



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	02.25954
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Júlio de Castilhos, nº 843, Centro, Santa Vitória do Palmar - RS			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	25 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Área de terreno:	175,000
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	175,000
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	248,90
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		248,90



Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado como cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR14.653- 2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula nº 28.604 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar. Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada.

Indício de contaminação ambiental

--

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R\$ -	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 531.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 372.000,00	% Desc: -29,94%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)				
FC				

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)				
Valor de Mercado:	R\$ 531.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 372.000,00	% Desc: -29,94%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	26/12/2025 (vistoria externa)			
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:



Dossiê 02.25954

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Júlio de Castilhos, nº 843		
CEP:	96230-000	Bairro:	Centro
Cidade - UF:	Santa Vitória do Palmar - RS		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Casa			Matrícula:		28.604	
Dorms	0	Suíte(s)	0	Banheiro(s)		0	Vaga(s):	0
A. terreno:		175 m²		Idade estimada:			25	
Padrão IBAPE/SP:			Casa Padrão Simples (+)					
Estado conservação:			d	FOC:	0,718	Vida útil:		60 anos
Áreas (m²)								
Construída		Comum		Total		Averbada		Não Averbada
248,9 m²				248,90		248,90		-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 531.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 372.000,00

São Paulo
26/12/2025

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Eng Civil - CREA: 5062265096



Padrão da Região

☐ Baixo ☐ Médio / baixo ☒ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☒ Residencial ☒ Comercial ☒ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☒ Energia elétrica ☐ Pavimentação ☒ Rede de telefonia ☒ Coleta resíduos sólidos ☒ Rede distribuição de água
☒ Comunicação e televisão ☒ Esgotamento sanitário ☐ Águas pluviais ☒ Esgotamento sanitário ☐ Serviços postais
☒ Limpeza ☐ Conservação viária

Caracterização da via

☒ Pavimentação asfáltica ☐ Pavimentação em pedras ☐ Estrada de terra ☒ Guias ☒ Sarjetas ☒ Calçada
☐ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona:

TO:

CAM:



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	175 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	248,9 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Simples (+)	
Idade estimada:	25 anos		



Documentações

	Numeração	Área terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrícula	28.604	175 m ²	248,9 m ²

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula nº 28.604 do Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar.

Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada.

Diagnóstico de Mercado

Santa Vitória do Palmar é um município localizado no extremo sul do Rio Grande do Sul, fazendo divisa com o Uruguai e com o Oceano Atlântico. Com uma população de aproximadamente 31.965 habitantes, a cidade tem grande importância devido à sua rica biodiversidade e ao seu território de 5.206 km². Santa Vitória do Palmar é um destino com grande beleza natural, rica história e cultura, oferecendo atrativos tanto para quem gosta de natureza quanto para os amantes do turismo histórico e cultural.



Dossiê 02.25954

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua Treze de Maio, nº 678			
CEP:	Bairro: Centro	Cidade / UF: Santa Vitória do Palmar - RS	
Dorm(s): 4	Suíte(s): 0	Wc(s): 2	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (+)			Est.Cons.: c
Imob.:	Cont: Senelise Ramis		Tel.: (53) 99997-9383
Área útil: 200 m²	Data: 18/12/25	Preço: R\$ 500.000,00	
Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-no-bairro-porto-alegre-em-sorriso-mt-proximo-do-3018432751.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Rua 7 de Setembro, nº 1608			
CEP:	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Vitória do Palmar - RS
Dorm(s): 4	Suíte(s): 0	Wc(s): 2	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (+)			Est.Cons.: c
Imob.:		Cont: Senelise Ramis	Tel.: (53) 99997-9383
Área útil: 250 m²	Data: 18/12/25		Preço: R\$ 580.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-santa-vitoria-do-palmar-rs-2989846767.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=30			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Rua João de Oliveira Rodrigues			
CEP:	Bairro: Centro	Cidade / UF: Santa Vitória do Palmar - RS	
Dorm(s): 3	Suíte(s): 0	Wc(s): 2	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: b
Imob.:	Cont: Taiane Silveira	Tel.: (53) 3263-3597	
Área útil: 120 m²	Data: 18/12/25	Preço: R\$ 595.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-2960623934.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=2&n_pos=5			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Rua Marechal Deodoro, nº 1348			
CEP:	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Vitória do Palmar - RS
Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.:		Cont: Senelise Ramis	Tel.: (53) 99997-9383
Área útil: 188,54 m²	Data: 18/12/25		Preço: R\$ 635.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-centro-santa-vitoria-do-palmar-rs-3007889594.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=2&n_pos=7			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rua General Osório			
CEP:	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Vitória do Palmar - RS
Dorm(s): 4	Suíte(s): 0	Wc(s): 3	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.:		Cont: Taiane Silveira	Tel.: (53) 3263-3597
Área útil: 90 m²	Data: 18/12/25		Preço: R\$ 400.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-coxilha-santa-vitoria-do-palmar-rs-2960623852.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=16			

Dossiê 02.25954

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

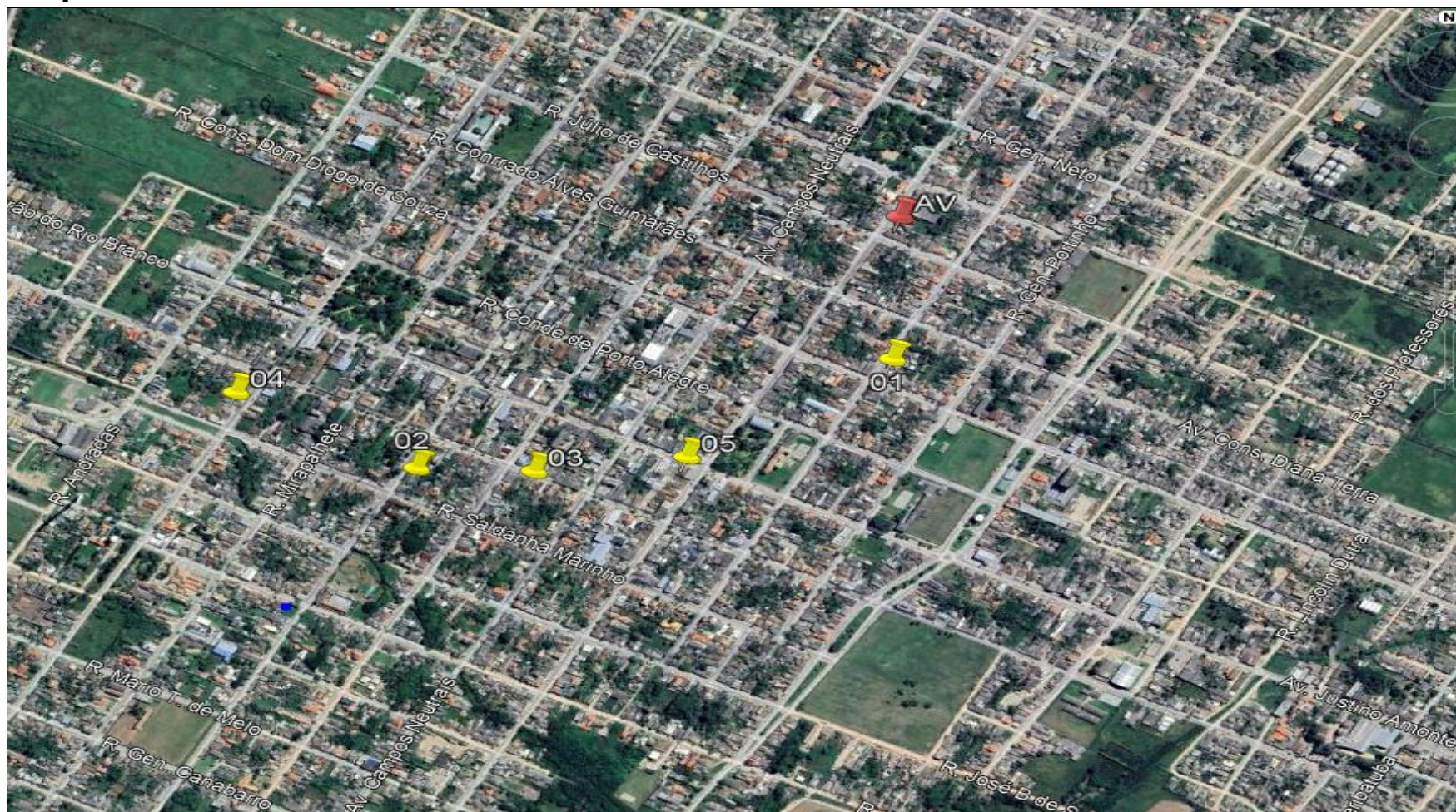
Nº do Item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área Construída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua Treze de Maio, nº 678	500.000,00	200,00	0,90	2.250,00	80%	0,9581	1,0000	0,9468	1,0160	20%	1,0000	-159,19	2.090,81	0,929	2.090,81
2	Rua 7 de Setembro, nº 1608	580.000,00	250,00	0,90	2.088,00	80%	0,9581	1,0000	1,0011	0,9872	20%	1,0000	-94,47	1.993,53	0,955	1.993,53
3	Rua João de Oliveira Rodrigues	595.000,00	120,00	0,90	4.462,50	80%	0,7471	0,8092	0,9128	0,9654	20%	1,0000	-2.127,54	2.334,96	0,523	2.334,96
4	Rua Marechal Deodoro, nº 1348	635.000,00	188,54	0,90	3.031,19	80%	0,9581	0,8092	0,9329	0,9359	20%	1,0000	-961,80	2.069,39	0,683	2.069,39
5	Rua General Osório	400.000,00	90,00	0,90	4.000,00	80%	0,8372	0,8092	0,8806	0,9462	20%	1,0000	-1.824,47	2.175,53	0,544	2.175,53
Média														2.132,84	-	2.132,84

Resumo do Resultado:						
Valor Unitário Saneado (R\$ / m²)	Desvio Padrão (R\$ / m²)	Saneamento + 30% (R\$ / m²)	Saneamento - 30% (R\$ / m²)	Coefficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Valor de Mercado
2.132,84	130,26	2.772,70	1.492,99	6,11%	8,37%	R\$ 530.864,63

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 531.000,00



Mapa Av x Elementos



**VALOR FINAL DO IMÓVEL****R\$ 531.000,00****Considerações**Despesas fixas: (sobre o valor
do imóvel)

IPTU	R\$ 2.655,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,55% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,66% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de
Mercado)

Taxa da aplicação financeira	15,00% Taxa Selic
Inflação média ao ano	4,53% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	10,02% ao ano
Total 2	0,83% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,49% 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.-30% **R\$ 372.000,00****Diagnóstico de Mercado**

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

Considerações



Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	x 5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	x Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	x 0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				Pontuação Total:	7

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	x 6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	x Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			Grau II

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança:			8,37%
Grau de Precisão			Grau III



Fotos do Avaliando



Fachada



Fachada/Vizinho



Vista da via



Vista da Via



Registro



Logradouro

ANEXO DOCUMENTAÇÕES

28.604

MATRÍCULA



Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar

LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 03 de Julho de 1997

FLS.

MATRÍCULA

1

28.604

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, a rua Julio de Castilhos, com a área de 175mq, lado impar, medindo 7m de frente ao norte, a referida rua; por 25m de frente a fundo ao sul, a entestar com terrenos de Bernardo Arim; confrontando: pelo leste com terrenos de Zozimo Martins; e, pelo Oeste, com mais terrenos de Daniel Viana Lesica (antes sucessão Jose Brasil Terra); distante a 30m da esquina formada pela mesma rua Julio de Castilhos e pela rua 13 de Maio; localizado no Quadrante 2, Quadricula 1.1, Setor 10, Quadra 18 da planta topográfica da cidade.-

Proprietário: DANIEL VIANA LESICA, brasileiro, casado, aposentado, CIC.047.626.650/53, carteira de identidade nº4022424859, residente e domiciliado nesta cidade.-

Registro Anterior: Lº2, fls1, AV.1/20.451

Indicador Real: Ficha nº 51

Registradora Substituta: R\$4,60

R.1/28.604, em 15 de Outubro de 1.997.-

PROTOCOLO Nº53.153, fls015, do Lel-F. Em 13.10.1.997.

Nos termos da escritura pública de compra e venda lavrada em favor deigo, lavrada no tabelionato da Comarca, pela Substituta do tabelião Margarete Camejo Brayer, em 15 de Julho de 1.997, (LºNº125 de Transmissões, fls153, nº13.261), o imóvel constante da matrícula, foi adquirido por ADRIANA FRANCO QUEIROZ, brasileira, comerciante, carteira de identidade nº1040090993, expedida pela SSP/RS, CIC.nº590..399.730/91, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº6.515/77, com SANDRO CESAR QUEIROZ, brasileiro, comerciante, carteira de identidade nº1050558475, expedida pela SSP/RS, CIC.nº585.616.760/00, residente e domiciliada na rua Julio de Castilhos, nº843, nesta cidade; por compra a DANIEL VIANA LESICA, aposentado, carteira de identidade nº4022424859, expedida pela SSP/RS, CIC.nº047.626.650/53 e sua mulher MARIA TEREZINHA VARELA LESICA, do lar, carteira de identidade nº1022425076, expedida pela SSP/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei nº6.515/77, residentes e domiciliados a rua Julio de Castilhos, nº829, nesta cidade; no valor de R\$. 4.200,00 (quatro mil e duzentos reais); Avaliação: R\$7.000,00 (sete mil reais); sem condições.

INDICADOR REAL: Ficha nº 51

R\$56,56- T.847, rec.42.393

Registradora Substituta: R\$4,60

CONTINUA A FOLHAS



FLS. MATRICULA
lv 28.604

R.2/28.604 em 17 de Outubro de 2002.-Compra e Venda.- Transmittente: ADRIANA FRANCO QUEIROZ, comerciante, carteira de identidade nº1040 090993, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 590.399.730.91 e seu marido SANDRO CESAR QUEIROZ, comerciante, carteira de identidade nº 1050558475, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF. nº585.616.760, - 00, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens. na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na rua Julio de Castilhos nº 843, nesta cidade.-Adquirente: TIAGO FABRIM FRANCO, brasileiro, comerciário, carteira de identidade nº 4070830171, expedida pela SSP/RS em 18.03.1994, inscrito no CPF nº 002.681.580.02. solteiro, maior emancipado, residente e domiciliado na Av. Campos Neutrais, nº 2819, nesta cidade.-IMÓVEL: O constante do registro 1/28.604.- Valor: R\$7.000,00 (sete mil reais) e Avaliação: R\$21.000,00 (Vinte e um mil reais).-Forma do título: Escritura pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial - Tabelionato, em 07 de Outubro de 2002, pela substituta do Tabelião Margarete Camejo Brayer; (L.135. fls.068.14.413); Condições não constam.-

Protocolo nº 62.062.121-F. em 07.10.2002.

R\$113,50- T.1062.nº 53.135.-

Registrado por: 43455555

AV.3/28.604. BENFEITORIA. Nos termos do requerimento dirigido ao Oficial deste Serviço, instruído com as competentes certidões, faço constar que o proprietário Tiago Fabrim Franco, edificou sobre o imóvel constante da presente matrícula, um prédio de alvenaria, 102,00m², que recebeu o nº843 da rua Júlio de Castilhos, no valor de R\$ 30.000,00. Apresentou: a)-Certidão de habite-se, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 04.09.2006; e, b)-C.N.D., - do INSS de nº006422008-19026090, expedida pelo INSS em 17.07.2008, válida até 13.01.2009, cuja autenticidade foi conferida pela internet. Protocolo: Nº71.926, livro 1-H de 17 de julho de 2008. Dou fe. Santa Vitoria do Palmar, 22 de julho de 2008. E-74,30. Selo 0541.- 06.0800004.00013. R\$ 4,00.

O Oficial: Guido Astor Liesenfeld

CONTINUA A FICHA N.º



Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 11 de agosto de 2008

FLS. 02
MATRÍCULA 28.604

AV.4/28.604. BENFEITORIA. Nos termos do requerimento dirigido ao Oficial deste Serviço, instruído com as competentes certidões, faço constar que o proprietário Tiago Fabrim Franco, edificou um acréscimo residencial de alvenaria, medindo 71,98m²., no valor de R\$ 35.000,00. Apresentou: a)-Certidão de habite-se expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 06.08.2008; e, b)-CND do INSS de nº007672008-19026090, expedida em 06.08.2008, válida até 02.02.2009, cuja autenticidade foi conferida pela internet. Protocolo: Nº72.023, livro 1-H de 06 de agosto de 2008. Dou fé. Santa Vitória do Palmar, 11 de agosto de 2008. E-90,20. Selo 0541.06.0800004.00060. R\$ 4,00.

Oficial: Guido G. A. F.
Guido Astor Liesenfeld.

AV.5-28.604. Com base em certidão expedida pela Prefeitura Municipal o imóvel esta localizado no Q.2.11.10.18.32 e devidamente cadastrado sob nº 10014483 na planta topográfica desta cidade. Protocolo: Nº 72.172, livro 1-H, em 28.08.2008. Dou fé. Santa Vitória do Palmar, RS, 04 de setembro de 2008. E-38,80. Selo: 0541.04.0700027.02599 - R\$ 0,50.

Guido A. F.
Guido Astor Liesenfeld
Oficial

R-6-28.604. COMPRA E VENDA. Nos termos do instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - Carta de Crédito Individual - FGT3 nº 806930050154, com caráter de escritura pública, firmada nesta cidade em 26.08.2008, elaborado pela Caixa Econômica Federal - CEF, o proprietário TIAGO FABRIM FRANCO, brasileiro, vigilante, solteiro, maior, CI nº 4070830171-SJS-RS, CPF nº 002.681.580-02, residente e domiciliado na Rua Julio de Castilhos, nº 843, nesta cidade, sendo no ato representado por seu procurador Ronaldo da Silva Santos, brasileiro, CPF nº 592.931.520-53, conforme procuração lavrada em 05.08.2008, à fl. 155, L 470, do 1º Ofício de Notas de Ijuí/RS, vendeu todo o imóvel e benfeitorias constantes da presente matrícula para EDILSON PEREIRA DE AVILA, brasileiro, auxiliar de escritório, divorciado, CI nº 9009970287-SJS-RS, CPF nº 327.005.200-68, residente e domiciliado na Rua Justino Amonte Anacker, nº 117, nesta cidade, por R\$ 75.000,00, pagos da seguinte forma: R\$ 30.000,00 com recursos da conta vinculada com FGT3 do comprador; e R\$ 45.000,00 com recursos oriundos do financiamento concedido pela CEF. Imóvel avaliado pela Prefeitura Municipal desta cidade, em R\$ 79.000,00. ITBI no valor de R\$ 2.370,00 devidamente recolhido. Documentos apresentados e arquivados neste Serviço: a) certidão

continua no verso.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
LIVRO N.º2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

02vº

28.604

negativa de débitos do IPTU emitida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 26.08.2008; e b) Guia do ITEE devidamente quitada. As certidões negativas de ônus reais e ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como da matrícula atualizada, emitidas por este Serviço, foram apresentadas na CEF. Consta no contrato a declaração por parte do vendedor, de que o mesmo não está vinculado à Previdência Social, como contribuinte pessoa física na qualidade de empregador e/ou produtor rural estando, portanto, dispensado da apresentação da CND do INSS. Demais certidões negativas apresentadas e arquivadas na Caixa Econômica Federal. Emitida DOI por este Serviço. Condições: As de praxe constantes do instrumento, do qual, fica uma via arquivada neste Serviço. Protocolo: Nº 72.172, livro 1-H, em 28.08.2008. Santa Vitória do Palmar-RS, 04 de setembro de 2008. E-307,70. Selo: 0541.07.0700001 00144 = R\$ 6,00.

Guilherme A. S. L.
Guilherme A. S. L.
Oficial

R-7-28.604. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. Credora Fiduciária: Caixa Econômica Federal - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, CNPJ nº 00.300.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, quadra 4, lotes 3/4, em Brasília - DF, no ato representada por Paulo Ferreira, economista, CNPJ nº 50.147.65894-88P/RB, CPF nº 400.585.650/00; Devedor Fiduciante: **EDILSON FERREIRA DE AVILA**, brasileiro, auxiliar de escritório, divorciado, OI nº 3609970287-SJS-RS, CPF nº 327.005.200-68, residente e domiciliado na Rua Justino Amonte Anacker, nº 117, nesta cidade. Valor da dívida: R\$ 45.000,00; Prazo de amortização: 300 meses; Juros: Taxa anual: nominal: 6,0000%; efetiva: 6,1679%; Encargo inicial: 374,99 + seguros: R\$ 47,67 = total: R\$ 422,66; Vencimento do primeiro encargo mensal: 26.09.2008; Forma: Instrumento particular de compra e venda mencionado no registro anterior R-6-28.604; Alienação fiduciária em garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais legais, os devedores fiduciantes, alienam à Caixa Econômica Federal, em caráter fiduciário, todo o imóvel e benfeitorias constantes da presente matrícula, bem como todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, cujas garantias são avaliadas em R\$ 79.000,00. Prazo de carência, intimações, mora, inadimplemento, leilões: conforme cláusulas constantes do contrato que ora se registra, do qual, fica uma via arquivada neste Serviço. Consta no contrato que ora se registra, a declaração por parte do devedor fiduciante de que o mesmo não é contribuinte direto da Previdência Social, estando, portanto, dispensado da apresentação da CND do INSS. Condições: As constantes do contrato. Dou fe. Protocolo: Nº 72.172, livro 1-H, em 28.08.2008. Santa Vitória do Palmar-RS, 04 de setembro de 2008. E-212,20. Selo: 0541.06.0800002.00140. R\$ 4,00.

Guilherme A. S. L.
CONTINUA A FICHA N.º



Registro de Imóveis da Comarca Santa Vitória do Palmar

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 04 de abril de 2012.

FLS.

03

MATRÍCULA

28.604

Av.8/28.604. Em 04 de abril de 2012. **BENFEITORIA.** Nos termos do requerimento dirigido ao Oficial deste Serviço, devidamente instruído com as competentes certidões, faço constar que foi edificado um acréscimo de setenta e quatro metros e noventa e dois decímetros quadrados (74,92m²), sobre o imóvel constante do R. 6/ da presente matrícula, ao qual foi atribuído o valor de R\$ 15.000,00; totalizando uma área construída de duzentos e quarenta e oito vírgula noventa metros quadrados (248,90m²), área esta correspondente a sobrado. Apresentou: a) certidão expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22/03/2012; e b) Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 000022012-19026842, expedida pela Secretaria da Receita Federal, emitida em 02/04/2012, em nome de Edilson Pereira de Ávila, válida até 29/09/2012. Protocolo: nº 81.445, Livro 1-J, de 03 de abril de 2012. Dou fé. Santa Vitória do Palmar/RS, 04 de abril de 2012. Emolumentos R\$ 68,70. Selo nº 0541.06.1000002.03008 - R\$ 4,85.

Registradora Substituta:

Mary Amélia B. Acosta.

AV.9/28.604. Em 17 de maio de 2012. **CANCELAMENTO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Nos termos da Autorização de Cancelamento datada de 20 de abril de 2012, a credora Caixa Econômica Federal - CEF, representada por seu gerente Paulo Ferreira, dá plena e irrevogável quitação. Ficando assim CANCELADA a alienação fiduciária constante do Reg. 7/28.604. - O referido é verdade e dou fé. Protocolo: Nº81.626, Livro 1-J, de 09 de maio de 2012. Dou fé. Santa Vitória do Palmar/RS, 17 de maio de 2012. Emolumentos R\$ 134,00. Selo nº 0541.06.1000002.03053 - R\$ 4,85.

Registradora Substituta:

Mary Amélia Borges Acosta.

R.10/28.604. Em 17 de maio de 2012. **COMPRA E VENDA.** Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel, financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças- contrato nº 071171230000050. - com caráter de escritura pública, firmado em 20/4/2012, São Paulo, elaborado pela Bco Santander Brasil S/A; o proprietário **EDILSON PEREIRA DE ÁVILA**, brasileiro, divorciado, contador, inscrito no CPF nº 327.005.200-68, portador da cédula de identidade civil nº 9009970287, expedida pela SJS RS, domiciliado e residente, nesta cidade; vendeu todo o imóvel e benfeitorias constante da presente matrícula para **JESSICA LIMA**, brasileira, solteira, produtora agropecuária, inscrita no CPF nº 018.451.930-67, portadora da cédula de identidade civil nº 04245259157, domiciliada e residente na Rua Dom Diogo de Souza, nº 81, apto 301, bairro centro, nesta cidade; pelo preço de R\$ 250.000,00. Forma de pagamento: a) recursos próprios R\$ 80.000,00; e recursos deste financiamento R\$170.000,00.- Avaliado pela Prefeitura Municipal desta cidade em R\$ 250.000,00. ITBI no valor de R\$ 3.250,00 pago em 09.05.2012, conforme guia de avaliação e arrecadação nº 3874. Documentos apresentados e arquivados neste Serviço: a) Guia de avaliação e

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

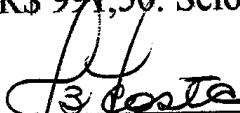
MATRÍCULA

03v

28.604

arrecadação do ITBI; b)-Certidão negativa de débito de IPTU expedida em 10.04.2012..
Condições: Constan no contrato, entre outras cláusulas e condições, o seguinte: a)-
 Declaração da compradora, dispensando a certidão de feitos ajuizados, bem como, os
 documentos enumerados no Decreto nº93.240/86; b)-Declaração do vendedor, de que o
 mesmo não está vinculado à Previdência Social, como contribuinte, pessoa física, na
 qualidade de empregador e/ou produtor rural, estando por tanto, dispensado da
 apresentação da CND do INSS e da Receita Federal; Demais condições de praxe
 constantes do contrato, do qual, fica uma via, arquivada neste Serviço. **Protocolo:**
 Nº81.626, Livro 1-J, de 09 de maio de 2012. Dou fé. Santa Vitória do Palmar/RS, 17 de
 maio de 2012. Emolumentos R\$ 991,50. Selo nº 0541.08.1000002.00243 - R\$ 9,70.

Registradora Substituta:


 Mary Amélia Borges Acosta

R.11/28.604. Em 17 de maio de 2012. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Credor Fiduciário:
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no C.N.P.J. sob nº 90.400.888/0001-42,
 com sede social na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - Bloco A,
 Vila Olímpia, São Paulo/SP; representado por Rafael Sabocinski, gerente geral e Tatiana
 S. da Porciuncula, gerente de atendimento, agência 1171, na cidade de Santa Vitória do
 Palmar-RS. **Devedora Fiduciante: JESSICA LIMA**, brasileira, solteira, produtora
 agropecuária, inscrita no CPF nº 018.451.930-67, portadora da cédula de identidade civil
 nº 04245259157, domiciliada e residente na Rua Dom Diogo de Souza, nº 81, apto 301,
 bairro centro, nesta cidade. **Valor da dívida:** cento e setenta mil reais (170.000,00). **Prazo**
de amortização: 360 meses; **Juros:** Taxa anual: 11% a.a.(efetiva) 10,48% a.a.(nominal)
 0,87%; **Valor total da prestação mensal:** R\$2.036,00; **Vencimento do primeiro encargo**
mensal: 20.05.2012; **Forma:** Contrato particular mencionado no registro anterior;
Alienação fiduciária em garantia: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do
 financiamento, bem como, do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais legais,
 a devedora fiduciante, aliena à BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, em caráter
 fiduciário, **todo o imóvel e benfeitoria constante da presente matrícula, adquirida no**
registro 10/28.604; cujas garantias são avaliadas em R\$ 250.000,00. **Prazo de carência,**
intimações, mora, inadimplemento, leilões: Conforme cláusulas constantes do contrato que
 ora se registra. Consta no contrato a declaração por parte Devedora Fiduciante, de que a
 mesma não está vinculada à Previdência Social, como contribuinte pessoa física na
 qualidade de empregadora e/ou produtora rural estando, portanto, dispensada da
 apresentação da CND do INSS e da Receita Federal do Brasil. **Condições:** As constantes
 do contrato, do qual, fica uma via arquivada neste Serviço. **Protocolo:** Nº81.626, Livro 1-J,
 de 09 de maio de 2012. Dou fé. Santa Vitória do Palmar/RS, 17 de maio de 2012.
 Emolumentos R\$ 770,30. Selo nº 0541.08.1000002.00244 - R\$ 9,70.

Continua as folhas 04

Registro de Imóveis da Comarca Santa Vitória do Palmar

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Santa Vitória do Palmar, 17 de maio de 2012.

FLS.
04MATRÍCULA
28.604

Registradora Substituta:

Mary Amélia Borges Acosta.

Av.12-28.604. Em 18 de março de 2015. Protocolo: nº 89348, Livro 1-M, de 10/03/2015. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Fica averbado a existência da Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processo nº 063/1.15.0000354-5, em que o exeqüente UPL do Brasil - Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S.A., inscrito no CNPJ nº 23.361.306/0001-79, move contra Sergio Luiz Braga Junior, Daniela Prietsch Braga e Jessica Lima, sendo Sergio proprietário do imóvel e benfeitorias constantes da presente, adquiridos conforme R.8/14.546, livro 2-RG. **Valor da Ação:** R\$712.227,56, inclusive outros imóveis. (Valor para fins de emolumentos R\$142.445,51); nos termos da certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos a penhora ou arresto, expedida em 09 de março de 2015, pelo Sr. Luis Carlos Corrêa Medeiros, Escrivão Designado; e requerimento datado de 09 de março de 2015, assinado por Marcos Vinicius de Oliveira Maciel, OAB/SP nº 351.233. Dou fé. Emolumentos R\$ 326,20. Selo: 0541.00.1500001.02712 - R\$ 8,10. BGO.

Reg. Substituta:

Mary Amélia B. Acosta.

Av.13-28.604. Em 4 de dezembro de 2015. Protocolo: nº 91436, Livro 1-M, de 18/11/2015. **Documentos.** Faço constar que a credora UPL do Brasil - Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S/A constante da AV.12 desta matrícula, está inscrita no CNPJ de nº 02.974.733/0001-52 e não como consta. Mediante requerimento datado de 27/10/2015 e Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), apresentados e arquivados nesta Serventia. Dou fé. Emolumentos R\$60,30. Selo: 0541.00.1500001.21706 - R\$0,90. SCO.

Substituta do Registrador:

Mary Amélia B. Acosta.

Av.14-28.604. Em 4 de dezembro de 2015. Protocolo: nº 91436, Livro 1-M, de 18/11/2015. **Cancelamento.** Fica **cancelada a AV.12** da presente matrícula, mediante autorização dada pela credora UPL do Brasil - Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S.A., inscrita no CNPJ nº 02.974.733/0001-52, assinada por Claudia Cristina de Oliveira Leite, datada de 27 de outubro de 2015, arquivado nesta Serventia. **Valor da Ação:** R\$712.227,56, inclusive outros imóveis. (Valor para fins de emolumentos R\$142.445,51). Dou fé. Emolumentos R\$326,20. Selo: 0541.00.1500001.21707 - R\$10,00. SCO.

Substituta do Registrador:

Mary Amélia B. Acosta.

Continua no verso



**Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar
Estado do Rio Grande do Sul**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

S. V. do Palmar, 22 de abril de 2016

FLS.

04v

MATRÍCULA

28.604

Av.15-28.604. Em 22 de abril de 2016. Protocolo: nº 92298, Livro 1-N, de 06/04/2016. **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA:** Proceda-se esta averbação para constar que tramita na 1ª Vara Comarca desta cidade, a Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial, processo nº 063/1.15.0000354-5 (CNJ: 0000603-97.2015.8.21.0063), em que o exequente UPL DO BRASIL - Industria e Comercio de Insumos Agropecuários S/A., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 02.974.733/0001-52, move contra Sergio Luiz Braga Junior, Daniela Prietsch Braga e Jessica Lima, SENDO Jessica Lima proprietária do imóvel e benfeitorias constantes da presente adquirido conforme R.10/28.604, livro 2-RG, nos termos da certidão para fins de averbação no registro de imóveis, registro de veículos ou registro de outros bens sujeitos a penhora ou arresto, expedida em 31/03/2016, pelo Sr. Luís Carlos Corrêa Medeiros, Escrivão Judicial designado; e requerimento datado de 01 de abril de 2016, assinado por Camilla Alves Ygesca Rodrigues, OAB/SP 358.681. **Valor da Ação:** 712.227,56, inclusive outros quatro (4) imóveis. Emolumentos R\$ 367,70. Selo: 0541.00.1500001.30451 - R\$ 10,00. DPB. Substituta do Registrador: Mary Amélia B. Acosta.

Av.16-28.604. Em 30 de agosto de 2021. Protocolo: nº 104133, Livro 1-R, de 30/07/2021. **CANCELAMENTO.** Fica cancelada a **Av.15** desta matrícula, mediante requerimento dado pela credora UPL do Brasil Indústria e Comércio de Insumos Agropecuários S.A., inscrita no CNPJ sob nº 02.974.733/0001-52, assinada por José Mario de Grano Alonso, inscrito na OAB/SP 389.947, datado de 26 de fevereiro de 2020, apresentado e arquivado nesta Serventia. Valor da Ação: R\$ 712.227,56, (juntamente com outros quatro imóveis constantes no requerimento), (Valor para fins de emolumentos R\$ 142.445,51). Dou fé. Emolumentos R\$ 379,60. Selo: 0541.00.1800001.52712 - R\$ 36,60. MMA. Substituto do Registrador: Igor Rocha de Oliveira.

Av.17-28.604. Em 19 de agosto de 2022. Protocolo: nº 106334, Livro 1-R, de 19/08/2022. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA.** Faço constar que o número do código nacional desta matrícula é **09960.2.0028604-30**. Dou fé. Emolumentos Nihil. Selo: 0541.00.1800001.79801 - Nihil. SGDL. CRC. Substituta do Registrador: Shirley de Castro Oliveira.

Av.18-28.604. Em 16 de abril de 2024. Protocolo: nº 110180, Livro 1-T, de 03/04/2024. **PREMONITÓRIA.** Faço constar que tramita no Juízo da 1ª Vara Cível desta Comarca de Santa Vitória do Palmar/RS, processo Execução de Título Extrajudicial nº 5000422-11.2015.8.21.0063/RS, em que o **exequente**

Continua na Fl. 5

28.604

-MATRÍCULA-



Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar

Estado do Rio Grande do Sul

CNM : 099606.2.0028604-21

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

S. V. do Palmar, 16 de abril de 2024

FLS

MATRÍCULA

05

28.604

(Continuação da folha 04 verso)

BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, move contra a **executada JESSICA LIMA**, qualificada anteriormente (R.10), sendo proprietária do imóvel objeto desta matrícula, adquirido conforme R.10. **Valor da causa:** R\$483.537,85 (quatrocentos e oitenta e três mil, quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e cinco centavos). Nos termos da certidão expedida em 04 de março de 2024, assinada eletronicamente por Diego Schwalb Zanoto; e, requerimento datado de 03/04/2024, apresentados e arquivados nesta Serventia. (Valor para fins de emolumentos R\$483.537,85). Dou fé. Emolumentos R\$1.104,10. Selo: 0541.00.2300001-25274 - R\$90,00. DGP. Substituto do Registrador: _____

Cássius Rodrigues Corrêa.

Av.19-28.604. Em 26 de agosto de 2024. Protocolo nº 110821, Livro 1-T, de 12/08/2024. **PENHORA.** Fica averbada a existência da penhora sobre todo imóvel constante desta matrícula, adquirido no R.10 de propriedade de Jessica Lima, já qualifica; tendo como exequente Banco do Brasil S/A, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91; e, **executada Jessica Lima**, inscrita no CPF sob nº 018.451.930-67. **Valor do débito:** setecentos e vinte um mil, duzentos e quarenta e nove reais e cinquenta e dois centavos (R\$721.249,52) atualizado até 31/01/2024. Nos termos do Termo de penhora datado de 02/07/2024, assinado por Tatiana Martins da Costa, Juíza de Direito, extraído dos autos do processo de Execução de Título Extrajudicial nº 5000477-25.2016.8.21.0063, da 2ª Vara Cível desta comarca de Santa Vitória do Palmar/RS, conferida sua autenticidade pela internet; instruído com requerimento datado de 03/08/2024; e documentos hábeis, apresentados e arquivados nesta serventia. Valor para fins de emolumentos R\$721.249,52. Dou fé. Emolumentos R\$1.551,60. Selo: 0541.00.2300001-32785 - R\$90,00. . ABSP.

Substituto do Registrador: _____

Cássius Rodrigues Corrêa.

Av.20-28.604. Protocolo nº 112570 de 20/05/2025.

TÍTULO: Consolidação de propriedade. O credor fiduciário/adquirente consolida a propriedade do objeto do presente registro, em desfavor do transmitente/devedor fiduciário. **PARTES:** **TRANSMITENTE:** **JESSICA LIMA**, brasileira, solteira, produtora agropecuária, inscrita no CPF nº 018.451.930-67, portadora da cédula de identidade civil nº 04245259157, residente e domiciliada na Rua Dom Diogo de Souza, nº 81, apto. 301, bairro centro nesta cidade. **ADQUIRENTE:** **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - bloco A, Vila Olímpia, São Paulo/SP. **OBJETO:** 100% do caput, subtraídos do registro 10 (vide avs. 3, 4, 5 e 8). **TÍTULO E DOCUMENTAÇÃO:** Requerimento firmado em 09/04/2025, com certidão de notificação e de decurso de prazo sem purgação da mora. **VALORES:** Atribuído:

Continua no verso

**Registro de Imóveis da Comarca de Santa Vitória do Palmar**
Estado do Rio Grande do Sul

CNM : 099606.2.0028604-21

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

S. V. do Palmar, 20 de maio de 2025

FLS

MATRÍCULA

05v 28.604

R\$360.000,00. Avaliado: R\$360.000,00. Atualizado: R\$360.000,00. ITBI: O imposto de transmissão foi quitado em 07/04/2025, conforme guia de pagamento nº 2479 2025, datada de 04/04/2025. DOU FÉ. Santa Vitória do Palmar, 20 de maio de 2025.

Averbação com valor declarado: R\$ 608,60 (0541.00.2300001,51342 = R\$ 94,70)

Marcelo Tezzari Geyer
Registrador Interino

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



Prefeitura Municipal de Santa Vitória do Palmar

Secretaria Municipal da Fazenda
Departamento de Tributação
Rua Mirapalhete, 1179 - Centro
CNPJ: 88.824.099/0001-97

Adquirente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A					Número da Guia: 2479 2025
Adquirido de: JESSICA LIMA					Data de Emissão: 04/04/2025
Inscrição: 100144830	Dívida ITBI	Exercício 2025	Parcela 1	Sub-Dívida 0	Vencimento: 28/05/2025
	Distrito 10	Setor 3	Quadra 36	Lote 79	Unidade 1
Especificações da Receita:					Valor da Avaliação: 360.000,00
					Valor Pago: 10.800,00

Adquirente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A					Número da Guia: 2479 2025
Adquirido de: JESSICA LIMA					Data de Emissão: 04/04/2025
Inscrição: 100144830	Dívida ITBI	Exercício 2025	Parcela 1	Sub-Dívida 0	Vencimento: 28/05/2025
Quadrante 2	Quadricula 11	Setor 3	Quadra 36	Lote 79	Unidade 1
Especificações da Receita:					Valor da Avaliação: 360.000,00
					Valor Pago: 10.800,00
.					
81610000108-9 00003905202-2 50528000000-9 00024793359-1					

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
07/04/2025 - AUTOATENDIMENTO - 15.18.19
1203301203 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: STELLMAR S C LTDA
AGENCIA: 1203-3 CONTA: 110.202-8
=====

Convenio	PREF MUN STA VIT PALMAR	
Codigo de Barras	81610000108-9	00003905202-2
	50528000000-9	00024793359-1
Data do pagamento		07/04/2025
Valor Total		10.800,00

DOCUMENTO: 040753
AUTENTICACAO SISBB: A.968.194.FA7.556.24C