Confidential

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | Banco Santander Brasil | Dossiê | 18309 |
| Tipo de Imóvel: | Loja | Uso do imóvel: | Comercial |
| Status de ocupação: | Desocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada e Locação |
| Endereço Completo: | Rua Bento Gonçalves, 371 - Centro - Passo Fundo/RS - CEP 99010-010 | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 15 |

## Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total (m² ou ha) | Matrícula: | 825,00 |
| | IPTU/ITR: | |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | 825,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | 638,00 |
| | IPTU: | |
| | Planta/Layout: | 638,00 |
| | Contrato: | |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 614,08 |





## Observações impactantes na avaliação

De acordo com informações do gerente geral da agência (sr. Eniro Luiz Bonini) em 2022 a ex-agência ocupava somente o térreo e o pavimento superior, a área residencial (apartamento 1 e 2) já foram vendidos conforme documentos de compra e venda. No layout da agência a área construída é de 638,00 m², sendo 558,26 m² no térreo e 79,74 m² no superior, o qual consideramos para a presente avaliação por estar de acordo com o local. Para efeitos de cálculo de valor de mercado de compra e venda e locação foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 50% para o subsolo, 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.
O imóvel apresenta alguns forros das salas e revestimento cerâmico da cozinha danificados, e sinais de infiltração.
Valor de Locação: R$ 25.400,00.

## 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$ 2.850.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 1.770.000,00 | % Desc: | -37,89% |
| **-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$ 2.850.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 1.770.000,00** | **% Desc:** | **-37,89%** |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 36 meses | | | | |
| Validade do Laudo | 1 ANO | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 15/04/2026 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 15/04/2026 | | | | |
| Nome Avaliador: | Rynaldo de Oliveira Roça Jr | CREA Resp.: | SP-78196/D | ART nº: | |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 2.850.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado) | % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | R$ 8.029,09 | 0,01% | ao mês | Taxa da aplicação financeira | 16,75% | Taxa Selic+4% |
| Manutenção/Administração | | 0,20% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,14% | IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | | 0,17% | ao mês | Custo financeiro | 12,11% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,37%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,96%** | **ao mês** |

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,33% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização: 36 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. 62% R$ 1.770.000,00

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 Técnico de Avaliação

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | **Banco Santander Brasil** |
| **INTERESSADO:** | **Banco Santander Brasil** |

| | |
|---|---|
| **OBJETIVO:** | Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação |
| **VISTORIA:** | 15/04/2026 |
| **DOSSIÊ:** | 18309 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **ENDEREÇO:** | Rua Bento Gonçalves, 371 | | | | |
| **BAIRRO:** | Centro | **CIDADE:** | Passo Fundo | **UF:** | RS |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **TIPO:** | Loja / Agência | **USO:** | Comercial |
| **ÁREA CONSTRUÍDA:** | 638,00 m² (conforme projeto) | | |




**Abril / 2026**

# RESUMO

| | |
|---|---|
| Endereço do imóvel<br>**Rua Bento Gonçalves, 371** |  |
| Cidade<br>**Passo Fundo** / UF<br>**RS** | |
| Objetivo da Avaliação<br>**Valor de Mercado de Compra e Venda e Locação** | |
| Finalidade da Avaliação<br>**Controle Patrimonial** | |
| Solicitante e/ou Interessado<br>**Banco Santander Brasil** | |
| Proprietário<br>**Banco Santander Brasil** | |

| | |
|---|---|
| Tipo de Imóvel<br>**Loja / Agência** | Área Construída<br>**638,00 m²** |
| Metodologia<br>**Comparativo de dados de mercado** | Especificação (fundamentação/precisão)<br>**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$ 2.850.000,00 (Dois Milhões, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)**

Valor de Liquidação Forçada

**R$ 1.770.000,00 (Um Milhão, Setecentos e Setenta Mil Reais)**

Valor de Locação do Imóvel

**R$ 25.400,00 (Vinte e Cinco Mil e Quatrocentos Reais)**

Curitiba ,15 de Abril de 2026

## 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 Bento Gonçalves ..... 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 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno ..... 8
5.3 - Mapa do Zoneamento ..... 8
**6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS ..... 9**
6.1 - Descrição Geral do Empreendimento ..... 9
**7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... 10**
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes ..... 10
**8. AVALIAÇÃO ..... 10**
8.1 - Normatização ..... 10
8.2 - Metodologia ..... 10
8.3 - Tratamento de dados ..... 11
8.4 - Pesquisa de Mercado ..... 13
8.5 - Especificação da Avaliação ..... 13
8.6 - Valores de Avaliação ..... 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 ..... 19**
**ANEXO V - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO ..... 24**
**ANEXO VI - LIC ..... 28**
**ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA ..... 35**

# 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 15/04/2026.
- 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.

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 Bento Gonçalves | | |
| **Bairro:** Centro | **Cidade:** Passo Fundo | **UF:** RS |

### 2.1 - História e Características do Município



O município de Passo Fundo, emancipado em 28 de janeiro de 1857, teve sua formação a partir de 1827, como resultado da ocupação do Planalto Médio e Alto Uruguai, e seu território original hoje abriga 107 municípios do Rio Grande do Sul. Leva esse nome em razão de um rio de mesmo nome utilizado pelos tropeiros desde o século XVIII.

A base econômica do município se concentra, fundamentalmente, na agropecuária e no comércio, além de contar com forte setor em saúde e educacional (universitário).

A produção e a renda gerada no município estão centradas nos setores do comércio, sobretudo o varejista, e de serviços, responsável pela maior parte dos empregos gerados localmente; mais de 70,00% do emprego gerado no município de Passo Fundo está no setor terciário. Enquanto o número de empregos formais total aumentou 59,54% no período entre 1985 a 2005, o emprego no setor comercial aumentou 54,97%, no setor de industrial aumentou em torno de 52,00% e no setor de serviços 57,23%. O emprego no setor da construção civil atingiu o seu maior valor em 1994 (1.249 empregos) e em 2005 era responsável por pouco mais de metade desse número.

- Área do Município: 783,421 Km²
- População Total: 198.799 habitantes (Estimativa IBGE - 2017)
- PIB per capita: R$ 37.739,31
- Índice de Desenvolvimento Humano - 2010: 0,776

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Bento Gonçalves

| | | |
|---|---|---|
| **Mãos de Direção:** Única | **Pistas:** 02 | **Traçado:** Linear |
| **Perfil:** Em desnível | **Pavimentação:** Asfalto | **Calçadas:** Pedra |

# 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

## 4.1 - Localização e Atividades Existentes

| Uso Predominante | | Densidade de Ocupação | | Padrão Econômico | | Distribuição da Ocupação | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X | Residencial Multifamiliar | | Alto | | Alto | X | Horizontal |
| | Residencial Unifamiliar | | Médio/alto | | Médio/alto | X | Vertical |
| X | 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 | | 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 | X | Alta | | 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

A região é dotada 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, transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

**Principais polos de influência:** Bella Cittá Shopping, Hospital São Vicente de Paulo e comércio ao longo da Rua Bento Gonçalves e Av. Brasil.

**Principais vias de acesso:** Av. Brasil e Rua Bento Gonçalves.

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

# 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

## 5.1 - Aspectos Físicos

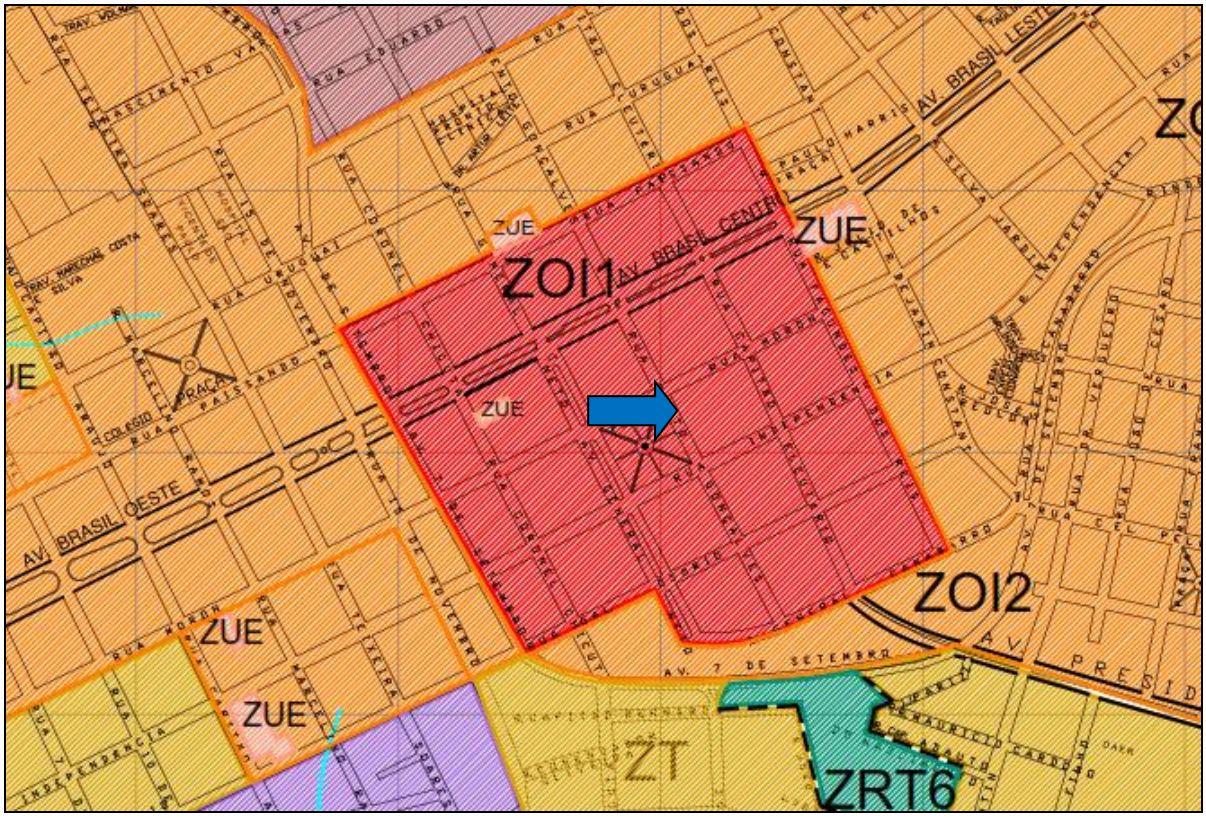
► **Matrícula 71.488**

| | | |
|---|---|---|
| **Área:** 825,00 m² | **Medidas do Terreno:** 15,00 x 55,00 metros | |
| **Testada Principal:** Rua Bento Gonçalves | | **Testada secundária:** - |
| **Formato:** Regular | **Topografia:** Plano | **Superfície:** Seca |
| **Obs.:** Na matrícula consta as dimensões do terreno sem mencionar a sua respectiva área. Consideramos a área de terreno de 825,00 m² conforme a suas dimensões. | | |

## 5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nome da Zona:** | ZOI 1 - Zona de Ocupação Intensiva 1 | **Usos Permitidos:** | Habitação<br>Comércio e Serviço |
| **Taxa de Ocupação Máxima:** | 80% - 60% | | |
| **Altura Máxima (pav.):** | | **Usos Tolerados e Permissíveis:** | |
| **Coeficiente de Aproveitamento:** | 4,0 | | |

## 5.3 - Mapa do Zoneamento



# 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

## 6.1 - Descrição Geral do Empreendimento

Na matrícula do imóvel existe averbado um prédio de alvenaria sem mencionar a sua respectiva área construída. Conforme o alvará de prevenção e proteção contra incêndio existe uma área construída de 558,26 m², e de acordo com quadro de áreas do projeto de fevereiro de 1987 existe a seguintes áreas construídas:

| Pavimento | Discrição | Área Construída (m²) |
|---|---|---|
| Térreo | Garagem | 40,75 |
| | Acesso Residencial | 9,28 |
| | Área Bancária Existente | 308,15 |
| | Área Bancária a Construir | 239,53 |
| 2º | Circulação Residencial | 11,86 |
| | Área Bancária Existente | 323,93 |
| 3º | Área Residencial | 260,27 |
| **Total** | | **1.193,77** |

De acordo com informações do gerente geral da agência (sr. Eniro Luiz Bonini) em 2022 a ex-agência ocupava somente o térreo e o pavimento superior, a área residencial (apartamento 1 e 2) já foram vendidos conforme documentos de compra e venda. No layout da agência a área construída é de 638,00 m², sendo 558,26 m² no térreo e 79,74 m² no superior, o qual consideramos para a presente avaliação por estar de acordo com o local.

O imóvel está desocupado, e assim composto:

- Térreo - salas, copa e banheiros;
- Superior - salas, copa e banheiros.

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente da área construída, sendo:

| Pavimento | Área Construída (m²) | Área Equivalente (m²) | Coeficiente de Equivalência (%) |
|---|---|---|---|
| **Térreo** | 558,26 | 558,260 | 100 |
| **Superior** | 79,74 | 55,818 | 70 |
| **Total** | **638,00** | **614,078** | |

O imóvel apresenta alguns forros das salas e revestimento cerâmico da cozinha danificados, e sinais de infiltração.

# 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.

Para o valor de mercado de compra e venda, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores, o qual consiste em 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 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 "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 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 ESQUINA:** Nos casos de imóveis que possuem várias frentes que possam proporcionar maior versatilidade de uso, aproveitamento, e principalmente em imóvel comerciais os quais podem propagar a marca de forma mais ampla, aplica-se este fator.

**FATOR TESTADA:** permite homogeneizar os custos unitários em relação às testadas dos imóveis pesquisados com a testada do lote padrão estabelecido, através da relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

se: Fp < (2 x Fr)

F.Test. = [(Fp/Fr)^0,25]

**FATOR POTENCIAL:** Nos casos de terrenos que possuam coeficientes de aproveitamento diferente, contudo permitem o mesmo limite de altura, procura-se corrigir a diferença do potencial construtivo.

## 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 Passo Fundo/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 locações.

## 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 Construída (m²) | Unitário (R$/m²) | Valor de Mercado |
|---|---|---|
| 638,00 | 4.467,08 | **R$ 2.850.000,00** |
| | | **(Dois Milhões, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)** |

| Área Construída (m²) | Unitário (R$/m²) | Valor de Liquidação Forçada |
|---|---|---|
| 638,00 | 2.774,29 | **R$ 1.770.000,00** |
| | | **(Um Milhão, Setecentos e Setenta Mil Reais)** |

| Área Construída (m²) | Unitário (R$/m²) | Valor de Locação |
|---|---|---|
| 638,00 | 39,81 | **R$ 25.400,00** |
| | | **(Vinte e Cinco Mil e Quatrocentos Reais)** |

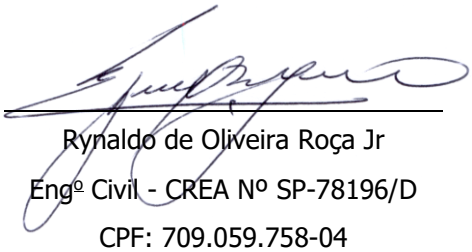
**Ver ANEXO IV**

## 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
15 de Abril de 2026

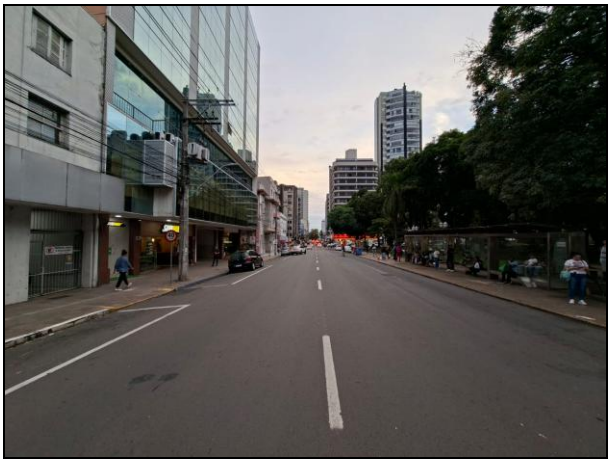
## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO




## ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

## ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Sala



Sala



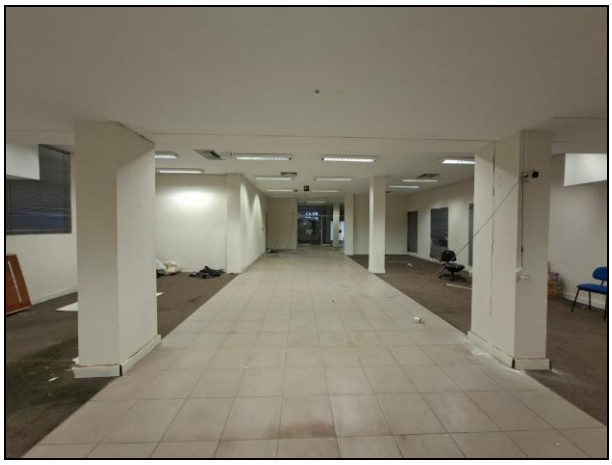
Sala



Sala



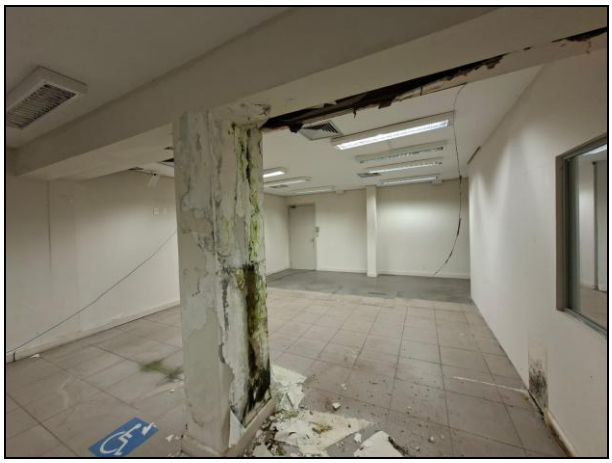
Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Sala



Banheiro



Cozinha



Lavabo – Pav. Superior



Pav. Superior



Pav. Superior



Pav. Superior

# ANEXO IV

# MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

## ELEMENTOS COMPARATIVOS




**Amostra n.º 1** — **Data** jun-24

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Mood Independência | | | | |
| Endereço: | Rua Independência, 401 | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | Padrão de construção: | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre novo e regular | | Idade Aparente (anos): | 1 | |
| Área Construída (m²) | 116,79 | | Área de Terreno (m²) | | |
| N.º salas: 1 | N.º Lav.: 2 | | N.º vagas | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 1.500.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 12.843,57 | |
| Fonte/ telefone: | Mesquita Imóveis - Tel.: 54 3045-1268 | | Status: | Oferta | |

Loja térrea: Sala comercial e wc social.



**Amostra n.º 2** — **Data** jun-24

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Plaza Vergueiro | | | | |
| Endereço: | Rua Nascimento Vargas, 345 | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | Padrão de construção: | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre regular e reparos simples | | Idade Aparente (anos): | 15 | |
| Área Construída (m²) | 108,00 | | Área de Terreno (m²) | | |
| N.º salas: 1 | N.º Lav.: 2 | | N.º vagas | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 775.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 7.175,93 | |
| Fonte/ telefone: | Bortolini Imóveis - Tel.: 54 3313-4504 | | Status: | Oferta | |

Loja térrea: Sala comercial e wc social.




**Amostra n.º 3** — **Data** jun-24

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Comercial | | | | |
| Endereço: | Rua Lava Pés, 521 | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | Padrão de construção: | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre regular e reparos simples | | Idade Aparente (anos): | 1 | |
| Área Construída (m²) | 180,00 | | Área de Terreno (m²) | | |
| N.º salas: 1 | N.º Lav.: 1 | | N.º vagas | 1 | |
| Valor total (R$) | R$ 1.790.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 9.944,44 | |
| Fonte/ telefone: | Fragomeni Imóveis - Tel.: 54 3312-3111 | | Status: | Oferta | |

Loja térrea: Sala comercial e wc social.




**Amostra n.º 4** — **Data** jun-24

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício JK | | | | |
| Endereço: | Rua Capitão Eleutério, 169 | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | Padrão de construção: | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre regular e reparos simples | | Idade Aparente (anos): | 15 | |
| Área Construída (m²) | 406,42 | | Área de Terreno (m²) | | |
| N.º salas: 1 | N.º Lav.: 1 | | N.º vagas | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 2.000.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 4.921,02 | |
| Fonte/ telefone: | Ideal Imobiliária - Tel.: 54 3045-5432 | | Status: | Oferta | |

Loja térrea.

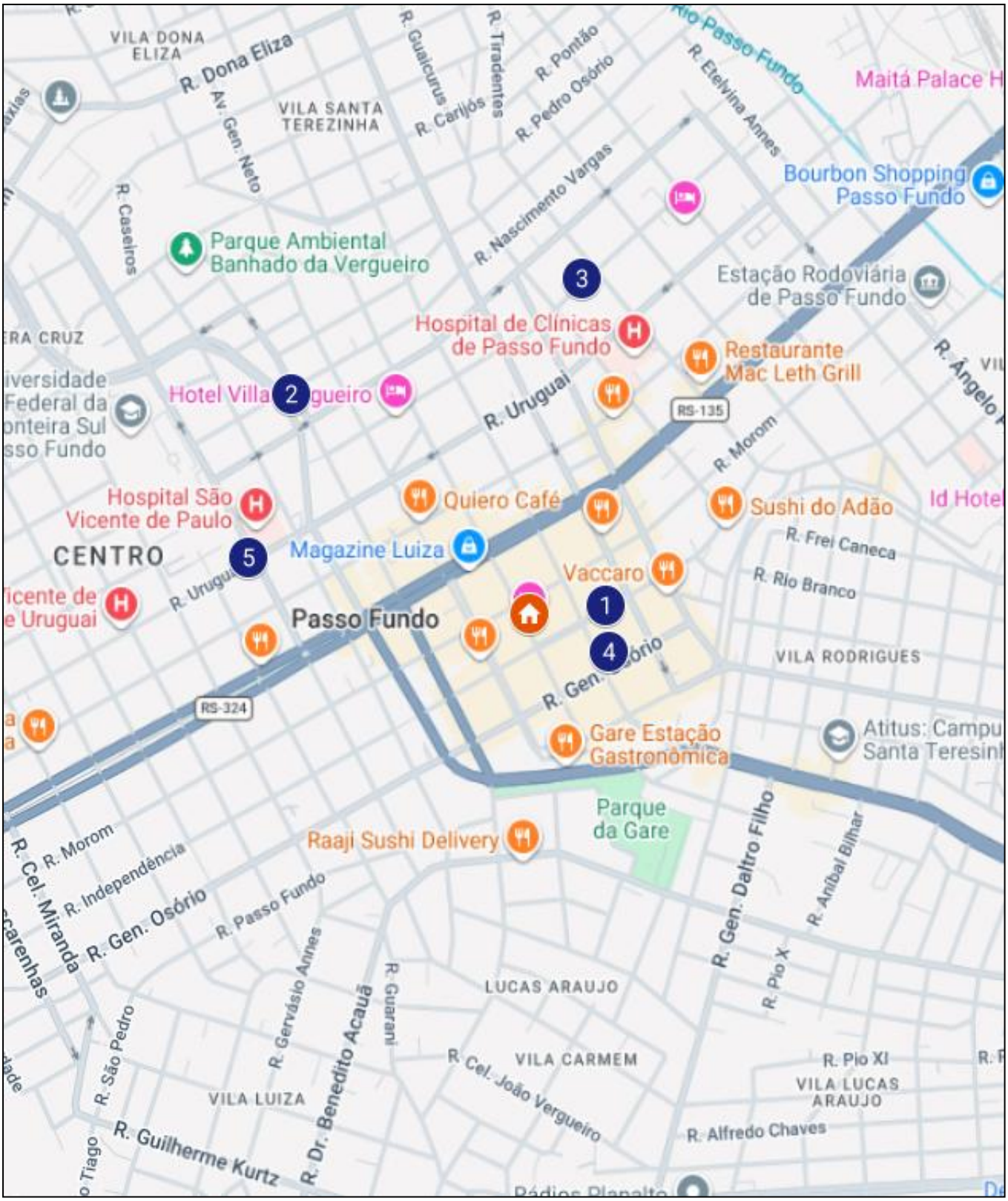



**Amostra n.º 5** — **Data** jun-24

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Edifício Crystal Tower | | | | |
| Endereço: | Rua Uruguai, 1751 | | | | |
| Bairro: | Centro | | Cidade: Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | Padrão de construção: | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre novo e regular | | Idade Aparente (anos): | 10 | |
| Área Construída (m²) | 232,10 | | Área de Terreno (m²) | | |
| N.º salas: 1 | N.º Lav.: 1 | | N.º vagas | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 1.900.000,00 | | Valor unitário (R$/m²) | 8.186,13 | |
| Fonte/ telefone: | Lorenzato Imóveis - Tel.: 54 99905-4286 | | Status: | Oferta | |

Loja térrea com sobreloja sendo 136,375 m² em cada pavimento. Área equivalente: 136,375 m² x 1,0 + 136,375 x 0,7 = 232,10 m².

**Croqui de Amostras**



## PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº | Endereço | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Salas | Bwc | Preço Pedido (R$) | Unitário (R$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | | Unit.Homg (R$/m²) | Unit.Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Esquina | Vaga | | |
| *Aval.* | *Rua Bento Gonçalves, 371* | *614,08* | *825,00* | *0* | - | - | - | - | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *0,70* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | - | - |
| 1 | Rua Independência, 401 | 116,79 | - | 0 | 1 | 2 | 1.500.000,00 | 12.843,57 | 0,90 | 1,00 | 0,66 | 0,71 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.419,98 | 5.419,98 |
| 2 | Rua Nascimento Vargas, 345 | 108,00 | - | 0 | 1 | 2 | 775.000,00 | 7.175,93 | 0,90 | 1,00 | 0,65 | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.823,42 | 3.823,42 |
| 3 | Rua Lava Pés, 521 | 180,00 | - | 1 | 1 | 1 | 1.790.000,00 | 9.944,44 | 0,90 | 1,00 | 0,74 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.071,48 | 5.071,48 |
| 4 | Rua Capitão Eleutério, 169 | 406,42 | - | 0 | 1 | 1 | 2.000.000,00 | 4.921,02 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.830,10 | 3.830,10 |
| 5 | Rua Uruguai, 1751 | 232,10 | - | 0 | 1 | 1 | 1.900.000,00 | 8.186,13 | 0,90 | 1,00 | 0,89 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 5.057,37 | 5.057,37 |
| | | | | | | | Unitário seco médio | 8.614,22 | | | | | | | | 4.640,47 | 4.640,47 |

### 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% | ≤40% | ≤50% |

| | |
|---|---|
| Intervalo de confiança | 22,32% |
| **QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:** | **Grau III** |

**Comentários:**

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---|---|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²) | 4.640,47 |
| Limite Superior (R$/m²) (+30%) | 6.032,61 |
| Limite Inferior (R$/m²) (-30%) | 3.248,33 |

| SANEAMENTO | | |
|---|---|---|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 4640,47 | |
| Desvio Padrão | 756,8816287 | |
| Coeficiente de Variação | 16,31045506 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R$/m²) | 5.158,36 | 0,1116 |
| Limite Inferior (R$/m²) | 4.122,58 | -0,1116 |
| Intervalo de Confiabilidade | 22,32% | |

| FORMAÇÃO DE VALOR | |
|---|---|
| Área equivalente para cálculo (m²) | 614,08 |
| Unitário (R$/m²) | 4.640,47 |
| Valor de Mercado (R$) | 2.849.610,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO | |
|---|---|
| Área adotada para cálculo (m²) | 638,00 |
| Unitário (R$/m²) | 4.467,08 |
| Valor de Mercado (R$) | 2.850.000,00 |
| Valor de Liquidação Forçada (R$) | 1.770.000,00 |

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

**R$ 2.850.000,00**

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas financeiras: (taxas de mercado) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | 8.029,09 | 0,01% | ao mês | Taxa da aplicação financ. | 16,75% | Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração | | 0,20% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,14% | IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | | 0,17% | ao mês | Custo financeiro | 12,11% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,37%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,96%** | **ao mês** |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,33% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 62,11% **R$ 1.770.000,00**

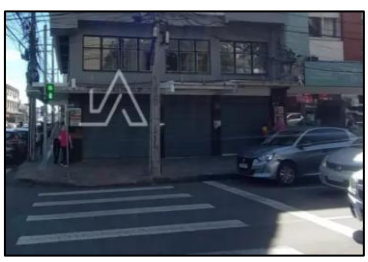
# ANEXO V

# MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE LOCAÇÃO

## ELEMENTOS COMPARATIVOS



| Amostra n.º 1 | | | | | | Data | abr-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Unidade Isolada | | | | | | |
| Endereço: | Rua Uruguai, s/n | | | | | | |
| Bairro: | Centro | | | Cidade: | Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | | Padrão de construção: | | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Entre novo e regular | | | Idade Aparente (anos): | | 5 | |
| Área Construída (m²) | 240,00 | | | Área de Terreno (m²) | | - | |
| N.º salas: | - | N.º Bwc's: | - | N.º vagas | | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 15.000,00 | | | Valor unitário (R$/m²) | | 62,50 | |
| Fonte/ telefone: | Arnel Imóveis | - Tel.: | 54 3313-5288 | Status: | Oferta | | |
| Loja térrea. | | | | | | | |



| Amostra n.º 2 | | | | | | Data | abr-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Unidade Isolada | | | | | | |
| Endereço: | Avenida General Netto, 449 | | | | | | |
| Bairro: | Centro | | | Cidade: | Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | | Padrão de construção: | | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Regular | | | Idade Aparente (anos): | | 15 | |
| Área Construída (m²) | 220,00 | | | Área de Terreno (m²) | | - | |
| N.º salas: | - | N.º Bwc's: | - | N.º vagas | | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 15.000,00 | | | Valor unitário (R$/m²) | | 68,18 | |
| Fonte/ telefone: | Imobiliarias Associadas | - Tel.: | 54 3313-2784 | Status: | Oferta | | |
| Loja térrea de esquina. | | | | | | | |



| Amostra n.º 3 | | | | | | Data | abr-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Unidade Isolada | | | | | | |
| Endereço: | Avenida Brasil, s/n | | | | | | |
| Bairro: | Centro | | | Cidade: | Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | | Padrão de construção: | | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Regular | | | Idade Aparente (anos): | | 10 | |
| Área Construída (m²) | 300,00 | | | Área de Terreno (m²) | | - | |
| N.º salas: | - | N.º Bwc's: | - | N.º vagas | | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 20.000,00 | | | Valor unitário (R$/m²) | | 66,67 | |
| Fonte/ telefone: | Arnel Imóveis | - Tel.: | 54 3313-5288 | Status: | Oferta | | |
| Loja térrea. | | | | | | | |

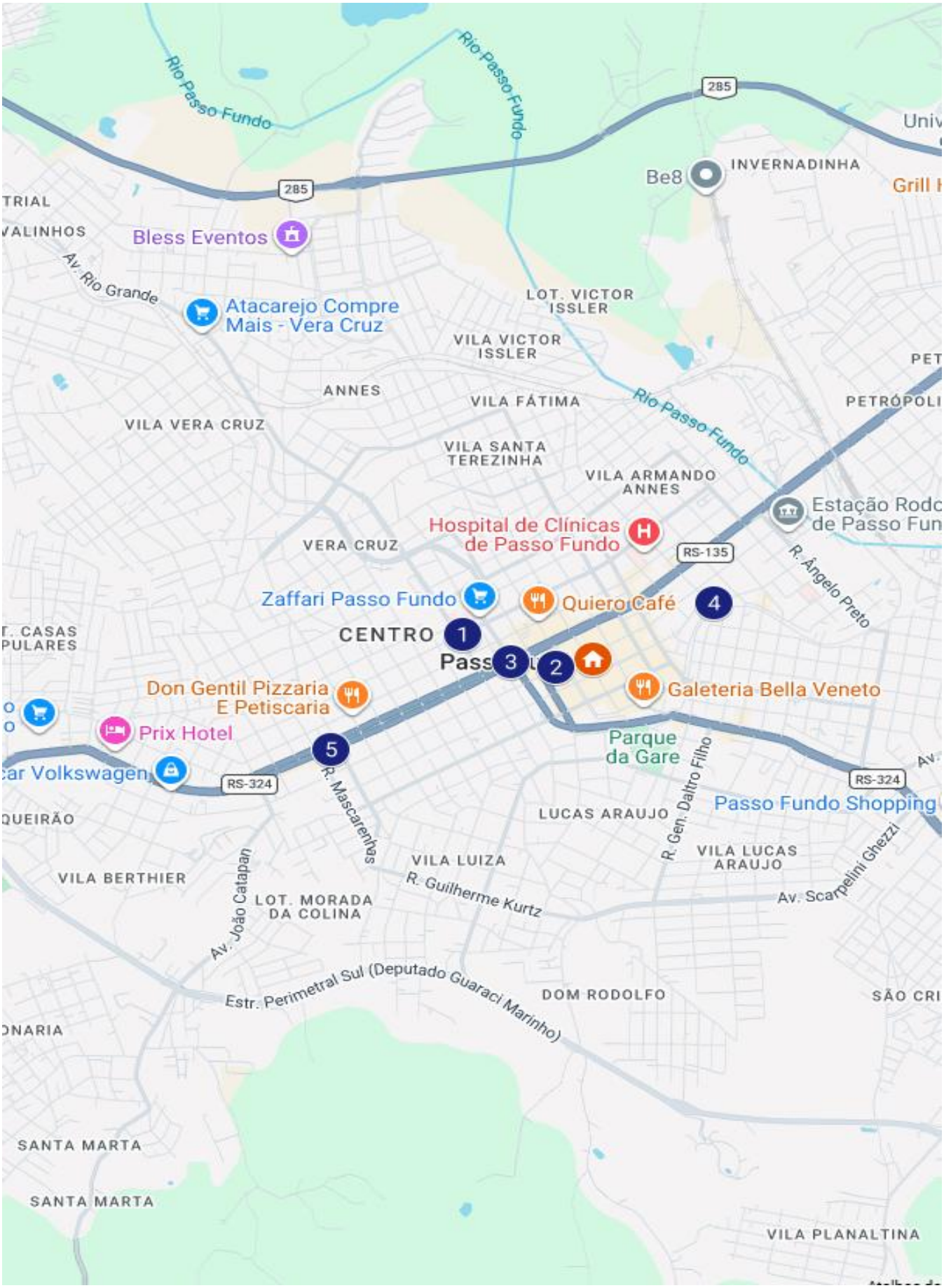


| Amostra n.º 4 | | | | | | Data | abr-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Unidade Isolada | | | | | | |
| Endereço: | Rua Independência, s/n | | | | | | |
| Bairro: | Centro | | | Cidade: | Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | | Padrão de construção: | | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Reparos Simples | | | Idade Aparente (anos): | | 20 | |
| Área Construída (m²) | 228,00 | | | Área de Terreno (m²) | | - | |
| N.º salas: | - | N.º Bwc's: | - | N.º vagas | | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 8.000,00 | | | Valor unitário (R$/m²) | | 35,09 | |
| Fonte/ telefone: | Arnel Imóveis | - Tel.: | 54 3313-5288 | Status: | Oferta | | |
| Loja térrea. | | | | | | | |



| Amostra n.º 5 | | | | | | Data | abr-26 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Empreendimento: | Unidade Isolada | | | | | | |
| Endereço: | Avenida Brasil Oeste, 1840 | | | | | | |
| Bairro: | Centro | | | Cidade: | Passo Fundo | UF: | RS |
| Tipo: | Loja | | | Padrão de construção: | | Médio Sem Elevador | |
| Estado de conservação | Reparos Simples | | | Idade Aparente (anos): | | 20 | |
| Área Construída (m²) | 248,00 | | | Área de Terreno (m²) | | - | |
| N.º salas: | - | N.º Bwc's: | - | N.º vagas | | 0 | |
| Valor total (R$) | R$ 10.000,00 | | | Valor unitário (R$/m²) | | 40,32 | |
| Fonte/ telefone: | Imobiliarias Associadas | - Tel.: | 54 3313-2784 | Status: | Oferta | | |
| Loja térrea. | | | | | | | |

**Croqui de Amostras**



## PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO DE LOCAÇÃO

| Nº | Endereço | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Salas | Bwc | Preço Pedido (R$) | Unitário (R$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | | Unit.Homg (R$/m²) | Unit.Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Esquina | Vaga | | |
| *Aval.* | *Rua Bento Gonçalves, 371* | *614,08* | *825,00* | *0* | - | - | - | - | *1,0* | *1,0* | *1,0* | *0,78* | *1,0* | *1,0* | *1,0* | - | - |
| 1 | Rua Uruguai, s/n | 240,00 | - | 0 | - | - | 15.000,00 | 62,50 | 0,90 | 1,00 | 0,89 | 0,82 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 41,00 | 41,00 |
| 2 | Avenida General Netto, 449 | 220,00 | - | 0 | - | - | 15.000,00 | 68,18 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 0,94 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 45,31 | 45,31 |
| 3 | Avenida Brasil, s/n | 300,00 | - | 0 | - | - | 20.000,00 | 66,67 | 0,90 | 1,00 | 0,91 | 0,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 47,81 | 47,81 |
| 4 | Rua Independência, s/n | 228,00 | - | 0 | - | - | 8.000,00 | 35,09 | 0,90 | 1,00 | 0,88 | 1,21 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 33,77 | 33,77 |
| 5 | Avenida Brasil Oeste, 1840 | 248,00 | - | 0 | - | - | 10.000,00 | 40,32 | 0,90 | 1,00 | 0,89 | 1,21 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 39,22 | 39,22 |
| | | | | | | | Unitário seco médio | 54,55 | | | | | | | | 41,42 | 41,42 |

### 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 correspondetes 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% | ≤40% | ≤50% |

| | |
|---|---|
| Intervalo de confiança | 18,05% |
| **QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:** | **Grau III** |

**Comentários:**

Para efeitos de cálculo foi adotado uma área equivalente, sendo coeficiente de equivalência de 50% para o subsolo, 100% para o térreo e 70% para os pavimentos superiores.

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---|---|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²) | 41,42 |
| Limite Superior (R$/m²) (+30%) | 53,85 |
| Limite Inferior (R$/m²) (-30%) | 29,00 |

| SANEAMENTO | | |
|---|---|---|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 41,42 | |
| Desvio Padrão | 5,463221389 | |
| Coeficiente de Variação | 13,18888682 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R$/m²) | 45,16 | 0,0902 |
| Limite Inferior (R$/m²) | 37,68 | -0,0902 |
| Intervalo de Confiabilidade | 18,05% | |

| FORMAÇÃO DE VALOR | |
|---|---|
| Área equivalente para cálculo (m²) | 614,08 |
| Unitário (R$/m²) | 41,42 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R$) | 25.437,00 |

| VALOR DE AVALIAÇÃO | |
|---|---|
| Área construída total (m²) | 638,00 |
| Unitário (R$/m²) | 39,81 |
| Valor de Mercado para Locação (R$) | 25.400,00 |

# ANEXO VI

## LIC

**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: 15/04/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Loja

1.2. Endereço: Rua Bento Gonçalves, 371 - Cidade: Passo Fundo UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 28° 15’ 43.67” Longitude: 52° 24’ 21.53”
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 do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (54) 3317-2529

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 do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (54) 3317-2529

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).<br>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:_____<br>_____<br>_____<br>_____ | ☐ | ☐ |
| Fontes de Informação:<br>Observação in loco<br>Observações e/ou justificativa:<br>Conforme vistoria externa existe um lago dentro da propriedade. | | |

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observados potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

■ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

| Atividade | Existe | Não existe | Informação não acessível |
|---|---|---|---|
| Indústrias. Quais? _____ | ☐ | ■ | ☐ |
| Mineradora. Qual?_____ _____ | ☐ | ■ | ☐ |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | ☐ | ■ | ☐ |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | ☐ | ■ | ☐ |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | ☐ | ■ | ☐ |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:_____ _____ _____ | ☐ | ■ | ☐ |
| Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?_____ _____ _____ | ☐ | ■ | ☐ |
| Outros. Descrever: _____ _____ _____ | ☐ | ■ | ☐ |
| Fontes de Informação:<br>Observação in loco<br>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica etc.?<br>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: Agência bancária | ■ | ☐ |
| Outros. Descrever:_____ _____ | ☐ | ☐ |
| Fontes de Informação:<br>Vistoria in loco<br><br>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?

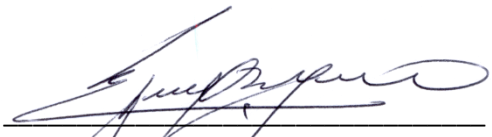
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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: 2006**

**ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d3b0c9f4-5e21-4c96-9261-8f1e3a47daba



# C E R T I D Ã O

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

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
**PASSO FUNDO - RS**
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 71.488
Ficha 01

IMÓVEL: TERRENO URBANO medindo 15,00-m de frente por 55,00-m de frente a fundos, contendo um prédio de alvenaria, sob nºs 526 e 536, situado à rua Bento Gonçalves, nesta cidade, confrontando: ao NORTE, com imóveis do Banco Sul Brasileiro S.A., do casal de Maggi De Cesaro e do Dr. Celso da Cunha Fiori; ao SUL, com terreno que é ou foi do casal de Maggi De Cesaro; ao LESTE, com terreno que é ou foi de Isaac Birmann; e, a OESTE, com a rua Bento Gonçalves e de frente para a Praça Marechal Floriano. PROPRIETÁRIO: BANCO MERIDIONAL S.A., instituição financeira, com sede em Porto Alegre-RS. na rua Sete de setembro, nº 1028, inscritO no CGC/MF sob nº 90.400.888/0001-42. REGISTRO ANTERIOR: Lº 3-BZ, nº 87.083. Em 02.07.1999. O Oficial:
R$ 4,70

**AV.1-71.488.-** A proprietária do imóvel constante desta matrícula, consoante Assembléia Geral Ordinária de 26.05.2000, registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, sob nº 1954414, de 11.07.2000, teve alterada a sua denominação social para ***BANCO SANTANDER MERIDIONAL S.A.***- Passo Fundo, 24.09.2001. O Oficial:
R$ 11,40.

**Av.2-71.488.- Prenotação nº 252.292 de 09/12/2009.- Alteração da Denominação Social.** Conforme requerimento datado de 29/09/2009, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 04/08/2006, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 225.340/06-9, em 18/08/2006, arquivados neste Ofício, a proprietária do imóvel, objeto desta matrícula, Banco Santander Meridional S/A., teve sua denominação social alterada para **BANCO SANTANDER BANESPA S/A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na rua Amador Bueno, nº 474, em São Paulo/SP. Emolumentos: R$42,20. Selo de Fiscalização 0417.04.0900001.01515. Passo Fundo, 18/12/2009. O Oficial:

**Av.3-71.488.- Prenotação nº 252.292 de 09/12/2009.- Alteração da denominação social.** Conforme requerimento datado de 29/09/2009, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30/04/2007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 339.415/07-1, em 12/09/2007, protocolo nº 1339231/07-4, arquivados neste Ofício, a proprietária do imóvel, objeto desta matrícula, Banco Santander Banespa

Continua no verso.

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br

Continua na próxima página



Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 16/09/2022 09:12

Continuação da página anterior

S/A., teve sua denominação social alterada para **BANCO SANTANDER S/A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na rua Amador Bueno, nº 474, em São Paulo/SP. Emolumentos: R$42,20. Selo de Fiscalização 0417.04.0900001.01516. Passo Fundo, 18/12/2009. O Oficial:

**Av.4-71.488.- Prenotação nº 291.228 de 14/11/2012.- Alteração de Denominação Social.** Conforme requerimento datado de 05/11/2012, instruído com fotocópia autenticada da Ata de Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14/04/2009, registrada sob nº 144.757/09-6, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, o proprietário deste imóvel BANCO SANTANDER S.A., teve sua denominação social alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na rua Amador Bueno nº 474, em São Paulo-SP. Emolumentos: R$48,90. Selo de Fiscalização 0417.04.1200006.00511. Passo Fundo, 23/11/2012. O Oficial:

**Av.5-71.488.- Prenotação nº 291.228 de 14/11/2012.- Alteração da Sede Social.** Conforme requerimento datado de 05/11/2012 , instruído com Ata da Reunião da Diretoria Executiva, realizada em 26/01/2010, registrada sob nº 66.045/10-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, o proprietário do imóvel desta matrícula, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, teve sua sede social alterada para **Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olimpia, em São Paulo-SP**. Emolumentos: R$48,90. Selo de Fiscalização: 0417.04.1200006.00512. Passo Fundo, 23/11/2012. O Oficial:

**R.6-71.488.- Prenotação nº 351.790 de 22/05/2017.- Penhora. Credor: MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 87.612.537/0001-90, com sede na Rua Dr. João Freitas, 75, em Passo Fundo-RS. **Devedor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/2089-91. Conforme Mandado de Registro de Penhora de 10/05/2017 e Termo de Redução de Bem à Penhora de 09/05/2017, extraídos dos autos da Execução Fiscal e destinados ao presente registro, este imóvel foi penhorado no processo nº 021/1.11.0012192-9, da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R$8.411,15, até 31/10/2016, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Rossana Gelain. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: Não consta. Emolumentos: R$165,80. Selo de Fiscalização: 0417.06.1700001.01305 (R$24,50). Processamento Eletrônico: R$4,50 Selo: 0417.01.1700002.07323 (R$1,40). Passo Fundo, 02 de junho de 2017. O Oficial:

**Continua na ficha 02**

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d3b0c9f4-5e21-4c96-9261-8f1e3a47daba

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 16/09/2022 09:12

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

www.registradores.onr.org.br

saec .onr

Continuação da página anterior

**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
**PASSO FUNDO - RS**

Matrícula...71.488.....

Ficha.....02.....

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**R.7-71.488.- Prenotação nº 351.850 de 22/05/2017.- Penhora. Credor: MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 87.612.537/0001-90, com sede na Rua Dr. João Freitas, 75, em Passo Fundo-RS. **Devedor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S. A.**, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/2089-91. Conforme Mandado de Registro de Penhora e Termo de Redução de Bem à Penhora, ambos de 10/05/2017, extraídos dos autos da Execução Fiscal e destinados ao presente registro, este imóvel foi penhorado no processo nº 021/1.15.0005436-6, da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R$21.043,74, até 01/11/2016, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Rossana Gelain. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: Não consta. Emolumentos: R$208,60. Selo de Fiscalização: 0417.06.1700001.01309 (R$24,50). Processamento Eletrônico: R$4,50 Selo: 0417.01.1700002.07375 (R$1,40). Passo Fundo, 02 de junho de 2017. O Oficial: Substº

---

**Av.8-71.488.- Prenotação nº 363.980 de 09/05/2018.- Penhora. Credor: MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 87.612.537/0001-90, com sede na Rua Dr. João Freitas, 75, em Passo Fundo-RS. **Devedor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/2089-91. Conforme Mandado de Averbação de Penhora e Termo de Redução de Bem à Penhora, ambos de 26/04/2018, extraídos dos autos da Execução Fiscal e destinados à presente averbação, este imóvel foi penhorado no processo nº 021/1.15.0017266-0, da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública de Passo Fundo-RS, para garantia de dívida no valor de R$34.192,56, até 04/08/2017, acrescida dos encargos legais. Juíza do feito: MM. Rossana Gelain. Depositário: o executado. Avaliação do imóvel: não consta. Emolumentos: R$144,60. Selo de Fiscalização: 0417.06.1700001.05037 (R$24,50). Processamento Eletrônico: R$4,60 Selo: 0417.01.1800001.04584 (R$1,40). Passo Fundo, 22 de maio de 2018. O Oficial: OFIC. AUT.

---

**Av.9-71.488.- Prenotação nº 380.160 de 16/07/2019.- Cancelamento de Registro de Penhora.** Conforme Ofícios nºs 703/2019, de 13/03/2019, e 1802/2019, de 10/07/2019, extraídos do processo de Execução Fiscal nº 021/1.11.0012192-9, expedidos pela MM. Juíza de Direito da 1ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública de Passo Fundo-RS, Dra. Rossana Gelain, fica **cancelado o registro nº 6 (seis)** desta matrícula. Valor atualizado para fins de cancelamento: R$9.850,78, conforme artigo 12-B, I, da CNNR-RS. Emolumentos:

**Continua no verso.**

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash d3b0c9f4-5e21-4c96-9261-8f1e3a47daba

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 16/09/2022 09:12

Continuação da página anterior -:-:-:-

**| 001-9** **| 001-9 | 00190.00009 03755.039108 00118.721174 7 13210000138093**

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Prefeitura Municipal de Passo Fundo | Local de Pagamento | | | | | Vencimento **09/01/2026** |
| Economia **003 0019 004 003** | Cedente **Município de Passo Fundo** | | | | | Agência/Código Cedente **0092-2 / 1040-5** |
| Sacado **BANCO SANTANDER** | Data do Documento **09/01/2026** | Economia **003 0019 004 003** | Espécie Doc. | Aceite **N** | Data do Processamento **09/01/2026** | Nosso Número **1000118721 - 5** |
| Parcela **2026.0** / Vencimento **09/01/2026** | Uso do Banco | Carteira **17** | Espécie **R$** | Quantidade **X** | Valor | (=) Valor do Documento **1.380,93** |
| Cód Contribuinte **302802** / Tributo **01-IPTU** | Instruções: **01-IPTU EXE/PARCELAS: 2026.0-0** | | | | | (-) Desconto/Abatimento |
| Agência/Código Cedente **0092-2 / 1040-5** | | | | | | (-) Outros Descontos |
| (=) Valor do Documento **1.380,93** | COTA ÚNICA - Não cobrar após vencimento. Valor do documento já com desconto de R$274,51 | | | | | (+) Multa/Mora |
| (-) Desconto/Abatimento | IPTU R$1098,03 - TX.PAV. R$18,69 - TX.LIXO R$264,21 | | | | | (+) Outros Acréscimos |
| (-) Outros Descontos | | | | | | (=) Total Cobrado |
| (+) Multa/Mora | Sacado: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.(302802) **CPF/CNPJ:** 90.400.888/0141-00 | | | | | |
| (+) Outros Acréscimos | Domicílio: Domicílio: RUA BENTO GONCALVES, 371, CENTRO - PASSO FUNDO 99010010 | | | | | |
| (=) Total Cobrado | Endereço: End. Imóvel: RUA BENTO GONCALVES 371 APTO 02 CENTRO PASSO FUNDO RS 99010010 | | | | | |
| Nosso Número **1000118721 - 5** | Sacador/Avalista: | | | | | |
| End. Imóvel: RUA BENTO GONCALVES 371 APTO 02 | Autenticação Mecânica/Ficha de Compensação | | | | | Pague com PIX |