavrada no livro 158, fls. 152/155 de 4º Ofício de Notas desta Capital.  
**TRANSMITENTES:** ELIAS MANSUR ELIAS, já qualificado e s/m. ODA KOEHLER ELIAS, brasileira, do lar.  
**ADQUIRENTE:** AVAL FUTEBOL CLUBS, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro nesta Capital, à Rua Bocadiva, 195 com CGC/ME nº 82.514.506/0001-83, representado por José Matusalém Coselli, Presidente do Conselho deliberativo, industrial, CPF nº 001.848.969-91; João Sa Luz, Presidente Executivo, comerciante, CPF nº 002.665.409-10 e CAIRO BUENO MARTINS, Vice-presidente, engenheiro, CPF nº 460.719.118-34, todos brasileiros, casados, residentes nesta cidade.  
**INTERVENIENTES ADIANTES:** EMPRESASOL-EMPRESSEIMIENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade comercial, com sede e foro em São José-SC, CGC/ME nº 83.041.715/0001-10, representada por Walter Olli Koerich, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 001.953.919-34, residente nesta Capital; e o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC/ME nº 82.951.229/0001-72, representada por Jorges Koerich Bornhausen, brasileiro, casado, advogado.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

MATRÍCULA  
- 14.677 -

FOLHA

- IV -

VERSO

do, residente nesta cidade, e pelo Secretário de Cultura, Esporte e Turismo, Julio Cesar, brasileiro, casado, serventário da Justiça, residente nesta Capital.  
VALOR: R\$ 3.000.000,00 (juntamente com outros imóveis). **AVALIÇÃO:** R\$ 750.000,00.  
**CONDIÇÕES:** O terreno objeto desta matrícula fica gravado, bem como as construções a serem nele edificadas e em outros terrenos em fase de escrituração, a Cláusula do Reversão, em favor do Governo do Estado de Santa Catarina, cujo teor é o seguinte: Fica o Governo do Estado de Santa Catarina, no direito de recobrar ou haver, o imóvel objeto desta escritura, e as construções a serem nele edificadas, em caso de dissolução da sociedade adquirente.  
Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - a Oficial.

R-3-14677 - 15 de Setembro de 2010.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 217.965 em 30/11/2010.

TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício n° 3443525 - Medida Cautelar de Caução n° 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria da 2ª Vara da Justiça Federal em Florianópolis/SC.

CAUCIONANTE: AVAL FUTEBOL CLUBE.

CAUCIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

Valor da Avaliação: R\$ 28.231.490,41.

Valor do Débito: R\$ 403.830,83, data do cálculo em 16/04/2010.

CONSERVAÇÃO: Enolumentos - Nihil.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

BR

Av-4-14677 - 10 de março de 2014.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 268.771 em 25/02/2014.

Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação: Medida Cautelar de Caução n° 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 15/01/2014, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto, Dr. Mildo Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz, Diretor de Secretaria em Exercício da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da caução do "R-3" supra. Enolumentos: R\$ 80,00.

Selo(s): DIM38112-2XPL.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-5-14677 - 10 de março de 2020.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 359.570 em 21/02/2020.

ARROLAMENTO - Procede-se a esta averbação, nos termos Requisição.

Continua na ficha 02

Protocolo: 783.487  
Data da Emissão: 07/05/2022  
Hora Emissão: 14:21 hs

Rua João de Deus, 131 - Ed. Hebeí Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC

Fone (048) 3225-4888

CEP: 88020-800 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

Continuação da Matrícula: 14.677

MATRÍCULA

- 14.677 -

FOLHA

- 02 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 10 de março de 20 20

expedida em 14/02/2020, por Saulo Figueiredo Pereira, Delegado da Receita Federal, para constar que os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula está arrolado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Cumpre ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito meses. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21/11/1985, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. Emolumentos: Isento - Selo: Isento - ISS: Isento.

Selo(s): ESG70232-WBVS.

De: Glaci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular  
De: Marcelo Ribeiro Melo - Substituto Legal  
De: Renan Dantas Fernandes - Escrivão Substituto  
De: Jarbas Dias Gonçalves - Escrivão  
De: Alexandre Luis Pires - Escrivão  
De: Rafael Mellmann Leal - Escrivão

Av-G-14677 - 22 de julho de 2021.

PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 383.850 em 01/07/2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo nº 202102.0815.01470674-IA-320, do Processo Execução/Cumprimento de Sentença nº 0000004-91.2019.8.26.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível de Comércio do Itu/SP, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

PARTE INDISPONIBILIZADA: AVAI FUTEBOL CLUBE, inscrita no CNPJ sob nº 11.910.230/0001-12.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

CÓDIGO HASH: 750d.4c04.8648.8411.5ce0.1322.c077.ec0e.8943.62f9.

Emolumentos: R\$ 90,56 - Selo: R\$ 2,82.

Selo(s): GEX35475-DM3X.

De: Jarbas Dias Gonçalves - Escrivão  
De: Alexandre Luis Pires - Escrivão  
De: Douglas Tadeu Hernes - Escrivão  
De: Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrivão

Protocolo: 385.487  
Data do Evento: 8/03/2021  
Data Finalizada: 14/3/21

Rua Euclides Bentes, 151 - Ed. Haste Office Building - 1º andar - Bairro A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-0380  
CEP: 88020-810 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

**CERTIFICO** que: (a) esta reprodução é inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73; (b) ~~encontra-se prenotado~~ sobre esse imóvel, os seguintes protocolos: (b.1) 177.048, de 23.05.2007, o mandado de penhora, relativo a Execução Fiscal nº 99.00.08582-5 da Var de Execuções Fiscais da Comarca de Florianópolis/SC, tendo como exequente Caixa Econômica Federal - C.E.F., e executado Avaf Futebol Clube; (b.2) 356.704, de 16/12/2019, referente a indisponibilidade de bens, conforme protocolo de nº 201912.1615.01023309-1A-900, emitido por ordem do 3º Ofício Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP; (b.2.1) da análise da documentação foi encaminhado o Ofício nº 2.724/2019, ficando o protocolo aguardando resposta do Juízo competente.

Total de Emolumentos: RS 22,22 - Selos(s): RS 3,11

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 07 de março de 2022.

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



Protocolo: 785.481  
Data do Emissão: 07/03/2022  
Hora Emissão: 14:21 hs

Rua Ernão Moraes, 131 - Ed. Haras Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-4080  
CEP: 88220-010 - Site: www.2ori.com.br - E-mail: 2ori@2ori.com.br


 ESTADO DE SANTA CATARINA  
 COMARCA DA CAPITAL

**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

 RENAN DANTAS FERNANDES  
 Oficial Registrador Interino

 MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
 Substituto Legal

 MATRÍCULA  
 - 18.440 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

-18.440-

 FOLHA  
 - 1 -

FLORIANÓPOLIS 06 de Janeiro de 81

Imóvel: Um terreno situado no Carião, distrito de Ribeirão da Ilha, nesta comarca, designado por lotes nos 385, 340, 324, 384, 354, 369, 294, 296, 310, 321, 325, 339, 355, 370, 400 e 297 da quadra nº 17 com a área total de 6.120,00m<sup>2</sup> do loteamento Recreio Santos Dumont, aprovado pela F.L.F. sob nº 8154-A em 27.08.59, medindo 54,53m ao oeste para a rua B; ao Norte em 2 lances medindo o 1º 101,77m com a rua 'O' e 8,29m com a Fazenda Ressacada; ao Sul com 96,00m extrema com a rua B e finalmente a leste em 03 lances, medindo o 1º 30,00m a partir da rua B, o 2º lance mede 12,00m com direção voltada para fora do terreno, ambos extremando com o lote nº 399 e o 3º lance mede 30,00m até encontrar a rua 'O', extremando com o lote nº 416. Cadastrado na F.L.F. sob nº 258.007.0200.00.00.00.0000; 258.007.140.00.00.00.0000; 258.007.0820.00.00.00.0000; 258.007.0740.00.00.00.0000; 258.007.0780.00.00.00.0000; 258.007.0760.00.00.00.0000; 258.007.0820.00.00.00.0000; 258.007.0040.00.00.00.0000; 258.007.0060.00.00.00.0000; 258.007.0840.00.00.00.0000; 258.007.0100.00.00.00.0000; 258.007.0120.00.00.00.0000; 258.007.0800.00.00.00.0000; 258.007.0180.00.00.00.0000; 258.007.007.0200.00.00.00.0000; 258.007.0240.00.00.00.0000 e 258.007.0680.00.00.00.0000.

**PROPRIETÁRIOS:** ELIAS MANSUR ELIAS, corretor de imóveis e a/n. ODA MENEZES ELIAS, de lar, brasileira, CPF nº 007.856.609-68, residentes nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro-2, fls: 1 das Matrículas 6895, 14.252, 14.275; 14.276; 14.320; 14.670; 14.671; 14.672; 14.673; 14.674 e 14.876- Rs. 2 e 1 de 11.12 e 16.11.81; 09 e 21.12.81, neste Cartório.

**A OFICIAL:**

Elied, Flávia Ribeiro Melo

E, 1/18.440 - em 06 de Janeiro de 1981.

**TÍTULO:** Compra e Venda - Escritura Pública datada de 28.01.82, lavrada no livro 158, fls. 152/155 do 4º Ofício de Notas desta Capital.

**REPRESENTANTES:** ELIAS MANSUR ELIAS, já qualificado e a/n. ODA MENEZES ELIAS, brasileiro, já qualificado.

**ADQUIRENTE:** AVAL FUZEDOL ELIENS, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Bocaiuva, 195 nesta cidade, CGC/IF nº 82.514.506/0001-83, representado por José Haturalm Capelli, presidente do Conselho deliberativo, industrial, CPF nº 001.848.969-91; Presidente Executivo José Salim, comerciante, CPF nº 002.655.609-10 e Vice-presidente Cairo Bueno Martins, engenheiro, CPF nº 460.719.116-34, todos brasileiros, casados, residentes nesta cidade.

**INTERVENIENTES ADICIONAIS:** EMPRESAS-EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade comercial, com sede e foro em São José-SC, CGC/IF nº 83.041.715/0001-10, representada por Wlter Cali Koerich, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 001.993.919-34, residente nesta Capital; e GOVERNADOR DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC/IF nº 82.991.229/0001-72, representado por seu governador Jorge Konder Bornhausen, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, e pelo Secretário de Cultura, Esportes e Turismo.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA  
- 18.440 -

FOLHA  
- 1v -  
verso

te e Turismo; Julio Cesar, brasileiro, casado, serventário da Justiça, residente nesta Capital.  
VALOR DOS OUTROS IMÓVEIS: R\$ 3.000.000,00. AVALIAÇÃO: R\$ 1.250.000,00.  
O terreno objeto desta matrícula fica gravado, bem como sobre as construções a serem nele edificadas e em outros terrenos em fase de escrituração, a Cláusula de Reversão, em favor do Governo do Estado de Santa Catarina, no direito de receber ou haver, o imóvel objeto desta escritura, e as construções a serem nele edificadas, em caso de dissolução da sociedade adquirentes.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial.

R. 2/18.440 - em 23 de março de 1983.

Nos termos do Mandado de Penhora datado de 28.01.83, expedido pela Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária do Estado de Santa Catarina, Juiz Dr. Helio Caldeiro Caldeira, Processo nº 19.605/82 e Auto de Penhora datado de 11.03.83, movida pelo IAPAS, contra AVAL FÚTEBOL CLUBE, procedo ao registro da Penhora do imóvel constante da presente matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 18.441, para assegurar o pagamento da importância de R\$ 12.442.391,43, ficando 7 como depositário dos bens penhorados, o Presidente do AVAL Futebol Clube, Sr. JORÃO SALUN.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial.

I.

Av. 3/18.440 - em 11 de Abril de 1994.

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Reforço Penhora e Avaliação, processo 91.7029-7, em 10.11.93, expedido pelo Dr. Romulo Pizzolatti, Juiz Federal da 4ª Vara desta Seção Judiciária, em que é Exequente: INSS e Executado: AVAL Futebol Clube, para constar a PENHORA do imóvel supra.

Averbado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial

C.

R. 4/18.440 - em 19 de Dezembro de 1995.

TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juízo Federal da 3ª Vara desta Comarca em 04.10.95 - Seção Judiciária de Santa Catarina - Processo nº 94.4187-0.

EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.

EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE e outro.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial.

R.

R. 5/18.440 - em 02 de Abril de 1998.

TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pela 2ª Vara - Seção Judiciária do Estado de Santa Catarina - Processo nº 92.9507-0.

EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL.

continua na folha 02.

Patrocínio: 829-467  
Data da Emissão: 24/10/2022  
Hora Emissão: 12:04 - In.

Rua Embaixador, 131 - Ed. Haste Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone (048) 3222-4080  
CEP: 88031-018 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: laud@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA  
- 18.440 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA  
- 2 -

Florianópolis, 02 de Abril de 1998

**EXECUTADOS:** AVAI FUTEBOL CLUBE, DILMO GERMANO CALANDRINE e PAULINO SCHMIDT.  
**OBJETO DA PENHORA:** O imóvel desta matrícula de propriedade de AVAI FUTEBOL CLUBE.  
**Registrado por:** Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. R.

R: 0/18.440 - em 22 de Janeiro de 1999.  
**TÍTULO:** PENHORA - Mandado de Reforço de Penhora e Avaliação datado de 17.12.98, expedido pela 3ª Vara Federal desta Comarca - Processo nº 94.1459-7.  
**EXEQUENTE:** INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE.  
**OBJETO DA PENHORA:** O imóvel desta matrícula de propriedade do executado.  
**Registrado por:** Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. R.

R-007-18440 - 05 de agosto de 1999.  
**TÍTULO:** PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pela 3a. Vara Federal da Florianópolis-SC, Processo nr. 99.3974-2, Classe 3000 - Execução Fiscal, em data de 19.07.99.  
**EXEQUENTE:** FAZENDA NACIONAL.  
**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE.  
A Oficial  
Gleci Palma Ribeiro Melo  
NEI

R-008-18440 - 13 de agosto de 1999. Protocolo 112.017 em 06.08.99.  
**TÍTULO:** PENHORA: Mandado de Citação, Penhora e Avaliação expedido pela 6a. Vara Federal de Florianópolis-SC, Ação de Execução Fiscal nr. 99.0003976-9 em data de 22.06.1999.  
**EXEQUENTE:** FAZENDA NACIONAL.  
**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE  
**VALOR DA AVALIAÇÃO:** R\$ 122.400,00.  
A Oficial  
Gleci Palma Ribeiro Melo  
AMA

AV-009-18440 - 24 de fevereiro de 2003.  
**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 141.623. Livro 1-M, fls. 24 em 19.02.2003.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 005/2003 expedido pela Vara Federal das Execuções Fiscais desta Capital, em 16.01.2003. Execução Fiscal nº 94.0001118/5 = 94.0001459-7, para constar o cancelamento da penhora do R.6.  
CONTINUA...



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA - 18440 -  
FOLHA 2V  
VERSO

Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo AJA

R-10-18440 - 15 de dezembro de 2010.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 217.965 em 30/11/2010.  
TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício nº 3443525 - Medida Cautelar de Caução nº 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria da 2ª Vara da Justiça Federal em Florianópolis/SC.  
CAUCIONANTE: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
CAUCIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.  
Valor da Avaliação: R\$ 28.231.490,41.  
Valor do Débito: R\$ 603.830,83, data do cálculo em 16/11/2010.  
OBSERVAÇÃO: Emolumentos - Nihil.  
Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo BRJ

Av-11-18440 - 10 de março de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 268.771 em 25/02/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação, Medida Cautelar de Caução nº 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 15/01/2014, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto, Dr. Nildo Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz, Diretor de Secretaria em Exercício da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da caução do "R-10" supra. Emolumentos: R\$ 80,00.  
Selos(s): DTW38109-59NM.  
Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-12-18440 - 10 de março de 2020.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 359.520 em 21/02/2020.  
ARROLAMENTO - Procede-se a esta averbação, nos termos Requirição, expedida em 14/02/2020, por Saulo Figueiredo Pereira, Delegado da Receita Federal, para constar que os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula está arrolado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Cumpre ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou operação de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21/11/1986,

Continua na ficha 03



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.440

**MATRÍCULA**

- 18.440 -

**FOLHA**

- 03 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 10 de março de 20 20

observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao arário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação. Emolumentos: Isento - Selo: Isento - ISS: Isento.  
Selo(s): E8G70230-D25F.

Gleici Palma Ribeiro - Oficial Titular  
 Marcelo Ribeiro - Substituto Legal  
 Renan Dantas Fernandes - Escrevente Substituto  
 Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente  
 Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
 Rafael Mallmann Leal - Escrevente

Av-13-18440 - 22 de julho de 2021.

**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 383.850 em 01/07/2021.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Protocolo nº 202102.0815.01470674-IA-320, do Processo Execução/Cumprimento de Sentença nº 0000004-91.2019.8.26.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

**PARTE INDISPONIBILIZADA:** AVAI FUTEBOL CLUBE, inscrita no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.

**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.

**CÓDIGO HASH:** 758d.4c84.8648.8411.9ee0.1322.e077.ea0e.2943.62f9.

Emolumentos: R\$ 90,56 - Selo: R\$ 2,82.

Selo(s): GEX35479-NWIS.

Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente  
 Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
 Douglas Tadeu Hernes - Escrevente  
 Adriana Kestepi Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-14-18440 - 21 de outubro de 2022.

**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 411.558 em 20/10/2022.

**CANCELAMENTO DE PENHORA** - Proceda-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 720009238733, expedido por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 18/10/2022, assinado eletronicamente por Jorge Souza Cremona da Silva, Diretor de Secretaria, extraído do processo nº 5026364-73.2018.4.04.7200/SC, remetido por meio do Malote Digital da SJSC - 9ª Vara Federal de Florianópolis - Tribunal Regional Federal da 4ª Região, código de rastreabilidade nº 404202210846981, em que são partes: EXEQUENTE:

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.440

**MATRÍCULA**

- 18.440 -

**FOLHA**

03V

**VERBO**

UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAT FUTEBOL CLUBE E OUTROS,  
para constar o cancelamento da penhora do "Av-3" supra.  
Emolumentos: Isento - Selo: Isento.  
Selo(s): GJB75241-0201.

( ) Jerbas Dias Gonçalves - Escrevente  
( ) Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
( ) Rafael Malman Leal - Escrevente  
( ) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
( ) Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente

CERTIFICO que esta impressão destina-se a certificar os( ) atos( ) inscritos( ) por força do título apresentado ao protocolo oficial 411.558, para cumprimento do Registro de Cotas e Emolumentos, e, por este motivo, não contém informação sobre a existência de outros processos procedimentais vinculados ao imóvel matriculado. Eza e que nada a certifica.

Florianópolis, 24 de outubro de 2012.

( ) Jerbas Dias Gonçalves - Escrevente  
( ) Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
( ) Rafael Malman Leal - Escrevente  
( ) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
( ) Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente



Florianópolis  
2º Ofício de Registro de Imóveis  
Comarca da Capital  
Flu. Santa  
GJB75241-0201  
Protocolo de Matrícula de nº 18.440  
www.dia.dia.br

Protocolo: 829.457  
Data da Emissão: 24/10/2012  
Hora Emissão: 12:04 h.

Rua Carlos Blass, 131 - Ed. Hanes Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-4080  
CNP: 18020-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: laut@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA

- 68508 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1 -

Florianópolis, 21 de Julho de 2003

**IMÓVEL:** Um terreno com a área de 27.370,47m², situado na Ressacaada, distrito de Ribeirão da Ilha, neste Município, com as seguintes medidas e confrontações: frente em dois lances, medindo 103,20m e 10,90m, confrontando com a área atingida pelo sistema viário (Rua de Circulação X), lateral direita em 252,05m confrontando com terras do Avai Futebol Clube, lateral esquerda em 177,61m confrontando com a área absorvida pelo sistema viário (Rua de Circulação B), e fundos em dois lances, medindo 103,29m e 12,95m, confrontando com a área atingida pelo sistema viário (Rua de Circulação C).

**PROPRIETÁRIO:** AVAI FUTEBOL CLUBE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12, com sede à Rodovia Domicílio de Freitas, 1000, nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2, matrícula nº 20.017 em 21.11.1993, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

*Gláuci Palma Ribeiro Melo*

NEI

AV-001-68508 - 21 de Julho de 2003.

**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 144.789, fls. 122, livro 1-M, em 08.07.2003. Proceda-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos da Escritura Pública de Doação datada de 01.07.2003, lavrada no livro nº 288, fls. 098/099, no Cartório da Trindade, 4º sub-distrito desta Capital. Emolumentos: Nihil.

Averbado por

*Gláuci Palma Ribeiro Melo*

NEI

AV-002-68508 - 21 de Julho de 2003.

**TRASLADADO:** DA MATRÍCULA Nº 20.017 Av. 2, em 11.04.1994. Proceda-se a esta averbação nos termos do Mandado de Reforço Penhora e Avaliação, processo 91.7029-7, em 10.11.93, expedido pelo Dr. Rômulo Pizzolatti, Juiz Federal da 4ª Vara desta Seção Judiciária, em que é Requerente: INSS e Executado: Avai Futebol Clube, para constar a **PENHORA** do imóvel supra.

Averbado por

*Gláuci Palma Ribeiro Melo*

NEI

R-001-68508 - 21 de Julho de 2003.

**TRASLADADO:** DA MATRÍCULA Nº 20.017 R. 3, em 19.12.1995. **TÍTULO:** PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juiz Federal da 3ª Vara desta Comarca em 04.10.95 - Seção Judiciária de Santa Catarina - Processo nº 94.4107-0.

**REQUENTE:** INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.

**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE e outro.

A Oficial

*Gláuci Palma Ribeiro Melo*

Protocolo: 825.764  
Data da Entrada: 30/09/2003  
Hora Entrada: 07:53 In.

Rua Santo Elias, 131 - Ed. Hanoi Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-4880  
CEP: 88031-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lauri@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA

- 68508 -

FOLHA

1V

VERSO

MEI

AV-004-68508 - 19 de Dezembro de 2005.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º 164.693, livro 1-P, fls. 156, em 12.12.2005.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício SACAT 1637/2005,  
expedido pela Secretaria da Receita Federal - Delegacia da Receita  
Federal em Florianópolis/SC, em 05.12.2005, para constar o  
Extrato da Relação de Bens e Direitos Para Arrolamento, sobre o  
imóvel desta matrícula. Por oportuno, esclareceros que a ocorrência  
de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou  
direitos relacionados deverá ser comunicada à Secretaria da Receita  
Federal (Seção de Controle e Acompanhamento Tributário), no prazo  
de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação  
implicará imposição da penalidade prevista no art. 9º do  
Decreto-Lei n.º 2.303 de 21.11.1986, observada a conversão a que se  
refere o artigo 3º, inciso I, da Lei 8.382, de 30.12.1991, e o art.  
30 da Lei n.º 9.249, de 26.12.1995, independentemente de outras  
cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao Erário que  
vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação.  
Emolumentos: NINIL.  
Averbado por: *Diogo Palma Ribeiro Melo*

AOE

AV-005-68508 - 19 de Março de 2007.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º 175.170, livro 1-R, fls. 76, em 06.03.2007.  
Procede-se a esta averbação para constar que a autorização de  
redução da penhora, notificada pelo Ofício 358/2003 expedido pela  
Vara das Execuções Fiscais da Circunscrição Judiciária de  
Florianópolis/SC, averbada na matrícula n.º 20.017 sob o  
Av-004-20017, notificou a existência das ações de execução fiscal  
n.ºs. 99.0001448-4, 92.0009507-0, 94.0000118-5, 94.0001459-7 e  
96.0005289-7, além das execuções fiscais n.ºs. 91.0007029-7 e  
94.0004187-0 (cujo reforço de penhora e penhoras foram realizadas  
à margem da matrícula n.º 20.017 sob a Av-002-20017 e R-003-20017,  
transferidas para esta matrícula sob o Av-002 e R-003).  
Emolumentos: NINIL.  
Averbado por: *Diogo Palma Ribeiro Melo*

BRII

AV-004-68508 - 19 de Março de 2007.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º 175.170, livro 1-R, fls. 76, em 06.03.2007.  
Procede-se a esta averbação para constar: (a) que por meio do  
Ofício n.º 1092684, expedido nos autos de execução fiscal n.º  
99.00.01448-4/SC, foi determinado o cancelamento de penhora  
registrada na matrícula 20.017 relativa àquela execução fiscal,  
"lembrando que se trata de hipótese sujeita à isenção legal"; e  
(b) que tal cancelamento não foi realizado tendo em vista não ter  
continua...

Protocolo: 825.764

Data da Entrada: 30/09/2022

Hora Entrada: 07:55 - In

Rua Embaixador, 131 - Ed. Haste Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC

Fone (048) 3223-4080

CEP: 88020-018 - Site: [www.lautec.com.br](http://www.lautec.com.br) - E-mail: [lautec@lautec.com.br](mailto:lautec@lautec.com.br)



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

**MATRÍCULA**

- 68508 -

**FOLHA**

- 2

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 19 de Março de 2007.

seido registrado penhora relativa aos autos n.º 90.00.01440-4/SC, mas tão somente ter sido noticiada a existência daquela ação conforme Av-005- 68508. Emolumentos: Nihil.  
Averbado por

*Gleci Palma Ribeiro Melo*

BRU

Av-007-68508 - 04 de Dezembro de 2007.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º: 382.095, livro 1-8, fol. 67, em 27.11.2007. Procedeu-se a esta averbação nos termos do Ofício n.º 1693628 - Execução Fiscal n.º 94.00.00118-5/SC, expedido pela Justiça Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, Vara de Execuções Fiscais de Florianópolis/SC, em 21.11.2007, em que são partes => Exequente: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS e Executada: AVAI FUTEBOL CLUBE, para ~~cancelamento~~ cancelamento da execução supra, constante do 3ªv.5ª. Emolumentos: Nihil.  
Averbado por

*Gleci Palma Ribeiro Melo*

BRU

R-8-68508 - 15 de dezembro de 2010.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º: 217.965 em 30/11/2010.  
TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício n.º 3443525 - Medida Cautelar de Caução n.º 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria de 2ª Vara da Justiça Federal em Florianópolis/SC.

CAUÇIONANTE: AVAI FUTEBOL CLUBE.

CAUÇIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

Valor da Avaliação: R\$ 28.231.490,41.

Valor do Débito: R\$ 603.830,83, data do cálculo em 16/11/2010.

OBSERVAÇÃO: Emolumentos - Nihil.

Averbado por

*Gleci Palma Ribeiro Melo*

BRU

Av-9-68508 - 10 de março de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL N.º: 268.771 em 25/02/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação, Medida Cautelar de Caução n.º 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 15/01/2014, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto, Dr. Nildo Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz, Diretor de Secretaria em Exercício da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da caução do "R-8" supra. Emolumentos: R\$ 80,00.  
Selo(s): DIW38110-LHCE.  
Averbado por

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
 COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
 Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
 Substituto Legal

MATRICULA

- 68.508 -

FOLHA

02V

VERSO

Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-10-68508 - 07 de julho de 2014.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 274.495 em 04/07/2014.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício expedido pelo Diretor de Secretaria Sr. Anderson Lusder, da 3ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 02/07/2014, extraído dos autos nº 94.00.09507-0, em que são partes: REQUERENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAÍ FUTEBOL CLUBE, para constar: (a) a retificação do "Av-5" supra, para suprimir as ações de n.ºs 92.0009507-0, 91.0007023-7, 90.0001448-4, 94.0000118-5, 94.0001459-7, 96.0005289-1; (b) que permaneça a execução fiscal nº 94.004187-0; e (c) o cancelamento da penhora do "Av.2" supra. Emolumentos: Isento.

Selo(s): CIG06986-MLTE.

Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-11-68508 - 21 de julho de 2014.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 275.172 em 18/07/2014.

TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação - Autos nº RTOcd 0009704-20.2012.5.12.0014, expedido em 02/07/2014, pelo Diretor de Secretaria da 2ª Vara do Trabalho de Florianópolis/SC, por ordem do Exmo. Sr. Marcel Luciano Higuchi V. dos Santos, Juiz do Trabalho da 2ª Vara de Florianópolis/SC, e Auto de Penhora e Avaliação datado de 17/07/2014, firmado pelo Oficial de Justiça Avaliador Federal, Francisco José Schramm Júnior.

REQUERENTE: CLAUDIMIRO SALEMMA SANTIAGO - CPF N° 671.065.970-72.

EXECUTADO: AVAÍ FUTEBOL CLUBE - CNPJ N° 77.910.230/0001-12.

Valor da Avaliação: R\$ 71.372.850,00.

Valor do Débito: R\$ 136.999,47, data do cálculo em 01/02/2014.

OBJETO DA PENHORA: O imóvel da presente matrícula.

OBSERVAÇÃO: Emolumentos: R\$ 79,90.

Selo(s): DIQ31502-BRSP.

Registrado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

R-12-68508 - 27 de novembro de 2017.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 323.596 em 07/11/2017.

TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora, Avaliação e Retificação - Autos nº 0300952-66.2015.8.24.0023, expedido em 27/01/2016, pela Exma. Dra. Ana Paula Amaro da Silveira, Juíza de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca da Capital/SC e Auto de Penhora, Depósito e

Continua na ficha 03

Protocolo: 825.764  
 Data da Emissão: 30/09/2022  
 Hora Emissão: 07:53 h.

Rua Carlos Blass, 131 - Ed. Base Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
 Fone: (048) 3222-4080  
 CEP: 88020-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 68.508

MATRÍCULA

- 68.508 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA

- 03 -

Florianópolis, 27 de novembro de 2017.

Avaliação datado de 09/06/2016, firmado pela Oficial de Justiça.  
**EXEQUENTE:** UAB FUTEBOL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 17.214.335/0001-05.  
**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE, inscrito no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.  
**Valor da Avaliação:** R\$ 10.500.000,00.  
**Valor do Débito:** R\$ 4.843.776,64, data do cálculo em 28/11/2014.  
**OBJETO DA PENHORA:** O imóvel da presente matrícula.  
**OBSERVAÇÃO:** O Fundo de Resparelhamento da Justiça foi recolhido judicialmente, conforme fls. 84 e 90 dos autos.  
Emolumentos: R\$ 440,00 - Selo: R\$ 1,85.  
Selo(s): EVV21295-KF9H.

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

Av-13-68508 - 22 de julho de 2021.  
**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 383.850 em 01/07/2021.  
**INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Protocolo nº 202102.0815.01470674-IA-320, do Processo Execução/Comprimento de Sentença nº 0000004-91.2019.8.26.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.  
**PARTE INDISPONIBILIZADA:** AVAI FUTEBOL CLUBE, inscrita no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.  
**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.  
**CÓDIGO HASH:** 758d.4c84.8648.8411.9ee0.1322.e077.ec0e.8943.62f9.  
Emolumentos: R\$ 90,56 - Selo: R\$ 2,82.  
Selo(s): GEX35473-MR53.

( ) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente  
( ) Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
( ) Douglas Tadeu Hernes - Escrevente  
( ) Adriano Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-14-68508 - 22 de julho de 2022.  
**PROTOCOLO OFICIAL Nº:** 406.260 em 15/07/2022.  
**TÍTULO:** PENHORA - Mandado nº 72000755678 - Processo Execução Fiscal nº 5027001-19.2021.4.04.7200/SC, expedido em 22/06/2022, por ordem do Exmo. Sr. Ivori Luis da Silva Scheffer, Juiz Federal da 9ª

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 68.508

MATRÍCULA

- 68.508 -

FOLHA

03V

VERSO

Vara Federal de Florianópolis/SC, assinado eletronicamente por Fernanda Vieira Floriani, e Auto de Penhora e Avaliação datado de 15/07/2022, firmado pela Oficial de Justiça Avaliador Federal Paulo Roberto Koinski.

**EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.**

**EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE,** inscrito no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 62.800.000,00.**

**VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.863.411,30,** calculada em 22/06/2022.

**OBJETO DA PENHORA:** O imóvel da presente matrícula.

**OBSERVAÇÃO:** Fundo de Reaparelhamento da Justiça: Isento.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento.

Selo(s): GJB73460-COOM.

(1) Jerbas Dias Gonçalves - Escrevente  
(1) Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
(1) Rafael Mallmann Leal - Escrevente  
(1) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
(1) Adriana Estepani Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-15-68508 - 26 de setembro de 2022.

**PROTOCOLO OFICIAL Nº: 410.280 em 23/09/2022.**

**CANCELAMENTO DE PENHORA - Procedo-se a esta averbação,** nos termos do Despacho/Decisão, expedido pelo Exmo. Dr. Yannick Caubet, Juiz de Direito da 5ª Vara Cível da Comarca de Florianópolis/SC, em 28/07/2022, extraído do processo nº 0306275-18.2016.8.24.0023, em que são partes: **EMBARGANTE: AVAL FUTEBOL CLUBE e EMBARGADO: VIEIRA E MELO MARKETING ESPORTIVO LTDA, para constar o cancelamento da penhora do "R-12".** Emolumentos: R\$ 100,00 - Selo: R\$ 3,11.  
Selo(s): GPA63274-288D.

(1) Jerbas Dias Gonçalves - Escrevente  
(1) Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
(1) Rafael Mallmann Leal - Escrevente  
(1) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
(1) Adriana Estepani Tobias de Aguiar - Escrevente

Protocolo: 825.764  
Data da Emissão: 30/09/2022  
Hora Emissão: 07:53 h.

Rua Carlos Blass, 131 - Ed. Base Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-4080  
CNPJ: 18020-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br

|  |   |   |
|--|---|---|
|   | <b>ESTADO DE SANTA CATARINA</b><br>COMARCA DA CAPITAL |  |
| <b>2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS</b>   |   |   |
| RENAN DANTAS FERNANDES<br>Oficial Registrador Interino   | MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES<br>Substituto Legal     |   |
| <p><b>CERTIFICO</b> que esta impressão destina-se a certificar o(s) ato(s) inscrito(s) por força do título apresentado no protocolo oficial 410.280, por este motivo, não contém informação sobre a existência de outros protocolos/procedimentos vinculados ao imóvel matriculado. Era o que tinha a certificar.<br/><b>Selo(s): R\$ 3,11.</b><br/>Florianópolis, 30 de setembro de 2022.</p> <p style="text-align: center;">( ) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente<br/>( ) Alexandre Luiz Pires - Escrevente<br/>( ) Rafael Mallmann Leal - Escrevente<br/>( ) Douglas Tadeu Hermes - Escrevente<br/>( ) Adriana Estuqul Toblas de Aguiar - Escrevente</p> |   |   |
| <br>With Access<br>Scan or Visit Website<br>for Digital Signature<br>Type: Notary<br><b>GPA8552-14HQ</b><br>Certification Code: 825784<br>www.lautec.com.br   |   |   |

Protocolo: 825.784      Rua Franklin Blass, 134 - Ed. Hanes Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Data do Emissão: 30/09/2022      Fone: (048) 3222-4880  
Hora Emissão: 07:53      CEP: 88020-000 - Site: [www.lautec.com.br](http://www.lautec.com.br) - E-mail: [lautec@lautec.com.br](mailto:lautec@lautec.com.br)



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

|  |                                       |                         |
|--|---------------------------------------|-------------------------|
| MATRÍCULA<br>- 18.441 -  | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL           | MATRÍCULA<br>- 18.441 - |
| FOLHA<br>- 1 -   | FLORIANÓPOLIS, 06 de Janeiro de 1983. |                         |
| <p><b>TÍTULO:</b> Um terreno situado no Carilano, distrito de Ribeirão da Ilha, neste Município, designado por lotes nºs 417, 450, 467, 326, 341, 358, 371, 418, 433, 434, 451, 458, 386, 401 e 402 da quadra 18 com a área total de 64058,54m<sup>2</sup>, do loteamento "Mércureio Santo Dumont", aprovado pela P.M.P. sob nº 8154-A em 27.08.59, medindo 135,00m ao Sul para a rua "D"; 60,00m a leste estreitando com os lotes nºs 489 e 484; e a extremidade ao Norte é formada por 2 laços medindo o 1º 84,33m estreitando com propriedade da Santa Helena-Constroçoes e Empreendimentos Imobiliares Ltda, e o 2º mede 56,44m estreitando com a rua "F", cadastrado na P.M.P. sob nºs 258.008.0640.0000.00.0000; 258.008.0600.00.00.00.0000; 258.008.0620.00.00.00.0000; 258.008.0800.00.00.00.0000; 258.008.0100.00.00.00.0000; 258.008.0120.00.00.00.0000; 258.008.0140.00.00.00.0000; 258.008.0180.00.00.00.0000; 258.008.0620.00.00.00.0000; 258.008.0200.00.00.00.0000; 258.008.0220.00.00.00.0000; 258.008.0240.00.00.00.0000; 258.008.0660.00.00.00.0000; 258.008.0660.00.00.00.0000 e 258.008.0160.00.00.00.0000.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> ELIAS MANSUR ELIAS, corretor de imóveis e a/s. ODA BOEIRA ELIAS, de lar, brasileiros, CPF nº 007.856.609-68, residentes nesta cidade.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Livro 2; fls. 1 das matrículas nºs 8912, 14.371; 14.675, 14.676 e 15.240-Rs. 2, 1 e 2 de 23 e 18.11.81; 09.12.81 e 26.01.82, neste Cartório.</p> <p>A OFICIAL:</p> <p style="text-align: center;"><i>[Assinatura]</i><br/>Glaci PALMA Ribeiro Neto</p> <p>R. 1/18.441 - em 06 de Janeiro de 1983;</p> <p><b>TÍTULO:</b> Compra e Venda - Escritura Pública datada de 28.01.82 lavrada no Livro 158, fls. 152/155 do 4º Ofício de Notas desta Capital.</p> <p><b>TRANSFERENTES:</b> ELIAS MANSUR ELIAS e a/s. ODA BOEIRA ELIAS, já qualificados.</p> <p><b>ADQUIRENTE:</b> AVAI FUTEBOL CLUB, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro à Rua Bocaiuva, 195 nesta Capital, CGC/CPF nº 82.514.506/0001-83, representada por José Matiasalem Corrali, presidente do Conselho Deliberativo, industrial; CPF nº 001.848.959-31; José Salum, presidente Executivo, comerciante, CPF nº 002.665.409-10 e Vice Pres. Dante Cairo Bueno Martins, engenheiro, CPF nº 460.719.118-34, todos brasileiros, casados, residentes nesta cidade.</p> <p><b>INTERVENIENTES ANEXES:</b> BOERASOL-EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade comercial, com sede e foro em São José-SC, CGC/CPF nº 83.041.715/0001-10; representada por Walter Celi Koerich, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 001.953.919-34, residente nesta Capital; e o EX-VERSO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CGC/CPF nº 82.951.229/0001-72 representado por seu governador Jorge Konder Bornhausen, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade, e pelo Secretário de Cultura, Esporte e Turismo, Julio Cesar, brasileiro, casado, servidor público da Justiça, presidente, residente nesta cidade.</p> |                                       |                         |
| Continua no verso.   |                                       |                         |



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA  
- 18.441 -

FOLHA  
- 1v -  
VERSO

VALOR COM OUTROS IMÓVEIS: R\$ 3.000.000,00. AVALIAÇÃO: R\$ 1.200.000,00.  
COMISSÃO: O terreno objeto desta matrícula fica gravado, bem como so-  
bre as construções a serem nele edificadas e em outros terrenos em fa-  
vor de escrituração, a cláusula de Reversão, em favor do Governo do Es-  
tado de Santa Catarina, cujo teor é o seguinte: Fica o Governo do Es-  
tado de Santa Catarina, no direito de receber ao haver, o imóvel ob-  
jeto desta escritura e as construções a serem nele edificadas, em ca-  
so de dissolução da sociedade adquirente.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial.

R. 2/18.441 - em 23 de março de 1983.

Nos termos do Mandado de Penhora datado de 28.01.83, expedido pela  
Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária do Estado de  
Santa Catarina, Juiz Dr. Melio Calçado Caldeira, processo nº 19.605/-  
82, movida pelo IAPAS, contra Aval Futebol Clube, procedo ao registro  
de Penhora do imóvel constante da presente matrícula, para assegurar  
o pagamento de importância de R\$ 12.442.391,63 (doze milhões e 442  
mil e quatrocentos e noventa e um reais e sessenta e três centavos),  
val matriculado sob nº 18.440.

Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. 1.

Av. 3/18.441 - em 23 de março de 1983.

Confirmação do Mandado de Penhora datado de 11.03.83, da penhora acima registra-  
da, fica como depositário dos bens penhorados o Presidente do Aval Fu-  
tebol Clube, Sr. JORGE SALUM.

Averbado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. 1.

Av. 4/18.441 - em 11 de Abril de 1994.

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Reforço Penho-  
ra e Avaliação, processo 91.7029-7, em 10.11.93, expedido pelo Dr. Ju-  
sulo Pizzolatto, Juiz Federal da 4ª Vara desta Seção Judiciária, em  
que é Exequente: INSS e Executado: Aval Futebol Clube, para constar a  
PENHORA do imóvel supra.

Averbado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. C.

Av. 5/18.441 - em 21 de Setembro de 1994.

Procede-se a esta averbação nos termos da Ordem Judicial de Registro  
Público, datada de 02.09.94, processo nº 1680/90, expedida pelo Juiz  
do Trabalho da 1ª Junta de Conciliação e Julgamento de Florianópolis,  
em que é Reclamante: Jorge Daniel Possati Lyrachi, Reclamada: Aval  
Futebol Clube, para constar a PENHORA do imóvel supra.

Averbado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. C.

- Continua na folha 02 -



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRÍCULA  
- 18.441 -

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA  
- 2 -

FLORIANÓPOLIS 07 de Julho de 1995

MATRÍCULA  
18.441

Av. 6/18.441 - em 07 de Julho de 1995.  
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento datado de 23.06.95, expedido pelo Juiz do Trabalho da 1ª JCJ desta Capital - Processo nº 1680/90 - para constar o cancelamento da penhora da AV-5. Averbado por:

*Gleci Palma Ribeiro Melo* Oficial. R.

R. 7/18.441 - em 19 de Dezembro de 1995.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juízo Federal da 3ª Vara desta Comarca em 04.10.95 - Seção Judiciária de Santa Catarina - Processo nº 94.4187-0.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE e outro.  
Registrado por:

*Gleci Palma Ribeiro Melo* Oficial. R.

R. 8/18.441 - em 02 de Junho de 1998.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação, processo nº 94.118-5, expedido pela 3ª Vara Federal de Florianópolis-SC, em data de 08.06.98.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
Registrado por:

*Gleci Palma Ribeiro Melo* Oficial. C.

AV-009-18441 - 24 de fevereiro de 2003.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 141.623. Livro 1-M, fls. 24 em 19.02.2003.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 009/2003 expedido pela Vara Federal das Execuções Fiscais desta Capital, em 16.01.2003. Execução Fiscal nº 94.0000118/5 e 94.0001459-7, para constar o cancelamento da penhora do R-8.  
Averbado por:

*Gleci Palma Ribeiro Melo* AMR

R-10-18441 - 15 de dezembro de 2010.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 217.965 em 30/11/2010.  
TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício nº 3443525 - Medida Cautelar de Caução nº 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria da 2ª Vara da Justiça Federal em Florianópolis/SC.  
CAUÇIONANTE: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
CAUÇIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

|           |       |
|-----------|-------|
| MATRICULA | FOLHA |
| 18441     | 2 v   |
| VERSO     |       |

Valor da Avaliação: R\$ 28.231.490,41.  
Valor do Débito: R\$ 603.830,83, data do cálculo em 16/11/2010.  
OBSERVAÇÃO: Emolumentos - Minil.  
Averbado por  
*Gleci Peina Ribeiro Melo*

Av-11-18441 - 10 de março de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 268.771 em 25/02/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação, Medida Cautelar de Caução nº 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 15/01/2014, por ordem do Excm. Juiz Federal Substituto, Dr. Mildo Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz, Diretor de Secretaria em Exercício da 2ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da caução do "R-10" supra. Emolumentos: R\$ 80,00.  
Selo(s): DW38113-90UU.  
Averbado por  
*Gleci Peina Ribeiro Melo*

Av-12-18441 - 10 de março de 2020.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 359.320 em 21/02/2020.  
**ARROLAMENTO** - Procede-se a esta averbação, nos termos Requisição, expedida em 14/02/2020, por Saulo Figueiredo Pereira, Delegado da Receita Federal, para constar que os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula está arrolado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Cumpre ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21/11/1986, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência da comunicação. Emolumentos: Isento - Selo: Isento - ISS: Isento.  
Selo(s): ESG70231-QVZX.

Gleci Peina Ribeiro Melo - Oficial Titular  
 Marcelo Ribeiro Neto - Substituto Legal  
 Renan Dantas Fernandes - Escrivão Substituto  
 Jarchas Dias Gonçalves - Escrivão  
 Alexandre Luiz Ferra - Escrivão  
 Rafael Hallmann Leal - Escrivão

Continua na ficha 03.

Protocolo: 829.457 Rua Carlo Blass, 131 - Ed. Blass Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
 Data da Emissão: 24/10/2021 Fone: (048) 3222-4080  
 Hora Emissão: 12:04 In. CEP: 88020-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.441

**MATRÍCULA**

- 18.441 -

**FOLHA**

- 03 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 09 de abril de 20 20

Av-13-18441 - 09 de abril de 2020.

PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 360.527 em 31/03/2020.

TÍTULO: FERRORA - Ofício nº 310002585397 - Execução Fiscal nº 5012269-73.2020.8.24.0023/SC, expedido em 30/03/2020, assinado digitalmente por Lillian Mendes, Técnica Judiciária, da Vara de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Comarca de Florianópolis/SC, remetido através do Malote Digital, por Melissa Cavalcante Andrade, Vara de Execuções Fiscais Municipais e Estaduais da Comarca de Florianópolis/SC - TJSC, código de rastreabilidade: 82420207074913.

EXEQUENTE: ESTADO DE SANTA CATARINA.

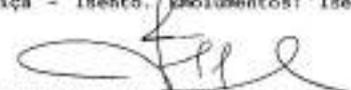
EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE - inscrito no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.

Valor do Débito: R\$ 329.418,15, data do cálculo em 11/02/2020.

OBJETO DA FERRORA: O imóvel da presente matrícula.

OBSERVAÇÃO: O imóvel desta matrícula não pode ser alienado ou transferido sem a prévia aprovação do Juízo. Fundo de Respeitamento da Justiça - Isento. Exolumentos: Isento - Selo: Isento.

Selo(s): E9G70701-726I.

  
( ) Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial Titular  
( ) Marcelo Ribeiro Melo - Substituto Legal  
( ) Renan Dantas Fernandes - Escrivente Substituto  
( ) Marjane Dias Gonçalves - Escrivente  
( ) Alexandre Luiz Pires - Escrivente  
( ) Rafael Mallmann Seal - Escrivente

Av-14-18441 - 22 de julho de 2021.

PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 383.850 em 01/07/2021.

INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo nº 202102.0815.01470674-1A-320, do Processo Execução/Cumprimento de Sentença nº 0000004-91.2019.8.24.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itajaí/SC, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

PARTE INDISPONIBILIZADA: AVAL FUTEBOL CLUBE, inscrita no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12.

OBJETO: O imóvel da presente matrícula.

CÓDIGO HASH: 758d.4c84.8648.8411.9ca0.1322.c077.ec0e.0943.6229.

Exolumentos: R\$ 90,56 - Selo: R\$ 2,82.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.441

**MATRÍCULA**  
- 18.441 -

**FOLHA**  
03V

**VERBO**

Selo(s): GEX35477-GRCL.

| Jorbas Dias Gonçalves - Escrevente  
| Alexandre Luis Pires - Escrevente  
| Douglas Tadeu Moraes - Escrevente  
| Adriana Estephi Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-15-18441 - 22 de julho de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 406.260 em 15/07/2022.

TÍTULO: PENHORA - Mandado n° 720008755678 - Processo Execução Fiscal n° 5027001-19.2021.4.04.7200/SC, expedido em 22/06/2022, por ordem do Exmo. Sr. Ivori Luis da Silva Scheffer, Juiz Federal da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, assinado eletronicamente por Fernanda Vieira Floriani.

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE, inscrito no CNPJ sob n° 77.910.230/0001-12.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.863.411,30, calculada em 22/06/2022.

OBJETO DA PENHORA: O imóvel da presente matrícula.

OBSERVAÇÃO: Fundo de Resparelhamento da Justiça: Isento.

Emolumentos: Isento - Selo: Isento.

Selo(s): GJB73461-1WEL.

| Jorbas Dias Gonçalves - Escrevente  
| Alexandre Luis Pires - Escrevente  
| Rafael Melhmann Leal - Escrevente  
| Douglas Tadeu Moraes - Escrevente  
| Adriana Estephi Tobias de Aguiar - Escrevente

Av-15-18441 - 19 de agosto de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL N°: 408.048 em 15/08/2022.

TÍTULO: PENHORA - Ofício n° 720008961241 - Autos n° 5007830-42.2022.4.04.7200/SC, expedido em 15/08/2022, assinado digitalmente por Jorge Souza Cremona da Silva, por ordem do Exmo. Sr. Ivori Luis da Silva Scheffer, Juiz Federal da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, remetido por meio de salote digital da SJSC - 9ª Vara Federal de Florianópolis - Tribunal Regional Federal da 4ª Região, código de rastreabilidade n° 404202210556443.

EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.

EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE, inscrito no CNPJ sob n° 77.910.230/0001-12.

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 6.969.893,80, calculada em 03/2022.

OBJETO DA PENHORA: O imóvel da presente matrícula.

OBSERVAÇÃO: Fundo de Resparelhamento da Justiça: Isento.

Continua na ficha 04

Protocolo: 829.457  
Data da Emissão: 24/10/2022  
Hora Emissão: 12:04

Rua Carlo Blass, 131 - Ed. Base: Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
Fone: (48) 3222-4080  
CNPJ: 18020-000 - Site: www.lautec.com.br - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.441

**MATRÍCULA**

- 18.441 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**FOLHA**

- 04 -

Emolumentos: Isento - Selo: Isento.  
Selo(s): GJB74543-QFR2.

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

Av-17-18441 - 21 de outubro de 2022.

PROTOCOLO OFICIAL Nº: 411.558 em 20/10/2022.

**CANCELAMENTO DE PENHORA - Proceda-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 720009238733, expedido por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 18/10/2022, assinado eletronicamente por Jorge Souza Cremona da Silva, Diretor de Secretaria, extraído do processo nº 5026364-73.2018.4.04.7200/SC, remetido por meio do Malote Digital da SJSC - 9ª Vara Federal de Florianópolis - Tribunal Regional Federal da 4ª Região, código de rastreabilidade nº 404202210846981, em que são partes: EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE E OUTROS, para constar o cancelamento da penhora do "Av-4" supra.**

Emolumentos: Isento - Selo: Isento.  
Selo(s): GJB75242-5FB7.

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

**CERTIFICO** que esta impressão destina-se a certificar o(s) ato(s) inscrito(s) por força do título apresentado no protocolo oficial 411.558, para cumprimento do Registro de Cuntas e Encargamentos, e, por este motivo, **não contém** informação sobre a existência de outros protocolos/processamentos vinculados ao nível matriculado. Era o que tui a certificar.

Selo(s): Isento

Florianópolis, 24 de outubro de 2022.

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



Para consultar  
o registro de Cuntas e Encargamentos  
de Cuntas e Encargamentos  
Tipo: Selo  
GJB7524-QQNU  
Código de Verificação de Selo  
www.tre.sc.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
 COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
 Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
 Substituto Legal

MATRÍCULA  
 - 18.442 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA  
 - 1 -

FLORIANÓPOLIS, 06 de Janeiro de 2012

MATRÍCULA  
 - 18.442 -

**IMÓVEL:** Um terreno situado no Carião, distrito de Ribeirão da Ilha, neste Município, designado por lotes nºs 469, 435 e 452 da quadra 19, com a área total de 1.209,00m<sup>2</sup>, do loteamento Recreio Santos Dumont, aprovado pela F.R.P. sob nº 8154-A em 27.08.59, de forma triangular, medindo 52,55m de frente ao Sul com a rua 'F'; de um lado mede 60,02m estreitando com propriedade da Santa Helena-Constroçoes e Empreendimentos Imobiliários Ltda; e do outro lado mede 44,50m estreitando com os lotes nºs 486 e 504. Cadastrado na F.R.P. sob nºs 258.009.0060,00,00.00.0000; 258.009.0020,00,00,00.0000 e 258.009.0040,00,00,00.0000.

**PROPRIETÁRIOS:** ELIAS MANSUR ELIAS, corretor de imóveis e a/m. ODA MOEIRA ELIAS, do lar, brasileiros, CPF nº 007.856.609-68, residentes nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2, fls. 1 da Matrículas 5009 e 14.678-So. 2º e 1 de 20.07.88 e 09.12.81, neste Cartório.

**A OFICIAL:**  
 Gled Regina Ribeiro Dala

**E. 1/18.442 - em 06 de Janeiro de 1983.**

**TÍTULO:** Compra e Venda - Escritura Pública datada de 28.01.82, lavrada no livro 158, fls. 152/155 do 4º Ofício de Notas desta Capital.

**TRANSFERENTES:** ELIAS MANSUR ELIAS e a/m. ODA MOEIRA ELIAS, já qualificados.

**ADQUIRENTE:** AVAI FUTEBOL CLUBE, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro à Rua Bocaiuva, 195 nesta cidade, com CQC/UF nº 82.514.506/0001-83, representado por José Litalmalén Gomelli, presidente do conselho deliberativo, industrial, CPF nº 001.846.989-91; João Salun, presidente executivo, comerciante, CPF nº 002.665.409-10 e Vice-presidente Cairo Ruano Martins, engenheiro, CPF nº 460.719.118-34, todos brasileiros, casados, residentes nesta cidade.

**INTERVENIENTES AJUZES:** KDRASOL-EMPRESAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade comercial, com sede e foro em São José-SC; CQC/UF nº 83.041.715/0001-10, representada por Walter Gali Koerich, brasileiro, casado, comerciante, CPF nº 001.953.919-34, residente nesta Capital; e o GOVERNO DO ESTADO DE SANTA CATARINA, CQC/UF nº 82.951.229/0001-72; representado pelo seu governador Jorge Konder Bornhausen, brasileiro, casado, advogado; residente nesta cidade e pelo Secretário de Cultura, Esporte e Turismo, Julio Cesar, brasileiro, casado, servidor público da Justiça, residente nesta Capital.

**VALOR DOS OUTROS IMÓVEIS:** R\$ 3.000.000,00. **AVALIACÃO:** R\$ 300.000,00.

**COMISSÃO:** O terreno objeto desta matrícula fica gravado, bem como sobre as construções a serem nele edificadas e em outros terrenos em fase de escrituração, a cláusula de Reversão, em favor do Governo do Estado de Santa Catarina, cujo teor é o seguinte: Fica o Governo do Estado de Santa Catarina, no direito de reaver, ou haver, o imóvel objeto desta Escritura, e as construções a serem nele edificadas, em caso de dissolução da sociedade adquirente.

Registrado por:  
 cont. no verso... Gled Regina Ribeiro Dala - a Oficial.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



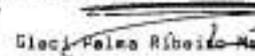
**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

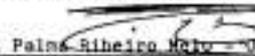
MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

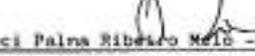
MATRÍCULA  
- 18.442 -

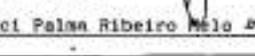
FOLHA  
- 1 -  
VERSO

N. 2/18.442 - em 23 de março de 1983.  
Nos termos do Mandado de Penhora datado de 28.01.83, expedido pela Justiça Federal de Primeira Instância, Seção Judiciária do Estado de Santa Catarina, Juiz Dr. Helio Collado Caldeira, Processo nº 19.606/82 e Auto de Penhora datado de 11.03.83, movido pelo IAPAS, contra AVAL FUTEBOL CLUBE, procedo ao registro da Penhora do imóvel desta matrícula, para assegurar o pagamento de importância de R\$ 1.280.419,00. Ficando como depositário dos bens penhorados, o Presidente do Aval-Futebol Clube, Sr. JOÃO SALUM.  
Registrado por:  Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. I.

Av. 3/18.442 - em 11 de Abril de 1994.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Reforço Penhora e Avaliação, processo 91.7029-7, em 10.11.93, expedido pelo Dr. Rogério Pizzolatti, Juiz Federal da 4ª vara desta Seção Judiciária, em que é Exequente; INSS e Executado: Aval Futebol Clube, para constar a PENHORA do imóvel supra.  
Averbado por:  Gleci Palma Ribeiro Melo - oficial. C.

N. 4/18.442 - em 19 de Dezembro de 1995.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juízo Federal da 3ª Vara desta Comarca em 04.10.95 - Seção Judiciária de Santa Catarina - Processo nº 94.4187200  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE e outro.  
Registrado por:  Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial. R.

R. 5/18.442 - Em 11 de Novembro de 1997.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juízo Federal da 6ª Vara da Circunscrição Judiciária desta Capital, em 11.09.97 - Ação de Execução Fiscal nº 90.0001448-4.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE e OUTRO.  
Registrado por:  Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial A.R.

R. 6/18.442 - Em 20 de Novembro de 1997.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juízo Federal da 1ª Vara da Seção Judiciária desta Capital, em 30.09.97 - Processo nº 96.5289-1 - Execução Fiscal  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE.  
Registrado por:  Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial A.R.

Cont. na folha 2.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRICULA  
- 18.442 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHA  
- 2 -

Florianópolis, 02 de Junho de 1998.

R. 7/18.442 - em 02 de Junho de 1998.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação, processo nº 94.145-9-7, expedido pela 3ª Vara Federal de Florianópolis-SC, em 05.06.98.  
EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.  
EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial C.

R. 8/18.442 - em 01 de Junho de 1999.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação, expedida pela 3ª Vara Federal desta Comarca, em 11.05.99, Processo nº 99.0002066-9.  
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL.  
EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
Registrado por:

Gleci Palma Ribeiro Melo - Oficial C.

R-009-18442 - 05 de agosto de 1999.  
TÍTULO: PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação, expedido pela 3ª Vara Federal de Florianópolis-SC, Processo nº. 99.3975-0, Classe 3000 - Execução Fiscal, em data de 19.07.99.  
EXEQUENTE: FAZENDA NACIONAL.  
EXECUTADO: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
A Oficial

Gleci Palma Ribeiro Melo NEI

AV-010-18442 - 24 de fevereiro de 2003.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 141.623, Livro 1-M, fls. 24 em 19.02.2003.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 009/2003 expedido pela Vara Federal das Execuções Fiscais desta Capital, em 16.01.2003. Execução Fiscal nº 94.00011875 e 94.0001459-7, para constar o cancelamento da penhora de R.7.  
Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo AMA

AV-011-18442 - 16 de Dezembro de 2004.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 156.335, Livro 1-O, fls. 90 em 10.12.2004.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 761/2004, datado de 11.11.2004, expedido pela Vara Federal das Execuções Fiscais, Circunscrição Judiciária de Florianópolis, Execução Fiscal nº 9900020669, em que são partes Exequente: Fazenda Nacional, e Executado: Avai Futebol Clube, para constar o cancelamento da penhora do "R.08". Enrolamentos NENIL.  
Averbado por

Gleci Palma Ribeiro Melo

continua...



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

MATRICULA - 18442 -  
FOLHA 2V  
VERSO

ADJ

R-12-18442 - 15 de dezembro de 2010.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 217.965 em 30/11/2010.  
TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício n° 3443525 - Medida Cautelar de Caução n° 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria do 2º Vara da Justiça Federal em Florianópolis/SC.  
CAUCIONANTE: AVAI FUTEBOL CLUBE.  
CAUCIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.  
Valor da Avaliação: R\$ 28.231.490,41.  
Valor do Débito: R\$ 603.830,83, data do cálculo em 16/11/2010.  
OBSERVAÇÃO: Emolumentos - Nihil.  
Averbado por  
*Gleci Palma Ribeiro Melo*

---

BRU

AV-13-18442 - 10 de março de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 268.773 em 25/02/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação, Medida Cautelar de Caução n° 5009864-10.2010.404.7200, expedido em 15/01/2014, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto, Dr. Hildo Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz, Diretor de Secretaria em Exercício do 2º Vara Federal de Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da caução do "R-12" supra. Emolumentos: R\$ 80,00.  
Selo(s): DW38111-ED9G.  
Averbado por  
*Gleci Palma Ribeiro Melo*

---

AV-14-18442 - 15 de setembro de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 277.779 em 12/09/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício expedido pelo Diretor de Secretaria, Anderson Lueders, por ordem do MM. Juiz Federal da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, Seção Judiciária de Santa Catarina, em 13/08/2014, extraído dos Autos n° 90.00.01448-4, em que são partes: EXEQUENTE: INSTITUTO NACIONAL DO SEGUNDO SOCIAL - INSS e EXECUTADA: AVAI FUTEBOL CLUBE, para constar o cancelamento da penhora do "R-5" supra. Emolumentos - Isento.  
Selo(s): C2G58381-LB0N.  
Averbado por  
*Gleci Palma Ribeiro Melo*

Continua na ficha 03



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPLICY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.442

MATRÍCULA

- 18.442 -

FOLHA

- 03 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 10 de março de 20 20

Av-15-18442 - 10 de março de 2020.

PROCOLO OFICIAL Nº: 359.520 em 21/02/2020.

**ARROLAMENTO** - Proceda-se a esta averbação, nos termos Requirição, expedida em 14/02/2020, por Saulo Figueiredo Pereira, Delegado da Receita Federal, para constar que os direitos de aquisição do imóvel desta matrícula está arrolado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Cumpre ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou operação de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 9º do Decreto-Lei nº 2.303 de 21/11/1986, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexactidão da comunicação. Emolumentos: Isento - Selo: Isento - ISS: Isento.

Selo(s): ESG70229-15CT.

  
| Glei Palma Fibeiro Neto - Oficial Titular  
| Murilo Ribeiro Melo - Substituto Legal  
| Renan Dantas Fernandes - Escrevente-Substituto  
| Jarbas Dias Gosalves - Escrevente  
| Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
| Rafael Malzmann Leal - Escrevente

Av-16-18442 - 22 de julho de 2021.

PROCOLO OFICIAL Nº: 383.850 em 01/07/2021.

**INDISPONIBILIDADE DE BENS** - Protocolo nº 202102.0815.01470674-IA-320, do Processo Execução/Cumprimento de Sentença nº 0000004-91.2019.8.26.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu/SP, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB.

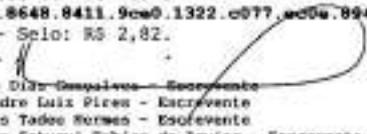
**PARTE INDISPONIBILIZADA: AVAI FUTEBOL CLUB**, inscrita no CNPJ sob nº 17.910.230/0001-12.

**OBJETO:** O imóvel da presente matrícula.

**CÓDIGO HASH:** 758d.4c84.8648.8411.9ce0.1322.c077.e00e.8943.62f9.

Emolumentos: R\$ 90,56 - Selo: R\$ 2,82.

Selo(s): GEX35478-6XNU.

  
| Jarbas Dias Gosalves - Escrevente  
| Alexandre Luiz Pires - Escrevente  
| Douglas Tadeu Nemes - Escrevente  
| Adriana Estuqui Tobias de Aquino - Escrevente

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Registrador Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Substituto Legal

Continuação da Matrícula: 18.442

MATRÍCULA: - 18.442 -  
FOLHA: 03V  
VERSO

Av-17-18442 - 21 de outubro de 2022.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 411.558 em 20/10/2022.  
**CANCELAMENTO DE PENHORA - Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 720009238733, expedido por ordem do Juízo da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 18/10/2022, assinado eletronicamente por Jorge Souza Cremona da Silva, Diretor de Secretaria, extralido do processo nº 5026364-73.2018.4.04.7200/SC, remetido por meio do Malote Digital da SJSC - 9ª Vara Federal de Florianópolis - Tribunal Regional Federal da 4ª Região, código de rastreabilidade nº 404202210846981, em que são partes: EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE E OUTROS, para constar o cancelamento da penhora do "Av-3" supra. Emolumentos: Isento - Selo: Isento. Selo(s): GJB75240-2803.**

*[Assinatura]*

(f) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente  
( ) Alexandre Luis Pires - Escrevente  
( ) Rafael Mallmann Leal - Escrevente  
( ) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
( ) Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente

CERTIFICO que esta impressão destina-se a certificar o(s) ato(s) inerente(s) por força do título apresentado ao protocolo oficial 411.558, para cumprimento do Registro de Custas e Emolumentos, e, por exte, motivo, não contém informação sobre a existência de outros processos/procedimentos vinculados ao imóvel matriculado. Era o que tinha a certificar.  
Selo(s): Isento  
Florianópolis, 24 de outubro de 2022.

( ) Jarbas Dias Gonçalves - Escrevente  
( ) Alexandre Luis Pires - Escrevente  
( ) Rafael Mallmann Leal - Escrevente  
( ) Douglas Tadeu Bernes - Escrevente  
( ) Adriana Estuqui Tobias de Aguiar - Escrevente





ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Insarino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

MATRÍCULA

- 68507 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

- 1

Florianópolis, 21 de Julho de 2003

**IMÓVEL:** Um terreno com a área de 37.384,62m<sup>2</sup>, situado na Ressacada, distrito de Ribeirão da Ilha, neste Município, com as seguintes medidas e confrontações: frente em seis lances, medindo 44,03m, 21,57m, 25,43m, 14,81m, 68,66m e 16,18m, confrontando com a área absorvida pelo sistema viário (Rua de Circulação A, G e F); lateral direita em 320,59m confrontando com a área atingida pelo sistema viário (Rua de Circulação F); lateral esquerda em 311,42m confrontando com a área atingida pelo sistema viário (Rua de Circulação A); e fundos em três lances, 18,90m, 84,33m e 30,98m confrontando com a área atingida pelo sistema viário (Rua de Circulação E).

**PROPRIETÁRIO:** AVAI FUTEBOL CLUBE, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 77.910.230/0001-12, com sede à Rodovia Dionísio de Freitas, 1000, nesta Capital.

**REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2, matrícula nº 20.017 em 21.11.1993, neste Ofício Imobiliário.

A Oficial

*Gláucia Palma Ribeiro Melo*

NEI

AV-001-68507 - 21 de Julho de 2003.

**PROTOCOLO OFICIAL** Nº 344.789, fls. 123, livro 1-M, em 08.07.2003. Procedeu-se a esta averbação para constar que a presente matrícula foi aberta nos termos da Escritura Pública de Doação datada de 01.07.2003, lavrada no livro nº 388, fls. 098/099, no Cartório da Trindade, 4º sub-distrito desta Capital. Emplacamentos: Nihil.

Averbado por

*Gláucia Palma Ribeiro Melo*

NEI

AV-002-68507 - 21 de Julho de 2003.

**TRASLADADO:** DA MATRÍCULA Nº 20.017 Av. 2, em 11.04.1994. Procedeu-se a esta averbação nos termos do Mandado de Reforço Penhora e Avaliação, processo 21.7029-7, em 10.11.93, expedido pelo Dr. Rômulo Pizzolatti, Juiz Federal da 4ª Vara desta Seção Judiciária, em que é Exequente: INSS e Executado: Avai Futebol Clube, para constar a PENHORA do imóvel supra.

Averbado por

*Gláucia Palma Ribeiro Melo*

NEI

R-003-68507 - 21 de Julho de 2003.

**TRASLADADO:** DA MATRÍCULA Nº 20.017 R. 3, em 19.12.1995. **TÍTULO:** PENHORA - Mandado de Penhora e Avaliação expedido pelo Juiz Federal da 3ª Vara desta Comarca em 04.10.95 - Seção Judiciária de Santa Catarina - Processo nº 94.4187-0.

**EXEQUENTE:** INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.

**EXECUTADO:** AVAI FUTEBOL CLUBE e OUTRO.

A Oficial

continua...



ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

| MATRÍCULA   | FOLHA |
|---|-------|
| 68507   | 1V    |
| VERBO   |       |
| Oflcio PALMA Ribeiro Melo   |       |
| <p>AV-004-68507 - 19 de Dezembro de 2005.<br/> <b>PROTOCOLO OFICIAL N°: 164.693</b>, livro 1-P, fls. 156, em 12.12.2005.<br/>           Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício SACAT 1437/2005, expedido pela Secretaria da Receita Federal - Delegacia da Receita Federal em Florianópolis/SC, em 05.12.2005, para constar o Extrato da Relação de Bens e Direitos Para Arrolamento, sobre o imóvel desta matrícula. Por oportuno, esclarecemos que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados deverá ser comunicada à Secretaria da Receita Federal (Seção de Controle e Acompanhamento Tributário), no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará imposição da penalidade prevista no art. 3º do Decreto-Lei n° 2.303 de 21.11.1966, observada a conversão a que se refere o artigo 3º, inciso I, da Lei 8.383, de 30.12.1991, e o art. 30 da Lei n° 9.249, de 26.12.1995, independentemente de outras disposições legais, inclusive em decorrência do dano ao Erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência de comunicação.<br/>           Evoluimentos: Nihil.<br/>           Averbado por <i>Oficio Palma Ribeiro Melo</i></p> |       |
| NRI   |       |
| <p>AV-005-68507 - 19 de Março de 2007.<br/> <b>PROTOCOLO OFICIAL N°: 175.170</b>, livro 1-B, fls. 76, em 08.03.2007.<br/>           Procede-se a esta averbação para constar que a autorização de redução da penhora, notificada pelo Ofício 358/2003 expedido pela Vara das Execuções Fiscais da Circunscrição Judiciária de Florianópolis/SC, averbada na matrícula n°, 20.017 sob o Ofício n° 1092684, expedido nos autos da execução fiscal n° 94.0004187-0 (cujo reforço de penhora e penhoras foram realizadas à margem da matrícula n° 20.017 sob a AV-002-20017 e R-003-20017, transladação para esta matrícula sob as AV-002 e R-003).<br/>           Evoluimentos: Nihil.<br/>           Averbado por <i>Oficio Palma Ribeiro Melo</i></p>  |       |
| ADR   |       |
| <p>AV-006-68507 - 19 de Março de 2007.<br/> <b>PROTOCOLO OFICIAL N°: 175.170</b>, livro 1-K, fls. 96, em 08.03.2007.<br/>           Procede-se a esta averbação para constar: (a) que por meio do Ofício n° 1092684, expedido nos autos da execução fiscal n° 94.0004187-0/SC, foi determinado o cancelamento da penhora registrada na matrícula 20.017 relativa àquela execução fiscal, lembrando que se trata de hipótese sujeito à isenção legal; e<br/>           (b) que a matrícula 20.017 encontra-se em situação de continuidade...</p>   |       |
| RRU   |       |

Protocolo: 785.487      Rua Dr. João Bentes, 131 - Ed. Flávio Ottoni Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC  
 Data da Entrada: 05/03/2022      Fone: (48) 3222-9080  
 Hora Entrada: 14:23      CEP: 88020-910 - São João, Florianópolis - E-mail: lautec@lautec.com.br



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPPLY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

**MATRÍCULA**  
- 68507 -  
**FOLHA**  
- 2 -

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Florianópolis, 19 de Março de 2007

(b) que tal cancelamento não foi realizado tendo em vista não ter sido registrado penhora relativa aos autos nº 94.00.01448-4/SC, mas tão somente ter sido notificada a existência daquela ação conforme Av-005-68507. Emolumentos: Nihil.  
Averbado por

*[Signature]*  
Eleci Palma Ribeiro Melo

AV-007-68507 - 04 de dezembro de 2007. BRU  
PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 182.695, livro 1-8, fls. 67, em 17.11.2007.  
Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício nº 1693628 -  
Execução Fiscal nº 94.00.09118-5/SC, expedido pela Justiça  
Federal, Seção Judiciária de Santa Catarina, Vara de Execução  
Fiscal de Florianópolis/SC, em 21.11.2007, em que são partes ->  
Enequante: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS -  
Executada: AVAI FUTEBOL CLUB, para ~~cancelamento~~ cancelamento de  
execução supra, constante da "Av-5" supracitada. Emolumentos: Nihil.  
Averbado por

*[Signature]*  
Eleci Palma Ribeiro Melo

R-8-68507 - 15 de dezembro de 2010. BRU  
PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 217.965 em 30/11/2010.  
TÍTULO: CAUÇÃO - Ofício nº 3443525 - Medida Cautelar de Caução nº  
5009864-10.2010.404.7200, expedido em 18/11/2010, assinado pelo  
Sr. Ronaldo Fernandes, Diretor de Secretaria da 2ª Vara de Justiça  
Federal em Florianópolis/SC.  
CAUCIONANTE: AVAI FUTEBOL CLUB.  
CAUCIONADO: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL.  
Valor de Avaliação: R\$ 28.231.490,41.  
Valor do Débito: R\$ 603.830,83, data do cálculo em 16/11/2010.  
OBSERVAÇÃO: Emolumentos: Nihil.  
Averbado por

*[Signature]*  
Eleci Palma Ribeiro Melo

AV-9-68507 - 10 de março de 2014. BRU  
PROTÓCOLO OFICIAL Nº: 268.771 em 25/02/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do mandado de intimação,  
Medida Cautelar de Caução nº 5009864-10.2010.404.7200, expedido em  
15/01/2014, por ordem do Exmo. Juiz Federal Substituto, Dr. Sildo  
Nicolau Peron e assinado eletronicamente por Tiago Volpato da Luz,  
Diretor de Secretaria em Exercício da 2ª Vara Federal de  
Florianópolis/SC, em 16/01/2014, para constar o cancelamento da  
caução do "R-8" supra. Emolumentos: R\$ 80,00.  
Selo(s): DIW38108-9TRJ.

Continua no verso.



ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

MATRÍCULA - 68.507 -  
FOLHA 02V  
VERSO

Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-10-68507 - 04 de julho de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 274.497 em 04/07/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício n° 6168855 expedido pelo Diretor de Secretaria Substituto Sr. Rosaldo Fernandes, da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 04/07/2014, extralido da execução fiscal n° 94.00.04187-0/SC, em que são partes: EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE, para constar o cancelamento da penhora do "R-3" supra. Emolumentos: 79,90.  
Selo(s): DLQ24268-DJD7.  
Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-11-68507 - 07 de julho de 2014.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 274.495 em 04/07/2014.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício expedido pelo Diretor de Secretaria Sr. Anderson Lueders, da 9ª Vara Federal de Florianópolis/SC, em 02/07/2014, extralido dos autos n° 94.00.09507-0, em que são partes: EXEQUENTE: UNIÃO - FAZENDA NACIONAL e EXECUTADO: AVAL FUTEBOL CLUBE, para constar: (a) a retificação de "Av-5" supra, para suprimir as ações de n°s 92.0009507-0, 91.0007029-7, 90.0001448-4, 94.0000118-5, 94.0001459-7, 96.0005289-1/ (b) que por força da referida retificação fica cancelado o "Av-5" supra; e (c) o cancelamento da penhora de "Av-2" supra. Emolumentos: Isentc.  
Selo(s): CEG56987-EUES.  
Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo

Av-12-68507 - 05 de maio de 2015.  
PROTOCOLO OFICIAL N°: 287.450 em 28/04/2015.  
Procede-se a esta averbação, nos termos do Espelho de Cadastro emitido em 04/05/2015, pela Prefeitura Municipal de Florianópolis/SC, para constar: a) a alteração do logradouro do imóvel da presente matrícula, para Rodovia Deputado Dionício Freitas, n° 1000, Carianos, Florianópolis/SC; b) o imóvel desta matrícula tem inscrição imobiliária sob n° 59.91.024.0151.001-948.  
Selo: R\$ 1,55.  
Selo(s): DVQ59432-DPD4.  
Averbado por Gleci Palma Ribeiro Melo

Continua na folha 03



ESTADO DE SANTA CATARINA/  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

Continuação da Matrícula: 68.507

MATRÍCULA

- 68.507 -

FOLHA

03 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Florianópolis, 05 de maio de 2015

Av-13-68507 - 05 de maio de 2015.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 287.450 em 28/04/2015.  
Procede-se a esta averbação, nos termos da Escritura Pública de  
Aquisição de Imóvel em decorrência de Desapropriação por Utilidade  
Pública datada de 10/12/2014, lavrada no livro 021, fls. 254/259,  
na Escritura de Paz do Distrito de Campeche, Florianópolis/SC.  
para constar que do imóvel desta matrícula foi objeto de  
DESAPROPRIAÇÃO, sendo a área de 3.306,90m<sup>2</sup>, transferida para o  
DEPARTAMENTO ESTADUAL DE INFRA-ESTRUTURA DO ESTADO DE SANTA  
CATARINA - DEINFRA/SC, conforme matrícula nº 140.564. A área  
remanescente com 33.978,54m<sup>2</sup>, permanece nesta matrícula sem a  
devida caracterização, nos termos da circular nº 309/2014 da  
Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Santa Catarina. Emplacamento: R9  
Isento - Solo: Isento.  
Selos: DCC39628-RR96.  
Averbado por  
Glaci Taira Ribeiro Melo

Av-14-68507 - 22 de julho de 2021.  
PROTOCOLO OFICIAL Nº: 383.850 em 01/07/2021.  
INDISPONIBILIDADE DE BENS - Protocolo nº 202102.0815.01470674-1A-  
320, do Processo Execução/Cumprimento de Sentença nº 0000004-  
91.2019.8.24.0286, emitido por ordem do Juízo da 3ª Vara Cível da  
Comarca de Itajaí/SC, em 01/02/2021, por meio da Central Nacional de  
Indisponibilidade de Bens - CNIB.  
PARTE INDISPONIBILIZADA: AVAI FUTEBOL CLUBE, inscrita no CNPJ sob  
nº 17.910.730/0001-12.  
OBJETO: O imóvel da presente matrícula.  
CODIGO NABIB: 758d.4c84.8648.8413.9ce0.1322.c077.ec0a.8943.62f9.  
Emplacamento: R9 90,56 - Solo: R9 2,82.  
Selos: GPK35476-3JHA.

- 1) Marcos Dias Gonçalves - Escrivente
- 1) Alexandre Luiz Pires - Escrivente
- 1) Douglas Tadeu Moraes - Escrivente
- 1) Adriana Estupiñán Toboán de Aguiar - Escrivente



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DA CAPITAL



**2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FLORIANÓPOLIS**

RENAN DANTAS FERNANDES  
Oficial Interino

MARCELO SUPLYCY VIEIRA FONTES  
Oficial Substituto

**CERTIFICO** que: (a) esta reprodução é inteiro teor da ficha de matrícula arquivada neste 2º ORI, e foi extraída conforme previsto no § 1º artigo 19 da Lei 6.015/73; (b) encontra-se prenotado sobre esse imóvel, o protocolo 356.704, de 16/12/2019, referente a indisponibilidade de bens, conforme protocolo de nº 201912.1615.01023309-1A-900, emitido por ordem do 3º Ofício Cível do Tribunal de Justiça de São Paulo - SP; (b.1) da análise da documentação foi encaminhado o Ofício nº 2.724/2019, ficando o protocolo aguardando resposta do Juízo competente.

Total de Emolumentos: R\$ 22,22 - Selo(s): R\$ 3,11

Validade: 30 dias.

Florianópolis, 07 de março de 2022.

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



Protocolo: 785.487  
Data da Emissão: 07/03/2022  
Hora Emissão: 14:22 h.

Rua Estácio Dias, 131 - 64. Hamit Office Building - 1º andar - Bloco A - Centro - Florianópolis - SC

Fone (48) 3222-4080

CPF: 88820-010 - Site: www.lautec.com.br - Email: 205@lautec.com.br

