Confidential

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | Banco Santander (Brasil) S/A | Dossiê | 24324 |
| Tipo de Imóvel: | Apartamento | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Avenida Presidente Vargas, 445 - Apto. 405 - Bloco 4 - - - São Paulo - Rio Grande / RS - 96202-336 | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 20 |

## Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total (m² ou ha) | Matrícula: | |
| | IPTU/ITR: | |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | 52,07 |
| | IPTU: | 58,42 |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 52,07 |






## Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

## Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

## Resumo de Valores

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **-Terreno/Terra Nua** | | | | | |
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | | % Desc: | |
| **-Construções e Benfeitorias Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ 220.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 155.000,00 | % Desc: | -29,55% |
| **-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$ 220.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 155.000,00** | **% Desc:** | **-29,55%** |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 24 meses | | | | |
| Validade do Laudo | 1 ano | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 22/12/2025 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 22/12/2025 | | | | |
| Nome Avaliador: | Rynaldo de Oliveira Roça Jr | CREA Resp.: | SP-78196/D | ART nº: | |

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 220.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado) | % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | R$ 528,00 | 0,02% | ao mês | Taxa da aplicação financeira | 17,00% | Taxa Selic+4% |
| Manutenção/Administração | | 0,25% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,46% | IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | | 0,25% | ao mês | Custo financeiro | 12,00% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,52%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,95%** | **ao mês** |

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,47% fixas + financeiras**

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70% R$ 155.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

| | |
|---|---|
| **SOLICITANTE:** | Banco Santander Brasil |
| **PROPRIETÁRIO:** | Banco Santander (Brasil) S/A |
| **OBJETIVO:** | Valor de Mercado de Compra e Venda e Liquidação Forçada |
| **DOSSIÊ:** | 24324 |
| **VISTORIA:** | 22/12/2025 |
| | |
| **ENDEREÇO:** | Avenida Presidente Vargas, 445 |
| **COMPLEMENTO:** | Apto. 405 - Bloco 4 |
| **EMPREENDIMENTO:** | - |
| **BAIRRO:** | São Paulo |
| **CIDADE:** | Rio Grande |
| **ESTADO:** | RS |
| **TIPO:** | Apartamento |

**DEZEMBRO / 25**

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se:

- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 22/12/25.
- Documentação fornecida pelo contratante anexa ao laudo.

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

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

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

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

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

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

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

## 2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Endereço:** | Avenida Presidente Vargas, 445 - Apto. 405 - Bloco 4 - - | | | | |
| **Bairro:** | São Paulo | **Cidade:** | Rio Grande | **UF:** | RS |

### 2.1 - Características da Região

**Uso Predominante**

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

**Padrão da Região**

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

**Infraestrutura**

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

**Restritivos**

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

**Serviços Públicos e Comunitários no Entorno**

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

### 2.2 - Características do Logradouro Principal

**Pavimentação**

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

**Via de Acesso**

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

**Mãos de Direção**

- [x] Dupla
- [ ] Única

**Perfil**

- [x] Em nível
- [ ] Em desnível

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 3.1 - Aspectos Físicos

**Topografia**

- [x] Plano
- [ ] Aclive
- [ ] Declive
- [ ] Acidentado

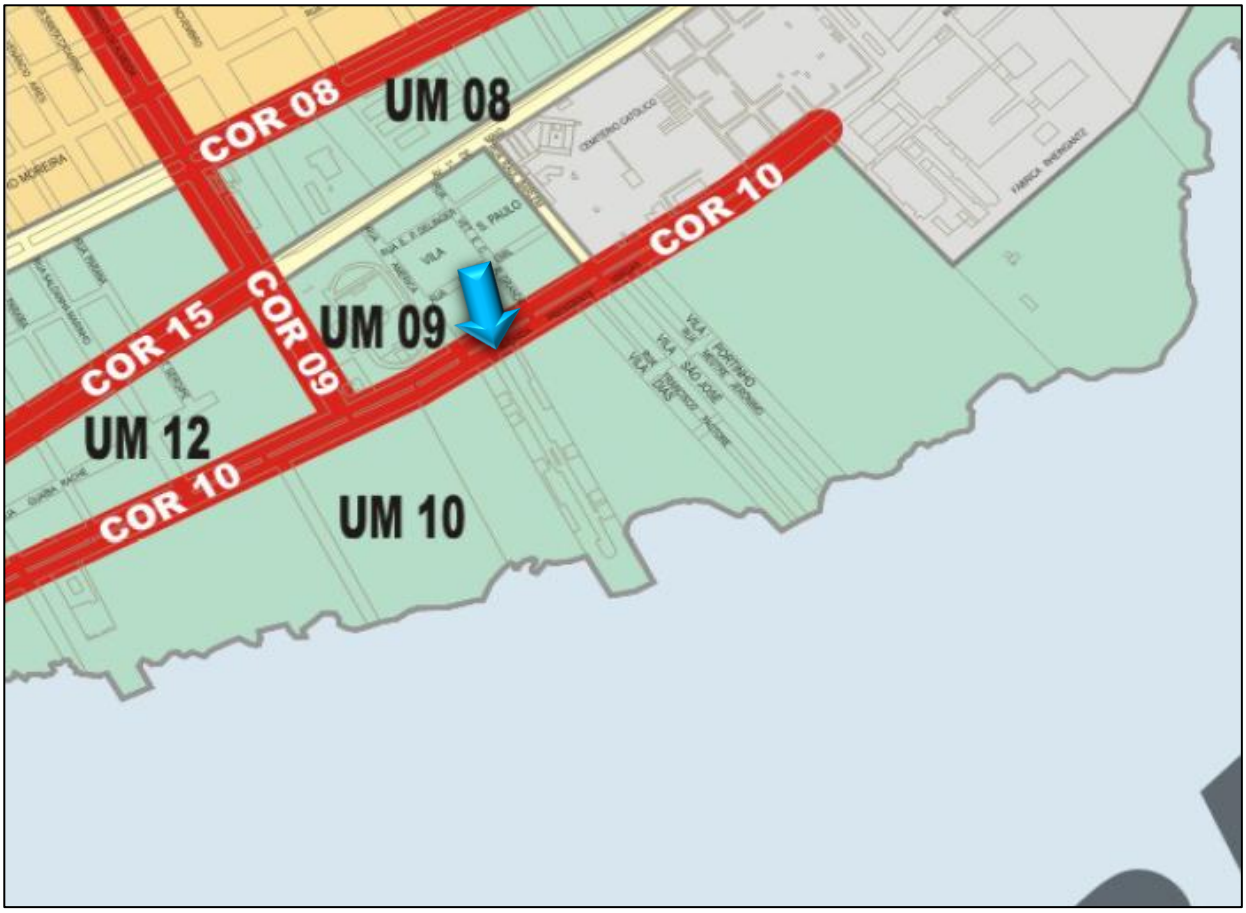
**Superfície**

- [x] Seco
- [ ] Alagável
- [ ] Brejoso

**Área**

| Matrícula | IPTU | Outros |
|---|---|---|
| - | 3.654,42 m² | - |

### 3.2 - Zoneamento



## 4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 4.1 - Aspectos Físicos

| Identificação | Área Privativa (m²) | Área Total (m²) | Área Privativa Descoberta (m²) | Fração Ideal |
|---|---|---|---|---|
| Apto. 405 - Bloco 4 | 52,07 | 58,42 m² | | 0,003316 |
| **Total** | **52,07** | **58,42 m²** | | **0,003316** |

### 4.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

*a) descrição interna;*

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

*c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.*

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, além da seguinte situação paradigma:

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

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

## 6 - AVALIAÇÃO

### 6.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2019 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

### 6.2 - Metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.3 - Tratamento de dados**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

## 7. ENCERRAMENTO

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

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

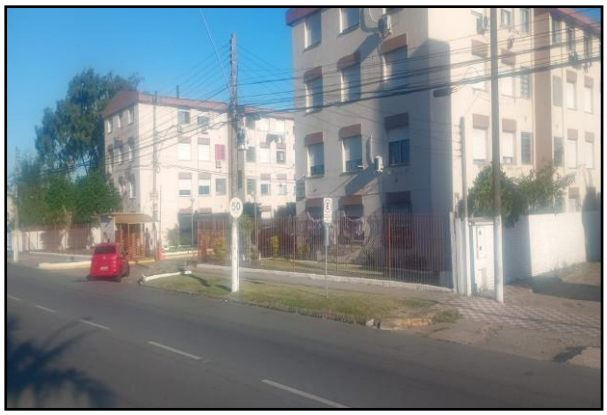
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78.196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba - PR, 22/dez/25

## ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



## ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada




Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada



Logradouro

# ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

### Elemento Comparativo 1



**Empreendimento**: -
**Endereço:** Avenida Presidente Vargas, 445 - São Paulo - Rio Grande / RS
**Complemento:** - **CEP:** 96202-336
**Fonte:** Catia Aguiar Imóveis **Tel:** (53) 98130-8025
**Valor:** R$ 250.000,00 **Status:** Oferta

**Características**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área privativa:** | 55,00 m² | **Área Total:** | - |
| **Idade Aparente:** | 20 anos | **Conservação:** | Regular |
| **Vida Útil Padrão:** | 60 anos | **Padrão Acab.:** | Apartamento Simples sem elevador |
| **Dormitórios:** | 2 | **Suítes:** - | **Vagas:** 0 |

**Observações**

Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

### Elemento Comparativo 2



**Empreendimento**:
**Endereço:** Rua Matheo Tonietti, 179 - Parque Residencial Salgado Filho - Rio Grande / RS
**Complemento:** - **CEP:** 96201-590
**Fonte:** Marcos Otero Imóveis **Tel:** (53) 3231-4040
**Valor:** R$ 350.000,00 **Status:** Oferta

**Características**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área privativa:** | 66,00 m² | **Área Total:** | - |
| **Idade Aparente:** | 10 anos | **Conservação:** | Regular |
| **Vida Útil Padrão:** | 60 anos | **Padrão Acab.:** | Apartamento Simples sem elevador |
| **Dormitórios:** | 1 | **Suítes:** 1 | **Vagas:** 1 |

**Observações**

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

### Elemento Comparativo 3



**Empreendimento**:
**Endereço:** Rua Visconde de Paranagua, 81 - Centro - Rio Grande / RS
**Complemento:** - **CEP:** 96200-190
**Fonte:** Marcos Otero Imóveis **Tel:** (53) 3231-4040
**Valor:** R$ 450.000,00 **Status:** Oferta

**Características**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área privativa:** | 91,00 m² | **Área Total:** | - |
| **Idade Aparente:** | 20 anos | **Conservação:** | Regular |
| **Vida Útil Padrão:** | 60 anos | **Padrão Acab.:** | Apartamento Simples sem elevador |
| **Dormitórios:** | 1 | **Suítes:** 1 | **Vagas:** 1 |

**Observações**

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

### Elemento Comparativo 4



**Empreendimento**:
**Endereço:** Avenida Presidente Vargas, 285 - São Paulo - Rio Grande / RS
**Complemento:** - **CEP:** 96202-336
**Fonte:** G3 Imóveis **Tel:** (53) 3225-0220
**Valor:** R$ 180.000,00 **Status:** Oferta

**Características**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área privativa:** | 50,00 m² | **Área Total:** | - |
| **Idade Aparente:** | 20 anos | **Conservação:** | Reparos simples |
| **Vida Útil Padrão:** | 60 anos | **Padrão Acab.:** | Apartamento Simples sem elevador |
| **Dormitórios:** | 2 | **Suítes:** - | **Vagas:** 1 |

**Observações**

Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

### Elemento Comparativo 5



**Empreendimento**:
**Endereço:** Rua Andradas, 181 - Centro - Rio Grande / RS
**Complemento:** - **CEP:** 96200-030
**Fonte:** G3 Imóveis **Tel:** (53) 3225-0220
**Valor:** R$ 198.000,00 **Status:** Oferta

**Características**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área privativa:** | 61,00 m² | **Área Total:** | - |
| **Idade Aparente:** | 25 anos | **Conservação:** | Reparos simples |
| **Vida Útil Padrão:** | 60 anos | **Padrão Acab.:** | Apartamento Simples sem elevador |
| **Dormitórios:** | 2 | **Suítes:** - | **Vagas:** 0 |

**Observações**

Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.

**Croqui**



## MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

| Id. | Status | Valor do Imóvel (R$) | Área (m²) | Valor Unitário (R$/m²) | Oferta | Fatores | | | | | | | Σ Fator | Valor Unitário Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Área | Padrão | Estado de Conservação | Local | Andar | Vagas | - | | |
| Aval. | - | - | 52,07 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 01 | Oferta | 250.000,00 | 55,00 | 4.545,45 | 0,95 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 4.377,71 |
| 02 | Oferta | 350.000,00 | 66,00 | 5.303,03 | 0,95 | 1,06 | 1,00 | 0,89 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 0,90 | 4.542,26 |
| 03 | Oferta | 450.000,00 | 91,00 | 4.945,05 | 0,95 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,02 | 4.802,46 |
| 04 | Oferta | 180.000,00 | 50,00 | 3.600,00 | 0,95 | 0,99 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 1,00 | 1,08 | 3.683,77 |
| 05 | Oferta | 198.000,00 | 61,00 | 3.245,90 | 0,95 | 1,04 | 1,00 | 1,22 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,26 | 3.886,74 |

| Antes do Tratamento | |
|---|---|
| Elementos: | 5 |
| Média: | 4.327,89 |
| Desvio Padrão: | 877,45 |
| Coef. de Variação: | 20,27% |

| Após o Tratamento | |
|---|---|
| Elementos: | 5 |
| Média: | 4.258,59 |
| Desvio Padrão | 463,45 |
| Coef. de Variação: | 10,88% |

| Saneamento Amostral | |
|---|---|
| Amostras Consideradas | 5 |
| *Limite Superior (+30%)* | 5.536,17 |
| Limite Inferior (-30%) | 2.981,01 |
| Unitário Médio Saneado (R$/m²) | 4.258,59 |
| Desvio Padrão | 463,45 |
| Coeficiente de Variação: | 10,88% |
| *t* de Student | 1,53 |
| Limite Superior | 4.613,83 |
| Limite Inferior | 3.903,35 |
| Intervalo de Confiabilidade | 16,68% |

| Formação do Valor | |
|---|---|
| Área (m²) | 52,07 |
| Valor Unitário Médio (R$/m²) | 4.258,59 |
| Valor de Mercado para Venda (R$) | 221.740,46 |

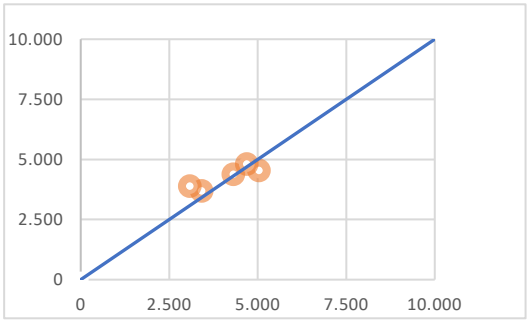
| Valor Final de Avaliação | |
|---|---|
| Valor de Mercado para Venda (R$) | 220.000,00 |
| Valor Unitário Arredondado (R$/m²) | 4.225,16 |

| Valor de Liquidação Forçada | |
|---|---|
| Valor de Liquidação para Venda (R$) | 155.000,00 |
| Valor Unitário Arredondado (R$/m²) | 2.976,82 |

| Especificação da Avaliação | |
|---|---|
| Grau de Fundamentação | II |
| Grau de Precisão | III |

**Gráfico de Dispersão - Observados x Calculados**

| Id | Preço x Fator Fonte | Valor Calculado |
|---|---|---|
| Av. | | 4.258,59 |
| 1 | 4.318,18 | 4.377,71 |
| 2 | 5.037,88 | 4.542,26 |
| 3 | 4.697,80 | 4.802,46 |
| 4 | 3.420,00 | 3.683,77 |
| 5 | 3.083,61 | 3.886,74 |




**Observações:**

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

## GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

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

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

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

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

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

| Graus | III | II | I |
|---|---|---|---|
| Pontos Mínimos | 10 | 6 | 4 |
| Itens Obrigatórios | Itens 2 e 4 no Grau II, com demais no mínimo no Grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I | Todos, no mínimo no Grau I |

Ao analisarmos os parâmetros de definição do valor do imóvel, obtivemos uma pontuação total igual a 7 devido aos itens observados na tabela. De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar o laudo com Grau de Fundamentação II

## GRAU DE PRECISÃO

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

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

O cálculo para obtenção do valor do imóvel apresentou uma amplitude total do intervalo de confiança de 16,68%, logo o Grau de Precisão do modelo é III

## DETERMINAÇÃO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

| Despesas Fixas | Taxa | Obs. |
|---|---|---|
| IPTU | 0,02% | ao mês |
| Manutenção / Administração | 0,25% | ao mês |
| Comissão de Venda | 0,25% | ao mês |
| **Total Fixas** | **0,52%** | **ao mês** |

| Despesas Financeiras | Taxa | Obs. |
|---|---|---|
| Taxa de Aplicação Financeira | 17,00% | Selic + 2% |
| Inflação média ao ano | 4,46% | IPCA |
| Custo Financeiro | 12,00% | ao ano |
| **Total Financeira** | **0,95%** | **ao mês** |

| Liquidação Forçada | Taxa | Obs. |
|---|---|---|
| Despesas Totais | 1,47% | ao mês |
| Prazo de Comercialização | 24 | meses |
| **Liquidação Forçada** | **-29,53%** | |

### VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

| Valor de Mercado | | |
|---|---|---|
| Área (m²) | Unitário (m²) | Valor do Imóvel |
| 52,07 | 4.225,16 | R$ 220.000,00 |
| | | duzentos e vinte mil reais |

| Valor de Liquidação Forçada | | |
|---|---|---|
| Área (m²) | Unitário (m²) | Valor de Liquidação Forçada |
| 52,07 | 2.976,82 | R$ 155.000,00 |
| | | cento e cinquenta e cinco mil reais |

### VALOR DE AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA

| Matrícula | Identicação | Valor de Mercado | Valor de Liquidação Forçada |
|---|---|---|---|
| 20711 | Apto. 405 - Bloco 4 | 220.000,00 | 155.000,00 |

# ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099366.2.0020711-55

20.711 — MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 29 de setembro de 19 82 | FLS. 1 | MATRÍCULA 20.711

Imóvel: Um apartamento nº 405, situado no quarto pavimento, na ala posterior do bloco, a esquerda de quem entra no mesmo, com a área - real privativa de 52,069m2, área real de uso comum de 6,352m2, perfazendo a área real total de 58,421m2, correspondendo-lhes ainda uma fração ideal de 0,003316 no terreno e condominio. Dito imóvel acha-se situado no bloco nº 4, de frente para a rua interna, tendo em cada pavimento térreo, duas portas de entrada e em cada pavimento seis (6) janelas com entrada pela Avenida Presidente Vargas sob nº 445, - medindo o terreno onde se acha construído o edificio, cinquenta e - seis metros e cinquenta centímetros (56,50m) de frente ao norte ao alinhamento da Av. Presidente Vargas, dividinde-se pelo lado leste, - com a Sociedade de Propaganda Tiro Brasileiro, na extensão de trezentos e quarenta e um metros e cinquenta centímetros (341,50m) no-fundo, ao sul tem a largura de 64,68m, e faz divisa com terreno de marinha (Lagoa da Mangueira) pelo lado oeste, a extensão de trezentos e dez metros (310,00m) faz divisa com propriedade que é ou foi - dos sucessores de Joaquim Marques Pereira.

Proprietário: Cooperativa Habitacional Marcilio Dias Ltda, com sede nesta cidade, CGCMF nº 89.587.240/0001-48.

Registro anterior: matricula 135 livro 2.

R. 1/20.711 em 29 de setembro de 1982.

Titulo: Compra e venda com hipoteca.

Imóvel: Supra descrito.

Transmitente: Cooperativa Habitacional Marcilio Dias Ltda, supra qualificada.

Adquirente: ARMANDO JOSÉ ANTONIO REINA PROVITINA, funcionário autárquico aposentado e sua mulher Antonia Provitina, servidora pública, brasileiros, cpf 018.186.940/34 e 359.063.750/15, domiciliados nesta cidade.

continua no verso

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 1 | 20.711 |

Forma do titulo: Contrato de compra e venda, financiamento, quitação de hipoteca e constituição de outra, quitação de caução de crédito hipotecario e constituição de outra, passado em 30 de outubro de 1981, nesta cidade.
Valor: Cr$812.086,82 ( oitocentos e doze mil, oitenta e seis cruzeiros e citentá e dois centavos) equivalente a 1.099,64362UPC, imposto fiscal sobre Cr$1.460.000,00 ( um milhão quatrocentos e sessenta - mil cruzeiros ) Apresentou guia de arrecadação nº 46728 de 20 de novembro de 1981, e certificados de quitação do IAPAS nºs 114032 de - 29 de janeiro de 1982 e nº 114074 de 5 de fevereiro de 1982.

Oficial: Eustáquio [illegible]. Emol:Cr$5.103,00 N

R. 2/20.711 em 29 de setembro de 1982.
Ônus: Hipoteca.
Imóvel: Retro descrito.
Devedores: Armando José Antonio Reina Provitina e sua mulher Antonia Provitina, retro qualificados.
Credora: Fin-Hab-Associação de Poupança e Emprestimo, com sede em - Porto Alegre, CGCMF nº 92.893.676/0001-70.
Forma dotitulo: Contrato de compra e venda, financiamento, quitação de hipoteca e constituição de outra, quitação de caução de crédito hipotecário e constituição de outra, passado em 30 de outubro de - 1981, nesta cidade.
Valor: Cr$779.083,65 ( setecentos e setenta e nove mil, oitenta e - tres cruzeiros e sessenta e cinco centavos) equivalente a 1.054,95416 UPCs.
Prazo: 300 meses.
Juros: nominal 7,6% a.a. e efetiva 7,871% a.a.
Avaliação: Cr$812.086,82 ( oitocentos e doze mil, oitenta e seis cruzeiros e oitenta e dois centavos) equivalente a 1.099,64362 UPCs.
Garantia : Em primeira e especial hipoteca.

continua na ficha n.º 20.711/2

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

20.711/2 — MATRÍCULA —

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 29 de setembro de 19 82 | FLS. 2 | MATRÍCULA 20.711/2

continuação da matricula 20.711

Oficial: Antonio Gonçalves Cruz. Emol:Cr$3.541,00 NS

AV. 3/20.711 em 29 de setembro de 1982.
Pelo contrato de compra e venda, financiamento, quitação de hipoteca e constituição de outra, quitação de caução de crédito hipotecário e constituição de outra, passado em 30 de outubro de 1981, nesta cidade, a credora dá em caução ao Banco Nacional da Habitação, seus direitos creditórios, sob garantia hipotecária, constante do R. 2/ 20.711, no valor de Cr$779.083,65 ( setecentos e setenta e nove mil - oitenta e tres cruzeiros e sessenta e cinco centavos).

Oficial: Antonio Gonçalves Cruz. Emol:Cr$2.100,00 NS

R.4/ 20.711 em 28 de abril de 1989. **TRANSMITENTE:** Armando José Antonio Reina Provitina, aposentado, e sua mulher, Antonia Provitina, servidora pública, inscritos no CPF. sob nºs 018.186.940-34 e 359.063 750e15, respectivamente, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade. **ADQUIRENTE: CLAUDIA ÁVILA DE LIMA,** brasileira, casada com Martino Fernandes de Lima, secretária, inscrita no CPF. sob nº 427. 329.300-59, domiciliada e residente nesta cidade. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada em 13 de abril de 1989, nas notas do 2º Tabelionato desta cidade. **VALOR:** NCz$153,00 (cento e cinquenta e tres cruzados novos). **Obs.:** O Imposto de transmissão inter-vivos não foi recolhido por inexistir lei municipal instituidora do Tributo (Prov. 4/89 da C.G.J). **CONDIÇÃO:** Sujeito ao ônus hipotecário constante do R.2, desta matrícula. Foram cumpridas as formalidades a que aludem os artigos 292 e 293, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, modificada pela Lei 6.941, de 14 de setembro de 1981, tendo sido feita a notificação à credora hipotecária, conforme correspondência enviada por intermédio do Cartório de Títulos e Documentos desta cidade, registrada sob nº 19.778, à fls. 189, do livro B-17, e entregue em data de 27 de fevereiro de 1989. Emol:NCz$ 9,70.-

Oficiala: Rozani Lujo R

Av.5/20.711 em 1º de novembro de 1991. Conforme contrato particular de cessão de crédito hipotecário, firmado em 17 de setembro de 1986, na cidade de Porto Alegre-RS, a Fin-Hab Associação de Poupança e Empréstimo, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CGCMF

cont. no verso

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande - RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 2 | 20.711/2 |

sob nº 92.893.676/0001-70, cede e transfere os direitos creditórios à Fin-Hab Crédito Imobiliário S/A, com sede na cidade de Porto Alegre-RS, inscrita no CGCMF sob nº 90.535.998/0001-11, pelo valor de Cz$48.213,05(quarenta e oito mil duzentos e treze cruzados e cinco centavos).

Exa f.: [illegible] G

AV.6/20.711 em 1º de novembro de 1991. Conforme instrumento particular firmado em 21 de janeiro de 1991, na cidade de Porto Alegre-RS, pela Caixa Economica Federal, sucessora do BNH, fica cancelada a caução, constante do Av.3 desta matricula.

Exa f.: [illegible] G

Av.7/20.711 em 1º de novembro de 1991. Conforme instrumento particular de assunção, confissão de dívida e ratificação de garantia hipotecária e outras avenças, firmado em 30 de dezembro de 1990, na cidade de Porto Alegre-RS, os devedores constantes do R.2 desta matricula, Armando José Antonio Reina Provitina, aposentado, inscrito no CPF sob nº 018.186.940/34 e sua mulher Antonia Provitina, servidora pública, inscrita no CPF sob nº 359.063.750/15, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, venderam com anuência da credora à Claudia Ávila de Lima, do lar, inscrita no CPF sob nº 427.329.300/59 e seu marido Martino Fernandes de Lima, industriário, inscrito no CPF sob nº 350.290.720/04, ambos brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, o imóvel descrito nesta matricula, em primeira e especial hipoteca, conforme R.4, assumindo os compradores a dívida atual de Cr$1.194.977,62(um milhão cento e noventa e quatro mil novecentos e setenta e sete cruzeiros e sessenta e dois centavos), para pagamento em 183 meses, a juros de 7,6% a.a. nominal e 7,871% a.a. efetiva, com avaliação de Cr$1.040.768,70(um milhão e quarenta mil setecentos e sessenta e oito cruzeiros e setenta centavos).

Exa f.: [illegible] G

Av.8/20.711 em 1º de novembro de 1991. Conforme cédula hipotecária integral nº 54.347 série SB, emitida em 30 de dezembro de 1990, em Porto Alegre-RS, o crédito hipotecário foi cedido à Fin-Hab Crédito Imobiliário S/A, com sede na cidade de Porto Alegre, inscrita no CGCMF sob nº 90.535.998/0001-11, pelo valor de Cr$1.194.977,62(um milhão cento e noventa e quatro mil novecentos e setenta e sete cruzeiros e sessenta e dois centavos), para pagamento em 183 prestações mensais, a partir de 30/01/91, à juros de 7,6% a.a. nominal.

Exa f.: [illegible] G

Av.9/20.711 em 1º de novembro de 1991. Conforme endosso 6.1 da

continua na ficha n.º 3

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

20.711/3 — MATRÍCULA

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande – RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

RIO GRANDE, 1º de novembro de 199 1

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 3 | 20.711/3 |

**Continuação da matricula 20.711.**
cédula hipotecária integral nº 54.347 série SB, emitida em 30 de dezembro de 1990, em Porto Alegre-RS, a credora dá em caução à Caixa Econômica Federal, o crédito hipotecário constante do Av.7 desta matricula, nos termos indicados no campo 10.1 da mencionada cédula.

Av.10/20.711 em 25 de setembro de 1995. Conforme Contrato particular de cessão de crédito hipotecário firmado em 11 de julho de 1994 na cidade de Porto Alegre, RS, a Fin-Hab Crédito Imobiliário S/A, cede e transfere os direitos creditórios à Caixa Econômica Federal, com sede na cidade de Brasília, DF, inscrita no CGCMF nº 00.360.305/0001-04.

Emol.:R$7,50- MC

Av.11/20.711 em 17 de novembro de 2014. Conforme Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado em 11 de dezembro de 2001, nesta cidade, pela Caixa Econômica Federal, **fica cancelado o R.2 e Av.7 desta matrícula, por ter sido autorizado o cancelamento da hipoteca a que se refere.** (Protocolo n.º 254271 em 06/11/2014)

Emol.:R$51,20 – 0488.04.1000002.12128 = R$0,70 –
PED: 0488.01.1400001.33349 = R$0,30 – IS

Av.12/20.711 em ~~17~~ de novembro de 2014. Conforme quitação da dívida e baixa da hipoteca no campo "11" da Cédula Hipotecária Integral n.º 54.347 série "SB" firmado em 11.12.2001, pela Caixa Econômica Federal, **fica cancelado o Av.8 desta matrícula, por ter sido autorizada a liberação da cédula hipotecária integral a que se refere.** (Protocolo n.º 254270 em 06/11/2014)

Emol.:R$51,20 – 0488.04.1000002.12129 = R$0,70
PED: 0488.01.1400001.33350 = R$0,30 – IS

Av.13/20.711 em 17 de novembro de 2014. Conforme Liberação da Caução no campo "6.2" da Cédula Hipotecária Integral n.º 54.347 série "SB" firmada em 25.09.2014, pela Caixa Econômica Federal, **fica cancelado o Av.9 desta matrícula, por ter sido autorizado o cancelamento da caução a que se refere, no valor de** Cr$1.194.977,62 (um milhão, cento e noventa e quatro mil, novecentos e setenta e sete Cruzeiros e sessenta e dois centavos), **valor atualizado em** R$39.294,03 (trinta e nove mil, duzentos e noventa e quatro reais e três centavos). (Protocolo n.º 254270 em 06/11/2014)

Emol.:R$131,80 – 0488.06.1000002.17218 = R$5,40 –
PED: 0488.01.1400001.33351 = R$0,30 – IS

**Continua no verso**

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio Grande – RS
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

| FLS. | MATRÍCULA |
|---|---|
| 3v | 20.711 |

**Continuação da matrícula 0020711/3**

R.14/20.711 em 17 de novembro de 2014. **TRANSMITENTES: MARTINO FERNANDES DE LIMA**, industriário, inscrito no CPF sob nº 350.290.720-04 e sua mulher **CLÁUDIA ÁVILA DE LIMA**, bancária, inscrita no CPF sob nº 427.329.300-59, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, domiciliados e residentes nesta cidade. **ADQUIRENTE: CLÁUDIA LAPUENTE ÁVILA**, brasileira, separada consensualmente, bancária, inscrita no CPF sob nº 427.329.300-59, domiciliada e residente nesta cidade. **TÍTULO: Partilha. FORMA DO TÍTULO:** Formal de partilha passado em 25 de agosto de 2004, extraído dos autos da Separação Consensual nº 2300066613; e Termo de Retificação e Ratificação passado em 12 de julho de 2013, extraído dos autos da Separação Consensual n.º 023/1.04.0025895-9, que ambos tramitaram na Vara de Família desta Comarca. **VALOR:** R$22.000,00 (vinte e dois mil reais) atualizado em R$54.862,56 (cinquenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e seis centavos). **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula.** (Protocolo n.º 254272 em 06/11/2014)

Emol.:R$309,80 – 0488.07.1000002.12639 = R$8,10
PED: 0488.01.1400001.33352 = R$0,30 – IS

Av.15/20.711 em 23 de novembro de 2017. Conforme instrumento particular firmado em 21 de novembro de 2017, nesta cidade, instruído com a Certidão de Casamento extraída em 21 de novembro de 2017, pelo Registro Civil da 2ª Zona desta Comarca, a adquirente constante do **R.14** desta matrícula, Cláudia Lapuente Avila, alterou seu estado civil para **Divorciada**, conforme Sentença da Exma. Sra. Dra. Suzel Regine Neves de Mesquita, MMa. Juíza de Direito da Vara de Família desta Comarca, datada de 29 de dezembro de 2005, a qual transitou em julgado a 21 de março de 2006. (Protocolo n.º 280278 em 21/11/2017)

Emol.:R$74,30 – 0488.04.1000002.20517 = R$3,30
PED: 0488.01.1600001.84049 = R$1,40 – IS

R.16/20.711 em 23 de novembro de 2017. **TRANSMITENTE: CLÁUDIA LAPUENTE AVILA**, brasileira, divorciada, bancária, inscrita no CPF sob nº 427.329.300-59, domiciliada e residente na cidade de Porto Alegre, RS. **ADQUIRENTE: OSNI DE SOUZA LOPES JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, inscrito no CPF sob nº 006.069.330-42, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com Eficácia de Escritura Pública, Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Lei nº 9.514/97, firmado em 18 de outubro de 2017, na cidade de São Paulo, SP. **VALOR:** R$190.000,00 (cento e noventa mil reais), integralizado da seguinte forma: R$21.126,90 (vinte e um mil, cento e vinte e seis reais e noventa centavos) com recursos próprios, R$20.873,10 (vinte mil, oitocentos e setenta e três reais e dez centavos) com recursos da conta vinculada do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS e R$148.000,00

continúa na ficha n.º
**Continua na matrícula 0020711/4**

Continua na Próxima Página



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

MATRÍCULA 20.711

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Rio Grande, 23 de novembro de 2017

F1 4 | Matrícula 20.711

**Continuação da matrícula 0020711/3**

(cento e quarenta e oito mil reais) com recursos do financiamento concedido pelo credor. Valor da prestação inicial: R$2.041,07 (dois mil, quarenta e um reais e sete centavos). **Imposto fiscal sobre R$190.000,00** (cento e noventa mil reais). **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS.:** Foi anexada ao contrato a Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º **42971/17** de 03.11.2017, da Secretaria Municipal da Fazenda. **Inscrição Municipal n.º 228010**. (Protocolo n.º 279999 em 06/11/2017)

Emol.:R$925,60 – 0488.08.1000002.07092 = R$49,50
PED: 0488.01.1600001.84050 = R$1,40 – IS

R.17/20.711 em 23 de novembro de 2017. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: OSNI DE SOUZA LOPES JUNIOR**, já qualificado. **CREDOR/FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, representado por Sheron Aquere Terra de Lima, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob o nº 003.921.790-67 e Diego Bastos Bastos, brasileiro, solteiro, maior, bancário, inscrito no CPF sob o nº 010.845.720-60. **TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com Eficácia de Escritura Pública, Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia Lei nº 9.514/97, firmado em 18 de outubro de 2017, na cidade de São Paulo, SP. **VALOR DA DÍVIDA:** R$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais). **JUROS:** 10,4815% a.a. nominal, equivalente a 11,0000% a.a. efetiva, 0,87% a.m. nominal e 0,87% a.m. efetiva, sendo pela taxa de juros bonificada de 9,1006% a.a. nominal, equivalente a 9,4900% a.a. efetiva, 0,76% a.m. nominal e 0,76% a.m. efetiva. **PRAZO:** 264 (duzentos e sessenta e quatro) meses. **AVALIAÇÃO:** R$190.000,00 (cento e noventa mil reais). **GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula**. (Protocolo n.º 279999 em 06/11/2017)

Emol.:R$712,40 – 0488.07.1000002.20733 = R$36,60
PED: 0488.01.1600001.84051 = R$1,40 – IS

Av.18/20.711 em 10 de maio de 2021. Conforme autorização expressa no Contrato por Instrumento Particular, com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/17, firmado em 07 de abril de 2021, na cidade de São Paulo, SP, pelo Banco Santander (Brasil) S.A., fica **cancelado o R.17 desta matrícula, por ter sido autorizado o cancelamento da alienação fiduciária a que se refere, no valor de** R$148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais). (Protocolo n.º 308847 em 27/04/2021)

Emol.:R$379,60 – 0488.07.1000002.31011 = R$36,60
PED: 0488.01.1900001.88385 = R$1,40 – IS

**Continua no verso**

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

| F1 | Matrícula |
|---|---|
| 4v | 20.711 |

**Continuação da matrícula 0020711/4**

R.19/20.711 em 10 de maio de 2021. **TRANSMITENTE**: **OSNI DE SOUZA LOPES JUNIOR**, brasileiro, solteiro, maior, bancário, inscrito no CPF sob nº 006.069.330-42, domiciliado e residente nesta cidade. **ADQUIRENTE**: **MATHEUS MACHADO AQUINO**, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, inscrito no CPF sob nº 142.031.287-14, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/17, firmado em 07 de abril de 2021, na cidade de São Paulo, SP. **VALOR:** R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), integralizado da seguinte forma: R$90.800,00 (noventa mil e oitocentos reais) dos recursos próprios e R$159.200,00 (cento e cinquenta e nove mil e duzentos reais) do financiamento concedido pela credora. Valor da prestação inicial: R$1.339,89 (mil, trezentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos). **Imposto fiscal sobre R$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais). **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS.:** Foi anexada ao contrato a Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º **14479/21** de 15.04.2021, da Secretaria Municipal da Fazenda. **Inscrição Municipal n.º 228010**. (Protocolo n.º 308847 em 27/04/2021)

Registradora Subst.

Emol.:R$610,70 – 0488.08.1000002.11397 = R$49,50- (Lei n.º 6.015/73, Art. 290)
PED: 0488.01.1900001.88386 = R$1,40 – IS

R.20/20.711 em 10 de maio de 2021. **DEVEDOR/FIDUCIANTE**: **MATHEUS MACHADO AQUINO**, já qualificado. **CREDOR/FIDUCIÁRIO**: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo, SP, representada por Danielle da Silva Gonçalves, brasileira, solteira, maior, bancária, inscrita no CPF sob o nº 967.866.390-20 e Sheron Aquere Terra de Lima, brasileira, casada, bancária, inscrita no CPF sob o nº 003.921.790-67. **TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO:** Contrato por Instrumento Particular, com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/17, firmado em 07 de abril de 2021, na cidade de São Paulo, SP. **VALOR DA DÍVIDA:** R$159.200,00 (cento e cinquenta e nove mil e duzentos reais). **JUROS:** 9,5690% a.a. nominal, equivalente a 10,0000% a.a. efetiva; e 0,7974% a.m nominal equivalente a 0,7974% a.m. efetiva; sendo pela taxa de juros bonificada de 6,7756% a.a. nominal, equivalente a 6,9900% a.a. efetiva; e 0,5646% a.m nominal equivalente a 0,5646% a.m. efetiva. **PRAZO:** 420 (quatrocentos e vinte) meses. **AVALIAÇÃO:** R$199.000,00 (cento e noventa e nove mil reais). **GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula. OBS.:** Foi anexada ao contrato a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 04 de maio de 2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome do devedor/fiduciante. (Protocolo n.º 308847 em 27/04/2021)

Registradora Subst.

**Continua na matrícula 0020711/5**

Continua na Próxima Página

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

MATRÍCULA 20.711

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS**
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

Rio Grande, 10 de maio de 2021

| F1 | Matrícula |
|---|---|
| 5 | 20.711 |

**Continuação da matrícula 0020711/4**

Emol.:R$379,60 – 0488.08.1000002.11398 = R$49,50 - (Lei n.º 6.015/73, Art. 290)
PED: 0488.01.1900001.88387 = R$1,40 – IS

Av.21/20.711 em 17 de abril de 2025. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrais serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. (Protocolo n.º 346977 em 20/03/2025).
Emol.:NIHIL – 0488.04.1400001.12300 = NIHIL – PED:NIHIL - **AGNR** - Ato Gratuito Não Ressarcível -
**Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):** Farias - IB

**Continua no verso**

Continua na Próxima Página



Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

CNM: 099366.2.0020711-55

MATRÍCULA 20.711

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL**
**REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO GRANDE - RS**
**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL** **CNM: 099366.2.0020711-55**

**Rio Grande, 17 de abril de 2025**

| fls. | Matrícula |
|---|---|
| 5v | 20.711 |

Av.22/20.711 em 17 de abril de 2025. **INCLUSÃO DO CNM (CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS)** - Conforme o disposto no Art. 3º do Provimento 89/2019 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), esta matrícula possui o Código Nacional de Matrículas sob nº **099366.2.0020711-55**.
Emol.:NIHIL – 0488.04.1400001.12301 = NIHIL – PED:NIHIL - **SGDL** – Selo Gratuito por determinação legal.
Averbação nato digital assinado por **Wilson Muller - Registrador Interino Designado**. O hash SHA256 do documento é **2DBBD65E95C3619DD036F1D326B1AF73B9FE706291F7AACF12A5724BA2EC8607**. - IB

Av.23/20.711 em 17 de abril de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** - Conforme Instrumento Particular, firmado em 19 de fevereiro de 2025, na cidade de Porto Alegre, RS., pelo credor/fiduciário constante do **R.20** desta matrícula, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., **fica consolidada a propriedade fiduciária** em nome da **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, nos termos do Art.26, § 7º da Lei n.º 9.514/97. Imposto Fiscal sobre R$156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais) conforme Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º 626/25 de 14/03/2025, da Secretaria Municipal da Fazenda. (Protocolo n.º 346977 em 20/03/2025)
Emol.:R$408,40 – 0488.08.1000002.19558 = R$76,40 – PED:0488.01.2300001.31271 = R$2,10
Averbação nato digital assinado por **Wilson Muller - Registrador Interino Designado**. O hash SHA256 do documento é **F08FA063CC5003E3BEDE241605AEB15AD0798EF6A7AE66D83D7E970798233FA8**. - IB

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
**Rio Grande-RS, 22 de abril de 2025, às 11:52:05**

**Total: R$102,00** - GZ
Certidão Matrícula 20.711 - 10 páginas: R$70,40 (0488.04.1400001.12346 = R$5,20)
Busca em livros e arquivos: R$13,20 (0488.03.1600001.14130 = R$4,20)
Processamento eletrônico de dados: R$6,90 (0488.01.2300001.31334 = R$2,10)

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado

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
**099366 53 2025 00021011 74**

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

# MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Ingrid Rodrigues De Sena (CPF ***.480.370-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/JYT2H-5QK6M-3779D-LZWME.

**PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE**
**MUNICÍPIO DO RIO GRANDE**
**SECRETARIA DE MUNICÍPIO DA FAZENDA**
CNPJ 88.566.872/0001-62

# Certidão Negativa de débitos do Imóvel

## Número: 4799/2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que após consulta aos nossos registros, referente a inscrição imobiliária abaixo, constatamos que até a presente data não existem débitos relativos a Tributos Municipais.

**DADOS DO PROPRIETÁRIO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Nome: | **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** | | |
| CPF/CNPJ: | **90.400.888/0001-42** | | |
| Endereço: | **RUA D, 533** | | |
| Complemento: | | | |
| Bairro: | **BOLAXA** | Cidade: | **RIO GRANDE/RS** |

**DADOS DO IMÓVEL**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Endereço: | AVENIDA PRESIDENTE VARGAS | Número: | 445 | Complemento: | 0405 B/04 |
| Bairro: | VILA DIAS | CEP: | 96202100 | Cidade: | RIO GRANDE/RS |
| Edifício: | | Quadra: | 0004 | Lote: | 0405 |
| Loteamento: | | Código do imóvel: | 228010 | | |
| Matricula: | 20711 | Insc. Imobiliária: | 02.01.0314.N571.0118 | | |

**FINALIDADE**

Certidão por Cadastro Imobiliário

**SEM DÉBITOS ATÉ A PRESENTE DATA**

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

A certidão tem validade por **180** dias a contar da data de sua expedição

Rio Grande - RS, 9 de Maio de 2025.

Clique aqui para visualizar o documento original ou utilize um leitor de QR

**CHANCELA:** MPA4.NTRW.WUWW.68HA
**REGISTRO Nº:** 4155

# PREFEITURA MUNICIPAL DO RIO GRANDE
## SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CIDADE HISTÓRICA RIO GRANDE PATRIMÔNIO DO RIO GRANDE DO SUL

## GUIA INFORMATIVA DO I.T.B.I. - INTER-VIVOS

GUIA INFORMATIVA DO IMPOSTO DE TRANSMISSÃO

| | | | |
|---|---|---|---|
| TRANSMITENTE(S | Matheus Machado Aquino | | ZONA URBANA 1 |
| | CPF / CNPJ 142.031.287-14 | | GUIA INFORMATIVA Nº 626925 |
| LOGRADOURO | AV. PRESIDENTE VARGAS, 445 - PARQUE Rio Grande RS | | ALÍQUOTA 2,00 |
| COMPLEMENTO | BLOCO 4 APTO. 405 | | |
| Nº DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO: 22810 | MUNICÍPIO | RIO GRANDE | REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE/RS Matricula ou Transcrição nº 20.711 |
| TERRENO | LOTE Nº | QUADRA Nº | |

| SITUAÇÃO QUADRA | | DIMENSÕES (m) | | | | ÁREA (m²) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ESQUINA | INTERNO | FRENTE | 56,50 | LADO DIREITO | 64,68 | ÁREA TOTAL | 3654,42 |
| ENCRAVADO m | | FUNDOS | 56,50 | LADO ESQUERDO | 64,68 | ÁREA TRANSMITIDA | 0,003316 |

### CONSTRUÇÕES BENFEITORIAS E MELHORAMENTOS

| ESPÉCIE | CASA | APTO | GARAGEM/BOX | LOJA/SALA/CONJ | ALVENARIA | | MISTA | | MADEIRA | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ÁREA TOTAL m² | | 58,421 | | | FINA | | BOA | | BOA | |
| ÁREA TRANS m² | | 58,421 | | | NORMAL | X | NORMAL | | NORMAL | |
| ANO CONSTR | | | | | SIMPLES | | SIMPLES | | SIMPLES | |
| | | | | | POPULAR | | POPULAR | | POPULAR | |

| TABELIONATO /ou AGENTE | VALOR DO IMÓVEL (R$) | | SECRETARIA MUN. FAZENDA |
|---|---|---|---|
| | ATRIBUIDO PELO CONTRIBUINTE | ATRIBUIDO PELA FAZENDA | DATA DA AVALIAÇÃO 14/03/2025 VALIDADE 13/04/2025 |
| 3º Tabelionato de Notas<br>Luciano Cardoso Silveira - Tabelião<br>Rua Marechal Floriano, 132<br>CEP 96200-380 - Rio Grande RS<br>Fone/Fax (53) 3035-7775 | TERRENO 156.000,00 | | COMISSÃO COMISSÃO |
| | CONSTRUÇÕES e BENFEITORIAS | | Lucieni Turnes Edom<br>Dirigente do Núcleo de ITBI<br>Matricula 11898-2 |
| | TOTAL R$ 156.000,00 | Concordamos | |

## GUIA DE ARRECADAÇÃO

| | | |
|---|---|---|
| NOME DO CONTRIBUINTE<br>**Banco Santander (Brasil) S.A.** | CPF/CNPJ 90.400.888/0001-42 | GUIA Nº<br>**14300000000230857-0** |
| ENDEREÇO<br>AV JUSCELINO KUBISCHECK, 2041 - BLOCO A, VILA OLÍMPIA, SÃO | CI | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **IMPOSTO S/TRANSMISSÃO BENS IMÓVEIS INTERVIVOS** | **RIO GRANDE** | **RS** | CÓDIGO: 38 | R$ 3.120,00 |
| | | | CÓDIGO: 11 | |
| | | | CÓDIGO: 99 | |
| | | | **TOTAL** | R$ 3.120,00 |

OBSERVAÇÕES

**CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

LUCIENI TURNES EDOM:59144599072

Assinado digitalmente por LUCIENI TURNES EDOM:59144599072
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=RFB e-CPF A1, OU=(EM BRANCO), OU=34028316000103, OU=videoconferencia, CN=LUCIENI TURNES EDOM:59144599072
Razão: Eu atesto a precisão e a integridade deste documento
Localização:
Data: 2025.03.20 16:02:18-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 12.1.0