Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	23087
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Anita Garibaldi, 110 - Senai -Montenegro- RS - CEP92518-596		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	298,75
	IPTU/ITR:	298,75
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	298,75
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	44,55
	IPTU:	44,55
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		44,55





Observações impactantes na avaliação

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

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 248.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 199.000,00	% Desc:	-19,76%
-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$ 248.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 199.000,00**	**% Desc:**	**-19,76%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	18 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	21/10/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	21/10/2025				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 248.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 595,20	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,05%	ao mês	Inflação média ao ano	5,90%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,33%	ao mês	Custo financeiro	11,25%	ao ano
Total 1		**0,40%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,89%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 18 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. 80% R$ 199.000,00

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

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE:	**Banco Santander Brasil**
INTERESSADO:	**Banco Santander Brasil**

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	21/10/2025 (Vistoria Externa)

ENDEREÇO:	Rua Anita Garibaldi, 110 – Lote 9 - Quadra A - Lotes Verdes Campos				
BAIRRO:	Senai	**CIDADE:**	Montenegro	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	23807				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	44,55 m² (conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	298,75 m² (conforme matrícula)		



Outubro / 2025

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Anita Garibaldi, 110 – Lote 9 - Quadra A - Lotes Verdes Campos - Sinai	
Cidade **Montenegro** / 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	Área Construída	Área de Terreno
Casa	**44,55 m²**	**298,75 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Comparativo de dados de mercado	**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$ 248.000,00 (Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 199.000,00 (Cento e Noventa e Nove Mil Reais)

Curitiba , 21 de Outubo de 2025

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 Thadeu Schalkoski 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
5.2 - Mapa de Loteamento 8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 9
5.4 - Mapa do Zoneamento 9
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 10
6.1 - Descrição Geral das edificações 10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel 10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 10
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes 10
8. AVALIAÇÃO 11
8.1 - Normatização 11
8.2 - Metodologia 11
8.3 - Tratamento de dados 12
8.4 - Pesquisa de Mercado 13
8.5 - Especificação da Avaliação 13
8.6 - Valores de Avaliação 14
9. ENCERRAMENTO 15
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 16
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 16
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 17
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO 18
ANEXO V - LIC 23
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA 30

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 21/10/2025.
- 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 Anita Garibaldi, 110 – Lotes Verdes Campos		
Bairro: Senai	**Cidade:** Montenegro	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



Montenegro é um município brasileiro localizado no estado do Rio Grande do Sul, na Região Sul do Brasil. s terras de Montenegro estavam entre as primeiras a serem desbravadas por portugueses e espanhóis após o descobrimento do Brasil. O rio Caí foi importante rota para mercadores espanhóis que subiam o rio da Prata e portugueses, vindos da Lagoa dos Patos pelo rio Jacuí. Os desbravadores faziam incursões terrestres, com o objetivo de explorar e dominar terras, além de procurar índios para usá-los como mão de obra na mineração e engenhos de açúcar nas capitanias do Norte.

Montenegro está na região que os indígenas denominavam Ibiaçá, que significa "Travessia do Caminho do Rio". Esta região abrangia desde a ilha de Santa Catarina até a margem esquerda do rio Jacuí. Nela estava incluída a região de Ibiá, que se estendia entre as bacias dos rios Taquari e Caí.

A economia de Montenegro, RS, é impulsionada principalmente pela indústria (que representa mais da metade do seu valor adicionado), com destaque para o setor de serviços e a presença de grandes empresas, como a JBS. O município também é um importante centro de agroindústria, especialmente na produção de citros orgânicos, através de cooperativas como a Ecocitrus, além de ter um setor de serviços diversificado e um comércio ativo

- Área da Cidade: 425.023 Km²
- População Total: 64.322 mil habitantes (Estimativa IBGE – 2022)
- PIB per capta: R$ 59.429,74 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano**: 0,755**

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Thadeu Schalkoski

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 4 (2 em cada sentido)	**Traçado:** Linear
Perfil: Em nível	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Bloco 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	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços	X	Médio	X	Médio		
	Industrial		Médio/baixo		Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim X Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego					
X	Ônibus	X	Segurança		Alta	X	Média		Baixa
	Lotação	X	Educação						
	Metrô	X	Saúde	**Nível de Escoamento**					
	Trem	X	Cultura		Bom	X	Regular		Ruim
	Embarcação	X	Lazer						

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 41.645**

Área: 298,75 m²	**Medidas do Terreno:** 12,75 x 22,71 x 12,50 x 25,09 metros	
Testada Principal: Rua Anita Garibaldi		**Testada Secundária:** Rua Hubert Flach
Formato: Irregular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

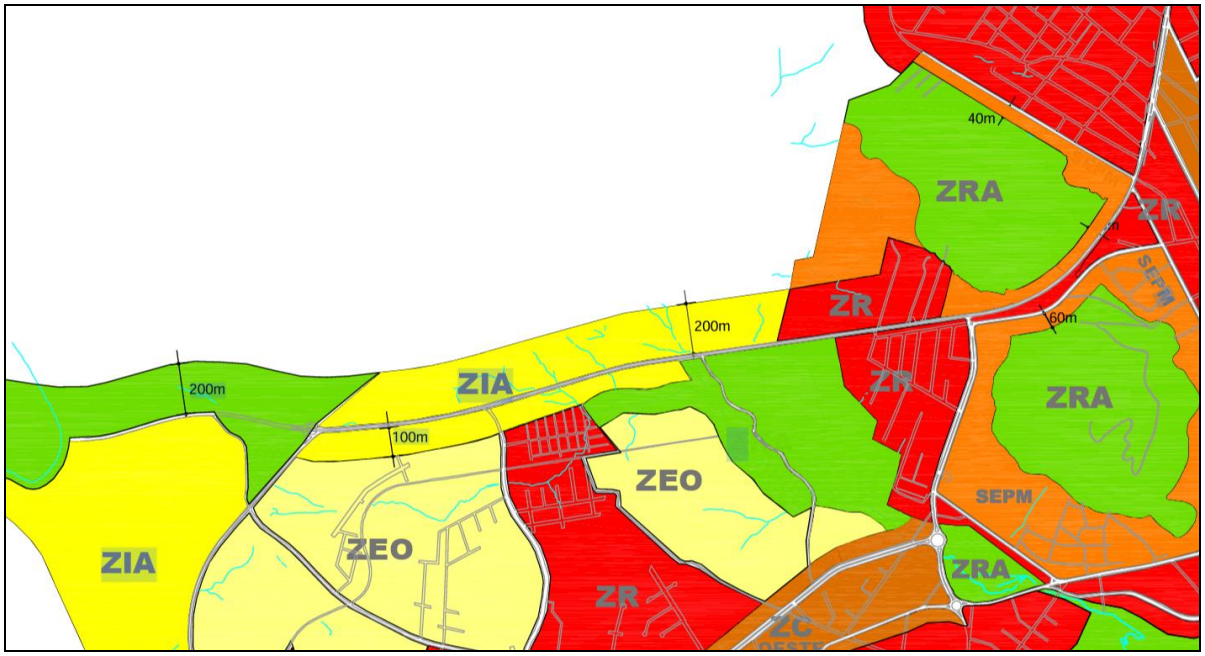
5.2 - Mapa do Município



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR – Zona Residencial	**Usos Permitidos:**	- Habitação Habitação; - Habitação Biifamiliar
Taxa de Ocupação:	65%		
Coeficiente de aproveitamento:	Básico - 1,5 Outorga – 2,5	**Usos Proibidos:**	- Industrial
Lote mínimo:	250,00 m ²		

5.4 - Mapa do Zoneamento



	ZC	ZONA CENTRAL
	ZR	ZONA RESIDENCIAL
	ZRA	ZONA DE RESTRIÇÃO AMBIENTAL
	ZIA	ZONA INDUSTRIAL E ATACADISTA
	ZEO	ZONA DE EXPANSÃO DA OCUPAÇÃO
	SEPA	SETOR ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO AERÓDROMO
	SEPM	SETOR ESPECIAL DE PROTEÇÃO DOS MORROS
	SEPMRC	SETOR ESPECIAL DE PROTEÇÃO DA MARGEM DO RIO CAÍ
	SEPCP	SETOR ESPECIAL DE PROTEÇÃO DO CAIS DO PORTO

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe uma área construída averbada de 44,55 m² referente a habitação térrea.

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 considerar o padrão como médio, idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre novo e 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
X	Médio		Médio		Normal	X	Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	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 constituísse 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, consequentemente, 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:

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ 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 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 Maringá/PR, 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 de Avaliação

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

Área Total Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Mercado
44,55	5.566,78	**R$ 248.000,00**
		(Duzentos e Quarenta e Oito Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
44,55	4.466,89	**R$ 199.000,00**
		(Cento e Noventa e Nove Mil Reais)

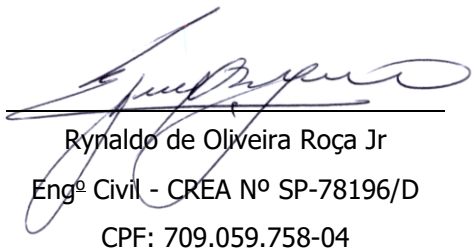
Ver ANEXO IV

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
21 de Outubro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1



Data	dez-25				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Bruno Rodolpho Kauer	Nº :	110		
Bairro:	Senai	Cidade:	Montenegro	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	105,00	Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 422.000,00	Valor unitário (R$/m²)	4.019,05		
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial Montenegro - Tel.: 51 99728-4999	Status:	Oferta		

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.

Amostra n.º 2



Data	dez-25				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Doutor Amaury Daudt Lampert	Nº :	793		
Bairro:	Senai	Cidade:	Montenegro	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	125,95	Área de Terreno (m²)	305,56		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 1	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 699.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.549,82		
Fonte/ telefone:	Teto Imóveis - Tel.: 51 3253-6008	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 Juvenal Alves de Oliveira	Nº :	670		
Bairro:	Senai	Cidade:	Montenegro	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	79,00	Área de Terreno (m²)	396,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 430.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.443,04		
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial Montenegro - Tel.: 51 99728-4999	Status:	Oferta		

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

Amostra n.º 4



Data	dez-25				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Athos Oliveira Machado	Nº :	110		
Bairro:	Senai	Cidade:	Montenegro	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	114,04	Área de Terreno (m²)	330,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	2		
Valor total (R$)	R$ 640.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.612,07		
Fonte/ telefone:	Teto Imóveis - Tel.: 51 99374-9431	Status:	Oferta		

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

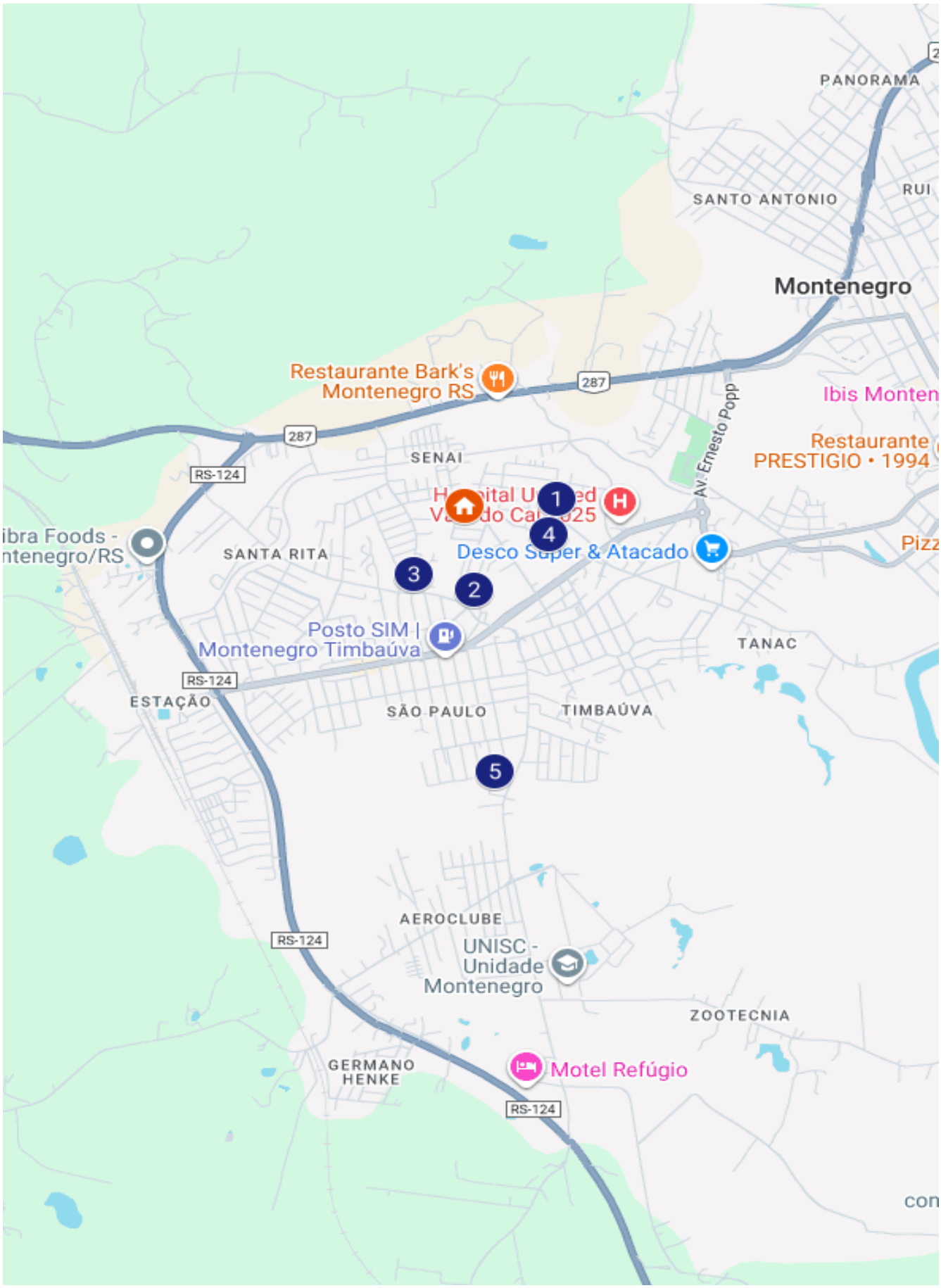
Amostra n.º 5



Data	dez-25				
Empreendimento:	Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Guarita	Nº :	26		
Bairro:	São Paulo	Cidade:	Montenegro	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	56,00	Área de Terreno (m²)	120,00		
N.º dormitórios 2	N.º Suítes: 0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 285.000,00	Valor unitário (R$/m²)	5.089,29		
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial Montenegro - Tel.: 51 99728-4999	Status:	Oferta		

Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.

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 Anita Garibaldi, 110 - Senai	*44,55*	*298,75*	*1*	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,83*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Bruno Rodolpho Kauer, 110	105,00	300,00	1	2	1	422.000,00	4.019,05	0,95	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	4.271,93	4.271,93
2	Rua Doutor Amaury Daudt Lampert, 793	125,95	305,56	2	2	1	699.000,00	5.549,82	0,95	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	6.034,70	6.034,70
3	Rua Juvenal Alves de Oliveira, 670	79,00	396,00	2	2	0	430.000,00	5.443,04	0,95	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	5.583,37	5.583,37
4	Rua Athos Oliveira Machado, 110	114,04	330,00	2	2	0	640.000,00	5.612,07	0,95	1,00	1,12	1,08	1,00	1,00	1,00	6.505,17	6.505,17
5	Rua Guarita, 26	56,00	120,00	1	2	0	285.000,00	5.089,29	0,95	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,00	5.423,84	5.423,84
							Unitário seco médio	5.142,65								5.563,80	5.563,80

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

180

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	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
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	8

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

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

Montenegro

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

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

Intervalo de confiança	20,57%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	5.563,80
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	7.232,94
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	3.894,66

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	5563,80	
Desvio Padrão	836,1867134	
Coeficiente de Variação	15,02905277	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	6.135,95	0,1028
Limite Inferior (R$/m²)	4.991,65	-0,1028
Intervalo de Confiabilidade	20,57%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	44,55
Unitário (R$/m²)	5.563,80
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	247.867,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	44,55
Unitário (R$/m²)	5.566,78
Valor de Mercado para Venda (R$)	248.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	199.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 248.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	595,20	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,05%	ao mês	Inflação média ao ano	5,90%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,33%	ao mês	Custo financeiro	10,48%	ao ano
Total 1		**0,40%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,83%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,24% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 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. 80,24% **R$ 199.000,00**

CEP	Logradouro	Número	Complemento	Bairro
92518-514	a Bruno Rodolpho Kau	110		Senai
#REF!	outor Amaury Daudt La	793		Senai
#REF!	Juvenal Alves de Oliv	670		Senai
95780-000	a Athos Oliveira Macha	110		Senai
95780-000	Rua Guarita	26		São Paulo

Município	UF	Tipo de Amostra	Link do Anuncio	Nome Contato
Montenegro	RS	Anúncio Internet	com.br/imoveis/casa-a-v	xiliadora Predial Montene
Montenegro	RS	Anúncio Internet	r/imovel/venda/373554/	Teto Imóveis
Montenegro	RS	Anúncio Internet	#REF!	xiliadora Predial Montene
Montenegro	RS	Anúncio Internet	com.br/imoveis/casa-a-v	Teto Imóveis
Montenegro	RS	Anúncio Internet	-montenegro-rs-297736	xiliadora Predial Montene

Telefone Contato	Tipo de Venda	Nome Corretora	Tipo Imóvel
51-99728-4999	Particular		Casa
51-3253-6008	Particular		Casa
51-99728-4999	Particular		Casa
51-99374-9431	Particular		Casa
51-99728-4999	Particular		Casa

Valor do Imóvel	Área construída/privativa (m2)	Área terreno (m2)
R$ 422.000,00	105,00	300,00
R$ 699.000,00	125,95	305,56
R$ 430.000,00	79,00	396,00
R$ 640.000,00	114,04	330,00
R$ 285.000,00	56,00	120,00

Nº de quartos	Nº de vagas	Nº de banheiros	Estado de Conservação
3	1	2,00	Regular
3	2	2,00	Regular
2	2	1,00	Regular
2	2	1,00	Regular
2	1	1,00	Regular

Padrão de Acabamento	Padrão Terreno	Topografia	Idade Aparente
Médio	Médio	Terreno Plano	15
Médio	Médio	Terreno Plano	15
Médio	Médio	Terreno Plano	15
Médio	Médio	Terreno Plano	20
Médio	Médio	Terreno Plano	20

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: 21/10/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Sobrado

1.2. Endereço: Rua Anita Garibaldi, 110 Cidade: Montenegro UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 29°41'35.76" Longitude: 51° 29'18,98"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 pública 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: Sema - Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura - (51) 3288-7400

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente Montenegro RS - (51)3649-1829

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: Sema - Secretaria do Meio Ambiente e Infraestrutura - (51) 3288-7400

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente Montenegro RS - (51)3649-1829

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: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substancias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substancias 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 IMOVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	☐	☐
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?

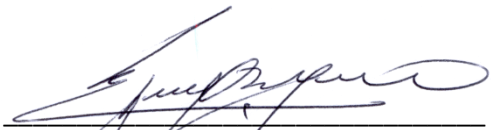
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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 - data base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2009



ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Cálculo Simulado IPTU

Cadastro posicionado em 29/01/2020

```
Inscrição Municipal    : 3813945 - 18.2580.0216.001.01
Contribuinte           : 62455 - KATIELLE BARBOSA SOARES
Endereço               : RUA ANITA GARIBALDI,110,
Bairro                 : SENAI
Cidade/UF/CEP          : MONTENEGRO/RS 95780-000
End Imóvel             : RUA ANITA GARIBALDI,0110-
Bairro/CEP             : SENAI/95780-000
 Economia: 3813945 - [MATRÍCULA: RI 41.645][EDIFÍCIO: ]
 Exercício do Cálculo: 2020 EM Reais

 CARACTERISTICAS DO LOGRADOURO (Na Quadra do Imóvel)
 . LOGRADOURO              : RUA ANITA GARIBALDI
 . M2 BAIRRO         (M2T): 32,24 - SENAI
 . ALÍOQUOTA DE QUADRA (A): 1,00
 . PAVIMENTAÇÃO        (P): [4-Blocret] -> 1,20
 . ILUM.PÚBLICA        (I): [4-Sodio] -> 1,00
 . VALOR FINAL DO M2
   (M2T) x (A) x (P) x (I) = 38,68800 (VM2T)
 CARACTERÍSTICAS DO TERRENO
 . NATUREZA                : Predial
 . TESTADA TOTAL      (TT): 37,81
 . ÁREA DO TERRENO    (AT): 298,75
 . ÁREA DA UNIDADE    (AU): 44,55
 . ÁREA TOTAL        (AUT): 56,55
 . USO DO SOLO       (USO): [1-Residencia]
 . SITUACAO            (S): [2-Duas Frentes] -> 1,10
 . PEDOLOGIA           (P): [1-Normal] -> 1,00
 . TOPOGRAFIA          (T): [1-Plano] -> 1,00
 . ZCN                 (Z): [14-USO INSTITUCIONAL] -> 1,00
 . FATOR DE CORREÇÃO  (FC): 1,00
 . FATOR DE GLEBA     (FG): 1,00
 . VALOR VENAL TERRENO
   (VM2T) x ((AT) x (AU) / (AUT))x ((S) x (P) x (T) x (Z)) x (FC) x (FG) = 10.015,95

 CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO
 . CARACTERÍSTICA    (CAR): [1-Casa]
 . REVEST. EXTERNO    (RE): [2-Reboco] -> 5,00
 . PISO               (PI): [3-Ceramica] -> 8,00
 . FORRO              (FO): [5-Laje] -> 3,00
 . COBERTURA          (CO): [3-Fibrocimento] -> 5,00
 . INST. SANITÁRIA    (IS): [3-Um Sanit.Int.Inc.] -> 3,00
 . ESTRUTURA          (ES): [2-Alvenaria] -> 10,00
 . INST. ELÉTRICA     (IE): [2-Existe] -> 12,00
 . CAT
   (RE) + (PI) + (FO) + (CO) + (IS) + (ES) + (IE) = 46,00 (CAT)
 . SUBTIPO            (ST): [1-Isolada/1-Frente/2-Recuada] -> 1,00
 . M2 CONSTRUÇÃO     (M2C): 641,63
 . CONSERVAÇÃO         (C): [2-Existe] -> ,90
 . COEFICIENTE AJUSTE  (A): ,45
 . VALOR VENAL CONSTRUÇÃO
   ( (M2C) x ( ( ( (CAT)/100 ) + (A) ) x (ST) x (C) ) ) x (AU) = 23.410,80

 VALORES PARA COBRANÇA
 . Desconto Única : N-8,00
 . VVT(10.015,95) + VVC(23.410,80) = 33.426,75
 . IPTU           : (33.426,75 x ,50) / 100 = 167,13
 . ESGOTO PLUVIAL : (AU) x ,7418 = 33,05
 . LIXO           : (AU) x 2,2255 = 99,15
```

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	41.645

Montenegro, 13 de Abril de 2009

IMÓVEL: UM TERRENO, sem benfeitorias, com a superfície de **298,75m²,** de formato irregular, correspondente ao **Lote 9 da Quadra A do Loteamento Verdes Campos,** situado no **Bairro SENAI,** nesta cidade, zona urbana, no quarteirão formado pelas Ruas: Dr. Amaury Daudt Lampert, nº 1, nº 6, A e Licínio Faustino da Silva; com as seguintes medidas e confrontações: frente a **OESTE,** onde mede 12,72 metros,com a Rua nº 6, lado par; a **LESTE**, onde mede 12,50 metros, com o lote 8; ao **NORTE,** na extensão de 22,71 metros, com o lote 10; e, ao **SUL,** na extensão de 25,09 metros, com a Rua nº 1, onde forma esquina. **PROPRIETÁRIA: SINOSSERRA S.A. IMÓVEIS,** CNPJ nº 88.585.955/0001-07, com sede na Av. Pedro Adams Filho, nº 3.700, na cidade de Novo Hamburgo, neste Estado. **REGISTRO ANTERIOR:** Livro 2-RG, R.2-39.749. Emols: R$ 10,70. Selo Digital nº 0370.02.0900002.00051, no valor de R$ 0,30.

O Titular em Substituição:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.1-41.645 - Montenegro, 13 de Abril de 2009 - A presente matrícula foi aberta em virtude do registro do LOTEAMENTO VERDES CAMPOS, conforme registro R.4-39.749, do Lº 2-RG deste Serviço, nesta data, em vista do projeto urbanístico aprovado pela Metroplan em 16 de julho de 2008, termo de anuência prévia nº 076/2008 e, pela Prefeitura Municipal desta cidade em 06 de junho de 2008, processo nº 3572/2007. Emols: R$ 19,10. Selo Digital nº 0370.03.0900001.00731, no valor de R$ 0,40.

O Titular em Substituição:

Luiz Américo Alves Aldana

R.2-41.645 - Montenegro, 26 de Julho de 2010 - **TRANSMITENTE: SINOSSERRA S.A. IMÓVEIS,** inscrita no CNPJ sob nº 88.585.955/0001-07. **ADQUIRENTE: VANIA MARTIN MIELKE,** CPF nº 998.109.560-53, portadora da carteira de identidade nº 8073419271, expedida pela SSP/RS em 15/01/1998, brasileira, solteira, nascida em 14/09/1982, trab. metalúrgica e

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,36

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36

Montenegro, 26 de Julho de 2010.-

siderúrgica, residente e domiciliada na Rua do Engenho, nº 230, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 19 de julho de 2010. **VALOR:** R$47.054,63 para compra e venda e R$48.000,00 para efeitos fiscais. Emols: R$ 0,00. Selo Digital n° 0370.06.0900009.00149 - R$ 4,00. Título Protocolado no Lº 1-L, nº 146.713 em 19 de julho de 2010.MB

A Registradora Substituta:

Maria Amália Flores Cruz Aldana

R.3-41.645 - Montenegro, 26 de Julho de 2010 - **CREDORA FIDUCIÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF,** inscrita no CNPJ sob número 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, lotes 3/4, em Brasília/DF. **DEVEDORA FIDUCIANTE: VANIA MARTIN MIELKE,** CPF nº 998.109.560-53. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 19 de julho de 2010. **VALOR:** R$49.490,00. **PRAZO:** Em 300 meses, vencendo-se a primeira prestação em 19/08/2010. **JUROS:** Taxa Anual de Juros Nominal de 4,5000%, correspondente à Taxa Efetiva de 4,5941%. Emol: R$ 0,00. Selo Digital nº 0370.06.0900009.00150 - R$ 4,00. Título Protocolado no Lº 1-L, nº 146.713 em 19 de julho de 2010.MB

A Registradora Substituta:

Maria Amália Flores Cruz Aldana

AV.4-41.645 - Montenegro, 26 de Julho de 2010 - Relativamente aos registros R.2 e R.3-41.645, o somatório dos valores correspondem ao financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal de R$49.490,00; dos recursos próprios da adquirente de R$3.454,93; dos recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS de R$8.110,00; dos recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço-FGTS, como desconto de R$17.000,00; destinam-se ao pagamento do preço do terreno e da construção de um prédio em alvenaria com área de 44,55m², à ser construído no imóvel objeto da presente. Os recursos são oriundos do FGTS/União. Emol: R$ 0,00. Selo Digital n° 0370.07.0900001.00811 - R$ 6,00. Título Protocolado no Lº 1-L, nº 146.713 em 19 de julho de 2010.MB

A Registradora Substituta:

Maria Amália Flores Cruz Aldana

AV.5-41.645 - Montenegro, 17 de Março de 2011 - No terreno objeto da presente foi edificado

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,36

disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

26

FLS.	MATRÍCULA
02	41.645

Montenegro, 17 de Março de 2011

um prédio em alvenaria com 44,55m², sob nº 110 da Rua 01 - Loteamento Verdes Campos, conforme Carta de Habite-se nº 115-2011, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 03 de março de 2011; sendo apresentada declaração que a obra foi executada sem a utilização de mão-de-obra assalariada, com destinação residencial unifamiliar, para seu uso próprio. A averbação foi feita em virtude de requerimento datado em 03 de março de 2011 e devidamente assinado por Vânia Martin Mielke. **VALOR:** R$ 31.000,00. Emol: R$ 106,80. Selo Digital nº 0370.06.1000007.00311 - R$ 4,00. Título Protocolado no Lº 1-M, nº 151.505 em 04 de Março de 2011.MB

O Titular em Substituição:

Luiz Américo Alves Aldana

AV.6-41.645 - Montenegro, 24 de maio de 2018. Fica **cancelada**, em virtude de quitação dada pela credora, a Propriedade Fiduciária registrada sob o R.3-41.645, conforme Instrumento Particular com caráter de escritura pública datado em 08 de maio de 2018 e devidamente assinado por Denise Ariane Black. **VALOR**: R$ 49.490,00. Emol: R$175,60. Processamento eletrônico de dados: R$4,60. Selo Digital: 0370.06.1700008.00744 = R$24,50 - 0370.01.1800003.01402 = R$1,40. Título Protocolado no L° 1-S, nº 204375, em 23 de maio de 2018. MM

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.7-41.645 - Montenegro, 24 de maio de 2018 - Conforme Instrumento Particular com caráter de escritura pública datado em 08 de maio de 2018, a adquirente no R.2-41.645 possui a seguinte qualificação pessoal: **VANIA MARTIN MIELKE**, analista de produção, residente e domiciliada na Rua Júlio Renner, nº 901, apto 205, Santa Rita, nesta cidade. Emol: R$75,40. Processamento eletrônico de dados: R$4,60. Selo Digital: 0370.04.1800002.00313 = R$3,30 - 0370.01.1800003.01403 = R$1,40. Título Protocolado no L° 1-S, nº 204375, em 23 de maio de 2018. MM

O Oficial:

Narciso Aldana

R.8-41.645 - Montenegro, 24 de maio de 2018. **TRANSMITENTE**: **VANIA MARTIN MIELKE**, CPF nº 998.109.560-53. **ADQUIRENTE**: **KATIELE BARBOSA SOARES**, CPF nº 006.756.140-31, portadora

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,36
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36

da carteira de identidade nº 1087090881, expedida pela SSP/RS, brasileira, solteira, maior, autônoma, residente e domiciliada na Rua Ramiro Barcelos, nº 2184, AS 102, Centro, nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 08 de maio de 2018. **VALOR:** R$ 160.000,00 para compra e venda e R$ 170.000,00 para efeitos fiscais. Origem dos recursos da compra e venda: R$ 32.000,00 dos recursos próprios; R$ 128.000,00 dos recursos do financiamento concedido pelo credor. Emol: R$815,50. Processamento eletrônico de dados: R$4,60. Selo Digital: 0370.08.1400005.01860 = R$49,50 - 0370.01.1800003.01404 = R$1,40. Título Protocolado no L° 1-S, nº 204375, em 23 de maio de 2018. MM

O Oficial:

Narciso Aldana

R.9-41.645 - Montenegro, 24 de maio de 2018. **CREDOR FIDUCIÁRIO**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo. **DEVEDORA FIDUCIANTE**: **KATIELE BARBOSA SOARES**, CPF nº 006.756.140-31. **TÍTULO:** Alienação Fiduciária. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular com caráter de escritura pública, datado em 08 de maio de 2018. **VALOR:** R$ 128.000,00. **PRAZO:** 420 meses, vencendo-se a primeira prestação em 08 de junho de 2018. **JUROS:** Taxa de Juros Sem Bonificação: Taxa Efetiva de 11,0000% anual, Taxa Nominal de 10,4815% anual, Taxa Efetiva de 0,87% ao mês e Taxa nominal de 0,87% ao mês. Taxa de Juros Bonificada: Taxa Efetiva de 9,4900% anual, Taxa Nominal de 9,1006% anual, Taxa Efetiva de 0,76% ao mês e Taxa nominal de 0,76% ao mês. Emol: R$660,70. Processamento eletrônico de dados: R$4,60. Selo Digital: 0370.07.1700008.00709 = R$36,60 - 0370.01.1800003.01405 = R$1,40. Título Protocolado no L° 1-S, nº 204375, em 23 de maio de 2018. MM

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.10-41.645 - Montenegro, 27 de abril de 2020 - Conforme Instrumento Particular datado em 13 de abril de 2020, devidamente assinado digitalmente por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira (por

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,36

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36

Montenegro, 27 de abril de 2020

procuração do Banco Santander (Brasil) S.A.), fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** em nome do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira privada, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, bloco A, Bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP, relativamente ao registro R.9-41.645, tendo sido o imóvel avaliado em R$ 182.673,00 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta cidade, em 18 de março de 2020 (Guia de Avaliação nº 19.705) e satisfeito o ITBI no valor de R$ 4.566,83, na forma do Documento de Arrecadação de Receitas Municipais em 30 de março de 2020. Emol: R$443,60. Processamento eletrônico de dados: R$5,00. Selo Digital: 0370.08.1900002.00133 = R$49,50 - 0370.01.1900004.07794 = R$1,40. Título Protocolado no L° 1-U, nº 217.497, em 15 de abril de 2020. TE

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.11-41.645 - Montenegro, 08 de novembro de 2023. - Conforme Mandado nº 10046841695 expedido em 27 de setembro de 2023, assinado eletronicamente pela Exma. Sra. Dra. Anabel Pereira, Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, **fica anulada a consolidação de propriedade averbada na AV.10-41.645** (processo nº 5000982-15.2020.8.21.0018/RS). Ato gratuito - AJG. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: . Selo Digital: 0370.04.2300002.09703 = Nihil - Nihil. Título Protocolado no L° 1-X, nº 247466, em 11 de outubro de 2023. JV

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.12-41.645 - Montenegro, 19 de novembro de 2024 - Conforme Provimento 143/2023 que estabelece a implantação do SREI, averba-se nesta matrícula a numeração do Código Nacional de Matrícula (CNM), o imóvel objeto da presente passa a possuir a seguinte numeração de CNM: **"100230.2.0041645-65"**. Emol: Nihil. Processamento eletrônico de dados: Nihil. Selo Digital: 0370.04.2400005.07301 = Nihil - 0370.01.2400005.03334 = Nihil. TE

O Oficial:

Narciso Aldana

AV.13-41.645 - Montenegro, 19 de novembro de 2024 - Conforme Instrumento Particular datado em

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,36

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS - MONTENEGRO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
03v	41.645

Montenegro, 19 de novembro de 2024
CNM: 100230.2.0041645-65

28 de agosto de 2024, devidamente assinado digitalmente por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira (por procuração do Banco Santander (Brasil) S.A.), fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** em nome do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira privada, inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, bloco A, Bairro Vila Olímpia, em São Paulo/SP, relativamente ao registro R.9-41.645, tendo sido o imóvel avaliado em R$ 182.673,00 pela Secretaria Municipal da Fazenda desta cidade, em 18 de março de 2020 (Guia de Avaliação nº 19.705) e satisfeito o ITBI no valor de R$ 4.566,83, na forma do Documento de Arrecadação de Receitas Municipais em 30 de março de 2020. Emol: R$477,50. Processamento eletrônico de dados: R$6,60. Selo Digital: 0370.08.2400007.00307 = R$72,60 - 0370.01.2400005.03335 = R$2,00. Título Protocolado no Lº 1-Y, nº 256.673, em 22 de outubro de 2024. TE

O Oficial:

Narciso Aldana

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,36

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 08/01/2025 17:45:57 - VALOR: R$ 26,36