



Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	21997
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua 21 de Abril - Centro - São Pedro das Missões - RS - CEP 98323-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	20

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	1.258,39
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	1.258,39
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	81,48
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		81,48



## Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.  
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.  
Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

## Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>			
Valor de Mercado:	R\$ 51.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 33.000,00 % Desc: -35,29%
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>			
Valor de Mercado:	R\$ 119.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 77.000,00 % Desc: -35,29%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>			
FC			

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

Valor de Mercado:	R\$ 170.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 110.000,00	% Desc:	-35,29%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo: 06/02/2025

Data da vistoria: 06/02/2025

Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr

Assinatura Avaliador

CREA Resp.:

SP-78196/D

ART nº:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 170.000,00

## Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 408,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,30% ao mês	Inflação média ao ano	4,83%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	9,94%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,47% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,79% ao mês</b>

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,27% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **36** 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.

65% R\$ 110.000,00

## Diagnóstico de Mercado

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

## Considerações

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil

**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**VISTORIA:** 06/02/2025 (Vistoria externa)

**ENDEREÇO:** Rua 21 de Abril

**BAIRRO:** Centro

**CIDADE:** São Pedro das Missões

**UF:** RS

**DOSSIÊ:** 21997

**TIPO:** Casa

**USO:** Residencial

**ÁREA CONSTRUÍDA:** 81,48 m<sup>2</sup> (Conforme matrícula)

**ÁREA DE TERRENO:** 1.258,39 m<sup>2</sup> (Conforme matrícula)



**Fevereiro / 2025**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Rua 21 de Abril</b>		
Cidade <b>São Pedro das Missões</b>	UF <b>RS</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander Brasil</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S.A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Área Construída <b>81,48 m<sup>2</sup></b>	Área de Terreno <b>1.258,39 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Evolutivo</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação I</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>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.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 170.000,00 (Cento e Setenta Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 110.000,00 (Cento e Dez Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Rua 21 de Abril.....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....</b>	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
4.4 - Considerações Gerais .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento .....	8
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>9</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	9
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>9</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
<b>8. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>10</b>
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
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>14</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....</b>	<b>21</b>
<b>ANEXO VI - LIC.....</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....</b>	<b>32</b>

## 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 06/02/2025.
- 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

<b>Endereço:</b> Rua 21 de Abril		
<b>Bairro:</b> Centro	<b>Cidade:</b> São Pedro das Missões	<b>UF:</b> RS

### 2.1 - História e Características do Município

A história de São Pedro das Missões iniciou-se em 1913, quando os primeiros moradores chegaram na região, ainda conhecida como Tunas, sobrevivendo a partir do cultivo de erva-mate. Mais tarde, a região denominou-se Guabiroba, devido a quantidade de plantas nativas. As primeiras famílias em São Pedro foram Guilherme Vargas, Ildebrando Baiano, Fastino Cauderom, e posteriormente Silva, Stein, Zandola, Brizolla, Westphalen, Larsen, entre outras.

As primeiras indústrias do município eram moinho a água e uma serraria e, no comércio, estabeleceram-se diversos moradores e famílias. Em 1967, São Pedro das Missões

passou a ser reconhecida como distrito de Palmeira das Missões, e finalmente em 1996, emancipou-se e tornou-se município. Atualmente, sua economia é caracterizada por minifúndios, com principal cultivo de erva-mate, milho, feijão preto, soja, suínos, gado, e uma grande agricultura familiar.

A origem do nome São Pedro das Missões remonta a uma igreja católica estabelecida na cidade, cujo padroeiro é São Pedro. Já o nome de Missões vem de sua cidade mãe, Palmeira das Missões.

- Área da Cidade: 79,894 Km<sup>2</sup>
- População Total: 1.757 mil habitantes (IBGE - 2022)
- PIB per capita: R\$ 33.001,50 (IBGE - 2020)
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM - 2010): 0,664



## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua 21 de Abril

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Linear
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Terra	<b>Calçadas:</b> -

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Usos Predominantes	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 type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

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

**Nível de escoamento**

Bom     Regular     Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

A região é dotada de parte da infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um baixo nível comercial e transporte coletivo.

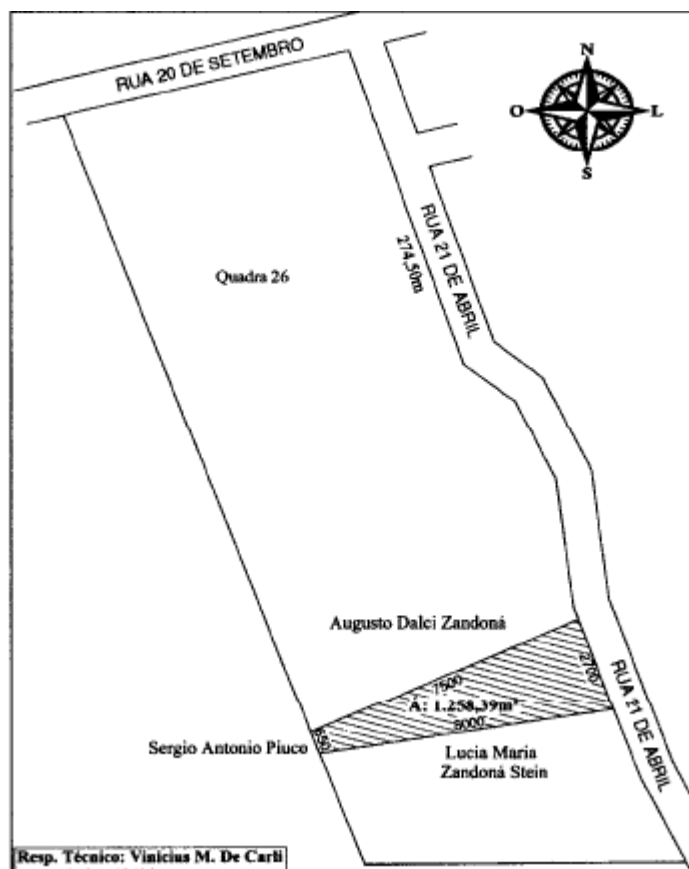
## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 34.668

<b>Área:</b> 1.258,39 m <sup>2</sup>	<b>Medidas do Terreno:</b> 75,00 x 80,00 x 27,00 x 6,50 m		
<b>Testada Principal:</b> Rua 21 de Abril	<b>Testada secundária:</b> ---		
<b>Formato:</b> Irregular	<b>Topografia:</b> Declive	<b>Superfície:</b> Seca	
<b>Obs.:</b> Não foi possível obter o mapa de zoneamento com a prefeitura municipal.			

### 5.2 - Mapa de Loteamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### 6.1 - Descrição Geral das edificações

Na matrícula consta a averbação de uma área construída total de 81,48 m<sup>2</sup>, sendo 55,65 m<sup>2</sup> referente a uma residência em alvenaria e 25,83 m<sup>2</sup> referente a uma garagem.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

### 6.2 - 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, elencada no item 1 deste laudo, adotando um padrão simples, idade aparente de 20 anos e estado de conservação reparos simples.

## 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 Evolutivo composto por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas; e Método da Quantificação dos Custos para determinação do valor das edificações. 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:

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

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

**FATOR DEPRECIACÃO:** 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 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.

**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.

#### **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 São Pedro das Missões/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 I** quanto à fundamentação.

### **8.6 - Valores Encontrados**

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

<b>Área Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor do Terreno</b>
1.258,39	40,53	<b>R\$ 51.000,00</b>
		<b>(Trezentos e Quarenta Mil Reais)</b>

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor das Edificações</b>
81,48	1460,48	<b>R\$ 119.000,00</b>
		<b>(Cento e Dezenove Mil Reais)</b>

<b>Valor de Mercado</b>
<b>R\$ 170.000,00</b>
<b>(Cento e Setenta Mil Reais)</b>

<b>Valor de Liquidação Forçada</b>
<b>R\$ 110.000,00</b>
<b>(Cento e Dez Mil Reais)</b>


Ver ANEXO IV e V

## 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.

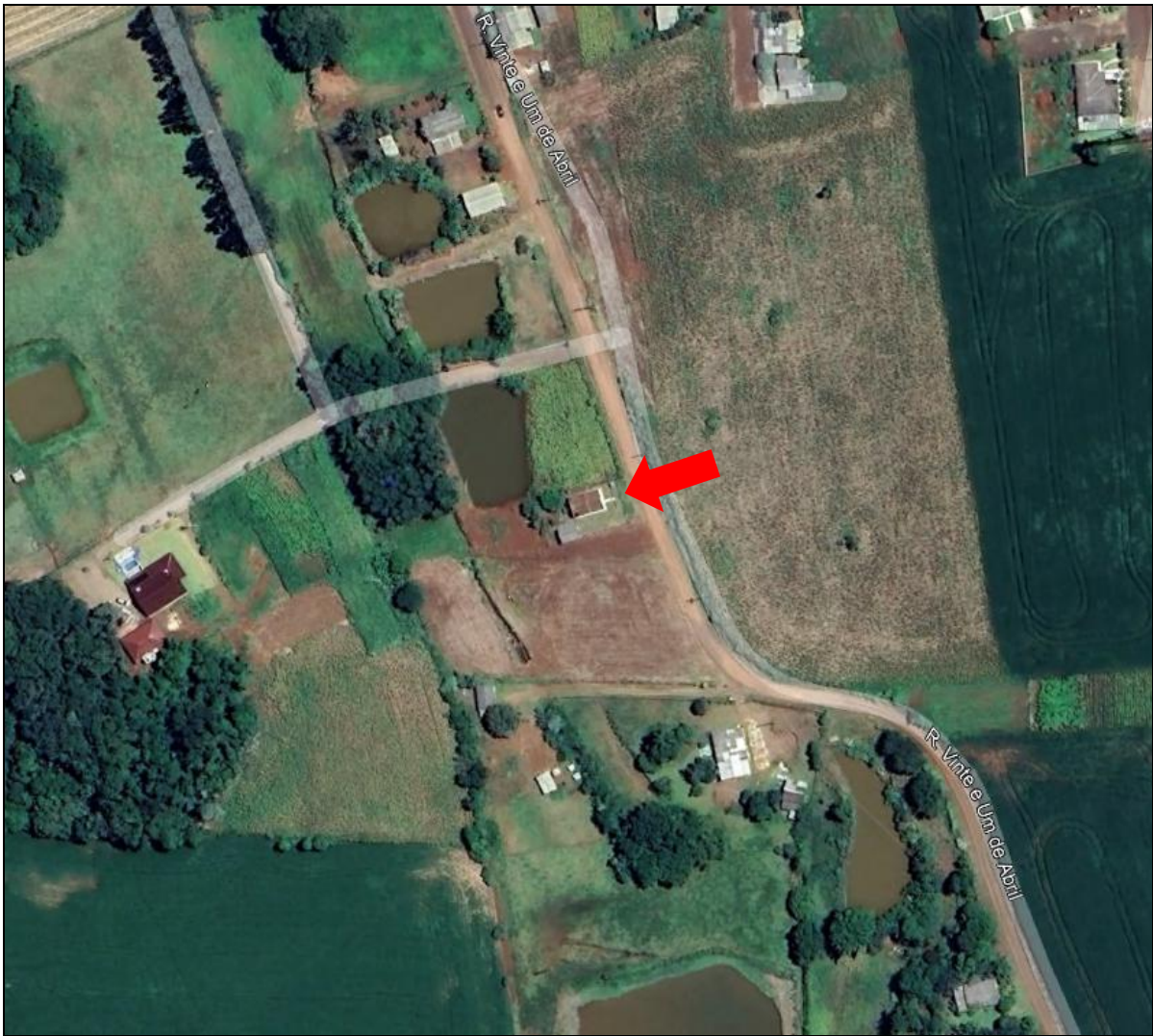
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



---

Rynaldo de Oliveira Roça Jr  
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D  
CPF: 709.059.758-04  
06 de Fevereiro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

**ANEXO IV**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>   jan-25
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço:	Rua 1º de Maio	
Bairro:	São Lucas	Cidade: São Pedro das Missões UF: RS
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 700,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 25.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 35,71
Fonte/ telefone:	Enio - Tel.: 55 9-9903-5077	Status: Negociado
Terreno em declive, meio de quadra.		



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>   jan-25
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço:	Estrada Barro Preto	
Bairro:	Barro Preto	Cidade: São Pedro das Missões UF: RS
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 1.500,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 50.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 33,33
Fonte/ telefone:	Marivane Mari - Tel.: 55 3307-8072	Status: Negociado
Terreno em aclive, meio de quadra.		



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>   jan-25
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço:	Av. 25 de Julho	
Bairro:	Centro	Cidade: Novo Xingu UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos): 5
Área Construída (m²)	293,00	Área de Terreno (m²) 295,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 890.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 3.016,95
Fonte/ telefone:	Sabadin Imóveis - Tel.: 55 98444-0013	Status: Oferta
Terreno plano, meio de quadra, com casa de alvenaria.		



<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>   jan-25
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço:	Estrada Sem Denominação	
Bairro:	Centro	Cidade: Novo Xingu UF: RS
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 2.160,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 85.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 39,35
Fonte/ telefone:	RD Imóveis - Tel.: 55 3363-1714	Status: Negociado
Terreno em aclive, meio de quadra.		



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>   jan-25
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço:	Av. 25 de Julho	
Bairro:	Centro	Cidade: Novo Xingu UF: RS
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 755,00
N.º dormitórios	N.º Suítes:	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 50.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 66,23
Fonte/ telefone:	Sabadin Imóveis - Tel.: 51 98444-0013	Status: Oferta
Terreno em aclive, meio de quadra.		



## Croqui de Amostras



**PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)	
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial			
Aval.	Rua 21 de Abril	1.258,39	81,48	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua 1º de Maio	700,00	-	0,00	1,000	0	0	0	25.000,00	35,71	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33,02	33,02
2	Estrada Barro Preto	1.500,00	-	0,00	1,000	0	0	0	50.000,00	33,33	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	34,07	34,07
3	Av. 25 de Julho	295,00	293,00	3.061,98	0,955	0	0	0	890.000,00	112,58	0,90	0,80	0,70	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	49,51	49,51
4	Estrada Sem Denominação	2160,00	-	0,00	1,000	0	0	0	85.000,00	39,35	1,00	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	42,10	42,10
5	Av. 25 de Julho	755,00	-	0,00	1,000	0	0	0	50.000,00	66,23	0,90	0,80	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	44,51	44,51
Unitário seco médio										57,44											40,64	40,64

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
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
<b>Total</b>			<b>8</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			23,29%
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

Comentários:

**HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	40,64
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	52,84
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	28,45

**SANEAMENTO TERRENO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	40,64	
Desvio Padrão	7,02	
Coefficiente de Variação	17,26%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	45,44	11,81%
Limite Inferior (R\$/m²)	35,98	-11,48%
Intervalo de Confiabilidade	23,29%	

**FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO**

Área Total do terreno(m²)	1.258,39
Quota do Terreno(m²)	1.258,39
Unitário (R\$/m²)	40,64
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	51.144,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	40,53
<b>Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)</b>	<b>51.000,00</b>

**ANEXO V**

**CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS**

## DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Na presente avaliação, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a escassez de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de Fatores" para o valor do terreno descrito no Anexo IV e "Método da Quantificação do Custo" para a definição dos valores das benfeitorias.

Para a determinação dos valores de reedição utilizamos a tabela de Coeficientes publica pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon (R\$ 2.614,24 /m²) - fonte:<http://www.sinduscon-rs.com.br/>

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

## CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Identificação	Padrão	Área (m²)	Unitário (R\$/m²)	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
Casa	Casa Simples	55,65	2.760,64	20	60	Reparos simples	0,639	153.629,47	98.169,23
Garagem	Galpão Simples	25,83	1.286,21	20	60	Reparos simples	0,639	33.222,70	21.229,31

## DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
<b>Terreno</b>	1.258,39	40,53	51.000,00	51.000,00
<b>Edificações</b>	81,48	1.460,48	119.398,54	119.000,00

Conforme preconiza a NBR-14653-2:2011: "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:"

$$VI = (VT+CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor da terreno nua;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Assim sendo temos:

$$\begin{aligned}
 VI &= \text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Construções} \times \text{Fator Comer.} = \text{Valor do Imóvel} \\
 VI &= (R\$ 51.000,00 + R\$ 119.000,00) \times 1,00 = R\$ 170.000,00 \\
 Vliq &= (R\$ 33.000,00 + R\$ 77.000,00) \times 0,65 = R\$ 110.000,00
 \end{aligned}$$

### ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

*Tabela 7 – Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias*

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Estimativa do Custo Direto</b>	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	<b>BDI</b>	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	<b>Depreciação Física</b>	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					5

Ao analisarmos os parâmetros de definição do custo unitário de reprodução do avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 5 devido aos itens observados na Tabela 7 de acordo com a norma NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo **Grau de Fundamentação I**.

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 170.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	408,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,47% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,83%	IPCA 12 meses
Custo financeiro		9,94% ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,79% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,27% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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.

64,71% **R\$ 110.000,00**

## **ANEXO VI**

### **LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS**

## ANEXO VI - 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: 06/02/2025

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Antonio Vivaldi, 355 Cidade: São Pedro das Missões - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 27° 46' 33.91", 53° 14' 51.40"

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

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

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de São Pedro das Missões - (55) 99199-9431

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

Não  Sim. Que tipo? \_\_\_\_\_ . Quando? \_\_\_\_\_

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

Não  Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? \_\_\_\_\_

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de São Pedro das Missões - (55) 99199-9431

### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

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

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

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

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

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

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

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
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:

<b>Uso do imóvel</b>	<b>Passado</b>	<b>Presente</b>
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?

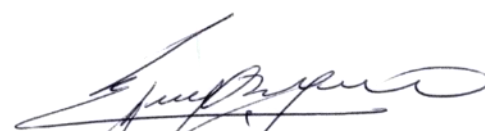
Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

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.

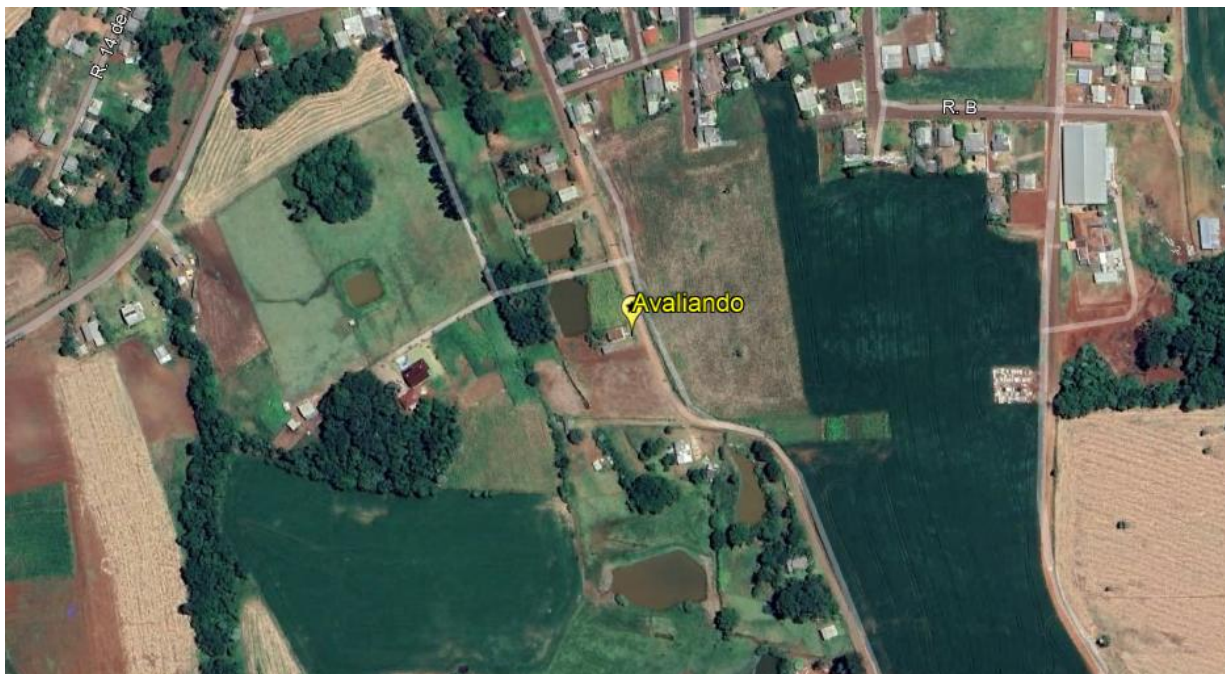


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2024



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2012

## **ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



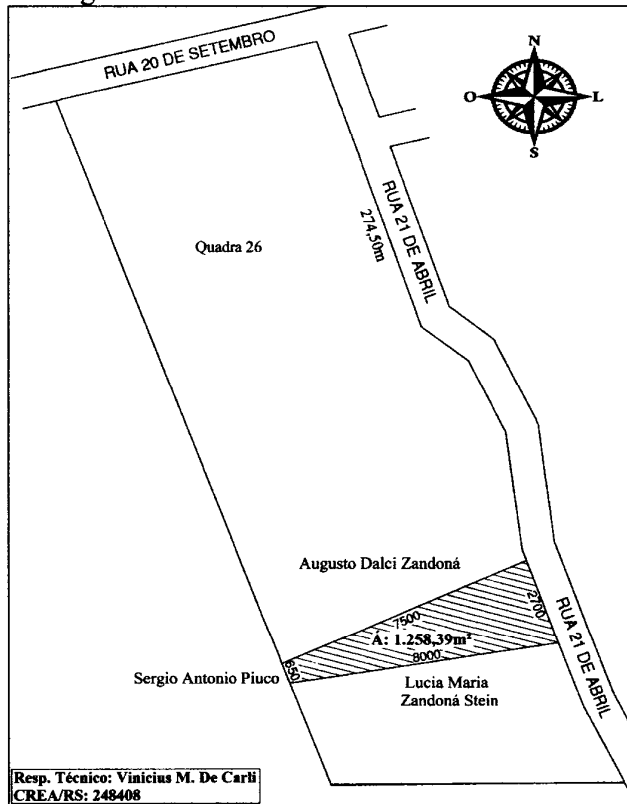
REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PALMEIRA DAS MISSÕES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Valide aqui este documento

**Palm. das Missões/RS, 22 de set. de 2022.**

Matrícula  
**34.668/01**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano de **forma irregular**, com a **área de mil, duzentos e cinquenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados (1.258,39m²)**, constituído de parte do lote n.º 02, da quadra 26, localizado no lado par da **Rua 21 de Abril**, distante **duzentos e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros (274,50m)**, da esquina com a Rua 20 de Setembro, na cidade de **São Pedro das Missões/RS**, confrontando: ao **norte**, em uma extensão de setenta e cinco metros (75,00m), com terreno de propriedade de Augusto Dalci Zandoná; ao **sul**, em uma extensão de oitenta metros (80,00m), com terreno de propriedade de Lúcia Maria Zandoná Stein; ao **leste**, em uma extensão de vinte e sete metros (27,00m), com a Rua 21 de Abril, onde faz frente; e, ao **oeste**, em uma extensão de seis metros e cinquenta centímetros (6,50m), com terreno de propriedade de Sérgio Antônio Piuco. Sendo o quarteirão formado da seguinte maneira: ao norte, Rua 20 de Setembro; ao sul, Rua Sem Denominação; ao leste, Rua 21 de Abril; e, ao oeste, Terras de Sérgio Antônio Piuco. **A PLANTA DO IMÓVEL:**



Resp. Técnico: Vinicius M. De Carli  
CREA/RS: 248408

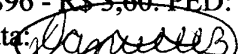
**PROPRIETÁRIOS:** **IVES LUIZ ZANDONÁ**, portador da CI/RG-SSP/RS nº 2028130355, inscrito no CIC nº 274.965.540-49, portador da CNH n.º 00232110507, expedida pelo DETRAN/RS, em 11/04/2016, e sua esposa **NILCE DOS SANTOS ZANDONÁ**, inscrita no CIC nº 963.962.530-20, portadora da CI/RG-SSP/RS nº 8050765042, ambos brasileiros, agricultores, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Zandoná, na cidade de São Pedro das Missões/RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 31.405, do Livro 2, deste Ofício. **OBSERVAÇÃO:** Matrícula aberta em virtude da extinção de

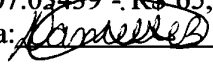
CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CULDT-2AJH9-3JD5S-H9G9D>



Valide aqui  
este documento

**condomínio na matrícula anterior**, sendo que foram apresentados todos os documentos de exigência legal. **PROTOCOLO:** 193.059 de 19/08/2022. DBM. Emolumentos: R\$ 24,80. Selo Digital: 0407.03.2100002.08896 - R\$ 3,60. PED: R\$ 6,00. Selo Digital: 0407.01.2200005.01230 - R\$ 1,80. A 3ª Registradora Substituta:  Danielle Barbosa Machado.

**Av.1/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 22 de setembro de 2022. Protocolo: 193.060 de 19/08/2022. **TÍTULO: CONSTRUÇÃO.** Certifico, através do requerimento apresentado pelo proprietário, Sr. IVES LUIZ ZANDONÁ, inscrito no CPF n.º 274.965.540-49, que sobre o **imóvel objeto da presente matrícula, encontram-se construídos: uma residência em alvenaria** com a área de cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco decímetros quadrados (55,65m<sup>2</sup>), coberta com telha cerâmica e pavimentada com cerâmica e **uma garagem** com a área de vinte e cinco metros e oitenta e três decímetros quadrados (25,83m<sup>2</sup>), coberta com telha brasilit e pavimentada com piso bruto, **totalizando uma área construída de oitenta e um metros e quarenta e oito decímetros quadrados (81,48m<sup>2</sup>)**, localizados no lado par da **Rua 21 de Abril**, na cidade de São Pedro das Missões/RS. **DOCUMENTOS APRESENTADOS:** Foram apresentados com o requerimento: **a)** memorial descritivo e planta baixa, assinados pelo proprietário e pelo Responsável Técnico, Sr. Vinicius Magalhães De Carli – Engenheiro Civil, portador do CREA/RS n.º 248.408, com “visto” aos 04/08/2022, pela Prefeitura Municipal da cidade de São Pedro das Missões/RS; **b)** ART n.º 12044365, devidamente quitada; **c)** alvará de licença para construção de obras, expedido aos 05/08/2022, pela Prefeitura Municipal da cidade de São Pedro das Missões/RS; **d)** carta de habite-se n.º 8/2022 e n.º 9/2022, ambas expedidas aos 05/08/2022, pela Prefeitura Municipal da cidade de São Pedro das Missões/RS; **e)** certidão narrativa e de existência de imóvel urbano, expedida aos 05/08/2022, pela Prefeitura Municipal da cidade de São Pedro das Missões/RS; **e, f)** CND/INSS – certidão negativa de débitos relativos a tributos federais e a dívida ativa da união, aferição: 90.012.15079/65-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 13/09/2022. **AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** A construção foi avaliada em duzentos e doze mil reais (R\$ 212.000,00). DBM. Emol.: R\$ 530,10. Selo Dig.: 0407.08.0900007.03439 - R\$ 65,30. PED: R\$ 6,00. Selo Dig.: 0407.01.2200005.01241 - R\$ 1,80. A 3ª Reg. Substituta:  Danielle Barbosa Machado.

**R.2/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 17 de novembro de 2022. Protocolo: 193.899 de 03/11/2022. **TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário n.º 0010341902, emitida aos 31/10/2022, na cidade de São Paulo/SP. **EMITENTES: MARCOS LEANDRO DOS SANTOS ZANDONÁ**, empresário, portador da CI/RG-SJTC/RS n.º 5070343271, inscrito no CIC n.º 937.975.160-53, e sua esposa **LUCILENE ROBERTA MÜLLER ZANDONÁ**, consultora, inscrita no CIC n.º 004.623.690-21, portadora da CI/RG-SJS/RS n.º 1077217428, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Brasil, n.º 5670, bairro Centro, na cidade de São Pedro das Missões/RS. **INTERVENIENTES GARANTIDORES: IVES LUIZ ZANDONÁ**, portador da CI/RG-SSP/RS n.º 2028130355, inscrito no CIC n.º 274.965.540-49, e sua esposa **NILCE DOS SANTOS ZANDONÁ**, inscrita no CIC n.º 963.962.530-20, portadora da CI/RG-SSP/RS n.º 8050765042, ambos brasileiros, agricultores, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida 21 de Abril, na cidade de São Pedro das Missões/RS. **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede social na Avenida Presidente Juscelino Kubstchek, n.º 2041 e 2235, Bloco A, bairro Vila Olimpia, na cidade de São Paulo/SP. **VALOR:** Noventa e seis mil, cento e cinquenta reais e cinquenta e nove centavos (R\$ 96.150,59). **JUROS:** 1,3500% ao mês e 17,4587% ao ano. **PRACA E DATA DE PAGAMENTO:** Na cidade de São Paulo/SP, em duzentos e quarenta (240) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a primeira em 31/12/2022 e última em 31/10/2042. **GARANTIAS:** Em

- continua na folha 02 -

REGISTRO DE IMÓVEIS  
PALMEIRA DAS MISSÕES – RS  
JULIANO BREITENBACH  
Registrador Designado  
IRTON JOSÉ DIESEL JUNIOR  
Registrador Substituto  
DANIELLE BARBOSA MACHADO  
Registradora Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CULD-2AJH9-3JD5S-H9G9D>

Valide aqui  
este documentoREGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PALMEIRA DAS MISSÕES  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Palm. das Missões/RS, 17 de nov. de 2022.

Matrícula

34.668/02

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Uma residência em alvenaria com a área de cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco decímetros quadrados (55,65m<sup>2</sup>), coberta com telha cerâmica e pavimentada com cerâmica e uma garagem com a área de vinte e cinco metros e oitenta e três decímetros quadrados (25,83m<sup>2</sup>), coberta com telha brasilit e pavimentada com piso bruto, totalizando uma área construída de oitenta e um metros e quarenta e oito decímetros quadrados (81,48m<sup>2</sup>), e o respectivo terreno urbano de forma irregular, com a área de mil, duzentos e cinquenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados (1.258,39m<sup>2</sup>), constituído de parte do lote n.º 02, da quadra 26, localizado no lado par da Rua 21 de Abril, distante duzentos e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros (274,50m), da esquina com a Rua 20 de Setembro, na cidade de São Pedro das Missões/RS. Objeto do caput e Av.1 da presente matrícula. VALOR DA GARANTIA: Cento e setenta mil reais (R\$ 170.000,00). CONDIÇÕES: As demais constantes da cédula, cuja "via não negociável" fica arquivada neste CRI. Consultada a CNIB. Emol.: R\$ 536,70. Selo Dig.: 0407.07.1600004.04905 - R\$ 48,30. PED: R\$ 6,00. Selo Dig.: 0407.01.2200005.05427 - R\$ 1,80. O 2º Reg. Substituto: Irton José Diesel Junior.**

**Av.3/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 11 de julho de 2023. Protocolo: 195.911 de 20/06/2023. **TÍTULO: PREMONITÓRIA.** Certifico, através do requerimento firmado pela COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL GERAÇÕES – CRESOL GERAÇÕES, inscrita no CNPJ sob n.º 04.622.657/0001-41, representada por seu procurador, Sr. Rodrigo Pereira Fortes, inscrito na OAB/RS n.º 59.486 e conforme certidão de admissão da execução, emitida nos moldes do art. 828 do Código de Processo Civil, que se encontra tramitando no Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, na 2ª Vara Cível desta Comarca de Palmeira das Missões/RS, o processo de execução de título extrajudicial, sob n.º 5002231-87.2023.8.21.0020/RS, em que figura como **exequente:** COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL GERAÇÕES – CRESOL GERAÇÕES, inscrita no CNPJ sob n.º 04.622.657/0001-41; e, como **executados:** LUCILENE ROBERTA MULLER ZANDONÁ, inscrita no CPF n.º 004.623.690-21; MARCOS LEANDRO DOS SANTOS ZANDONÁ, inscrito no CPF n.º 937.975.160-53; SÃO PEDRO COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, inscrito no CNPJ sob n.º 43.443.005/0001-00; IVES LUIZ ZANDONÁ, inscrito no CPF n.º 274.965.540-49; e, NILCE DOS SANTOS ZANDONÁ, inscrita no CPF n.º 963.962.530-20, sendo que estes últimos executados (Ives e Nilce) possuem o direito real de aquisição sobre: Uma residência em alvenaria com a área de cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco decímetros quadrados (55,65m<sup>2</sup>), coberta com telha cerâmica e pavimentada com cerâmica e uma garagem com a área de vinte e cinco metros e oitenta e três decímetros quadrados (25,83m<sup>2</sup>), coberta com telha brasilit e pavimentada com piso bruto, totalizando uma área construída de oitenta e um metros e quarenta e oito decímetros quadrados (81,48m<sup>2</sup>), e o respectivo terreno urbano de forma irregular, com a área de mil, duzentos e cinquenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados (1.258,39m<sup>2</sup>), constituído de parte do lote n.º 02, da quadra 26, localizado no lado par da Rua 21 de Abril, distante duzentos e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros (274,50m), da esquina com a Rua 20 de Setembro, na cidade de São Pedro das Missões/RS; Objeto do caput e Av.1 da presente matrícula, sendo valor da execução de: R\$ 124.378,75. **OBSERVAÇÃO:** O valor da ação foi dividido por quatro, para fins de cálculo dos emolumentos, tendo em vista que no requerimento possui solicitação para averbação de premonitória em quatro imóveis dos executados. DBM. Emolumentos: R\$ 147,80. Selo Digital: 0407.06.2100006.00240 - R\$ 32,30. PED: R\$ 6,40. Selo Digital: 0407.01.2300002.03483 - R\$ 1,80. A 3ª Registradora Substituta: Danielle Barbosa Machado.

CONTINUA NO VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
PALMEIRA DAS MISSÕES – RS  
JULIANO BREITENBACH  
Registrador Designado  
IRTON JOSÉ DIESEL JUNIOR  
Registrador Substituto  
DANIELLE BARBOSA MACHADO  
Registradora Substituta

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CULD-2AJH9-3JD5S-H9G9D>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CULD-2AJH9-3JD5S-H9G9D>

**Av.4/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 24 de outubro de 2023. Protocolo: 196.815 de 11/09/2023.  
**TÍTULO: PREMONITÓRIA.** Certifico, através do requerimento firmado pela COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL GERAÇÕES – CRESOL GERAÇÕES, inscrita no CNPJ sob n.º 04.622.657/0001-41, representada por seu procurador, Sr. Rodrigo Pereira Fortes, inscrito na OAB/RS n.º 59.486 e conforme certidão de admissão da execução, emitida nos moldes do art. 828 do Código de Processo Civil, que se encontra tramitando no Poder Judiciário do Estado do Rio Grande do Sul, na 2ª Vara Cível desta Comarca de Palmeira das Missões/RS, o **processo de execução de título extrajudicial, sob n.º 5003236-47.2023.8.21.0020/RS**, em que figura como **exequente:** COOPERATIVA DE CRÉDITO RURAL COM INTERAÇÃO SOLIDÁRIA CRESOL GERAÇÕES – CRESOL GERAÇÕES, inscrita no CNPJ sob n.º 04.622.657/0001-41; e, como **executados:** LUCILENE ROBERTA MULLER ZANDONÁ, inscrita no CPF n.º 004.623.690-21; MARCOS LEANDRO DOS SANTOS ZANDONÁ, inscrito no CPF n.º 937.975.160-53; SÃO PEDRO COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, inscrito no CNPJ sob n.º 43.443.005/0001-00; IVES LUIZ ZANDONÁ, inscrito no CPF n.º 274.965.540-49; e, NILCE DOS SANTOS ZANDONÁ, inscrita no CPF n.º 963.962.530-20, sendo que estes **últimos executados (Ives e Nilce) possuem o direito real de aquisição sobre: Uma residência em alvenaria com a área de cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco decímetros quadrados (55,65m²), coberta com telha cerâmica e pavimentada com cerâmica e uma garagem com a área de vinte e cinco metros e oitenta e três decímetros quadrados (25,83m²), coberta com telha brasilit e pavimentada com piso bruto, totalizando uma área construída de oitenta e um metros e quarenta e oito decímetros quadrados (81,48m²), e o respectivo terreno urbano de forma irregular, com a área de mil, duzentos e cinquenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados (1.258,39m²), constituído de parte do lote n.º 02, da quadra 26, localizado no lado par da Rua 21 de Abril, distante duzentos e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros (274,50m), da esquina com a Rua 20 de Setembro, na cidade de São Pedro das Missões/RS; Objeto do caput e Av.1 da presente matrícula, sendo valor da execução de: R\$ 109.463,05. OBSERVAÇÃO:** O valor da ação foi dividido por quatro, para fins de cálculo dos emolumentos, tendo em vista que no requerimento possui solicitação para averbação de premonitória em quatro imóveis dos executados. Emolumentos: R\$ 147,80. Selo Digital: 0407.06.2100006.00437 - R\$ 32,30. ~~DEB: R\$ 6,40.~~ Selo Digital: 0407.01.2300009.01337 - R\$ 1,80. D.B.M. A 2ª Registradora Substituta *Danielle Barbosa Machado*

**R.5/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 18 de junho de 2024. Protocolo: 197.708 de 05/12/2023.  
**TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. TRANSMITENTES: IVES LUIZ ZANDONÁ,** funcionário público, portador da CI/RG-SSP/RS n.º 2028130355, inscrito no CPF n.º 274.965.540-49, CNH/DETRAN/RS n.º 00232110507, e sua mulher **NILCE DOS SANTOS ZANDONÁ,** agricultora, inscrita no CPF n.º 963.962.530-20, portadora da CI/RG-SSP/RS n.º 8050765042, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua 21 de Abril, na cidade de São Pedro das Missões/RS. **ADQUIRENTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** pessoa jurídica de direito privado, sociedade anônima aberta, inscrito no C.N.P.J. sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede social na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2041 e 2235, Bloco A, bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP. **IMÓVEL TRANSMITIDO: Uma residência em alvenaria com a área de cinquenta e cinco metros e sessenta e cinco decímetros quadrados (55,65m²), coberta com telha cerâmica e pavimentada com cerâmica e uma garagem com a área de vinte e cinco metros e oitenta e três decímetros quadrados (25,83m²), coberta com telha brasilit e pavimentada com piso bruto, totalizando uma área construída de oitenta e um metros e quarenta e oito decímetros quadrados (81,48m²), e o respectivo terreno urbano de forma irregular, com a área de mil, duzentos e cinquenta e oito metros e trinta e nove decímetros quadrados (1.258,39m²), constituído de parte do lote n.º 02, da quadra 26, localizado no lado par da Rua 21 de Abril, distante duzentos e setenta e quatro metros e cinquenta centímetros (274,50m),**

- continua na folha 03 -

REGISTRO DE IMÓVEIS  
 PALMEIRA DAS MISSÕES – RS  
 JULIANO BREITENBACH  
 Registrador Designado  
 IRTON JOSÉ DIESEL JUNIOR  
 Registrador Substituto  
 DANIELLE BARBOSA MACHADO  
 Registradora Substituta



do nº 128062



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL  
PODER JUDICIÁRIO

Valide aqui  
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE PALMEIRA DAS MISSÕES

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL CNM: 098194.2.0034668-92

Fl.

Matrícula

Palm. das Missões/RS, 18 de junho de 2024.

/03

34.668

da esquina com a Rua 20 de Setembro, na cidade de São Pedro das Missões/RS; Objeto do **caput** e Av.1 da presente matrícula. **VALOR PARA FINS DE CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Cento e setenta mil reais (R\$ 170.000,00). **TRIBUTAÇÃO:** O imóvel foi avaliado pela Fazenda Pública Municipal em cento e setenta mil reais (R\$ 170.000,00), através da guia n.º 12/2024, sendo que o imposto de transmissão incidente (ITBI) no valor de cinco mil e cem reais (R\$ 5.100,00) foi pago aos 10/04/2024, conforme comprovante anexo a referida guia. **CONDICÕES:** As demais constantes do título. Consultada a CNIB. DOI será emitida no prazo legal. Emol.: R\$ 865,20. Selo Dig.: 0407.08.0900007.04287 - R\$ 72,60. PED: R\$ 6,60. Selo Dig.: 0407.01.2400003.06152 - R\$ 2,00. Reg. Designado: Irton José Diesel Junior.

**AV.6/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 18/10/2024. Protocolo: 200.406 de 19/09/2024. **TÍTULO: CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA.** Certifico que **fica cancelada a Av.3 da presente matrícula**, conforme requerimento datado de 16/09/2024, pela CREDORA, COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO COM INTERAÇÃO SOLIDARIA RAIZ - CRESOL RAIZ, inscrita no CNPJ n.º 17.343.510/0001-64, representada por seu procurador, Sr. Rodrigo Pereira Fortes - OAB/RS n.º 59.486. Emol.: R\$ 49,40. Selo Digital: 0407.04.2400006.01899 - R\$ 4,90. PED: R\$ 6,60. Selo Digital: 0407.01.2400006.03698 - R\$ 2,00. I.J.D.J. Registrador Substituto: Irton José Diesel Junior.

**AV.7/34.668:** Palmeira das Missões/RS, 12/12/2024. Protocolo: 201.105 de 22/11/2024. **TÍTULO: CANCELAMENTO DE PREMONITÓRIA.** Certifico que **fica cancelada a Av.4 da presente matrícula**, conforme requerimento datado de 04/11/2024, pela CREDORA. Emol.: R\$ 49,40. Selo Dig.: 0407.04.2400006.03563 - R\$ 4,90. PED: R\$ 6,60. Selo Dig.: 0407.01.2400006.06891 - R\$ 2,00. I.J.D.J. Reg. Substituto: Irton José Diesel Junior.

Pedido nº 128062  
Certidão: R\$ 42,70.  
Selo: 0407.04.2400006.03847 - R\$ 4,90.  
Busca: R\$ 12,50.  
Selo: 0407.03.2400006.09567 - R\$ 4,00.  
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60.  
Selo: 0407.01.2400006.07364 - R\$ 2,00.  
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 75,79

CERTIFICO, que a presente cópia é a Reprodução fiel do original, arquivado neste Ofício.

Palmeira das Missões-RS, 19 de dezembro de 2024.

Juliano Breitenbach  
Registrador Designado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
PALMEIRA DAS MISSÕES - RS  
JULIANO BREITENBACH  
Registrador Designado  
IRTON JOSÉ DIESEL JUNIOR  
Registrador Substituto  
DANIELLE BARBOSA MACHADO  
Registradora Substituta

MATRÍCULA Nº 34.668

CONTINUA NO VERSO



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 098194 53 2024 00029801 64

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/CULD-2AJH9-3JD5S-H9G9D>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DAS MISSÕES

CÓDIGO PARA DÉBITO		000417.10100000.000234	
<b>IVES LUIZ ZANDONÁ</b>			
Rua 22 de Abril, s/n, Centro CEP: 98323-000 São Pedro das Missões-RS			
<b>Inscrição Cadastral</b>	<b>000234</b>	<b>Vencimento: 30/04/2024</b>	
-		<b>Emissão: 17/04/2024</b>	
Compl.End.: - Bairro:		<b>Parcela: Única-1</b>	
Local: Zona: Setor: Quadra: N.Quadra: Face: Lote: SubLote:		<b>Vi: Venal: 0,00</b>	
		<b>Alíquota: 0,00</b>	
10100000 IPTU.	301,50		
10103210 Lixo	0,00		
(-) Desconto Parcela Única	30,18		
(-) Desconto Bom Pagador	0,00		
(-) Desconto Internet	0,00		
Desconto	30,18		
		<b>Exercício: 2024</b>	
<b>TOTAL DO DAM</b>	<b>271,32</b>	<b>DOC.</b>	<b>224491</b>
Pague suas contas em dia, assim você estará ajudando no desenvolvimento de seu Município.			

## MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DAS MISSÕES

VIA BANCO/PREFEITURA

CÓDIGO PARA DÉBITO		000417.10100000.000234		DOCUMENTO	224491
<b>IVES LUIZ ZANDONA</b>				<b>Vencimento: 30/04/2024</b>	
Rua 22 de Abril, s/n, Centro CEP: 98323-000 São Pedro das Missões-RS				<b>Limite Pgto.: 30/04/2024</b>	
<b>Inscrição Cadastral</b>		<b>000234</b>		<b>Valor:</b>	<b>301,50</b>
-				<b>Correção:</b>	
Compl.End.: - Bairro:				<b>Multa:</b>	
Local: Zona: Setor: Quadra: N.Quadra: Face: Lote: SubLote:				<b>Juros:</b>	
		<b>IPTU</b>		<b>Desconto(-):</b>	<b>30,18</b>
<b>EXERCÍCIO</b>	<b>Parcela Única-1</b>			<b>TOTAL:</b>	<b>271,32</b>
<b>2024</b>					
<b>Instruções</b>					

8169000002-6 71325711202-7 40430000010-0 00022449100-1



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DAS MISSÕES**

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO

DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO MUNICIPAL DO ITBI

-- PROCESSO --

12 / 2024

Matrícula Registro de Imóveis: Cadastro Imobiliário: 234 Incrição Imobiliária:  
 Endereço: Rua 21 de Abril Cidade: SÃO PEDRO DAS MISSÕES Estado: RS  
 Bairro: Centro Loteamento: Quadra: Lote: 2 Complemento:  
 Edifício: Bloco/Apto: /  
 Área do Lote: 1.258,39 m²

**IDENTIFICAÇÃO DO ADQUIRENTE PRINCIPAL**

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
 CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42  
 Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUCELINO KUBITSCHKE, 2041 - BLOCO A  
 Bairro: VILA OLÍMPIA Estado: SP CEP: 06.543-900  
 Cidade: SÃO PAULO

**IDENTIFICAÇÃO DOS ADQUIRENTES**

Nome/Razão: CPF/CNPJ:  
 Nome/Razão: CPF/CNPJ:  
 Nome/Razão: CPF/CNPJ:  
 Nome/Razão: CPF/CNPJ:

**DADOS DE CÁLCULO**

Identificação ITBI	12/2024	Data de Emissão	10/04/2024	Valor Venal Informado (R\$)	170.000,00	Data de Vencimento	10/04/2024	Valor Total a Recolher (R\$)	5.100,00
Pessoas:	Transmitente: IVES LUIZ ZANDONÁ		CPF/CNPJ: 274.965.540-49						
	Adquirente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.		CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42						
Valor Venal e Cálculo ITBI:	Valor Atribuído pelo Contribuinte:		170.000,00		Valor Atribuído pela Fazenda:		0,00		
	Valor Venal Total do Imóvel		-----		170.000,00 R\$		Fração Ideal do Imóvel:		100,00 %
	Alíquota(s) Aplicada(s):				170.000,00 R\$		Percentual:		3,00 %
Composição do Valor Total:	ITBI URBANO				5.100,00 R\$				
					-----		0 R\$		
		Valor Total (ITBI + Taxas)				5.100,00 R\$			

**DADOS DIVERSOS (A CARGO DO MUNICÍPIO)**

Inf. p/ Baixa:

Local de Pagamento				Parcela ÚNICA	Data de Vencimento 10/04/2024
Data de Emissão 10/04/2024	Número do Convênio 5711	Espécie Moeda R\$	Cadastro / Documento 223554	(=) Valor do Documento / Valor Cobrado 5.100,00	

--- VIA DO CONTRIBUINTE ---

DIGIFRED SISTEMAS E CONSULTORIA LTDA.

--- AUTENTICAÇÃO MECÂNICA ---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DAS MISSÕES****DAM DE RECOLHIMENTO DO ITBI**

Docto Nº: 223554

Local de Pagamento				Parcela ÚNICA	Data de Vencimento 10/04/2024	
Convênio PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO DAS MISSÕES				Código FEBRABAN 5711		
Data de Emissão 10/04/2024	Cadastro / Documento 223554	Espécie R\$	Espécie Moeda R\$	(=) Valor Documento 5.100,00		
Uso do Banco	Carteira	Quantidade Moeda	Valor Moeda	(-) Descontos / Abatimentos		
Instruções (a cargo do Conveniado)			Inf. p/ Baixa:		(-) Outras Deduções	
<b>DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO DO ITBI</b>  <b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO</b>			<b>-- PROCESSO --</b> <b>12 / 2024</b>		(+) Mora / Multa	
					(=) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado R\$	5.100,00

Contribuinte

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

CADASTRO ÚNICO: 5490

DIGIFRED SISTEMAS E CONSULTORIA LTDA.

Via Banco / Prefeitura

8163000051-9 00005711202-1 4041000010-2 00022355400-7



-----OPERADOR: CAIXA GERAL-----  
Prefeitura Municipal de Sao Pedro das Missoes - RS  
CNPJ: 04.229.723/0001-95  
DATA: 10/04/2024 HORA: 13:49:38 AUT.: 041

COMPROVANTE DE ARRECADAÇÃO ORÇAMENTARIA

CONTRIBUINTE: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.  
CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

DAM: 223554  
TRIBUTO: ITBI URBANO

BANCO/CAIXA: 111111902010000 Banco do Brasil -  
R.V.: 1 Recurso Livre

VALOR ARRECADADO: 5.100,00

1a Via - Via do Contribuinte