

Laudo de Avaliação Imobiliária

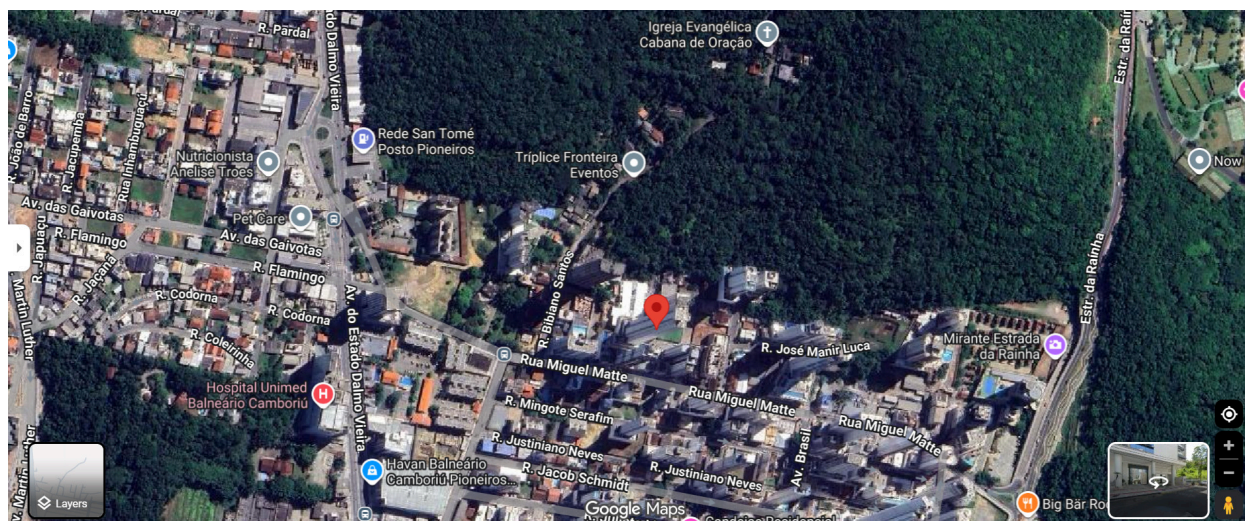
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Santa Catarina.

PROCESSO

Processo nº: 1127329-32.2024.8.26.0100 43ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: BANCO SAFRA S/A

O IMÓVEL

Uma vaga 38 do Edifício Costa Esmeralda Residence, situado na Rua Egídio Alfredo Crispim, nº 23, Pioneiros, Balneário Camboriú, Santa Catarina, com área total de 27,425mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 134.362 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Catarina.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

fs. 243

Valide aqui
este documento

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALEAÉRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartorioibc.com.br
Site: irbc.com.br

CERTIDÃO DE INTERIO TEOR

CERTIFICO o inteiro teor da Matrícula nº **134.362** do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

CMN: 104222.2.0134362-40

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA 1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ	
Livro Nº 2 - Registre Geral	FICHA Nº
Matrícula Nº 134.362	
Balneário Camboriú-SC - 03 de agosto de 2023. Inscrit. Vaga 38 da Edificação Casa Embarada Residência, sita na rua Egídio Alfredo Cripiani, nº 23, bairro dos Pinheiros, Balneário Camboriú-SC, com área privativa de 12,36m², área comum de 15,08m², e área total de 27,42m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002306 e fração ideal de 0,2306% do terreno com a área de 755,88m². DIC Nº 18201. Inscrit. Imobiliária nº 01.03.037.008.000. Proprietária: C GRANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 03.185.975/0001-20, com sede na BR-101, km 111, s/nº, Jaz. 04-A, bairro Monte Alegre, Camboriú-SC. Registro anterior: M-124.737, ficha 1 do livro 2, deste 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC. PROTOCOLO Nº 324.852 de 17/07/2023. Envolvementos: RS10127. PROJ. R2-33 (Destinação do PROJ.: FUPRESF - 34,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEM/MSAF - 4,88%; Ressarcimento de Atos Insensíveis e Ajuda de Custo - 26,77%, R23C - 19,55%). Suje de Fiscalização: GWERB794-XKCN. Luiza Steiner Schroeder - Registradora Substituta AV-134.362, 03 de agosto de 2023. PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO: Continua em vigor o Patrimônio de Afetação constante na AV-8 da matrícula anterior nº 124.737, desta 1ª Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, constituindo naquela matrícula nos termos do requerimento firmado em 01.06.2020 pelo representante legal da proprietária e instituidora C Granza Construtora e Incorporadora Ltda, detentante a concessão da incorporação do edifício Casa Embarada Residência, nos termos do art. 31-A e seguintes da Lei nº 4.991, de 16.12.1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004. Valor: R\$1.472.414,40. PROTOCOLO Nº 324.852 de 17/07/2023. Envolvementos e FRI até incidem. Suje de Fiscalização: GWERB794-SAEQ. Luiza Steiner Schroeder - Registradora Substituta R-2-134.362, 10 de novembro de 2023. COMPRA E VENDA: Escreitura Pública de Compra e Venda lavrada em 30.10.2023, nos fls. 464/48 do livro 877 do Tabelionato de Notas de Itapema-SC. Transmissor: C GRANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, qualificada no cadastro da matrícula. Aquirente: HUGO VITALINO NETO, CNH 0133240331-DETRANSP, CPF nº 276.351.198-45, nascido em 30.04.1977, inscrito, cancelado pelo regime da comunhão parcial de bens em 26.11.2011 com MARILIA MARELY UNTE VITALINO, CNH 0197999553-DETRANSP, CPF nº 321.640.908-70, nascida em 15.04.1983, administradora de empresa, brasileira, residente e domiciliada na rua Egídio Alfredo Cripiani, nº 23, bairro dos Pinheiros, Balneário Camboriú-SC. Valor: R\$30.000,00 pagos em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica depositada (TED). TITUL pagou em 05.10.2023 sobre R\$100.000,00, no valor de R\$3.000,00, conforme consta na escritura pública. "A DDI não está emitida no prazo regulamentar". PROTOCOLO Nº 327.347 de 07/11/2023. Envolvementos: RS174-9 (2/-). PROJ. RS162.51 (Destinação do PROJ.: FUPRESF - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%;	
Continua na Verso	

Documento gerado oficialmente pelo

Cartório Oficial de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC

Protocolo de registro nº 134.362, Livro 2, Registro Geral, 03 de agosto de 2023.

Assinado digitalmente por MARCOS JOSÉ RODRIGUES FILHO, Titular do Cartório de Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, em 03/08/2023 às 14:59, sob o número WU20230219590.

Para conferir o original, acesse o site https://signtab.trf4.jus.br/Dados/assinaturas/ConfirmaçãoConferenciaal.pdf, informe o protocolo 1127329;32.2023.4.26.0100 e o código 14597.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.oni.org.br/docs/FTVW-99NRNG-82M/WWW-XDLBG

Validade: 30 dias

Solictar sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)

Página 1 de 5 - 10/07/2023 às 16:40:07

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel está localizado no Bairro dos Pioneiros, região norte de Balneário Camboriú/SC, caracterizada por uso predominantemente residencial com edificações de padrão médio a alto. A área possui boa infraestrutura urbana e de serviços, com fácil acesso ao Centro da cidade, à Avenida Brasil e à Praia dos Amores. Trata-se de uma região consolidada e em valorização, com boa demanda imobiliária e potencial de liquidez para unidades de garagem e apoio residencial.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$180.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Comercial - 12m² - 1 vaga

Venda R\$ 124.800

[Me avisar se o preço baixar](#)

📍 Av. Brasil, 3551, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone



Comercial - 17m² - 1 vaga

Venda R\$ 149.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

🏠 Este imóvel tem: Proprietário direto.

📍 R. Um Mil e Trezentos e Quatro, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

Fonte

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-a-venda-no-bairro-centro-balnea-rio-3010534045.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=19

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-garagem-vaga-em-balneario-3013319942.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=1

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, DATA

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Carolina Moura Dellaretti', enclosed within a circular stamp or seal.

Matrícula 134.362 Laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #39fcbd41-0c0f-40a4-b32d-e0bd323f2b48

Hash do documento original (SHA256): e9bb6bbcbf23ccc850c5ace6b0d60e411e03d037e95a36808c64d4cc774a3efe

Assinaturas

 **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:16:16



Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

17 out 2025, 10:18:55	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 39fcbd41-0c0f-40a4-b32d-e0bd323f2b48. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (10:18). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
17 out 2025, 10:19:23	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:50).
17 out 2025, 10:19:23	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
17 out 2025, 11:16:16	Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a9b28d(...), vide anexo manuscript_17 out 2025, 11-15-37.png. IP: 181.77.208.5. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
17 out 2025, 11:16:18	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 39fcbd41-0c0f-40a4-b32d-e0bd323f2b48.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 39fcbd41-0c0f-40a4-b32d-e0bd323f2b48, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:16:16

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a9b28d(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_17 out 2025, 11-15-37.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1127329-32.2024.8.26.0100 43ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: BANCO SAFRA S/A

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Uma vaga 38 do Edifício Costa Esmeralda Residence, situado na Rua Egídio Alfredo Crispim, nº 23, Pioneiros, Balneário Camboriú, Santa Catarina, com área total de 27,425mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 134.362 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Catarina.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 134.362 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Catarina, informações extraídas do processo em comento:



Valide aqui este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC
Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartorioibc.com.br
Site: 1rbc.com.br

fls. 243

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

CERTIFICADO o inteiro teor da Matrícula nº 134.362 do Livro 2 - Registro Geral, conforme imagem abaixo:

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ori.org.br/docs/FTY9-99RNG-8ZM/WW-XDL89>

CNPJ: 104232.2.0134362-43

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ
Livro Nº 2 - Registro Geral
FICHA Nº

Matrícula Nº 134.362

Balneário Camboriú-SC - 03 de agosto de 2023 -
Invol: Vaga 38 do Edifício Costa Esmeralda Residence, situado na Rua Egídio Alfredo Crispim, nº 23, bairro dos Pioneiros, Balneário Camboriú-SC, com área privativa de 12,340m², área comum de 15,085m² e área total de 27,425m², coeficiente de proporcionalidade de 0,002306 e fração ideal de 0,2306% do terreno com a área de 755,80m².
DIC nº 182021 Inscricao Imobiliária nº 01.03.037.0008.040.
Proprietar: C GRANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 03.185.975/0001-20, com sede na BR-101, km 131, a, s/a, loja 04-A, bairro Monte Alegre, Camboriú-SC.
Registro anterior: M-124.737, ficha 1 do livro 2, deste 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC.
PROTOCOLO Nº 324.852 de 17/07/2023. Enquadramento: RS10.27 -
FR: RS2.33 (Destinação do FR: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMANPISC - 4,88%; Reassentamento de Atos Inertes e Ajuda de Custo - 26,79%; AAC - 19,55%);
Selo de Fiscalização: CWF80705-SARID -
Laiza Steiner Schroeder - Registradora Substituta

AV-134.362, 01 de agosto de 2023 -
PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO. Continua em vigor o Patrimônio de Afetação constante na AV-9 da matrícula anterior nº 124.737 deste 1º Registro de Imóveis de Balneário Camboriú-SC, constituído naquela matrícula nos termos do requerimento formulado em 01.06.2020 pelo representante legal da proprietária e instituidora C Granza Construtora e Incorporadora Ltda, destinado à construção da incorporação do edifício Costa Esmeralda Residence, nos termos do art. 31-A e registro da Lei nº 4.591, de 16.12.1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02.08.2004. Valor: R\$12.472.414,46.
PROTOCOLO Nº 324.852 de 17/07/2023. Enquadramento e FR: não incidem -
Selo de Fiscalização: CWF80705-SARID -
Laiza Steiner Schroeder - Registradora Substituta

R-2-134.362, 10 de novembro de 2023 -
COMPRA E VENDA: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada em 30.10.2023, nas fls. 46/48 do livro 817 de Tabelionato de Notas de Balneário Camboriú-SC.
Transmissor: C GRANZA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA, qualificada no cabeçalho da matrícula.
Adquirente: HUGO VITALE NETO, CNPJ 0132246033-DIETRANSF, CPF nº 276.351.198-85, nascido em 30.04.1977, empresário, casado pelo regime da comunhão parcial de bens em 26.11.2011 com MARIELLA MARLEY LUNY VITALE, CNPJ 097999557-DIETRANSF, CPF nº 317.640.808-78, nascida em 15.04.1983, administradora de empresas, brasileira, residente e domiciliada na Rua Egídio Alfredo Crispim, n. 23, bairro dos Pioneiros, Balneário Camboriú-SC.
Valor: R\$50.000,00 pagos em moeda corrente nacional, mediante transferência eletrônica disponível (TED).
Trib. pago em 05.10.2023 sobre R\$100.000,00, no valor de R\$32.000,00, conforme consta na escritura pública.
"A DDI será emitida no prazo regulamentar".
PROTOCOLO Nº 327.747 de 01/11/2023. Enquadramento: RS714.99 (2/3).
FR: RS162.21 (Destinação do FR: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%;

Continua no Verso

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registrodeimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)
Página 1 de 5 - 10/07/2025 às 16:40:07



Documento gerado oficialmente pelo
Tribunal de Registro de Imóveis de Santa Catarina
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIS JOSE RODRIGUES FILHO e Trazido de Juízo do Estado de São Paulo, protocolado em 19/07/2025 às 14:59, sob o número WJMJ05419827999. Para conferir o original, acesse o site <https://rsaj.pjf.br>, procure pelo processo e informo o processo 1127329-32.2024.8.26.0100 e código sOne172A.



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartorioibc.com.br
Site: Iribe.com.br

CNM: 104232.2.0134362-49
FICHA 01 V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 134.362

FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-
Selo de fiscalização: GXP69780-34ET-
Rafael Steiner Schroeder - Escrivente Substituto

AV-3-134.362, 12 de novembro de 2024 -
AJUZAMENTO DE EXECUÇÃO: A requerimento do credor, lastreado no artigo 828 do Código de Processo Civil, averba-se a decisão com força de certidão de admissão da execução, datada de 30.10.2024, que certifica a distribuição e admissibilidade de uma ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1157666-94.2024.8.26.0100 para a 10ª Vara Cível de São Paulo-SP, em que é exequente ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ 60.701.190/0001-04 e executados HUVI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., CNPJ 11.653.138/0001-06 e HUGO VITALE NETO, CPF 276.351.198-85 -
Valor atribuído à causa: R\$535.691,54 -
PROTOCOLO: Nº 336.132 de 31/10/2024. Emolumentos: R\$113,24 -
FRJ: R\$25,73 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%;
FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-
Selo de fiscalização: HQQ90719-DTMW -

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Márcio Zamboniotti Sartori
Escrivente Regente

AV-4-134.362, 12 de novembro de 2024 -
ESCRITURAÇÃO ELETRÔNICA: Nos termos do artigo 653, §4º do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, os próximos atos registrados desta matrícula serão escritos de forma exclusivamente eletrônica e **continuarão em página própria.** -
PROTOCOLO: Nº 336.132 de 31/10/2024. Emolumentos e FRJ: Não incide -
Selo de fiscalização: HQQ90720-T4OV -

Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Márcio Zamboniotti Sartori
Escrivente Regente

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/FT7V9-99RNG-6ZMW-XDL89>

Validade: 30 dias
Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroidmouveis.org.br
Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)
Página 2 de 5 - 10/07/2025 às 16:40:07



fls. 244

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIS JOSE RODRIGUES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 14:59, sob o número WJMJ5416027969. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/ostadigital/pag/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1127329-32.2024.8.26.0100 e código 30e72a.



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartorioibc.com.br
Site: 1rbc.com.br

CNPJ: 104232.2/134302-48



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE SANTA CATARINA 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ



Livro Nº 2 - Registro Geral
Matrícula Nº 134.362

FICHA 02

AV-5-134.362, 05 de fevereiro de 2025 -

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: A requerimento do credor, lastreado no artigo 828 do Código de Processo Civil, averba-se a Certidão de Admissão da Execução expedida em 21.08.2024, que certifica a distribuição e admissibilidade de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1127345-83.2024.8.26.0100 para a 2ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em que é exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 e executados HUVI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.653.138/0001-06 e HUGO VITALE NETO, CPF nº 276.351.198-85.

Valor atribuído à causa: R\$925.016,86.-

PROTOCOLO: Nº 337.919 de 21/01/2025. Emolumentos: R\$119,10.-

FRJ: RS27,07 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).

Selo de fiscalização: HJU41748-BNIE.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto (assinado eletronicamente em 05/02/2025 09:43:33).

AV-6-134.362, 05 de fevereiro de 2025 -

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: A requerimento do credor, lastreado no artigo 828 do Código de Processo Civil, averba-se a Certidão de Admissão da Execução expedida em 21.08.2024, que certifica a distribuição e admissibilidade de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1127329-32.2024.8.26.0100 para a 4ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em que é exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ nº 58.160.789/0001-28 e executados HUVI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.653.138/0001-06 e HUGO VITALE NETO, CPF nº 276.351.198-85.

Valor atribuído à causa: R\$1.646.782,78.-

PROTOCOLO: Nº 337.921 de 21/01/2025. Emolumentos: R\$119,10.-

FRJ: RS27,07 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).

Selo de fiscalização: HJU41762-PM19.-

Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto (assinado eletronicamente em 05/02/2025 09:43:56).

AV-7-134.362, 10 de março de 2025 -

AJUIZAMENTO DE EXECUÇÃO: A requerimento do credor, lastreado no artigo 828 do Código de Processo Civil, averba-se a Certidão de Admissão da Execução expedida em 21.02.2025, que certifica a distribuição e admissibilidade de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 1158814-50.2024.8.26.0100 para a 2ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em que é exequente ITAU UNIBANCO S.A. CNPJ nº 60.701.190/0001-04 e executados HUGO VITALE NETO, CPF nº 276.351.198-85 e HUVI IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ nº 11.653.138/0001-06.

Valor atribuído à causa: R\$4.411.016,90.-

PROTOCOLO: Nº 338.832 de 26/02/2025. Emolumentos: R\$119,10.-

FRJ: RS27,07 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%; FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%).

Selo de fiscalização: HK697957-VQTR.-

Marco Antonio Schroeder - Oficial Titular (assinado eletronicamente em 10/03/2025 16:28:02).

R-8-134.362, 23 de maio de 2025 -

PENHORA: Certidão de Penhora datada de 24.03.2025, emanada do processo de Execução Civil nº 1127345-83.2024.8.26.0100 do 2º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP, Protocolo de Penhora

Continua no Verso

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroimoveis.org.br

Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)

Página 3 de 5 - 10/07/2025 às 16:40:07



fls. 245

Documento gerado oficialmente pelo

Cartório de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIS JOSE RODRIGUES FILHO e Tímula da Junta de Estudos de São Paulo, validado em 10/07/2025 às 14:59, sob o número WJUD54-10627989. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jfsc.jus.br/pastadigital/pgrj/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1127329-32.2024.8.26.0100 e código 304727A.



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartorioibc.com.br
Site: Iribe.com.br

CNPJ: 164232.3/0134362-49
FICHA 02V

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 134.362

Online: PH000560932.-
Exequente: BANCO SAFRA S.A.-
Executados: HUGO VITALE NETO e HUVI IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA.-
Valor: R\$1.048.871,09.-
PROTOCOLO: Nº 340.717 de 22/05/2025. Emolumentos: R\$952,50.-
FRJ: R\$216,50 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%;
FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-
Selo de fiscalização: HMG70701-372V.-
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto (assinado eletronicamente em 23/05/2025 13:11:41).

R-9-134.362, 08 de julho de 2025.-

PENHORA: Certidão de Penhora datada de 24.06.2025, emanada do processo de Execução Civil nº
1127295220248260100 do 43º Ofício Cível da Comarca de São Paulo-SP. Protocolo de Penhora Online:
PH000574321.-
Exequente: BANCO SAFRA S.A.-
Executados: HUGO VITALE NETO e HUVI IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA.-
Valor: R\$1.866.604,14.-
PROTOCOLO: Nº 341.443 de 25/06/2025. Emolumentos: R\$1.219,17.-
FRJ: R\$277,11 (Destinação do FRJ: FUPESC - 24,42%; OAB, Peritos e Assistência - até 24,42%;
FEMR/MPSC - 4,88%; Ressarcimento de Atos Isentos e Ajuda de Custo - 26,73%; TJSC - 19,55%)-
Selo de fiscalização: HNG49075-Y98S.-
Rafael Steiner Schroeder - Escrevente Substituto (assinado eletronicamente em 10/07/2025 09:34:43).

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/FTY9-99RNG-8ZV/WWW-XDL89>

Validade: 30 dias

Solicite sua certidão eletronicamente em www.registroimoveis.org.br
Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)

Página 4 de 5 - 10/07/2025 às 16:40:07



fls. 246

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIS JOSE RODRIGUES FILHO e TITULAR DO JUIZADO de Estado de São Paulo, validado em 10/07/2025 às 14:59, sob o número WJMJ54-10627989. Para conferir o original, acesse o site <https://wsaj.ljps.jus.br/pastadigital/pgrbr/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1127329-32.2024.8.26.0100 e código 09472A.



Valide aqui
este documento



1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ-SC

Marco Antonio Schroeder - Registrador Titular
Rafael Steiner Schroeder - Registrador Substituto
Rua 2550, nº 363, sala 3, centro, Balneário Camboriú-SC - CEP 88330-388
Fone e WhatsApp: (47) 3228-5900 - E-mail: atendimento@cartoriobc.com.br
Site: 1rbc.com.br

Continuação da certidão da matrícula 134.362.

Balneário Camboriú/SC, 10 de julho de 2025

Agatha Yasmin Bittencourt - Escrevente

Emolumentos:	R\$	0,00
Valor do FRJ:	R\$	0,00
ISS:	R\$	0,00
Total:	R\$	0,00



Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Normal
HNG49958-EX8H
Confira os dados do ato em:
www.tjsc.jus.br/selo

Validade: 30 dias

Solte sua certidão eletronicamente em www.registroidmoinvest.org.br

Documento assinado digitalmente por AGATHA YASMIN BITTENCOURT (131.875.189-66)

Página 5 de 5 - 10/07/2025 às 16:40:07



fls. 247

Documento gerado oficialmente pelo

Tribunal de Registro de Imóveis

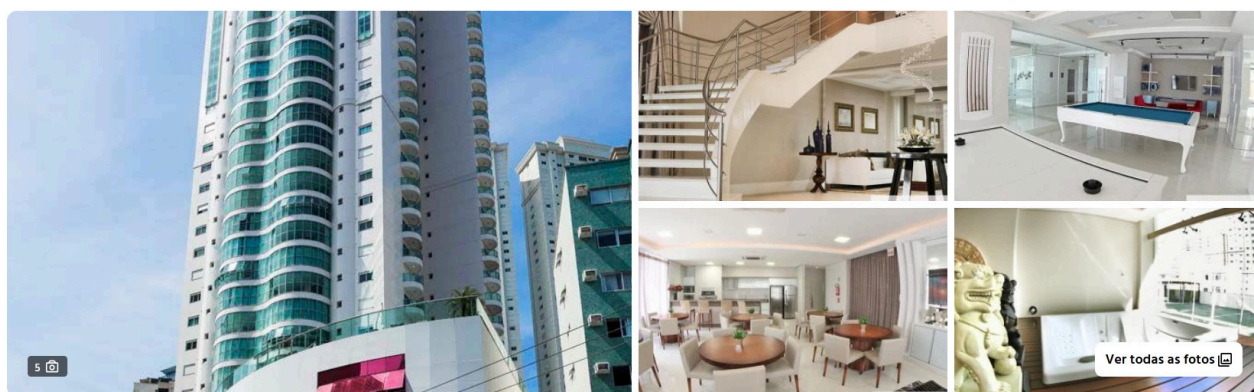
original

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WILLIS JOSE RODRIGUES FILHO e Tribunal de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, protocolado em 18/07/2025 às 14:59, sob o número WJMJ5416627869. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1127329-32.2024.8.26.0100 e código 50e772A.

Clicksign 677a6775-7774-46b9-a39e-2e2694dc0856



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Comercial - 12m² - 1 vaga

Venda R\$ 124.800

[Me avisar se o preço baixar](#)

📍 Av. Brasil, 3551, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-a-venda-no-bairro-centro-balnea-rio-3010534045.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=19



Comercial - 17m² - 1 vaga

Venda R\$ 149.000

[Me avisar se o preço baixar](#)

🏠 Este imóvel tem: Proprietário direto.

📍 R. Um Mil e Trezentos e Quatro, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-garagem-vaga-em-balneario-3013319942.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=1



4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$175.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel “in loco” utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMTP Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.

FORMAÇÕES

DIREITO (Unip)
Gestão Comercial (Anhembi Morumbi)
PDD Programa de Desenvolvimento de Dirigentes (Fundação Don Cabral)
Formação G4 Sales
Formação G4 CX
CRECI-SP 240.142

São Paulo 16 de outubro de 2025

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos
Assinado eletronicamente

Matrícula 134.362 Laudo BM.docx.pdf

Documento número #677a6775-7774-46b9-a39e-2e2694dc0856

Hash do documento original (SHA256): 6114f0b73dae96ae49a11c69fabd78f8f89ec30b85de93adea668289574987a7

Assinaturas

✓ Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

CPF: 372.705.478-66

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:36:05



Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Log

- 17 out 2025, 10:19:36 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 677a6775-7774-46b9-a39e-2e2694dc0856. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (10:19). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 17 out 2025, 10:19:58 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:50).
- 17 out 2025, 10:19:59 Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
bruno@bmtip.com.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos e CPF 372.705.478-66.
- 17 out 2025, 11:36:05 Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Whatsapp 11947947742. CPF informado: 372.705.478-66. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...), vide anexo manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8256128 e longitude -46.1078528. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 17 out 2025, 11:36:08 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 677a6775-7774-46b9-a39e-2e2694dc0856.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 677a6775-7774-46b9-a39e-2e2694dc0856, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 11:36:05

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5072d9(...)

Bruno Henrique de Nicola Ferreira dos Santos

manuscript_07 abr 2025, 13-43-14.png

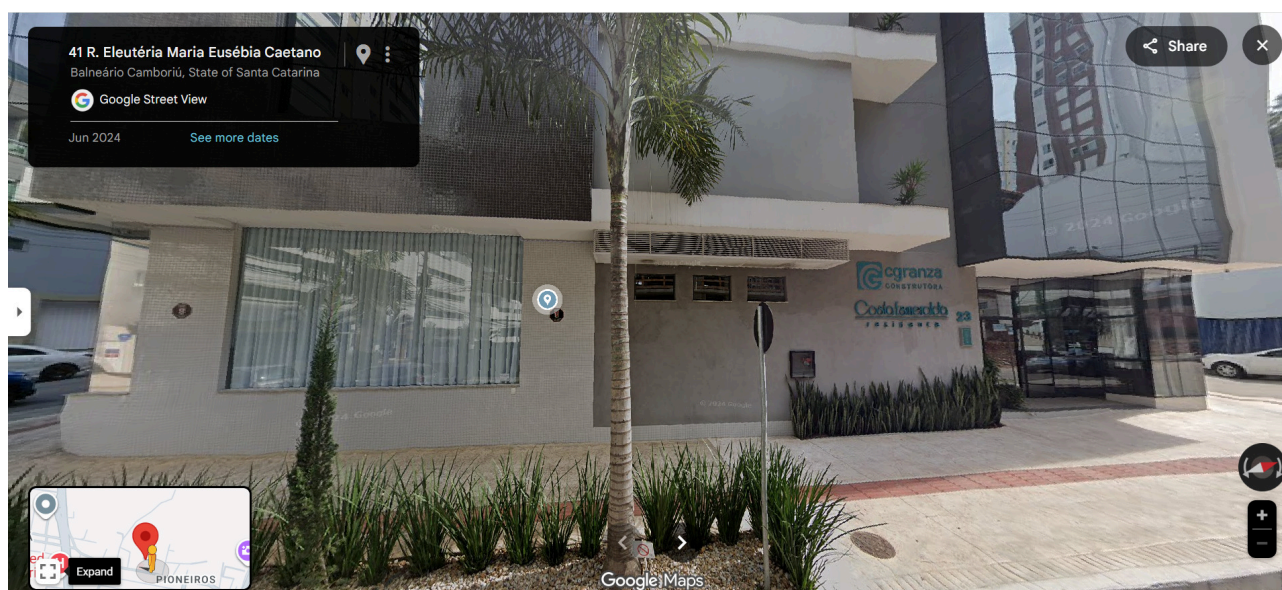
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 1127329-32.2024.8.26.0100 43ª Vara Cível do Foro de São Paulo
Exequente: BANCO SAFRA S/A

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Uma vaga 38 do Edifício Costa Esmeralda Residence, situado na Rua Egídio Alfredo Crispim, nº 23, Pioneiros, Balneário Camboriú, Santa Catarina, com área total de 27,425mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 134.362 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santa Catarina.



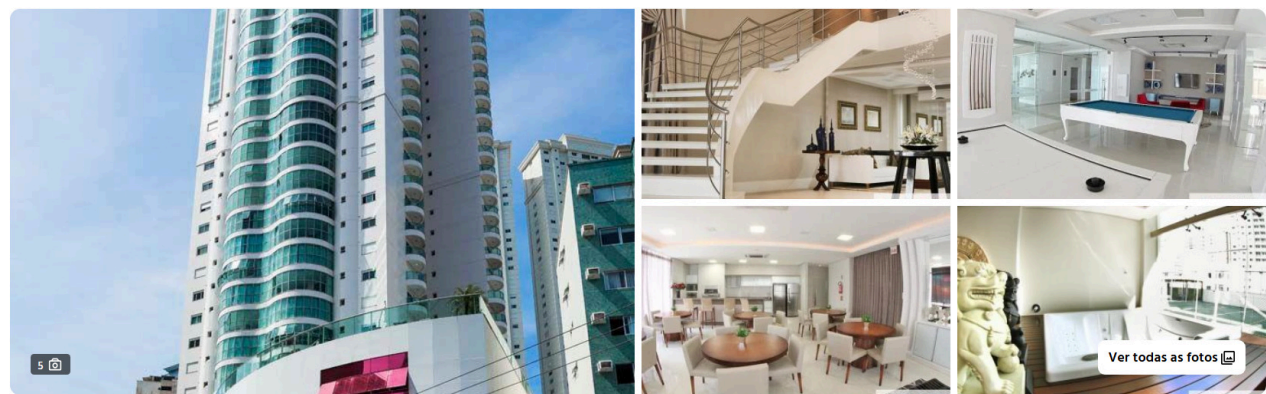
Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$170.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



Comercial - 12m² - 1 vaga

Venda R\$ 124.800 [Me avisar se o preço baixar](#)

Av. Brasil, 3551, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/garagem-a-venda-no-bairro-centro-balnea-rio-3010534045.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=19



Comercial - 17m² - 1 vaga

Venda R\$ 149.000 [Me avisar se o preço baixar](#)

Este imóvel tem: Proprietário direto.

R. Um Mil e Trezentos e Quatro, Centro, Balneário Camboriú

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/edificio-garagem-vaga-em-balneario-3013319942.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original&n_pg=1&n_pos=1

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 16 de outubro de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Cláudio Mariano', written over a horizontal line.

Matrícula 134.362 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #810dbfe1-13b0-4bcf-ae54-f86b00eb057e

Hash do documento original (SHA256): 772f98013d01c2be2ddd79cc405539fa68e1e1d76d2a6d8dcc04b8b473a0c7dc

Assinaturas

✓ **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 17 out 2025 às 10:21:46



Cláudio Mariano

Log

- | | |
|-----------------------|---|
| 17 out 2025, 10:20:10 | Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 810dbfe1-13b0-4bcf-ae54-f86b00eb057e. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (10:20). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro. |
| 17 out 2025, 10:20:45 | Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 16 de novembro de 2025 (09:50). |
| 17 out 2025, 10:20:46 | Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.

Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano. |
| 17 out 2025, 10:21:46 | Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a83a54(...), vide anexo manuscript_17 out 2025, 10-20-27.png. IP: 191.38.214.27. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8200856 e longitude -46.1092568. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1325.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com . |
| 17 out 2025, 10:21:47 | Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 810dbfe1-13b0-4bcf-ae54-f86b00eb057e. |



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 810dbfe1-13b0-4bcf-ae54-f86b00eb057e, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 17 out 2025 às 10:21:46

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo a83a54(...)



Cláudio Mariano
manuscript_17 out 2025, 10-20-27.png