



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	22050
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua General Costa e Silva, 774 - Centro - Independência/RS - CEP 98915-000				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	15	

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	933,12
	IPTU/ITR:	933,12
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	933,12
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	123,28
	IPTU:	123,28
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		123,28



Observações impactantes na avaliação	
Foi adotado a área construída informada 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				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 480.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 330.000,00	% Desc: -31,25%
-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\$ 480.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 330.000,00	% Desc: -31,25%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		30 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	22/12/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	22/12/2025			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr			
CREA Resp.:		SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 480.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 1.152,00

0,02% ao mês

Taxa da aplicação financeira

17,00% Taxa Selic+4%

Manutenção/Administração

0,10% ao mês

Inflação média ao ano

4,46% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,20% ao mês

Custo financeiro

12,00% ao ano

Total 1

0,32% ao mês

Total 2

0,95% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,27%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

30

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.

69%

R\$ 330.000,00

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:** 22/12/2025 (Vistoria Externa)**ENDEREÇO:** Rua General Costa e Silva, 774**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Independência**UF:** RS**DOSSIÊ:** 22050**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 123,28 m² (conforme matrícula)**ÁREA DE TERRENO:** 933,12 m² (conforme matrícula)**Dezembro / 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua General Costa e Silva, 774		
Cidade Independência	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída 123,28 m²	Área de Terreno 933,12 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado	Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas 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.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e Oitenta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua General Costa e Silva.....	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	8
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	8
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	8
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes	9
8. AVALIAÇÃO	9
8.1 - Normatização	9
8.2 - Metodologia	9
8.3 - Tratamento de dados.....	10
8.4 - Pesquisa de Mercado	11
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores Encontrados	12
9. ENCERRAMENTO	13
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	14
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	14
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	15
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	16
ANEXO V - LIC	21
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	28

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 22/12/2025.
- 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

Endereço: Rua General Costa e Silva		
Bairro: Centro	Cidade: Independência	UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Ninguém sabe ao certo porque foi dado o nome de Independência a esta localidade, até hoje às raízes etimológicas do nome, são de difícil repercussão. A versão mais corrente é a seguinte: Antes do início da colonização com efetiva ocupação das terras, a região era ocupada por extensa mata e povoado por animais ferozes e grupos indígenas sobre os quais nada se sabe. Independência pertenceu ao município de Rio Pardo, Cachoeira do Sul, Santo Ângelo, Santa Rosa e Três de Maio. Conta-se, mas sem nenhuma base científica ou fundamento histórico, que Independência tem seu nome ligado a bandidos banidos de Santo Ângelo ainda antes de 1890 e que expulsos daquele município tinham que atravessar o Rio Santa Rosa com os seus pertences e instalar-se neste território, muito vasto. Esses "condenados", expulsos e que não sucumbiam face às dificuldades, foram cultivando suas roças para terem alimentos para sobrevivência, embora caça abundante. Um desses bandidos teria voltado a Santo Ângelo com a sua família e surpresas as autoridades de Santo Ângelo, da época, lhe perguntaram "Mas como? Você Voltou? - Sim, voltei porque fiz a minha Independência". É que ele havia se localizado nas proximidades da atual cidade de Independência onde, em regime de economia familiar, objetos artesanais com matéria prima eram oferecidos pela própria natureza.



- Área da Cidade: 358,283 Km²
- População Total: 6.054 habitantes (Estimativa IBGE - 2021)
- PIB per capita: R\$ 53.338,77 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,693

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua General Costa e Silva

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Asfalto	Calçadas: Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☒ Médio	☒ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☐ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☐ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☒ Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☒ Média ☐ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel, etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Matrícula 4.327

Área: 933,12 m²		Medidas do Terreno: 32,64 x 9,30 x 43,12 x 54,95 metros	
Testada Principal: Rua General Costa e Silva		Testada Secundária: ---	
Formato: Irregular		Topografia: Plano	Superfície: Seca
Obs.: Não foi possível obter o mapa de zoneamento junto a prefeitura municipal			

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída averbada de 123,28 m² referente a um prédio residencial em alvenaria.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar 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, além de adotar um padrão médio, idade aparente de 15 anos e 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
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☐ Médio	☐ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☒ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☒ Baixo	☒ Difícil	☒ 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 os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adota-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 imóvel, 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:

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

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

FATOR DEPRECIAÇÃO: 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: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e 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 Independência/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:

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
123,28	3.893,58	
		R\$ 480.000,00
		Quatrocentos e Oitenta Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
123,28	2.676,83	
		R\$ 330.000,00
		Trezentos e Trinta Mil Reais

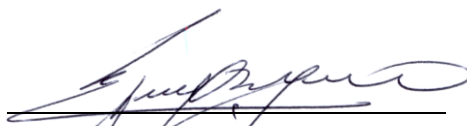
Ver ANEXO IV

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

22 de Dezembro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

	Amostra n.º 1					Data	dez-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada								
	Endereço:		Rua Presidente Getúlio Vargas, s/n						
	Bairro:		Centro		Cidade:		Independência	UF:	RS
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio		
	Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):		10	
	Área Construída (m²)			300,00		Área de Terreno (m²)		904,00	
	N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		2	N.º vagas		3
	Valor total (R\$)			R\$ 1.400.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.666,67	
	Fonte/ telefone:		Mahalo Imobiliária			- Tel.: (55) 99971-9070		Status: Oferta	
	Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 02 suítes), bwc social, cozinha e área de serviço.								





Amostra n.º 2				Data	dez-25
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Presidente Getúlio Vargas, s/n			
Bairro:	Laranjeiras		Cidade:	Três de Maio	UF: RS
Tipo:	Casa		Padrão de construção:		Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):	20
Área Construída (m²)		160,00		Área de Terreno (m²)	360,00
N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 595.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 3.718,75	
Fonte/ telefone:		WV Imobiliária		Tel.:	(55) 98415-2103 Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					



	Amostra n.º 3				Data	dez-25		
	Empreendimento: Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Padre Réus, 36					
	Bairro:		Santa Rita		Cidade:	Três de Maio	UF:	RS
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
	Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos):		15	
	Área Construída (m²)		190,00		Área de Terreno (m²)		397,00	
	N.º dormitórios 2		N.º Suítes: 1		N.º vagas		2	
	Valor total (R\$)		R\$ 650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.421,05	
	Fonte/ telefone:		Loro Imóveis		- Tel.: (55) 3535-2420		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.								





Amostra n.º 4					Data	dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Rui Ramos, 99					
Bairro:	Medianeira			Cidade:	Três de Maio	UF: RS	
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)			130,00		Área de Terreno (m²)	525,77	
N.º dormitórios		3	N.º Suítes:		0	N.º vagas	2
Valor total (R\$)			R\$ 600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		4.615,38
Fonte/ telefone:		WV Imobiliária		Tel.:	(55) 98415-2103	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							

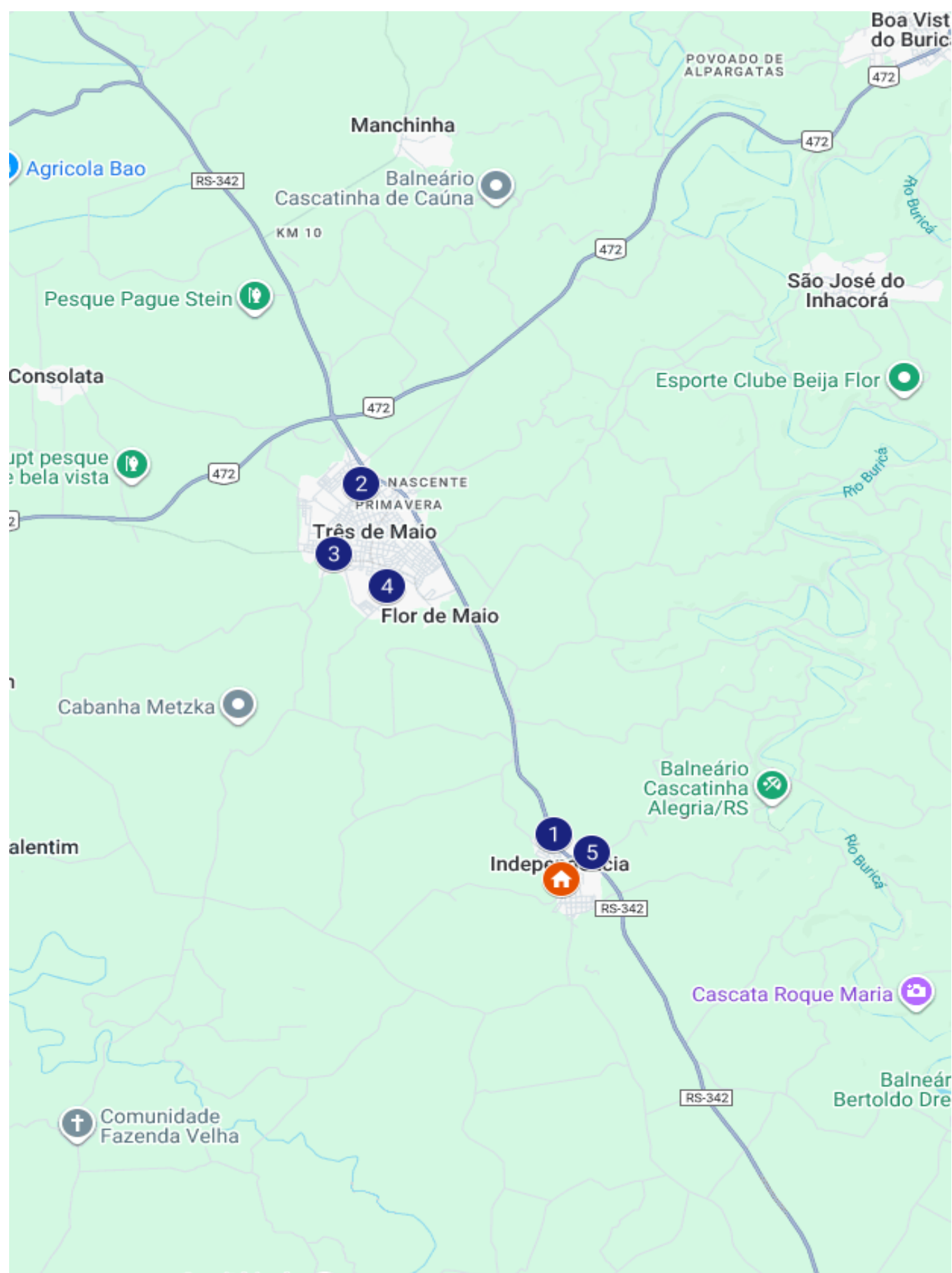




Amostra n.º 5					Data	dez-25	
Empreendimento: Unidade Isolada							
Endereço:		Rua Benjamin Constant, s/n					
Bairro:	Rua Benjamin Constant			Cidade:	Independencia	UF: RS	
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação			Regular		Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)			142,00		Área de Terreno (m²)	395,00	
N.º dormitórios		2	N.º Suítes:		1	N.º vagas	2
Valor total (R\$)			R\$ 550.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.873,24
Fonte/ telefone:		Mahalo Imoveis		- Tel.:	(55) 99971-9070	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.							



Croqui de 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 General Costa e Silva, 774	123,28	933,12	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,78	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Presidente Getúlio Vargas, s/n	300,00	904,00	3	2	2	1.400.000,00	4.666,67	0,90	1,00	1,12	0,88	1,00	1,00	1,00	4.106,51	4.106,51
2	Rua Presidente Getúlio Vargas, s/n	160,00	360,00	1	2	1	595.000,00	3.718,75	0,90	1,00	1,03	1,02	1,00	1,13	1,00	3.992,50	3.992,50
3	Rua Padre Réus, 36	190,00	397,00	2	2	1	650.000,00	3.421,05	0,90	1,00	1,06	0,94	1,00	1,11	1,00	3.448,32	3.448,32
4	Rua Rui Ramos, 99	130,00	525,77	2	3	0	600.000,00	4.615,38	0,90	1,00	1,01	0,88	1,00	1,07	1,00	3.974,01	3.974,01
5	Rua Benjamin Constant, s/n	142,00	395,00	2	2	1	550.000,00	3.873,24	0,90	1,00	1,02	1,02	1,00	1,11	1,00	3.957,39	3.957,39
Unitário seco médio								4.059,02							3.895,75	3.895,75	

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus 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
Total			6

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

Graus	III	II	I
<i>Pontos Mínimos</i>	10	6	4
<i>Itens obrigatórios</i>	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
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

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

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	9,02%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.895,75
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.064,47
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.727,02

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3895,75	
Desvio Padrão	256,8530176	
Coefficiente de Variação	6,593165983	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.071,49	0,0451
Limite Inferior (R\$/m²)	3.720,00	-0,0451
Intervalo de Confiabilidade	9,02%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	123,28
Unitário (R\$/m²)	3.895,75
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	480.268,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	123,28
Unitário (R\$/m²)	3.893,58
Valor de Mercado para Venda (R\$)	480.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	330.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 480.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	1.152,00		0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração			0,10% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 meses
Comissão de venda			0,20% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
Total 1			0,32% ao mês	Total 2	0,95% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =			1,27% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização	30	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.				68,75%	R\$ 330.000,00

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: 22/12/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua General Costa e Silva, 774 Cidade: Independência - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 27° 51' 8.34" S, 54° 11' 25.56" O

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 Independência - (55) 3539-4200

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 Independência - (55) 3539-4200

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.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
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?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Matrícula Observações e/ou justificativa: Conforme matrícula existia uma construção própria para indústria.		

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?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____ _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☒	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	☐	☒	☐
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? _____ _____ _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
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	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: _____	☐	☐
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?

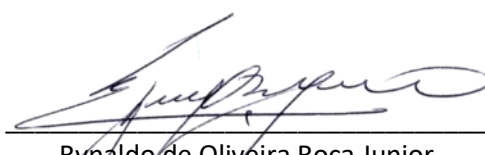
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ 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: 2025



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2012

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE TRÊS DE MAIO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
-4.327-

Independência, 02. julho. 2010.-

Matrícula
-4.327-

IMÓVEL: LOTE URBANO N.12, da QUADRA N.18, com a área de 933,12 m² (novecentos e trinta e três metros e doze decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua General Costa e Silva, lado par, a 34,60 metros da esquina com a Rua Senador Salgado Filho, nesta Cidade, confrontando: ao Norte, com o lote n.03, medindo 32,64 metros; ao Sul, com a Rua General Costa e Silva, medindo 9,30 metros; a Leste, com o lote n.22, medindo 43,12 metros; e, a Oeste, com o lote n.10, medindo 54,95 metros.-

PROPRIETÁRIO: ADRIANO RICHTER AMARO, brasileiro, metalúrgico, portador da CI.RG/SJS-RS n.9090642878 e do CPF n.013.149.300-01, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.6.515/77, com EDELMARA CADORE, brasileira, técnica em radiologia, portadora da CI.RG/SJS-RS n.1083573467 e do CPF n.007.661.640-12, residentes e domiciliados na Rua Senador Pinheiro, n.666, nesta Cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: R-1-4.120 datado de 03/06/2009, e AV-4-4.120 datado de 02/07/2010, livro n.02, deste Ofício.-

Eu, Raquel Beltraco, Bel. Raquel Beltraco, Registradora Designada, procedi a abertura desta matrícula.- Protocolo n.22.889.- DOU FE.-

Emol: R\$11,10

Selo digital n.0690.02.0900011.00397

R-1-4.327.-08.setembro.2010.-ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:Devedores Fiducian-
tes:ADRIANO RICHTER AMARO,metalúrgico,portador da CI.RG/
SSP-RS nº9090642878 e do CPF nº013.149.300-01 e EDELMARA CADORE,técni-
ca em enfermagem,portadora da CI.RG/SSP-RS nº1083573467 e do CPF nº007
661.640-12,residentes e domiciliados em Três de Maio-RS.-Credora:Caixa
Econômica Federal,instituição financeira constituída sob a forma de em-
presa pública,pessoa jurídica de direito privado,com sede em Brasília-
DF,inscrita no CNPJ sob nº00.360.305/0001-04,neste ato representada por
Paulo Plair Klein,portador da CI.RG/SSP-RS nº0103585887 e do CPF nº458
748.750-34.-Valor da Operação e Destinação dos Recursos:O valor desti-
nado ao pagamento da construção do imóvel residencial urbano é de R\$10
0.490,13, sendo recursos da conta vinculada do FGTS R\$10.050,00 e fina-
nciamento concedido pela Caixa R\$90.440,13.-Valor do Imóvel para fins
de Venda em Público Leilão:R\$123.000,00.-Origem dos Recursos:SBPE.-Nor-
ma Regulamentadora:HH.126.51-20/08/2010-SUHAB/GECRI.-Valor da Dívida/
Financiamento:R\$90.440,13.-Valor da Garantia:R\$123.000,00.-Sistema de
Amortização:SAC.-Prazos,em meses:de construção:6;de amortização:360.-
Taxa de Juros:Nominal 8,5563% ao ano;Efetiva de 8,9001% ao ano.-Encar-
Inicial na Fase de Amortização:R\$943,02(total).-Vencimento do Primeiro
Encargo Mensal:02 de outubro de 2010.-Forma de Pagamento:débiro em con-
ta corrente.-Alienação Fiduciária em Garantia:Em garantia do pagamento

da dívida e todas as obrigações contratuais legais os devedores fidu-
ciantes alienam à Caixa em caráter fiduciário o imóvel retro matrícula
do com área de 933,12m² mais a benfeitoria que será construída nos

termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.-Título: Contrato Por Instrumento Particular de Mútuo para Obras e Alienação Fiduciária em Garantia, Carta de Crédito com Recursos do SBPE, no Âmbito do Sistema Financeiro da Habitação-SFH-Com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS do(s) Comprador(es) e Devedores/Fiduciante(s), data-do de 02 de setembro de 2010, firmado pelas partes e testemunhas.-Demais condições no Contrato cuja via fica neste Ofício arquivada, juntamente com a Certidão Negativa de Débitos Municipais nº1184/2010.-Protocolo nº23.13 DOU FÉ.-Registradora Substituta: Diana Witezak Domenighi:

Emol: R\$419,10 Selo digital nº0690.07.0900001.00130

AV-2-4.327.-12.maio.2011.-CONSTRUÇÃO:Procede-se esta averbação para constatar que, sobre o imóvel retro descrito, sito a Rua General Costa e Silva, nº774, nesta Cidade, encontra-se construído um prédio residencial em alvenaria, com a área de 123,28 m2, tipo casa, conforme consta na Certidão de Existência datada de 02 de maio de 2011, expedida pelo órgão competente da Prefeitura Municipal local, a qual fica neste Ofício arquivada, juntamente com o habite-se e a CND/INSS nº052902011-19023100.-Valor declarado: R\$90.440,13.-Protocolo nº23.877.-DOU FÉ.-Registradora Designada: Bel. Raquel Feltraco:

Emol: R\$219,70 selo digital nº0690.07.2100001.00012

AV-3-4.327.-14 de dezembro de 2017.- CANCELAMENTO:Procede-se a esta averbação para constar que por autorização da CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, datada de 13 de dezembro de 2017 fica cancelada a alienação fiduciária objeto do R-1/4.327.- Protocolo 31107, datado de 13/12/2017.- Emolumentos: R\$238,60. Selo: 0690.01.1600001.19016 - R\$1,40; 0690.07.1200007.00803 - R\$36,60.- Ana Paula Wolschick Schultz, Registradora Substituta:

R-4-4.327.-16 de abril de 2018.- PARTILHA: Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, lavrada em 25 de janeiro de 2018 (livro nº44 de Contratos, folhas nºs 040 a 043), pelo Tabelionato desta cidade, dos bens deixados por falecimento de Adriano Richter Amaro, coube aos herdeiros ascendentes CLOVIS DOS SANTOS AMARO, metalurgico, portador da carteira de identidade nº8053606524-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 287.550.810-53, e sua esposa GENI RICHTER AMARO, do lar, portadora da carteira de identidade nº9078266914-SSJ/RS, inscrita no CPF sob nº 777.871.370-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua senador Pinheiro, nº 666, Cidade Alta, nesta cidade, no imóvel retro matriculado com a área de 933,12m2 e o descrito no AV-2-4327, com a área de 123,28m2, no valor e avaliado por R\$360.000,00 em 16 de janeiro de 2018, somente a quantia de R\$180.000,00 equivalente a área no terreno de 466,56m2 e na casa a área de 61,64m2.- Certidão de quitação de ITCD nº1.427.185.-Advogada assistente: Catia Lima Machado OAB/RS nº51.678.- Protocolo nº31354, datado de 11/04/2018.- Emol R\$820,10. Selo: 0690.01.1800001.01798 - R\$1,40; 0690.08.1200007.00285 - R\$49,50.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá:



REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE INDEPENDÊNCIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

- MATRÍCULA -

- MATRÍCULA -

-4.327-

Independência, 16 de abril de 2018

Fls. 02

4327

R-5-4.327.-16 de abril de 2018.- PARTILHA: Nos termos da Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, lavrada em 25 de janeiro de 2018 (livro nº44 de Contratos, folhas nºs 040 a 043), pelo Tabelionato desta cidade, dos bens deixados por falecimento de Edelmara Cadore, coube ao herdeiro cessionário **CLOVIS DOS SANTOS AMARO**, metalurgico, portador da carteira de identidade nº 8053606524-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 287.550.810-53, casado com **GENI RICHTER AMARO**, do lar, portadora da carteira de identidade nº9078266914-SSJ/RS, inscrita no CPF sob nº 777.871.370-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na rua senador Pinheiro, nº 666, Cidade Alta, nesta cidade, no imóvel retro matriculado com a área de 933,12m² e o descrito no AV-2-4327, com a área de 123,28m², no valor e avaliado por R\$360.000,00 em 16 de janeiro de 2018, somente a quantia de R\$180.000,00 **equivalente a área no terreno de 466,56m² e na casa a área de 61,64m².**- Certidão de quitação de ITCD nº1.427.192.-Advogada assistente: Catia Lima Machado OAB/RS nº51.678 - Protocolo nº31354, datado de 11/04/2018.- Emol R\$820,10. Selo: 0690.01.1800001.01799 - R\$1,40; 0690.08.1200007.00286 - R\$49,50.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá:

R-6-4.327.-03 de maio de 2018.- COMPRA E VENDA; TRANSMITENTES: CLOVIS DOS SANTOS AMARO e sua esposa GENI RICHTER AMARO.- ADQUIRENTES: LUCINEI JOSÉ CRESTANI, agricultor, portador da Carteira do DETRAN/RS nº 00204111544, inscrito no CPF sob nº 726.315.970-87, casado com VÂNIA INES CRESTANI, agricultora, portadora da carteira de identidade nº5055595317-SSP/RS, inscrita no CPF sob nº714.003.890-20, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Lajeado Tigre, no município de Tres de Maio-RS.- IMÓVEL: os descritos nos **R-4-5-4.327, com a área de 933,12 m²** (novecentos e trinta e três metros e doze decímetros quadrados), e o prédio residencial em alvenaria, medindo 123,28m².- VALOR: R\$220.000,00.- AVALIACÃO FISCAL: R\$360.000,00, conforme guia de avaliação nº 000028/2018.- TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº10.370-134/2018, lavrada em 02 de maio de 2018 (livro nº 94 de Transmissões, folhas nº003 a 004), pelo Tabelionato desta cidade.- Protocolo nº 31405, datado de 02/05/2018.- Emol: R\$1.532,30. Selo: 0690.01.1800001.02411 - R\$1,40; 0690.09.1200007.00180 - R\$61,40.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá:

R-7-4.327.-30 de junho de 2021.- COMPRA E VENDA; TRANSMITENTES: LUCINEI JOSÉ CRESTANI e sua esposa VÂNIA INÊS CRESTANI.- ADQUIRENTE: **CARLOS FERNANDO COPETTI**, brasileiro, representante comercial, solteiro, maior, portador da carteira de identidade nº 7077156714-SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 023.150.150-14, residente e domiciliado na Avenida Três de Maio, nº 496, nesta cidade.- IMÓVEL: o descrito no **R-6-4.327, com a área de 933,12m²** (novecentos e trinta e três metros e doze decímetros quadrados), e o prédio residencial

- CONTINUA NO VERSO -



CNM: 098517.2.0004327-16
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Independência, 30 de junho de 2021 Fls. 02v

Matrícula 4327

em alvenaria, medindo 123,28m².- VALOR: R\$480.000,00.- AVALIAÇÃO FISCAL: R\$480.000,00, conforme guia de avaliação nº000124/2021.- TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - Leis nºS4.380/1964 e 5.049/1966 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Leis nº9.514/1997 e 13.465/2017, firmado em São Paulo, em 18 de junho de 2021, pelas partes e testemunhas.- Protocolo nº 34423, datado de 28/06/2021.- Emol: R\$1.058,20. Selo: 0690.01.1800001.28049 - R\$1,40; 0690.09.1200007.00400 - R\$61,40.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá:

R-8-4.327.- 30 de junho de 2021.- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: DEVEDOR FIDUCIANTE: CARLOS FERNANDO COPETTI.- CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo-SP, representado por Junior Alberto Brun e Merlyn Ziembowicz.- VALOR DA COMPRA E VENDA E FORMA DE PAGAMENTO: Preço da compra e venda: R\$480.000,00.- Recursos próprios: R\$96.170,63.- Recursos da conta FGTS R\$0,00.- Recursos do Financiamento concedido pela credora: R\$ 383.829,37.- JUROS: taxa efetiva anual de 10,0000%; taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%; taxa nominal de juros anual: 9,5690%; taxa nominal de juros mensal: 0,5646%.
PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: 420 meses.- Data de vencimento da primeira prestação: 18/07/2021.- Data de vencimento da última prestação: 18/06/2056.- GARANTIA: Em alienação fiduciária, o imóvel descrito no R-7-4.327, com a área de 933,12m² (novecentos e trinta e três metros e doze decímetros quadrados), e o prédio residencial em alvenaria, medindo 123,28m².- VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA E VALOR PARA VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$480.000,00.- TÍTULO: INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA - Leis nºS4.380/1964 e 5.049/1966 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Leis nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017, firmado em São Paulo, em 18 de junho de 2021, pelas partes e testemunhas.- Demais condições no contrato, do qual uma via fica neste Ofício arquivada.- Protocolo nº 34423, datado de 28/06/2021.- Emol: R\$880,50. Selo: 0690.01.1800001.28050 - R\$1,40; 0690.09.1200007.00401 - R\$61,40.- Registradora, Bel. Madalena Merina Maicá:

AV-9-4.327.-25 de abril de 2024.- CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE. Procede-se esta averbação para constar que a requerimento do credor, instruído com os documentos habéis, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face do devedor fiduciante Carlos Fernando Copetti, já qualificado, sem que houvesse purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel descrito no R-7/4.327, para o credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado. O credor fiduciário adquirente deverá promover leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal 9.514/97. Valor da dívida R\$ 26.637,01, conforme Projeção Diária de Prestações em Atraso, emitida em 23/02/2024. Valor do imóvel: R\$480.000,00. AVALIAÇÃO FISCAL: R\$480.000,00, conforme guia de ITBI nº 39/2024. Em face da consolidação da propriedade fica liberada a alienação fiduciária descrita no R-8/4.327.- Protocolo nº 37288, datado de 23/04/2024.-

- CONTINUA A FOLHA -



REGISTRO DE IMÓVEIS
MUNICÍPIO DE INDEPENDÊNCIA
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

CNM: 098517.2.0004327-16

- MATRÍCULA -

- MATRÍCULA -

Independência, 25 de abril de 2024

Fls. 03

4327

Emolumentos: R\$1.110,70. Selo: 0690.01.1800001.46353 - R\$2,00; 0690.09.2100002.00272 - R\$90,00.-Registradora Substituta, Ana Paula Schultz Farezin:

Ana Paula Schultz Farezin

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 25,42

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDEPENDÊNCIA

Sistema IPTU - Cadastro Imobiliário
Boletim do Cadastro Imobiliário
Emissão: 27/03/2024 às 14:07

Matrícula 195	Unidade 10	Z. Fiscal Zona Fiscal 1	Setor Setor 1	Quadra 000018	Lote 0012	S-Lote 0
Cód. Único 11223			Nome do Proprietário CARLOS FERNANDO COPETTI			
Logradouro RUA GENERAL COSTA E SILVA			Número 774	Seção 000000	Imposto predial	
Logradouro Secundário RUA SENADOR SALGADO FILHO			Seção 2 000000	Matrícula/Quadra/Lote Escritura 4327//		
Endereço Domicílio AVENIDA TRES DE MAIO, 496				Escritura 2.218		
CEP/Município 98915000 INDEPENDENCIA			Data Cadastro --		Pontos 341	Valor Unidade R\$ 906,51
Valores Venais da Unidade		Valores em Índice da Unidade		Valores em Reais da Unidade		
V. Venal Terreno:	R\$ 54.223,60	Valor IPTU:	164,1551	Valor IPTU:	R\$ 783,02	
V. Venal Prédio:	R\$ 84.289,00	Valor Foro:	0,0000	Valor Foro:	R\$ 0,00	
V. Venal Total:	R\$ 138.512,60	Tx. Expediente:	0,0000	Tx. Expediente:	R\$ 0,00	
Alíquota:	0,35%	Taxa Col. Lixo:	25,8888	Taxa Col. Lixo:	R\$ 123,49	
IPTU Terreno:	R\$ 488,01	Serv. Urbanos:	0,0000	Serv. Urbanos:	R\$ 0,00	
IPTU Prédio:	R\$ 295,01	Ilum. Pública:	0,0000	Ilum. Pública:	R\$ 0,00	
		Tx. Bombeiros:	0,0000	Tx. Bombeiros:	R\$ 0,00	
Observação do Cadastro						
área terreno 933,12m² cfe ITBI Nº3455/2010 área construída 123,28m² cfe protocolo 759/2010 EM:19/01/2018-006673-ADRIANO RICHTER AMARO(ALBERI) EM 28/05/2021 Alterado Contribuinte de CLOVIS DOS SANTOS AMARO para LUCINEI JOSE CRESTANI Cfme Escrit: 2.218 (JOCE) 21/06/2021 -área correta construída 123,28m² cfe protocolo 759/2010(ALBERI) EM:19/08/2021-009889-LUCINEI JOSE CRESTANI(ALBERI)						

Quadro/Descrição		Item/Descrição		Conteúdo		Quadro/Descrição		Item/Descrição		Conteúdo	
27 Localização	1,00	1 Meio De Quadra	0271	28 Ocupação	1,00	1 Edificado	0281				
29 Limitação	1,00	2 Sem Passeio	0292	30 Uso	1,00	2 Próprio	0302				
31 Topologia	1,00	1 Ao Nível Do Logradouro	0311	32 Pedologia	1,00	1 Normal	0321				
33 Patrimônio	1,00	1 Particular	0331	34 Incidência	1,00	1 Imposto E Taxas	0341				
38 Ano Da Construção			2010	41 Tipo	1,00	1 Casa/Sobrado	0411				
42 Uso Imóvel	1,00	1 Residencia	0421	43 Utilização	1,00	1 Própria	0431				
44 Posição	1,00	1 Frente/Alinhada	0441	45 Características	1,00	1 Isolada	0451				
46 Equip.P/Conforto	1,00	4 Sem Equipamentos	0464	47 Cobertura	1,00	5 Telha	0475				
48 Número Pontos	1,00	3 De 331 à 390 Pontos	0483	49 Estrutura	1,00	3 Alvenaria	0493				
50 Piso	1,00	2 Taco	0502	51 Forro	1,00	2 Lage	0512				
52 Instalação Sanitária	1,00	1 Completa	0521	53 Instalação Elétrica	1,00	1 Embutida	0531				
54 Acabamento Interno	1,00	3 Pintura Simples	0543	55 Acabamento Externo	1,00	3 Pintura Especial	0553				
56 Categoria	1,00	3 Alto	0563	57 Serv.Esgoto	1,00	2 Não	0572				
58 Serv.Água	1,00	2 Não	0582	59 Serv.Ilum.Pública	1,00	1 Sim	0591				
60 Asfalto	1,00	2 Não	0602	61 Calçamento	1,00	1 Sim	0611				
62 Galeria Pluvial	1,00	2 Não	0622	63 Rede Telefônica	1,00	1 Sim	0631				
64 Guias Sarjetas	1,00	1 Sim	0641	65 Coleta Lixo	1,00	1 Sim	0651				
75 Área Do Terreno			933,12	76 Área Constr. Unidade			123,28				
78 Testada Do Imóvel			12,00	85 Total Geral Construído			123,28				



INDEPENDÊNCIA
Secretaria Municipal da Fazenda
Divisão de Tributação e Arrecadação
Para Transmissão Onerosa

Guia de ITBI

000039 / 2024

Modalidade

6 - Dação em Pagto

Transmitentes:

011223 CARLOS FERNANDO COPETTI

CPF/CNPJ

023.150.150-14

Adquirentes:

012474 BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CPF/CNPJ

90.400.888/0001-42

Inscrição: 000000 Unidade: 000 Lote Número: 12 Quadra: 18 Matrícula CRI: 4.327 **Zona Urbana**

Localização RUA GENERAL COSTA E SILVA, 774 Secção

Situação

☐ Esquina

☐ Meio de Quadra

☐ Encravado

Dimensões

Frente: 9,30 Lado Direito: 43,12

Fundos: 32,64 Lado Esquerdo: 54,95

Área em M2

Área Total: 933,12

Área Transmitida: 933,12

Tipo

☐ Casa

☐ Apartamento

☐ Garagem

☐ Galpão

Estrutura

☐ Alvenaria

☐ Madeira

☐ Mista

Padrão

☐ Boa

☐ Normal

☐ Simples

☐ Popular

Construções e Benfeitorias

Área Total Construída: 123,28

Área Const. Transmitida: 123,28

Ano da Construção: 0000

Observação

DAÇÃO EM PAGAMENTO PELA CONSOLIDAÇÃO EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Tabelionato:

Valor do Imóvel (R\$)			Secretaria da Fazenda
	Atribuído p/Contribuinte	Atribuído p/Fazenda	Data de Emissão: 05/04/2024
Terreno/Terras	100.000,00	200.000,00	
Construção/Benfeitorias	380.000,00	280.000,00	
Total Avaliação	480.000,00	480.000,00	
Valor Desconto		0,00	

	Valor Contr.	Valor Faz.	Alíquota	Valor do ITBI	
Valor Particular:	480.000,00	480.000,00	3,00%	14.400,00	Operador: ALBERI Data: 05/04/2024 Hora: 10:37:40
Valor Financiado:	0,00	0,00	0,00%	0,00	
Valor FGTS:	0,00	0,00	3,00%	0,00	
Valor Deduções:	0,00	0,00		0,00	
Valor Total do ITBI:				14.400,00	

Valor ITBI: 14.400,00
Válido p/Pagto até: 05/05/2024



Autenticidade do Documento Disponível em:
<https://gedapi.abase.com.br/Ged/docPublico?RowGuid=18c95fc4-b86c-4da9-8ff5-840f47aac828>
ou utilizando seu smartphone/tablet para fazer a leitura do QR CODE (imagem) ao lado.
Codigo de Validação: 18c95fc4-b86c-4da9-8ff5-840f47aac828



Pague com PIX!

SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
17/04/2024 - AUTOATENDIMENTO - 14.39.10
1203301203 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

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

Convenio	INDEPENDENCIA - IPTU	
Codigo de Barras	81690000144-6	00001926202-1
	40505000039-8	00202456000-1
Data do pagamento	17/04/2024	
Valor Total	14.400,00	

DOCUMENTO: 041766
AUTENTICACAO SISBB: C.32F.95D.AD6.3C5.257