

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Sicredi UniEstados	CPF/CNPJ:	87.780.268/0001-71
Proprietário 1:	Sicredi UniEstados	CPF/CNPJ:	87.780.268/0001-71
Endereço:	Rua Guarany, Lote 23, Quadra 13	Data da Vistoria:	26/08/2026
Complemento:	-	Matrícula/Cartório:	097485.2.0018808-60 - Registro de Imóveis de Gaurama - RS
Bairro:	Centro	Objetivo:	Valor de Mercado
Cidade:	Áurea	UF:	RS
CEP:	99835-000	Finalidade:	Garantia de Operações Financeiras

Informações de Áreas

Matrícula / Habite-se		IPTU	
Terreno:	500,00 m²	Terreno:	- m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²
Fração Ideal:	- %	Fração Ideal:	-
Áreas Não Averbadas		Área Considerada	
Terreno:	- m²	Terreno:	500,00 m²
Construída:	- m²	Construída:	- m²

Características do Imóvel

Uso:	Misto
Tipologia:	Terreno
Idade Aparente:	-
Topografia:	Caído para os fundos até 5% a 10%
Est. Conservação:	-
Qtd. de Quartos:	-
Qtd. de Vagas:	-
Ocupação:	Desocupado

MÉTODO UTILIZADO:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado por Tratamento de Fatores

Valor de Mercado

R\$ 176.100,00

(CENTO E SETENTA E SEIS MIL E CEM REAIS)

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 140.880,00

(CENTO E QUARENTA MIL, OITOCENTOS E OITENTA REAIS)

Informações e Ressalvas

Utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** de acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Dados de Mercado semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

Não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado.

Informações sobre a vistoria

Foi realizada a vistoria de forma minuciosa no imóvel que é composto por um terreno misto com 500,00 m². O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Guarany, no Centro de Áurea e a 8,1 km da ligação com a Rodovia RS-477 que liga Áurea a Erechim e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe média e o fator comercial da região é médio. **Salientamos que a presente avaliação não possui caráter demarcatório. Ademais, a identificação da localização foi fornecida pela Sicredi, haja vista a impossibilidade de localização exata do imóvel apenas pela descrição constante na matrícula.**

Responsável Técnico: **Edson Carlos do Nascimento**
Telefone de Contato: **11 98266-3412**
Identificação: **Engenheiro Civil - Reg. CONFEA: 2612943250**

São Paulo, 28 de agosto de 2026

Edson Carlos do Nascimento
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia
CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO				
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zoneamento:
Declive	Boa	Regular	Loteamento	-
Frete:	L. Direita:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
20,00 m	25,00 m	25,00 m	20,00 m	500,00 m²

ADENDO	
Fator Valorizante:	Imóvel com boa localização.
Fator Desvalorizante:	-

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO							
Equipamentos Comunitários				Infraestrutura Urbana			
Até	500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	☒	☐	☐	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	☒	☐	☐	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	☒	☐	☐	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	☒	☐	☐	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	☒	☐	☐	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	☐	☒	☐	Arborização:	Sim		
Segurança:	☒	☐	☐	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer	☒	☐	☐	Gás Canalizado:	Não		



Via de acesso	Via de acesso
----------------------	----------------------

COMENTÁRIOS SOBRE A REGIÃO

O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Rua Guarany, no Centro de Áurea e a 8,1 km da ligação com a Rodovia RS-477 que liga Áurea a Erechim e outras cidades da região. O bairro onde o imóvel se localiza possui alta densidade de ocupação, fator econômico da região é classe média e o fator comercial da região é médio.

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Din Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



IMÓVEL AVALIANDO



IMÓVEL AVALIANDO



IMÓVEL AVALIANDO



IMÓVEL AVALIANDO

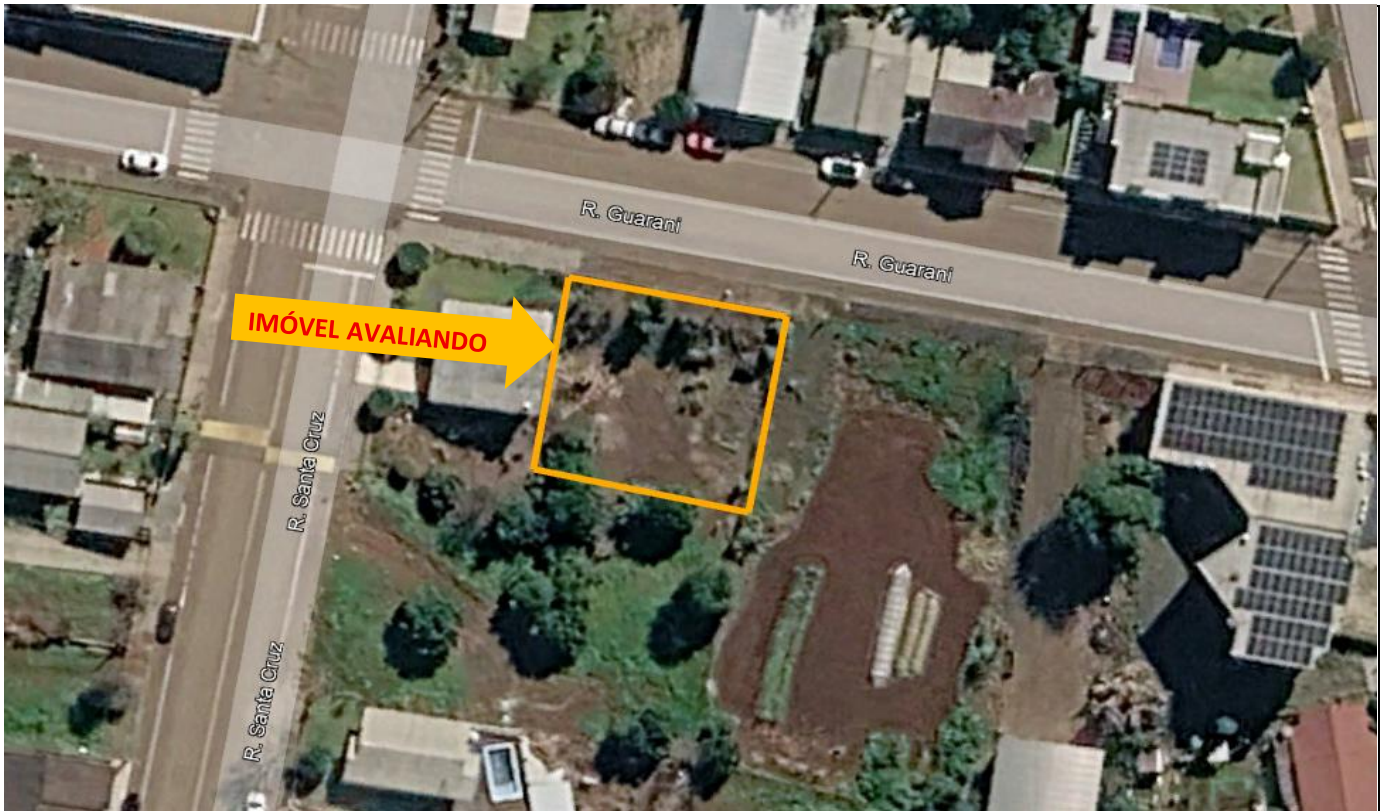
Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

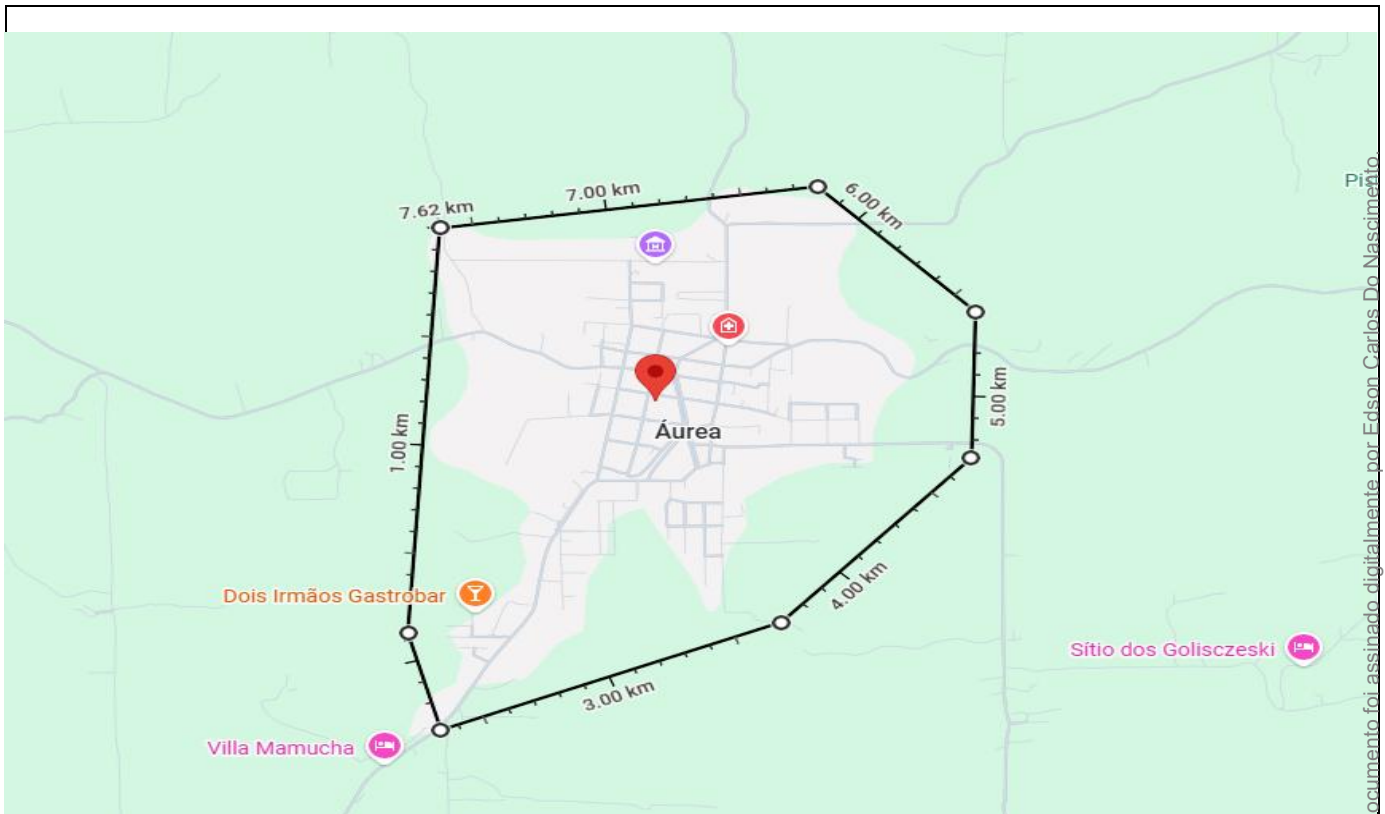
DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

NORMAS APLICÁVEIS

A metodologia utilizada para determinação do valor do bem está fundamentada na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Para complemento do trabalho foi utilizada a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL

FATOR OFERTA

Descrição	Depreciação	Fator*
Transação	0%	1,00
Oferta	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

FATOR ÁREA

Pode-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e consequentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações” de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$$

> Se a diferença da área da amostra for menor ou igual a 30% a área do avaliando, o resultado é então elevado à potência de 0,25 (ou 1 /4);

$$Fator \text{ Área} = \left(\frac{\text{Área do Elemento Comparativo}}{\text{Área do Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

> Caso seja superior a 30%, é elevado à potência de 0,125 (ou 1 /8).

Fonte: (Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini)

FATOR TOPOGRAFIA

Descrição	Depreciação	Fator*
Plano	-	1,00
Caído para os fundos até 5%	5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	30%	0,70
Em aclive até 10%	5%	0,95
Em aclive até 20%	10%	0,90
Em aclive acima de 20%	15%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	10%	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	20%	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	0,90

Fonte: (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO					
FATORES APLICADOS NA INFLUÊNCIA DO IMÓVEL					
FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (ACABAMENTOS)					
Classificação	Mín	Med	Máx	Idade Referencial - (Ir) anos	Valor Residual - R (%)
Barracos Rústicos	0,091	0,136	0,177	5	0%
Barraco Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
Casa Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
Casa Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
Casa Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
Casa Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
Casa Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
Casa Superior	2,356	2,659	3,008	70	20%
Casa Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
Casa Luxo	4,843	4,843	4,843	60	20%
Apartamento Econômico	2,473	2,748	3,023	60	20%
Apartamento Simples S/ elevador	3,180	3,533	3,827	60	20%
Apartamento Simples C/ elevador	3,562	3,958	4,354	60	20%
Apartamento Médio S/ elevador	3,828	4,218	4,640	60	20%
Apartamento Médio C/ elevador	4,568	5,075	5,583	60	20%
Apartamento Superior S/ elevador	5,377	5,974	6,572	60	20%
Apartamento Superior C/ elevador	6,144	6,827	7,089	60	20%
Apartamento Fino	7,090	7,410	7,983	50	20%
Apartamento Luxo	7,984	8,683	9,551	50	20%
Escritório Econômico	2,081	2,313	2,544	70	20%
Escritório Simples S/ elevador	3,378	3,753	4,013	70	20%
Escritório Simples C/ elevador	3,742	4,158	4,573	70	20%
Escritório Médio S/ elevador	4,014	4,330	4,763	60	20%
Escritório Médio C/ elevador	4,745	5,273	5,767	60	20%
Escritório Superior S/ elevador	5,206	5,784	6,363	60	20%
Escritório Superior C/ elevador	5,768	6,371	7,072	60	20%
Escritório Fino	7,073	7,929	8,722	50	20%
Escritório Luxo	9,935	10,376	10,376	50	20%
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
Galpão Médio	1,368	1,656	1,871	80	20%
Galpão Superior	1,872	1,872	1,872	80	20%
Cobertura Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
Cobertura Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
Cobertura Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Fonte: (Adaptado dos Estudos VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos e IUP - Índice de Unidade Padronizadas, ambos publicados pelo IBAPE-SP em 2019)

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (DEPRECIAÇÃO)

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc ou F. Obsol.) é determinado pela expressão:

$$Foc \text{ ou } F. Obsol. = R + K x (1 - R)$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela do Fator Padrão Construtivo (Acabamentos);

K – Coeficiente de Ross-Heidecke, pode ser calculado por fórmula ou utilizar a tabela abaixo que é derivada da fórmula.

Fórmula de Aplicação do K

$$K = (1 - Ec) x \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right]}{2} \right\}$$

Ou

Onde:

Ec - Estado de Conservação

Ie - Idade da edificação

Ir - Idade referencial

Tabela de Ross-Heidecke

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Idade em % da vida referencia	Estado de conservação - Ec							
	a 0,00%	b 0,32%	c 2,52%	d 8,09%	e 18,10%	f 33,20%	g 52,60%	h 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

FATOR ANDAR

Pav.	Residencial	Comercial
0	0,980	1,000
1	1,000	1,000
2	1,040	1,020
3	1,060	1,030
4	1,080	1,040
5	1,090	1,045

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

6	1,100	1,050
7	1,110	1,055
8	1,120	1,060
9	1,125	1,063
10	1,130	1,065
11	1,135	1,068
12	1,140	1,070
13	1,145	1,073
14	1,150	1,075
15	1,155	1,078
16	1,160	1,080
17	1,165	1,083
18	1,170	1,085
19	1,175	1,088
20	1,180	1,090
21	1,185	1,093
22	1,190	1,095
23	1,195	1,098
24	1,200	1,098

Fonte: (Autor Desconhecido)

MULTIPLAS FRENTES

Uso	Fator
Residencial	1,050
Comercial	1,100
Industrial	1,000

Fonte: (Adaptado Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE-SP (2011))

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

☒ Ir

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

METODOLOGIA UTILIZADA PARA AVALIAÇÃO

FÓRMULA DA HOMOGENEIZAÇÃO

Com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = \left(\frac{PA}{\text{Área}} \right) \times F. Oferta \times \left[\sum \left(\frac{FnA}{FnC} \right) - Qtd F. + 1 \right]$$

Onde:

V = Valor do Comparativo

PA = Preço Anunciado do Imóvel

Área = Área do Imóvel

F. Oferta = Fator Oferta

FnA - Fator de Influência do Avaliando

FnC - Fator de Influência do Comparativo

Qtd F. - Quantidade de Fatores efetivamente utilizados

CÁLCULO DO INTERVALO DOS ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

Consiste em definir limites (inferior e superior) para variação dos dados amostrais, desconsiderando-se os valores que não atinjam ou excedam estes limites, considerado o **Critério da Média Saneada**, sendo aplicado a expressão a seguir:

$$Li = (X - 30\% * X) = X * 0,70 \quad > \text{Limite Inferior}$$

$$Ls = (X + 30\% * X) = X * 1,30 \quad > \text{Limite Superior}$$

Onde:

Li = Limite inferior do intervalo

Ls = Limite superior do intervalo

X = Média aritmética simples

SANEAMENTO AMOSTRAL

Para saneamento amostral considerou-se as premissas expressas no Anexo B da 14653-2 e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS publicado pelo IBAPE-SP. Sendo, somente após verificar um conjunto de fatores, os dados devem ser saneados, por meio dos seguintes procedimentos:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor
- Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

Obs: Não são considerados elementos semelhantes ao avaliando aqueles cujos valores unitários, após a aplicação do conjunto de fatores, resultem numa amplitude de homogeneização aquém da metade ou além do dobro do valor original de transação (descontada a incidência do fator oferta quando couber).

CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

O intervalo de confiança é uma amplitude de valores derivados da estatística, que tem a probabilidade de conter o valor de um parâmetro populacional desconhecido. Seu cálculo é usado para analisarmos a faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, considerando um certo grau de confiança (adota-se 80%). Para isso, utiliza-se a média aritméticas dos preços unitários dos elementos da amostra.

Desse modo, para o cálculo dos limites de confiança, segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30), temos:

$$L_{\min} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico inferior}$$

$$L_{\max} = X + t_{(1-\alpha/2;n-1)} * \left(\frac{S}{\sqrt{n}} \right) \quad > \text{Valor crítico superior}$$

Lmáx é o valor crítico superior;

$L_{mín}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

$t(1-\alpha; n-1)$ é o valor percentual para a distribuição "t" de student para um grau de liberdade $n-1$ e um dado grau de confiança c (80%), tabela abaixo;

S é o desvio padrão da amostra;

n é o número de elementos da amostra.

Unilateral	0,25	0,20	0,15	0,10	0,05
Bilateral	0,50	0,40	0,30	0,20	0,10
C	0,50	0,60	0,70	0,80	0,90
GL					
1	1,0000	1,3764	1,9626	3,0777	6,3138
2	0,8165	1,0607	1,3862	1,8856	2,9200
3	0,7649	0,9785	1,2498	1,6377	2,3534
4	0,7407	0,9410	1,1896	1,5332	2,1318
5	0,7267	0,9195	1,1558	1,4759	2,0150
6	0,7176	0,9057	1,1342	1,4398	1,9432
7	0,7111	0,8960	1,1192	1,4149	1,8946
8	0,7064	0,8889	1,1081	1,3968	1,8595
9	0,7027	0,8834	1,0997	1,3830	1,8331
10	0,6998	0,8791	1,0931	1,3722	1,8125
11	0,6974	0,8755	1,0877	1,3634	1,7959
12	0,6955	0,8726	1,0832	1,3562	1,7823
13	0,6938	0,8702	1,0795	1,3502	1,7709
14	0,6924	0,8681	1,0763	1,3450	1,7613
15	0,6912	0,8662	1,0735	1,3406	1,7531
16	0,6901	0,8647	1,0711	1,3368	1,7459
17	0,6892	0,8633	1,0690	1,3334	1,7396
18	0,6884	0,8620	1,0672	1,3304	1,7341
19	0,6876	0,8610	1,0655	1,3277	1,7291
20	0,6870	0,8600	1,0640	1,3253	1,7247
21	0,6864	0,8591	1,0627	1,3232	1,7207
22	0,6858	0,8583	1,0614	1,3212	1,7171
23	0,6853	0,8575	1,0603	1,3195	1,7139
24	0,6848	0,8569	1,0593	1,3178	1,7109
25	0,6844	0,8562	1,0584	1,3163	1,7081
26	0,6840	0,8557	1,0575	1,3150	1,7056
27	0,6837	0,8551	1,0567	1,3137	1,7033
28	0,6834	0,8546	1,0560	1,3125	1,7011
29	0,6830	0,8542	1,0553	1,3114	1,6991
30	0,6828	0,8538	1,0547	1,3104	1,6973

DETERMINAÇÃO DO GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão será dado a partir da amplitude do intervalo de confiança, sendo:

$$AP = \frac{L_{máx} - L_{mín}}{X}$$

$L_{máx}$ é o valor crítico superior;

$L_{mín}$ é o valor crítico inferior;

$\bar{x}$ é a média aritmética da amostra;

CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Pode-se arbitrar o valor do bem, desde que devidamente justificado.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	Rua Guarany, Lote 23, Quadra 13, -				
Bairro:	Centro	Cidade:	Áurea	UF:	RS
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	20,00
Área do Terreno:	500,00	Uso:	Misto	Profundidade:	25,00
Área Equivalente:	0,00	CLASSIFICACAO	-		
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data Vistoria:	26/08/2026
Observações:					



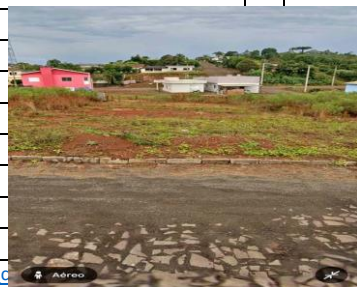
Pesquisa de Elementos Comparativos					
Elemento Comparativo 1					
Endereço:	Rua Santa Cruz				
Bairro:	Centro	Cidade:	Áurea	UF:	RS
Informante:	Pawlak Imóveis				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Plano	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	250,00	Uso:	Misto	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 135.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 486,00	Data:	28/08/2026
Observações:	https://www.instagram.com/p/DFITikHAzi1/?img_index=1				



Elemento Comparativo 2					
Endereço:	Rua Polônia				
Bairro:	Centro	Cidade:	Áurea	UF:	RS
Informante:	Diego Marcos Ostrowski				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Em alicie até 10%	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	300,00	Uso:	Misto	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Esquina
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 130.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 390,00	Data:	28/08/2026
Observações:	https://www.facebook.com/marketplace/item/879438468536832/?ref=search&referral_c				



Elemento Comparativo 3					
Endereço:	Centro				
Bairro:	Centro	Cidade:	Áurea	UF:	RS
Informante:	Lucas Ianke				
Área Priv./Constr.:	0,00	Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	Não Informado
Área do Terreno:	264,00	Uso:	Misto	Profundidade:	Não Informado
Área Equivalente:	0,00	Classificação:			
Idade Aparente:	-	Tipologia:	Terreno	Mult. Frontes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	-	Est. de Conservação:	-	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 100.000,00	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 340,91	Data:	28/08/2026
Observações:	https://www.facebook.com/marketplace/item/1342572007402577/?ref=search&referral_c				



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

INFORMAÇÕES DO MERCADO			
Comercialização:	Localização:	Regime de Ocupação:	Condições de Habitabilidade:
Bom	Bom	Desocupado	Sim
Nível de Oferta:	Nível de Demanda:	Absorção	Desempenho do Mercado:
Médio	Médio	Normal	Equilibrado

NOMENCLATURA DOS FATORES	
Fator Padrão:	Padrão da construção da edificação
Fator Multiplas Frentes:	Multiplas Frentes do terreno
Fator Andar:	Localização do pavimento na edificação vertical
Fator Topografia:	Topografia do terreno
Fator Localização:	Localização do imóvel na região
Fator Depreciação:	Depreciação do imóvel em relação a idade e estado de conservação do imóvel
Novo1#	-
Novo2#	-
Novo3#	-

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Público alvo para absorção do bem: Consumidor-final uso comercial, residencial e investidores.

Fator Valorizante: Imóvel com boa localização.

Fator Limitante: Não há.

Nota: Ressaltamos que, devido à escassez de amostras na via do imóvel avaliado, o raio de pesquisa foi ampliado para vias adjacentes do bairro. Para garantir a precisão, os dados foram tratados mediante homogeneização pelo Fator de Localização e Fator de Ajuste/Arbitrio, adequando o valor do imóvel ao mercado.

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento. Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

A	Preço Anunciado	Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	Localização		Área do Terreno		Topografia		Mult. Frentes						Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.	Coef		Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.		
1	R\$ 135.000,00	250,00	0,90	R\$ 486,00	1,000	1,000	0,917		1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,817	R\$ 397,06
2	R\$ 130.000,00	300,00	0,90	R\$ 390,00	1,000	1,000	0,938		0,950	0,947	1,050	0,952	1,000	1,000	1,000	1,000	0,838	R\$ 326,78
3	R\$ 100.000,00	264,00	0,90	R\$ 340,91	0,950	1,053	0,923		0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,976	R\$ 332,69
Avaliando					1,000		1,000		0,900		1,000		1,000		1,000			

Média Aritmética	405,64	412	381	358	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352	352,18
Desvio Padrão	73,80	66	59	37	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	38,98
Coefficiente de Variação	0,18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,11

Média Saneada	352,18
Limite Inferior	246,53
Limite Superior	457,83
Dados Saneados	3
Dados Descartados	0

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

DADOS

Número de Dados Coletados:	3
Número de Dados Saneados:	3
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	246,53
Média Aritmética (p/m²):	352,18
Limite Superior (p/m²):	457,83
Média Saneada (p/m²):	352,18
T. de Student:	1,886
Desvio Padrão:	38,98
Coefficiente de Variação:	0,11

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-12,05%	R\$ 309,74
Estimado		R\$ 352,18
Superior (p/m²):	12,05%	R\$ 394,62
Amplitude Total:	24,10%	

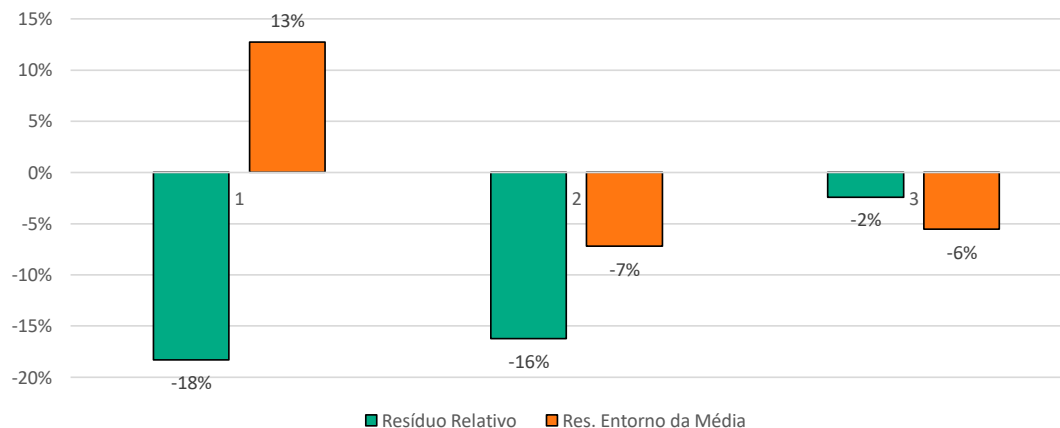
CAMPO DE ARBÍTRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 299,35
Estimado		R\$ 352,18
Superior (p/m²):	15%	R\$ 405,01
Arbitrio Adotado:		

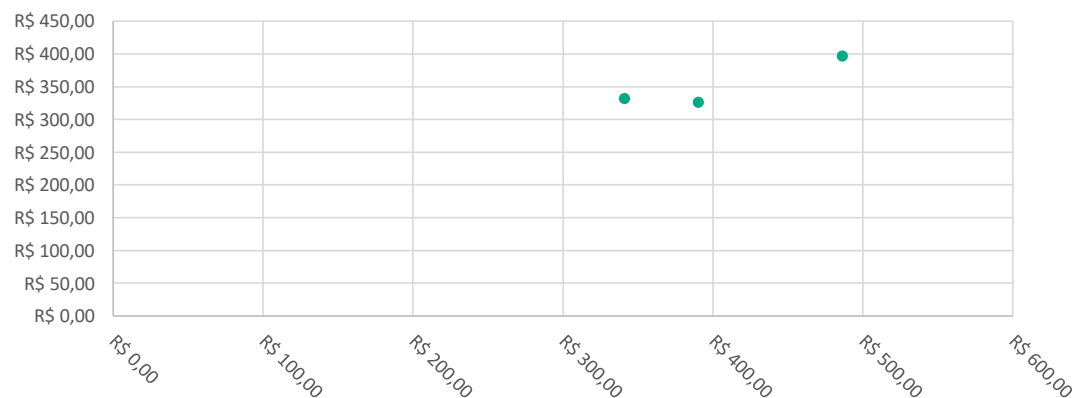
VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Área do Avaliando:	500,00
Unitário por m²:	R\$ 352,18
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 176.089,33
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 176.100,00

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO (Observado x Estimado)



Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Fundamentação

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

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 3	1 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do l	3 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Ponto

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

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 10 Pontos
2	Itens Obrigatórios Todos, no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau I

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 24,10%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Gaurama
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GAURAMA
Suzana Valle Salgado - Interina Designada

CNM:097485.2.0018808-60

Página 1 de 7

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

CNM: 097485.2.0018808-60

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KE9NUJ-HY993-HMGMC-KMN8J>

MATRÍCULA Nº 18.808	OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS		Livro N.º 2	MATRÍCULA Nº 18.808	FL. 01
	COMARCA DE GAURAMA - RS		REGISTRO GERAL		
GAURAMA, 24 de junho de 2014					
IMÓVEL - METADE LESTE DO LOTE URBANO NÚMERO VINTE E TRÊS (23), da quadra nº 13, sem benfeitorias, com a área de quinhentos metros quadrados (500,00m²), na cidade de Áurea/RS, com frente para a Rua Guarany, lado ímpar da mesma, distante 20 metros da esquina mais próxima formada pelas ruas Guarany e Santa Cruz, com as seguintes dimensões e confrontações: ao NORTE, frente, na extensão de 20,00 metros, com a Rua Guarany; ao SUL, fundos, na extensão de 20,00 metros, com o lote urbano nº 21, matrícula nº 4.532, de propriedade de Marcos André Dysarz e Clair Clemente Dysarz; ao LESTE, lado esquerdo, na extensão de 25,00 metros, com o lote urbano nº 9, matrícula nº 9.600, de propriedade de Leandro João Banaczeski; e, ao OESTE, lado direito, na extensão de 25,00 metros, com a metade oeste do lote urbano nº 23. QUARTEIRÃO: É formado ao norte, com a Rua Guarany, ao sul, com a Rua Santa Rosa, ao leste, com a Rua Princesa Isabel, e ao oeste, com a Rua Santa Cruz. PROPRIETÁRIO: CASSIMIRO RAIMUNDO MUSTEFAGA, brasileiro, maior, operário, portador da carteira de identidade nº 2051874846, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 413.598.360-04, residente e domiciliado em Vila Áurea, casado pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, estando a Escritura de Pacto Antenupcial devidamente registrada sob nº 7.085 do Lº 03 Auxiliar deste ofício, com REGINA ROSA MUSTEFAGA, brasileira, portadora da carteira de identidade RG nº 4007298898, expedida pela SJS/II, inscrita no CPF nº 611.644.020-72. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 4.531, Livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 26 de janeiro de 1981. PROTOCOLO: nº 84601, Livro n.º 1-G, Fls. 43, em 17 de junho de 2014. Emol: R\$17,70. Selo TJ/RS: 0235.03.130026.02792 = R\$0,55 - 0235.01.1400011.00682 = R\$0,30 Gaurama, 24 de junho de 2014. 4º Oficial Substituto: (João Vicente Marcolin). R.1-18.808. FORMAL DE PARTILHA TRANSMITENTE: O ESPÓLIO DE CASSIMIRO RAIMUNDO MUSTEFAGA. ADQUIRENTE: RODRIGO MUSTEFAGA, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público municipal, portador da carteira de identidade nº 6075288438, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 954.555.070-87, residente e domiciliado na Rua Santa Cruz, nº 127, na cidade de Áurea/RS. CEDENTES: REGINA ROSA MUSTEFAGA, CPF nº 611.644.020-72; e SANDRA MUSTEFAGA, CPF nº 003.400.480-77. ANUENTES: DOUGLAS GREGÓRIO MUSTEFAGA, CPF nº 022.907.370-03; e LUANA					

Continua no Verso

Continua na Próxima Página -----

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

onr

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

CNM:097485.2.0018808-60

Página 2 de 7

CNM: 097485.2.0018808-60

MATRÍCULA Nº 18.808	OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS COMARCA DE GAURAMA - RS		Livro N.º 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 18.808	Fl. 01v	Vº
	GAURAMA, 24 de junho de 2014					

SÍLVIA MUSTEFAGA, CPF nº 022.907.380-85.
IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.
VALOR - Adquirido por **R\$40.000,00** e avaliado para efeitos fiscais em **R\$40.000,00**, conforme guia informativa de pagamento sob número **863.483**, expedida pela Fazenda Pública Municipal, em 18/07/2014, **ATUALIZAÇÃO PARA CÁLCULO DE EMOLUMENTOS** - R\$40.000,00.
CONDICÕES: As demais condições constam do Instrumento.
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Inventário e Partilha, lavrada em 25 de julho de 2014, no Serviços Notariais e de Registros de Áurea/RS, pela Substituta Sra. Rosecler Maria Zingelerski, às fls. 064/068, do Livro n.º 13 de Contratos, sob n.º 2173/020/2014.
EMIÇÃO DA DOI: Foi emitida a DOI, nos termos do artigo 2º, § 2º, inciso I, da Instrução Normativa da SRF nº 324, de 28 de abril de 2003.
PROTOCOLO: nº 85061, Livro n.º 1-G, Fls. 77, em 19 de agosto de 2014.
Emol: R\$267,00. **Selo TJ/RS:** 0235.06.1400002.00314 = R\$5,40 - 0235.01.1400012.04269 = R\$0,30
 Gaurama, 01 de outubro de 2014/
 3º Oficial Substituto: _____ (Deivi Antonio Massaro).

R.2-18.808. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.
EMITENTE/DEVEDOR: **RODRIGO MUSTEFAGA**, com sede na Rua Porto Alegre, nº 345, Sala 01, em Áurea-RS inscrito no CNPJ sob nº 26.501.639/0001-44, no ato representada pelo Sr. RODRIGO MUSTEFAGA, CPF nº 954.555.070-87.
INTERVENIENTE GARANTIDOR: **RODRIGO MUSTEFAGA**, CPF nº 954.555.070-87
AVAILISTAS: **RODRIGO MUSTEFAGA**, CPF nº 954.555.070-87 e **DOUGLAS GREGÓRIO MUSTEFAGA**, CPF nº 022.907.370-03.
CREDOR: COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO NORTE DO RS OESTE SC SICREDI NORTE RS SC, com sede na Rua Euclides da Cunha, nº 71, na cidade de Erechim/RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.780.268/0001-71.
TESTEMUNHAS: **FERNANDO VALERIUS**, CPF nº 834.836.670-91 e **SIMONE MARIA SITNIEVSKI WOPALA**, CPF nº 008.055.160-26.
VALOR DA DÍVIDA: R\$92.000,00 (noventa e dois mil reais).
DATA DE EMISSÃO: Cédula de Crédito Bancário nº B71630206-1 emitida em 10 de março de 2017 e Aditivo à Cédula de Crédito Bancário emitido em 15 de março de 2017.
VALOR DA PRESTAÇÃO: R\$2.985,76 (Dois mil novecentos e oitenta e cinco reais e setenta e seis centavos).
VENCIMENTO DA 1ª PARCELA: Em 10/04/2017.
VENCIMENTO FINAL: Em 10/03/2022.

Continuação à Fls. 2

Continua na Próxima Página

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Validar aqui este documento

CNM:097485.2.0018808-60

Página 3 de 7

Continuação da Página Anterior

CNM: 097485.2.0018808-60

MATRÍCULA
Nº 18.808

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 18.808

FL.02

GAURAMA, 24 de junho de 14

de 14

JUROS: O empréstimo está sujeito a juros à taxa efetiva de 34,646417%(trinta e quatro vírgula seiscentos e quarenta e seis mil, quatrocentos e dezessete milhonesimos por cento) ao ano (2,510000% ao mês), capitalizados mensalmente, calculados de acordo com a Tabela Price.

OBJETO DA GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, a área de (500,00m²), sem benfeitorias, de propriedade de Rodrigo Mustefaga.

PRazo DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Decorrido o prazo de carência de 30(trinta) dias, conforme estabelecido no Parágrafo Segundo do artigo 26 da Lei 9.514/97, contados do vencimento da prestação em atraso na Cédula e neste aditivo, a EMITENTE, o INTERVENIENTE GARANTIDOR e os AVALISTAS serão intimados, na forma da Lei, a requerimento do CREDOR para que no prazo de 15(quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaçam a prestação ou a obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e taxas condominiais imputáveis aos imóveis que tiverem sido pagas pelo CREDOR, além das despesas de cobrança e intimação.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: Avaliado em R\$137.020,00 (cento e trinta e sete mil e vinte reais).

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº B71630206-1 e Aditivo à Cédula de Crédito Bancário nº B71630206-1 Alienação Fiduciária de Imóvel.

CONDICÕES: As demais condições constam do Instrumento.

PROTOCOLO: nº 90914, Livro n.º 1-I, Fls. 112, em 21 de março de 2017.

Emol: R\$533,60. **Selo TJ/RS:** 0235.07.1400002.01035 = R\$36,60 -

0235.01.1600004.09071 = R\$1,40

Gaurama, 22 de março de 2017.

Escrevente Autorizada: Gisele Lucia Koncikowski (Gisele Lucia Koncikowski).

AV. 3-18.808. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: A requerimento da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais - Sicredi Uniestados, neste ato representada pelo Sr. Cleimar Carniel, datado de 13 de fevereiro de 2020, com firma reconhecida, instruídos de Certidão do CNPJ, emitida em 19 de agosto de 2019, Ata Sumária de Assembléia Geral Extraordinária, realizada a 03 de julho de 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob n.º 4861834, em 09 de outubro de 2018 e Estatuto Social, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul, sob n.º 4864118, em 11 de outubro de 2018, já arquivados neste Ofício, procede-se a presente averbação para que fique constando que a Cooperativa

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

CNM:097485.2.0018808-60

Página 4 de 7

CNM: 097485.2.0018808-60

MATRÍCULA Nº 18.808	OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS COMARCA DE GAURAMA - RS		Livro N.º 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 18.808	102v vº.
	GAURAMA, 24 de junho de 14				

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DE ASSOCIADOS DO NORTE DO RIO GRANDE DO SUL E OESTE DE SANTA CATARINA – SICREDI NORTE RS/SC teve sua denominação social alterada para **"COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS, RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS – SICREDI UNIESTADOS"** permanecendo, no entanto, inalterada sua inscrição no CNPJ/MF, bem como seu endereço social.

PROTOCOLO: nº 97343, Livro n.º 1-K, Fls. 190, em 14 de fevereiro de 2020.

Emol: R\$87,00. **Selo TJ/RS:** 0235.04.2000001.00045 = R\$3,30 - 0235.01.1900011.02747 = R\$1,40

Gaurama, 18 de fevereiro de 2020.

Escrevente Autorizada: *Gisele Lucia Koncikovski* (Gisele Lucia Koncikovski).

AV.4-18.808. CANCELAMENTO DE CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO: Certifico, em virtude do Termo de Liberação de Alienação Fiduciária, datado de 03 de fevereiro de 2020, passado pela Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi Uniestados, neste ato representada pelo Sr. Cleimar Carniel e pelo Sr. Marcio Paulo Butrinowski, ambos com firma reconhecida, na qual o credor autoriza o cancelamento da Alienação Fiduciária constante do R.02 da presente matrícula, motivo por que os declaro **cancelado** o citado registro para todos os efeitos de direito.

PROTOCOLO: nº 97344, Livro n.º 1-K, Fls. 190, em 14 de fevereiro de 2020.

Emol: R\$263,30. **Selo TJ/RS:** 0235.07.1800011.00736 = R\$36,60 - 0235.01.1900011.02748 = R\$1,40

Gaurama, 18 de fevereiro de 2020.

Escrevente Autorizada: *Gisele Lucia Koncikovski* (Gisele Lucia Koncikovski).

R.5-18.808. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

EMITENTE: **RODRIGO MUSTEFAGA ME**, com sede na Rua Porto Alegre, Sala 01 nº 345, endereço eletrônico rodrigo.mustefaga@hotmail.com, na cidade de Áurea/RS, 99835-000, inscrito no CNPJ sob nº 26.501.639/0001-44, no ato representada pelo Sr. Rodrigo Mustefaga CPF nº 954.555.070-87.

AVALISTAS: **RODRIGO MUSTEFAGA**, CPF nº 954.555.070-87; **ELTON JOSE RUSCHEL**, CPF nº 002.306.190-10 e **DOUGLAS GREGÓRIO MUSTEFAGA**, CPF nº 022.907.370-03.

INTERVENIENTE GARANTIDOR: **RODRIGO MUSTEFAGA**, CPF nº 954.555.070-87.

CREDORA: **COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS - SICREDI**

Continuação à Fls. 2

Continua na Próxima Página

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

CNM:097485.2.0018808-60

Página 5 de 7

Continuação da Página Anterior

CNM: 097485.2.0018808-60

MATRÍCULA
Nº 18.808

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS



Livro N.º 2
REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
Nº 18.808

FL. 03

GAURAMA, 24 de junho de 14

UNIESTADOS, com sede na Rua Euclides da Cunha, nº 71 na cidade de Erechim/RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.780.268/0001-71.

VALOR DA DÍVIDA: R\$135.151,68 (cento e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e um reais e sessenta e oito centavos).

DATA DE EMISSÃO: Emitido em 04 de fevereiro de 2020 em Áurea-RS..

VENCIMENTO DA 1ª PARCELA: Em 20/03/2020.

VENCIMENTO FINAL: Em 20/02/2030.

JUROS: O empréstimo está sujeito a juros à taxa efetiva de 19,561817%(dezenove vírgula quinhentos e sessenta e um mil, oitocentos e dezessete milhonesimos por cento) ao ano (1,500000% ao mês), capitalizados mensalmente, calculados, de acordo com a Tabela Price.

SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: Os constantes da cédula.

OBJETO DA GARANTIA: EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: O imóvel objeto da presente matrícula, ou seja, a **área de quinhentos metros quadrados (500,00m²)**, de propriedade de Rodrigo Mustefaga.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA EXPEDIÇÃO DA INTIMAÇÃO: Decorrido o prazo de carência de 30(trinta) dias, conforme estabelecido no Parágrafo Segundo do artigo 26 da Lei 9.514/97, contados do vencimento da prestação em atraso e também no caso de vencimento antecipado das obrigações assumidas na Cédula e neste aditivo, a Emitente, os Fiduciários e os Avalistas serão intimados, na forma da Lei, a requerimento do Credor para que no prazo de 15(quinze) dias, sob pena de reputar-se em mora, satisfaçam a prestação ou a obrigação vencida e as que se vencerem até a data do pagamento, acrescidas dos encargos contratuais e legais, inclusive tributos e taxas condominais imputáveis aos imóveis que tiverem sido pagas pelo Credor, além das despesas de cobrança e intimação.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$137.020,00 (cento e trinta e sete mil e vinte reais).

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº C01630064-1.

CNIB: Consulta efetuada nesta data.

CONDIÇÕES: As demais condições constam do Instrumento.

PROTOCOLO: nº 97345, Livro nº 1-K, Fls. 190, em 14 de fevereiro de 2020.

Emol: R\$723,70. **Selo TJ/RS:** 0235.07.1800011.00737 = R\$36,60

0235.01.1900011.02749 = R\$1,40

Gaurama, 18 de fevereiro de 2020.

Escrevente Autorizada: (Gisele Lucia Konkivski).

AV.6-18.808. ADITIVO A CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº C01630063-3, constante do R.05: Conforme Aditivo de Retificação à Cédula Rural supra, assinado em

Continua no Verso

Continua na Próxima Página

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documentação

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



Valide aqui
este documento

CNM:097485.2.0018808-60

Página 6 de 7

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/KE9NJ-HY993-HMGMC-KMN8J>

MATRÍCULA Nº 18.808	OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS COMARCA DE GAURAMA - RS		Livro N.º 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA Nº 18.808	Fl. 03v
	GAURAMA, 24 de junho de 2014				

Áurea-RS, no dia 05 de junho de 2020, entre o emitente/financiado: Rodrigo Mustefaga Me, já qualificado; avalistas: Rodrigo Mustefaga; Douglas Gregorio Mustefaga e Elton Jose Ruschel, já qualificados; o interveniente garantidor: Rodrigo Mustefaga e o credor Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi Uniestados, neste ato representada pelo Sr. Cleimar Carniel - Gerente de Agencia, com firma reconhecida; de comum acordo vêm retificar e ratificar a cédula acima registrada, nas seguintes condições: Pelo presente aditivo, os presentes signatários, tem, entre si, justas e acordadas as alterações a seguir pactuadas, que passarão a integrar o título ora aditado: **1º) O vencimento da Cédula, constante em seu cabeçalho, é refitificado, passando a ser 20/08/2030. 2º) A cláusula FORMA DE PAGAMENTO é retificada, passando a ter a seguinte redação: "FORMA DE PAGAMENTO - O principal será pago em prestações sucessivas na periodicidade acima determinada, sendo cada prestação no valor do principal vencendo da dívida dividido pelo número de prestações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira em 20/12/2020 e a última em 20/08/2030, no vencimento final da operação."** Os signatário ratificam o título em todos os seus termos, itens e condições não expressamente alterados por este documento, especialmente a(s) garantia(s), que àquela se integra, formando um todo único e indivisível para todos os efeitos.

PROTOCOLO: nº 97905, Livro n.º 1-L, Fls. 35, em 25 de junho de 2020.
Emol: R\$42,20. **Selo TJ/RS:** 0235.04.2000001.01202 = R\$3,30 - 0235.01.1900011.06807 = R\$1,40
 Gaurama, 01 de julho de 2020.
 Escrevente Autorizada: (Gisele Lucia Konkikovski).

AV.7-18.808. CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA(CNM): Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 235-A da Lei 6.015/73(Lei dos Registros Públicos), bem como de conformidade com o artigo 3º, do Provimento 89/2019 do CNJ, para constar que o presente imóvel possui o Código Nacional de Matrícula - **CNM: 097485.2.0018808-60**.
PROTOCOLO: nº 110760, Livro n.º 1-P, Fls. 194, em 09 de junho de 2026.
Emol: Nihil. **Selo TJ/RS:** 0235.04.2600004.00626 = Nihil -
 Gaurama, 07 de julho de 2026.
 Escrevente Autorizada: (Gisele Lucia Konkikovski).

AV.8-18.808. INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: Certifico, a requerimento da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais – Sicredi Uniestados, neste ato representada por Bruna Cela Zequin OAB-RS 85.622, datado de 05 de junho de 2026, com assinatura eletrônica, instruído de Certidão,
 Continuação à Fls. 2

Continua na Próxima Página

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação



CNM:097485.2.0018808-60

Página 7 de 7

Continuação da Página Anterior - Valide aqui este documento - CNM: 097485.2.0018808-60

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
COMARCA DE GAURAMA - RS

Livro N.º 2 **Matrícula N.º 18.808** **FL. 04**
REGISTRO GERAL

GAURAMA, 24 de junho de 2014
CNM: 097485.2.0018808-60

expedida em 26 de junho de 2026, pelo Município de Áurea-RS, arquivados hoje neste Cartório, fica constando que **o imóvel objeto da presente matrícula está inscrito no cadastro imobiliário sob nº 1234.**

PROTOCOLO: nº 110760, Livro n.º 1-P, Fls. 194, em 09 de junho de 2026.

Emol: R\$187,90. **Selo TJ/RS:** 0235.04.2600004.00627 = R\$5,50

0235.01.2600003.04555 = R\$2,20

Gaurama, 07 de julho de 2026.

Escrevente Autorizada: *Gisele Lucia Konkikowski* (**Gisele Lucia Konkikowski**).

AV.9-18.808 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico, a requerimento da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União de Estados Rio Grande do Sul, Santa Catarina e Minas Gerais - Sicredi Uniestados, neste ato representada por Bruna Cela Zequin OAB-RS 85.622, datado de 05 de junho de 2026, com assinatura eletrônica e demais documentos que o instruem e que ficam arquivadas neste Ofício, que após promover a intimação por todo o conteúdo da referida intimação, a Rodrigo Mustefaga, CNPJ 26.501.639/0001-44 representado por Rodrigo Mustefaga CPF 954.555.070-87, foi devidamente cumprida por este Ofício, sendo que o mesmo foi cientificado por todo o conteúdo da referida notificação em data de 29 de janeiro de 2026, às 11:25 horas, sendo que recusou-se a assinar o recebimento, decorrido o prazo legal não efetuou a purga da mora, estando constituída a mora em 25 de fevereiro de 2026, assim sendo, por força da solicitação do credor fiduciário, bem como do disposto no parágrafo 7º do Artigo 26 da Lei nº 9.514/97, **fica consolidada a propriedade sobre a área do imóvel objeto da presente matrícula, em favor da COOPERATIVA DE CREDITO, POUPANCA E INVESTIMENTO UNIÃO DE ESTADOS RIO GRANDE DO SUL, SANTA CATARINA E MINAS GERAIS - SICREDI UNIESTADOS**, com sede na Rua Euclides da Cunha, nº 71, na cidade de Erechim/RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.780.268/0001-71 já qualificada, anteriormente nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº C01630064-1, registrado sob R-05 da presente matrícula.

PROTOCOLO: nº 110760, Livro n.º 1-P, Fls. 194, em 09 de junho de 2026.

Emol: R\$389,70. **Selo TJ/RS:** 0235.07.2000009.03122 = R\$59,80

0235.01.2600003.04542 = R\$2,20

Gaurama, 07 de julho de 2026.

Escrevente Autorizada: *Gisele Lucia Konkikowski* (**Gisele Lucia Konkikowski**).

Continua no verso

BS: NÃO CONSTAM OBSERVAÇÕES.

Gaurama-RS, 08 de julho de 2026, às 14:35:43.

Total: R\$87,80

Certidão 7 páginas: R\$54,40 (0235.04.2600004.00635 = R\$5,50)

Busca em livros e arquivos: R\$14,00 (0235.03.2600001.06419 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$7,30 (0235.01.2600003.04561 = R\$2,20)



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097485 53 2026 00007469 00

Gisele Lucia Konkikowski - Escrevente Autorizada

Rua: Carlos Gomes, 42 - Centro - Gaurama - RS - CEP: 99.830-000 - Fone/Fax: (54) 3391-1294

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

Laudo de Avaliação - Imóvel Urbano

DocConsult Serviços Técnicos de Engenharia - CNPJ: 27.252.108/0001-28

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Documentação

Objeto Terreno Urbano

Proprietário Rodrigo Mustefaga

Endereço Rua Guarany, lado ímpar, Distante 20,00 metros da esquina mais próxima, formada pelas Ruas Guarany e Santa Cruz, Bairro Centro, na Cidade de Áurea, RS

Matrícula 18.808 do RGI de Gaurama - RS

Data Base Março/2017

Áreas avaliadas:

Área do terreno 500,00m²

Área construída Não Existente



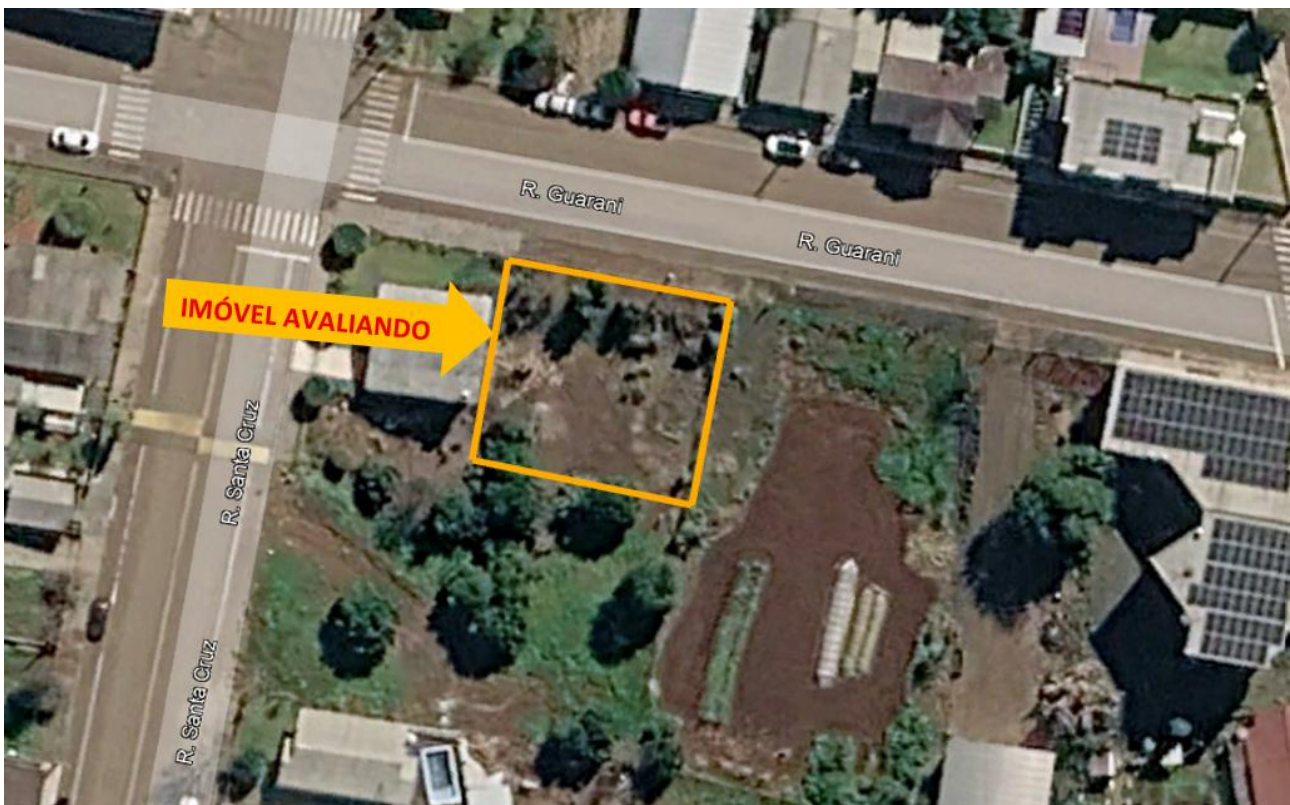
Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

LIC – Levantamento de Indícios de Contaminação em Imóveis

DATA DA VISITA: 26/08/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- a. Identificação do Imóvel: Terreno
- b. Endereço: Rua Guarany, Lote 23, Quadra 13, Centro, Áurea – RS
CEP: 99835-000
- c. Uso atual do imóvel: Terreno
- d. Uso pretendido: Terreno
- e. Coordenadas Geográficas (inserir link completo de localização gerado por plataforma geoespacial de pesquisa pública online): 27°41'43.8"S 52°03'17.4"W
<https://maps.app.goo.gl/ig1DcY4LWFGqHCKX7>
- f. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): inserir fotos aéreas e/ou imagens do imóvel, conforme disponibilidade.



Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- a. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas?

Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais.

Exemplos: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo.

(x) Não () Sim () Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Federal: IBAMA, ICMBio, INCRA, MMA

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM/RS

Órgão Ambiental Municipal:

Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” na pergunta “a”.

- b. Teve acesso a alguma avaliação ambiental do imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

(x) Não () Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

- c. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas?

Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais.

Exemplos: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo.

(x) Não () Sim.

Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

() Não existe lista pública de áreas contaminadas

Órgão Ambiental Federal: IBAMA, ICMBio, INCRA, MMA

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM/RS

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

a. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
	NÃO	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
	NÃO	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
	NÃO	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?
	NÃO	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
	NÃO	Corpos d'água (rio, poço, lago, logoa) Se poço de água, possui outorga? () Sim () Não
	NÃO	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
	NÃO	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
	NÃO	Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Vistoria realizada "in-loco".		
Observações e/ou justificativa: N/A		

- b. No entorno do imóvel avaliado, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.? Caso afirmativo, indicar:

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificamos visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?		X	
Possui toda área do imóvel sem solo exposto?		X	
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana?		X	
Possui reservatório de água subterrâneo?		X	
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?		X	
Possui espaços subterrâneos?		X	
Espaços subterrâneos possuem sistema de ventilação?		X	

- c. No entorno do imóvel avaliado, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Ocorrências no imóvel
NÃO		Indústrias. Quais?
NÃO		Mineradora. Qual?
SIM		Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
SIM		Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
NÃO		Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
NÃO		Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
NÃO		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?
NÃO		Outros. Descrever:
Fontes de Informação: Informação constatada <i>in-loco</i>. Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? NÃO Observações e/ou justificativa: N/A		

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

- a. Indicar abaixo se o imóvel teve uso ou tem uso presente para qualquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
	NÃO	Indústrias. Quais?

	NÃO	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
	NÃO	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
	NÃO	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
	NÃO	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:
	NÃO	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?
	NÃO	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:
	NÃO	Comércio. Que tipo:
	SIM	Outros. Descrever: Terreno.
Fontes de Informação: Informação constatada <i>in-loco</i> .		
Observações e/ou justificativa: N/A		

5. Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como para a elaboração deste levantamento: Vistoria *in-loco* e consulta a documentos de órgãos ambientais federais e estaduais.

6. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear a Cooperativa para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ela identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pela Cooperativa.

- c. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO

- a. Indícios de Contaminação no imóvel:
(x) Não () Sim () Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:
- b. Indícios de Contaminação na vizinhança:
(x) Não () Sim () Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:
- c. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?
(x) Não () Sim - Indique o local:
() Não existe lista pública de áreas contaminadas
- d. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 3?
() Não (X) Sim - Indique o local:
Posto de gasolina: R. Santa Cruz, 400 - Centro, Áurea - RS, 99835-000
Oficina mecânica: Av. Rio de Janeiro, 150, Áurea - RS, 99835-000

DOCCONSULT SERVICOS TECNICOS / EDSON CARLOS DO NASCIMENTO ME

CNPJ 27.252.108/0001-28 - CREA 2171656

Sediada na rua Catulo da Paixão Cearense, 566- Bairro Saúde – São Paulo – SP - CEP 04145-011

Eng. Edson Carlos do Nascimento

CPF: 127.641.708-07

Engenheiro Civil – Reg. Nacional CONFEA: 2612943250

De Acordo:

Proprietário 1: Sicredi UniEstados

CPF/CNPJ: 87.780.268/0001-71

Este documento foi assinado digitalmente por Edson Carlos Do Nascimento.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código D2B3-68B7-5304-1FDE.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/D2B3-68B7-5304-1FDE> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D2B3-68B7-5304-1FDE



Hash do Documento

AD9C1445DB534ACDCD80121ED321D62F5B609415030918AF09F65CCDD7548FC3

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 28/08/2026 é(são) :

☒ Edson Carlos do Nascimento - 127.641.708-07 em 28/08/2026 16:07 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital

Evidências

Geolocation: Latitude: -23.615008923610812 Longitude: -46.631153717031445 Accuracy: 99

IP: 172.16.4.11

AC: AC Certisign RFB G5

