



SILVA EDIFICAÇÕES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL

**AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHECK Nº 410
SALA Nº905 BLOCO B
BAIRRO CENTRO
JOINVILLE/SC**



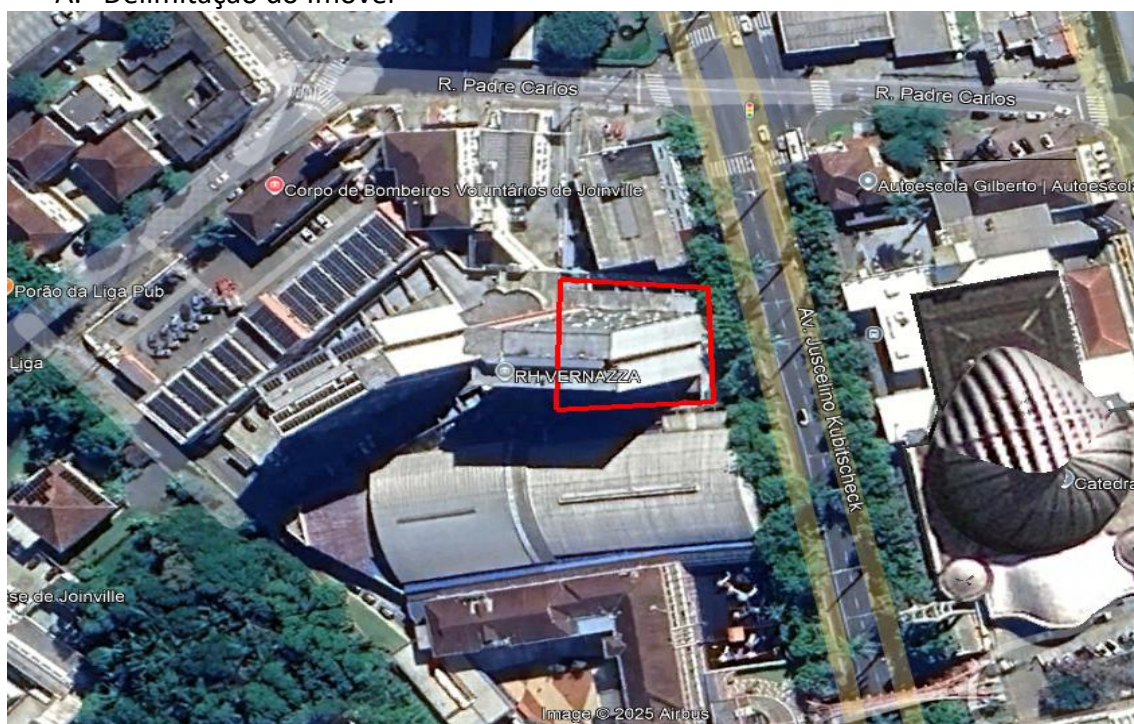
**MIRIAN TAISA SILVA
ARQUITETA RESPONSÁVEL TÉCNICA**

DEZEMBRO/2025

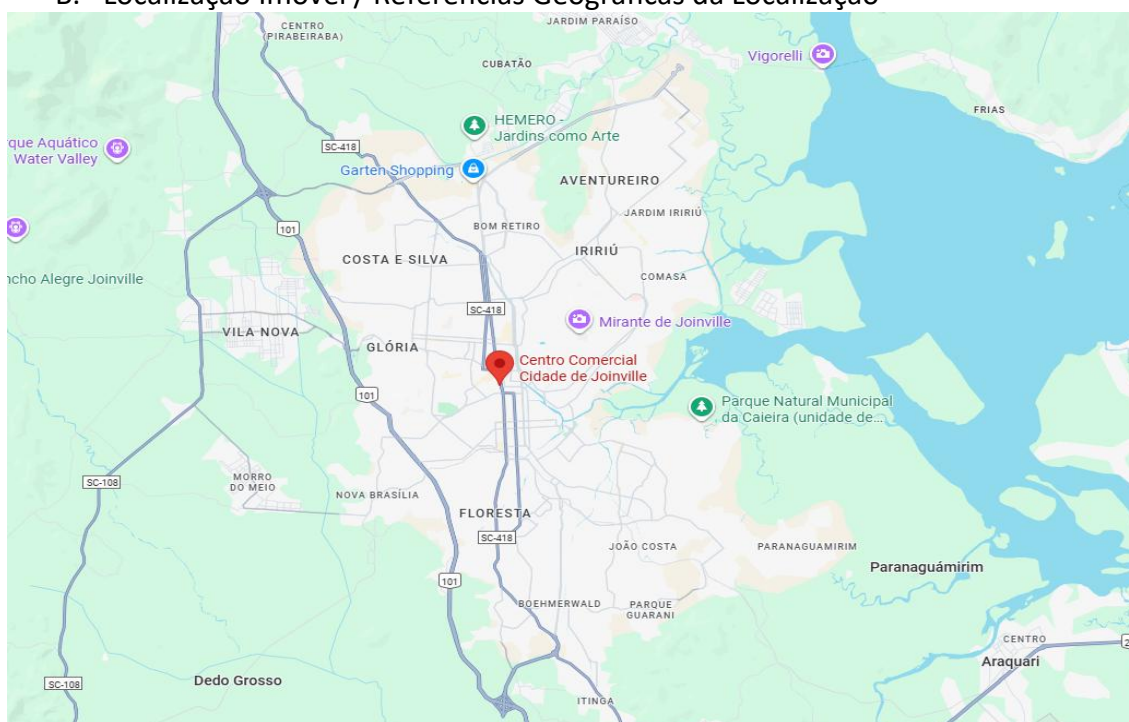
LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO	
Solicitante:	Conselho Reginal de Administração CRA-SC
Localização do Imóvel Avaliado:	Avenida Juscelino Kubitscheck, 410 – Sala nº905 Bloco B
Bairro:	Centro
Município/Estado:	Joinville/SC
Fundamentação e Precisão - Comparativo	Grau II / Grau III
Documentação	Matrícula nº 7.079 - 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Joinville/SC
Área do Terreno Total:	4.189,33 m²
Área Privativa/Construída:	55,52 m²
Utilização imóvel:	Comercial
Ocupação:	Ocupado
Data Base da Avaliação:	12/12/2025
Estado de Conservação:	C (Regular)
Idade aparente:	05
Zoneamento:	AUAP — Área Urbana de Adensamento Prioritário
Valor de mercado:	R\$ 370.000,00
Valor Locativo:	R\$ 2.500,00
Breve descrição do Imóvel Avaliado:	Imóvel situado na Avenida Juscelino Kubitscheck, 410 – Sala nº905 Bloco B, Bairro Centro, Município de Joinville/SC.

1.0 - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

A. Delimitação do Imóvel



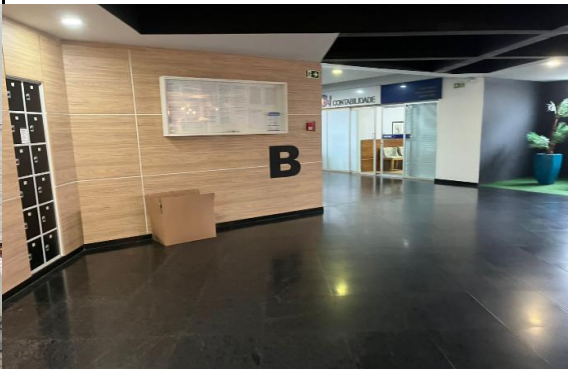
B. Localização Imóvel / Referências Geográficas da Localização



Referências Geográficas da Localização

26°18'17.7"S 48°50'47.6"W

1.2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

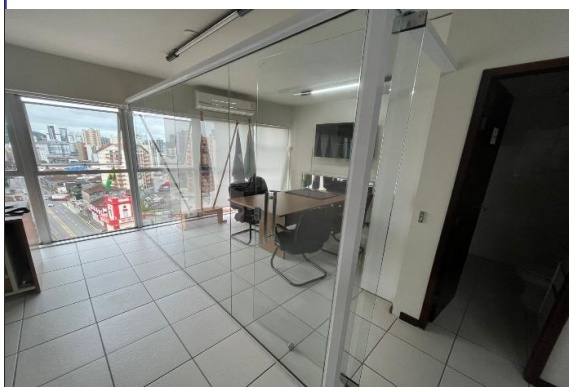
	
Logradouro	Logradouro
	
Vizinho	Vizinho
	
Fachada do imóvel	Fachada do imóvel
	
Identificação numérica	Hall de entrada



Identificação da sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Sala comercial



Copa da sala comercial



Banheiro social da sala comercial

2.0 - LEVANTAMENTO DE DADOS

Com o objetivo de se obter uma comparação mais aproximada possível dos imóveis em estudo, efetuamos um levantamento de dados de imóveis, cujas características refletissem o máximo de semelhança do imóvel avaliando.

Na estrutura dessa pesquisa são eleitas variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente (valor total/unitário).

3.0 - METODOLOGIA

3.1 - CONCEPÇÃO

A concepção da metodologia consiste no estabelecimento do tratamento matemático e estatístico a ser aplicado em função do nível de rigor pretendido na avaliação e dos resultados das pesquisas de elementos, além das demais características e atributos que exercem influência no valor.

3.2 - MÉTODOS

São adotados, basicamente, os métodos diretos e indiretos na avaliação de imóveis urbanos, quais sejam:

I - DIRETOS

Comparativo de Dados de Mercado - em que o valor é definido através de dados de mercado, após tratamentos estatísticos.

Quantitativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias - apropria-se o valor das benfeitorias através da reprodução dos custos de seus elementos construtivos.

II - INDIRETOS

Renda - apropria-se o valor do imóvel com base na capitalização da sua renda líquida (real ou prevista).

Involutivo - que se baseia em estudo de viabilidade técnico-econômica para um aproveitamento eficiente do imóvel.

3.3 - ESCOLHA DO MÉTODO

Será utilizado neste trabalho o método de cálculo denominado **Método Comparativo Direto de Dados do Mercado** que, segundo a NBR 14.653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Considerando-se a classificação do imóvel “Terreno sem benfeitorias”, foi adotado o Método “Comparativo Direto de Dados de Mercado” para o imóvel, através de uma matriz de dados coletados (amostra) com a utilização de fatores de homogeneização.

4.0 - DESENVOLVIMENTO DA AVALIAÇÃO

4.1.1 - CARACTERÍSTICAS

A matriz de valores foi identificada segundo os atributos mais significativos e outras características locais, sendo a amostra composta de transações e ofertas.

Do total dos 06 (seis) dados levantados, que estão localizados em regiões geoeconômicas semelhantes à do bem avaliando, foram todos aproveitados.

4.1.2 - ATRIBUTOS

Verificou-se que os atributos, isto é, as variáveis independentes ou explicativas que se apresentarem mais significativos para a formação do valor foram os seguintes:

FATOR FONTE (FF) - Variável referente à origem da informação, obedecendo ao seguinte:

- 1,00 - Venda
- 0,90 - Oferta

FATOR TAMANHO (FTA) - Variável dimensional, representativa da relação entre a área da referência e a do imóvel avaliando. Foi utilizado o fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” (2008), que obedece ao seguinte cálculo:

Se $r = ([Ar - Ap] / Ap)$, resultar em $r > 0,30$, adotar:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/8}$$

Se $r = ([Ar - Ap] / Ap)$, resultar em $r < 0,30$, adotar:

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}} \right)^{1/4}$$

Onde:

Ar = área do elemento pesquisado

Ap = área do elemento avaliando

FATOR VAGA DE GARAGEM (FVG) - Variável quantitativa que contabiliza as vagas de garagem dos elementos pesquisados e avaliando.

FATOR IDADE/CONSERVAÇÃO (FIC) - Variável qualitativa dimensional, representativa dos estados de conservação e idade dos elementos pesquisados e avaliando.

A - Novo

B - Entre novo e regular

C - Regular

D - Entre regular e reparos simples

E - Reparos simples

F - Entre reparos simples e importantes

- G - Reparos importantes
- H - Entre reparos importantes e sem valor
- I - Sem valor

FATOR LOCALIZAÇÃO (FL) - Variável referente à localização dos imóveis de referência em relação ao paradigma e aos principais vetores de valorização da região.

- 5,00 - Mínima
- 6,00 - Ruim
- 7,00 - Regular
- 7,50 - Média
- 8,00 - Boa
- 8,50 - Muito Boa
- 9,00 - Ótima
- 9,50 - Excelente
- 10,00 - Excepcional

FATOR PADRÃO DE ACABAMENTO (FPA) - Variável qualitativa dimensional, representativa dos padrões construtivos dos elementos pesquisados e avaliando, obtida através da razão entre os códigos alocados para o avaliando e os dados da amostra, conforme a seguir:

- 5,00 - Mínimo
- 6,00 - Popular
- 7,00 - Regular
- 7,50 - Médio Baixo
- 8,00 - Médio
- 8,50 - Médio Alto
- 9,00 - Alto
- 9,50 - Fino
- 10,00 - Luxo

FATOR ANDAR (FA) - Variável quantitativa independente que indica o andar referente ao imóvel avaliando e pesquisados.

Observação: quando não existirem definições da Prefeitura local, o avaliador tomará as indicações das áreas adjacentes para a definição das tendências de utilização das referências. Os valores limites poderão ser apropriados de acordo com o livre arbítrio do avaliador.

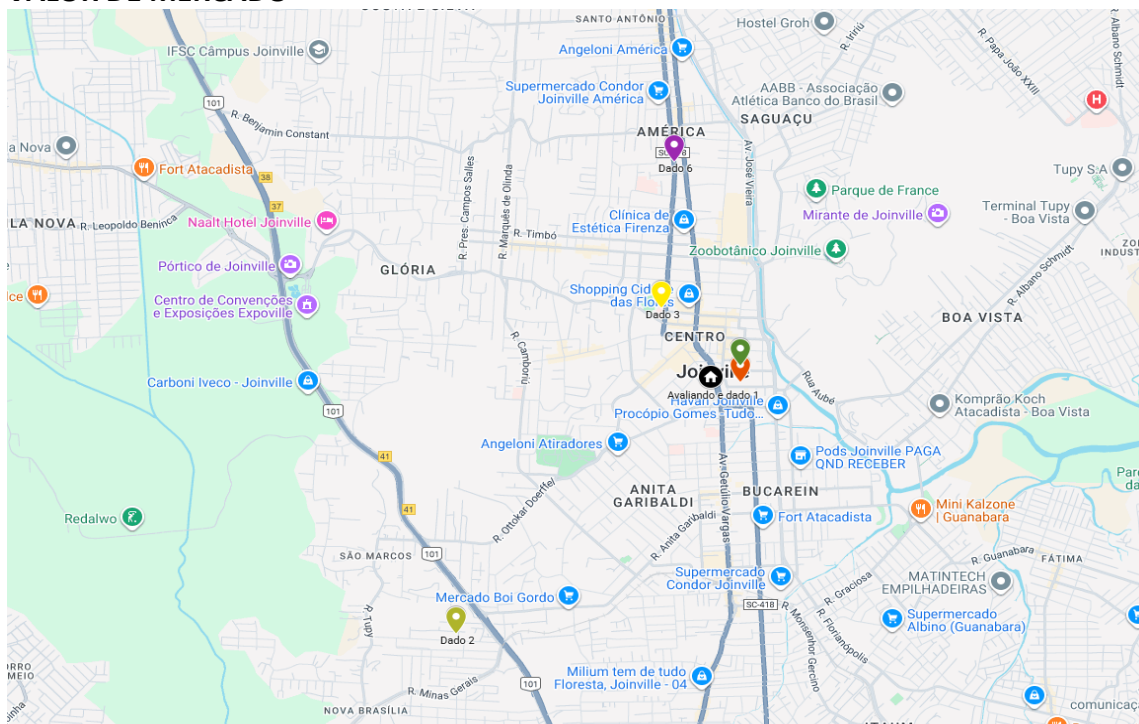
CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

TAMANHO	55,52 m²
IDADE	05 anos
LOCALIZAÇÃO	Muito Boa
PADRÃO DE ACABAMENTO	Médio
ANDAR	9°
VAGA DE GARAGEM	0

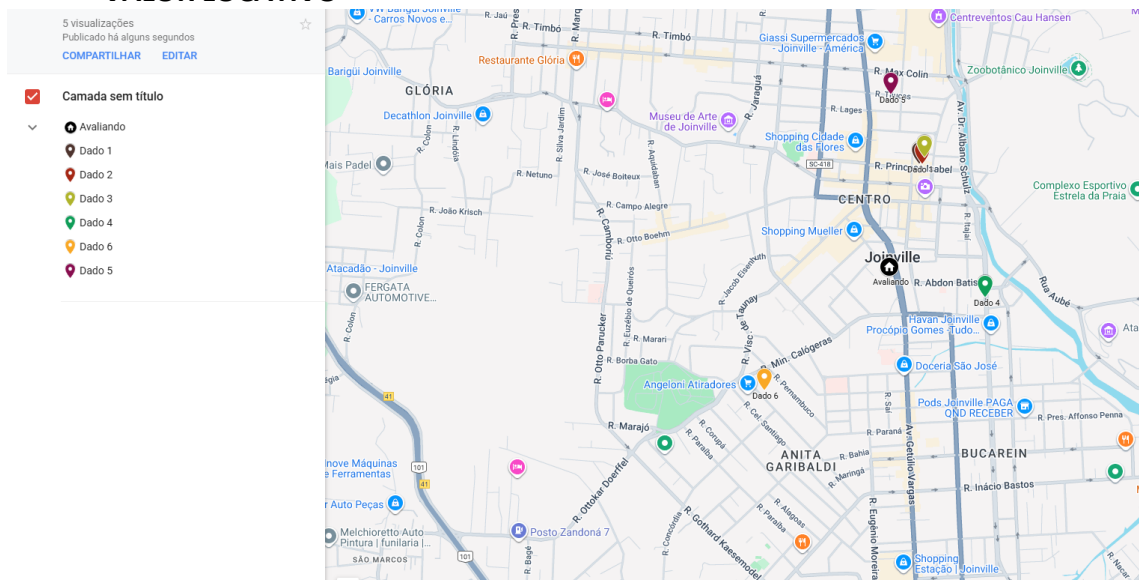
Foram testadas outras variáveis, porém as mesmas não se mostraram representativas para a definição do valor do imóvel, em função da homogeneidade destas características nos elementos pesquisados. O comportamento das variáveis está demonstrado na matriz de valores constante no item 7.3 onde se evidencia lógica e claramente a utilização das mesmas. Dentro das condições apresentadas no presente trabalho, os valores médio, mínimo e máximo estão relacionados no mesmo item 7.3.

5.0 - CROQUI DA AMOSTRA

VALOR DE MERCADO



● VALOR LOCATIVO



6.0 - QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO E ANÁLISE EXPLORATÓRIA

Devido às possíveis diferenças de tamanho, topografia, serviços públicos, localização, e a ausência de elementos comparativos com as mesmas informações do avaliando, é composta essa tabela de homogeneização com índices que resultam em uma melhor equivalência entre os elementos pesquisados (Vide Anexo III) e o avaliando, como mostra a seguir:

• VALOR DE MERCADO

Ficha de Pesq. Nº	Oferta R\$/m²	FO	FF X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	Valor Homog. R\$ / m²	Somatório dos Fatores
1	R\$6.707,32	0,90	R\$ 6.036,59	1,05	1,00	1,07	1,07	1,00	0,92	6.698,60	1,11
2	R\$7.978,72	0,90	R\$ 7.180,85	1,07	1,00	1,00	1,07	1,00	0,94	7.717,02	1,07
3	R\$6.357,01	0,90	R\$ 5.721,31	1,00	1,00	1,07	1,07	1,00	0,99	6.446,01	1,13
4	R\$6.567,37	0,90	R\$ 5.910,63	0,95	1,00	1,07	1,07	1,00	0,97	6.286,94	1,06
5	R\$6.000,00	0,90	R\$ 5.400,00	0,97	1,00	1,07	1,07	1,00	0,97	5.851,80	1,08
6	R\$7.142,86	0,90	R\$ 6.428,57	0,97	1,00	1,07	1,07	1,00	0,98	6.998,57	1,09
Média:	R\$6.792,21										

Média Saneada:		R\$6.666,49
Campo de Arbítrio (+/- 15%)	Inferior:	R\$5.666,52
	Superior:	R\$7.666,46

Área Útil (m²):	55,52
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$6.666,49

Coefficiente de Liquidez:	1
----------------------------------	----------

Valor Total:	R\$ 370.123,55
Valor Adotado:	R\$ 370.000,00
Valor Inferior:	R\$ 315.000,00
Valor Superior:	R\$ 426.000,00

ELEMENTOS COMPARATIVOS			
	Dado nº 1		Data: 12/12/2025
	Endereço:	Avenida Juscelino Kubitschek, 410 Centro Comercial Cidade de Joinville	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando: 0 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Imobiliária Pinho	Localização: Média
	Contato:	(48) 3035-2035	Idade Aparente: 10
	Área (m²):	82	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 550.000,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 6.707,32	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 12
			Elevadores: 1
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-joinville-82m2-venda-RS550000-id-2666623705/?source=showcase%2CIdp			
	Dado nº 2		Data: 12/12/2025
	Endereço:	R. Anísio Sofiatti, 45 - São Marcos, Joinville - SC	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando: 4,5 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Patrícia Israel Imóveis	Localização: Média
	Contato:	(47) 98817-7447	Idade Aparente: 5
	Área (m²):	94	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 750.000,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 7.978,72	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 10
			Elevadores: 1
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-joinville-94m2-venda-RS750000-id-2793377137/?source=showcase%2CIdp			
	Dado nº 3		Data: 12/12/2025
	Endereço:	R. Blumenau, 123	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	América	Distância ao avaliando: 1,1 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Patrícia	Localização: Média
	Contato:	(47) 3432-0070	Idade Aparente: 10
	Área (m²):	54,9	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 349.000,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 6.357,01	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 5
			Elevadores: 1
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-sc-joinville-america-82m2-RS349000/id-26243844/			
	Dado nº 4		Data: 12/12/2025
	Endereço:	Rua Abdon Batista, 121	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando: 0 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Newcore	Localização: Média
	Contato:	(11) 4580-4274	Idade Aparente: 10
	Área (m²):	38	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 249.560,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 6.567,37	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 7
			Elevadores: 1
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-joinville-38m2-venda-RS249560-id-2856919598/?source=ranking%2Ccrp			
	Dado nº 5		Data: 12/12/2025
	Endereço:	Rua Três de Maio, s/n	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando: 1,3 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Belterra Imóveis	Localização: Média
	Contato:	(47) 3433-9222	Idade Aparente: 10
	Área (m²):	50	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 300.000,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 6.000,00	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 7
			Elevadores: 1
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-joinville-50m2-venda-RS300000-id-2839345934/?source=ranking%2Ccrp			
	Dado nº 6		Data: 12/12/2025
	Endereço:	Rua Blumenau, s/n	Tipo de Imóvel: Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando: 2,5 km
	Cidade / UF:	Joinville - SC	Estado de Conservação: Regular
	Fonte:	Anagê Imóveis LTDA	Localização: Média
	Contato:	(47) 99653-1009	Idade Aparente: 10
	Área (m²):	49	Padrão Acabamento: Médio
	Preço:	R\$ 350.000,00	Qntd Vagas de Garagem: 0
	Valor Unitário:	R\$ 7.142,86	Qntd Banheiros: 1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas: 1
	Observações:		Andar: 6
			Elevadores: 1
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-joinville-com-garagem-49m2-venda-RS350000-id-2854588372/?source=ranking%2Ccrp			

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FF X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz.
1	R\$ 6.707,32	0,90	6036,59	1,05	1,00	1,07	1,07	1,00	0,92	R\$ 6.698,60	0,0499
2	R\$ 7.978,72	0,90	7180,85	1,07	1,00	1,00	1,07	1,00	0,94	R\$ 7.717,02	1,6322
3	R\$ 6.357,01	0,90	5721,31	1,00	1,00	1,07	1,07	1,00	0,99	R\$ 6.446,01	-0,3426
4	R\$ 6.567,37	0,90	5910,63	0,95	1,00	1,07	1,07	1,00	0,97	R\$ 6.286,94	-0,5897
5	R\$ 6.000,00	0,90	5400,00	0,97	1,00	1,07	1,07	1,00	0,97	R\$ 5.851,80	-1,2658
6	R\$ 7.142,86	0,90	6428,57	0,97	1,00	1,07	1,07	1,00	0,98	R\$ 6.998,57	0,5159
Média Aritmética:	R\$ 6.792,21										
Média Homog. :										R\$ 6.666,49	

DADO 1	R\$ 32,11
DADO 2	R\$ 1.050,53
DADO 3	-R\$ 220,48
DADO 4	-R\$ 379,55
DADO 5	-R\$ 814,69
DADO 6	R\$ 332,08

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variancia	414,262,52
Desvio Padrão	643,63
Coefficiente Variação	9,65%
Amplitude	775,67
A/Xm	11,64%

Cálculo do Valor do Imóvel	
Área (m²):	55,52
Valor unitário homog.:	R\$ 6.666,49
Campo Arbitrio (-15%):	R\$ 314.605,02
Campo Arbitrio (+15%):	R\$ 425.642,09
Valor do Imóvel:	R\$ 370.000,00

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:	
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC),. fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja:	
$d = X_i - \bar{X} / S < VC$	
Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73	
DADO 1	0,0499
DADO 2	1,6322
DADO 3	-0,3426
DADO 4	-0,5897
DADO 5	-1,2658
DADO 6	0,5159

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student	1,476
10,80=	R\$ 7.054,33
10,80=	R\$ 6.278,65
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$	391.656,23 → Limite Superior
R\$	348.590,88 → Limite Inferior

• VALOR LOCATIVO

Ficha de Pesq. Nº	Oferta R\$/m²	FO	FF X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	Valor Homog. R\$ / m²	Somatório dos Fatores
1	R\$50,11	0,90	R\$ 45,09	0,92	1,00	1,07	1,00	1,14	0,94	48,52	1,08
2	R\$39,81	0,90	R\$ 35,83	0,95	1,00	1,07	1,00	1,14	0,98	41,16	1,15
3	R\$34,50	0,90	R\$ 31,05	0,95	1,00	1,07	1,00	1,14	0,98	35,67	1,15
4	R\$50,00	0,90	R\$ 45,00	0,93	1,00	1,07	1,00	1,14	0,99	50,93	1,13
5	R\$45,00	0,90	R\$ 40,50	0,92	1,00	1,07	1,00	1,14	1,00	46,04	1,14
6	R\$43,00	0,90	R\$ 38,70	0,93	1,00	1,07	1,00	1,14	0,99	43,80	1,13
Média:	R\$43,74										

Média Saneada:		R\$44,35
Campo de Arbitrio (+/- 15%)	Inferior:	R\$37,70
	Superior:	R\$51,01

Área Útil (m²):	55,52
Valor Unitário (R\$/m²):	R\$44,35

Coeficiente de Liquidez:	1
--------------------------	---

Valor Total:	R\$ 2.462,58
Valor Adotado:	R\$ 2.500,00
Valor Inferior:	R\$ 2.000,00
Valor Superior:	R\$ 3.000,00

ELEMENTOS COMPARATIVOS				
	Dado nº 1		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Princesa Isabel n. 260 Sala nº1005	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando:	950 km
	Cidade / UF:	Joinville/SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	Imobiliária Borba Ltda	Localização:	Boa
	Contato:	(47) 3043-1414	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	28,54	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.430,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 50,11	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	10
			Elevadores:	1
https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/comercio-e-industria/sala-comercial-aluguel-centro-joinville-1438421337?lis=listing_1120				
	Dado nº 2		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Princesa Isabel n. 238 - Sala nº 510	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando:	950 km
	Cidade / UF:	Joinville/SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	Imobiliária Borba Ltda	Localização:	Boa
	Contato:	(47) 3043-1414	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	37,68	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.500,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 39,81	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	6
			Elevadores:	1
https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/comercio-e-industria/sala-comercial-para-alugar-centro-joinville-1438376018?lis=listing_1120				
	Dado nº 3		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Princesa Isabel n. 238 Sala nº 607	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando:	1,1
	Cidade / UF:	Joinville/SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	Imobiliária Borba Ltda	Localização:	Boa
	Contato:	(47) 3043-1414	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	37,68	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.300,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 34,50	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	6
			Elevadores:	1
https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/comercio-e-industria/aluguel-sala-comercial-no-centro-joinville-1438771725?lis=listing_1120				
	Dado nº 4		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Coronel Procópio Gomes	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Bucarein	Distância ao avaliando:	2,3
	Cidade / UF:	Joinville, SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	melhorenegocio	Localização:	Boa
	Contato:	47992302323	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	30	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.500,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 50,00	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	5
			Elevadores:	1
https://sc.olx.com.br/norte-de-santa-catarina/comercio-e-industria/salas-comerciais-em-escritorio-completo-proximo-ao-centro-com-estacionamento-proprio-1422586511?lis=listing_1120				
	Dado nº 5		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Tijucas, s/n	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Centro	Distância ao avaliando:	950 km
	Cidade / UF:	Joinville, SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	Iourenco imoveis	Localização:	Boa
	Contato:	47 99921-8320	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	40	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.800,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 45,00	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	4
			Elevadores:	1
https://www.instagram.com/p/DSIDvBgkpxG/				
	Dado nº 6		Data:	12/12/2025
	Endereço:	Rua Rio Grande do sul 119	Tipo de Imóvel:	Sala Comercial
	Bairro:	Anita Garibaldi	Distância ao avaliando:	950 km
	Cidade / UF:	Joinville/SC	Estado de Conservação:	Regular
	Fonte:	Irineu Imoveis Ltda	Localização:	Boa
	Contato:	(47) 3481-7707	Idade Aparente:	10
	Área (m²):	30	Padrão Acabamento:	Regular
	Preço:	R\$ 1.290,00	Qntd Vagas de Garagem:	0
	Valor Unitário:	R\$ 43,00	Qntd Banheiros:	1
	Evento:	Oferta 0,9	Qntd Salas:	1
	Observações:		Andar:	5
			Elevadores:	0
https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-anita-garibaldi-bairros-joinville-16m2-aluguel-RS1290-id-2856358539/?source=ranking%2Cp				

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

DADOS DA AMOSTRA	R\$/m²	FO	FF X Oferta R\$/m²	FTA	FVG	FIC	FL	FPA	FA	m²/HOMOGENEIZADO	Desv. Padroniz.
1	R\$ 50,11	0,90	45,09	0,92	1,00	1,07	1,00	1,14	0,94	R\$ 48,52	0,7613
2	R\$ 39,81	0,90	35,83	0,95	1,00	1,07	1,00	1,14	0,98	R\$ 41,16	-0,5844
3	R\$ 34,50	0,90	31,05	0,95	1,00	1,07	1,00	1,14	0,98	R\$ 35,67	-1,5887
4	R\$ 50,00	0,90	45,00	0,93	1,00	1,07	1,00	1,14	0,99	R\$ 50,93	1,2039
5	R\$ 45,00	0,90	40,50	0,92	1,00	1,07	1,00	1,14	1,00	R\$ 46,04	0,3089
6	R\$ 43,00	0,90	38,70	0,93	1,00	1,07	1,00	1,14	0,99	R\$ 43,80	-0,1010
Média Aritmética:	R\$ 43,74										
Média Homog. :										R\$ 44,35	

DADO 1	R\$ 4,16
DADO 2	-R\$ 3,19
DADO 3	-R\$ 8,68
DADO 4	R\$ 6,58
DADO 5	R\$ 1,69
DADO 6	-R\$ 0,55

MEDIDAS DE DISPERSÃO	
Variação	29,86
Desvio Padrão	5,46
Coefficiente Variação	12,32%
Amplitude	6,59
A/Xm	14,85%

Cálculo do Valor do Imóvel	
Área (m²):	55,52
Valor unitário homog.:	R\$ 44,35
Campo Arbitrio (-15%):	R\$ 2.093,19
Campo Arbitrio (+15%):	R\$ 2.831,97
Valor do Imóvel:	R\$ 2.500,00

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:	
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet, ou seja: $d = X_i - \bar{X} / S < VC$ Valor crítico para 6 dados, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73	
DADO 1	0,7613 < 1,73 dado aprovado
DADO 2	-0,5844 < 1,73 dado aprovado
DADO 3	-1,5887 < 1,73 dado aprovado
DADO 4	1,2039 < 1,73 dado aprovado
DADO 5	0,3089 < 1,73 dado aprovado
DADO 6	-0,1010 < 1,73 dado aprovado

Intervalo de confiança ao nível de 80%	
Qntd Dados:	6
T de Student	1,476
I 0,80=	R\$ 47,65
I 0,80=	R\$ 41,06
Pode-se afirmar com 80% de certeza que o valor de mercado do bem avaliando está entre:	
R\$	2.645,40 → Limite Superior
R\$	2.279,76 → Limite Inferior

7.0 - VALOR DE MERCADO (VT)

Considerações:

I - Que os dados pesquisados estão na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, todos com possibilidades amplas de utilização para fins residenciais/comerciais.

II - Que o imóvel objeto da avaliação se encontra em situação normal dentro da região onde se localiza, e em relação à maioria dos dados coletados.

III - Dadas as condições do atual Mercado Imobiliário de Joinville/SC principalmente para a área comercial/residencial da região, consideradas as características topográficas, serviços disponíveis e localização do imóvel objeto desta avaliação, este signatário adotou como “valor unitário de mercado” o valor médio obtido pela matriz de valores homogeneizados adotada, dentro dos limites preconizados pela NBR- 14.653/02 para o limite de confiança máxima de 80%.

- **VALOR DE MERCADO**

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 6.666,49/m^2$$

VT = Valor Total

$$VT = Vui \times \text{Área do Terreno}$$

$$VT = R\$ 6.666,49/m^2 \times 55,52 m^2$$

$$\mathbf{VT = R\$ 370.123,55 \approx R\$ 370.000,00}$$

Concluimos que referente ao avaliando situado na Avenida Juscelino Kubitschek, 410 – Sala nº905 Bloco B, Bairro Centro, Município de Joinville/SC, possui um valor de mercado de **R\$ 370.000,00 (Trezentos e setenta mil reais)**.

- **VALOR LOCATIVO**

Valor unitário do imóvel (Vui)

$$Vui = R\$ 44,35/m^2$$

VT = Valor Total

$$VT = Vui \times \text{Área do Terreno}$$

$$VT = R\$ 44,35/m^2 \times 55,52 m^2$$

$$VT = R\$ 2.462,58 \approx R\$ 2.500,00$$

Concluimos que o imóvel avaliando situado na Avenida Juscelino Kubitschek, 410 – Sala nº905 Bloco B, Bairro Centro, Município de Joinville/SC, possui um valor locativo de **R\$ 2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais)**.

8.0 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Antes de encerrar, importante se faz mencionar que este relatório constitui um todo homogêneo e qualquer interpretação de informações fragmentadas não deve ser considerada válida. Ademais, estar de posse do mesmo, ou de cópias, não acarreta o direito de publicação, total ou parcial, sem prévia autorização do autor e/ou do Solicitante.

Concluindo, gostaríamos de enfatizar que o trabalho realizado apontou uma opinião de valor, ancorada em fatos e interpretações do responsável e, por ser virtualmente impossível, deixamos de apensar todas as evidências e dados levantados que, a qualquer tempo, poderemos apresentar.

Finalmente, solicitamos a deferência de sermos notificados das dúvidas ou questões suscitadas por este trabalho.

Joinville/SC, de 12 de Dezembro de 2025.

**SILVA EDIFICAÇÕES LTDA.
MIRIAN TAISA SILVA
ARQUITETA RESPONSÁVEL TÉCNICA
CAU Nº A187685-6
RESPONSÁVEL TÉCNICA LEGAL**

ANEXOS

ANEXO I MATRÍCULA

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº -1-
Ano 1983

Matricula Nº 7.079

Data: 11 de março de 1983.

IMÓVEL:- A SALA que terá o nº 905, Bloco "B", localizada..... no Edifício Centro Comercial "Cidade de Joinville" situada nesta cidade, na Avenida Jucelino Kubitschek, 410 contendo área total de 55,52 metros quadrados construídas correspondendo a 0,318256% de fração ideal do solo. O terreno onde se assenta o prédio faz frente a Sudoeste com 24,50 metros, para uma servidão da Prefeitura Municipal de Joinville, lateral Sul, esquerdo da rua Jaguaruna, servidão essa com a largura de 6,00 metros, fundos a Leste com 34,00 metros, no lado par da Avenida Jucelino Kubitschek, extremado a Noroeste, medindo 78,50 metros, em terras do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville, a Nordeste em duas linhas partindo de Noroeste para Sueste do canto da divisa do terreno do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville, medindo 8,40 metros, em terras de Agenor Borchas e Roland Stassun, seguindo em ângulo para a esquerda, medindo 55,50 metros, com terras de Agenor Borchas e Roland Stassun, Fernando Tilp e terras da Prefeitura Municipal de Joinville, a Sul apresenta três linhas, medindo respectivamente, a começar da aludida servidão da Prefeitura Municipal de Joinville, 69,70 metros, 12,50 metros e 45,00 metros, confrontando-se em todas com a propriedade da Sociedade Divina Providência das Irmãs da Divina Providência, onde se acha instalado o Colégio Santos Anjos, contendo a área total de 4.189,33 metros quadrados. - **PROPRIETÁRIA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CGC/MF sob nº 82.902.230/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, 535, por seu diretor assinado. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado na matrícula nº 2.916 do livro nº 2 do Registro Geral desta 2ª Circunscrição. O Oficial:

AV.1-7.079.- Joinville, 11 de março de 1983. O imóvel cons..... tante da presente matrícula acha-se hipotecado para a Caixa Econômica Federal-CEF, conforme contrato registrado sob nº R.3-2916 do livro nº 2 de Registro Geral desta 2ª Circunscrição Imobiliária. O Oficial do Registro:

R.2-7.079.- Joinville, 11 de março de 1983.- **PROMITENTE - VENDEDORA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada na presente matrícula.- **PROMITENTE - COMPRADORA:-** ESTHER CARLOTA MEDEIROS casada com SÍDEVAL A. MEDEIROS, ambos brasileiros, ela do lar, ele comerciante, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Dr.

Bel. Hercílio da Conceição
Oficial do Ofício do Registro de Imóveis
e Hipotecas 2ª Circunscrição

Cléia T. da Conceição
Oficial Maior

Wilson Reicher
Escrivente Juramentado

JOINVILLE - Sta. Catarina



CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
AV. CEF 82.902.230-0001-00 - Joinville - Santa Catarina

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº -1-
Ano 1983

Matricula Nº 7.079

Data: 11 de março de 1983.

IMÓVEL:- A SALA que terá o nº 905, Bloco "B", localizada..... no Edifício Centro Comercial "Cidade de Joinville" situada nesta cidade, na Avenida Jucelino Kubitschek, 410 contendo área total de 55,52 metros quadrados construídas correspondendo a 0,318256% de fração ideal do solo. O terreno onde se assenta o prédio faz frente a Sudoeste com 24,50 metros, para uma servidão da Prefeitura Municipal de Joinville, lateral Sul, esquerdo da rua Jaguaruna, servidão essa com a largura de 6,00 metros, fundos a Leste com 34,00 metros, no lado par da Avenida Jucelino Kubitschek, extremado a Noroeste, medindo 78,50 metros, em terras do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville, a Nordeste em duas linhas partindo de Noroeste para Sueste do canto da divisa do terreno do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville, medindo 8,40 metros, em terras de Agenor Borchas e Roland Stassun, seguindo em ângulo para a esquerda, medindo 55,50 metros, com terras de Agenor Borchas e Roland Stassun, Fernando Tilp e terras da Prefeitura Municipal de Joinville, a Sul apresenta três linhas, medindo respectivamente, a começar da aludida servidão da Prefeitura Municipal de Joinville, 69,70 metros, 12,50 metros e 45,00 metros, confrontando-se em todas com a propriedade da Sociedade Divina Providência das Irmãs da Divina Providência, onde se acha instalado o Colégio Santos Anjos, contendo a área total de 4.189,33 metros quadrados. - **PROPRIETÁRIA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no CGC/MF sob nº 82.902.230/0001-00, com sede nesta cidade, na Avenida Getúlio Vargas, 535, por seu diretor assinado. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado na matrícula nº 2.916 do livro nº 2 do Registro Geral desta 2ª Circunscrição. O Oficial:

AV.1-7.079.- Joinville, 11 de março de 1983. O imóvel cons- tante da presente matrícula acha-se hipoteca- do para a Caixa Econômica Federal-CEF, conforme contrato- registrado sob nº R.3-2916 do livro nº 2 de Registro Ge- ral desta 2ª Circunscrição Imobiliária. O Oficial do Re- gistro:

R.2-7.079.- Joinville, 11 de março de 1983.- **PROMITENTE -** **VENDEDORA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS- LTDA., já qualificada na presente matrícula.- **PROMITENTE- COMPRADORA:-** ESTHER CARLOTA MEDEIROS casada com SÍDEVAL - A. MEDEIROS, ambos brasileiros, ela do lar, ele comercian- te, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Dr. -

Bel. Hercílio da Conceição
Oficial do Ofício do Registro de Imóveis
e Hipotecas 2ª Circunscrição

Cléia T. da Conceição
Oficial Maior

Wilson Reicher
Escrivente Juramentado

JOINVILLE - Sta. Catarina



CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
AV. CEF 8.243.230-0001-00 - Joinville - Santa Catarina

Livro Nº. 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº. 02
Ano 1999



Matrícula Nº. 7.079. (cont)....Data: 13 de maio de 1992.

130/133; VALOR:- R\$.15.532.824,55 (quinze milhões, quinhentos e trinta e dois mil, oitocentos e vinte e quatro cruzeiros e cinquenta e cinco centavos), sendo R\$.5.092.017,82 pagos diretamente a vendedora e o saldo de R\$.10.440.806,63 imputados na solução parcial do débito contraído pela vendedora junto a CEF. O Oficial: Bel. Hercílio da Conceição

R.6-7.079:- Joinville, 13 de maio de 1992. DEVEDORES:- ALVARO CAUDURO DE OLIVEIRA e sua esposa SORILEIA BIANCA DE FREITAS, já qualificados nesta matrícula; CREDO-RA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública com sede em Brasília-DF, Filial neste Estado e Agência nesta cidade, por seu gerente local Denise da Silva; TITULO:- Primeira e Especial Hipoteca; FORMA DO TITULO:- Escritura de 25 de outubro de 1991, de Notas do 2º Ofício desta cidade, livro nº 307 as fls. 130/133; CONDIÇÕES:- Valor da dívida: R\$.10.440.806,63 (dez milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e seis cruzeiros e sessenta e seis centavos), que se comprometem a resgatar no prazo de 10 anos, por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), nelas incluídos principal, demais encargos e juros, estes a taxa nominal de 15,00% e efetiva de 16,0754% anuais, sendo de R\$.183.439,81 (cento e oitenta e três mil, quatrocentos e trinta e nove cruzeiros e cinquenta e um centavos) o valor total do primeiro encargo iniciado em 1º de novembro de 1991. Todas as demais condições constam das cláusulas da referida escritura. O Oficial: Bel. Hercílio da Conceição

Protocolo nº 36.755 - Data: 02/12/1999.

Av.7-7.079:- Joinville, 03 de dezembro de 1999. Nos termosda Carta de Arrematação Extrajudicial em seu item 6, expedida em 19/10/99, pela Cia. Província de Créd. Imobiliário, fica cancelada a hipoteca constante do R.6-da presente matrícula. O Oficial: Bel. Hercílio da Conceição (Emol. R\$.20,00)

R.8-7.079:- Joinville, 03 de dezembro de 1999. Nos termos

CARTÓRIO DO REG. DE IMOVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CECMF Nº 12 339/00-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Bel. Hercílio da Conceição
Oficial no Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas 2ª Circunscrição

Cléia T. da Conceição
Oficial Maior

Wilson Reicher
Escrivente Jurementado

JOINVILLE - Sta. Catarina

Continuação da matrícula Nº. 7.079.

da Carta de Adjucação Extrajudicial, expedida em 19 de outubro de 1999, pela Cia. Província de Crédito Imobiliário AT. DEN. de Sulbrasileiro Crédito Imobiliário, instituição financeira, com sede na rua Sete de Setembro nº 601, Centro da cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ nº 8709.171.6/0001-20, na qualidade de Agente Fiduciário, por delegação do Banco Nacional da Habitação, conforme o parágrafo 1º do Artigo 30 do Decreto-Lei nº 70 de 21/11/66, e resolução de Mês 58/67 RC 24/68, RD 08/70 do referido Banco na forma e sob as penas da lei e para todos os fins legais e de direito, com base no referido Decreto-Lei nº 70/66 e Regulamentação Complementar, por lhe ter sido pedido pela titular do Crédito, Execução Extrajudicial do contrato de empréstimo celebrado em 25/10/1991 nesta cidade, foi o imóvel objeto da presente matrícula ARREMATADO pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 3/4 na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; Valor: R\$.23.318,40 (vinte e três mil, trezentos e dezoito reais e quarenta centavos); O ITBI no valor de R\$. 466,36 foi recolhido pela guia nº 6567/99, na agência local CEF, em 30/11/99 e o FRJ no valor de R\$.69,95 foi recolhido por guia própria na agência local BNSC em 02/12/99. O Oficial: (Anol. R\$.186,54).

Protocolo nº 43.723-Data:02/10/2002.

R.9-7.079: Joinville, 03 de outubro de 2.002. TRANSMITENTE : CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF., Instituição Financeira sob a forma de empresa pública unipessoal, vinculada ao Ministério da Fazenda, criada pelo Decreto Lei nº 759/69 de 12 de agosto de 1.969, alterado pelo Decreto-Lei nº 1259/73 de 19 de Fevereiro de 1973, regendo-se pelo Estatuto aprovado pelo Decreto nº 2943/99 de 20 de Janeiro de 1.999, publicado no Diário Oficial da União de 21.01.99 com sede no setor bancário Sul Quadra 04 Lotes 3 e 4 - Brasília -DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, no ato representada por Marli - Maria Belisser Nicolao, brasileira, funcionária da CEF consoante de mandado lavrado no 2º Ofício de Notas e Protestos de - Brasília-DF as fls: 127 do Livro 2050 e subestabelecimento lavrado em Notas do 1º Ofício de Notas desta Comarca, do Livro: 004 as fls: 022 , conforme provimento 04/97 da Corregedoria - Geral da Justiça deste Estado; ADQUIRENTE: CONSELHO REGIONAL DE ADMINISTRAÇÃO DE SANTA CATARINA - CRA-SC, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 76.552.032/0001 -

Continuação ficha nº 03 ...

RECETO GERAL

Ficha Nº 03

Ano 2002

Matricula Nº 7.079(Cont...) Data: 03 de outubro de 2.002.

54, com sede em Florianópolis-SC - Centro na rua dos Ilhéus nº 38 - Sala nº 606, no ato representada por seu Presidente: José Sebastião Nunes, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG - nº 1.160.792-SSP-SC e inscrito no CPF sob nº 432.662.159-15, residente e domiciliado em Florianópolis-SC; TÍTULO : Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 19 de setembro de 2.002, as fls: 113 do Livro 687, do 1º Tabelionato de Notas desta Comarca; VALOR : R\$ 19.000,00 (Dezenove mil reais). O Imposto de Transmissão de "Inter-Vivos", - foi recolhido no valor de R\$ 380,00 em data de 18.09.2002 pela guia nº 5758/2002 e foi recolhido o FRJ no valor de R\$ 38,00 em data de 26.09.02. QES: Consta na referida escritura que foram apresentadas as Certidões: Certidão Positiva com efeitos de Negativa nº 326612002 - 23001040 do INSS, e Certidão da Fazenda - Certidão Positiva com efeitos de Negativa nº 5.430.083, todas apresentadas e arquivadas no 1º Tabelionato de Notas desta Comarca. Declara - ainda que está completamente quites com as obrigações com dominiais do Edifício Centro Comercial Cidade de Joinville. O Oficial: _____ (Emolumentos R\$ 152,00) -



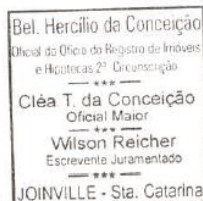
Ofício de Registro de Imóveis

Bel. HERCÍLIO DA CONCEIÇÃO
Comarca de Joinville - 2ª Circunscrição
Certifico que a presente fotocópia é extrato fiel do original ao qual me reporto e dou fé.

Joinville, 07 de outubro de 2002

O Oficial: _____

Cléa T. da Conceição
Oficial Maior Subst.
Matricula - 6.626



Subsequente ao ato
Sem emolumentos

CARTÓRIO DE REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

Oficial: Dr. Hercílio da Conceição

CNPJ/NIF 03.545.335/001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Livro Nº 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº -1-

Ano

1983

Matricula Nº 7.079

Data: 11 de março de 1983.

IMÓVEL:- A SALA que terá o nº 905, Bloco "B", localizada-
..... no Edifício Centro Comercial "Cidade de Joinville",
situado nesta cidade, na Avenida Jucelino Kubitschek, 410,
contendo área total de 55,52 metros quadrados construídas
correspondendo a 0,318256% de fração ideal do solo. O ter-
reno onde se assenta o prédio faz frente a Sudoeste com -
24,50 metros, para uma servidão da Prefeitura Municipal -
de Joinville, lateral Sul, esquerdo da rua Jaguaruna, ser-
vidão essa com a largura de 6,00 metros, fundos a Leste -
com 34,00 metros, no lado par da Avenida Jucelino Kubitsch-
ek, extremado a Noroeste, medindo 78,50 metros, em ter-
ras do Corpo de Bombeiros Voluntários de Joinville, a Nor-
deste em duas linhas partindo de Noroeste para Sueste do-
canto da divisa do terreno do Corpo de Bombeiros Voluntá-
rios de Joinville, medindo 8,40 metros, em terras de Age-
nor Borchas e Roland Stassun, seguindo em ângulo para a es-
querda, medindo 55,50 metros, com terras de Agenor Borchas
e Roland Stassun, Fernando Tilp e terras da Prefeitura Mu-
nicipal de Joinville, a Sul apresenta três linhas, medindo
respectivamente, a começar da aludida servidão da Prefei-
tura Municipal de Joinville, 69,70 metros, 12,50 metros e
45,00 metros, confrontando-se em todas com a propriedade-
da Sociedade Divina Providência das Irmãs da Divina Provi-
dência, onde se acha instalado o Colégio Santos Anjos, -
contendo a área total de 4.189,33 metros quadrados.- **PRO-
PRIETARIA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., socie-
dade por quotas de responsabilidade limitada, inscrita no
CGC/MF sob nº 82.902.230/0001-00, com sede nesta cidade, -
na Avenida Getúlio Vargas, 535, por seu diretor assinado.
TÍTULO AQUISITIVO:- Registrado na matrícula nº 2.916 do -
livro nº 2 do Registro Geral desta 2ª Circunscrição. O -
Oficial:

Av.1-7.079:- Joinville, 11 de março de 1983. O imóvel cons-
..... tante da presente matrícula acha-se hipoteca-
do para a Caixa Econômica Federal-CEF, conforme contrato-
registrado sob nº R.3-2916 do livro nº 2 de Registro Ge-
ral desta 2ª Circunscrição Imobiliária. O Oficial do Re-
gistro:

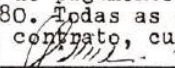
R.2-7.079:- Joinville, 11 de março de 1983.- **PROMITENTE -**
..... **VENDEDORA:-** BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA., já qualificada na presente matrícula.- **PROMITENTE-
COMPRADORA:-** ESTHER CARLOTA MEDEIROS casada com SIDEVAL -
A. MEDEIROS, ambos brasileiros, ela do lar, ele comercian-
te, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Dr. -

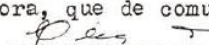
CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO

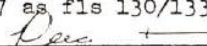
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CGCMF 83.545.855/0001-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Bel Hercílio da Conceição
Oficial do Usos do Registro de Imóveis
e Hipotecas 2ª Circunscrição
.....
Cléia T. da Conceição
Oficial Maior
.....
Wilson Reicher
Escrivente Juramentado
.....
JOINVILLE - Sta. Catarina

Continuação da Matrícula Nº 7.079

João Colin, 2300, inscritos no CPF sob nº 002.194.529-20.- TÍTULO:- Promessa de Compra e Venda.- FORMA DO TÍTULO:- Contrato - Particular de Promessa de Compra e Venda nº 585/CCCJ/81, datado de 07 de agosto de 1981.- CONDIÇÕES:- Valor: Cr\$ 2.621,400,00 representado por serviços de impermeabilização e revestimento a serem executados nos Edifícios: Centro Comercial Cidade de Joinville, Edifício Isabella e Mirele Sabrina, pela Empresa INCA - Impermeabilização e Revestimento Ltda. O valor constante da presente matrícula e a sua forma de pagamento engloba e abrange o imóvel matriculado sob nº 7.080. Todas as demais condições constam das cláusulas do referido contrato, cuja cópia fica arquivada neste Cartório. O Oficial: .-

Av.3-7.079:- Joinville, 24 de maio de 1991. De conformidade como Termo de Transferência e Cessão de Direitos, datado de 30 de abril de 1991, a promitente compradora ESTHER CARLOTA MEDEIROS, cede e transfere a BL. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada nesta matrícula, representada por seu Diretor Esau Pereira Laus, e esta aceita todos os direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Promessa de Compra e Venda objeto do registro R.2-7079 supra e retro lançado, tendo sido, pelo mesmo ato, transferidas, "da primeira para a segunda, todas as importâncias já pagas, nada tendo a reclamar em tempo algum e aceita pela segunda as condições ajustadas entre a primeira e a referida firma incorporadora, que de comum acordo, poderão ser modificadas". O Oficial: .-

Av.4-7.079:- Joinville, 13 de maio de 1992. Fica cancelada aAverbação nº 1 da presente matrícula em virtude da Escritura Pública de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Hipoteca e Quitação Parcial com Desligamento, de Notas do 2º Ofício desta cidade, livro 307 as fls 130/133, em data de 25 de outubro de 1991. O Oficial: .-

R.5-7.079:- Joinville, 13 de maio de 1992. TRANSMITENTE:- BL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada na presente matrícula; ADQUIRENTE:- ALVARO CAUDURO DE OLIVEIRA, industrial e sua mulher SCHEILA BIANCA DE FREITAS, do lar, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, C.Ident. nºs 2/R-2054843-SSP-SC e 2R-2054860-SSP-SC, CPF. nºs 250.577.900-72 e 352.892.600-72, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade TÍTULO:- Compra e Venda; FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Hipoteca e Quitação Parcial com Desligamento de 25 de outubro de 1991, livro 307 fls.

cont. ficha 2.

Livro Nº. 2

REGISTRO GERAL

Ficha Nº. 02
Ano 1992



Matricula Nº. 7.079. (cont)...Data: 13 de maio de 1992.

130/133; VALOR:- R\$.15.532.824,55 (quinze milhões, quinhentos e trinta e dois mil, oitocentos e vinte e quatro cruzeiros e cinquenta e cinco centavos), sendo R\$.5.092.017,92 pagos diretamente a vendedora e o saldo de R\$.10.440.806,63 imputados na solução parcial do débito contraído pela vendedora junto a CEF. O Oficial: Helio

R.6-7.079:- Joinville, 13 de maio de 1992. DEVEDORES:- ALVARO CAUDURO DE OLIVEIRA e sua esposa SCHEILA BIANCA DE FREITAS, já qualificados nesta matricula; CREDORA:- CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública com sede em Brasília-DF, Filial neste Estado e Agência nesta cidade, por seu gerente local Denise da Silva; TITULO:- Primeira e Especial Hipoteca; FORMA DO TITULO:- Escritura de 25 de outubro de 1991, de Notas do 2º Ofício desta cidade, livro nº 307 as fls. 130/133; CONDIÇÕES:- Valor da dívida: R\$.10.440.806,63 (dez milhões, quatrocentos e quarenta mil, oitocentos e seis cruzeiros e sessenta e seis centavos), que se comprometem a resgatar no prazo de 10 anos, por meio de 120 prestações mensais e consecutivas, calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), nelas incluídos principal, demais encargos e juros, estes a taxa nominal de 15,00% e efetiva de 16,0754% anuais, sendo de R\$.183.439,81 (cento e oitenta e três mil, quatrocentos e trinta e nove cruzeiros e oitenta e um centavos) o valor total do primeiro encargo iniciado em 1º de novembro de 1991. Todas as demais condições constam das cláusulas da referida escritura. O Oficial: Helio

Protocolo nº 36.755 - Data: 02/12/1999.

Av.7-7.079:- Joinville, 03 de dezembro de 1999. Nos termosda Carta de Arrematação Extrajudicial em seu item 6, expedida em 19/10/99, pela Cia. Província de Créd. Imobiliário, fica cancelada a hipoteca constante do R.6-da presente matricula. O Oficial: Helio (Emol. R\$.20,00)

R.8-7.079:- Joinville, 03 de dezembro de 1999. Nos termos'

Bel. Hercílio da Conceição
Oficial do Ofício do Registro de Imóveis
e Hipotecas 2ª Circunscrição
Cléia T. da Conceição
Oficial Maior
Wilson Reicher
Escritor Juntamentado
JOINVILLE - Sta. Catarina

CARTÓRIO DO REG. DE IMÓVEIS - 2ª CIRCUNSCRIÇÃO
Oficial: Dr. Hercílio da Conceição
CUMF 83 645 833/000-12 JOINVILLE - Santa Catarina

Continuação da matrícula Nº. 7.079.

da Carta de Adjudicação Extrajudicial, expedida em 19 de outubro de 1999, pela Cia. Província de Crédito Imobiliário AT. DEN. de Sulbrasileiro Crédito Imobiliário, instituição financeira, com sede na rua Sete de Setembro nº 601, centro da cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CNPJ nº 8709.171.6/0/001-20, na qualidade de Agente Fiduciário, por delegação do Banco Nacional da Habitação, conforme o parágrafo 1º do Artigo 30 do Decreto-Lei nº 70 de 21/11/66, e resolução de Ns 58/67 RC 24/68, RD 08/70 do referido Banco na forma e sob as penas da lei e para todos os fins legais e de direito, com base no referido Decreto-Lei nº 70/66 e Regulamentação Complementar, por lhe ter sido pedido pela titular do Crédito, Execução Extrajudicial do contrato de empréstimo celebrado em 25/10/1991 nesta cidade, foi o imóvel objeto da presente matrícula ARREMATADO pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-, pessoa jurídica de direito privado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 3/4 na cidade de Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/-0001-04; Valor: R\$.23.318,40 (vinte e três mil, trezentos e dezito reais e quarenta centavos); O ITBI no valor de R\$.466,36 foi recolhido pela guia nº 6567/99, na agência local CEF, em 30/11/99 e o FRJ no valor de R\$.69,95 foi recolhido por guia própria na agência local BESC em 02/12/99. O Oficial:

(Emol. R\$.186,54).

Emol. R\$.186,54

Bel. Hercílio da Conceição
Oficial do Ofício do Registro de Imóveis
e Hipotecas 2ª Circunscrição

Cléa T. da Conceição
Oficial Maior

Wilson Reicher
Escritor Juramentado

JOINVILLE - Sta. Catarina

Ofício de Registro de Imóveis
Bel. HERCÍLIO DA CONCEIÇÃO
Comarca de Joinville - 2ª Circunscrição
Certifico que a presente fotocópia é
extrato fiel do original ao qual me reporto
e dou fé.
Joinville, 17 de setembro de 2002.
O Oficial:
Cléa T. da Conceição
Oficial Maior Subst.
Matrícula - 6.626

