Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê	21980
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Moreira César, 683 - Apartamento 301 - Box 05 - Edifício Biazus - Pio X - Caxias do Sul / RS - 95034000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	162,36
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		162,36





Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
Existe um erro de digitação na matrícula 82.824, onde se lê fração ideal de 0,0069 m² deveria ser em decimais.
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$ 500.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 370.000,00	% Desc:	-26,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 500.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 370.000,00**	**% Desc:**	**-26,00%**

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

Data do laudo:	20/07/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	20/07/2026				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 500.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.200,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	16,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,10%	ao mês	Inflação média ao ano	4,64%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,10%	ao ano
Total 1		**0,37%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,88%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,25% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 74% R$ 370.000,00

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 DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	Banco Santander Brasil
PROPRIETÁRIO:	Banco Santander (Brasil) S/A
OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Liquidação Forçada
DOSSIÊ:	21980
VISTORIA:	20/07/2026
ENDEREÇO:	Rua Moreira César, 683
COMPLEMENTO:	Apartamento 301 - Box 05
EMPREENDIMENTO:	Edifício Biazus
BAIRRO:	Pio X
CIDADE:	Caxias do Sul
ESTADO:	RS
TIPO:	Apartamento

JULHO / 26

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se:

- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 20/07/26.
- Documentação fornecida pelo contratante anexa ao laudo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) objeto estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas. A Valory garante não ter controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões relacionadas a investimentos no imóvel, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, lucros e despesas projetadas serão efetivamente realizados.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte de órgão municipais, estaduais ou federais. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram fornecidas para nós pelo contratante, não fazendo parte do escopo deste laudo a realização de uma validação de tais informações. Desta maneira, ao adotá-las como base, a Valory presume sua veracidade e exequibilidade, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao contratante a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

A remuneração da Valory não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

Endereço:	Rua Moreira César, 683 - Apartamento 301 - Box 05 - Edifício Biazus				
Bairro:	Pio X	**Cidade:**	Caxias do Sul	**UF:**	RS

2.1 - Características da Região

Uso Predominante

- [x] Residencial Unifamiliar
- [x] Residencial Multifamiliar
- [x] Comercial / Serviços
- [ ] Industrial
- [ ] Rural

Padrão da Região

- [ ] Alto
- [ ] Médio-Alto
- [x] Médio
- [ ] Médio-Baixo
- [ ] Baixo

Infraestrutura

- [x] Água
- [x] Esgoto Sanitário
- [x] Energia
- [x] Iluminação Pública
- [x] Pavimentação
- [x] Esgoto Pluvial
- [x] Telefone
- [ ] Poço
- [ ] Fossa
- [ ] Gás Canalizado

Restritivos

- [ ] Favela
- [ ] Córrego / Rio
- [ ] Risco Ambiental
- [ ] Sujeito a enchente
- [ ] Invasão

Serviços Públicos e Comunitários no Entorno

- [x] Rede Bancária
- [ ] Aeroporto
- [x] Shopping Center
- [x] Escola
- [x] Lazer
- [x] Parque
- [x] Segurança
- [x] Ônibus
- [x] Centro Comercial
- [x] Coleta de Lixo
- [x] Clínica / Hospital
- [ ] Metrô

2.2 - Características do Logradouro Principal

Pavimentação

- [x] Asfalto
- [ ] Anti-pó
- [ ] Concreto
- [ ] Paralelepípedo
- [ ] Terra
- [ ] Lajota
- [ ] Cascalho
- [ ] Bloco Sextavado / Paver

Via de Acesso

- [ ] Arterial ou Principal
- [x] Coletora ou Secundária
- [ ] Local
- [ ] Rodovia
- [ ] Vicinal

Mãos de Direção

- [ ] Dupla
- [x] Única

Perfil

- [x] Em nível
- [ ] Em desnível

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1 - Aspectos Físicos

Topografia

- ☑ Plano
- ☐ Aclive
- ☐ Declive
- ☐ Acidentado

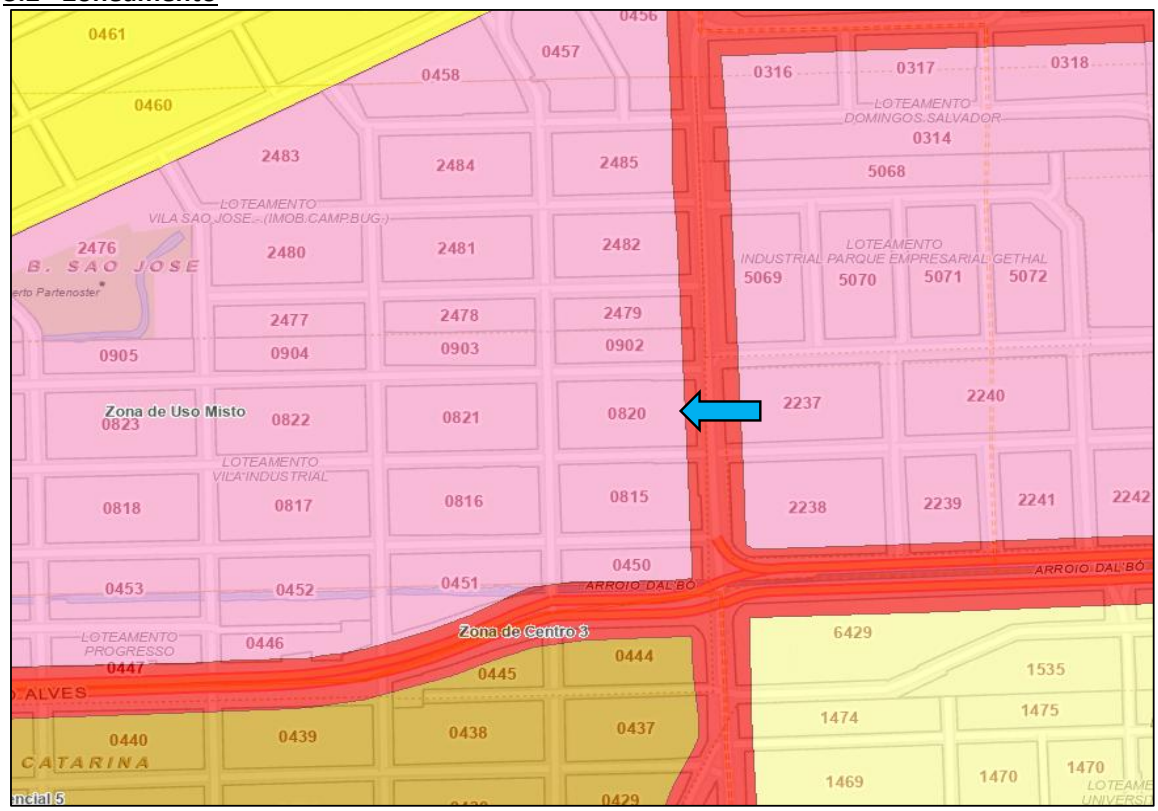
Superfície

- ☑ Seco
- ☐ Alagável
- ☐ Brejoso

Área

Matrícula	IPTU	Outros
1.015,00 m²	-	-

3.2 - Zoneamento



Anexo 12 - Zona de Uso Misto

Código do Zoneamento:	ZUM
Nome do Zoneamento:	Zona de Uso Misto
Descrição do Zoneamento:	- Compreendem áreas de ocupação mista, de média densidade habitacional, com incentivo às atividades de comércio e serviços e indústrias de médio porte, sendo admitido parcelamento de interesse social, pela iniciativa privada.
Atividades do Zoneamento:	- H: - CS1 / CS2 / CS3 / CS4; - T1 - I1 / I2 / I3 - LRP1 / LRP2 / LRP3; - S1 / S2; - E1
Índice de Aproveitamento - IA:	1,2; Compra de Potencial Construtivo não permitido
Taxa de Ocupação - TO:	Hab - 60%; Ind - 80%; Demais - 80%; Estacionamento - 80% (sub-solo / térreo / pav. sup.)
Taxa de Permeabilidade - TP:	20%
Altura - H:	18 metros
Afastamento Divisa Lateral / Fundos - ADL / ADF:	ADL / ADF = 2 + (H - L) / 5
Afastamento Perimetral Livre - APL:	Ind. / Transportadoras / CS2 / 5,0 m exc. Peq. porte
Observações do Zoneamento:	- Possível parcelamento de interesse social conforme lei do parcelamento - LRP2 - até 200 m do acesso principal dos cemitérios e templos religiosos.

4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.1 - Aspectos Físicos

Identificação	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Área Privativa Descoberta (m²)	Fração Ideal
Apto 301	162,36	182,08 m²		0,100900
Box 05	12,50	19,53 m²		0,006900
Total	**174,86**	**201,61 m²**		**0,107800**

4.2 - 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, além da seguinte situação paradigma:

Padão de Acabamento: Apartamento Médio sem elevador
Idade aparente: 20 anos
Estado de Conservação: Regular

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Performance Percebida	Liquidez Inferida para o Imóvel	Nível de Ofertas no Segmento
☐ Aparentemente Aquecido	☐ Provavelmente Alta	☐ Aparentemente Alta
☑ Sem Destaque	☑ Sem Destaque	☑ Sem Destaque
☐ Aparentemente Recessivo	☐ Provavelmente Baixa	☐ Aparentemente Baixo

6 - AVALIAÇÃO

6.1 - 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 14653-1:2019 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

6.2 - 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.

6.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do imóvel, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.
Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

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

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

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

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados pelo IBAPE-SP, a qual faz correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N Sinduscon.

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.

6.4 - 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, 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.

7. ENCERRAMENTO

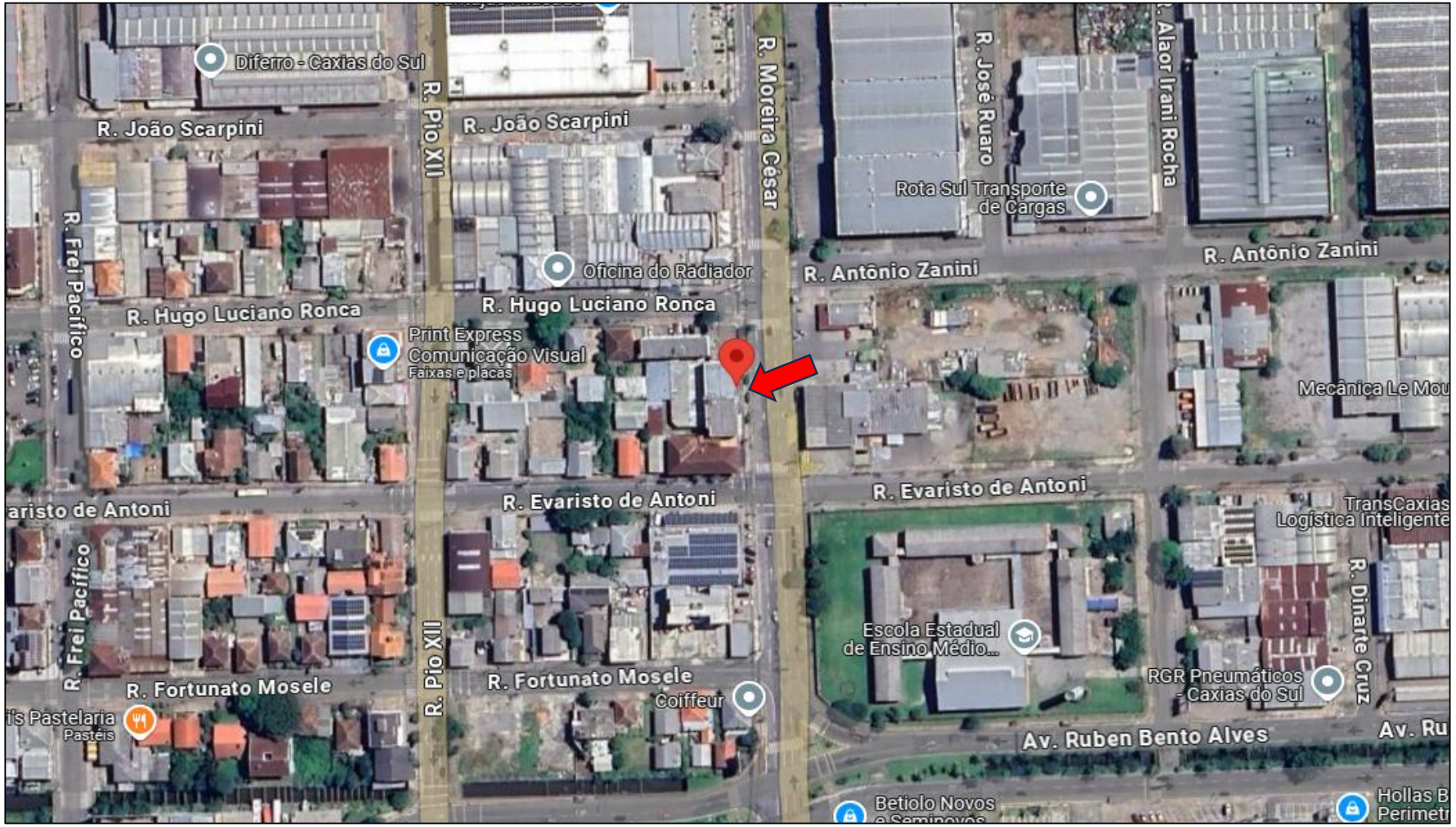
É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa 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-78.196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba - PR, 20/jul/26

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 1



Empreendimento: Residencial San Felipe
Endereço: Rua Professor Guerreiro Lima, 190 - Pio X - Caxias do Sul / RS
Complemento: **CEP:** 95034-490
Fonte: Crédito Real **Tel:** (54) 3289-6767
Valor: R$ 680.000,00 **Status:** Oferta

Características

Área privativa:	144,00 m²	**Área Total:**	0,00 m²
Idade Aparente:	10 anos	**Conservação:**	Regular
Vida Útil Padrão:	60 anos	**Padrão Acab.:**	Apartamento Médio sem elevador
Dormitórios:	1	**Suítes:**	1 **Vagas:** 2

Observações

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

Elemento Comparativo 2



Empreendimento: Edifício Residencial
Endereço: Rua Moreira César, 2216 - Pio X - Caxias do Sul / RS
Complemento: **CEP:** 95034-000
Fonte: Planoalto Imóveis **Tel:** (51) 3012-2888
Valor: R$ 360.000,00 **Status:** Oferta

Características

Área privativa:	92,00 m²	**Área Total:**	0,00 m²
Idade Aparente:	10 anos	**Conservação:**	Regular
Vida Útil Padrão:	60 anos	**Padrão Acab.:**	Apartamento Médio sem elevador
Dormitórios:	3	**Suítes:**	- **Vagas:** 1

Observações

Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 03 dormitórios e bwc social.

Elemento Comparativo 3



Empreendimento: Residencial Residencial
Endereço: Rua José Soares de Oliveira, 2016 - Pio X - Caxias do Sul / RS
Complemento: **CEP:** 95034-100
Fonte: Imobiliária Bassanesi **Tel:** (54) 3220-1955
Valor: R$ 370.000,00 **Status:** Oferta

Características

Área privativa:	95,40 m²	**Área Total:**	-
Idade Aparente:	10 anos	**Conservação:**	Entre novo e regular
Vida Útil Padrão:	60 anos	**Padrão Acab.:**	Apartamento Médio sem elevador
Dormitórios:	1	**Suítes:**	1 **Vagas:** 1

Observações

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

Elemento Comparativo 4



Empreendimento: Condomínio Residencial
Endereço: Rua Simão Dambroz, 146 - Pio X - Caxias do Sul / RS
Complemento: **CEP:** 95034-140
Fonte: Inovação Negócios Imobiliários **Tel:** (54) 3028-6088
Valor: R$ 640.000,00 **Status:** Oferta

Características

Área privativa:	150,00 m²	**Área Total:**	-
Idade Aparente:	15 anos	**Conservação:**	Regular
Vida Útil Padrão:	60 anos	**Padrão Acab.:**	Apartamento Médio sem elevador
Dormitórios:	2	**Suítes:**	1 **Vagas:** 2

Observações

Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 03 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 5



Empreendimento: Edifício Madalena
Endereço: Rua Vinte e Cinco de Julho, 2004 - Centro - Caxias do Sul / RS
Complemento: **CEP:** 95020-280
Fonte: Imóveis Longhi **Tel:** (54) 3228-4002
Valor: R$ 410.000,00 **Status:** Oferta

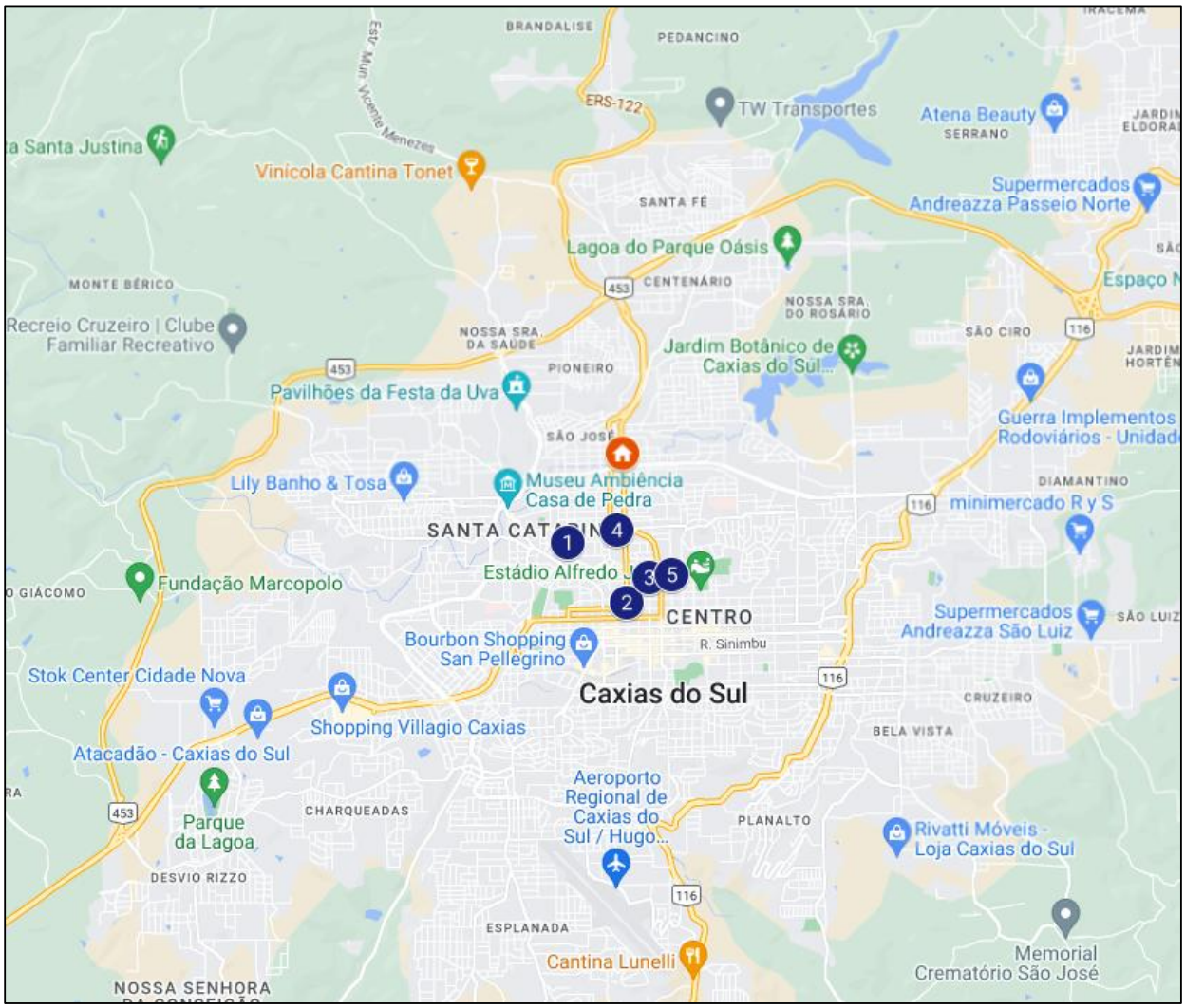
Características

Área privativa:	112,00 m²	**Área Total:**	-
Idade Aparente:	20 anos	**Conservação:**	Regular
Vida Útil Padrão:	60 anos	**Padrão Acab.:**	Apartamento Médio sem elevador
Dormitórios:	2	**Suítes:**	1 **Vagas:** 2

Observações

Apartamento contendo: Sala de estar, cozinha/área de serviço, 03 dormitórios (sendo 01 suíte) e bwc social.

Croqui



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 o Grau de Fundamentação é calculado através das seguintes tabelas:

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50[a]

[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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	Itens 2 e 4 no Grau II, com demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Ao analisarmos os parâmetros de definição do valor do imóvel, obtivemos uma pontuação total igual a 8 devido aos itens observados na tabela. De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar o laudo com Grau de Fundamentação II

GRAU DE PRECISÃO

Conforme norma o grau de precisão é definido através da seguinte tabela:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O cálculo para obtenção do valor do imóvel apresentou uma amplitude total do intervalo de confiança de 13,25%, logo o Grau de Precisão do modelo é III

DETERMINAÇÃO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Despesas Fixas	Taxa	Obs.
IPTU	0,02%	ao mês
Manutenção / Administração	0,10%	ao mês
Comissão de Venda	0,25%	ao mês
Total Fixas	**0,37%**	**ao mês**

Despesas Financeiras	Taxa	Obs.
Taxa de Aplicação Financeira	16,25%	Selic + 2%
Inflação média ao ano	4,64%	IPCA
Custo Financeiro	11,10%	ao ano
Total Financeira	**0,88%**	**ao mês**

Liquidação Forçada	Taxa	Obs.
Despesas Totais	1,25%	ao mês
Prazo de Comercialização	24	meses
Liquidação Forçada	**-25,79%**	

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Valor de Mercado		
Área (m²)	Unitário (m²)	Valor do Imóvel
162,36	3.079,61	R$ 500.000,00
		quinhentos mil reais

Valor de Liquidação Forçada		
Área (m²)	Unitário (m²)	Valor de Liquidação Forçada
162,36	2.278,91	R$ 370.000,00
		trezentos e setenta mil reais

VALOR DE AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA

Matrícula	Identicação	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
82.829	Apto 301	460.000,00	340.000,00
82.824	Box 05	40.000,00	30.000,00

MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

Id.	Status	Valor do Imóvel (R$)	Área (m²)	Valor Unitário (R$/m²)	Oferta	Fatores							Σ Fator	Valor Unitário Saneado (R$/m²)
						Área	Padrão	Estado de Conservação	Local	Andar	Vagas	1		
Aval.	-	-	162,36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01	Oferta	680.000,00	144,00	4.722,22	0,90	0,97	1,00	0,89	1,00	0,99	0,95	1,00	0,80	3.404,28
02	Oferta	360.000,00	92,00	3.913,04	0,90	0,93	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	2.894,94
03	Oferta	370.000,00	95,40	3.878,41	0,90	0,94	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2.804,87
04	Oferta	640.000,00	150,00	4.266,67	0,90	0,98	1,00	0,94	1,00	1,00	0,95	1,00	0,87	3.338,23
05	Oferta	410.000,00	112,00	3.660,71	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,01	0,95	1,00	0,91	3.013,44

Antes do Tratamento	
Elementos:	5
Média:	4.088,21
Desvio Padrão:	415,71
Coef. de Variação:	10,17%

Após o Tratamento	
Elementos:	5
Média:	3.091,15
Desvio Padrão	267,20
Coef. de Variação:	8,64%

Saneamento Amostral	
Amostras Consideradas	5
Limite Superior (+30%)	4.018,50
Limite Inferior (-30%)	2.163,81
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3.091,15
Desvio Padrão	267,20
Coeficiente de Variação:	8,64%
t de Student	1,53
Limite Superior	3.295,96
Limite Inferior	2.886,34
Intervalo de Confiabilidade	13,25%

Formação do Valor	
Área (m²)	162,36
Valor Unitário Médio (R$/m²)	3.091,15
Valor de Mercado para Venda (R$)	501.873,11

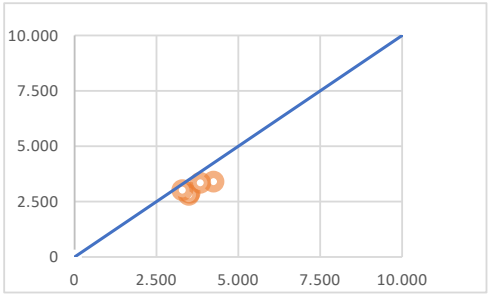
Valor Final de Avaliação	
Valor de Mercado para Venda (R$)	500.000,00
Valor Unitário Arredondado (R$/m²)	3.079,61

Valor de Liquidação Forçada	
Valor de Liquidação para Venda (R$)	370.000,00
Valor Unitário Arredondado (R$/m²)	2.278,91

Especificação da Avaliação	
Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Gráfico de Dispersão - Observados x Calculados

Id	Preço x Fator Fonte	Valor Calculado
Av.		3.091,15
1	4.250,00	3.404,28
2	3.521,74	2.894,94
3	3.490,57	2.804,87
4	3.840,00	3.338,23
5	3.294,64	3.013,44



Observações:

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
Existe um erro de digitação na matrícula 82.824, onde se lê fração ideal de 0,0069 m² deveria ser em decimais.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0082829-24

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

CNM: 099200.2.0082829-24

Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA =82.829=

CAXIAS DO SUL, 15 de setembro de 1999

FLS. 01 | MATRÍCULA =82.829=

IMÓVEL: APARTAMENTO NUMERO 301; no 3º pavimento ou 2º andar, do prédio de alvenaria denominado Edificio Biasus, à rua Moreira Cesar 683, com a área privativa de 162.3580m2 área de uso comum de 19,7220m2 área total de 182.0800m2 área ideal de terreno de 102,4225m2 e fração ideal de 0,1009 no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituido pelo lote 3, do quarteirão 820, setor 23, zona 36, numerações administrativas desta cidade de Caxias do Sul, Vila Industrial, sito no lado impar da rua Moreira Cesar, distando mais ou menos 14 metros da esquina com a rua Evaristo de Antoni, no quarteirão formado pelas citadas vias mais rua s Hugo Luciano Ronca e Pio XII, com a área de 1.015 00m2 com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 35 metros com terras do Edificio Don Gerson, ao sul, por igual medida de 35 metro com terras de Antonieta Vacari Susin e Olimpio Susin, a leste, por 29 metros com a rua Moreira Cesar, e ao oeste, também por 29 metros com terras de Vitor Boff.
PROPRIETÁRIOS: FILISVINO BIAZUS, brasileiro, motorista, casado com ZULEIDE DELLA FIUSTINA BIAZUS, CIC 010.761.590-87, residentes e domiciliados nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: R.1 AV.2/M.27.335 Lº 2-RG, em 25.01.83 e 14.09.99 respectivamente.
A presente matricula foi aberta de conformidade com a petição datada de 30 de agosto de 1.999, comfirmas reconhecidas, acompanhada da planilha de áreas assinada pela engº ficando estes documentos aqui arquivados.
EMOL: R$4,70
PROT: 120.861-IU-em 10.09.99.

Tenisa Z.Boeira-escrevente — Oficial e/ou Oficial Subtº

R.1/82.829 - Em 13 de fevereiro de 2009.
COMPRA E VENDA: Escritura Pública de compra e venda lavrada em 19.01.2009, no livro nº 277-A, fls. 014 a 015, sob nº70.214/007, por Victor Ferreira Cunha Lima, 2º Tabelião substituto do 1º Tabelionato desta cidade.
TRANSMITENTES: FILISVINO BIAZUS, motorista, inscrito no CPF nº010 761 590 87, e sua esposa ZULEIDE DELLA GIUSTINA BIAZUS, professora aposentada, inscrita no CPF nº195 431 070 68, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na rua Jacob Luchesi, nº2224, apto. 302, bairro Santa Catarina, nesta cidade.
ADQUIRENTE: NILVA LIDIA TESTOLIN - EMPRESÁRIA INDIVIDUAL, inscrita no CNPJ sob nº00 697 174/0001-55, estabelecida na rua João Gregório Panis, nº300, bairro São Luiz, nesta cidade, ato representada por Nilva Lidia Testolin.
VALOR: R$180.000,00 (cento e oitenta mil reais) - VALOR FISCAL: R$200.000,00 (duzentos mil reais)- em conjunto com o imóvel matriculado sob nº82.824

Continua no verso

continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS 1ª ZONA
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
Oficial Designada: Mariângela Rocha Nunes

CERTIDÃO

CNM: 099200.2.0082824-39

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

CNM: 099200.2.0082824-39

Serviço Registral de Imóveis - 1ª ZONA - CAXIAS DO SUL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

=82.824= MATRÍCULA

CAXIAS DO SUL, 15 de setembro de 1999

FLS. 01 | MATRÍCULA =82.824=

IMÓVEL: BOX NUMERO 05: localizado no pavimento terreo do prédio de alvenaria denominado EDIFICIO BIAZUS, à rua Moreira Cesar 683, com a área privativa de 12,5000m2 idêntica área total correspondendo-lhe a área ideal de 7,0314m2 e fração de 0,0069m2 no terreno sobre o qual está edificado o citado prédio, que é constituido pelo lote numero 3, do quarteirão 820, setor 23, zona 36, numerações administrativas desta cidade, Vila Industrial, sito no lado impar da rua Moreira Cesar, distando mais ou menos 14 metros da esquina com a rua Evaristo de Antoni, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais rua Hugo Luciano Ronca e Pio XII, com a área de 1.015,00m2 com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 35 metros com terras do Edificio Don Gerson: ao sul por igual medida de 35 metros com terras de Antonieta Vacari Susin e Olimpio Susin, a leste, por 39 metros com a rua Moreira Cesar, e ao oeste, também por 29 metros com terras de Vitor Boff.
PROPRIETÁRIO: SADI JOSE SUSIN, casado pelo regime da comunhão universal de bens anterior a lei 6515/77 com VERA GLADIS SUSIN, mecânico, CIC 098.334.470-15, residentes e domiciliados nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: R.2 e AV.3/M.27.336 Lº 2-RG, em 11.01.89 e 14.09.99 respectivamente.
A presente matricula foi aberta de conformidade com a petição datada de 30.08.99, com firmas reconhecidas, acompanhada da planilha de áreas ficando estes documentos aqui arquivados.
EMOL: R$4,70
PROT: 120.861-IU-em 10.09.99.

Tenisa Z. Boeira-escrevente — Oficial e/ou Oficial Subtº

R.1 - em 25 de outubro de 1999.
COMPRA E VENDA: Escritura pública lavrad aem 06.10.1999, pelo 1º Substituto do 1º Tabelionato desta cidade, Victor F.C.Lima, Lº 178-B, fls. vº127/128.
TRANSMITENTES: SADI JOSÉ SUSIN, CIC nº 098.334.470-15, mecânico e s/m' VERA GLADIS SUSIN, CIC nº 536.937.870-34, professora, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, brasileiros residentes e domiciliados nesta cidade.
ADQUIRENTE: FILISVINO BIAZUS, CIC nº 010.761.590-87, brasileiro, motorista, casado com Zuleide Della Giustina Biazus, pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade.
VALOR: R$5.000,00 (cinco mil reais).
VALOR FISCAL: R$7.000,00 (sete mil reais).
GUIA DE ARRECADAÇÃO: nº 6.261, de 28.09.1999.
EMOL: R$57,90 = 6,18 URE NEGATIVA DE CONDOMÍNIO: Declarada na escrit. prot. 121.575 -1U, de 13.10.1999.

Eliana M.Bettiol - escrevente — Oficial e/ou Oficial Subst.

continua no verso

Continua no verso

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

Continuação da página anterior -:-:-:-

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA nº 27.332

Ofício de Registro de Imóveis — 1ª. Zona — Caxias do Sul

LIVRO Nº. 2 — REGISTRO GERAL

CAXIAS DO SUL, 25 de janeiro de 1983 | FLS. 01 | MATRÍCULA 27:332

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, constituído pelo lote número 3, do quarteirão número 820, setor 33, zona 36, numerações administrativas - nesta cidade, Vila Industrial, sito no lado ímpar da rua Moreira - Cesar, distando mais ou menos 14,00metros da esquina com a rua Evaristo De Antoni, no quarteirão formado pelas citadas vias, mais ruas Hugo Luciano Ronca e Pio XII, com a área de 1.015,00m2, com as- seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 35,00metros, com- terras do Edifício Don Gerson; ao sul, por igual medida, de 35,00- metros, com terras de Antonieta Vacari Susin e Olímpio Susin; ao - leste, por 29,00metros, com a rua Moreira Cesar; e, ao Oeste, também por 29,00metros, com terras de Vitor Boff.
Sobre este imóvel foi projetado um prédio de alvenaria denominado - Edifício Biazus, com frente à rua Moreira Cesar, nº683, de 4 pavimentos, sendo que a Loja,de comércio a varejo, de frente, já está- concluída, localizada no primeiro pavimento ou térreo.
PROPRIETÁRIOS: FILISVINO BIAZUS, motorista, CPF nº010.761.590/87, e s/m. ZULEIDE DELLA GIUSTINA BIAZUS, professora, ambos brasileiros,- casados pelo regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados nesta cidade de Caxias do Sul.
REGISTRO ANTERIOR: Nº60.668, fls.109, Lº3-BT, em 23 de outubro de - 1.975.
EMOL: Cr$593,00.

Ajte. do Oficial

AV.1/M.27.332, em 25 de janeiro de 1983.
Certifico, que à loja de comércio a varejo, à rua Moreira César, nº 683, nesta cidade, está matriculada sob nº23.333, fls.01, Lº2, em - 15 de abril de 1982.

Ajte. do Oficial

R.2/M.27.332, em 25 de janeiro de 1983.
COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 425,8480m2: Escritura pública lavrada em 30 de dezembro de 1982, pelo Oficial Ajudante, em exercício, do 3º Tabelionato desta cidade, Alberto Mattiello,Lº32, fls.- 180/182.
TRANSMITENTES: FILISVINO BIAZUS, e s/m. ZULEIDE DELLA GIUSTINA BIAZUS, acima qualificados.
ADQUIRENTE: G.R. CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede à rua Moreira Cesar, nº2688, fundos,- nesta cidade, CGCMF nº90.919.085/0001-07.

-Continua no verso-
continua no Verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 25,02
Visualização disponibilizada em www.ridigital.org.br
SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 24/01/2024 09:12:00 - VALOR: R$ 25,02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

VALOR: Cr$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil cruzeiros).
EMOL: Cr$9.932,00.
Prot.- 36.943 - 1R

escrevente — Ajte. do Oficial

AV.3/M.27:332, em 25 de janeiro de 1983.
Certifico, que posteriormente à aprovação do projeto de construção do prédio, convencionaram os proprietários, com a segunda outorgante e reciprocamente outorgada, edificarem, de comum acordo o restante do prédio. - CONCLUSÃO: Certifico, a conclusão do prédio denominado Edifício Biazus, à rua Moreira Cesar, nº683, com a seguinte individualização, com exceção da loja que já se encontra averbada: a) SEGUNDO PAVIMENTO OU PRIMEIRO ANDAR- APARTAMENTO Nº 201: - com a área privativa de 162,358m2, área de uso comum de 19,7221m2, áraa total de 182,0801m2, área de estacionamento correspondente ao box nº 01 de 12,50m2, área ideal de terreno de 109,233m2, fração ideal de terreno de 0,0108, no valor de Cr$6.300.000,00; APARTAMENTO- Nº 202, com a área privativa de 154,120m2, área de uso comum de 18,7213m2, área total de 172,8413m2, área de estacionamento correspondendo ao box nº02, de 12,50m2, área ideal de terreno de 103,691m2,- fração ideal de terreno de 0,102, no valor de Cr$6.000.000,00; TERCEIRO PAVIMENTO OU SEGUNDO ANDAR- APARTAMENTO Nº 301: Com a área - privativa de 162,358m2, área de uso comum de 19,7220m2, área total- de 182,0800m2, área de estacionamento correspondente aos box nºs. 6 7, 8 e 9 de 50,00m2, área ideal de terreno de 109,233m2, fração ideal de terreno de 0,108, no valor de Cr$6.300.000,00; APARTAMENTO Nº- 302: com a área privativa de 154,120m2, área de uso comum de 18,7213m2, área total de 172,8413m2, área de estacionamento correspondente ao box nº05 de 12,50m2, área ideal de terreno de 103,691m2, fração ideal de terreno de 0,102, no valor de Cr$6.000.000,00; QUARTO - PAVIMENTO OU TERCEIRO ANDAR- APARTAMENTO Nº 401: com a área privativa de 182,0800m2, área, digo, com a área privativa de 162,358m2, áres de uso comum de 19,7220m2, área total de 182,0800m2, área de - estacionamento correspondente ao box nº 03 de 12,50m2, área ideal - de terreno de 109,233m2, fração ideal de terreno de 0,0108, no valor de Cr$6.300.000,00; APARTAMENTO Nº 402: com a área privativa de - 154,120m2, área de uso comum de 18,7212m2, área total de 172,8413m2, área de estacionamento correspondente ao box nº 04 de 12,50m2, área ideal de terreno de 103,691m2, fração ideal de terreno de 0,--

CONTINUA A FOLHAS
continua às fls. 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 15,02

SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 24/01/2024 09:12:00 - VALOR: R$ 25,02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

continuação das fls. 01

fração ideal de terreno de 0,102, no valor de Cr$6.000.000,00. Tudo conforme requerimento datado de 21 de janeiro de 1983, com firmas reconhecidas, assinado por G.R. CONSTRUÇÕES LTDA., acompanhado de um Habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, e a Certidão Negativa de Débito- CND, nº000187, emitida em 20 de janeiro de 1983, válido por seis meses, para a finalidade do 2º e 3º pavimentos do prédio denominado Edifício Biazus, à rua Moreira César 683, com a área de 709,8427m2.

EMOL: Cr$75.534,00.
Prot.- 36.943 - 1R

escrevente | Ajte. do Oficial

V.M. 27.333 fls 01 Lº2. (Aptº 201)
V.M. 27.334 fls 01 Lº2. (Aptº 202)
V.M. 27.335 fls 01 Lº2 (Aptº 301)
V.M. 27.336 fls 01 Lº2 (Aptº 302)
V.M. 27.337 fls 01 Lº2. (Aptº 401)
V.M. 27,338 fls 01 Lº2. (Aptº 402)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 25,02

-Continua no verso-

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br
Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis
SOLICITADO POR: SIRLEI SILVEIRA - CPF/CNPJ: ***.254.120-** DATA: 24/01/2024 09:12:00 - VALOR: R$ 25,02