

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Sicredi UniEstados	CPF/CNPJ:	87.780.268/0001-71
Proprietário:	Sicredi UniEstados	CPF/CNPJ:	87.780.268/0001-71
Endereço:	Rua Aires Pires, 125	Data da Vistoria:	31/07/2026
Complemento:	Residencial Tonal, Térreo, Sala 01	Matrícula/Cartório:	165571.2.0004898-84 - 2º Registro de Imóveis de Erechim - RS
Bairro:	Centro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Erechim	UF:	RS
CEP:	99700-388	Finalidade:	Garantia de Operações Financeiras

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula / Habite-se	IPTU	Uso:	Comercial
Área Privativa: 117,10 m²	Terreno: - m²	Tipologia:	Conjunto Comercial
Área Comum: 9,75 m²	Construída: - m²	Idade Aparente:	10 anos
Garagem: m²	Fração Ideal: -	Topografia:	Plano
Depósito: - m²	Área Considerada	Est. Conservação:	Regular
Piscina: - m²	Área Comum: 9,75 m²	Qtd. de Quartos:	-
Total: 126,85 m²	Área Privativa: 117,10 m²	Qtd. de Vagas:	-
*Fração Ideal: 52,60 m²		Ocupação:	Ocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 714.900,00

(SETECENTOS E QUATORZE MIL, NOVECENTOS REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 571.920,00

(QUINHENTOS E SETENTA E UM MIL, NOVECENTOS E VINTE REAIS)

Informações e Ressalvas

Utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** de acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Dados de Mercado semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

Informações sobre a vistoria

Conforme autorização da Sicredi, a vistoria foi realizada em situação paradigma, ou seja, sem acesso ao interior do imóvel, o qual é constituído por uma sala comercial com área privativa de 117,10 m². O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Aires Pires, no Residencial Tonal, no Centro de Erechim e a 3,8 km do Trevo de ligação com a Rodovia BR-153 que liga Erechim a Passo Fundo e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe média, o fator comercial da região é médio e o padrão construtivo predominante é médio. **Observação:** *Conforme indicado na matrícula, a fração ideal corresponde à parte do terreno e das coisas de uso comum do condomínio. Nota: Ressalta-se que, embora tenha sido verificada uma averbação com valor superior, a vistoria do imóvel foi realizada em situação paradigma (sem acesso interno). Dessa forma, não foi possível constatar o real estado de conservação e o padrão construtivo interno, tampouco a eventual existência de patologias ou vícios aparentes. Por essa razão, arbitrou-se o padrão construtivo, o estado de conservação e a idade aparente de forma conservadora, mantendo-se, portanto, o valor apurado na presente avaliação.

Responsável Técnico: **Edson Carlos do Nascimento**
Telefone de Contato: **11 98266-3412**
Identificação: **Engenheiro Civil - Reg. CREA: 2612943250**

São Paulo, 03 de agosto de 2026

Edson Carlos do Nascimento
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia
CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Plano	Boa	Regular	Condomínio	-

ADENDO

Fator Valorizante: **Sala comercial com boa localização.**

Fator Desvalorizante: -

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☐	☒	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☒	☐	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Não		



Via de acesso

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Aires Pires, no Residencial Tonal, no Centro de Erechim e a 3,8 km do Trevo de ligação com a Rodovia BR-153 que liga Erechim a Passo Fundo e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe média e o fator comercial da região é médio e o padrão construtivo predominante é médio.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA DO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO



FACHADA DO EDIFÍCIO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL

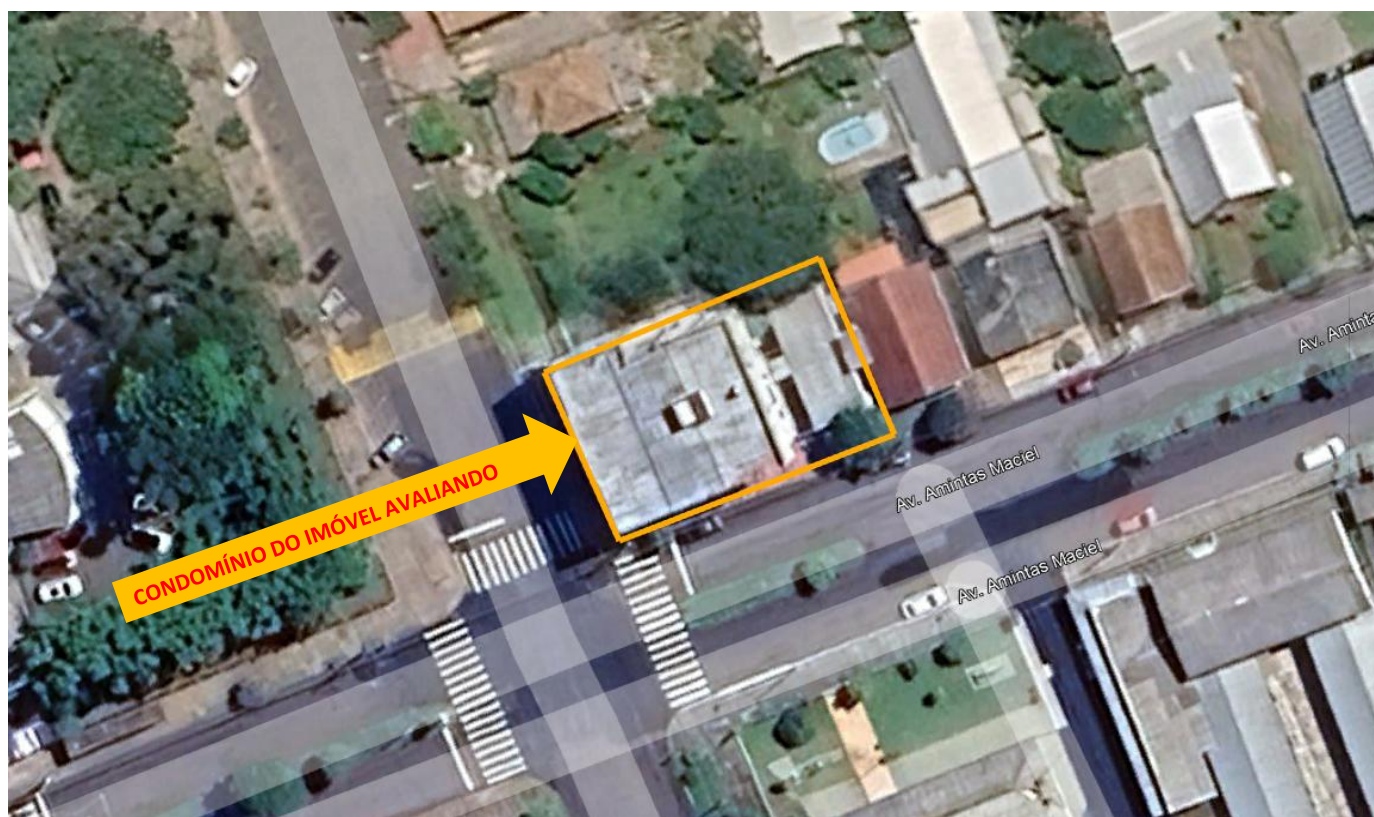
Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Du Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

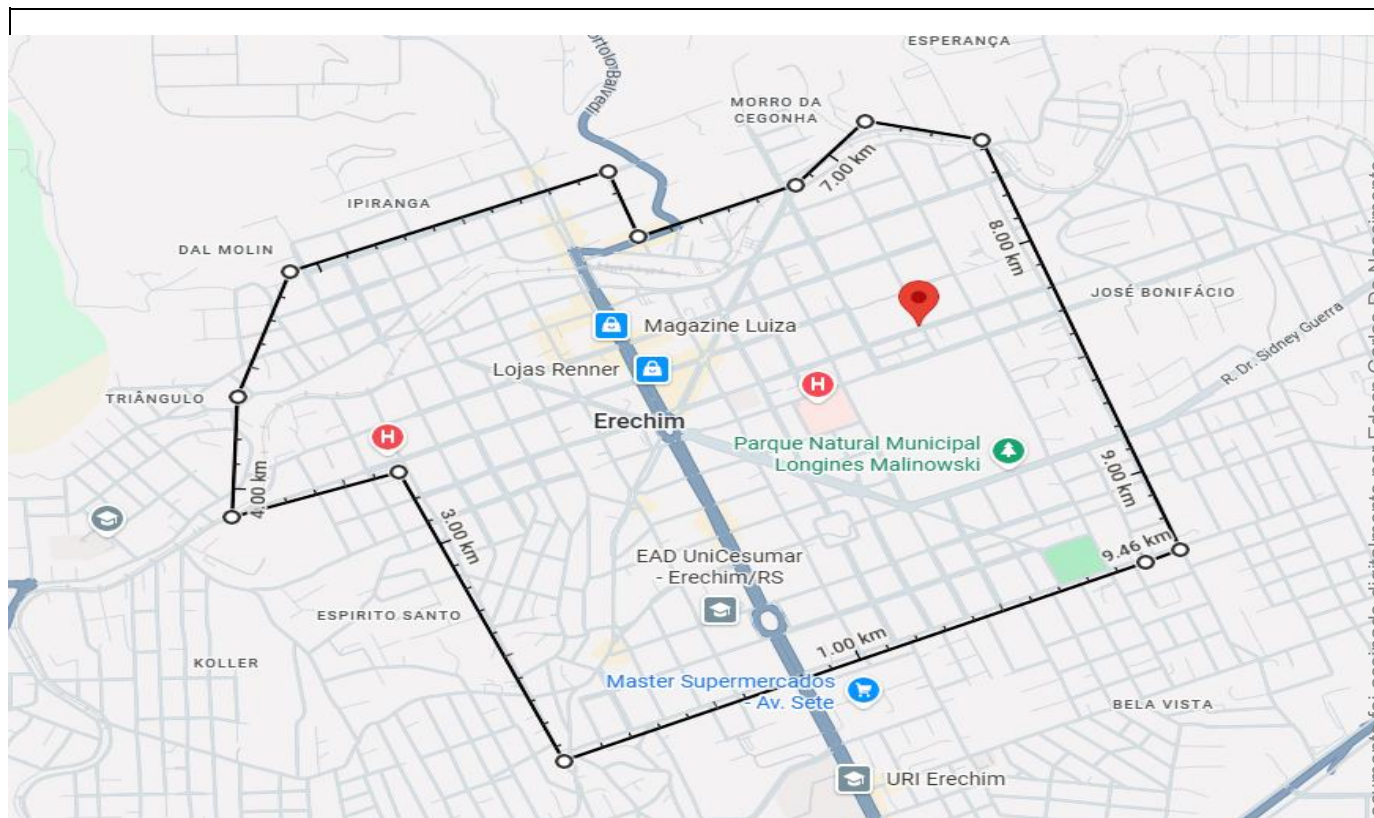
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1/4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1/8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclave até 10%	5%	0,95
Em aclave até 20%	10%	0,90
Em aclave acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)

Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIACÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Ou

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Tabela de Ross-Heidecke

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

Ir

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{Área} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% \times X) = X \times 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% \times X) = X \times 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$), temos:

$$L_{min} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{max} = X + t_{(1-\alpha/2; n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

L_{máx} é o valor crítico superior;

L_{mín} é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;
 $t(1-\alpha; n-1)$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade n-1 e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;
 S é o desvio padrão da amostra;
 n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{X}$$

$L_{máx}$ é o valor crítico superior;

$L_{mín}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBITRÍO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço:	Rua Aires Pires, 125 - Residencial Tonal, Térreo, Sala 01				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	117,10	Topografia:	Plano	Testada:	N/A
Área do Terreno:	9,75	Uso:	Comercial	Profundidade:	N/A
Área Equivalente:	117,10	CLASSIFICACAO	Escritório Médio S/ elevador	Máximo	
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	1
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data Vistoria:	31/07/2026
Observações:					



Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:	Av. Pedro Pinto de Souza				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	Imóveis Serrana				
Área Priv./Constr.:	655,27	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	655,27	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador	Máximo	
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 4.650.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 6.386,68	Data:	03/08/2026
Observações:	https://www.serranaerechim.com.br/imovel/sala-comercial/648				



Elemento Comparativo 2

Endereço:	Rua Itália				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	Castelinho Imóveis				
Área Priv./Constr.:	270,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	270,00	Classificação:	Escritório Simples S/ elevador	Máximo	
Idade Aparente:	04 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 1.390.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 4.633,33	Data:	03/08/2026
Observações:	https://www.castelinhoimoveis.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-erechim/sala-comercial/648				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

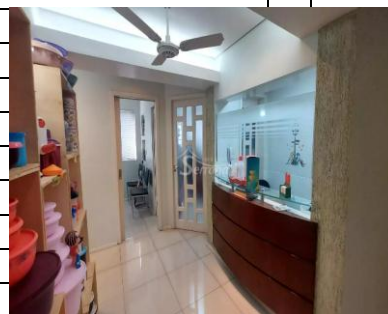
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

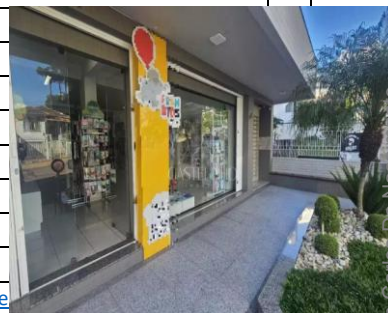
Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Avenida Sete				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	Castelinho Imóveis				
Área Priv./Constr.:	92,20	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	92,20	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Mínimo
Idade Aparente:	10 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 540.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.271,15	Data:	03/08/2026
Observações:	https://www.castelinhoimoveis.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-erechim/sala-comer				



Elemento Comparativo 4					
Endereço:	Rua Itália				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	Serrana Imóveis				
Área Priv./Constr.:	64,98	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	64,98	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Máximo
Idade Aparente:	12 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 370.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 5.124,65	Data:	03/08/2026
Observações:	https://www.serranaerechim.com.br/imovel/sala-comercial-centro-erechim/3712				



Elemento Comparativo 5					
Endereço:	Centro				
Bairro:	Centro	Cidade:	Erechim	UF:	RS
Informante:	Castelinho Imóveis				
Área Priv./Constr.:	79,56	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	Não Informado	Uso:	Comercial	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	79,56	Classificação:	Escritório Médio S/ elevador		Máximo
Idade Aparente:	05 anos	Tipologia:	Conjunto Comercial	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 635.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 7.183,26	Data:	03/08/2026
Observações:	https://www.castelinhoimoveis.com.br/imovel/venda-salas-terreas-em-erechim/sala-terre				



Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO

Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Bom	Bom	Ocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Médio	Normal	Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES

Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Múltiplas Frentes:	Múltiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Duplex	-
Vaga	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Público alvo para absorção do bem: Consumidor-final uso comercial e investidores.
Fator Valorizante: Sala comercial com boa localização.
Fator Limitante: Não há.

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Depreciação		Área Priv./Constr.	Padrão		Localização		NA		NA		NA		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 4.650.000,00	655,27	0,90	R\$ 6.386,68	0,961	0,940	1,240	4,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,180	R\$ 7.539,16
2	R\$ 1.390.000,00	270,00	0,90	R\$ 4.633,33	0,956	0,945	1,110	4,013	1,187	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,242	R\$ 5.756,04
3	R\$ 540.000,00	92,20	0,90	R\$ 5.271,15	0,904	1,000	0,942	4,014	1,187	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,129	R\$ 5.948,92
4	R\$ 370.000,00	64,98	0,90	R\$ 5.124,65	0,886	1,020	0,929	4,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,949	R\$ 4.863,65
5	R\$ 635.000,00	79,56	0,90	R\$ 7.183,26	0,961	0,940	0,953	4,763	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,893	R\$ 6.415,43

Avaliando	117,10	0,904	1,000	4,763	1,000	1,000	1,000	1,000
-----------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Média Aritmética	5719,81	5528	5735	6105	6105	6105	6105	6105	6104,64
Desvio Padrão	1039,51	895	1178	952	952	952	952	952	979,83
Coefficiente de Variação	0,18	0	0	0	0	0	0	0	0,16

Média Saneada	6104,64
Limite Inferior	4273,25
Limite Superior	7936,03
Dados Saneados	5
Dados Descartados	0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	5
Número de Dados Saneados:	5
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	4.273,25
Média Aritmética (p/m²):	6.104,64
Limite Superior (p/m²):	7.936,03
Média Saneada (p/m²):	6.104,64
T. de Student:	1,533
Desvio Padrão:	979,83
Coefficiente de Variação:	0,16

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-11,01%	R\$ 5.432,80
Estimado		R\$ 6.104,64
Superior (p/m²):	11,01%	R\$ 6.776,48
Amplitude Total:	22,01%	

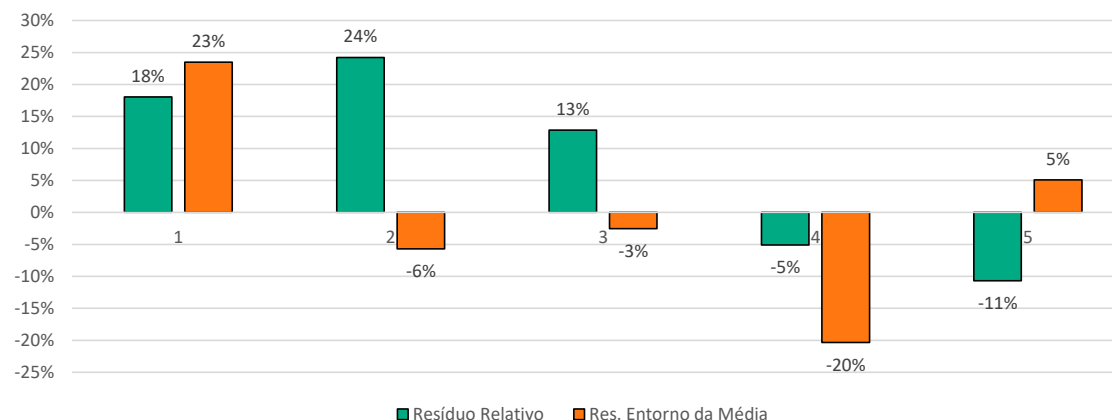
CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 5.188,94
Estimado		R\$ 6.104,64
Superior (p/m²):	15%	R\$ 7.020,34
Arbitrio Adotado:		

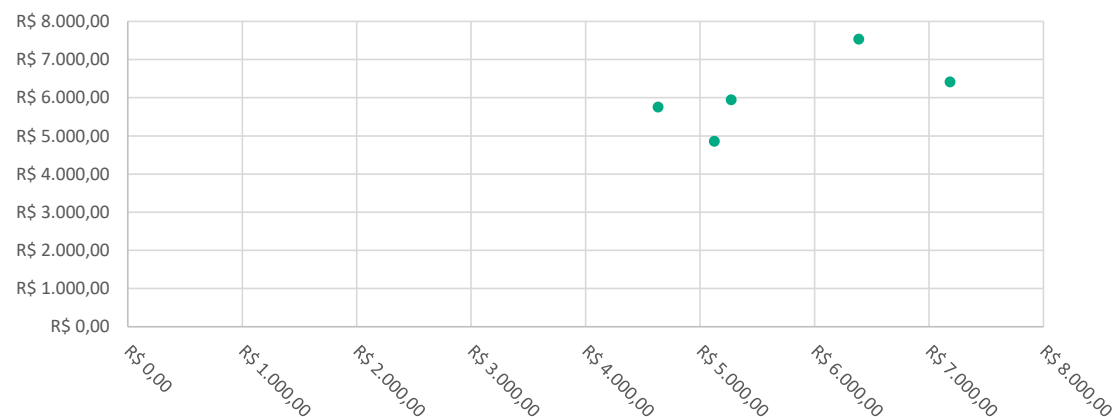
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	117,10
Unitário por m²:	R\$ 6.104,64
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 714.853,30
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 714.900,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Adoção de situação paradigma	1 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
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	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 22,01%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ERECHIM - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Julian Christopher Belotto - Oficial Designado
Nícolas Woffenbüttel Kiel - Escrevente Substituto
Paula Ongaratto Trentin - Escrevente Substituta



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR REGISTRO GERAL LIVRO 2

Matrícula nº: **4.898**, CNM nº **165571.2.0004898-84**
Data de abertura da matrícula: 24 de junho de 2026

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL		CNM 165571.2.0004898-84
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL		
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM		
Livro Nº 2 - Matrícula Nº 4.898	Data de abertura: 24/06/2026	FICHA 01
IMÓVEL: Sala de nº 01 (um), térreo, do Residencial Tonial , localizado na Rua Aires Pires, nº 125, Centro, no Município de Erechim/RS, CEP nº 99700-388.		
ÁREAS DA UNIDADE AUTÔNOMA: área privativa: 117,10m² (cento e dezessete metros e dez decímetros quadrados); área comum: 9,75m² (nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados); área total edificada: 126,85m² (cento e vinte e seis metros e oitenta e cinco decímetros quadrados).		
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO E NAS COISAS DE USO COMUM: 52,60m² (cinquenta e dois metros e sessenta decímetros quadrados).		
DESCRIÇÃO DA UNIDADE AUTÔNOMA: Localizado na Rua Aires Pires, sob nº 129, para o Hal de Entrada; número 125, para a Sala Comercial 01, e, nº 131, para a Sala Comercial 02.		
TERRENO NO QUAL SE ASSENTA O CONDOMÍNIO: Parte do lote urbano número cinquenta e dois (52), da Avenida Amintas Maciel, situado nesta cidade de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, com a área de 422,67m² (quatrocentos e vinte e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados), estando dito Imóvel localizado no "lado ímpar" da Rua Aires Pires, onde faz Frente, e, formando esquina com a Rua Aires Pires, e, a Avenida Amintas Maciel; dentro do quarteirão formado ao Norte, com a Rua Miguel Reinert; ao Sul, com a Avenida Amintas Maciel; a Leste, com a Rua Jacinto Godoy; e, a Oeste, com a Rua Aires Pires; e, com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte, na extensão de 25,00 metros, com a outra parte do lote urbano nº 52, de propriedade de José Angelo Marcolin; ao Sul, na extensão de 25,00 metros, com a Avenida Amintas Maciel; a Leste, na extensão de 17,08 metros, com parte do lote urbano nº 54, de propriedade de José Angelo Marcolin; e, a Oeste, na extensão de 16,73 metros, com a Rua Aires Pires, onde faz frente.		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 5906.		
PROPRIETÁRIOS: CÉLIO FERNANDES CENTENARO , brasileiro, motorista, portador da Carteira de Identidade RG nº 2050496062-SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 565.746.220-34, e sua esposa ROSANE PICOLI CENTENARO , brasileira, comerciante, portadora da Carteira de Identidade RG nº 3057390902-SJS/RS, inscrita no CPF/MF sob o nº 681.495.300-53, casados entre si pelo regime patrimonial da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/1977, residentes e domiciliados na Rua Rubio Brasileiro, nº 54, apartamento 03, Bairro José Bonifácio, Erechim/RS.		
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 61.549, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Erechim/RS. A titularidade sobre este imóvel foi adquirida por meio do ato de compra e venda (R-1/61.548, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Erechim/RS).		
Prenotação nº 5.138, de 16 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 30,60. Selo de Fiscalização nº 0797.03.2600001.05800, no valor de R\$ 4,40. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0797.01.2600003.02011 de 2,20. Ato assinado eletronicamente com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash NEKJ-6TAM-5QYX-3C6E. Rejane Maria Secchi - Escrevente Autorizada.		
AV-1/4.898. Em 24 de junho de 2026. TRANSPORTE DE ATO.		
Ato transportado: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (R.13).		
Matrícula de origem: 61.549.		
Serventia de origem: Registro de Imóveis da 1ª Zona de Erechim/RS.		
Teor transportado: "TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DEVEDORES FIDUCIANTES: CÉLIO FERNANDES CENTENARO, inscrito no CPF nº 565.746.220-34, portador da carteira de identidade nº 2050496062, expedida pela SSP/RS, gerente administrativo, e sua esposa, ROSANE PICOLI CENTENARO, inscrita no CPF nº 681.495.300-53, portadora da carteira de identidade nº 3057390902, expedida pela SJS/RS em 07/11/1996, diretora geral de empresa e organizações, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Rubio Brasileiro, nº 54, bairro José Bonifácio, nesta cidade. CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS - SICREDI UNISTADOS, instituição financeira brasileira, inscrita no CNPJ 87.780.268/0001-71, com sede na rua Euclides da Cunha, nº 71, nesta cidade. OBJETO: A totalidade deste imóvel, referente ao registro R.1-61.549. VALOR: R\$ 440.903,07 (quatrocentos e quarenta mil, novecentos e três reais e sete centavos). PRAZO:		

Continua no Verso

Endereço: Rua Santa Catarina, 144, Sala 107 (segundo andar), Centro, Erechim/RS, CEP 99.700-290

Página 1 de 4

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ERECHIM - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Julian Christopher Belotto - Oficial Designado
Nicolas Wolffenbüttel Kiel - Escrevente Substituto
Paula Ongaratto Trentin - Escrevente Substituta



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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.898

CNM 165571.2.0004898-84
FICHA 01V

Representado por 120 parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15/04/2025, e a última em 15/03/2035. JUROS: Taxa de 22,419735% ao ano. CONDIÇÕES: As constantes do título. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº C52030299-7, datada de 27 de janeiro de 2025".

Destinação: A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado.

Prenotação n.º 5.138, de 16 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de Fiscalização n.º 0797.04.2600001.08746, no valor de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0797.01.2600003.02012 de 2,20. Ato assinado eletronicamente com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash XDJU-JH92-LSM3-L9H6. Rejane Maria Secchi - Escrevente Autorizada.

AV-2/4.898. Em 24 de junho de 2026. **TRANSPORTE DE ATO.**

Ato transportado: **AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA** (Av.15).

Matrícula de origem: **61.549.**

Serventia de origem: **Registro de Imóveis da 1ª Zona de Erechim/RS.**

Teor transportado: "Av.15-61.549 - AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA - Erechim, 01 de julho de 2025. Conforme requerimento datado em 19 de maio de 2025 e certidão judicial expedida em 19 de maio de 2025, foi admitida em juízo a execução envolvendo as partes seguintes: EXEQUENTE: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, inscrito no CNPJ 95.163.002/0001-08. EXECUTADO: CELIO FERNANDES CENTENARO, inscrito no CPF nº 565.746.220-34. Ajuizada em 14 de maio de 2025 a EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, processo número 5009194-64.2025.8.21.0013 da Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Erechim/RS, no valor de R\$57.586,19; cuja averbação foi requerida sobre o imóvel da matrícula 61.549".

Destinação: A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado.

Prenotação n.º 5.138, de 16 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de Fiscalização n.º 0797.04.2600001.08747, no valor de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0797.01.2600003.02013 de 2,20. Ato assinado eletronicamente com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash 6QPA-4YEP-JNCS-XD3A. Rejane Maria Secchi - Escrevente Autorizada.

AV-3/4.898. Em 24 de junho de 2026. **TRANSPORTE DE ATO.**

Ato transportado: **TERMO DE PENHORA** (Av.16).

Matrícula de origem: **61.549.**

Serventia de origem: **Registro de Imóveis da 1ª Zona de Erechim/RS.**

Teor transportado: "Conforme Termo de Penhora expedido em 01 de junho de 2026, por ordem do Excelentíssimo Senhor Doutor Diogo Vale da Silva, Meritíssimo Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, foi realizada a PENHORA dos direitos e ações do executado Célio Fernandes Centenaro sobre 50% do imóvel objeto da presente, no processo nº 5009194-64.2025.8.21.0013/RS - Execução de Título Extrajudicial, em que são partes: EXEQUENTE: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED ELEVA LTDA, inscrito no CNPJ 95.163.002/0001-08; e EXECUTADO: CÉLIO FERNANDES CENTENARO, inscrito no CPF nº 565.746.220-34. VALOR: R\$57.586,19 (cinquenta e sete mil, quinhentos e oitenta e seis reais e dezenove centavos), atualizado até 14/05/2025. CONDIÇÕES E DEMAIS ESPECIFICAÇÕES: As constantes do título."

Destinação: A informação *supra* fica averbada na matrícula que atualmente alberga o imóvel qualificado.

Prenotação n.º 5.138, de 16 de março de 2026. Emolumentos: R\$ 55,10. Selo de Fiscalização n.º 0797.04.2600001.08748, no valor de R\$ 5,50. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0797.01.2600003.02014 de 2,20. Ato assinado eletronicamente com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash BC4U-AYG4-GWL4-GBT7. Rejane Maria Secchi - Escrevente Autorizada.

AV-4/4.898. Em 24 de julho de 2026. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.**

Título formal: Requerimento para Averbação de Consolidação de Propriedade datado de 28 de junho de 2026, firmado no Município de Erechim/RS.

Devedores-Fiduciários: Célio Fernandes Centenaro e Rosane Picoli Centenaro, já qualificados.

Fundamento registral: Alienação Fiduciária (Av-1/ 4.898) e intimação para purgação da mora.

Consolidação da propriedade: como requerido pela Credora Fiduciária, após intimação dos devedores fiduciários para pagamento de dívida garantida por este imóvel (Av-1/4.898), sua constituição em mora conforme certidão expedida em 24/06/2026 por esta Serventia e, decurso do prazo previsto no art. 26-A, § 1º, da

Continua na Ficha 02

Endereço: Rua Santa Catarina, 144, Sala 107 (segundo andar), Centro, Erechim/RS, CEP 99.700-290

Página 2 de 4

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ERECHIM - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Julian Christopher Belotto - Oficial Designado
Nicolas Wolffenbüttel Kiel - Escrevente Substituto
Paula Ongaratto Trentin - Escrevente Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/BGQC9-W7DB6-SUHYU-K6476>

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ERECHIM
CNM 165571.2.0004898-84

Livro Nº 2 - Matrícula Nº 4.898	Data de abertura: 24/06/2026	FICHA 02
Lei 9.514/1997, extingue-se a resolubilidade do regime fiduciário, consolidando-se os direitos em favor da Credora.		
Credora-Fiduciária: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais - SICREDI UNISTADOS, já qualificada.		
Valor da transação: R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).		
Tributação: Foi recolhido o Imposto de Transmissão de Bens (ITBI), no dia 28 de maio de 2026, conforme Guia nº 1768, no valor de R\$ 19.600,00 (dezenove mil e seiscentos reais), apurado sobre a base de cálculo de R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).		
Prenotação n.º 6.827, de 29 de junho de 2026. Emolumentos: R\$ 1.978,10. Selo de Fiscalização n.º 0797.09.2500001.01523, no valor de R\$ 100,20. Processamento eletrônico: R\$ 7,30. Selo de fiscalização: 0797.01.2600003.06746 de 2,20. Ato assinado eletronicamente com o emprego de certificado digital contendo assinatura qualificada - Hash XYTG-YYC4-8B7T-NBTB, Rejane Maria Secchi - Escrevente Autorizada.		

Endereço: Rua Santa Catarina, 144, Sala 107 (segundo andar), Centro, Erechim/RS, CEP 99.700-290

Página 3 de 4



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



Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ERECHIM - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Julian Christopher Belotto - Oficial Designado
Nícolas Wolffenbüttel Kiel - Escrevente Substituto
Paula Ongaratto Trentin - Escrevente Substituta

Atesto, para fins legais, que a matrícula objeto desta certidão é **integralmente eletrônica**, e que todos os atos nela constantes foram praticados e assinados mediante assinatura eletrônica qualificada, nos termos da legislação vigente. O referido é verdade e dou fé. Erechim-RS, 24 de julho de 2026

Emolumentos:

01 Buscas em livros e arquivos R\$ 14,00

01 Processamento Eletrônico (por ato) R\$ 7,30

Selos R\$: 12,10 Total: R\$ 84,45

Selo: 0797.04.2600003.00499, 0797.01.2600003.06755 e 0797.03.2600001.07656



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjes.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
165571 53 2026 00326514 11

****CERTIDÃO VÁLIDA POR VINTE (20) DIAS ÚTEIS****

Endereço: Rua Santa Catarina, 144, Sala 107 (segundo andar), Centro, Erechim/RS, CEP 99.700-290

Página 4 de 4

ONR

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

De Acordo:

Proprietário 1: Sicredi UniEstados

CNPJ: 87.780.268/0001-71

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 0C4E-5D20-5367-A804.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/0C4E-5D20-5367-A804> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0C4E-5D20-5367-A804



Hash do Documento

3917EF01BD9050DEE79C80AF38810F34EEFBB1337183EFE1330C88F931BEA749

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/08/2026 é(são) :

☒ Edson Carlos Do Nascimento - 127.641.708-07 em 03/08/2026 14:44 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.61507055342889 Longitude: -46.631286668406396 Accuracy: 87

IP: 172.16.4.5

AC: AC Certisign RFB G5

