



Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	19333
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Ametista, 547 - Viamão/RS - CEP 94431-730		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	450,00
	IPTU/ITR:	450,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	450,00
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	146,82
	IPTU:	146,82
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		146,82



## Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.  
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.  
Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

## Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 315.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 240.000,00	% Desc: -23,81%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC		

## Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 315.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 240.000,00	% Desc:	-23,81%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	25/11/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	25/11/2024		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 315.000,00

## Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 1.890,00	0,03% ao mês	Taxa da aplicação financeira	13,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20% ao mês	Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,10%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,48% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,65% ao mês</b>	

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,13% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **24** Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

76% R\$ 240.000,00

## Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo	

## Considerações

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil

**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**VISTORIA:** 25/11/2024 (Vistoria externa)

**ENDEREÇO:** Rua Ametista, 547

**BAIRRO:** Loteamento Eldorado

**CIDADE:** Viamão

**UF:** RS

**DOSSIÊ:** 19333

**TIPO:** Casa

**USO:** Residencial

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 146,82 m<sup>2</sup> (Conforme matrícula)

**ÁREA TERRENO:** 450,00 m<sup>2</sup> (Conforme matrícula)



**Novembro / 2024**

## **RESUMO**

Endereço do imóvel <b>Rua Ametista, 547</b>		
Cidade <b>Viamão</b>	UF <b>RS</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander Brasil</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Área Construída <b>146,82 m<sup>2</sup></b>	Área Terreno <b>450,00 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Rua Ametista.....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
4.4 - Considerações Gerais .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Mapa do Zoneamento .....	8
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>9</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	9
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>9</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
8.1 - Normatização .....	10
8.2 - Metodologia .....	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado .....	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores Encontrados .....	13
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO V - LIC .....</b>	<b>22</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA .....</b>	<b>29</b>

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/11/2024.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o (s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 2. LOCALIZAÇÃO

<b>Endereço:</b> Rua Ametista		
<b>Bairro:</b> Loteamento Eldorado	<b>Cidade:</b> Viamão	<b>UF:</b> RS

### 2.1 - História e Características do Município

Viamão é o maior município em extensão territorial da mesorregião Metropolitana de Porto Alegre e da microrregião de Porto Alegre e o 7º mais populoso do estado.

Os chamados Campos de Viamão abrangiam uma imensa área no nordeste do atual Rio Grande do Sul. Os tais campos correspondiam às terras situadas ao sul do rio Mampituba, tendo ao leste o oceano Atlântico e a oeste e a sul a baliza fluvial do Guaíba e da lagoa dos Patos. Para os paulistas e lagunistas que exploraram o Rio Grande a partir do "Caminho da Praia", os campos eram todas as planícies despovoadas à margem esquerda do Rio de São Pedro. Nessa região se estabeleceram os mais antigos povoadores do Continente, que inicialmente povoaram seus campos de animais, para só depois trazerem suas famílias. Posteriormente, com o desenvolvimento populacional, foi criada a freguesia de Viamão (1747), desmembrada de Laguna. A freguesia de Viamão deu origem, nas décadas seguintes, a diversas outras freguesias, como Triunfo (1756), Santo Antônio da Patrulha (1763) e Porto Alegre (1772), entre outras.



Da importância econômica da região, por ser sede das primeiras estâncias de criação de gado, originou-se o comércio e transporte da carne de gado (charque) e couro para Laguna e São Paulo. As três rotas comerciais da época iniciavam-se onde é hoje o município de Viamão, conhecida como o Caminho do Viamão. A principal delas, a Estrada Real, saía dali e passava por Vacaria, Lages, Curitibaanos, Papanduva, Rio Negro, Campo do Tenente, Lapa, Palmeira, Ponta Grossa, Castro, Pirai do Sul, Jaguariaíva, Itararé, chegando a Sorocaba. Outra rota era através do litoral até Laguna.

- Área da Cidade: 1.494,263 Km<sup>2</sup>
- População Total: 253.717 mil habitantes (IBGE - 2017)
- PIB per capita: R\$ 12.853,56 (IBGE - 2015)
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM - 2010): 0,717

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Ametista

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Linear
<b>Perfil:</b> Em Nível	<b>Pavimentação:</b> Saibro	<b>Calçadas:</b> -

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim     Não

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom     Regular     Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um baixo nível comercial e transporte coletivo.

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 58.469

<b>Área:</b> 450,00 m <sup>2</sup>	<b>Medidas do Terreno:</b> 10,00 x 45,00 metros		
<b>Testada Principal:</b> Rua Ametista	<b>Testada secundária:</b> ---		
<b>Formato:</b> Regular	<b>Topografia:</b> Plano	<b>Superfície:</b> Seca	

### 5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

<b>Nome da Zona:</b>	Macrozona Urbana de Ocupação Orientada 3	<b>Usos Permitidos:</b>	Habitação Comércio e Serviço
<b>Taxa de Ocupação Máxima:</b>	40%		
<b>Altura Máxima (m):</b>	9,00 metros	<b>Usos Tolerados e Permissíveis:</b>	
<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	0,8		

### 5.3 - Mapa do Zoneamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral das edificações

De acordo com a matrícula o imóvel possui uma área construída total de 146,82 m<sup>2</sup>.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

### 6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

*Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:*

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

*As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.*

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, idade aparente estimada em 20 anos, estado de conservação regular.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### **8.1 - Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2011 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### **8.2 - Metodologia**

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as 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. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

### **8.3 - Tratamento de dados**

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar, dependendo da tipologia em questão, os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR DE ÁREA:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}}$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%.

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}}$  quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

**FATOR DEPRECIACÃO:** para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar-condicionado e outros deverão ser considerados.

**FATOR TERRENO:** a diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantados o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula

$$F_a = (A_p / A_a)^n \text{ sendo } n = 1/8.$$

$F_a$  = Fator de área;  $A_p$  = Área do elemento da pesquisa;  $A_a$  = Área do terreno avaliando.

**FATOR VAGAS:** No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

#### **8.4 - Pesquisa de Mercado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Viamão/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

#### **8.5 - Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **8.6 - Valores Encontrados**

Com base nos critérios expostos anteriormente, determinaram-se os seguintes valores:

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
146,82	2.145,48	<b>R\$ 315.000,00</b>
		<b>(Trezentos e Quinze Mil Reais)</b>

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Venda Forçada</b>
146,82	1.634,65	<b>R\$ 240.000,00</b>
		<b>(Duzentos e Quarenta Mil Reais)</b>


Ver ANEXO IV

## 9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



---

Rynaldo de Oliveira Roça Jr  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D  
CPF: 709.059.758-04  
25 de Novembro de 2.024

**ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



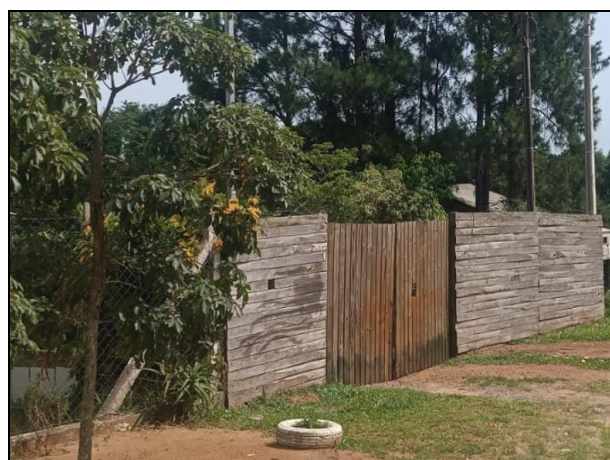
Fachada



Fachada



Fachada




Fachada


**ANEXO IV**


**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**


## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	nov-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:	Rua Alexandrita				
	Bairro:	Loteamento Eldorado	Cidade:	Viamão	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	50,00		Área de Terreno (m²)	462,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 159.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.180,00	
	Fonte/ telefone:	Realiza Imóveis - Tel.: 51 3485-2443		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 02 dormitórios, 02 bwc's social e piscina.					

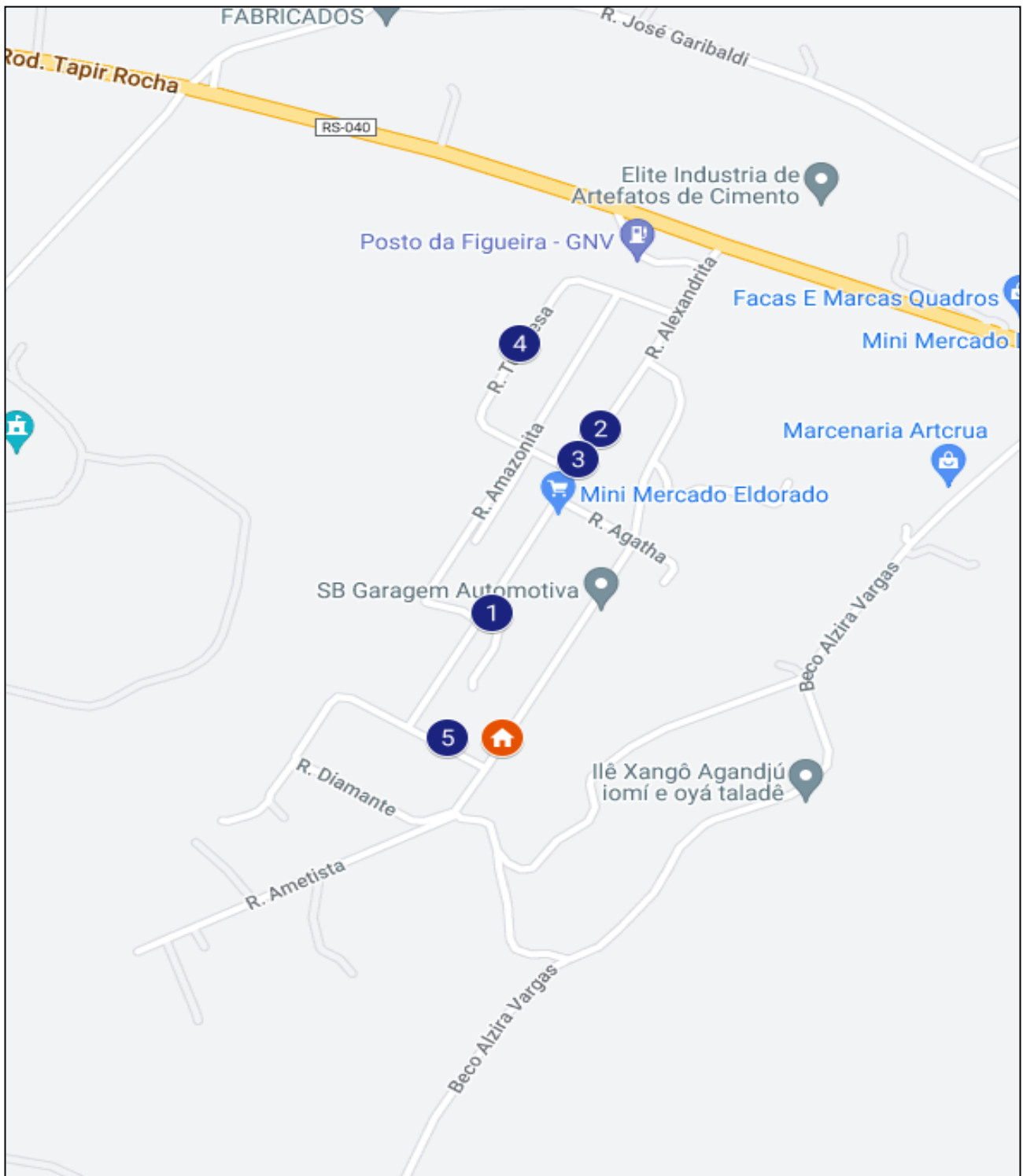
<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	nov-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:	Rua Alexandrita				
	Bairro:	Loteamento Eldorado	Cidade:	Viamão	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	50,00		Área de Terreno (m²)	325,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 172.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.440,00	
	Fonte/ telefone:	Rospide Imóveis - Tel.: 51 3485-1323		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.					

<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	nov-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:	Rua Alexandrita				
	Bairro:	Loteamento Eldorado	Cidade:	Viamão	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	50,00		Área de Terreno (m²)	439,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.400,00	
	Fonte/ telefone:	Realiza Imóveis - Tel.: 51 3485-2443		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.					

<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	nov-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:	Rua Turquesa, 101				
	Bairro:	Loteamento Eldorado	Cidade:	Viamão	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	43,00		Área de Terreno (m²)	300,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 139.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.232,56	
	Fonte/ telefone:	Imobiliária Miellis - Tel.: 51 99855-8500		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.					

<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	nov-24			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço:	Rua Topázio, 143				
	Bairro:	Loteamento Eldorado	Cidade:	Viamão	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	80,00		Área de Terreno (m²)	500,00	
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:		N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 190.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.375,00	
	Fonte/ telefone:	Rospide Imóveis - Tel.: 51 3485-1323		Status:	Oferta	
	Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 02 dormitórios, 02 bwc's social e piscina.					

CROQUI DAS AMOSTRAS



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO**

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	Rua Ametista, 547	146,82	450,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Alexandrita	50,00	462,00	1	2	0	159.000,00	3.180,00	0,85	1,00	0,87	0,87	1,00	1,00	1,00	2.017,83	2.017,83
2	Rua Alexandrita	50,00	325,00	1	2	0	172.000,00	3.440,00	0,85	1,00	0,87	0,87	1,00	1,04	1,00	2.280,92	2.280,92
3	Rua Alexandrita	50,00	439,00	1	2	0	220.000,00	4.400,00	0,85	1,00	0,87	0,85	1,00	1,00	1,00	2.747,67	2.747,67
4	Rua Turquesa, 101	43,00	300,00	1	2	0	139.000,00	3.232,56	0,85	1,00	0,74	0,87	1,00	1,05	1,00	1.840,54	1.840,54
5	Rua Topázio, 143	80,00	500,00	1	3	0	190.000,00	2.375,00	0,85	1,00	0,93	0,87	1,16	0,99	1,00	1.850,83	1.850,83
								Unitário seco médio							3.325,51	2.147,56	2.147,56

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

**Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)**

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
<b>Total</b>			<b>6</b>

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

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**Tabela 5 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores**

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			24,20%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.147,56
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	2.791,83
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.503,29

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2147,56	
Desvio Padrão	379,8234462	
Coefficiente de Variação	17,68629393	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.407,45	0,1210
Limite Inferior (R\$/m²)	1.887,67	-0,1210
Intervalo de Confiabilidade	24,20%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	146,82
Unitário (R\$/m²)	2.147,56
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	315.304,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	146,82
Unitário (R\$/m²)	2.145,48
Valor de Mercado para Venda (R\$)	315.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	240.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 315.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.890,00	0,03% ao mês
Manutenção/administração		0,20% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,48% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	13,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,76%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,10%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,65% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,13% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

76,19% **R\$ 240.000,00**

**ANEXO V**

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS  
URBANOS**

## ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 25/11/2024

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Ametista, 547 - Viamão - RS

1.3. Uso atual do imóvel: Residencial Uso pretendido: Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: 30° 6' 36.83"; 50° 57' 36.82"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

### 2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Viamão - (51) 3492-7600

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ Quando? \_\_\_\_\_

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Viamão - (51) 3492-7600

### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

#### 3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno\* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

\* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Observação in loco</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Não</p>			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMOVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco  Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

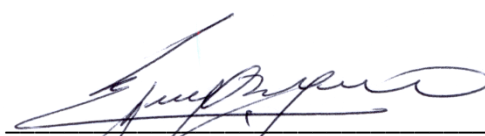
Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

  
\_\_\_\_\_  
Rynaldo de Oliveira Roça Junior  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D  
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda  
CNPJ: 06.099.999/0001-54

## ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2023



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2006

**ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



Valide aqui a certidão.



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão  
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUKQR-LNZXD-L49MH-AETWF>

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por haver sido verbalmente pedido pela parte interessada, que revendo nesta serventia, o Lº 2 - Registro Geral, nele consta a matrícula do seguinte teor:

matrícula 58.469		<b>OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO</b>		Fls. <b>01</b>	Matrícula <b>58.469</b>
		LIVRO N.º 2 - Registro Geral Viamão, 06 de abril de 20 04.			
<p><b>IMÓVEL:</b> Um terreno, constituído do lote número vinte e sete (27) da quadra número onze (11), do loteamento denominado <b>ELDORADO</b>, situado no distrito Passo da Areia, zona urbana deste município de Viamão, com área de quatrocentos e cinquenta metros quadrados (450m2) e as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao SE, dez metros (10m) com a rua "L"; nos fundos, ao NO, dez metros (10m), com o lote número doze (12); por um lado, ao NE, quarenta e cinco metros (45m), com o lote número vinte e seis (26); e pelo outro lado, ao SO, quarenta e cinco metros (45m), com lote número vinte e oito (28); distante vinte e nove metros e quarenta e cinco centímetros (29m45) da esquina da rua "E"; localizado no quarteirão formado pelas ruas "J", "E", "L" e "D".</p> <p><b>PROPRIETÁRIO:</b> <b>FINANCIADORA CASA LTDA</b>, com sede na avenida Senador Salgado Filho, 3882, neste município de Viamão, inscrita no CNPJ sob número 01.683.510/0001-73.</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> 4/51.306.</p> <p>O OFICIAL SUBSTITUTO:  <b>R\$ 7,70</b></p> <hr/> <p>R. 1/58.469, em 6 de maio de 2013.</p> <p><b>TÍTULO:</b> Compra e venda.</p> <p><b>TRANSMITENTE:</b> <b>FINANCIADORA CASA LTDA</b>, com sede na Avenida Senador Salgado Filho, nº 3882, neste município de Viamão, inscrita no CNPJ sob nº 01.683.510/0001-73.</p> <p><b>ADQUIRENTE:</b> <b>MARIA NATALIA DA SILVA</b>, brasileira, solteira, maior, contadora, portadora da carteira de identidade nº 1081922989, inscrita no CPF nº 815.899.210-20, residente e domiciliada na Rua Pinto Bandeira, nº 718, Viamópolis, neste município de Viamão.</p> <p><b>FORMA DO TÍTULO:</b> Escritura pública lavrada em 13.07.2012, pelos Serviços Notariais do Distrito do Passo do Sabão e Viamópolis, neste município de Viamão, (Lº 454, fls. 131, sob o número 51371).</p> <p><b>VALOR:</b> R\$ 5.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 15.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.</p> <p><b>CONDICÕES:</b> Não constam.</p> <p><b>PROTOCOLO NÚMERO</b> 218992, Livro 1-W, fls. 72 de 12/04/2013.</p> <p>O OFICIAL/SUBSTITUTO: </p> <p>Emol: R\$ 155,30</p> <p>Registro com valor declarado: R\$ 146,50 (0738.06.1300002.00123 = R\$ 5,40) <small>*Continua no Verso*</small></p>					

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)



Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão  
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

R\$ 5,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,10 (0738.01.1300003.04445 = R\$ 0,30)

R. 2/58.469, em 6 de abril de 2021.

**TÍTULO:** Compra e venda.

**TRANSMITENTE:** MARIA NATALIA DA SILVA, brasileira, solteira, que declarou não manter vínculo ou relacionamento que configure união estável, maior, contadora, nascida em 25 de dezembro de 1982, filha de Delmo Matos de Oliveira e de Maria Valmir da Silva Oliveira, portadora da carteira de identidade nº 1081922989, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 815.899.210-20, residente e domiciliada na Rua Pinto Bandeira, nº 718, Viamópolis, neste município de Viamão-RS.

**ADQUIRENTE:** JESSICA FRANCINE OLIVEIRA PINTO, brasileira, solteira, maior, comerciária, nascida em 30 de maio de 1992, filha de Sérgio Ivan Vieira Pinto e de Andrea de Cássia da Silva Oliveira, portadora da carteira de identidade nº 6104910275, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 024.366.970-43, a qual declara manter união estável com VINICIUS RODRIGUES FAVA, brasileiro, solteiro, maior, militar, nascido em 22 de julho de 1992, filho de Renato Andre Alves Fava e de Maria da Silva Rodrigues, portador da carteira do DETRAN/RS nº 05077485793, inscrito no CPF nº 027.740.550-02, residentes e domiciliados na Rua Ametista, nº 547, Passo do Vigário, neste município de Viamão-RS.

**FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda, lavrada em 18.03.2021, pelo Serviços Notariais de Registro Civil de Itapuã, neste município de Viamão-RS (Lº 157, fls. 067, sob o número 14.674).

**VALOR:** R\$ 75.000,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 75.000,00. Foi certificado na escritura ora registrada o recolhimento do imposto de transmissão.

**CONDICÕES:** As constantes no título apresentado.

**PROTOCOLO NÚMERO** 269185, Livro 1-AN, fls. 150 de 22/03/2021.

Emol: R\$ 517,70

Registro com valor declarado: R\$ 474,40 (0738.07.1900003.04260 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2000002.18189 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.3/58.469 em 26 de abril de 2021.

**TÍTULO:** Alteração de denominação de logradouro público.

Conforme requerimento da **Jessica Francine Oliveira Pinto**, datado de 16.04.2021, instruído com a Lei Municipal nº 3.780/2010, a rua "L" passou a denominar-se rua Ametista.

Continua na Matrícula 58.469/2

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUKQR-LNZXD-L49MH-AETWF>

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.



# CERTIDÃO

República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão  
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUKQR-LNZXD-L49MH-AETWF>

matrícula 58.469/02



## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VIAMÃO

LIVRO N.º 2 - Registro Geral  
Viamão, 26 de abril de 2021

Fls.  
02

Matrícula  
58.469

PROTOCOLO NÚMERO 269552, Livro 1-AN, fls. 176 de 16/04/2021.

Emol: R\$ 96,60

Proc. de Retif. Art.213,I, de b a g, LRP: R\$ 86,60 (0738.04.2100002.00318 = R\$ 3,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100004.01725 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

AV.4/58.469 em 26 de abril de 2021.

TÍTULO: Averbação de Construção.

Conforme requerimento de **Jessica Francine Oliveira Pinto**, datado de 16.04.2021, instruído com certidão narrativa fornecida pelo Município de Viamão, em 25.03.2021 e CND-SRF nº 000902021-88888100, emitida em 12.04.2021 sobre o imóvel objeto desta matrícula foram construídas duas edificações de uso residencial com a área total de **146,82m2** (cento e quarenta e seis metros e oitenta e dois decímetros quadrados), sendo o primeiro um prédio de alvenaria com 106,42m2 (cento e seis metros e quarenta e dois decímetros quadrados) e o segundo, um prédio de alvenaria com 40,40m2 (quarenta metros e quarenta decímetros quadrados), que tomaram o nº 547 da rua Ametista, atribuído pelo requerente em R\$ 150.000,00. O imóvel retro matriculado acha-se inscrito sob o nº 86856-0 no Setor de Cadastro Imobiliário do Município de Viamão - RS.

PROTOCOLO NÚMERO 269552, Livro 1-AN, fls. 176 de 16/04/2021.

Emol: R\$ 422,90

Averbação com valor declarado: R\$ 379,60 (0738.07.1900003.04488 = R\$ 36,60)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100004.01726 = R\$ 1,40)

O OFICIAL/SUBSTITUTO:

R. 5/58.469, em 28 de maio de 2021.

TÍTULO: Alienação fiduciária.

DEVEDORA FIDUCIANTE: **JESSICA FRANCINE OLIVEIRA PINTO**, brasileira, solteira, maior, gerente proprietária, filha de Sérgio Ivan Vieira Pinto e de Andrea de Cássia da Silva Oliveira, portadora da carteira de identidade nº 6104910275, expedida pela SSP/DI RS, inscrita no CPF nº 024.366.970-43, residente e domiciliada na Rua Pinto Bandeira, nº 718, Viamópolis, neste município de Viamão/RS, com endereço eletrônico: [jessicafrancinejf92@gmail.com](mailto:jessicafrancinejf92@gmail.com).

CREDORES FIDUCIÁRIA: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-RS, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42.

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 0010230813, emitida em 25.05.2021.

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

onr

Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec

Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui a certidão.




# CERTIDÃO

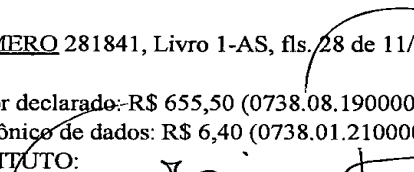
República Federativa do Brasil  
Estado do Rio Grande do Sul

Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão  
Guilherme Pinho Machado - Oficial

Continuação da Página Anterior -.....

"Continuação do Anverso" 02v 58.469

VALOR DA DÍVIDA: R\$ 227.724,65.  
VALOR DO IMÓVEL: R\$ 390.000,00.  
PRAZO: 240 meses.  
JUROS: 1%a.m.; Custo efetivo total 12,85%a.a.  
CONDICÕES: As constantes no título apresentado.  
PROTOCOLO NÚMERO 270152, Livro 1-AO, fls. 17 de 25/05/2021.  
Emol: R\$ 1.135,20  
Registro com valor declarado: R\$ 1.079,00 (0738.08.1900003.01088 = R\$ 49,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 5,30 (0738.01.2100004.05851 = R\$ 1,40)  
O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

AV.6/58.469 em 3 de maio de 2023.  
TÍTULO: Consolidação de Propriedade.  
Por requerimento do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, datado de 11/04/2023, a fiduciante Jessica Francine Oliveira Pinto, antes qualificada, foi constituída em mora, e tendo decorrido o prazo estabelecido pelo § 1º do art. 26 da Lei 9.514/97, sem que a mesma tenha purgado a mora, fica consolidada a plena propriedade do imóvel retro matriculado em nome da requerente, antes qualificada, conforme o disposto no § 7º do art. 26 e § 1º do art. 26-A da Lei 9.514/97, com restrição de disponibilidade. O imóvel foi atribuído o valor de R\$ 277.100,00, arbitrado para efeitos fiscais em R\$ 277.100,00. Foi pago o imposto de transmissão, conforme guia de ITBI nº 12230.  
PROTOCOLO NÚMERO 281841, Livro 1-AS, fls. 28 de 11/04/2023.  
Emol: R\$ 729,00  
Averbação com valor declarado: R\$ 655,50 (0738.08.1900003.03331 = R\$ 65,30)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.75960 = R\$ 1,80)  
O OFICIAL/SUBSTITUTO: 

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

Viamão, 8 de maio de 2023.  
Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$ 41,30 (0738.04.2100002.52907 = R\$ 4,40)  
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0738.02.2100002.99355 = R\$ 2,50)  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0738.01.2100003.76152 = R\$ 1,80)  
Total: R\$ 68,50

Caren Fabiane Martins da Silva Tavares - Escrevente

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>  
Chave de autenticidade para consulta  
**098897 53 2023 00023121 48**

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

Rua Isabel Bastos, 253 (2º andar) - Centro - Viamão/RS - CEP: 94.410-250 - Fone:(51) 3485.1508 - (51) 3446.8561

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GUKQR-LNZXD-L49MH-AETWF>



Documento assinado digitalmente  
[www.registradores.onr.org.br](http://www.registradores.onr.org.br)

saec  
Serviço de Atendimento  
Eletrônico Compartilhado



## Prefeitura Municipal de Viamão

Praça Júlio de Castilhos, s/n  
CEP: 94410-055 - Viamão / RS  
CNPJ: 88.000.914/0001-01

Data de Emissão:13/03/2023 Emitido por: Franciele Stiva

### DADOS PROPRIETÁRIO/PROMITENTE

Código do Contribuinte: 419186  
Proprietário: JESSICA FRANCINE OLIVEIRA PINTO CPF/CNPJ: 024.366.970-43  
Endereço: EST. RS 040 PASSO  
Cidade: VIAMAO RS CEP: 94431730

### ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA

Responsável: JESSICA FRANCINE OLIVEIRA PINTO CPF/CNPJ: 024.366.970-43  
Endereço:Rua AMETISTA 547 EST. RS 040  
Cidade: VIAMAO RS CEP:94431730 Cod.Responsável:

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua AMETISTA 547, EST. RS 040  
Vila: 378-Loteamento Eldorado Quadra: 11 Lote: 27

### DADOS DO IMÓVEL

Cadastro.....: 868560  
Matricula Registro de Imóveis: 58.469  
Área do Imóvel.....: 450,00  
Condomínio.....: 000  
Coeficiente Condomínio.....:  
Tipo de Logradouro.....:  
Extensão da Testada.....: 10,00  
Área Total Construída.....: 146,82  
Situação.....: Ativo

### CARACTERÍSTICAS DO LOTE

Zona/Setor Fiscal.: 013 020/001	Sit. Quadra...: 056 Meio da Quadra
Frente.....: 058 Uma	Rede Elétrica: 063 Com
Rede Telefônica...: 065 Com	Topografia...: 066 Plano
Rede de Água.....: 071 Com	Nível da Rua.: 072 Ao Nível
Esgoto Pluvial....: 075 Sem	Muro.....: 086 Sem
Passeio.....: 088 Sem	Meio-Fio.....: 090 Sem
Arborização.....: 092 Sem	Lixo.....: 095 Com
Iluminação Pública: 099 Com	Revisado.....: 112 REVISADO - 2021
Zona Plano.....: 164 Residencial	Utilização...: 100 Residencial
Pedologia.....: 079 Normal	Pavimentação.: 084 Sem
Zona Fiscal 2017...: 235 001/235	

Averbação.....:Em 28/05/2012 Conforme matricula do registro de imóvel n mero 58469, informo que de acordo com a lei do plano diretor 3530/2006 este imóvel está localizado na zona urbana, foi aberto este cadastro com área territorial de 450 m<sup>2</sup> e averbado para FINANCIADORA CASA LTDA. Lançamos o IPTU a partir do exercício de 2013.Sonia 14/03/2013 Feita alteração para o CGM completo e atualizado endereço de correspondência.Fiscal Cláudia

### DADOS DO (S) CO-PROPRIETÁRIO (S)

Historico Cadastral:

INFORMAÇÕES PARA ALVARÁ:

Und.....: 0001  
Estrutura 116 Casa Alvenaria  
Edificação.....: 000  
Área.....: 106,42  
Inst. Hidráulica..: 107 Completa  
Inst. Elétrica....: 000  
Garagem.....: 000  
Piscina.....: 000  
Revest. Externo...: 000  
Antena Parabólica.: 000  
Salão Festas.....: 000  
Quadra Esportiva..: 000  
Piso.....: 000  
Forro.....: 000  
Cobertura.....: 000  
Esquadrias.....: 000  
Estado Conservação: 159 SIMPLES / REGULAR

.....

Und.....: 0002  
Estrutura 116 Casa Alvenaria  
Edificação.....: 000  
Área.....: 40,40  
Inst. Hidráulica..: 107 Completa  
Inst. Elétrica....: 000  
Garagem.....: 000  
Piscina.....: 000  
Revest. Externo...: 000  
Antena Parabólica.: 000  
Salão Festas.....: 000  
Quadra Esportiva..: 000  
Piso.....: 000  
Forro.....: 000  
Cobertura.....: 000  
Esquadrias.....: 000  
Estado Conservação: 159 SIMPLES / REGULAR

.....