Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	20664
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Itapeva, 303 - Lotes 19 e 20 - Quadra 06 - São Luis - Canoas - RS - CEP 92420-090		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	668,80
	IPTU/ITR:	668,80
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	668,80
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	162,00
	IPTU:	162,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		162,00





Observações impactantes na avaliação

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

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 745.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 580.000,00	% Desc:	-22,15%
-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$ 745.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 580.000,00**	**% Desc:**	**-22,15%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	18 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	19/02/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	19/02/2026				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 745.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.788,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,05%	ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,33%	ao mês	Custo financeiro	12,03%	ao ano
Total 1		**0,40%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,95%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = **1,45%** **fixas + financeiras**

Prazo de comercialização: 18 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 77,85% R$ 580.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

VALORY ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES	**Laudo de Avaliação**

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

OBJETIVO:	Valor de Mercado para Venda
VISTORIA:	19 de fevereiro de 2026 (vistoria externa)

ENDEREÇO: Rua Itapeva, 303 - Lotes 19 e 20 - Quadra 06			
BAIRRO: São Luis	**CIDADE:** Canoas	**UF:** RS	**CEP:** 92420-090

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	162,00 m² (conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	668,80 m² (conforme matrícula)		
DOSSIÊ:	20664		



Fevereiro / 2026

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Itapeva, 303 - Lotes 19 e 20 - Quadra 06**	
Cidade **Canoas** / UF **RS**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado para Venda**	
Finalidade da Avaliação **Levantamento Patrimonial**	
Solicitante e/ou Interessado **Banco Santander Brasil**	
Proprietário **Banco Santander (BRASIL) S.A.**	

Tipo de Imóvel	Área Construída	Área de Terreno
Casa	**162,00 m²**	**668,80 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$ 745.000,00 (Setecentos e Quarenta e Cinco Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 580.000,00 (Quinhentos Mil Reais)

Curitiba, 19 de Fevereiro 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 Itapeva 6
3.2 - Rua Senador Salgado Filho 6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.1 - Localização e Atividades Existentes 7
4.2 - Melhoramentos Públicos 7
4.3 - Infraestrutura Urbana 7
4.4 - Considerações Gerais 7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 8
5.1 - Aspectos Físicos 8
5.2 - Mapa de Loteamento 8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 9
5.4 - Mapa do Zoneamento 9
5.5 - Mapa de Inundação 10
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 10
6.1 - Descrição Geral das edificações 10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel 10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 11
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes 11
8. AVALIAÇÃO 11
8.1 - Normatização 11
8.2 - Metodologia 11
8.3 - Tratamento de dados 12
8.4 - Pesquisa de Mercado 13
8.5 - Especificação da Avaliação 14
8.6 - Valores de Avaliação 14
9. ENCERRAMENTO 15
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO 16
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA 16
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 17
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 18
ANEXO V - LIC 23
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA 30

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 19/02/2026.
- 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 Itapeva		
Bairro: São Luis	**Cidade:** Canoas	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



Canoas é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, pertencente à mesorregião Metropolitana de Porto Alegre e à microrregião de Porto Alegre. Localizado na Região Metropolitana de Porto Alegre, foi emancipado das cidades de São Sebastião do Caí e Gravataí em 1939, e seu nome tem origem da confecção de canoas em seu território no início de seu povoamento, mais precisamente depois da construção da estação férrea local em 1874.

O município possui o segundo maior PIB e a quarta maior população do estado, além de ser a 53ª cidade do Brasil com mais habitantes. Canoas atrai pessoas de outros municípios por causa de seu centro movimentado, das muitas indústrias e por ser um polo Universitário com um campus do Instituto Federal do Rio Grande do Sul (IFRS) e cinco Universidades, (Ulbra, Uniritter, Unilasalle, Unisinos e IPUC). A esta lista será adicionada a Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre (UFCSPA) que assinou um acordo com a prefeitura com o intuito de estabelecer um campus no município.

O rápido desenvolvimento do município trouxe consequências negativas, como um grande déficit habitacional. Mesmo assim, o município continua crescendo devido ao esgotamento da capacidade habitacional de Porto Alegre e por oferecer alternativa imobiliária mais barata.

- Área do município: 131,097 Km²
- População Total: 323.827 habitantes (Estimativa IBGE - 2010)
- PIB per capta - 2010: R$ 51.070,03

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Itapeva

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 02 (01 em cada sentido)	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Plano	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Pedra/Bloco Cimentado

3.2 - Rua Senador Salgado Filho

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 02 (01 em cada sentido)	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Plano	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Pedra/Bloco Cimentado

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços	X	Médio	X	Médio		
	Industrial		Médio/baixo		Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim X Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

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

4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana oferecida pelo município: água encanada, energia elétrica, esgoto pluvial, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região um bom nível comercial, transporte coletivo, escolas estaduais, creche municipal, faculdade e supermercados.

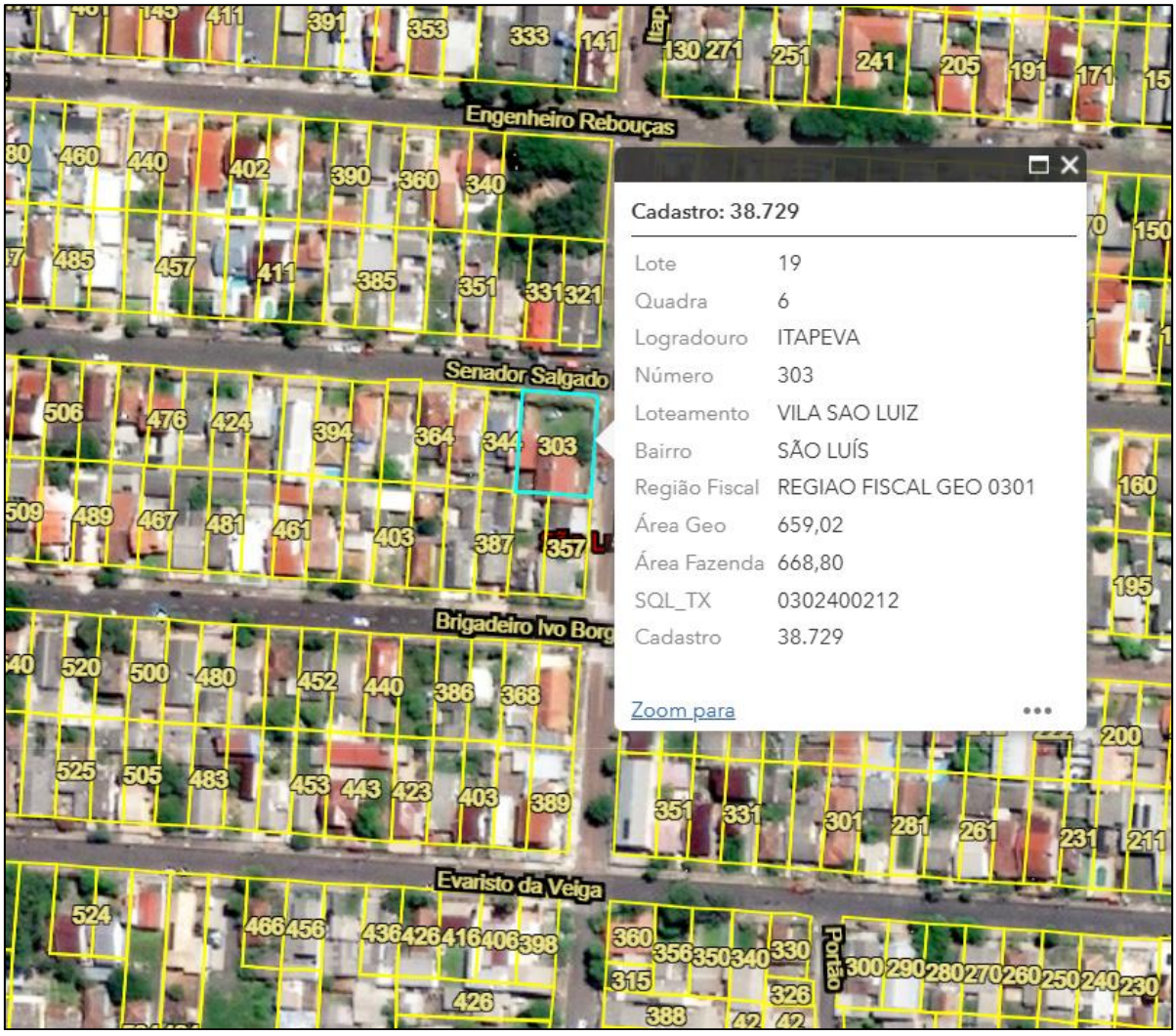
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► **Matrícula 34.196**

Área: 668,80 m²	**Medidas do Terreno:** 22,00 x 30,40 metros	
Testada Principal: Rua Itapeva		**Testada secundária:** Rua Senador Salgado Filho
Formato: Regular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

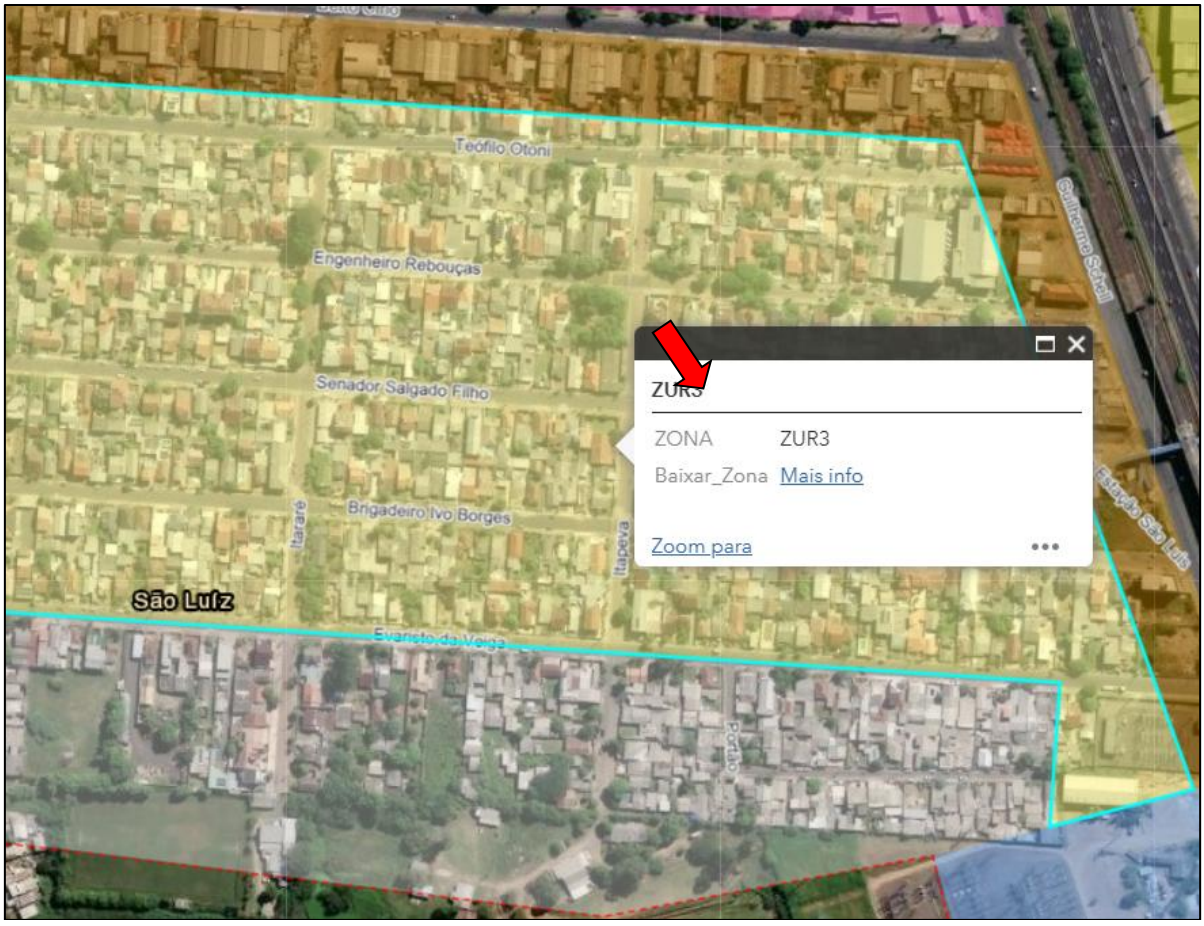
5.2 - Mapa de Loteamento



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

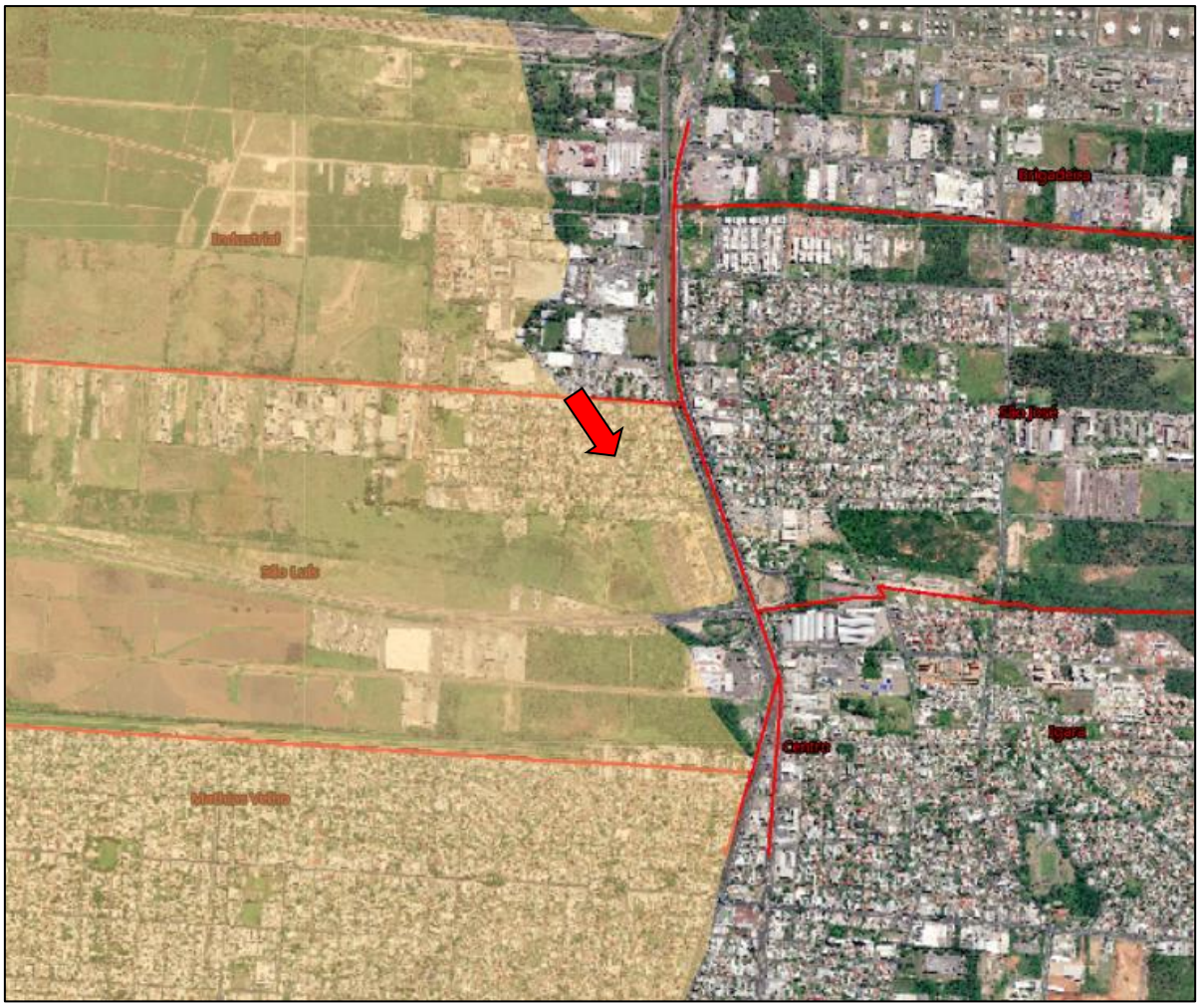
Nome da Zona:	ZUR3 - Zona Urbana 3	**Usos Permitidos:**	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima:	75%		
Altura Máxima:	-	**Usos Tolerados e Permissíveis:**	
Coeficiente de Aproveitamento:	1,5		

5.4 - Mapa do Zoneamento



5.5 - Mapa de Inundação

Conforme o mapa de inundações da prefeitura, a região do imóvel foi atingida por inundações em 2024.



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui as seguintes áreas construídas de 162,00 m² referente a um prédio de alvenaria.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

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, além de adotar um padrão médio, 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	X	Médio	X	Normal	X	Normal
	Médio/Baixo		Médio/Baixo		Normal/Difícil		Normal/Recessivo
	Baixo		Baixo		Difícil		Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2011 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constituísse no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a

dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico-econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem

especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

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

Para a obtenção do valor final do avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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

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

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o "Método Ross-Heidecke", cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

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 Canoas/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 para casas residenciais, relativos a ofertas e transações.

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$/m²)	Valor de Mercado de Venda
162,00	4.598,77	**R$ 745.000,00**
		(Setecentos e Quarenta e Cinco Mil reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
162,00	3.580,25	**R$ 580.000,00**
		(Quinhentos e Oitenta Mil reais)

Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

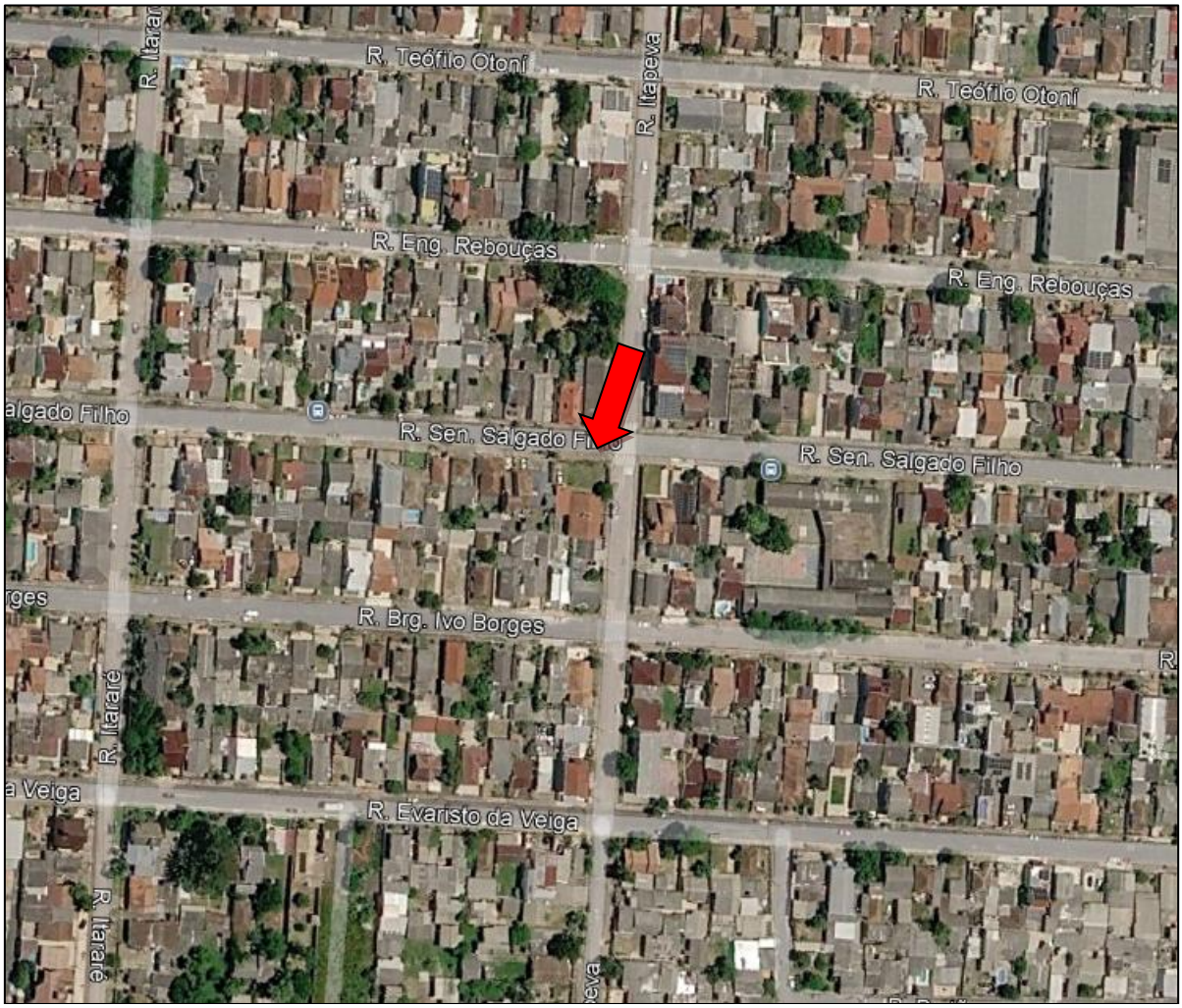
É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
19 de Fevereiro de 2.026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					**Data**	abr-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Teófilo Otoní			Nº :	s/n	
Bairro:	São Luís		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	125,00			Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 601.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.808,00	
Fonte/ telefone:	Kasa Imóveis	- Tel.:	51 3476-5500	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço, churrasqueira e despensa.						



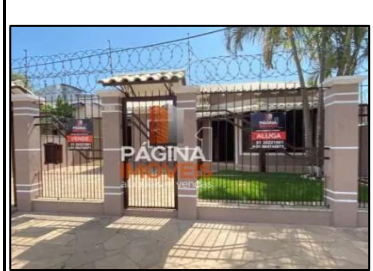
Amostra n.º 2					**Data**	abr-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Teófilo Otoní			Nº :	130	
Bairro:	São Luís		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	170,00			Área de Terreno (m²)	350,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 690.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.058,82	
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Canoas	- Tel.:	51 3077-4277	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, churrasqueira e despensa.						



Amostra n.º 3					**Data**	abr-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Eng. Rebouças			Nº :	350	
Bairro:	São Luís		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	161,70			Área de Terreno (m²)	304,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 690.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.267,16	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Confianza	- Tel.:	51 99299-3356	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.						

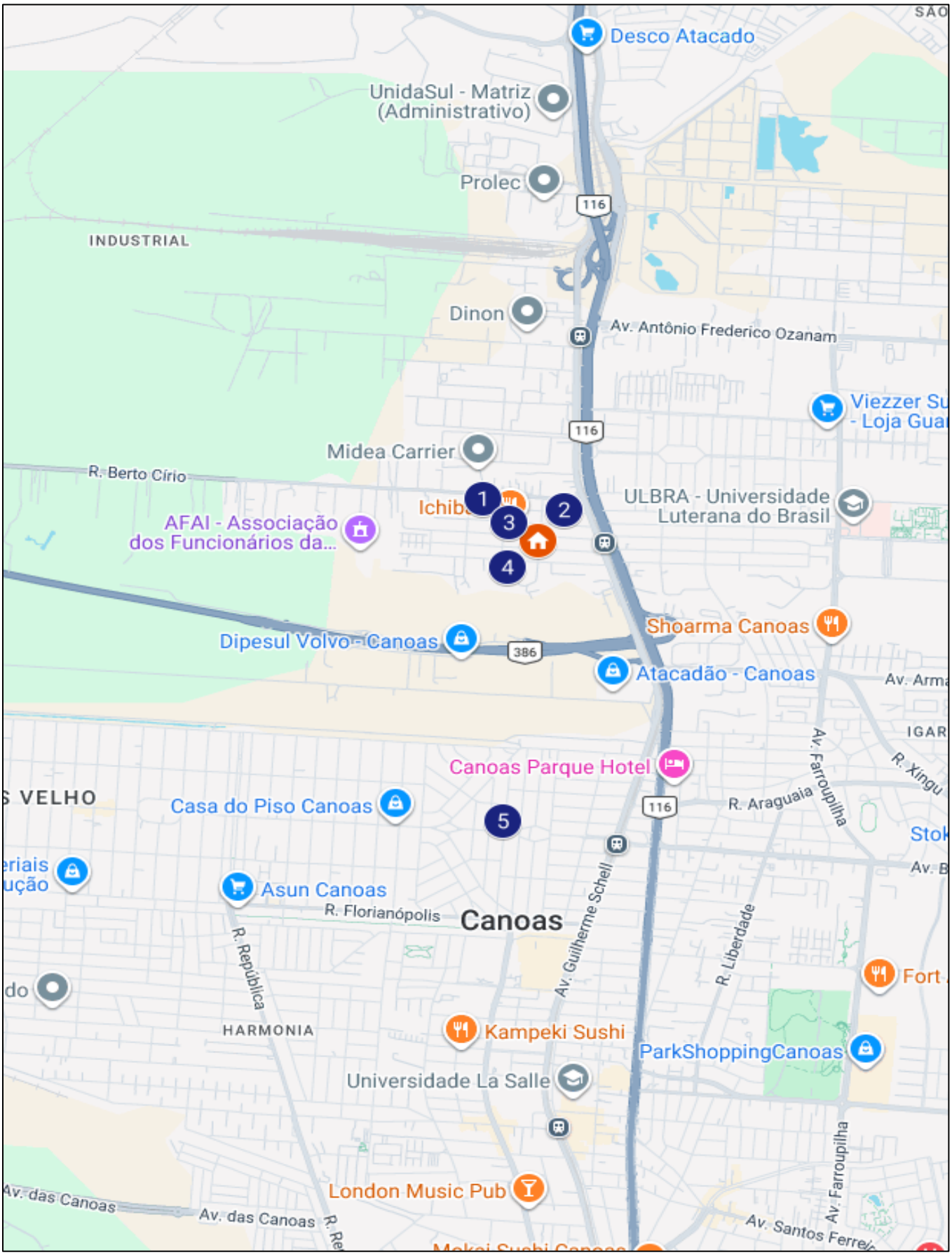


Amostra n.º 4					**Data**	abr-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Brigadeiro Ivo Borges			Nº :	s/n	
Bairro:	São Luís		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Reparos Simples			Idade Aparente (anos):	25	
Área Construída (m²)	85,00			Área de Terreno (m²)	304,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 290.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.411,76	
Fonte/ telefone:	Imobiliária Gestão	- Tel.:	51 99881-5288	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.						



Amostra n.º 5					**Data**	abr-26
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Maceió			Nº :	548	
Bairro:	Mathias Velho		Cidade:	Canoas	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	170,00			Área de Terreno (m²)	380,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1	
Valor total (R$)	R$ 720.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.235,29	
Fonte/ telefone:	Kasa Imóveis	- Tel.:	51 3476-5500	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.						

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	*Endereço*	*Área Construída (m²)*	*Área de Terreno (m²)*	*Vagas*	*Dorm.*	*Suítes*	*Preço Pedido (R$)*	*Unitário (R$/m²)*	*Fatores de Ajustes*							*Unit.Homg (R$/m²)*	*Unit.Saneado (R$/m²)*
									Oferta	*Local.*	*Área*	*Ross Heidecke*	*Padrão*	*Terreno*	*Vaga*		
Aval.	R. Itapeva, 303 - São Luís	*162,00*	*668,80*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,83*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Teófilo Otoní, s/n	125,00	300,00	1	3	0	601.000,00	4.808,00	0,95	1,00	0,97	1,00	1,00	1,11	1,00	4.863,59	4.863,59
2	Rua Teófilo Otoní, 130	170,00	350,00	1	3	1	690.000,00	4.058,82	0,95	1,00	1,01	1,08	1,00	1,08	1,00	4.539,89	4.539,89
3	Rua Eng. Rebouças, 350	161,70	304,00	1	2	1	690.000,00	4.267,16	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	4.472,65	4.472,65
4	Rua Brigadeiro Ivo Borges, s/n	85,00	304,00	1	3	0	290.000,00	3.411,76	0,95	1,00	0,92	1,44	1,00	1,10	1,00	4.763,25	4.763,25
5	Rua Maceió, 548	170,00	380,00	1	2	1	720.000,00	4.235,29	0,95	1,00	1,01	1,00	1,00	1,07	1,00	4.365,52	4.365,52
							Unitário seco médio	4.156,21								4.600,98	4.600,98

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

180

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

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

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

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	6,15%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	4.600,98
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	5.981,28
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	3.220,69

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	4600,98	
Desvio Padrão	206,7254096	
Coeficiente de Variação	4,493071038	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.742,43	0,0307
Limite Inferior (R$/m²)	4.459,53	-0,0307
Intervalo de Confiabilidade	6,15%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	162,00
Unitário (R$/m²)	4.600,98
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	745.359,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	162,00
Unitário (R$/m²)	4.598,77
Valor de Mercado para Venda (R$)	745.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	580.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 745.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.788,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,05%	ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,33%	ao mês	Custo financeiro	12,03%	ao ano
Total 1		**0,40%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,95%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,35% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 77,85% **R$ 580.000,00**

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: 19/02/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Itapeva, 303 - Cidade: Canoas UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 29°53'15.10" Longitude: 51°10'59.69”
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: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3236-1800

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: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3236-1800

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: Conforme vistoria externa existe um lago dentro da propriedade.		

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: No entorno existe uma oficina mecânica.

☐ 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.

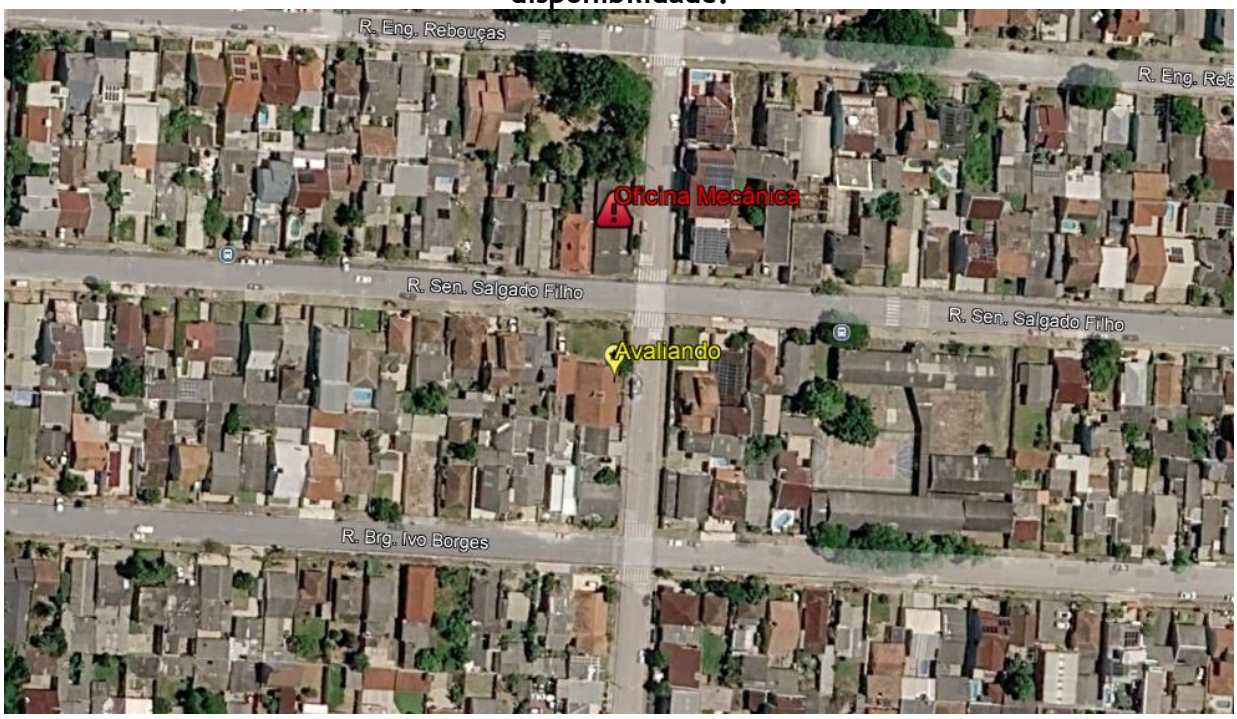


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2010

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

CNM: 097360.2.0034196-82

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro N.º 2 — Registro Geral

MATRICULA 34.196

Canoas 11 de setembro de 198 7

FLS.	MATRICULA
01	34.196

LOTES URBANOS NºS 19 e 20, na rua Senador Salgado Filho, - da quadra "06" da Vila São Luiz, na zona urbana da cidade de Canoas, localizado no quarteirão formado pelas ruas Senador Salgado Filho, Itararé, Brigadeiro Ivo Borges e Itapeva, possuindo a área superficial de (668,80m2); confrontando: ao norte onde -- faz frente, na extensão de (22m), no alinhamento lado par da -- rua Senador Salgado Filho, ap, digo, ao sul onde faz fundo, na- extensão de (22m), com propriedades que são ou foram da Empresa Comercial Construtora Perene, ao oeste na extensão de (30,40m), de frente ao fundo, com propriedades que são ou foram da Empresa Comercial Construtora Perene, ao leste na extensão de - -- (30,40m) de frente ao fundo, com a rua Itapeva, com a qual faz- frente. Proprietário: ARMANDO VICTO MANFROI, brasileiro, casado com MARIA TELMA MANFROI, corretor e do lar, ambos CPF nº070.702 170-72, residentes e domiciliados na rua Teófilo Otoni nº488, - na cidade de Canoas., Origem: Transcrição nº53.267, fls.108 Lº - 3-AG, deste Ofício, em 17.12.1974. P. nº83632 Lº 1-G. C.62,10.- Canoas, 11 de setembro de 1987. Dou fé. (escrevente Nilda Dirce Scarpelini Ortigara). Bel. João Cesar, Oficial.

R-1-34.196. . . Herança - Transmitente: O Espolio de Armando Victo Manfroi, neste ato representado pela inventariante, Maria-- Telma Manfroi, brasileira, viuva, do lar, CPF nº530.299.090-34, residente e domiciliada na rua Teófilo Otoni nº488, na cidade - de Canoas, transmite a totalidade do imóvel constante da matrícula acima. Adquirente: TANIA MARIA MANFROI, brasileira, solteira, maior, universitaria, CPF nº449.411.290-91, residente e- domiciliada na rua Teófilo Otoni nº488, na cidade de Canoas. -- Título: Formal de Partilha extraído dos autos de arrolamento de inventário nº15.828-255, passado pelo Dr. Alberto Juan Gonzalez Villamarin, MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de- Canoas, sentença de05.03.1987 e datado de 23.03.1987. Valor: -- Cz$45.000,00 (quarenta e cinco mil cruzados). P. nº83632 Lº 1-G C.445,50. Canoas, 11 de setembro de 1987. Dou fé. (escrevente - Nilda Dirce Scarpelini Ortigara). Bel. João Cesar, Oficial.

AV-2-34.196. . . Certifico, conforme requerimento datado de -- 22.01.1992 e apresentação da Certidão de casamento, passada pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona-

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR R$ 26,45

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097360.2.0034196-82

Continuação da AV-2-34.196. . . 1ª Zona da cidade de Porto Alegre, Lº B-32, fls.281v sob nº18.561, em 07.03.1987, que a adquirente do R-1-34.196 acima, Tânia Maria Manfroi, contraiu matrimônio pelo regime da comunhão universal de bens, com Jorge Alberto Pinto, a qual passou a assinar-se TÂNIA MARIA MANFROI PINTO. P. nº109880 Lº 1-H, digo, P. nº109880 Lº 1-I. Pasta 1-A-92. C.4.947,00. Canoas, 23 de janeiro de 1992. Dou fé. (escrevente-Nilda Dirce Scarpelini Ortigara). Bel. João Cesar, Oficial.

R-3-34.196. . . Hipoteca - Devedores: Tânia Maria Manfroi Pinto, brasileira, médica, e seu marido, Jorge Alberto Pinto, artista plástico, ambos brasileiros, CPF nº449.411.290-91 e 262.706.920-91, respectivamente, residentes e domiciliados na cidade de Canoas, dão em primeira e especial hipoteca todo o imóvel constante da matricula acima, e o prédio a ser construído. Credor: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF., instituição financeira, com sede na cidade de Brasília - Distrito Federal e filial neste Estado, CGC/MF nº00.360.305/0001-04. Interveniente construtor: Ilza Maria Berlato, brasileira, solteira, arquiteta, CPF nº254.251.370-87, residente e domiciliada na cidade de Canoas. Título: Contrato por instrumento particular de mútuo com obrigações e hipoteca, datado de 27.12.1991. Valor da dívida: - -- CR$14.698.918,00 (quatorze milhões, seiscentos e noventa e oito mil, novecentos e dezoito cruzeiros). Prazo: 240 meses, pagáveis em prestações mensais e consecutivas, sendo o valor do-encargo mensal (prestações e acessórios), correspondentes em - 27.12.1991 a CR$204.132,53, vencendo-se a primeira delas conforme o disposto na cláusula sexta deste contrato. Juros: Taxa-nominal de 10,5% e efetiva de 11,0203% a.a. Para efeitos do artigo 818 do código civil brasileiro, o imóvel foi avaliado em-CR$48.164.400,00. P. nº109699 Lº 1-I. Pasta 1-F-1992. C. - - 63.586,00. Canoas, 23 de janeiro de 1992. Dou fé. (escrevente-Nilda Dirce Scarpelini ortigara). Bel. João Cesar, Oficial.

AV-4-34.196. . . Certifico, conforme requerimento datado de -- 29.07.1992 e apresentação da Certidão de propriedade passada - pela Prefeitura Municipal da cidade de Canoas, nº1669 datada - de 28.07.09, digo, 28.07.1992, que sobre o terreno constante -

CONTINUA NA FICHA Nº

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

CNM: 097360.2.0034196-82

Continuação da AV-4-34.196. . . constante da matricula acima,- foi construído um prédio de alvenaria nº 303 da rua Itapeva, -- com a área de (162m2), lançado em 10.07.1992. Carta de Habite-se nº 39559, datada de 10.07.1992. C.N.D. INSS, nº 172100 expedi da em 07.07.1992. Valor atual e real da construção: - - - - CR$150.000.000,00. Pasta 4-A-1992. P. nº 112506 Lº 1-I. C. - -- 259.337,00. Canoas, 29 de julho de 1992. Dou fé. (escrevente - Nilda Dirce Scarpelini Ortigara). Bel. João Cesar, Ofi - cial.

AV-5-34.196. . . Certifico, conforme Contrato por Instrumento- Particular de Retificação e Ratificação, datado de 18.05.1992, que nesta data fica retificado o Contrato por Instrumento Par- ticular de Mútuo com Obrigações e Hipoteca, datado de 27.12.91 objeto do R-3-34.196 acima no seguinte na letra "C", ítem 8, - prorrogação. Prazo para prorrogaç*ao, digo, Prazo para prorro- gação: 96 meses. Ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições. P. nº 115.480 Lº 1-I. Pasta 1-A-1993. C.58.996,00 Canoas, 01 de fevereiro de 1993. Dou fé. (escrevente Marlene - da Silva Ott). Bel. João Cesar, Oficial.

AV-6-34.196. . . Certifico, conforme Formal de Partilha extraí- do dos autos da Ação Separação Consensual nº 08292016782, passa do pela Dra. Maria Isabel Pereira da Costa, MM. Juíza de Direi- to da Vara de Família da Comarca de Canoas, datado de 23.09.93, que o casal adquirente no R-1 e devedor no R-3-34.196 acima, -- TÂNIA MARIA MANFROI PINTO e JORGE ALBERTO PINTO, se separaram - consensualmente, voltando a separanda a usar o seu nome de sol- teira, ou seja, TÂNIA MARIA MANFROI. (p .Nº 119.585 e 119.586 - Lº 1-I de 12.11.1993) arquivado na Pasta 6-A-1993. C.824,00. -- Canoas, 12 de novembro de 1993. Dou fé. (escrevente Marlene da- Silva Ott). Bel. João Cesar, Oficial.

R-7-34.196. . . Separação - Transmitente:Jorge Alberto Pinto,-- brasileiro, artista plástico, separado, CPF nº 262.706.920-91,- residente e domiciliado na rua Engenheiro Rebouças nº 483, na - cidade de Canoas, transmite todo o imóvel constante da matrícu- la acima. Adquirente:TÂNIA MARIA MANFROI, brasileira, médica, - separada, CPF nº 449.411.290-91, residente e domiciliada na rua Engenheiro Rebouças nº 483, na cidade de Canoas. Título:Formal-

CONTINUA NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,45

Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro N.º 2 — Registro Geral

	FLS	MATRICULA
Canoas, 12 de novembro de 1993.	02v	34.196

Continuação do R-7-34.196. . . Formal de Partilha extraído dos autos da Ação Separação Consensual, nº 08292016782, passado pela Dra. Maria Isabel Pereira da Costa, MM. Juíza de Direito da Vara de Família da Comarca de Canoas, datado de 23.09.1993 e -- Requerimento datado de 10.11.1993. Valor:Cr$500.000.000,00(Quinhentos milhões de cruzeiros). Avaliação Fiscal:(não consta), - pago Cr$12.261,48 juntamente com outro imóvel, conforme folhas-23, Guia nº 804 do Referido Formarl , digo, do referido Formal-de Partilha. (P. nº 119.585 e 119.586 Lº 1-I de 12.11.1993). -- Pasta 6-A-1993. C.4.747,00. Canoas, 12 de novembro de 1993. -- Dou fé. (escrevente Marlene da Silva Ott). Bel. João Cesar, Oficial. OBS.:O imóvel passou a ser de única e exclusiva pro -- priedade Tânia Maria Manfroi.

AV-8-34.196. . .Certifico, conforme documento de cancelamento de hipoteca da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, datado de 18/07/2008, assinado por MARILENE LAUBING TUMELERO, nos termos da Procuração, já arquivada neste Ofício na Pasta R-2008, que nesta data a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca, objeto do R-3 e AV-5-34.196 acima em que é devedora TÂNIA MARIA MANFROI. (P. nº 221.003 Lv. 1-Q de 14/08/2008). **EM.: R$35,00. Selo Digital nº 0103.04.0700001.01918 - R$0,60.** Canoas, 15 de agosto de 2008. (Escrevente, Elaine Fátima Camilotto). Dou fé. Bel. João Cesar, Oficial. **Pasta C-2008.**

AV-9-34.196. . Certifico, conforme documentação já arquivada neste Ofício, Pasta A-2007, qual seja, fotocópia autenticada da Certidão de Casamento, passada pelo Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais da 1ª Zona da Comarca de Canoas/RS, Lv. B-39, fls. 096, sob nº 20.637, datada de 09/06/2004, que a adquirente do imóvel constante da matrícula acima, objeto dos R-1 e R-7-34.196 acima, TÂNIA MARIA MANFROI, **contraiu matrimônio** pelo regime da comunhão parcial de bens, em 09/06/2004, com LUIZ ROBERTO RODRIGUES DA ROSA, continuando a mesma a assinar-se **TÂNIA MARIA MANFROI.** (P. nº 259.392 Lv 1-T de 13.02.2012). **EM.: R$ 48,90. Selo Digital nº 0103.04.1100010.01551 - R$ 0,60. ISSQN(2,25%) - R$ 1,17.** Canoas, 01 de março de 2012. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. Ivaldina Bottega César, Oficial Designada.

R-10-34.196. . Compra e Venda - **Transmitentes**: **TÂNIA MARIA MANFROI**, brasileira, médica, CI. 8019499188-SJS/RS, CPF. 449.411.290-91 e seu esposo **LUIZ ROBERTO RODRIGUES DA ROSA**, brasileiro, funcionário público, CI. 3056126802-SJS/RS, CPF. 588.712.500-44, residentes na Rua Víctor Rycembel, nº 191, Centro, na cidade de Canoas/RS, alienam todo o imóvel constante da matrícula acima. **Adquirentes: ALEXANDRE LUIZ FONTES**, brasileiro, proprietário de microempresa, CI. 2044112007-SSP/RS, CPF. 480.721.920-00 e sua esposa **FÁTIMA DE SOUZA FONTES**, brasileira, do

CONTINUA NA FICHA Nº 03

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

34196 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

FLS.	MATRÍCULA
03	34.196

Canoas 01 de março de 2012

Cont. M-34.196

lar, CI, 9047020202-SJS/RS, CPF, 528.978.770-49, casados entre si, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes na Rua Engenheiro Rebouças, n° 484, São Luis, na cidade de Canoas/RS. **Título**: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 31/01/2012. **Condições**: As constantes do título ora registrando. **Valor**: R$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). **Avaliação Fiscal**: R$ 350.000,00. Guia ITIVI n° 0847. Pasta O-2012. (P. nº 259.392 Lv 1-T de 13.02.2012). **EM.: R$ 1.393,30. Selo Digital nº 0103.09.1100010.00312 - R$ 12,10. ISSQN(2,25%) - R$ 31,41.** Canoas, 01 de março de 2012. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. _____ Ivaldina Bottega César, Oficial Designada. **Pasta H-2012.**

R-11-34.196. . Alienação Fiduciária - **Devedores/Fiduciantes**: **ALEXANDRE LUIZ FONTES**, brasileiro, proprietário de microempresa, CI, 2044112007-SSP/RS, CPF, 480.721.920-00 e sua esposa **FÁTIMA DE SOUZA FONTES**, brasileira, do lar, CI, 9047020202-SJS/RS, CPF, 528.978.770-49, casados entre si, pelo regime da comunhão universal de bens, residentes na Rua Engenheiro Rebouças, n° 484, São Luis, na cidade de Canoas/RS, dão em alienação fiduciária todo o imóvel constante da matrícula acima. **Credor/Fiduciário**: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP, CNPJ/MF, 90.400.888/0001-42. **Título**: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, datado de 31/01/2012. **Condições**: As constantes do título ora registrando. **Valor da Dívida**: R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais). **Prazo**: 180 meses, pagáveis em prestações mensais e sucessivas, sendo o valor do encargo mensal (prestação e acessórios), correspondentes em 31/01/2012 a R$4.173,25, vencendo-se a primeira delas em 29/02/2012. **Juros**: Taxa nominal de 11,00% a.a., efetiva de 10,48% a.a. e 0,87% mensal descapitalizada. Para efeitos do artigo 24, Inciso VI, da Lei 9.514/97, o imóvel foi avaliado em R$ 350.000,00. Demais cláusulas as constantes deste Contrato. (P. nº 259.392 Lv 1-T de 13.02.2012). **EM.: R$ 1.192,40. Selo Digital nº 0103.08.1100010.00410 - R$ 9,70. ISSQN(2,25%) - R$ 26,89.** Canoas, 01 de março de 2012. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. _____ Ivaldina Bottega César, Oficial Designada. **Pasta H-2012.**

AV-12-34.196. . Certifico, que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada nas notas do 1º Tabelionato da cidade de Canoas/RS, Lv. 66B, fls. 157, sob n° 13.633/215a, em 24/01/1994, do casal adquirente/devedor fiduciante do imóvel constante da matrícula acima, objeto dos R-10 e R-11-34.196, ALEXANDRE LUIZ FONTES e FÁTIMA DE SOUZA FONTES, casados entre si, pelo regime da comunhão universal, acha-se registrada sob n° **6.536 Lv. 3**, deste Ofício. (P. nº 259.392 Lv 1-T de 13.02.2012). **EM.: R$ 22,10. Selo Digital nº 0103.03.1200003.00356 - R$ 0,50. ISSQN(2,25%) - R$ 0,56.** Canoas, 01 de março de 2012. (Escrevente, Catarina Quadros de Oliveira). Dou fé. _____ Ivaldina Bottega César, Oficial Designada.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,45

CONTINUA NO VERSO

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS DE CANOAS - RS

Livro Nº 2 - Registro Geral

	FLS.	MATRÍCULA
Canoas, 14 de agosto de 2014	03v	34.196

Cont. M-34.196

AV-13-34.196... Certifico, para fins do artigo 26, da Lei, 9.514/97, que decorreu o prazo legal sem que os devedores/fiduciantes ALEXANDRE LUIZ FONTES e sua esposa FÁTIMA DE SOUZA FONTES, tivessem purgado a mora, ou seja, efetuado o pagamento da dívida no valor de R$7.844,16. (P. nº 293.686 Lv 1-V de 18.07.2014). **EM.:R$65,50. Selo Digital nº 0103.06.1300004.01471 - R$5,40. ISSQN(2%) - R$1,38. OBS.:** Notificados pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos de Canoas/RS, em 31.07.2014. Canoas, 14 de agosto de 2014. (Escrevente, Natieli Monteiro de Vargas). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta V-2014.**

AV-14-34.196. . .Certifico, conforme documento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, datado de 25/08/2014, assinado por SIRLEI MARIA RAMA VIEIRA SILVEIRA, que nesta data **fica cancelada a AV-13-34.196** acima. (P. nº 296.830 Lv 1-V de 12.09.2014). **EM.:R$25,60. Selo Digital nº 0103.03.1300002.23886 - R$0,55. ISSQN(2%) - R$0,58.** Canoas, 23 de setembro de 2014. (Escrevente, Bianca Conceição dos Santos). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta V-2014.**

AV-15-34.196. . .Certifico, conforme Aditivo Financiamento Imobiliário nº 01.0007.3578.23000.009-6, datado de 30/01/2017, que a alienação fiduciária objeto do R-11-34.196 acima, foi retificada no seguinte: Valor da Dívida: passou de R$280.000,00 para R$219.462,12. Valor do Encargo Mensal: passou de R$4.173,25 para R$2.666,43. Prazo: passou de 180 meses para 454 meses. Juros: Taxa Nominal de Juros: anual 10,48% e mensal 0,87%; Taxa Efetiva de Juros: anual 11,00% e mensal 0,92%. Ficando ratificadas as demais cláusulas e condições. (P. nº 335.341 Lv 1-Z de 31.01.2017). **EM.:R$33,70. Selo Digital nº 0103.03.1500001.49055 - R$2,70. ISSQN(2,25%) - R$0,86.** Canoas, 15 de fevereiro de 2017. (Escrevente, Suelyn de Oliveira Corrêa). Dou fé. _____ Paulo Eduardo César, Oficial Designado. **Pasta D-2017.**

Av.16/34.196 – Canoas, 08 de abril de 2021. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.**
Averbo ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de *Indisponibilidade*: 202104.0521.01554591-IA-710; b) *Processo nº*: 00201909120185040203; c) Data e Hora: 05/04/2021, às 21:12:50; d) *Emissor da Ordem*: RS - Canoas - 3ª Vara do Trabalho de Canoas; e) Dados: 480.721.920-00 - Alexandre Luiz Fontes; e outro.
Protocolo nº 401796, Livro 1-AQ, datado de 06 de abril de 2021.
Escrevente, Michelly Ruckert Bom.
RS. R$44,60. Selo: 0103.01.2000005.21158 - R$1,40; 0103.04.2000001.33616 - R$3,30

Av.17/34.196 – Canoas, 03 de dezembro de 2021. **INDISPONIBILIDADE - CNIB.**
Averbo ordem judicial de indisponibilidade, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) Protocolo de *Indisponibilidade*: 202111.2914.01925473-IA-930; b) *Processo nº*:

CONTINUA NA FICHA Nº

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R$ 26,45

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

00213405020175040201; c) Data e Hora: 29/11/2021, às 14:12:48; d) *Emissor da Ordem*: RS - Canoas - 1ª Vara do Trabalho de Canoas; e) Dados: 480.721.920-00 - Alexandre Luiz Fontes; e outros.
Protocolo nº 415757, Livro 1-AU, datado de 29 de novembro de 2021.
Escrevente, Juli Moura Moreira.
RS. R$ 44,60. Selo: 0103.01.2100005.68416 - R$ 1,40; 0103.04.2100002.20164 - R$ 3,30

Av.18/34.196 - Canoas, 09 de outubro de 2023. **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.**
Com base no disposto no artigo 26, §7°, da Lei nº 9.514/1997, averbo a **consolidação da propriedade do imóvel** desta matrícula em favor da parte credora, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, devidamente qualificada no **R-11**, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da referida lei. Averbação feita a requerimento, datado de 08/09/2023, instruído de certidão do decurso do prazo de 15 dias da intimação da parte devedora sem purga da mora, bem como de comprovante de quitação do ITBI (valor atribuído pelo contribuinte de R$337.900,00 e avaliação fiscal de R$650.000,00, em 28/09/2023).
Protocolo nº 456400, Livro 1-BH, datado de 08 de setembro de 2023.
PR. R$ 1.505,20. Selo: 0103.01.2300001.16237 - R$ 1,80; 0103.09.1800001.13556 - R$ 81,00.
Escrevente, Fayrusy dos Santos Moreira.

Av.19/34.196 – Canoas, 07 de outubro de 2024. **CANCELAMENTO - INDISPONIBILIDADE - CNIB.**
Averbo o cancelamento da indisponibilidade constante na **Av.16**, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) *Protocolo de Cancelamento*: 202409.2103.03594154-PA-570; b) *Cancelamento*: pessoa; c) *Data de Cancelamento*: 21/09/2024, às 03:23:57.
Protocolo nº 479145, Livro 1-BO, datado de 19 de setembro de 2024.
AE. R$ 56,00. Selo: 0103.01.2400001.10683 - R$ 2,00; 0103.04.2400001.03888 - R$ 4,90.
Escrevente, Micheli Peres da Rosa.

Av.20/34.196 – Canoas, 13 de dezembro de 2024. **CANCELAMENTO - INDISPONIBILIDADE - CNIB.**
Averbo o cancelamento da indisponibilidade constante na **Av.17**, em virtude de lançamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, com os seguintes dados: a) *Protocolo de Cancelamento*: 202411.2211.03714044-MA-880; b) *Cancelamento*: imóvel; c) *Data de Cancelamento*: 22/11/2024, às 11:06:21.
Protocolo nº 483361, Livro 1-BQ, datado de 22 de novembro de 2024.
JS. R$ 56,00. Selo: 0103.01.2400001.15533 - R$ 2,00; 0103.04.2400001.21201 - R$ 4,90.
Escrevente, Juli Moura Moreira.

(continua no verso)

BAIXA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 26,45

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 04/04/2025 10:22:03 - VALOR: R$ 26,45

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL - D.A.M

ID Pagador

Tributos
I.P.T.U. 2026

Referência	Inscrição
Cota Única	000000000038729

Beneneficiário
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS
RUA 15 DE JANEIRO, 11, CENTRO, CANOAS-RS, 92010300

CNPJ
88.577.416/0001-18

Pagador
ALEXANDRE LUIZ FONTES

Número do Documento
28134894 / 2025

CPF/CNPJ	Processamento	Vencimento	Nosso Número	Agência / Código do Beneficiário
CPF: 480.721.920-00	13/11/2025	05/01/2026	1943107528	0871 864003029

QUADRA:	6	**LOTE:**	19	**BAIRRO:**	SAO LUIS
IMÓVEL:	PREDIAL	**LOGRADOURO:**	RUA - ITAPEVA, 303		
ÁREA TERRENO:	668.80	**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:**	162.00	**ÁREA CONSTRUÍDA UNIDADE:**	162.00
VALOR VENAL TERRENO:	250.445,53	**VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:**	133.991,17		
VALOR VENAL IMÓVEL:	384.436,70			**ALÍQUOTA:**	0.4000

IPTU PREDIAL	1.537,74
LIXO (ZONA 3)	379,41
DESCONTO (-)	239,63
TOTAL:	**1.677,52**

Valor R$ 1.677,52

EMISSÃO: 13/11/2025 as 10:56 USUÁRIO: ANA.BURZLAFF

SAC BANRISUL-0800 646 1515 / OUVIDORIA BANRISUL-0800 644 2200

RECIBO DO PAGADOR - Autenticação

04192.10877 18640.030195 43107.540411 3 00000000167752

Banrisul | ***041-8*** | **04192.10877 18640.030195 43107.540411 3 00000000167752**

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Vencimento
05/01/2026

Beneficiário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS** CNPJ: **88.577.416/0001-18**
RUA 15 DE JANEIRO, 11, CENTRO, CANOAS-RS, 92010300

Agência / Código do Beneficiário
0871 864003029

Data do Documento	Número do Documento	Espécie	Aceite	Data do Processamento	Nosso Número
13/11/2025	**0**	**BL**	**N**	**13/11/2025**	**1943107528**

Uso do Banco	Carteira	Moeda	Quantidade	(x) Valor	(=) Valor do Documento
	18	**R$**			**1.677,52**

Instruções: (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)

DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE ATE O VENCIMENTO

APÓS O VENCIMENTO, EMITIR GUIA ATUALIZADA

CADASTRO COM BÔNUS DE ADIMPLÊNCIA (BOM PAGADOR)

SAC BANRISUL-0800 646 1515 / OUVIDORIA BANRISUL-0800 644 2200

(-) Desconto

(-) Outras Deduções/Abatimento

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado
1.677,52

Pagador:
ALEXANDRE LUIZ FONTES
CPF: 480.721.920-00
RUA - ITAPEVA, 303 SAO LUIS 92420090 CANOAS RS

Ficha de Compensação - Autenticação Mecânica

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL - D.A.M

ID Pagador

Tributos		
	Referência	**Inscrição**
	01/01	1309633

Beneneficiário	**CNPJ**
PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS RUA 15 DE JANEIRO, 11, CENTRO, CANOAS-RS, 92010300	88.577.416/0001-18

Pagador	**Seq. Lançamento**	**Nº. DAM**
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	**138854**	23809122 / 2023

CPF/CNPJ	**Processamento**	**Vencimento**	**Nosso Número**	**Agência / Código do Beneficiário**
CNPJ: 90.400.888/0001-42	30/08/2023	26/02/2024	1554385911	0871 864003029

GUIA (N° / ANO): **12760 / 2023**

NATUREZA DA OPERAÇÃO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Este D.A.M. somente tem validade se estiver acompanhado da respectiva guia de avaliação, acima indicada. A entrega da guia de avaliação fiscal está condicionada ao repasse do pagamento pela entidade arrecadadora e ao devido registro no sistema da Secretaria Municipal da Fazenda.

AVALIAÇÃO

Imóvel	Valor Financ.	Alíq. %	Valor Não Financ.	Alíq. %
000000000038729	0,00	0,50	650.000,00	3,00

Uso Exclusivo do Fisco: "A Fiscalização Tributária Municipal discorda do valor declarado para a transação. O contribuinte poderá requerer Avaliação Contraditória (Reavaliação) no prazo de 15 (quinze) dias, nos termos dos artigos 16, 17, 20 a 22 da Lei Municipal nº 5.503/2010. Em caso de dúvida entrar em contato com o Atendimento da SMF, fone 3425-7610 ramais 7218 e 7221. SEI: 23.0.32642-9

Observação sobre a Transação: DV.2023/08-003066 TRANSMITE: MATRÍCULA: 34.196 - CAD: 38729.

ITBI 19.500,00

TOTAL: **19.500,00** **Valor R$ 19.500,00**

EMISSÃO: 30/08/2023 as 17:44 USUÁRIO: CIDADAO

SAC BANRISUL-0800 646 1515 / OUVIDORIA BANRISUL-0800 644 2200

RECIBO DO PAGADOR - Autenticação

04192.10877 18640.030153 54385.940413 7 96380001950000

Banrisul | **041-8** | **04192.10877 18640.030153 54385.940413 7 96380001950000**

Local de Pagamento					Vencimento
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA - BDL					**26/02/2024**
Beneficiário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS - RS** CNPJ: **88.577.416/0001-18**					Agência / Código do Beneficiário
RUA 15 DE JANEIRO, 11, CENTRO, CANOAS-RS, 92010300					**0871 864003029**
Data do Documento	Número do Documento	Espécie	Aceite	Data do Processamento	Nosso Número
30/08/2023	**238091222023**	**BL**	**S**	**30/08/2023**	**1554385911**
Uso do Banco	Carteira / Moeda	Quantidade		(x) Valor	(=) Valor do Documento
	18 R$				**19.500,00**

Instruções: (Texto de Responsabilidade do Beneficiário)

DOCUMENTO VÁLIDO SOMENTE ATÉ O VENCIMENTO.

PAGAMENTO EM DINHEIRO AGILIZA RETIRADA DA GUIA DE

ITBI DIA SEGUINTE.PAGAMENTO EM CHEQUE, SOMENTE

SAC BANRISUL-0800 646 1515 / OUVIDORIA BANRISUL-0800 644 2200

(-) Desconto

(-) Outras Deduções/Abatimento

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acréscimos

(=) Valor Cobrado **19.500,00**

Pagador:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
CNPJ: 90.400.888/0001-42
AVENIDA - PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041 2035 VILA OLIMPIA 04543011 SAO PAULO SP

Ficha de Compensação - Autenticação Mecânica

Itaú 30 horas

Comprovante de Operação - Títulos Outros Bancos

Identificação no Extrato: **PAG. TIT. BANCO 041**

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **0174** Conta: **44397 - 8**

Nome: **STELLMAR SERVICOS DE COBRANCA**

Dados do pagamento:

CPF/CNPJ: **88577416000118**

Nome do favorecido: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CANOAS**

CPF/CNPJ do pagador: **90.400.888/0001-42**

Representação numérica do código de barras: **04192 10877 18640 030153 54385 940413 7 96380001950000**

Valor pago: **R$ 19.500,00**

Data de vencimento: **26/02/2024**

Informações fornecidas pelo pagador: **00004072690000480645**

Pagamento efetuado em 04.09.2023 às 14:49:45, via Sispag, CTRL 005616938497854

Autenticação:

B8A9B28EFD8E7E55E6F1C5065B15657596D0DD91

* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

- - - -