



| | | | |
|-------------------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| Proprietário: | Banco Santander Brasil | Dossiê | 19438 |
| Tipo de Imóvel: | Casa | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Rua Gabriel Leon, 865 - Frota - Cachoeira do Sul/RS - CEP 96508-240 | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 20 |

Metragens

| | | |
|---|--------------------------------|--------|
| Área Terreno Total (m ² ou ha) | Matrícula: | |
| | IPTU/ITR: | 474,30 |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | 474,30 |
| Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada | Matrícula: | |
| | IPTU: | 93,99 |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 93,99 |



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída e de terreno apresentada no cadastro imobiliário.
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
 Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

| | | | |
|--|----------------------------------|---------------------------------------|-----------------|
| -Terreno/Terra Nua | Valor de Mercado: | Valor de Liq. Forçada: | % Desc: |
| -Construções e Benfeitorias Averbadas | Valor de Mercado: R\$ 385.000,00 | Valor de Liq. Forçada: R\$ 290.000,00 | % Desc: -24,68% |
| -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\$ 385.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ 290.000,00 | % Desc: | -24,68% |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 30 meses | | | | |
| Validade do Laudo | 1 ANO | | | | |

| | | | |
|-------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|
| Data do laudo: | 17/10/2024 | Assinatura Avaliador | |
| Data da vistoria: | 17/10/2024 | | |
| Nome Avaliador: | Rynaldo de Oliveira Roça Jr | CREA Resp.: | SP-78196/D ART nº: |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 385.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | % | Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado) | % |
|---|---------------------|---|----------------------|
| IPTU R\$ 924,00 | 0,01% ao mês | Taxa da aplicação financeira | 12,75% Taxa Selic+4% |
| Manutenção/Administração | 0,10% ao mês | Inflação média ao ano | 4,42% IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | 0,20% ao mês | Custo financeiro | 7,98% ao ano |
| Total 1 | 0,31% ao mês | Total 2 | 0,64% ao mês |

Despesas totais(Total 1+Total2) = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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.

75% R\$ 290.000,00


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

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 17 de Outubro de 2024 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Gabriel Leon, 865**BAIRRO:** Frota**CIDADE:** Cachoeira do Sul**UF:** RS**DOSSIÊ:** 19438**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 93,99 m² (Conforme cadastro imobiliário)**ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO:** 474,30 m² (Conforme cadastro imobiliário)**Outubro / 2024**

RESUMO

| | | |
|---|--|--|
| Endereço do imóvel Rua Gabriel Leon, 865 | |  |
| Cidade Cachoeira do Sul | UF RS | |
| Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda | | |
| Finalidade da Avaliação Avaliação de Patrimônio | | |
| Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S.A | | |
| Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A | | |
| Tipo de Imóvel Casa | Área Construída 93,99 m² | Área de Terreno 474,30 m² |
| Metodologia Comparativo de dados de mercado | Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III | |
| Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé. | | |
| Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 385.000,00 (Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Reais) | | |
| Valor de Liquidação Forçada R\$ 290.000,00 (Duzentos e Noventa Mil Reais) | | |

Curitiba _____, 17 de Outubro de 2024

SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES..... | 5 |
| 2. LOCALIZAÇÃO | 6 |
| 2.1 - História e Características do Município | 6 |
| 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO | 6 |
| 3.1 - Rua Gabriel Leon | 6 |
| 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO..... | 7 |
| 4.1 - Localização e Atividades Existentes | 7 |
| 4.2 - Melhoramentos Públicos | 7 |
| 4.3 - Infraestrutura Urbana | 7 |
| 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO | 8 |
| 5.1 - Aspectos Físicos..... | 8 |
| 5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno..... | 8 |
| 5.3 - Planta do Zoneamento | 8 |
| 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS | 9 |
| 6.1 - Descrição Geral das edificações..... | 9 |
| 6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel..... | 9 |
| 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO | 9 |
| 7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes..... | 9 |
| 8. AVALIAÇÃO | 10 |
| 8.1 - Normatização | 10 |
| 8.2 - Metodologia | 10 |
| 8.3 - Tratamento de dados..... | 11 |
| 8.4 - Pesquisa de Mercado | 12 |
| 8.5 - Especificação da Avaliação..... | 12 |
| 8.6 - Valores Encontrados | 13 |
| 9. ENCERRAMENTO | 14 |
| ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO | 15 |
| ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA..... | 15 |
| ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA..... | 16 |
| ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO | 17 |
| ANEXO V - LIC | 22 |
| ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA | 29 |

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 17/10/2024.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

A Valory não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Gabriel Leon

Bairro: Frota

Cidade: Cachoeira do Sul

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Cachoeira do Sul é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, do qual é o quinto mais antigo, emancipado de Rio Pardo e instalado em 1820. A origem de seu nome se deve a uma antiga cachoeira existente no Rio Jacuí, porém em seu lugar foi construída a Ponte do Fandango. Fisiograficamente, está na Depressão Central do Rio Grande do Sul, na área compreendida como Vale do Jacuí, além de ser a principal e maior cidade do Conselho Regional de Desenvolvimento do Jacuí Centro e da Diocese de Cachoeira do Sul.



Atinge uma altitude média de 26 metros ao nível do mar. Encontra-se às margens da Rodovia Transbrasiliana (BR-153) e distancia-se 196 km da capital estadual, Porto Alegre. Em 2007 possui uma população de 86.557 habitantes, sendo a maior cidade às margens do Rio Jacuí e tendo um de seus apelidos como "Princesa do Jacuí".

Cachoeira também ostenta o título de "Capital Nacional do Arroz", devido aos seus laços históricos com este grão. Em comemoração a isto, a cidade sedia a Feira Nacional do Arroz(Fenarroz), o maior evento orizícola das Américas e o segundo no mundo. O município também é o maior produtor de noz-pecã da América Latina. Possui diversos pontos turísticos, dentre os quais pode-se citar o Chateau d'Eau (cartão-postal da cidade) e a Ponte do Fandango, primeira ponte-barragem construída no Brasil, sobre o Rio Jacuí.

- Área da Cidade: 3.735,167 Km²
- População Total: 85.600 habitantes (Estimativa IBGE - 2016)
- PIB per capta: R\$ 18.241,00 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,788

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Gabriel Leon

| | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|
| Mãos de Direção: Dupla | Pistas: 2 (1 em cada sentido) | Traçado: Retilíneo |
| Perfil: Em nível | Pavimentação: Paralelepípedo | Calçadas: Cimentado |

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

| Uso Predominante | Densidade de Ocupação | Padrão Econômico | Distribuição da Ocupação |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Alto | <input checked="" type="checkbox"/> Horizontal |
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar | <input type="checkbox"/> Médio/alto | <input type="checkbox"/> Médio/alto | <input type="checkbox"/> Vertical |
| <input type="checkbox"/> Comercial/Serviços | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | <input checked="" type="checkbox"/> Médio | |
| <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Médio/baixo | <input type="checkbox"/> Médio/baixo | |
| <input type="checkbox"/> Rural | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Baixo | |

Área sujeita a enchentes

Sim Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

| | | |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos | <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica | <input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados |
| <input checked="" type="checkbox"/> Água potável | <input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão |
| <input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais | <input type="checkbox"/> Gás canalizado | <input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário |

4.3 - Infraestrutura Urbana

| Transportes Coletivos | Equipamentos Comunitários | Intensidade de Tráfego |
|--|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança | <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa |
| <input type="checkbox"/> Lotação | <input checked="" type="checkbox"/> Educação | |
| <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Saúde | |
| <input type="checkbox"/> Trem | <input checked="" type="checkbox"/> Cultura | |
| <input type="checkbox"/> Embarcação | <input checked="" type="checkbox"/> Lazer | |

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

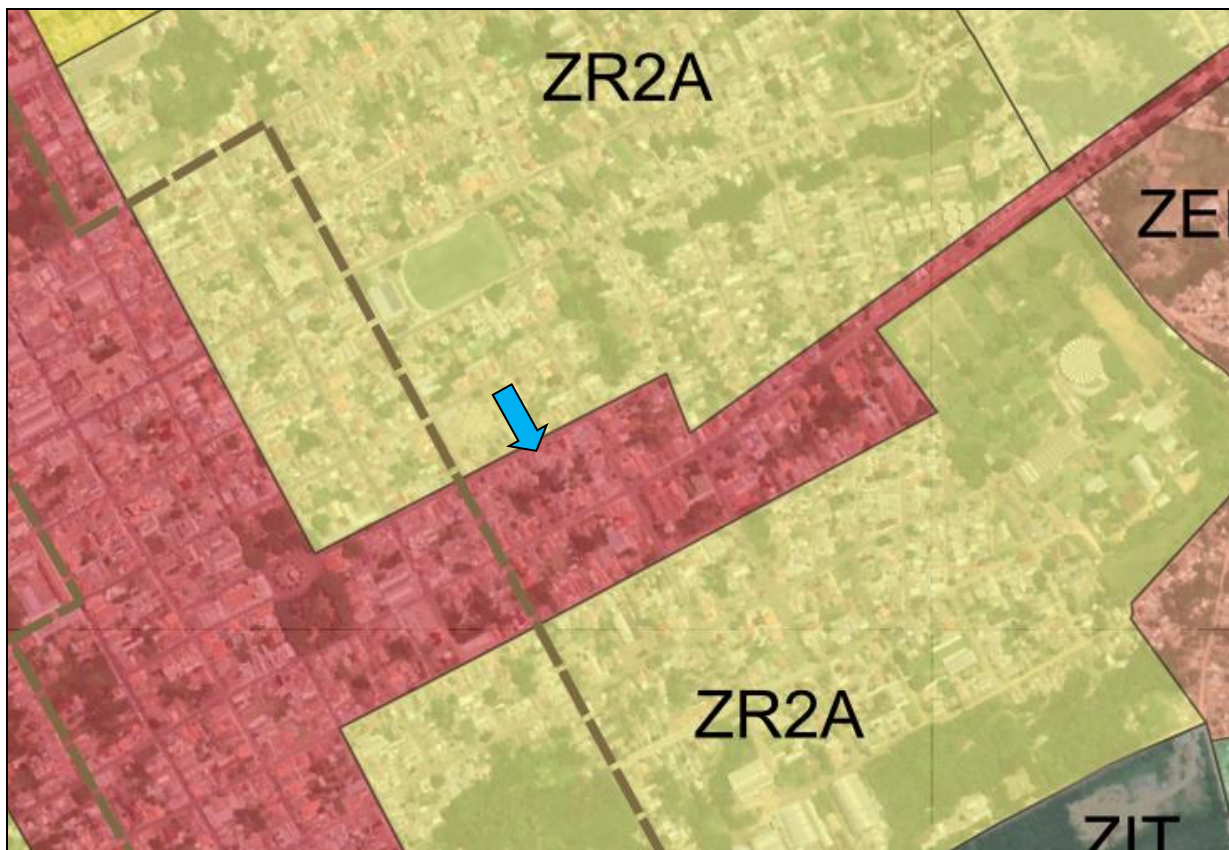
► Matrícula 24.304

| | | | |
|---|---|-------------------------|--|
| Área: 474,30 m ² (conforme cadastro) | Medidas do Terreno: 10,20 x 46,50 metros | | |
| Testada Principal: Rua Gabriel Leon | Testada Secundária: - | | |
| Formato: Regular | Topografia: Plano | Superfície: Seca | |
| Obs.: Na matrícula consta as dimensões do terreno sem mencionar a sua respectiva área. De acordo com o cadastro imobiliário o terreno possui uma área de 474,30 m ² . | | | |

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

| | | | |
|--|-------|----------------------------|-------------|
| Nome da Zona: | ZC1 | Usos | Residencial |
| Taxa de Ocupação: | 70% | Permitidos: | Comercial |
| Coefficiente de Aproveitamento: | 5,0 | | |
| Altura Máxima (metros): | 37,00 | Usos Não Permitido: | |

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Na matrícula consta a averbação de um prédio de alvenaria, próprio para residência, coberto com telhas de barro, sem mencionar a sua área construída. De acordo com o cadastro imobiliário o imóvel possui uma área construída de 93,99 m² o qual consideramos para a presente avaliação.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar vistoria interna do imóvel. Conforme preconiza a Norma 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;*
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

As considerações hipotéticas sobre o imóvel que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão médio, idade aparente de 20 anos e estado de conservação regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

| Nível de Oferta | Nível de Demanda | Absorção | Desempenho do Mercado Atual |
|---|---|--|--|
| <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Alto | <input type="checkbox"/> Rápida | <input type="checkbox"/> Aquecido |
| <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Médio/Alto | <input type="checkbox"/> Normal/Rápida | <input type="checkbox"/> Normal/Aquecido |
| <input checked="" type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Médio | <input type="checkbox"/> Normal | <input type="checkbox"/> Normal |
| <input type="checkbox"/> Médio/Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo | <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil | <input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo |
| <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Baixo | <input type="checkbox"/> Difícil | <input type="checkbox"/> Recessivo |

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

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

8.2 - Metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}$$

quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%.

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

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

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

FATOR TERRENO: a diferenças entre as áreas de terreno aonde estão implantados o avaliando e elementos amostrais será considerada neste fator. Ele é calculado através da fórmula

$$F_a = (A_p / A_a)^n \text{ sendo } n = 1/8.$$

F_a = Fator de área; A_p = Área do elemento da pesquisa; A_a = Área do terreno avaliando.

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Cachoeira do Sul/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

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

8.6 - Valores Encontrados

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

| Área Construída (m²) | Unitário (R\$/m²) | Valor de Mercado |
|--|---|--|
| 93,99 | 4.096,18 | R\$ 385.000,00 |
| | | Trezentos e Oitenta e Cinco Mil Reais |

| Área Construída (m²) | Unitário (R\$/m²) | Valor de Liquidação Forçada |
|--|---|-------------------------------------|
| 93,99 | 3.085,43 | R\$ 290.000,00 |
| | | Duzentos e Noventa Mil Reais |

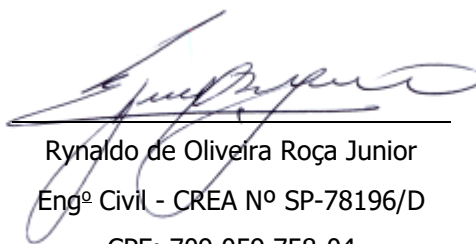
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 17 de outubro de 2024

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

| Amostra n.º 1 | | Data | out-24 | |
|---|----------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada | | | | |
| Endereço: Rua Borges de Medeiros | | | | |
| Bairro: | Frota | Cidade: | Cachoeira do Sul | UF: RS |
| Tipo: | Casa | Padrão de construção: | Médio | |
| Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | |
| Área Construída (m²) | 110,00 | Área de Terreno (m²) | 477,00 | |
| N.º dormitórios | 1 | N.º Suítes: | 1 | N.º vagas |
| Valor total (R\$) | R\$ 490.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 4.454,55 | |
| Fonte/ telefone: | Boni Imóveis | Tel.: | 51 3722-6000 | Status: Oferta |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, churrasqueira e área de serviço. | | | | |



| Amostra n.º 2 | | Data | out-24 | |
|--|----------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada | | | | |
| Endereço: Rua Ramiro Barcelos | | | | |
| Bairro: | Frota | Cidade: | Cachoeira do Sul | UF: RS |
| Tipo: | Casa | Padrão de construção: | Médio | |
| Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 15 | |
| Área Construída (m²) | 61,46 | Área de Terreno (m²) | 200,00 | |
| N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 0 | N.º vagas |
| Valor total (R\$) | R\$ 300.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 4.881,22 | |
| Fonte/ telefone: | Wiba Imóveis | Tel.: | 51 3722-1200 | Status: Oferta |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, churrasqueira e área de serviço. | | | | |



| Amostra n.º 3 | | Data | out-24 | |
|--|----------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada | | | | |
| Endereço: Rua Batista Carlos, 263 | | | | |
| Bairro: | Frota | Cidade: | Cachoeira do Sul | UF: RS |
| Tipo: | Casa | Padrão de construção: | Médio | |
| Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 10 | |
| Área Construída (m²) | 48,00 | Área de Terreno (m²) | 100,00 | |
| N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 0 | N.º vagas |
| Valor total (R\$) | R\$ 230.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 4.791,67 | |
| Fonte/ telefone: | Wiba Imóveis | Tel.: | 51 3722-1200 | Status: Oferta |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, churrasqueira e área de serviço. | | | | |



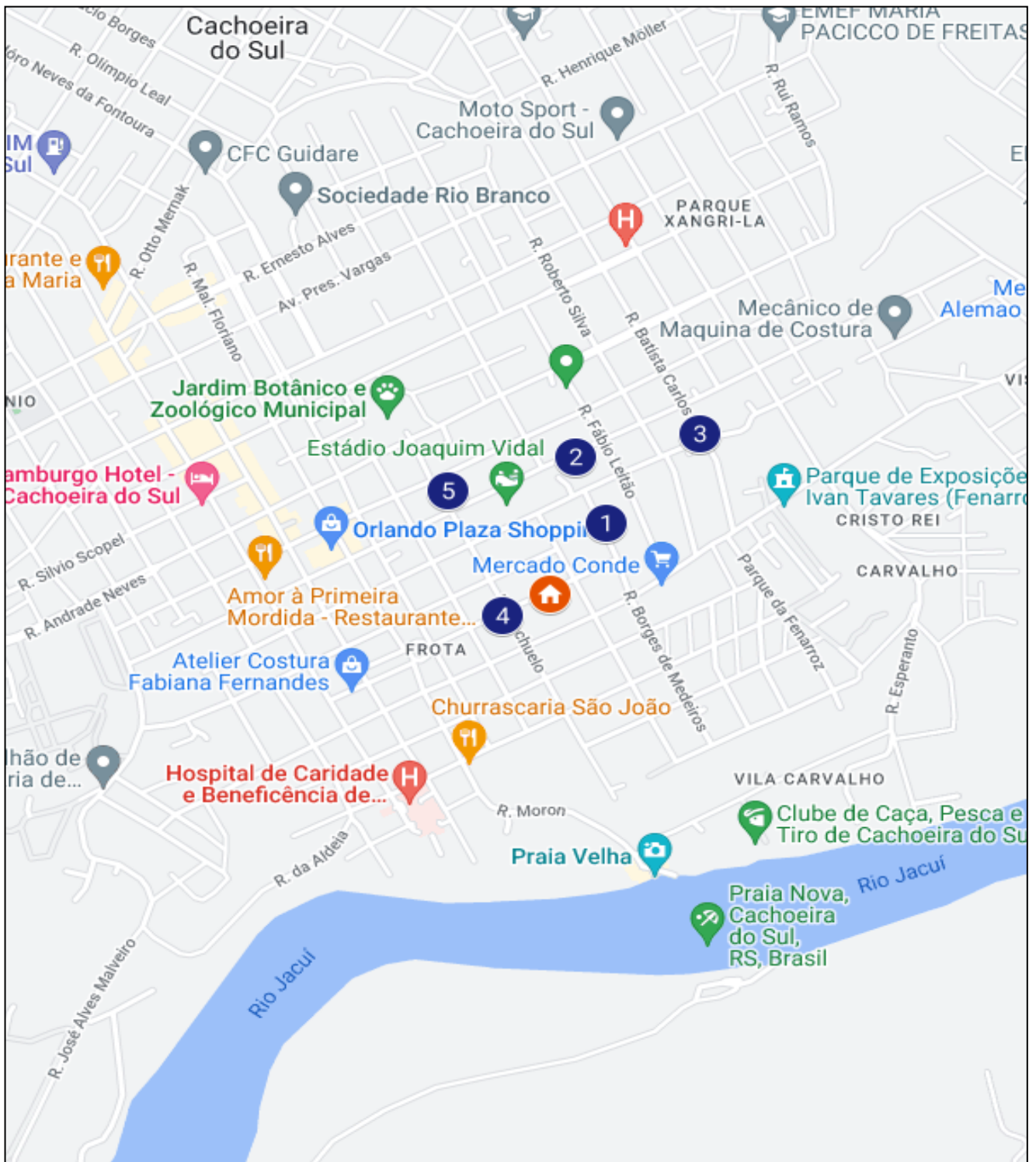
| Amostra n.º 4 | | Data | out-24 | |
|--|-------------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada | | | | |
| Endereço: Rua Gabriel Leon, 995 | | | | |
| Bairro: | Frota | Cidade: | Cachoeira do Sul | UF: RS |
| Tipo: | Casa | Padrão de construção: | Médio | |
| Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 25 | |
| Área Construída (m²) | 70,00 | Área de Terreno (m²) | 200,00 | |
| N.º dormitórios | 3 | N.º Suítes: | 0 | N.º vagas |
| Valor total (R\$) | R\$ 260.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 3.714,29 | |
| Fonte/ telefone: | Lider Imobiliária | Tel.: | 51 3724-0075 | Status: Oferta |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social, churrasqueira e área de serviço. | | | | |



| Amostra n.º 5 | | Data | out-24 | |
|--|----------------|-------------------------|------------------|----------------|
| Empreendimento: Unidade Isolada | | | | |
| Endereço: Rua Riachuelo, 997 | | | | |
| Bairro: | Frota | Cidade: | Cachoeira do Sul | UF: RS |
| Tipo: | Casa | Padrão de construção: | Médio | |
| Estado de conservação | Regular | Idade Aparente (anos): | 25 | |
| Área Construída (m²) | 115,00 | Área de Terreno (m²) | 176,00 | |
| N.º dormitórios | 2 | N.º Suítes: | 0 | N.º vagas |
| Valor total (R\$) | R\$ 390.000,00 | Valor unitário (R\$/m²) | 3.391,30 | |
| Fonte/ telefone: | Rohde Imóveis | Tel.: | 51 3724-4211 | Status: Oferta |
| Casa contendo: Sala de estar/jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social, churrasqueira e área de serviço. | | | | |



Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

| Nº | Endereço | Área Construída (m²) | Área de Terreno (m²) | Vagas | Dorm | Suítes | Preço Pedido (R\$) | Unitário (R\$/m²) | Fatores de Ajustes | | | | | | Unit. Homg (R\$/m²) | Unit. Saneado (R\$/m²) | |
|-------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------|------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|------|---------------|--------|---------|---------------------|------------------------|----------|
| | | | | | | | | | Oferta | Local. | Área | Ross Heidecke | Padrão | Terreno | | | Vaga |
| Aval. | Rua Gabriel Leon, 865 | 93,99 | 474,30 | - | - | - | - | - | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 0,77 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | - | - |
| 1 | Rua Borges de Medeiros | 110,00 | 477,00 | 1 | 1 | 1 | 490.000,00 | 4.454,55 | 0,90 | 1,00 | 1,02 | 0,93 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.831,12 | 3.831,12 |
| 2 | Rua Ramiro Barcelos | 61,46 | 200,00 | 1 | 2 | 0 | 300.000,00 | 4.881,22 | 0,90 | 1,00 | 0,95 | 0,93 | 1,00 | 1,11 | 1,00 | 4.334,15 | 4.334,15 |
| 3 | Rua Batista Carlos, 263 | 48,00 | 100,00 | 1 | 2 | 0 | 230.000,00 | 4.791,67 | 0,90 | 1,00 | 0,92 | 0,87 | 1,00 | 1,21 | 1,00 | 4.223,74 | 4.223,74 |
| 4 | Rua Gabriel Leon, 995 | 70,00 | 200,00 | 2 | 3 | 0 | 260.000,00 | 3.714,29 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 1,12 | 1,00 | 1,11 | 1,00 | 4.067,57 | 4.067,57 |
| 5 | Rua Riachuelo, 997 | 115,00 | 176,00 | 2 | 2 | 0 | 390.000,00 | 3.391,30 | 0,90 | 1,00 | 1,03 | 1,12 | 1,00 | 1,13 | 1,00 | 4.031,35 | 4.031,35 |
| | | | | | | | | Unitário seco médio | | | | | | | 4.246,61 | 4.097,59 | 4.097,59 |

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

| Graus | III | II | I |
|--|------|------|-----------------|
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa | ≤30% | ≤40% | ≤50% |
| Intervalo de confiança | | | 6,43% |
| QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: | | | Grau III |

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Número de elementos | 5 |
| Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²) | 4.097,59 |
| Limite Superior (R\$/m²) (+30%) | 5.326,86 |
| Limite Inferior (R\$/m²) (-30%) | 2.868,31 |

SANEAMENTO

| | | |
|---------------------------------|-------------|---------|
| Número de elementos saneados | 5 | |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²) | 4.097,59 | |
| Desvio Padrão | 192,4624556 | |
| Coefficiente de Variação | 4,696971594 | |
| t de Student | 1,53 | |
| Limite Superior (R\$/m²) | 4.229,28 | 0,0321 |
| Limite Inferior (R\$/m²) | 3.965,90 | -0,0321 |
| Intervalo de Confiabilidade | 6,43% | |

FORMAÇÃO DE VALOR

| | |
|---------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²) | 93,99 |
| Unitário (R\$/m²) | 4.097,59 |
| Valor de Mercado p/ Venda (R\$) | 385.132,00 |

VALOR DE AVALIAÇÃO

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Área adotada para cálculo (m²) | 93,99 |
| Unitário (R\$/m²) | 4.096,18 |
| Valor de Mercado para Venda (R\$) | 385.000,00 |
| Valor de Venda Forçada (R\$) | 290.000,00 |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 385.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

| | | |
|--------------------------|--------|---------------------|
| IPTU | 924,00 | 0,01% ao mês |
| Manutenção/administração | | 0,10% ao mês |
| Comissão de venda | | 0,20% ao mês |
| Total 1 | | 0,31% ao mês |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

| | | |
|---------------------------|--------|---------------------|
| Taxa da aplicação financ. | 12,75% | Taxa Selic+2% |
| Inflação média ao ano | 4,42% | IPCA 12 meses |
| Custo financeiro | 7,98% | ao ano |
| Total 2 | | 0,64% ao mês |

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

30 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.

75,32% **R\$ 290.000,00**

ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

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

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

DATA DA VISITA: 17/10/2024

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Gabriel Leon, 865 Cidade: Cachoeira do Sul UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 30° 2' 49.73" Longitude: 52° 53' 12.20"

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I.

2. IDENTIFICACAO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMOVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINACAO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (51) 3724-6044

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (51) 3724-6044

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

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

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

Não Sim. Caso afirmativo, indicar:

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

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

| Atividade | Existe | Não existe | Informação não acessível |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mineradora. Qual? _____ _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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? _____ _____ _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: _____ _____ _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <p>Fontes de Informação:</p> <p>Observação in loco</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Não</p> | | | |

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

| Uso do imóvel | Passado | Presente |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Indústrias. Quais? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comércio. Que tipo: _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros. Descrever: _____ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa: | | |

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1. O presente relatório e resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista publica oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

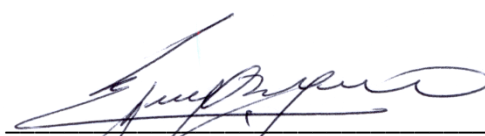
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas as questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim - Indique o local: _____

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
Valory - Engenharia de Avaliações Ltda
CNPJ: 06.099.999/0001-54

ANEXO I

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2024

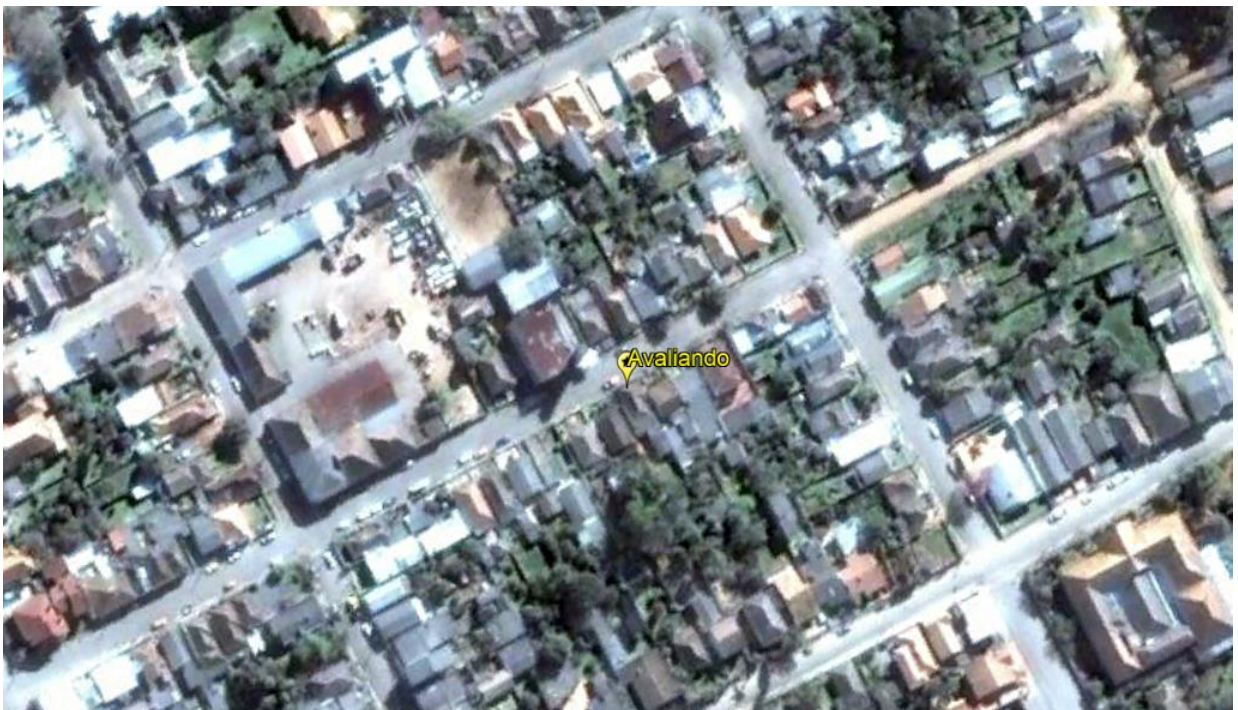


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2008

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
 Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
 E-mail: ricachoeiradosul@gmail.com
 Site: www.ricachoeiradosul.com.br

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo neste Ofício a meu cargo o Lº 2 - Registro Geral, encontrei o seguinte teor:

| | | | | | |
|--|--|---------------------------------------|--|----------|------------------|
| MATRÍCULA 24.304 | | OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS | | FLS. 001 | MATRÍCULA 24.304 |
| | | COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL | | | |
| | | LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL | | | |
| | | Cachoeira do Sul. 01 de março de 1988 | | | |
| <p>IMÓVEL: Um prédio de alvenaria, próprio para residência, coberto com telhas de barro, tipo portuguesas, sob nº. 865, sito nesta cidade, à rua Gabriel Leon, com suas instalações, dependências e benfeitorias, bem como o respectivo terreno que mede dez metros e vinte centímetros (10,20m.) de frente, por quarenta e seis metros e cinquenta centímetros (46,50m.) de extensão da frente ao fundo, dividindo-se: pela frente, ao norte, com a referida rua Gabriel Leon, antiga Travessa Ferminiano; pelos fundos, ao sul, com propriedade de Pery Pinto Cezimbra; por um lado, a leste, com a de Mario Pereira da Silva; e, por outro lado, a oeste, com o imóvel de Dorival Bauer da Silva; ficando dito imóvel, dito imóvel localizado no quarteirão formado pelas ruas Gabriel Leon, Deoclécio Pereira, Conde de Porto Alegre, e, Riachuelo.</p> <p>Proprietários: RUBEN PEDROSO SENDZICH, e, sua mulher dona MARLENE RIBEIRO SENDZICH; brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade</p> <p>Procedência: Transcrição nº. 52.323, fls. 252 do livro Três(3)/ BE</p> <p>O Suboficial do Registro: <i>[Assinatura]</i> cz\$127,20</p> <p>.....</p> <p>R-1-24.304: Em 01.03.1988: Em partilha em arrolamento, julgada por sentença de 11.02.1988, do Dr. Erasmo Machado Campos, Juiz de Direito desta Comarca, conforme formal de partilha de 22.02.1988, passado pelo Terceiro Cartório Judicial desta cidade, e, assinado pelo mesmo Juiz, o imóvel desta matrícula foi inventariado por morte dos proprietários, sendo avaliado por cz\$ 840.000,00, coube às herdeiras filhas BERENICE RIBEIRO SENDZICH, solteira, maior, do lar, brasileira residente e domiciliada nesta cidade, na rua Gabriel Leon, nº. 865 CPF 324.013.450/00, e, EVELINE THEREZINHA SENDZICH SILVESTRIN, professora, casada pelo regime da comunhão parcial de bens com Luiz Alberto Silvestrin, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Pinheiro Machado, s/nº., CIC 204.630.650/34, a quantia de cz\$420.000,00, à cada uma. O Suboficial do Registro: <i>[Assinatura]</i> cz\$ 3.788,18</p> <p>.....</p> <p>AV-2-24.304 - Cachoeira do Sul, 17 de abril de 2013.</p> <p>INSERÇÃO DE DADOS - Nos termos do requerimento datado de 17 de abril de</p> | | | | | |

Continua na próxima página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: ricachoeiradosul@gmail.com
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

| | | |
|--|--|------------------------------|
| MTRICULA 24.304 | OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO Nº 204 REGISTRO GERAL 04 Janeiro 21 CACHOEIRA DO SUL, DE DE 20 | FLS. 2 MTRICULA 24.304 |
| <p>nº 9005840427-SJS/RS, inscrita no CIC sob nº 324.013.450-00, residente e domiciliada na Rua Gabriel Leon, nº 865, nesta cidade. Adquirente: ELSA MACHADO GAMA, brasileira, divorciada, do lar, portadora da carteira de identidade nº 7058478913-SJS/RS, inscrita no CIC sob nº 679.209.690-34, residente e domiciliada na Rua Deoclecio Pereira, nº 449, nesta cidade. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda de 15 de maio de 2013, lavrada no 2º Tabelionato de Notas desta cidade, sob nº 060/24.625, fls. 084v do Livro nº 125 de Compra e Venda. Objeto: o imóvel de matrícula M-24.304. Avaliação fiscal: R\$75.000,00. Valor para cálculos de emolumentos: R\$117.786,39. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10. Dou fé. Cachoeira do Sul, 04 de janeiro de 2021. Protocolo: 260787 (29/12/2020). Emolumentos: R\$651,20 - Selos: (0066.07.1900007.01320 = R\$36,60). Processamento eletrônico de dados: R\$5,00 (0066.01.2000002.15498 = R\$1,40). (MAAR) Marina Sousa Pereira - Registradora Interina: </p> | | |
| <p>AV-5-24.304 - CADASTRO MUNICIPAL - Nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.465/2017. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento sob nº 0010276209, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 24 de novembro de 2021, a ser registrado sob R-6-24.304, instruído com a Guia do ITBI nº 2021/802906, expedida eletronicamente em 29 de novembro de 2021, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Cachoeira do Sul, faço constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob nº 10662900000, no cadastro imobiliário municipal. Ditos documentos ficam arquivados neste Ofício. Dou fé. Cachoeira do Sul, 13 de dezembro de 2021. Protocolo: 265657 (02/12/2021). Emolumentos: R\$43,30 - Selos: (0066.04.2100005.02509 = R\$3,30). Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0066.01.2100001.38519 = R\$1,40). (AASM). Marina Sousa Pereira - Registradora Interina: </p> | | |
| <p>R-6-24.304 - COMPRA E VENDA - Transmitente: ELSA MACHADO GAMA, já qualificada. Adquirentes: ANA CLAUDIA CORPIS NUNES, enfermeira, portadora da carteira de identidade nº 5011946638-SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 714.925.000-97, e seu esposo ADÃO DOS SANTOS NUNES NETO, vendedor, portador da carteira de identidade nº 5061483482-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 812.253.000-10, ambos brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coronel João Leitão, nº 886, Bairro Barcelos, nesta cidade de Cachoeira do Sul/RS. Forma do título:</p> | | |
| CONTINUA NO VERSO | | |

Continua na próxima página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: ricachoeiradosul@gmail.com
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

CONTINUAÇÃO

FLS. 2V

CACHOEIRA DO SUL, 13 DE dezembro DE 2021 MATRÍCULA 24.304

Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis n.º 4.380/1964 e 5.049/1966 - Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei n.º 9.514/1997 e Lei n.º 13.465/2017. Venda e Compra de Imóvel - Financiamento sob n.º 0010276209, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 24 de novembro de 2021. **Imóvel: o de matrícula M-24.304 (R-4).** Valor e forma de pagamento: Valor: R\$390.000,00 da seguinte forma: R\$19.500,00 com recursos próprios; R\$80.454,68 com recursos concedidos pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço; e R\$290.045,32 com financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A.. Avaliação fiscal: R\$390.000,00. Condições: as do contrato. A guia do ITBI sob n.º 2021/802906, declarações para redução de custas e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB n.º 1.112/10. Dou fê. Cachoeira do Sul, 13 de dezembro de 2021. Protocolo: 265657 (02/12/2021). Emolumentos: R\$877,80 - Selos: (0066.09.2100004.00253 = R\$61,40). Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0066.01.2100001.38520 = R\$1,40). (DASM). Marina Sousa Pereira - Registradora Interina:

R-7-24.304 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Devedores fiduciantes: ANA CLAUDIA CORPIS NUNES, e seu esposo ADÃO DOS SANTOS NUNES NETO, já qualificados. Credora fiduciária: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo/SP. Forma do título: a mesma do R-6. **Imóvel: o imóvel de matrícula M-24.304 (R-6)**, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do pagamento do financiamento por esta concedido aos devedores fiduciantes. Valor total do financiamento: R\$309.545,32. Condições do Financiamento: a) Taxa de juros sem bonificação: (i) Taxa efetiva de juros anual: 9,9900%, Taxa nominal de juros anual: 9,5598%, (ii) Taxa efetiva de juros mensal: 0,7967%, Taxa nominal de juros mensal: 0,7967%; b) Taxa de juros bonificada: (i) Taxa efetiva de juros anual: 7,9900%, Taxa nominal de juros anual: 7,7115%, (ii) Taxa efetiva de juros mensal: 0,6426%, Taxa nominal de juros mensal: 0,6426%; c) Prazo de amortização: 388 meses; d) Atualização mensal; e) Data de Vencimento da primeira prestação: 24 de dezembro de 2021; f) Custo Efetivo Total - CET (anual): 9,05%; g) Sistema de amortização: SAC; h) Data de vencimento do financiamento: 24 de março de 2054. Valor total do encargo mensal: R\$2.985,11. Enquadramento do financiamento: SFH. Seguradora escolhida pelo comprador para a cobertura securitária: Seguradora: Zurich Santander Brasil Seguros S.A. - Comprador:

CONTINUA FLS

Continua na próxima página



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício do Registro de Imóveis de Cachoeira do Sul
E-mail: ricachoeiradosul@gmail.com
Site: www.ricachoeiradosul.com.br

Continuação da página anterior

| | | | |
|--|--|--|---------------------|
| MATRÍCULA 24.304 | | OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CACHOEIRA DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | FLS. 3 |
| | | | MATRÍCULA 24.304 |
| CACHOEIRA DO SUL, 13 DE dezembro DE 20 21 | | | |
| <p>Ana Claudia Corpis Nunes – 78,77%, Adão dos Santos Nunes Neto – 21,23%. Por força da lei, a posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se os devedores fiduciários possuidores diretos e a credora fiduciária possuidora indireta. <u>Condições:</u> com as demais constantes do contrato. Dou fé. Cachoeira do Sul, 13 de dezembro de 2021. <u>Protocolo:</u> 265657 (02/12/2021). <u>Emolumentos:</u> R\$681,80 - Selos: (0066.09.2100004.00254 = R\$61,40). Processamento eletrônico de dados: R\$5,30 (0066.01.2100001.38521 = R\$1,40). (AASM). <u>Marina Souza Pereira</u> - Registradora Interina: <u>Marina Souza Pereira</u>.</p> | | | |
| <p>AV-8-24.304: Em 09 de maio de 2023 CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE Regularmente notificados, por este Ofício do registro de Imóveis de Cachoeira do Sul/RS, aos 10 de novembro de 2022, deixaram os devedores fiduciários ANA CLAUDIA CORPIS NUNES e ADÃO DOS SANTOS NUNES NETO, já qualificados, de purgar a mora, conforme certificação passada pelo Escrevente Autorizado, Bel. Anderson Airton da Silva Machado, deste Ofício, aos 30 de novembro de 2022, cumprindo assim o previsto na legislação, consolidando-se a propriedade em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, representado por seu procurador André Luiz Muelas da Silva, brasileiro, casado, advogado, inscrito no CPF sob o nº 128.633.148,07, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício. Foi apresentado o Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, conforme guia nº 2023/800466, devidamente recolhido na Prefeitura Municipal de Cachoeira do Sul/RS. Valor de Avaliação do imóvel: R\$390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). <u>PROTOCOLO:</u> Nº 272.657, do Livro 1-U, de 10/04/2023. Emolumentos: R\$1.836,90. Selo Digital: 0066.09.2100006.00845 = R\$81,00. Processamento eletrônico de dados: 0066.01.2200003.09995 = R\$1,80. O Oficial Substituto: <u>Matheus Schneider de Souza</u> (Matheus Schneider de Souza).</p> | | | |
| CONTINUA NO VERSO | | | |

Nada mais consta. **Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. A validade desta certidão será de 30 (trinta) dias após a emissão, conforme previsto no Provimento nº 037/2018-CGJ. O referido é verdade e dou fé.**

Cachoeira do Sul - RS, terça-feira, 9 de maio de 2023, às 16h: 49min: 04s.

Total: R\$ 62,60

Certidão 5 páginas: R\$ 35,40 (0066.04.2200001.13588 = R\$ 4,40)

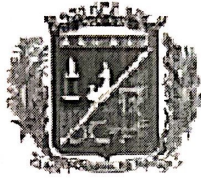
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0066.02.2200003.09270 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0066.01.2200003.10036 = R\$ 1,80) (AASM)



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
097733 53 2023 00010526 44

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRA DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
SETOR DE CADASTRO IMOBILIÁRIO



Numero do Cadastro...:1066290000-0 S: 3 Q: 31 L: 96
Proprietario.....:ELSA MACHADO GAMA
Rua.....:RUA GABRIEL LEON
Numero do Imovel....:865 Bairro:FROTA
Complemento.....:
Matric. Reg. Imóveis:24304
Responsavel.....:ELSA MACHADO GAMA

Situacao Cadastro...:Ativo
Codigo de Isencao...:Normal
Alíquota:0,50

Ocupacao.....:Construido
Patrimonio.....:Particular
Utilizacao.....:Residencial
Situacao na Quadra...:Meio de Quadra
Coleta Lixo.....:Sim
Pavimentacao.....:Sim

Dados do Terreno

Area Terreno.....:474,30 m²
Testada Principal...:10,20 m

Dados da Área Construída

Area lançada neste cadastro:93,99 m²
Area Total no Lote.....:93,99 m²

Dados de Correspondência

Endereco.....:RUA GABRIEL LEON, 865
Bairro.....:FROTA
Cidade.....:CACHOEIRA DO SUL
Codigo do CEP.:96508240
Sigla UF:RS

Imobiliária Responsável.: Nenhum

Situação Financeira Atual: HÁ DÉBITOS ANTERIORES.

PREFEITURA MUNIC. DE CACHOEIRA DO SUL

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 1066290000-0 ELSA MACHADO GAMA
Inscricao.....: 3. 31. 96

200 - Unidade de Avaliacao: 1
730 - Tipolog Construtiva.: 2 Casa de Alvenaria
731 - Idade Aparente.....: 3 10 a 30 Anos
732 - Est Conservacao.....: 3 Regular
733 - Padrao Construtivo...: 5 Popular
734 - Area Tot Unidade.....: 74,34
745 - Andar no.....: 1
PREFEITURA MUNIC. DE CACHOEIRA DO SUL

Espelho do Cadastro - Imobiliario

Cadastro.....: 1066290000-0 ELSA MACHADO GAMA
Inscricao.....: 3. 31. 96

200 - Unidade de Avaliacao: 2
730 - Tipolog Construtiva.: 8 Telheiro
731 - Idade Aparente.....: 3 10 a 30 Anos
732 - Est Conservacao.....: 3 Regular
733 - Padrao Construtivo...: 5 Popular
734 - Area Tot Unidade.....: 19,65
745 - Andar no.....: 1