



Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	20346
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Alfredo Chaves, 379 - Lucas Araujo - Passo Fundo/RS - CEP 99074-270		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	396,00
	IPTU/ITR:	386,40
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	396,00
Área Construída Total (m ²)*: *Somente averbada	Matrícula:	206,65
	IPTU:	206,65
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		206,65



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
O imóvel aparentemente encontra-se 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\$ 955.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 650.000,00	% Desc: -31,94%
-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\$ 955.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 650.000,00	% Desc:	-31,94%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	30 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	19/03/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/03/2025		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 955.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 2.292,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,20% ao mês	Custo financeiro	9,70%	ao ano
Total 1		0,51% ao mês	Total 2	0,77% ao mês	

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,28% 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.

68% R\$ 650.000,00


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:** 19 de março de 2025 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Alfredo Chaves, 379**BAIRRO:** Lucas Araujo**CIDADE:** Passo Fundo**UF:** RS**DOSSIÊ:** 20346**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 206,65 m² (Conforme matrícula)**ÁREA DE TERRENO:** 396,00 m² (Conforme matrícula)**Março / 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Alfredo Chaves, 379		
Cidade Passo Fundo	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 206,65 m²	Área de Terreno 396,00 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\$ 955.000,00 (Novecentos e Cinquenta e Cinco Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 650.000,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil Reais)		

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 Alfredo Chaves.....	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 19/03/2025.
- 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: Av. Toledo Piza

Bairro: Sarandi

Cidade: Passo Fundo

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

O município de Passo Fundo, emancipado em 28 de janeiro de 1857, teve sua formação a partir de 1827, como resultado da ocupação do Planalto Médio e Alto Uruguai, e seu território original hoje abriga 107 municípios do Rio Grande do Sul. Leva esse nome em razão de um rio de mesmo nome utilizado pelos tropeiros desde o século XVIII.

A base econômica do município se concentra, fundamentalmente, na agropecuária e no comércio, além de contar com forte setor em saúde e educacional (universitário).

A produção e a renda gerada no município estão centradas nos setores do comércio, sobretudo o varejista, e de serviços, responsável pela maior parte dos empregos gerados localmente; mais de 70,00% do emprego gerado no município de Passo Fundo está no setor terciário. Enquanto o número de empregos formais total aumentou 59,54% no período entre 1985 a 2005, o emprego no setor comercial aumentou 54,97%, no setor de industrial aumentou em torno de 52,00% e no setor de serviços 57,23%. O emprego no setor da construção civil atingiu o seu maior valor em 1994 (1.249 empregos) e em 2005 era responsável por pouco mais de metade desse número.

- Área do Município: 783,421 Km²
- População Total: 198.799 habitantes (Estimativa IBGE - 2017)
- PIB per capita: R\$ 37.739,31
- Índice de Desenvolvimento Humano - 2010: 0,776



3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Alfredo Chaves

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em nível	Pavimentação: Paralelepípedo	Calçadas: Pedra

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 checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

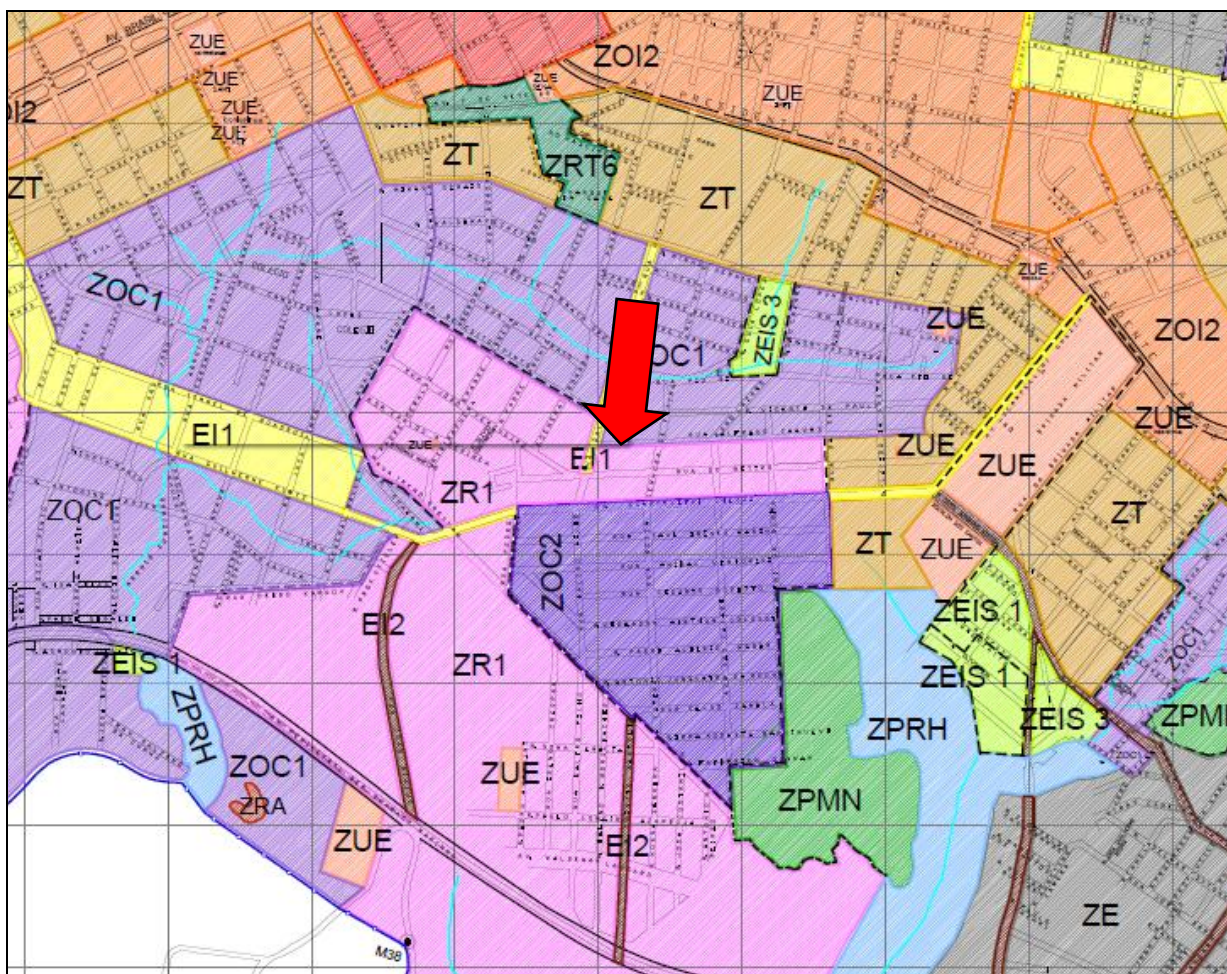
► **Matrícula 40.578**

Área: 396,00 m ²	Medidas do Terreno: 12,00 x 33,00 metros	
Testada Principal: Rua Alfredo Chaves	Testada Secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

ZONA	TO	CA	CID	LM
(ZR1) ZONA RESIDENCIAL 1	60%	0,8	40 m ²	300 m ²
(ZR2) ZONA RESIDENCIAL 2	40%	0,8	-	300 m ²
(ZR3) ZONA RESIDENCIAL 3	60%	2,8	15 m ²	300 m ²

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula existe uma área construída averbada de 206,65 m² referente a uma casa residencial de alvenaria, o qual consideramos na presente avaliação.

O imóvel aparentemente encontra-se 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 15 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 Passo Fundo/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
206,65	4.621,34	R\$ 955.000,00
		Novencentos e Cinquenta Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
206,65	3.145,41	R\$ 650.000,00
		Seiscentos e Cinquenta Mil Reais

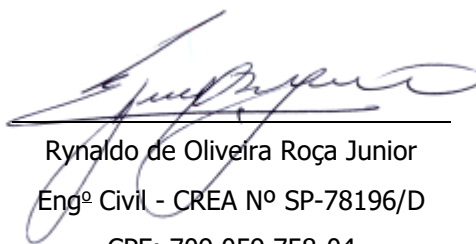
Ver ANEXO IV

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, 19 de Março de 2025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

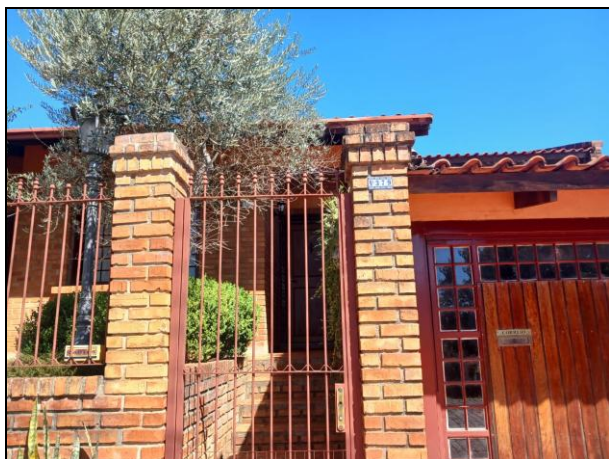
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	mai-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua São Vicente de Paula, 476				
Bairro:	Lucas Araújo	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	18	
Área Construída (m²)	155,00	Área de Terreno (m²)	686,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 990.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.387,10
Fonte/ telefone:	Luis Noll	Tel.:	(54) 99652-9023	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.				

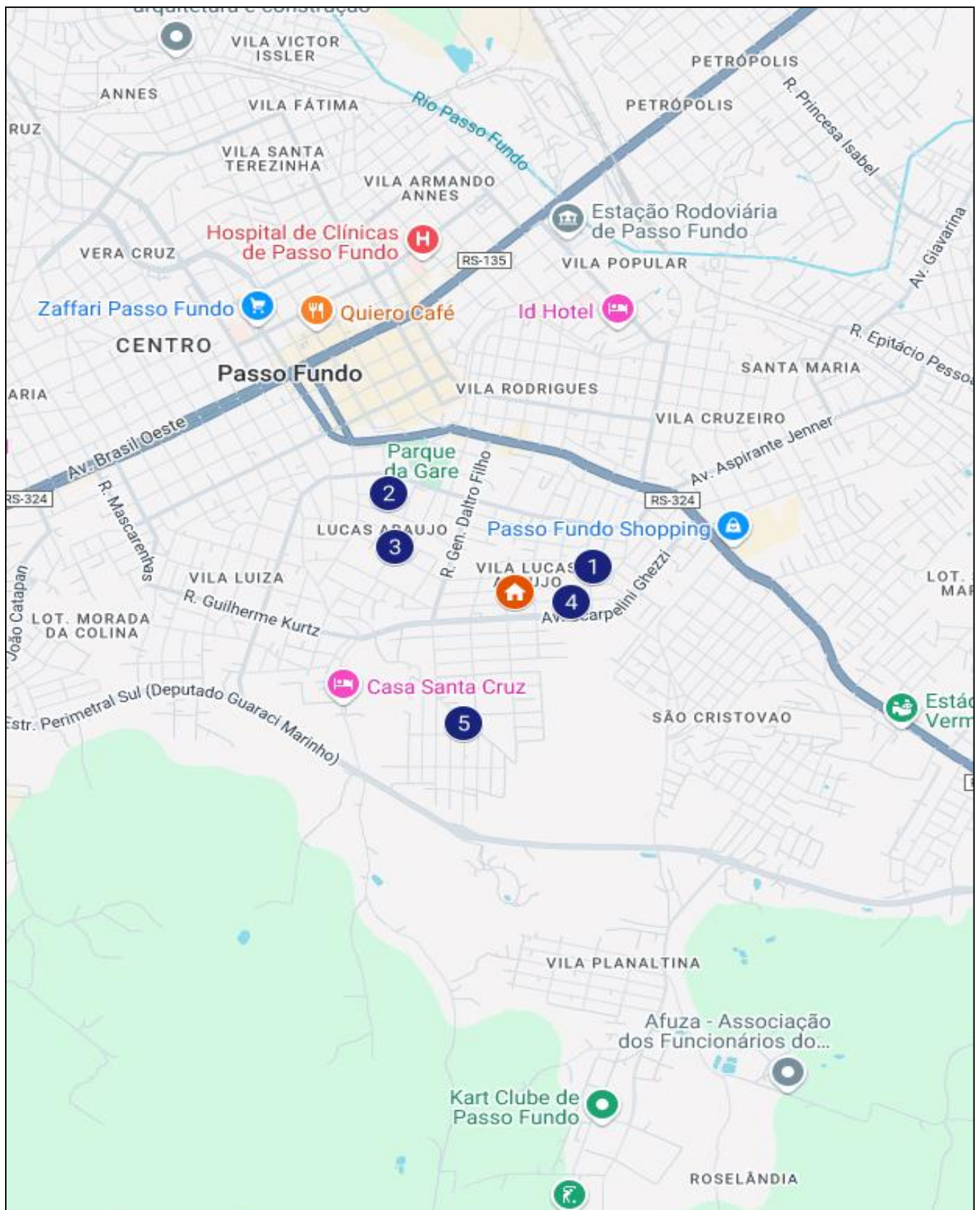
Amostra n.º 2		Data	mai-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Bororós, s/n				
Bairro:	Lucas Araujo	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	154,00	Área de Terreno (m²)	425,00	
N.º dormitórios	4	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 690.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.480,52
Fonte/ telefone:	Imobiliárias Associadas	Tel.:	(54) 99990-2640	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 05 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, despensa e churrasqueira.				

Amostra n.º 3		Data	mai-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Padre Berthier, 104				
Bairro:	Lucas Araujo	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	200,00	Área de Terreno (m²)	360,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				2
Valor total (R\$)	R\$ 1.100.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	5.500,00
Fonte/ telefone:	Imobiliárias Associadas	Tel.:	(54) 99990-2640	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, despensa e churrasqueira.				

Amostra n.º 4		Data	mai-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua do Retiro, 1255				
Bairro:	Lucas Araujo	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10	
Área Construída (m²)	125,00	Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 800.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	6.400,00
Fonte/ telefone:	Ideal Imobiliária	Tel.:	(54) 3045-5432	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço, despensa e churrasqueira.				

Amostra n.º 5		Data	mai-24	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Quinzio Bertoldi, 10				
Bairro:	Lucas Araújo	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20	
Área Construída (m²)	235,00	Área de Terreno (m²)	830,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas
				1
Valor total (R\$)	R\$ 920.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.914,89
Fonte/ telefone:	Imobiliárias Associadas	Tel.:	(54) 99990-2640	Status: Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha 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 Alfredo Chaves, 379	206,65	396,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua São Vicente de Paula, 476	155,00	686,00	1	3	1	990.000,00	6.387,10	0,90	1,00	0,96	1,06	1,00	0,93	1,00	5.474,10	5.474,10
2	Rua Bororós, s/n	154,00	425,00	2	4	1	690.000,00	4.480,52	0,90	1,00	0,96	1,08	1,00	0,99	1,00	4.158,36	4.158,36
3	Rua Padre Berthier, 104	200,00	360,00	2	2	1	1.100.000,00	5.500,00	0,90	1,00	1,00	0,94	1,00	1,01	1,00	4.684,14	4.684,14
4	Rua do Retiro, 1255	125,00	300,00	1	3	1	800.000,00	6.400,00	0,90	1,00	0,94	0,94	1,00	1,04	1,00	5.258,11	5.258,11
5	Rua Quinzio Bertoldi, 10	235,00	830,00	1	2	1	920.000,00	3.914,89	0,90	1,00	1,02	1,08	1,00	0,91	1,00	3.523,06	3.523,06
								Unitário seco médio	5,336,50							4.619,55	4.619,55

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Grau 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 - Grau 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			23,69%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.619,55
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	6.005,42
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.233,69

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4.619,55	
Desvio Padrão	799,5574557	
Coefficiente de Variação	17,30811547	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	5.166,64	0,1184
Limite Inferior (R\$/m²)	4.072,47	-0,1184
Intervalo de Confiabilidade	23,69%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	206,65
Unitário (R\$/m²)	4.619,55
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	954.630,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	206,65
Unitário (R\$/m²)	4.621,34
Valor de Mercado para Venda (R\$)	955.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	650.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 955.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	2.292,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,20% ao mês
Total 1		0,51% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,70%	ao ano
Total 2		0,77% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,28% 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.

68,06% **R\$ 650.000,00**

ANEXO V

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

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

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

DATA DA VISITA: 19/03/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Alfredo Chaves, 379 - Cidade: Passo Fundo UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: -28.274025048638162, -52.39800049743561

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

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (54) 3317-2529

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

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

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

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (54) 3317-2529

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: Conforme vistoria externa existe um lago dentro da propriedade.		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? 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?

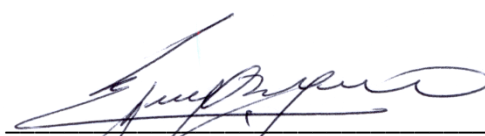
Não Sim - Indique o local: _____

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 - ano base: 2024



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2011

ANEXO V - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



CERTIDÃO

CERTIFICO, no uso da 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 seguinte teor:

CNM: 099309.2.0040578-89



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 40.578
Ficha 1

IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO SOB Nº 6 da quadra 30, com a área superficial de 396 m², medindo 12-m de frente, por 33-m de frente a fundos, sem benfeitorias, situado nesta cidade, na Vila - Lucas Araujo, à rua Alfredo Chaves, sem numeração definida, e que confronta: ao NORTE com a rua Alfredo Chaves onde faz frente; ao SUL, com o lote 15; ao LESTE, com o lote 7; e, ao OESTE com os lotes nºs 4 e 5.-PROPRIETÁRIO: CASSIANO MARIA TONIAL, brasileiro, casado, auxiliar de indústria, residente e domiciliado nesta cidade, rua Antonio Araujo, 882.-REGISTRO ANTERIOR Lº3-BJ, nº 75.402.-Em 07.12.84.-O Oficial: *[Signature]* R\$1.521

R.1-40.578. LEGÍTIMA MATERNA. TRANSMITENTE: Espólio de Ivone Antonia Viana Tonial, casada que fora com Cassiano Maria Tonial.-ADQUIRENTES: MARIA DA GLORIA TONIAL, brasileira, solteira, menor púbere; FERNANDO TONIAL, menor impúbere; SILVANA MARIA TONIAL, menor impúbere; PAULO BIVAR TONIAL, menor impúbere; MARLI GENOVEVA TONIAL, menor impúbere; SALETE TONIAL, menor impúbere; VONEI SEZAR TONIAL, brasileiro, solteiro, maior, industrial, RITA ROSANE LUFT, brasileira, casada pelo regime da separação de bens com Almir José Luft, residentes nesta cidade; LIANE MARIA NUNES, brasileira, casada com Alencar Nunes, residente nesta cidade.-VALOR: Na avaliação de R\$3.000, somente R\$333 a cada um.-FORMA: FORMAL de partilha passado em 16.06.74 e Termo de Retificação de 08.11.84, do 2º Cartório Judicial desta Comarca Sentença de 30.05.74, transitada em julgado.-Em 07.12.84.-O Oficial: *[Signature]* R\$1.521

R.2-40.578.- QESSÃO da fração ideal de 44,00-m².- TRANSMITENTE: Espólio de Marli Genoveva Tonial.- ADQUIRENTE: LIANE MARIA NUNES, brasileira, do lar, casada com Alencar Nunes, pelo regime da comunhão universal de bens, CIC nº 644.031.200-20, res. e domic. na rua Cacilda Becker, nº 432, nesta cidade.- VALOR: R\$ 200.000,00.- FORMA: Carta de Adjudicação, de 14.09.92 do Cartório da 1ª Vara Cível desta cidade; sentença de 03.09.92, transitada em julgado.- P.Fundco, 15.09.92.- O Oficial: *[Signature]*

AV.3-40.578: A adquirente Maria Gloria Tonial, contraíu núpcias com Antonio Moacir Pena Paiva, pelo regime da comunhão parcial de bens e passou a se assinar Maria Gloria Tonial Pena Paiva, cfs. certidão de casamento nº 1637, fls. 201, Lº B-05, do Cartório do Registro Civil de Erechim-RS; e, por Sentença do -

Continua no verso ...

Continua na próxima página

Para verificar a autenticidade, acesse https://regisradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 66535d72-9024-42b3-b004-047cec0c0163

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
SABC

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 09/10/2023 09:02

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0040578-89

Exmª Srª Drª Odete Maria de Oliveira, Juíza de Direito da 1ª - Vara de Palhoça-SC, datada de 6.9.85, transitada em julgado em 9.9.85, foi homologada a Separação Judicial Consensual do casal, sendo que a mulher voltou a usar o nome de solteira, ou seja, MARIA GLORIA TONIAL. - Em, 25.09.92. - O Oficial: *[assinatura]*

AV.4-40.578: O adquirente Vonei Sezar Tonial, contraíu núpcias com ENI NOGUEIRA CARDOSO TONIAL, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme Certidão de Casamento nº 840, fls. 038vº, Lº B-3, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais de São José do Ouro-RS. - Em, 25.09.92. - O Oficial: *[assinatura]*

AV.5-40.578: A adquirente Silvana Maria Tonial, contraíu núpcias com José Everaldo Freitas, pelo regime da comunhão parcial de bens e passou a se assinar SILVANA MARIA TONIAL FREITAS, conforme Certidão de Casamento nº 2419, Lº B-55, do Registro Civil de Tubarão-SC. - Em, 25.09.92. - O Oficial: *[assinatura]*

AV.6-40.578: Por Sentença proferida pela Exmª Srª Drª Leila Vani Pandolfo Machado, MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível desta comarca, em data de 27.12.1985, transitada em julgado, foi homologada a separação judicial de ALMIR JOSÉ LUFT e RITA ROSANE LUFT, passando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, RITA ROSANE TONIAL. CONFORME CONSTA da Certidão de Casamento nº 15.543, Lº B-33, do Registro Civil desta cidade. - Em, 25.09.92. - O Oficial: *[assinatura]*

R.7-40.578: COMPRA E VENDA. - TRANSMITENTES: Maria Gloria Tonial, separada judicialmente, agente administrativo, residente e domiciliada na Av. Irineu Bornhausen, nº 520, ap. 304, em Campinas-SC, CPF nº 485.921.709-82; Fernando Tonial, solteiro, mecânico, residente e domiciliado em Campinas-SC, CPF nº 567.782.010-53; Silvana Maria Tonial Freitas, com a anuência de seu marido José Everaldo Freitas, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, ele eletricitista e ela de afazeres domésticos, residentes e domiciliados na rua Manoel Bandeira, s/nº, em Barreiras, município de São José -SC, CPF nº 838.502.289-91 e nº 224.380.509-00, respectivamente; Paulo Bivar Tonial, solteiro, maior, pintor, residente e domiciliado na rua Irineu Bornhausen, nº 520, em Campinas-SC, CPF nº 853.817.489-49; Salate Tonial, solteira, maior, costureira, residente e domiciliada na rua Guimarães, nº 457, em São Paulo-SP, CPF nº 234.270.780-00; Vonei Sezar Tonial, com a anuência de sua mulher Eni Nogueira, digo, Eni Nogueira Cardoso Tonial, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, trabalhadores rurais, residentes e domiciliados em São João, digo, em João Bombarda, nº 64, em São José do Ouro-RS, CPF nº 574.295.880-34 e nº 651.062.610-15 respectivamente; Rita Rosane Tonial, separada judicialmente, de afazeres domésticos, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Pernambuco, nº 191, CPF nº 342.362.870-72; Alencar Nu-

Continua na ficha nº2...

Continua na próxima página

www.onf

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onf.org.brServiço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SAC

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 09/10/2023 09:02

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0040578-89


**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula 40.578Ficha 02

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 40.578. - - - - -
 nes, comerciário e sua mulher Liane Maria Nunes, de afazeres
 domésticos, casados pelo regime da comunhão universal de bens,
 residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Cacilda Becker,
 432, CPF nº 644.031.200-20, todos brasileiros. - ADQUIRENTE :
 MARCUS VINICIUS LOGUERCIO, brasileiro, casado pelo regime da
 comunhão parcial de bens com Sonia Maria Ferreira Loguercio,
 médico, residente e domiciliado nesta cidade, na rua Bento Gon
 çalves, nº 620, CPF nº 242.623.900-04. - VALOR: Cr\$7.000.000,
 00. - FORMA: Escritura pública de 16.09.92, do 1º Tabelionato
 desta cidade. - Em, 25.09.92. - O Oficial: *[Assinatura]*

Av.8-40.578.- Prenotação nº 295.143 de 28/02/2013.- Construção. Edificada no
 imóvel objeto desta matrícula uma casa residencial de alvenaria, de 2 pavimentos,
 com a área construída de 206,65-m², sob nº 379 do emplacamento da rua Alfredo
 Chaves, com o valor declarado de R\$100.000,00. A presente averbação é feita em
 virtude de requerimento do proprietário, datado de 27 de fevereiro de 2013,
 instruído com a Carta de Habite-se da Prefeitura de Passo Fundo/RS, sob nº
 281/1999, de 17 de maio de 1999, CND-INSS nº 000152013-19025011, CEI
 19.142.10011/66, emitida em 26 de fevereiro de 2013, arquivados neste Ofício.
 Emolumentos: R\$207,30. Selo de Fiscalização: 0417.07.12.00006.01908. Passo
 Fundo, 11/03/2013. O Oficial: *[Assinatura]*

**Av.9-40.578.- Prenotação nº 296.617 de 08/04/2013.- Retificação e Inserção
 de Dados Pessoais.** Conforme Escritura Pública de Abertura de Crédito com
 Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 17.307, lavrada em 03/04/2013, no
 livro 126, fl. 001, do 1º Tabelionato de Passo Fundo, instruída com a Certidão de
 Casamento nº 099861 01 55 1980 2 00015 098 0004071 29, do Registro Civil
 das Pessoas Naturais de Pelotas/RS, a seguir registrada, ficam inseridos e, ou
 retificados, os seguintes dados pessoais dos proprietários do imóvel (R.7):
MARCCUS VINÍCIUS LOGUERCIO (nome retificado), RG nº 9021131256-
 SSP/RS, e sua esposa **SÔNIA MARIA FERREIRA LOGUERCIO**, brasileira,
 engenheira civil, RG nº 1028461406-SSP/RS, CPF nº 301.287.570-00,
 residentes e domiciliados na rua Alfredo Chaves, nº 379, Bairro Lucas Araújo,
 em Passo Fundo/RS. Emolumentos: R\$52,20. Selo de Fiscalização:
 0417.04.1200006.04440. Passo Fundo, 02/05/2013. O Oficial: *[Assinatura]*

Continua na próxima página

 Certidão emitida pelo SREI
 www.registradores.onr.org.br

 Serviço de Atendimento
 Eletrônico Compartilhado

SABC

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 09/10/2023 09:02

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0040578-89

R.10-40.578.- Prenotação nº 296.617 de 08/04/2013.- Hipoteca de 1º Grau. Devedores: **MARCUS VINICIUS LOGUERCIO** e sua esposa **SONIA MARIA FERREIRA LOGUERCIO**, anteriormente qualificados. Credora: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS DO PLANALTO MÉDIO DO RIO GRANDE DO SUL LTDA. - CREDIPLAN**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF nº 97.259.253/0001-16, com sede na rua Uruguai, nº 2001, loja 01-A, em Passo Fundo/RS. Conforme Escritura Pública de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças nº 17.307, lavrada em 03/04/2013, no livro 126, fl. 001, do 1º Tabelionato de Passo Fundo, este imóvel foi dado em primeira e especial hipoteca para garantia de dívida nas seguintes condições: **Valor da Dívida: R\$ 200.000,00. Valor da Garantia: R\$300.000,00** (para os fins do artigo 1.484 do Código Civil). **Forma de Pagamento:** em 96 (noventa e seis prestações mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira aos 03/05/2013 e a última em 03/04/2021). **Demais Condições:** as da escritura. Emolumentos: R\$736,40. Selo de Fiscalização: 0417.08.1200006.00729. Passo Fundo, 05/02/2013. O Oficial: *ESCA. AUTOK.*

Av.11-40.578. Prenotação nº 392.228 de 31/07/2020 - Cancelamento de Hipoteca. Conforme autorização para cancelamento de hipoteca, emitida pela credora em 17/07/2020, arquivada, **fica cancelado o registro nº 10 (dez)**, desta matrícula, tendo em vista o pagamento da dívida. Emolumentos: R\$74,30. Selo de fiscalização: 0417.04.1900003.19223 = R\$3,30. Processamento eletrônico: R\$5,00. Selo de fiscalização: 0417.01.1900004.07113 = R\$1,40. Passo Fundo, 19 de agosto de 2020. O Oficial: *Sulb. H. M. J.*

R.12-40.578. Prenotação nº 392.229 de 31/07/2020 - Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Emitentes (Fiduciantes): MARCCUS VINICIUS LOGUERCIO, brasileiro, casado, médico, RG nº 9021131256-SSP/RS, CPF nº 242.623.900-04, residente e domiciliado na Rua Alfredo Chaves, nº 379, Bairro Lucas Araújo, em Passo Fundo-RS; e, **SÔNIA MARIA FERREIRA LOGUERCIO**, brasileira, casada, do lar, RG nº 1028461406-SSP/RS, CPF nº 801.287.570-00, residente e domiciliada na Rua Alfredo Chaves, nº 379, Bairro Lucas Araújo, em Passo Fundo-RS. Credora (Fiduciária): **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, inscrita no CNPJ sob nº 18.282.093/0001-50, com sede na Avenida Cristóvão Colombo, nº 2.955, Conjunto 501, Bairro Floresta, em Porto Alegre-RS. Conforme cédula de crédito bancário nº 11501496-9, emitida em São Paulo-SP, aos 02/07/2020, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23, da Lei nº 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à credora fiduciária com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento concedido aos emitentes fiduciantes nas seguintes condições: **Valor da Dívida: R\$110.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$986.000,00** (para fins

--- continua na ficha 03 ---

Continua na próxima página

.ONF

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por LETICIA PALMA DE AZEVEDO - 09/10/2023 09:02

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

SABC

Continuação da página anterior

CNM: 099309.2.0040578-89


**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**40.578**.....Ficha.....**3**.....

de venda em público leilão). **Vencimento: 02/07/2033. Forma de Pagamento:** em 156 (cento e cinquenta e seis) parcelas, vencendo-se a primeira aos 02/08/2020. **Juros:** de 0,9999% ao mês; e, 12,6800% ao ano. **Local de Pagamento:** agência de São Paulo-SP. **Prazo de Carência para Fins de Intimação:** 30 (trinta) dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. **Demais Condições:** as do contrato. **Emolumentos:** R\$583,90. **Selo de fiscalização:** 0417.07.1900006.01079 = R\$36,60. **Processamento eletrônico:** R\$5,00. **Selo de fiscalização:** 0417.01.1900004.07114 = R\$1,40. **Passo Fundo, 19 de agosto de 2020. O Oficial:** *Subst. [Assinatura]*

Av.13-40.578. Prenotação nº 392.229 de 31/07/2020 - Cessão de Crédito. Conforme instrumento particular de cessão de crédito imobiliário, com garantia de alienação fiduciária de bem imóvel, celebrado em São Paulo-SP, aos 02/07/2020, a **COMPANHIA HIPOTECÁRIA PIRATINI - CHP**, credora dos direitos creditórios, conforme registro nº 12 (doze) supra, cede tais direitos no valor de **R\$114.400,00** ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2.041 e 2.235, bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP. **Emolumentos:** R\$292,00. **Selo de fiscalização:** 0417.07.1900006.01080 = R\$36,60. **Processamento eletrônico:** R\$5,00. **Selo de fiscalização:** 0417.01.1900004.07116 = R\$1,40. **Passo Fundo, 19 de agosto de 2020. O Oficial:** *Subst. [Assinatura]*

Av.14-40.578. Prenotação nº 438.390 de 06/09/2023 - Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento do credor fiduciário, datado de 03/08/2023, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor do credor e proprietário fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos do art. 26 da Lei Federal 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do art. 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. **Avaliação fiscal:** R\$824.900,00 de acordo com a guia do ITBI nº 147.954 e 148.678, emitidas pela Prefeitura desta cidade em 24/07/2023 e 16/08/2023, respectivamente, arquivadas. **ITBI: pago. Emolumentos:** R\$1.714,70. **Selo de fiscalização:** 0417.09.2200001.02875 = R\$81,00. **Processamento eletrônico:** R\$6,40. **Selo de fiscalização:** 0417.01.2300004.04500 = R\$1,80. **Passo Fundo, 18 de setembro de 2023. O Oficial:** *Subst. [Assinatura]*

Matrícula 40.578

O referido é verdade e dou fé. Passo Fundo-RS, segunda-feira, 9 de outubro de 2023, às 09:01:43.

Nota de entrega nº 185711 - Emolumentos: R\$ 68,50

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 40.578 - 1 página: R\$ 41,30
(0417.04.2200003.28288 = R\$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0417.02.2300002.19692 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0417.01.2300004.13171 = R\$ 1,80)



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
099309 53 2023 00115710 15

- Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial
 Letícia Palma de Azevedo - Oficiala Substituta
 Astrogildo Nogueira de Azevedo - Oficial Substituto
 Michelle Coradini Rigo - Escrevente Autorizada
 Altielis Carlos Delavy - Escrevente Autorizado
 Juliana de Souza de Nez - Escrevente Autorizada

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por LETÍCIA PALMA DE AZEVEDO - 09/10/2023 09:02



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO
COORDENADORIA DE RECEITAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO NEGATIVA DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel

Código economia : 008.0030.006.000.
Inscrição : 23513
Endereço : RUA ALFREDO CHAVES, 379
Bairro : LUCAS ARAUJO
Proprietário : 915 - BANCO SANTANDER BRASIL S/A - 90.400.888/0001-42

Certifico, para efeitos de comprovação, nos termos do decreto municipal nº 114/2010, referente ao imóvel com inscrição acima especificada, que o mesmo não possui débitos vencidos até a presente data. Fica, todavia, ressalvado o direito da Secretaria de Finanças Municipal de cobrar quaisquer débitos do referido imóvel que venham a ser apurados.

Emitida às 11:50.

Validade até 16/03/2024.

Passo Fundo, 18 de setembro de 2023.

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura Municipal de Passo Fundo na Internet, no endereço <http://www.pmpf.rs.gov.br/serviço>.

Certidão expedida gratuitamente.

A02I.RXJX.C7IR.MAM1

Qualquer rasura tornará o presente documento nulo.



Data do pedido : 24/07/2023 Data de entrega : 25/07/2023 Data de vencimento : 24/08/2023
Exercício : 2023 Estimativa fiscal : 824.900,00 Valor declarado : R\$ 824.900,00
Agente : RAMA ADVOGADOS ASSOCIADOS
Observação :

Ítems da Guia	Valor	Alíquota	Valor Calculado
Consolidação de Propriedade	R\$ 824.900,00	2,00	R\$ 16.498,00
Valor do ITBI:			R\$ 16.498,00

Logradouro: ALFREDO CHAVES, 379 LUCAS ARAUJO							
N°	Setor	Quadra	Lote	Sublote	Ano	Matrícula	
23513	008	0030	006		2000	40578	
Lado Direito	Área Total	Lado Esquerdo	Profundidade (m)	Testada (m)	Área Transmitida	Área Construída	Área Constr. Trans.
33,00	386,400000	33,000000	12,000000	12,000000	386,400000	206,650000	206,650000

Transações				
9721	MARCCUS VINICIUS LOGUERCIO	242.623.900-04	Transmitente	100,00 %
915	BANCO SANTANDER BRASIL S/A	90.400.888/0001-42	Comprador Resp.	100,00 %

|033|

03399.00037 73040.000009 50206.701018 9 94520001649800

Local de Pagamento PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA ATÉ O VENCIMENTO.					Vencimento 24/08/2023	
Cedente Município de Passo Fundo					Agência/Código Cedente 1141 / 0003730	
Data do Documento 24/08/2023	Nº do Documento 40000050206-7	Espécie Doc. RC-CI	Aceite N	Data do Processamento 24/08/2023	Nosso Número 40000050206-7	
Uso do Banco		Espécie R\$	Quantidade	Valor X	(-) Valor do Documento 16.498,00	
Instruções:					CG N° [915] (+) Outros Acrescimos	
					(-) Desconto/Abatimento	
					(+) Mora/Multa	
					(+) Juros	
					(-) Valor Cobrado	
Sacado BANCO SANTANDER BRASIL S/A (90400888000142) RUA JULIO DINIZ, 2041, BAIRRO VILA OLIMPIA SAO PAULO/SP CEP 04547090						
Sacador/Avalista:						

Autenticação Mecânica/FICHA DE COMPENSAÇÃO



**Comprovante de Pagamento de Boleto**

Via Internet Banking CAIXA

Banco Receptor:	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Pagador Final / Efetivo	
CPF/CNPJ:	10.632.080/0001-51
Nome:	STELLMAR SERVICOS DE COBRANCA
Conta de débito:	3994 003 00002347-5

Representação numérica do código de barras:	03399.00037 73040.000009 50206.701018 9 94520001649800
Instituição Emissora - Nome do Banco:	BANCO SANTANDER S.A.
Código do Banco:	033
Código do ISPB:	90400888
Beneficiário original / Cedente	
Nome Fantasia:	MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO
Nome/Razão Social:	MUNICÍPIO DE PASSO FUNDO
CPF/CNPJ:	87.612.537/0001-90
Pagador Sacado	
Nome/Razão Social:	BANCO SANTANDER BRASIL S A
CPF/CNPJ:	90.400.888/0001-42
Pagador Final - Correntista	
Nome/Razão Social:	STELLMAR SERVICOS DE COBRANCA
CPF/CNPJ:	10.632.080/0001-51

Data do Vencimento:	24/08/2023
Data de Efetivação / Agendamento:	02/08/2023
Valor Nominal do Boleto:	16.498,00
Juros (R\$):	0,00
IOF (R\$):	0,00
Multa (R\$):	0,00
Desconto (R\$):	0,00
Abatimento (R\$):	0,00
Valor Calculado (R\$):	16.498,00
Valor Pago (R\$):	16.498,00

Data/hora da operação: 02/08/2023 15:25:54

Código da operação: 014499247

Chave de segurança: CHUP1JARN03F08V4

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101

Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492

Ouvidoria: 0800 725 7474

Alô CAIXA: 0800 104 0104