Confidential

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	21387
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Mogno, 277 - Lote 08 - Quadra 1A - Arroio da Manteiga - São Leopoldo/RS - CEP 93140-306		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	160,00
	IPTU/ITR:	160,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	160,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	78,00
	IPTU:	78,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		78,00





Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

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$ 220.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 160.000,00	% Desc:	-27,27%
-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$ 220.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 160.000,00**	**% Desc:**	**-27,27%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	22/05/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	22/05/2026				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 220.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.320,00	0,03%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	16,50%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,48%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,39% 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. 73% R$ 160.000,00

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

Laudo Técnico de Avaliação

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

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	22 de Maio de 2026 (Vistoria externa)

ENDEREÇO:	Rua Mogno, 277 - Lote 08 - Quadra 1A				
BAIRRO:	Arroio da Manteiga	**CIDADE:**	São Leopoldo	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	21387				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:	78,00 m² (Conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	160,00 m² (Conforme matrícula)		



Maio / 2026

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Mogno, 277 - Lote 08 - Quadra 1A**	
Cidade **São Leopoldo** / 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 Total	Área de Terreno
Casa	**78,00 m²**	**160,00 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Comparativo de dados de mercado	**Fundamentação II e Precisão III**

Pressupostos e Ressalvas

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado.
Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

Valor de Avaliação do Imóvel

R$ 220.000,00 (Duzentos e Vinte Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 160.000,00 (Cento e Sessenta Mil Reais)

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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 Mogno 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 de 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 - LIC 22

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA 29

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 - Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/05/2026.
- 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.

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 Mogno		
Bairro: Arroio da Manteiga	**Cidade:** São Leopoldo	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



Foi habitada por índios carijós e por imigrantes açorianos. Era um vilarejo conhecido como Feitoria do Linho-cânhamo quando chegaram os primeiros 39 imigrantes alemães à região, em 25 de julho de 1824, enviados pelo imperador brasileiro Dom Pedro I para povoá-la. A desativada Real Feitoria do Linho Cânhamo fora um estabelecimento agrícola do governo onde eram produzidas cordas, mas que não dera muitos resultados, tendo falido, entre outros motivos, devido à corrupção dos administradores.

Essa feitoria localizava-se junto da margem esquerda do Rio dos Sinos. A data de 25 de julho de 1824 passou a ser considerada a data de fundação de São Leopoldo. Instalados na feitoria até que recebessem seus lotes coloniais, este núcleo foi batizado "Colônia Alemã de São Leopoldo" em homenagem à Imperatriz Leopoldina, a esposa austríaca de Dom Pedro I. Nesta época, era então governador do estado o Visconde de São Leopoldo.

A colônia se estendia por mais de 1000 km^2, indo em direção sul-norte de Esteio (hoje) até o Campo dos Bugres (Caxias do Sul, hoje). Em direção Leste-Oeste de Taquara (hoje) até o Porto dos Guimarães, no Rio Caí (São Sebastião do Caí, hoje). Aos poucos, novas levas de imigrantes ocuparam os vales dos rios dos Sinos, Cadeia e Caí, lançando o progresso através da dedicação ao trabalho, o que ensejou que a colônia alemã se emancipasse de Porto Alegre já em 1º de Abril de 1846, apenas 22 anos depois de fundada.

Em diversos pontos da sua grande área do passado, surgiram núcleos de desenvolvimento que posteriormente emanciparam-se, tornando-se prósperas cidades atualmente. Ao todo, foram oito novas cidades geradas. O município de São Leopoldo, portanto, deu origem a toda a região atualmente denominada "Vale do Rio dos Sinos".

- Área do município: 102,313 Km²
- População Total: 214.210 habitantes (Estimativa IBGE - 2010)
- PIB per capta - 2008: R$ 17.456,78
- Índice de Desenvolvimento Humano - (IDH - 2000) - 0,809

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Mogno

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	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
X	Águas pluviais		Gás canalizado	X	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		Bom	X	Regular Ruim
	Embarcação	X	Lazer				

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

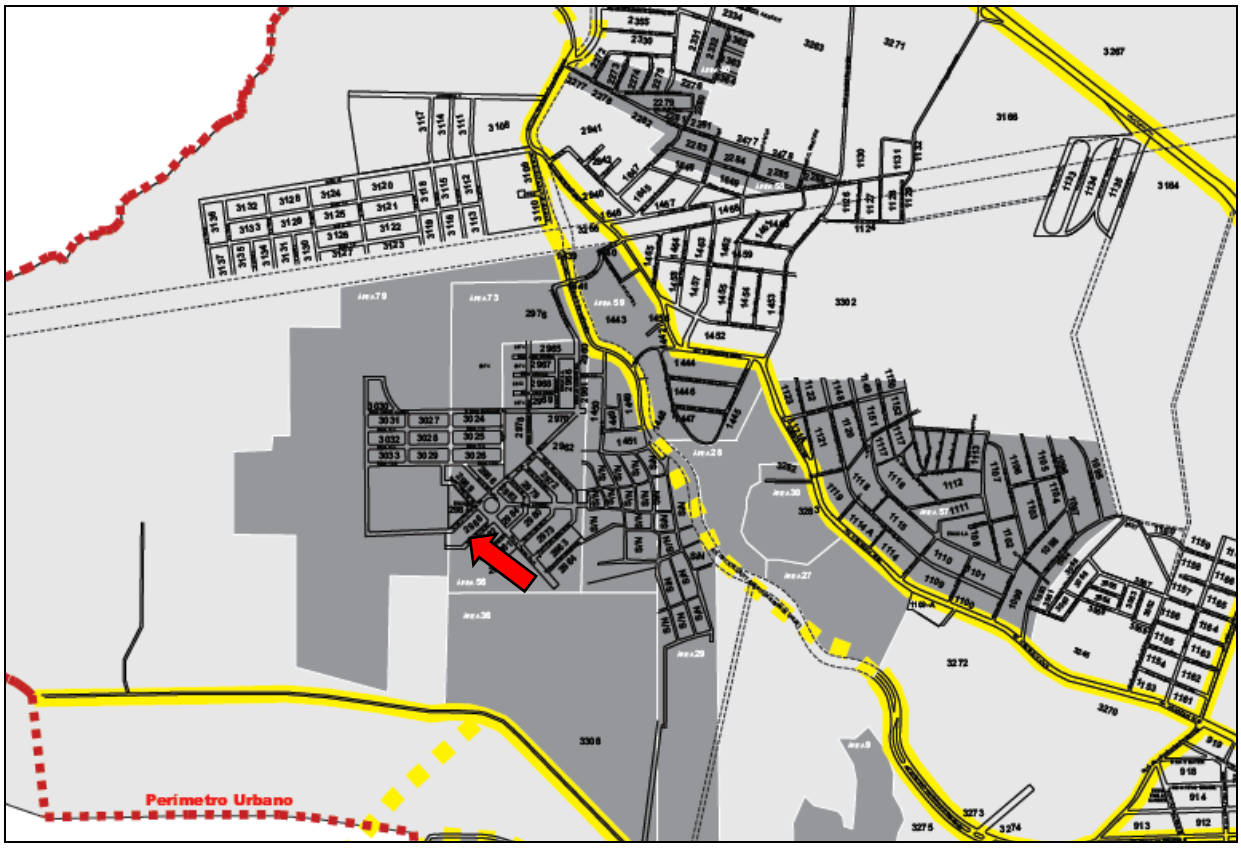
► **Matrícula 95.966**

Área: 160,00 m²	**Medidas do Terreno:** 8,00 x 20,00 metros	
Testada Principal: Rua Mogno		**Testada Secundária:** ---
Formato: Regular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Área Especial	**Uso Permitido:**	Residencial
Taxa de Ocupação Máxima:	-		
Taxa de permeabilidade mínima:	-		
Altura Máxima (pav.):	-	**Usos Permissíveis:**	
Índice de Aproveitamento:	-		

5.3 - Mapa de Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula do imóvel, existe uma casa em alvenaria com área de 78,00 m².

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar a 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, padrão simples, idade aparente de 20 anos e estado de conservação regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal		Normal
	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 centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, consequentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar, 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 "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 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 Leopoldo/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores Encontrados

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

Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Mercado
78,00	2.820,51	**R$ 220.000,00**
		Duzentos e Sessenta Mil Reais

Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
78,00	2.051,28	**R$ 160.000,00**
		Cento e Sessenta Mil Reais

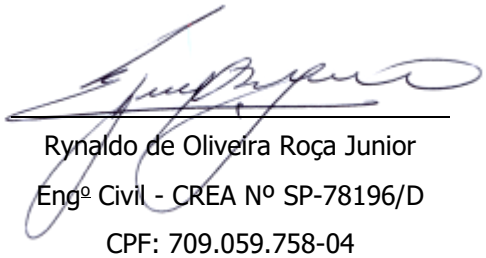
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba, 22 de Maio de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	mai-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Santa Terezinha, 60						
Bairro:	Arroio da Manteiga			Cidade:	São Leopoldo	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Simples		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	120,00			Área de Terreno (m²)	200,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 475.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.958,33		
Fonte/ telefone:	Objetiva Imóveis	- Tel.:	51 3589-2224	Status:	Oferta		
Obs.: Casa contendo: sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 02 dormitórios.							



Amostra n.º 2						Data	mai-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Maracatu, 145						
Bairro:	Arroio da Manteiga			Cidade:	São Leopoldo	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Simples		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	110,00			Área de Terreno (m²)	250,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 371.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.372,73		
Fonte/ telefone:	Objetiva Imóveis	- Tel.:	51 3589-2224	Status:	Oferta		
Obs.: Casa contendo: sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (sendo 01 suíte).							



Amostra n.º 3						Data	mai-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Florianópolis , 888						
Bairro:	Arroio da Manteiga			Cidade:	São Leopoldo	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Simples		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	108,00			Área de Terreno (m²)	160,00		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 380.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.518,52		
Fonte/ telefone:	Foxter Imobiliária	- Tel.:	51 99241-8625	Status:	Oferta		
Obs.: Casa contendo: sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios.							

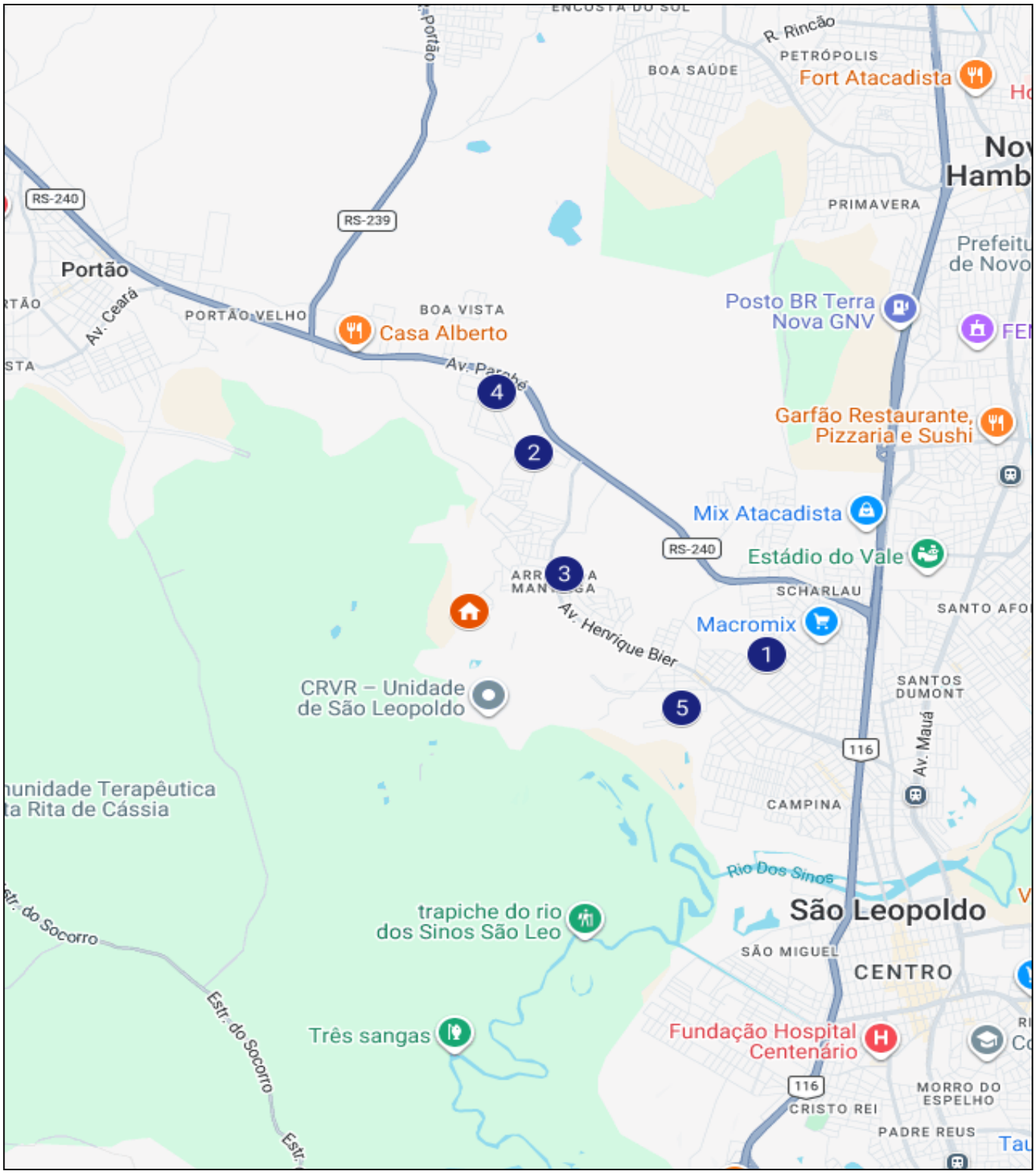


Amostra n.º 4						Data	mai-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Rio São Francisco, 101						
Bairro:	Arroio da Manteiga			Cidade:	São Leopoldo	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Simples		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	100,00			Área de Terreno (m²)	160,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 318.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.180,00		
Fonte/ telefone:	Rodrigues Imóveis	- Tel.:	51 3136-0536	Status:	Oferta		
Obs.: Casa contendo: sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (sendo 01 suíte).							



Amostra n.º 5						Data	mai-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Marau, 246						
Bairro:	Arroio da Manteiga			Cidade:	São Leopoldo	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Simples		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	150,00			Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	2	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 465.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.100,00		
Fonte/ telefone:	Objetiva Imóveis	- Tel.:	51 3589-2224	Status:	Oferta		
Obs.: Casa contendo: sala de estar, cozinha, área de serviço, banheiro social e 03 dormitórios (sendo 02 suítes).							

CROQUI DAS AMOSTRAS



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Vaga		
Aval.	Rua Mogno, 277	78,00	160,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,77	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Santa Terezinha, 60	120,00	200,00	1	2	0	475.000,00	3.958,33	0,90	1,00	1,06	0,81	1,00	0,97	1,00	2.982,68	2.982,68
2	Rua Maracatu, 145	110,00	250,00	1	2	1	371.000,00	3.372,73	0,90	1,00	1,04	0,93	1,00	0,95	1,00	2.810,01	2.810,01
3	Rua Florianópolis , 888	108,00	160,00	1	3	0	380.000,00	3.518,52	0,90	1,00	1,04	0,87	1,00	1,00	1,00	2.903,65	2.903,65
4	Rua Rio São Francisco, 101	100,00	160,00	1	2	1	318.000,00	3.180,00	0,90	1,00	1,03	0,93	1,00	1,00	1,00	2.768,26	2.768,26
5	Rua Marau, 246	150,00	300,00	1	1	2	465.000,00	3.100,00	0,90	1,00	1,09	0,93	1,00	0,92	1,00	2.624,39	2.624,39
							Unitário seco médio	3.425,92								2.817,80	2.817,80

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	6

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

Graus	III	II	I
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	6,63%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	2.817,80
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	3.663,14
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	1.972,46

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	2817,80	
Desvio Padrão	136,4520001	
Coeficiente de Variação	4,842507442	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	2.911,16	0,0331
Limite Inferior (R$/m²)	2.724,43	-0,0331
Intervalo de Confiabilidade	6,63%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	78,00
Unitário (R$/m²)	2.817,80
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	219.788,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	78,00
Unitário (R$/m²)	2.820,51
Valor de Mercado para Venda (R$)	220.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R$)	160.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 220.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.320,00	0,03%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,39%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,60%	ao ano
Total 1		**0,48%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,92%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% 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. 72,73% **R$ 160.000,00**

ANEXO V

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 22/05/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Mogno, 277 - São Leopoldo - RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 29° 43’ 47.67” S 51° 11’ 34.79” 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 Leopoldo - (51) 3592-8811

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 Leopoldo - (51) 3592-8811

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 Pericias 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?

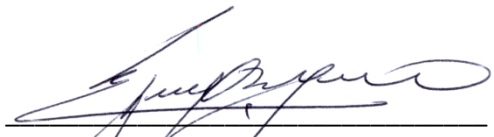
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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: 2011

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a 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 teor seguinte:

CNM: 097766.2.0095966-33

95966

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO LEOPOLDO - RS
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

São Leopoldo, 30 de julho de 2014

FLS. 01 | MATRÍCULA 95966

IMÓVEL: **UM TERRENO**, situado nesta cidade, no Bairro **Arroio da Manteiga**, **Loteamento Tancredo Neves - Fase I**, composto do lote **08** da quadra **1A** da planta respectiva, quadra **2988** da planta geral da cidade, zona 23, setor C, dentro do quarteirão formado pelas Ruas Mogno, Jacarandá e Timbaúva, e imóvel do Município de São Leopoldo, com a área superficial de **160,00m²**, medindo **20,00m** a nordeste, no sentido do comprimento, onde faz divisa com o lote 07, distando esta face **56,00m** da Rua Timbaúva; medindo **20,00m** a sudoeste, onde faz divisa com o lote 09; medindo **8,00m** a noroeste, no sentido da largura, nos fundos, onde faz divisa com o lote 21; medindo **8,00m** a sudeste, onde faz frente para a Rua Mogno, lado ímpar da numeração.-
PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL: **MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO**, inscrito no CNPJ sob nº 89.814.693/0001-60, com sede nesta cidade, na Avenida Dom João Becker, nº 754, Centro.-
PROCEDÊNCIA: Matrícula nº **54.359**, **Lº 02- Reg. Geral**.-
PROTOCOLO: Nº 285691 de 11.06.2014, reapresentado em 24.06.2014.-
São Leopoldo, 30 de julho de 2014. **DENISE DO AMARAL**
Registradora Substituta

VALOR DOS EMOLUMENTOS: R$14,30 - **SELO Nº:** 0621.03.1400001.07882 - R$0,55.-
VALOR PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R$3,40 - **SELO Nº:** 0621.01.1400014.11531.-
Isento de Emolumentos conforme Art. 68 da Lei nº 11.977/2009.- FE

R-1/95.966 - LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA -
PROTOCOLO: Nº 345567 de 13/01/2020.-
Procede-se a este registro nos termos da Certidão de Regularização Fundiária - 004/2019 (3ª via), expedida em 26.12.2019, pela Prefeitura Municipal desta cidade, que fica arquivada, para constar que no Procedimento Administrativo nº 13.926/2019, relativo ao **Loteamento Popular Tancredo Neves**, núcleo enquadrado em Regularização Urbana de Interesse Social (Reurb-S), nos termos da Lei 13.465/2017, foi concedida a propriedade do imóvel objeto desta matrícula, mediante LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, em favor de **ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA**, brasileira, auxiliar de limpeza, portadora da Carteira de Identidade nº 5096922033, expedida pela SSP, inscrita no CPF sob nº 006.327.190-79, e seu esposo **CLEOMAR DA SILVA**, brasileiro, cobrador, portador da Carteira de Identidade nº 2076076708, expedida pela SSP, inscrito no CPF sob nº 950.185.810-34, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, desde 16/03/2012, residentes e domiciliados na Rua Mogno, nº 277, nesta cidade.-

São Leopoldo, 14 de janeiro de 2020. **MARCIA DO AMARAL**
Registradora Substituta

EMOLUMENTOS: NIHIL - **SELO Nº:** 0621.04.1900004.09685 = NIHIL.-
CG

Av-2/95.966 - CONSTRUÇÃO -
PROTOCOLO: Nº 371223 de 06/12/2022.-
Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Existência de Edificação nº 002/2022 de 25.11.2022, da Prefeitura Municipal desta cidade, que fica arquivada, para constar que sobre o imóvel desta matrícula nos termos do previsto no art. 63 da Lei 13.465/17, acha-se construída **UMA EDIFICAÇÃO EM ALVENARIA**, com a área de **78,00m²**, sob o nº **277** da Rua **Mogno**.-

São Leopoldo, 09 de dezembro de 2022. **MARCIA DO AMARAL**
Registradora Substituta

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -·-·-·-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-

Continuação da Página Anterior -:-:-:-

MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Municipal da Fazenda

Documento de Arrecadação de Receitas Municipais

DARM

Dados do Contribuinte

292102 ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA

Domicilio: RUA MOGNO, 277, ARROIO DA MANTEIGA - SAO LEOPOLDO 93140364 RS

Morador:ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA

Atividade / Imóvel

Endereco: RUA MOGNO 277

ARROIO DA MANTEIGA SAO LEOPOLDO RS 93145474

Observação

Área do Terreno : 160,00
Área Unidade : 78,00
Frente : 8,00

Descrição do Imóvel : Residencia
Utilização : Residencia
Quadra/Lote : 2988/08
**** IMPORTANTE ****:

EXE/PARCELAS: 2023.2-0/102023.3-0/102023.4-0/102023.5-0/102023.6-0/102023.7-0/102023.8-0/102023.9-0/102023.10-0/10

INSCRIÇÃO	**91356**
EXERCÍCIO / PARCELA	
CPF ou CNPJ	006.327.190-79
CÓDIGO DA RECEITA	01-IPTU
NOSSO NÚMERO - DV	14400000000130627 - 4
VENCIMENTO	10/04/2023
VENCIMENTO	30/11/2023
BASE DE CÁLCULO	0,00
ALÍQUOTA	
VALOR DO PRINCIPAL	R$ 641,88
CORREÇÃO	R$ 0,00
VALOR DA MULTA	R$ 63,49
VALOR DO JUROS	R$ 12,84
VALOR DO DESCONTO	R$ 0,00
VALOR TOTAL	R$ 718,21

Pagável em qualquer banco.

Após vencimento emitir nova guia.

Não receber após o vencimento.

Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de 3 (três) parcelas implicará no desfazimento do parcelamento e compensação das parcelas pagas na dívida de origem.

MUNICÍPIO DE SÃO LEOPOLDO

Secretaria Municipal da Fazenda

Documento de Arrecadação de Receitas Municipais

DARM

Dados do Contribuinte

292102 ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA

Domicilio: RUA MOGNO, 277, ARROIO DA MANTEIGA - SAO LEOPOLDO 93140364 RS

Morador:ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA

Atividade / Imóvel

Endereco: RUA MOGNO 277

ARROIO DA MANTEIGA SAO LEOPOLDO RS 93145474

Observação

Área do Terreno : 160,00
Área Unidade : 78,00
Frente : 8,00

Descrição do Imóvel : Residencia
Utilização : Residencia
Quadra/Lote : 2988/08
**** IMPORTANTE ****:

EXE/PARCELAS: 2023.2-0/102023.3-0/102023.4-0/102023.5-0/102023.6-0/102023.7-0/102023.8-0/102023.9-0/102023.10-0/10

INSCRIÇÃO	**91356**
EXERCÍCIO / PARCELA	
CPF ou CNPJ	006.327.190-79
CÓDIGO DA RECEITA	01-IPTU
NOSSO NÚMERO - DV	14400000000130627 - 4
VENCIMENTO	10/04/2023
VENCIMENTO	30/11/2023
BASE DE CÁLCULO	0,00
ALÍQUOTA	
VALOR DO PRINCIPAL	R$ 641,88
CORREÇÃO	R$ 0,00
VALOR DA MULTA	R$ 63,49
VALOR DO JUROS	R$ 12,84
VALOR DO DESCONTO	R$ 0,00
VALOR TOTAL	R$ 718,21

Pagável em qualquer banco.

Após vencimento emitir nova guia.

Não receber após o vencimento.

Em caso de parcelamento, o atraso no pagamento de 3 (três) parcelas implicará no desfazimento do parcelamento e compensação das parcelas pagas na dívida de origem.

10496.30237 94400.100049 00013.062740 5 95500000071821

Santander

PAGAMENTO A FORNECEDORES
Comprovante de Pagamento de Títulos

Emissão 2ª Via

No. compromisso banco	No. compromisso cliente	Data do Crédito	Valor
900019667	ANA CATIA RODRIGUES	28/11/2023	718,21

Convênio
0033-3002-004906934797

Data da Solicitação
28/11/2023

Agência/Conta Corrente
3002 / 000130004658

Nome/Razão Social do Pagador Original
ANA CATIA RODRIGUES DA SILVA

CPF/CNPJ do Pagador Original
00.000.632/7190-79

Nome/Razão Social do Beneficiário Original
MUNICIPIO DE SAO LEOPOLDO

CPF/CNPJ do Beneficiário Original
89.814.693/0001-60

Nome/Razão Social do Pagador Efetivo
RAMA ADVOGADOS ASSOCIADOS

CPF/CNPJ do Pagador Efetivo
92.517.945/0001-01

Instituição Financeira Favorecida
104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL

Código de Barras
10496.30237.94400.100049.00013.062740.5.95500000071821

Valor Nominal	Desc. / Abat.	Juros	Valor a Pagar
718,21	0,00	0,00	718,21

Tipo de Serviço
Pagamento Fornecedor

Complemento do Tipo de Serviço

Autenticação Bancária
D6CA28DDBC87A45763DC7B9

Central de Atendimento Santander Empresarial

4004-2125 (Regiões Metropolitanas)
0800-726-2125 (Demais Localidades)
0800 723 5007 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

SAC - Atendimento 24h por dia, todos os dias.

0800 762 7777
0800 771 0401 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)

Ouvidoria - Das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriado.

0800 726 0322
0800 771 0301 (Pessoas com deficiência auditiva ou de fala)