Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	20768
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Benjamin Cioqueta, 677 - João XXIII - São Francisco de Assis/RS - CEP 97610-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	1.089,00
	IPTU/ITR:	1.089,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	1.089,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	69,90
	IPTU:	69,90
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		69,90





Observações impactantes na avaliação

Utizado a área construída informada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
Imóvel aparentemente ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 263.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 196.000,00	% Desc:	-25,48%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 52.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 39.000,00	% Desc:	-25,00%
-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$ 315.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 235.000,00**	**% Desc:**	**-25,40%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	20/05/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	20/05/2025				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 315.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 756,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	16,75%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,11%	ao mês	Inflação média ao ano	5,53%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	10,63%	ao ano
Total 1		**0,37%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,85%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,22% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 75% R$ 235.000,00

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

Considerações

Laudo Técnico de Avaliação

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

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	20 de maio de 2025 (Vistoria externa)

ENDEREÇO:	Rua Benjamin Cioqueta, 677				
BAIRRO:	João XXIII	**CIDADE:**	São Francisco de Assis	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	20768				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	69,90 m² (Conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	1.089,00 m² (Conforme matrícula)		



Maio / 2025

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Benjamin Cioqueta, 677**	
Cidade **São Francisco de Assis** / UF **RS**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado de Compra e Venda**	
Finalidade da Avaliação **Avaliação de Patrimônio**	
Solicitante e/ou Interessado **Banco Santander (Brasil) S.A**	
Proprietário **Banco Santander (Brasil) S.A**	

Tipo de Imóvel	Área Construída	Área de Terreno
Casa	**69,90 m²**	**1.089,00 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Evolutivo	**Fundamentação I**

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$ 315.000,00 (Trezentos e Quinze Mil reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

Curitiba ,20 de Maio 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 Benjamin Cioqueta 6

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7

4.1 - Localização e Atividades Existentes 7
4.2 - Melhoramentos Públicos 7
4.3 - Infraestrutura Urbana 7

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 8

5.1 - Aspectos Físicos 8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 8
5.3 - Mapa Zoneamento 8

6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 9

6.1 - Descrição Geral das edificações 9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel 9

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 9

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes 9

8. AVALIAÇÃO 10

8.1 - Normatização 10
8.2 - Metodologia 10
8.3 - Tratamento de dados 11
8.4 - Pesquisa de Mercado 12
8.5 - Especificação da Avaliação 12
8.6 - Valores Encontrados 13

9. ENCERRAMENTO 14

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 15

ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 15

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 16

ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO 17

ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 21

ANEXO VI - LIC 25

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA 32

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 20/05/2025.
- 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 Benjamin Cioqueta		
Bairro: João XXIII	**Cidade:** São Francisco de Assis	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



São Francisco de Assis é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. A cidade é conhecida como Querência do Bugio, por ter sido local de criação deste ritmo musical e de dança, e por abrigar bugios nas praças da cidade.

através da Lei 1.427 o município de São Francisco de Assis foi emancipado. Os portugueses que aqui permaneceram continuaram a criação de bovinos de corte, atividade que até hoje é predominante no município. No início do século, imigrantes italianos e alemães colonizaram a parte serrana do município, onde exercem atividades agrícolas até o dia de hoje.

A economia de São Francisco de Assis alicerçada no setor primário, destaca-se pela grande produção de grãos e geração de renda através da pecuária. Cerca de R$ 45 milhões são gerados através das diversas culturas, como soja cuja área plantada é de mais de 17 mil hectares, com produtividade de 2,4 ton/ha. Outras culturas são de milho (4.200 ha), arroz (4.700 ha), fumo (1.000 ha) e trigo (610 ha), conforme dados fornecidos pela Emater/RS. O comércio e a prestação de serviços, em pleno desenvolvimento, são outras fontes de renda, que geram receitas para o município de São Francisco de Assis, sendo que nos últimos anos têm mostrado um grande crescimento.

O Programa de Desenvolvimento Agroindustrial de São Francisco de Assis foi instituído em 2006 (pela lei municipal nº 183/06), com incentivos de programas sociais do Governo Federal como "Mais Alimentos" e Pronaf, com o objetivo principal de inserir o produtor familiar no processo produtivo, através do incentivo à produção in natura e ao processamento agroindustrial de produtos de origem vegetal e animal. Hoje o município conta com 18 agroindústrias, distribuídas, em sua grande maioria, no interior do município.

- Área do município: 2.506,975 Km²
- População Total: 17.618 habitantes (Estimativa IBGE - 2022)
- PIB per capta: R$ 25.227,91
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - (IDHM 2000): 0,675

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Benjamin Cioqueta

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 2 (1 em cada sentido)	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Em nível	**Pavimentação:** Terra	**Calçadas:** -

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		Médio		
	Industrial		Médio/baixo	X	Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim X Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

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

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

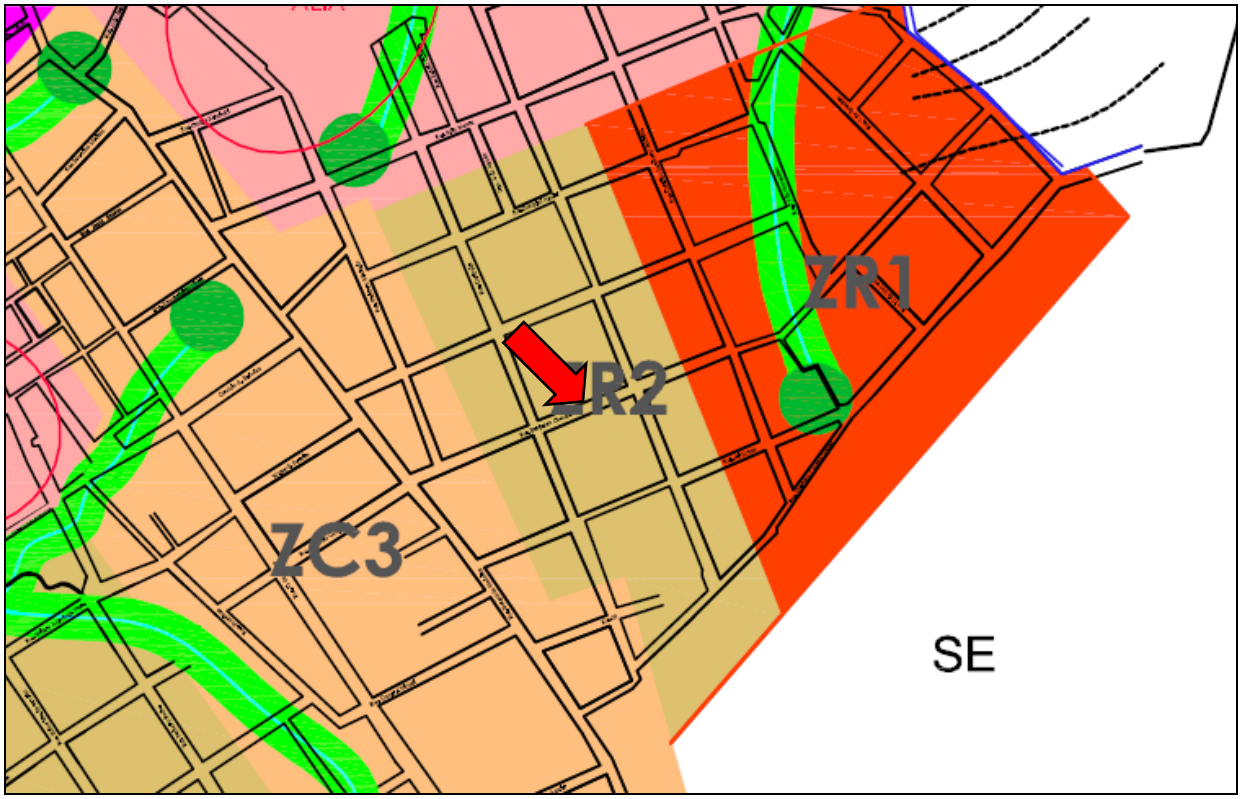
► **Matrícula 4.100**

Área: 1.089,00 m²	**Medidas do Terreno:** 16,50 x 66,00 metros	
Testada Principal: Rua Benjamin Cioqueta		**Testada Secundária:** -
Formato: Regular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR2 - Zona Residencial 2	**Usos Permitidos:**	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima:	65%		
Altura Máxima (pav.):		**Usos Tolerados e Permissíveis:**	
Coeficiente de Aproveitamento:	2,0		

5.3 - Mapa Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

De acordo com a matrícula o imóvel possuí uma área construída averbada de 69,90 m² referente a uma casa de alvenaria.

O imóvel aparentemente encontra-se ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão simples, idade aparente de 30 anos e estado de conservação entre reparos simples e importante.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
	Médio		Médio		Normal		Normal
X	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	Normal/Difícil	X	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 center, 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 Evolutivo composto por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas; e Método da Quantificação dos Custos para determinação do valor das edificações. 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, dependendo da tipologia em questão, os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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

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

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

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

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

$F_a = (A_p / A_a)^n$ sendo $n = 1/8$.

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

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 São Francisco de Assis/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto à fundamentação.

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Terreno (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor do Terreno
1.089,00	241,51	**R$ 263.000,00**
		(Duzentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor das Edificações
69,90	743,92	**R$ 52.000,00**
		(Cinquenta e Dois Mil Reais)

Valor de Mercado
R$ 315.000,00
(Trezentos e Quinze Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada
R$ 235.000,00
(Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)

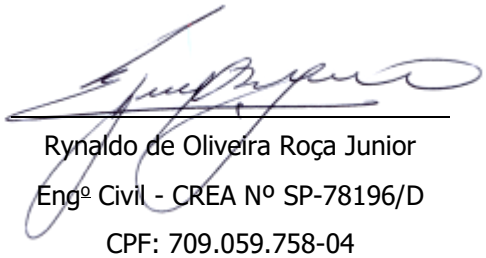
Ver ANEXO IV e V

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.

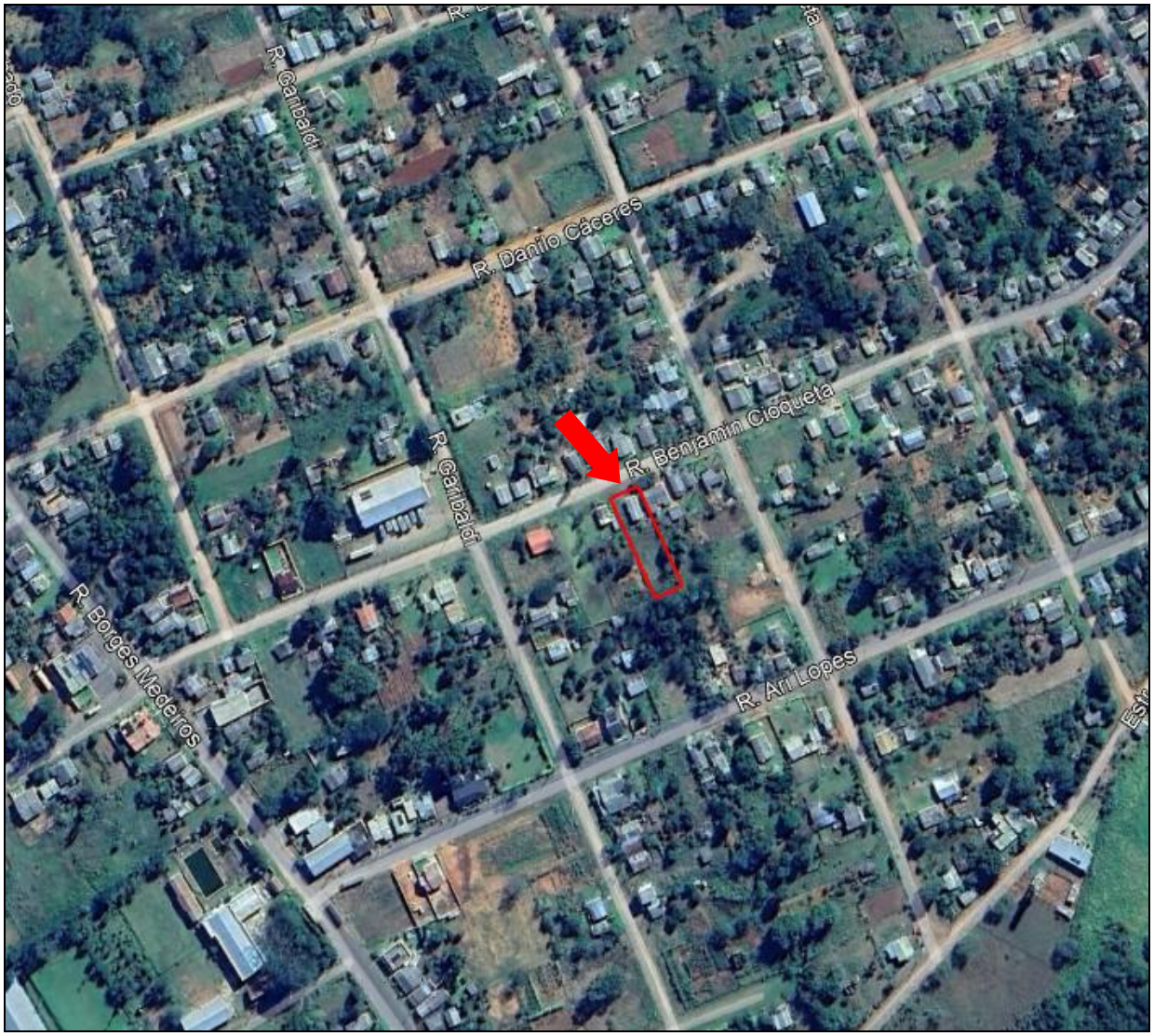
O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba, 20 de maio de 2025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	mai-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Saturnino Munhoz, 266						
Bairro:	Assis Brasil			Cidade:	São Francisco de Assis	UF:	RS
Tipo:	Terreno			Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00			Área de Terreno (m²)	310,39		
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-		
Valor total (R$)	R$ 100.000,00			Valor unitário (R$/m²)			322,18
Fonte/ telefone:	Vanessa Sudati Corretora	- Tel.:	44 99947-5131	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, contendo construção.							



Amostra n.º 2						Data	mai-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Amarílio Rangel Cáceres						
Bairro:	Getúlio Vargas			Cidade:	São Francisco de Assis	UF:	RS
Tipo:	Terreno			Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00			Área de Terreno (m²)	632,43		
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-		
Valor total (R$)	R$ 150.000,00			Valor unitário (R$/m²)			237,18
Fonte/ telefone:	Vanessa Sudati Corretora	- Tel.:	44 99947-5131	Status:	Negociado		
Terreno em declive, de esquina, sem benfeitorias.							



Amostra n.º 3						Data	mai-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	R. Venâncio Aires						
Bairro:	Centro			Cidade:	São Francisco de Assis	UF:	RS
Tipo:	Terreno			Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00			Área de Terreno (m²)	264,00		
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-		
Valor total (R$)	R$ 60.000,00			Valor unitário (R$/m²)			227,27
Fonte/ telefone:	Vanessa Sudati Corretora	- Tel.:	55 99947-5131	Status:	Negociado		
Terreno em declive, meio de quadra, em zoneamento ZC-1.							

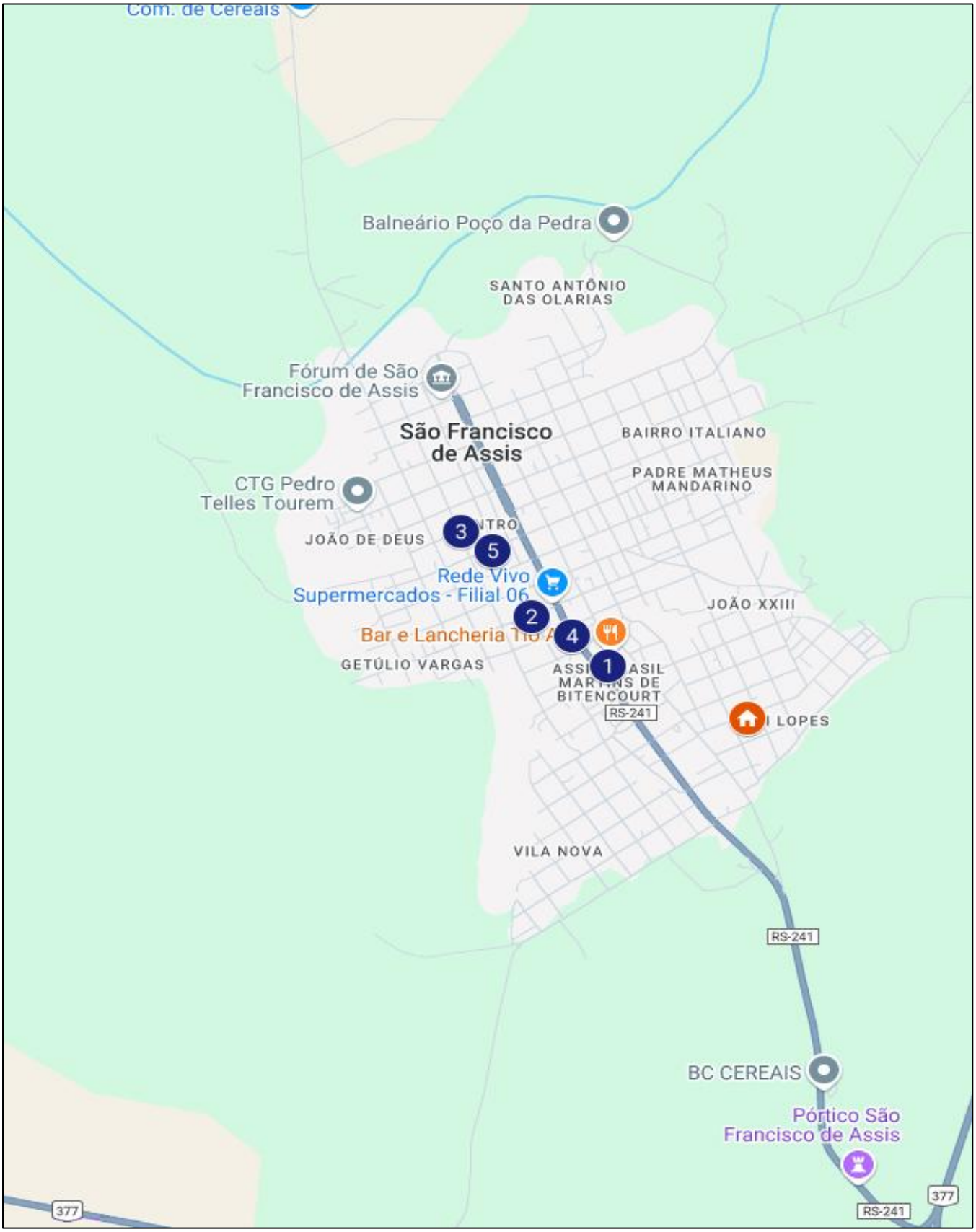


Amostra n.º 4						Data	mai-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Treze de Janeiro						
Bairro:	Centro			Cidade:	São Francisco de Assis	UF:	RS
Tipo:	Galpão			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Reparos Simples			Idade Aparente (anos):	30		
Área Construída (m²)	970,00			Área de Terreno (m²)	3.408,25		
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-		
Valor total (R$)	R$ 1.550.000,00			Valor unitário (R$/m²)			454,78
Fonte/ telefone:	Almeida Imóveis	- Tel.:	55 99964-5351	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, contendo galpão, em zoneamento ZC2.							



Amostra n.º 5						Data	mai-25
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Carlos Gomes						
Bairro:	Centro			Cidade:	São Francisco de Assis	UF:	RS
Tipo:	Terreno			Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00			Área de Terreno (m²)	226,00		
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-	N.º vagas	-		
Valor total (R$)	R$ 130.000,00			Valor unitário (R$/m²)			575,22
Fonte/ telefone:	Vanessa Sudati Corretora	- Tel.:	44 99947-5131	Status:	Oferta		
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias.							

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial		
Aval.	Rua Benjamin Cioqueta, 677	1.089,00	69,90	-	1,000	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Saturnino Munhoz, 266	310,39	-	0,00	1,000	-	-	-	100.000,00	322,18	0,90	1,00	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	212,71	212,71
2	Rua Amarílio Rangel Cáceres	632,43	-	0,00	1,000	-	-	-	150.000,00	237,18	1,00	1,00	0,93	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	243,76	243,76
3	R. Venâncio Aires	264,00	-	0,00	1,000	-	-	-	60.000,00	227,27	1,00	1,10	0,70	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	196,85	196,85
4	Rua Treze de Janeiro	3408,25	970,00	1.299,36	0,512	-	-	-	1.550.000,00	265,44	0,90	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	274,14	274,14
5	Rua Carlos Gomes	226,00	-	0,00	1,000	-	-	-	130.000,00	575,22	0,90	0,80	0,67	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	279,54	279,54
									Unitário seco médio	325,46										241,40	241,40

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	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**

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%	30%-50%	>50%
		Intervalo de confiança	17,76%
		QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	241,40
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	313,82
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	168,98

SANEAMENTO TERRENO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	241,40	
Desvio Padrão	36,53	
Coeficiente de Variação	15,13%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	266,40	10,36%
Limite Inferior (R$/m²)	223,53	-7,40%
Intervalo de Confiabilidade	17,76%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	1.089,00
Quota do Terreno(m²)	1.089,00
Unitário (R$/m²)	241,40
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R$)	262.885,00

Unitário Arredondado(R$/m²)	241,51
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R$)	**263.000,00**

ANEXO V

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Na presente avaliação, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a escassez de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de fatores" para o valor do terreno descrito no Anexo IV e "Método da Quantificação do Custo" para a definição dos valores das benfeitorias.

Para a determinação dos valores de reedição utilizamos a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon Rio Grande do Sul (R$ 2.622,90 /m²) - fonte: http://www.sinduscon-rs.com.br/

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	**0,090**	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	**0,156**	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,360	**0,420**	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	**0,576**	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	**0,786**	0,900
		1.2.4- Padrão Simples		0,912	**1,056**	1,200
		1.2.5- Padrão Médio		1,212	**1,386**	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior		1,572	**1,776**	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	**2,436**	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo		Acima de **2,89**		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	**0,810**	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	**1,266**	1,500
			Com elevador	1,260	**1,470**	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	**1,746**	1,980
			Com elevador	1,692	**1,926**	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	**2,226**	2,460
			Com elevador	2,172	**2,406**	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	**3,066**	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Acima de **3,49**		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	**0,780**	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	**1,206**	1,440
			Com elevador	1,200	**1,410**	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	**1,656**	1,860
			Com elevador	1,632	**1,836**	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	**2,046**	2,220
			Com elevador	2,052	**2,286**	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,532	**3,066**	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Acima de **3,61**		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,240	**0,360**	0,480
		2.2.2- Padrão Simples		0,492	**0,726**	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	**1,326**	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Acima de **1,69**		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	**0,120**	0,180
		3.1.2- Padrão Médio		0,192	**0,246**	0,300
		3.1..3- Padrão Superior		0,312	**0,456**	0,600

CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Identificação	Padrão	Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R$)	Custo de Reedição (R$)
Casa	Casa Econômico	69,90	1.762,59	30	60	Entre reparo simples e importante	0,418	123.204,96	51.499,67

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m²)	Valor Unitário (R$/m²)	Valor Total (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
Terreno	1.089,00	241,51	263.000,00	263.000,00
Edificações	69,90	743,92	51.499,67	52.000,00

Conforme preconiza a NBR-14653-2:2011: "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:"

$$VI = (VT+CB) \times FC$$

onde:
VI é o valor do imóvel;
VT é o valor da terreno nua;
CB é o custo de reedição da benfeitoria;
FC é o fator de comercialização.
Assim sendo temos:

		Valor do Terreno		Valor das Construções		Fator Comer.		Valor do Imóvel
VI	**=**	**(R$ 263.000,00**	**+**	**R$ 52.000,00)**	**x**	**1,00**	**=**	**R$ 315.000,00**
Vliq	**=**	**(R$ 196.000,00**	**+**	**R$ 39.000,00)**	**x**	**0,75**	**=**	**R$ 235.000,00**

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	**Estimativa do Custo Direto**	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	**BDI**	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	**Depreciação Física**	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
				Total de Pontos	5

Ao analisarmos os parâmetros de definição do custo unitário de reprodução do avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 5 devido aos itens observados na Tabela 7 de acordo com a norma NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo **Grau de Fundamentação I.**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 315.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	756,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,75%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,11%	ao mês	Inflação média ao ano	5,53%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	10,63%	ao ano
Total 1		**0,37%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,85%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,22% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 74,60% **R$ 235.000,00**

ANEXO VI

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS

ANEXO VI - 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: 20/05/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Benjamin Cioqueta, 677 - São Francisco de Assis - RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 29° 33’ 55.36” S 55° 6’ 51.57” O
1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

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

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

☐ Não ☐ Sim ■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis - (55) 3252-1414

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

■ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

☐ Não ☐ Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?_____

_____

■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de São Francisco de Assis - (55) 3252-1414

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?

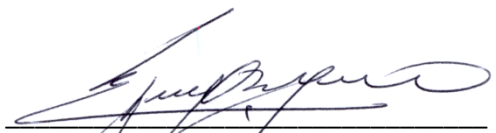
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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 - ano base: 2025

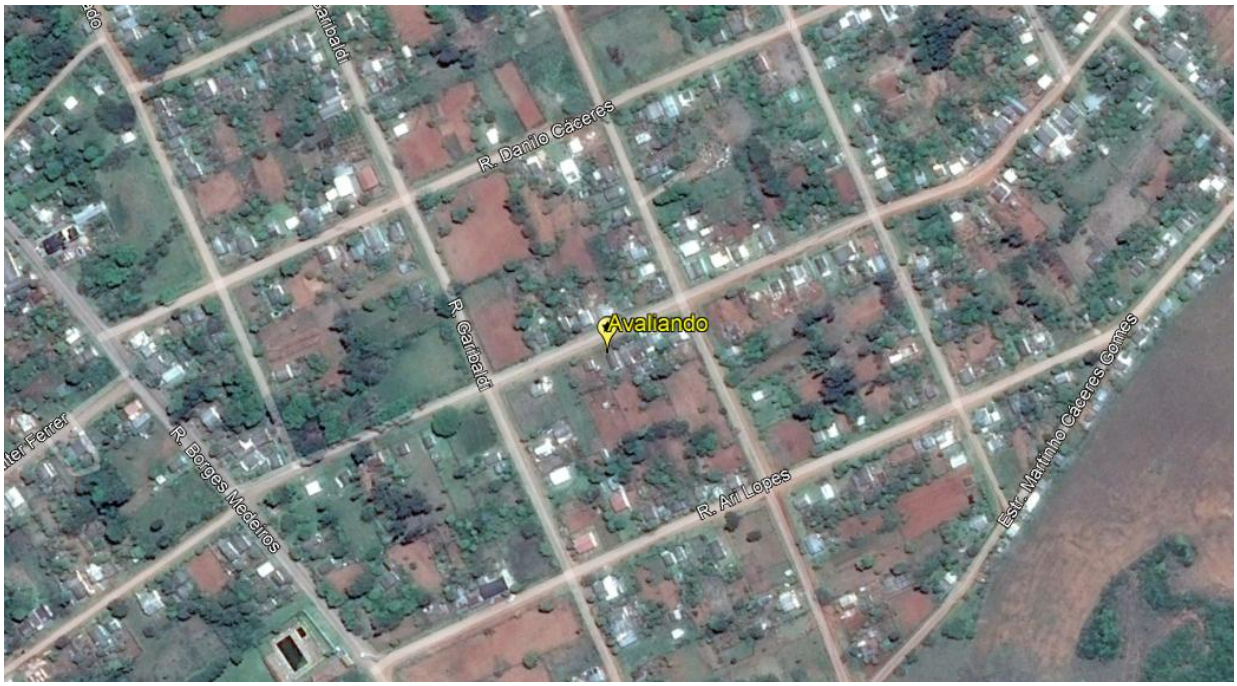


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2013

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Oficio de Registro de Imóveis

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 28 de julho de 1982	fls. 10	Matrícula 4100

matrícula

IMÓVEL — Um terreno urbano, situado nesta cidade, à Rua 008, com a área de um mil e oitenta e nove metros quadrados (1.089 m2.), ou sejam, dezesseis metros e cinquenta centimetros (16,50 mts.) de frente, por sessenta e seis metros (66,00 mts.) da frente ao fundo, com as seguintes confrontações: ao Norte, pela frente, com a - Rua 008; - ao Sul, com terreno que é ou foi do Municipio de São - Francisco de Assis; - à Leste, com terreno que é ou foi do Municipio de São Francisco de Assis; - ao Oeste, com terreno de Arcelino Antonio Bianchini. -

PROPRIETÁRIO: O MUNICIPIO DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS (RS). -

REGISTRO ANTERIOR: Nº 8.075, folhas 74, do Livro 3-N, datado de 30 de de dezembro de 1955. -

A Oficial: Antonieta Eberle Bruno

R/1/4100. - Em 28 de julho de 1982. -

TITULO: Compra e venda. -

TRANSMITENTE: O MUNICIPIO DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS (RS), representado por seu Vice-Prefeito, Dr. Antonio Hermes Marques Vianna, brasileiro, casado, advogado, domiciliado nesta cidade, portador do - CPF. nº 039.706.200/15, autorizado pela Lei Municipal nº 8/67, de 03.11.1967. -

ADQUIRENTE: ANAIR COSTENARO CONTESSA, brasileira, do lar, viúva de Basileu Contessa, domiciliada no 2º distrito deste Municipio, portadora do CPF. nº 333.356.720/20. -

FORMA DO TITULO: Escritura Pública, lavrada em 16.07.1982, pelo Tabelião designado desta Comarca, Claudio Leopoldino Leitão Cidade, - no Livro nº 78, às folhas 171, sob nº 6.292-186/82. -

IMÓVEL: O imóvel acima matriculado. -

VALOR: Cr$. 50.000,00 (Cinquenta mil cruzeiros). -

CONDIÇÕES: Não constam. -

A Oficial: Antonieta Eberle Bruno

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ZLLF-U6LPG-BXJKF-CVSXG

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

R.2/4.100 - Em 23 de junho de 1994
TÍTULO: COMPRA E VENDA
TRANSMITENTES: ANAIR COSTENARO CONTESSA, brasileira, viúva, do lar, portadora da CI 6046265771-SSP/RS, inscrita no C.P.F. sob número 333.356.720-20, domiciliada e residente nesta cidade. **ADQUIRENTE: JOSÉ VANDERLEI PEREIRA SALCEDO,** brasileiro, tratorista, casado pelo regime da comunhão parcial de bens posteriormente à vigência da Lei 6515/77, com **Sandra Maria Ferreira Salcedo,** portador do Certificado de Dispensa de Incorporação nº RA 10-074.20118.0, 10a. CSM, inscrito no C.P.F. sob número 475.904.160-53, domiciliado e residente nesta cidade.
FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada no tabelionato desta cidade, em 21 de junho de 1994, no livro de transmissões 110, folha 124, sob número 13.447-166-94, pelo tabelião, Dilceu Corrêa Antunes.
IMÓVEL: O CONSTANTE DESTA MATRÍCULA.
PREÇO: CR$ 400.000,00 (quatrocentos mil cruzeiros reais), em moeda corrente nacional, integralmente pago, avaliado para fins de recolhimento do ITBI pela Fazenda Municipal em CR$ 2.440.449,00, pago o valor de CR$ 49.059,00, na agência local do Banrisul S.A., em 17 de junho de 1994.
CONDIÇÕES: Não constam. Protocolado no livro 1H, folha 069, sob número 30.368, em 22 de junho de 1994. Eu, Márcia Elisa Comassetto dos Santos, Oficial, o datilografei.

OFICIAL:

CR$ 54.216,00

Av.3/4.100 - Em 23 de junho de 1994
Procede-se a esta averbação, nos termos da escritura supra mencionada, e da certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, nº 215/1994, para constar que atualmente a rua Oito denomina-se rua Benjamin Cioqueta. Eu, Márcia Elisa Comassetto dos Santos, Oficial, o datilografei.

OFICIAL:

Nihil

AV.4- 4.100- Prot. 90.255 de 26/07/2018- A presente averbação é feita a requerimento da parte interessada, que juntou Carta de Habite-se nº 76/2018, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, a fim de constar a construção de **UMA CASA DE ALVENARIA**, coberta de telhas de fibrocimento, com a área de **69,90m²**, sob nº 677, da Rua Benjamin Ciqueta. A referida construção foi avaliada em R$ 22.050,00 (13.07.2018). Apresentou Declaração de que a obra foi construída em regime mutirão, sem o emprego da mão de obra assalariada.
São Francisco de Assis, 10 de agosto de 2018.

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ZLLF-U6LPG-BXJKF-CVSXG

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 10 de agosto de 2018	fls. 02	Matrícula 4.100

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas

Averbação com valor declarado: R$ 105,80 (0586.06.1600006.01743 = R$ 24,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,60 (0586.01.1800005.12065 = R$ 1,40)

R.5- 4.100- Prot. 90.256 de 26/07/2018- COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: **JOSÉ VANDERLEI PEREIRA SALCEDO**, agricultor, portador da carteira de identidade nº 1074977131, SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 475.904.160-53 e sua esposa **SANDRA MARIA FERREIRA SALCEDO**, do lar, portadora da carteira de identidade nº 7098892891, SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 013.108.980-30, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua João Mendes de Assis, nº 823, na cidade de Uruguaiana- RS.
ADQUIRENTE: **ANTONIO CESAR CORTELINI SILVEIRA**, brasileiro, agricultor, portador da carteira de identidade nº 3054864826, SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 444.199.610-15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, com **JANE TEREZINHA DA SILVEIRA**, brasileira, agricultora, portadora da carteira de identidade nº 1081977009, SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 720.460.150-53, residentes e domiciliados na Perseverança, 2º Distrito, neste município.
VALOR: Da Transação: R$ 30.000,00 - e da Avaliação: R$ 33.145,11 (13.07.2018) – Atualização: R$ 33.145,11.
IMÓVEL: O TERRENO URBANO, com a área de 1.089,00m², contendo **UMA CASA DE ALVENARIA**, com a área de **69,90m²**, descrito nesta Matrícula, conforme R.2 e AV.4.
FORMA: Escritura Pública de Compra e Venda nº 21.069-147/2018, Lº 162, fls. 019/020v, lavrada no Tabelionato desta cidade aos 13.07.2018.
CONDIÇÕES: Não constam.
Emitida DOI.
São Francisco de Assis, 14 de agosto de 2018.

Registrador Substituto. Luís Eduardo Kerber de Freitas
Registro com valor declarado: R$ 289,20 (0586.06.1600006.01744 = R$ 24,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 4,60 (0586.01.1800005.12066 = R$ 1,40)

R.6-4.100- Prot. 101.591 de 13/12/2022- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2041 e 2235, cidade de São Paulo, SP.
EMITENTE: HELIO VICENTE SCHMIDT, brasileiro, vendedor, divorciado, portador da carteira de identidade nº 9022095328, SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 372.252.600-06,

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ZLLF-U6LPG-BXJKF-CVSXG

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

São Fco. de Assis, 19 de dezembro de 2022.	fls 02v	Matrícula 4.100

residente e domiciliado na Rua João de Deus, nº 890, Bairro Getúlio Vargas, nesta cidade.

GARANTIDORES: ANTONIO CESAR CORTELINI SILVEIRA, agricultor, portador da carteira de identidade nº 3054864826, SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 444.199.610-15 e sua esposa **JANE TEREZINHA DA SILVEIRA**, agricultora, portadora da carteira de identidade nº 1081977009, SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 720.460.150-53, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Benjamin Cioqueta, nº 677, Bairro Ari Lopes, nesta cidade.

VALOR DO EMPRÉSTIMO: R$ 240.000,00

VALOR ESTIMADO DA PARCELA: R$ 4.463,30

LOCAL DE EMISSÃO E PAGAMENTO: São Paulo, SP

JUROS REMUNERATÓRIOS EFETIVOS: 1,3500% ao mês - 17,4587% ao ano

CAPITALIZAÇÃO DE JUROS: mensal

QUANTIDADE DE PARCELAS: 201

PERIODICIDADE DAS PARCELAS: mensais

VENCIMENTO DA 1ª PARCELA: 12.02.2023

VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA: 12.09.2039

SEGURO: SEGURADORA: Zurich Santander Brasil S.A. (CP RESIDENCIAL), CNPJ. 06.136.920/0001-18 **VALOR DO PRÊMIO:** - Morte e invalidez - MIP: **R$ 964,78** - Danos físicos no imóvel - DFI: R$ 21,48 - **PAGAMENTO MENSAL - VENCIMENTO DO 1º PAGAMENTO:** 12.12.2022

GARANTIA: Para garantir todas as obrigações desta Cédula, os garantidores **alienam fiduciariamente** ao Credor, **um terreno urbano**, com a área de **1.089,00m²**, contendo **uma casa de alvenaria**, medindo **69,90m²**, descritos e caracterizados nesta Matrícula, conforme R.5.

FORMA: Cédula de Crédito Bancário nº 0010346962, emitida na cidade de São Paulo, SP, datada de 12.12.2022.

FORO: São Francisco de Assis, RS.

CONDIÇÕES: Responsabilizam-se as partes pelas demais cláusulas e condições constantes na referida Cédula.

São Francisco de Assis, 19 de dezembro de 2022.

Registradora Substituta. Denise Martins Ramos

Registro com valor declarado: R$ 1.060,10 (0586.08.2200005.00099 = R$ 65,30)

Processamento eletrônico de dados: R$ 6,00 (0586.01.2200008.07403 = R$ 1,80)

AV.7-4.100- Prot. 104.803 de 20/11/2023- CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Certifico, nos termos do Provimento nº 89/2019-CNJ, que o imóvel objeto desta Matrícula possui o Código Nacional de Matrículas - CNM nº 098335.2.0004100-12.

São Francisco de Assis, 27 de dezembro de 2023.

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ZLLF-U6LPG-BXJKF-CVSXG

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

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM : 098335.2.0004100-12

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

São Fco. de Assis, 27 de dezembro de 2023 | fls. 03 | Matrícula 4.100

Escrevente Autorizada. Graciela dos Santos de Lima
Averbação sem valor declarado: NIHIL (0586.04.2300007.04963 = NIHIL)

AV.8-4.100- Prot. 104.803 de 20/11/2023- **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE:** Nos termos do requerimento firmado pelo Banco Santander (Brasil) S/A, representado por Rama Advogados Associados, datado de 27.09.2023, instruído com a prova da intimação por inadimplemento e certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, fica **CONSOLIDADA** a **propriedade plena** sobre **o imóvel descrito nesta matrícula**, constante do R.5, a favor do Credor fiduciário do **R.6**, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2041 e 2235, cidade de São Paulo, SP, em virtude do não cumprimento da obrigação. O imóvel foi avaliado em R$ 284.000,00, aos 22.09.2023, conforme Guia de ITBI nº 355/2023, cujo imposto foi devidamente recolhido. Averbação procedida nos termos do Art. 26, §7º, da Lei nº 9.514/97.
São Francisco de Assis, 27 de dezembro de 2023.

Escrevente Autorizada. Graciela dos Santos de Lima
Averbação com valor declarado: R$ 655,50 (0586.08.2300008.00036 = R$ 65,30)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0586.01.2300010.03056 = R$ 1,80)

AV.9-4.100- Prot. 105.460 de 20/02/2024- Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 09.02.2024, a fim de constar a **realização dos leilões públicos negativos**, conforme Atas de Leilões Negativos, datados de 08.02.2024 e 09.02.2024, em cumprimento ao artigo 27 da Lei 9.514/1997.
São Francisco de Assis, 15 de março de 2024.

Escrevente Autorizada. Graciela dos Santos de Lima
Averbação sem valor declarado: R$ 49,40 (0586.04.2400002.02213 = R$ 4,90)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0586.01.2300010.05476 = R$ 2,00)

AV.10-4.100- Prot. 105.460 de 20/02/2024- Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, Banco Santander (Brasil) S/A, datado de 09.02.2024, a fim de constar a **quitação** e a **extinção da dívida**, em cumprimento ao artigo 27 da Lei 9.514/1997, conforme alienação fiduciária do R.6 e consolidação da propriedade, constante no AV.10-4.100.
São Francisco de Assis, 15 de março de 2024.

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/6ZLLF-U6LPG-BXJKF-CVSXG

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

Continuação da Página Anterior -.-.-.-

PROTOCOLO/NOTIFICAÇÃO

PROTOCOLO/NOTIFICAÇÃO

CNPJ PREFEITURA MUNICIPAL
87.896.882/0001-01

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
RUA BENJAMIM CIOQUETA , 677 NRO: 1116
Inscrição Municipal **432040498010**
DECLARO QUE RECEBI A GUIA DE IPTU E TAXA DE SERVIÇOS URBANOS
REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2024
CIENTE: ___/___/ 2024 CNPJ/CPF

NOTIFICAÇÃO do Imposto Predial e Territorial urbano - IPTU E TAXA DE SERVIÇOS URBANOS Exercício 2024 conforme Lei Municipal nro 86 de 18 de Dezembro de 2002

O CONTRIBUINTE TERÁ ATÉ O DIA 20/04/2024 PARA FAZER ALGUMA RECLAMAÇÃO

inscrição municipal 432040498010 Localizacao do Imóvel NRO: 1116

Nome do Titular.:	BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	Área Terren.:	1089,00
Logradouro.....:	RUA BENJAMIM CIOQUETA , 677	F.Ideal.....:	1,00
Destinação.....:	3 - Fechada	Área Const..:	69,90
Utilização.....:	3 - Fechada	Testada.....:	16,50
Tipo.....:	1 - Predial	Imposto Predial	240,56
Situação.....:	3 - Interno	Imposto Territorial	,00
Topografia.....:	1 - Nivel do Logradouro	Limpeza Urbana	,00
Pedologia.....:	1 - Normal	Coleta de Lixo	38,24
Terreno Predial.:	9.795,56		
Construção.....:	30.297,46		
Tributável.....:	40.093,02		

R$ 48,11 ref 20% desc cota única sobre IPTU

Valores com Desconto

Imposto Predial	192,45
Taxa Coleta de Lixo	38,24

VV Terr. Imp. Territ...: ,00

Condição de pagamento

Opção Cota Única com desconto: = 230,69

ESTA GUIA PODERÁ SER PAGA ATÉ O VENCIMENTO:

- BANRISUL - BANCO DO BRASIL - CAIXA (REDE INTEGRADA)

*** APÓS O VENCIMENTO NA SECRETARIA DA FAZENDA ***

Local do Pagamento nas Agência bancária até o vencimento, após na Secretaria da Fazenda
Nro Ordem 1116 VIA BANCO
Favorecido PREF. MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DE ASSIS
Vencimento 30/04/2024

Inscrição	Dívida	Exercício	Parcela	Valor documento
432040498010	IPTU	2024	Única	230,69

Sacado

Nome titular: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Logradouro..: RUA BENJAMIM CIOQUETA , 677

81670000002-8 30694031202-9 40430000000-1 00021865941-5