



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	24686
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Antônio Fernandes da Costa, 1381 - Centro - Tramandaí/RS - CEP 95590-000				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	5

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	69,75
	IPTU/ITR:	69,75
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	69,75
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	192,00
	IPTU:	192,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		192,00



Observações impactantes na avaliação	
Utilizada a área construída apresentada na matrícula. Aparentemente o imóvel se encontra ocupado. 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\$ 300.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 240.000,00	% Desc: -20,00%
-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\$ 300.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 240.000,00	% Desc: -20,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		18 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	27/02/2026	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	27/02/2026			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 300.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 720,00

0,02% ao mês

Taxa da aplicação financeira

17,00% Taxa Selic+4%

Manutenção/Administração

0,05% ao mês

Inflação média ao ano

4,44% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,33% ao mês

Custo financeiro

12,03% ao ano

Total 1

0,40% ao mês

Total 2

0,95% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,35%

fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18

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.

80%

R\$ 240.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 27 de Fevereiro de 2026 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Antônio Fernandes da Costa, 1381**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Tramandaí**UF:** RS**DOSSIÊ:** 24686**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 69,75 m² (Conforme matrícula)**ÁREA TERRENO:** 192,00 m² (Conforme matrícula)**Fevereiro / 2026**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Antônio Fernandes da Costa, 1381		
Cidade Tramandaí	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação de Patrimônio		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S.A		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída 69,75 m²	Área Terreno 192,00 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 300.000,00 (Trezentos Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 240.000,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais)		

Curitiba, 27 de Fevereiro de 2026

SUMÁRIO

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

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 27/02/2026.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Antônio Fernandes da Costa

Bairro: Centro

Cidade: Tramandaí

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Tramandaí é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul. É uma cidade praiana do litoral norte gaúcho, que se situa a 118 km da capital do estado, Porto Alegre. Muito frequentado por gaúchos do Vale dos Sinos e Região Metropolitana de Porto Alegre. Já foi muito visitada por turistas do Uruguai e Argentina em anos anteriores. A praia tem boa infraestrutura turística, no verão a população pode alcançar 250 mil habitantes em dias de semana e 500 mil, nos finais de semanas e feriados.

Tramandaí é considerada a "capital das praias" do Rio Grande do Sul.

Tramandaí começou a ser criada a partir do século XVIII, época em que servia de passagem para viajantes com destino a Laguna ou a capital do império brasileiro, o Rio de Janeiro. E também servia de passagem para a colônia do Sacramento, para os aventureiros, escravagistas paulistas atrás de índios, para os jesuítas, espanhóis e soldados. Devido a essa movimentação, em 1738 criou-se a guarda do registro, com a função de controlar as mercadorias e o gado que passavam pelo rio Tramandaí e cobrava certo valor pela passagem, uma espécie de pedágio.

A emancipação político-administrativa de Tramandaí aconteceu em 24 de setembro de 1965, quando Tramandaí emancipou-se do município de Osório.

Em 1968 foi inaugurado o Terminal Marítimo Almirante Soares Dutra, também conhecido como TEDUT, pela Petrobras, para armazenamento de petróleo recebido de navios petroleiros, ao largo da costa. O petróleo era em seguida bombeado por oleoduto para a Refinaria Alberto Pasqualini (REFAP), na cidade de Canoas.

Em 1973 foi inaugurada a Plataforma Marítima de Tramandaí, após três anos de obras.

- Área da Cidade: 143,918 Km²;
- População Total: 46.962 habitantes (IBGE - 2016);
- PIB per capita: R\$ 8.666,04 (IBGE - 2008);
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,808 (IBGE - 2000).



3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Antônio Fernandes da Costa

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☒ Médio	☐ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☒ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☐ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☐ Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☒ Cultura	
☐ Embarcação	☒ Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

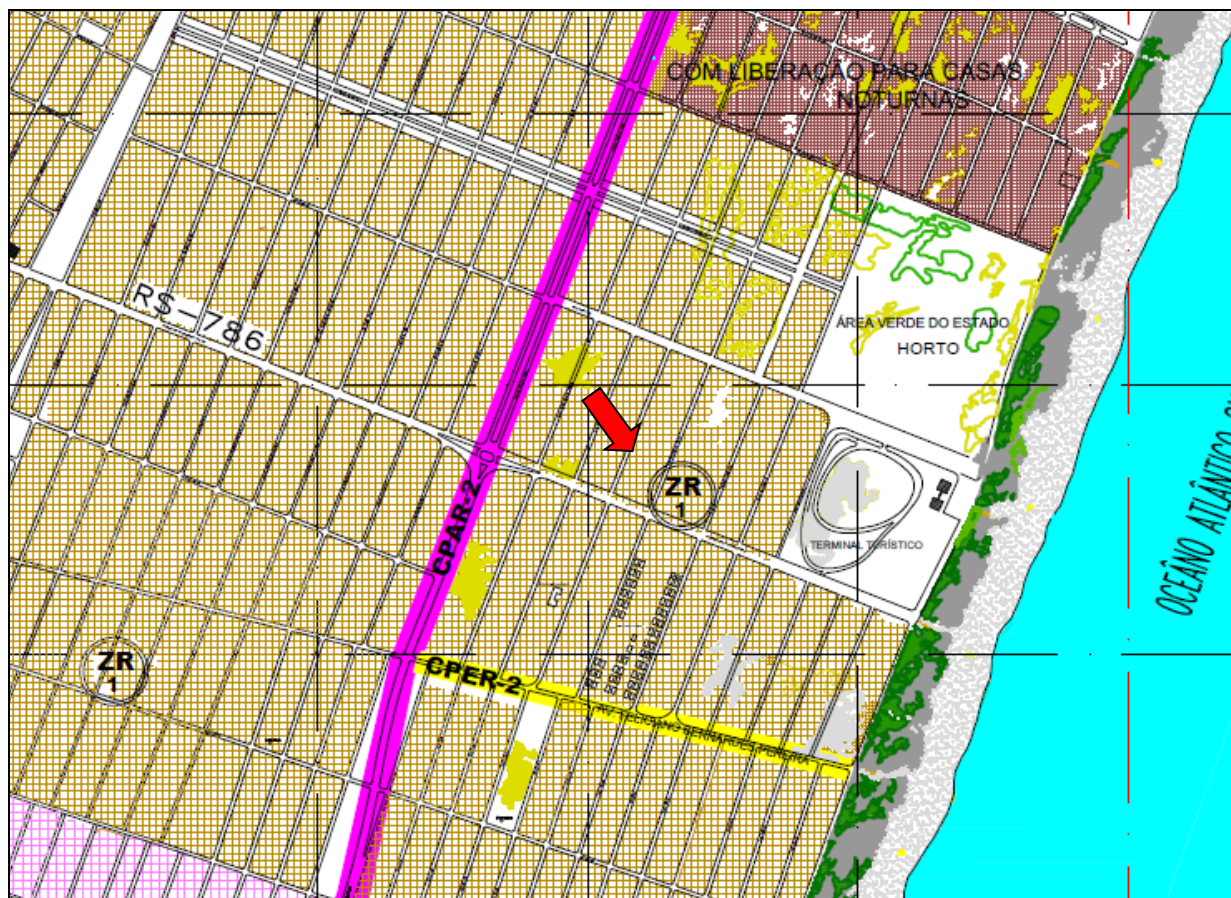
5.1 - Aspectos Físicos

Área: 192,00 m²	Medidas do Terreno: 6,00 x 32,00 metros	
Testada Principal: Rua Antônio Fernandes da Costa	Testada Secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR1 - Zona Residencial 1	Usos Permitidos:	Residencial
Taxa de Ocupação:	60%		Comercial
Coeficiente de Aproveitamento:	1,5		
Altura Máxima:	2 Pavimentos	Usos Não Permitido:	

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída total averbada de 69,75 m² referente a um prédio de alvenaria.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão simples, idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre novo e regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

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

8.2 - Metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

8.5 - Especificação da Avaliação

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

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
69,75	4.301,08	R\$ 300.000,00
		Trezentos Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
69,75	3.440,86	R\$ 240.000,00
		Duzentos e Quarenta Mil Reais

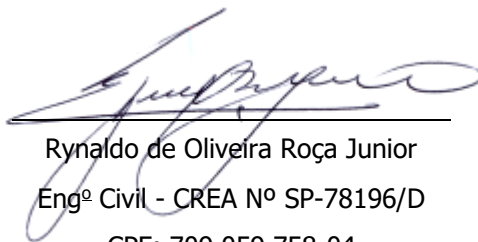
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

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

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

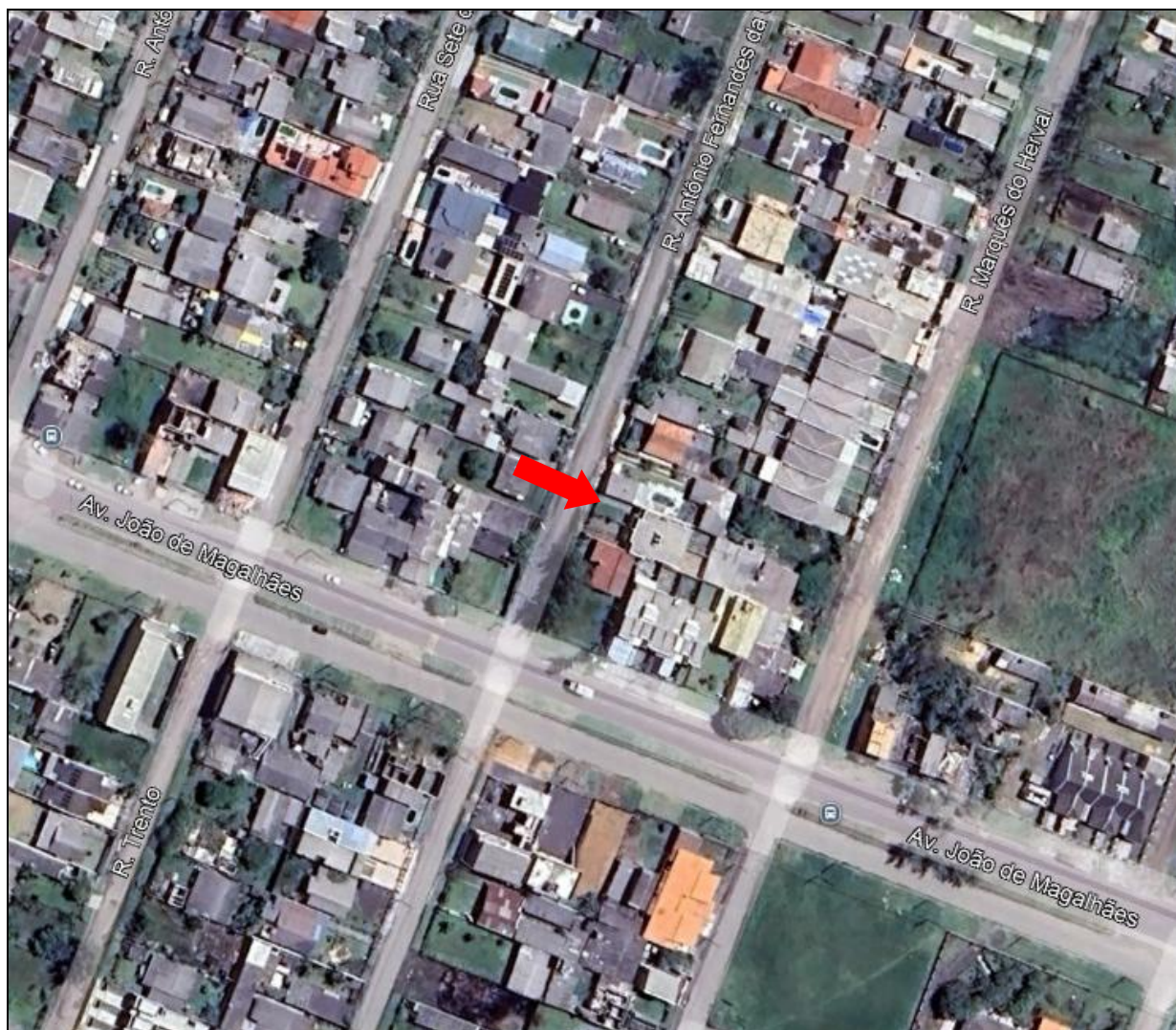
PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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

Curitiba, 27 de fevereiro de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

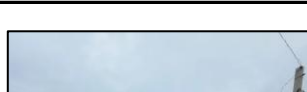
ELEMENTOS COMPARATIVOS	
------------------------	--

	Amostra n.º 1										Data		abr-26				
	Empreendimento: Unidade Isolada																
	Endereço:		Rua Silveira Martins						Nº :		290						
	Bairro:		Jardim Atlântico				Cidade:		Tramandaí			UF:	RS				
	Tipo:		Casa				Padrão de construção:			Médio							
	Estado de conservação				Novo				Idade Aparente (anos):			0					
	Área Construída (m²)				55,00				Área de Terreno (m²)			120,00					
	N.º dormitórios				2		N.º Suítes:		0		N.º vagas			1			
	Valor total (R\$)				R\$ 285.000,00				Valor unitário (R\$/m²)			5.181,82					
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Corretora Praia - Tel.: 51 99243-0702												Status:		Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.																	



Amostra n.º 2				Data	abr-26
Empreendimento:		Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Antônia Isabel de Oliveira		Nº :	s/n	
Bairro:	Zona Nova Sul	Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	90,00	Área de Terreno (m²)	190,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 420.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.666,67		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Primer	- Tel.:	51 3661-4214	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.					

	Amostra n.º 3				Data	abr-26		
	Empreendimento: Unidade Isolada							
	Endereço:		Rua Santa Catarina		Nº :		901	
	Bairro:		Nova Tramandaí		Cidade:		Tramandaí UF: RS	
	Tipo:		Casa		Padrão de construção:		Médio	
	Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5	
	Área Construída (m²)		96,00		Área de Terreno (m²)		156,00	
	N.º dormitórios		2 N.º Suítes:		1 N.º vagas		1	
	Valor total (R\$)		R\$ 380.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.958,33	
	Fonte/ telefone:		Imobiliária Primer		- Tel.: 51 3661-4214		Status: Oferta	
Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha e área de serviço.								



Amostra n.º 4

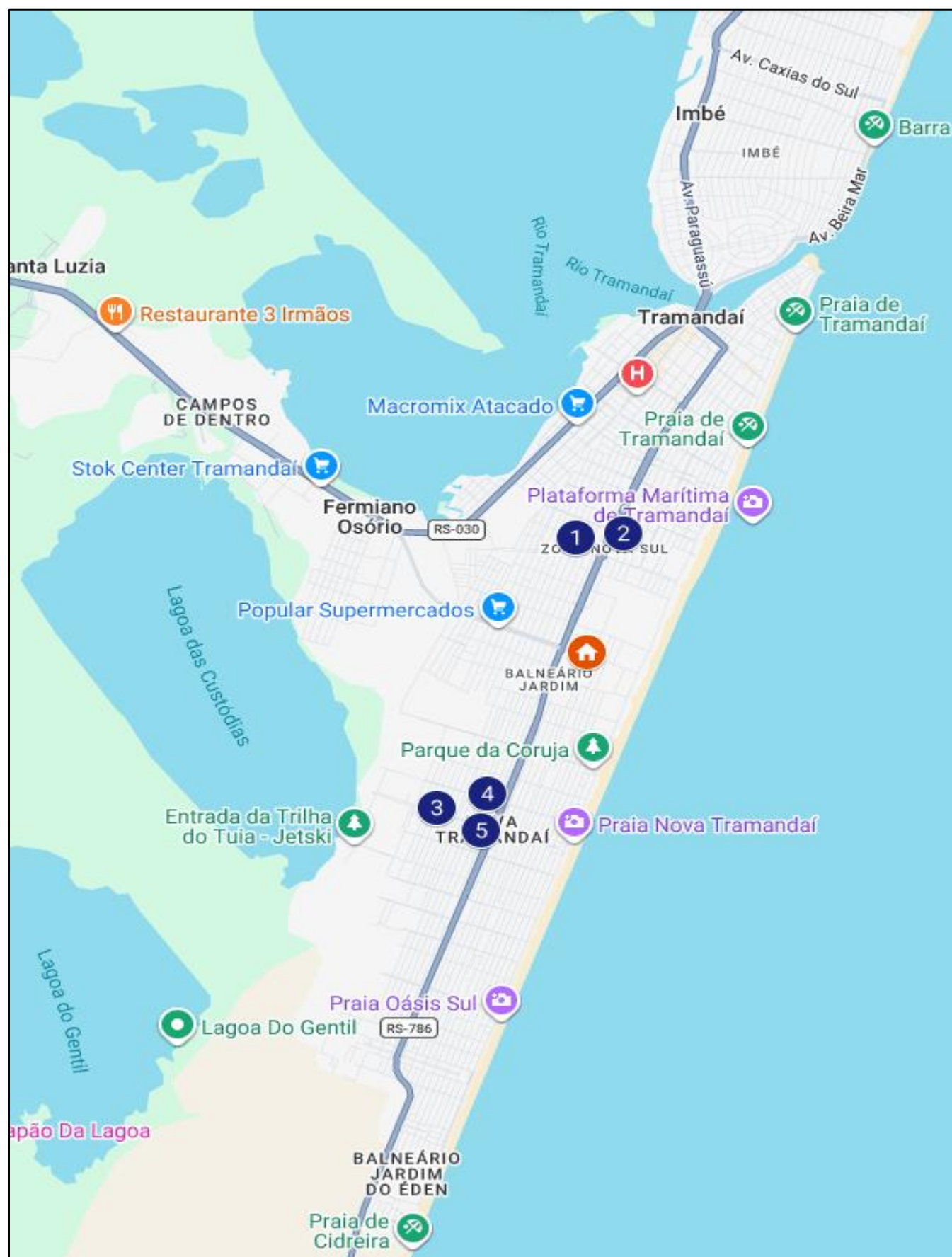
Dataabr-26

Empreendimento:		Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Pará		Nº :	s/n	
Bairro:	Nova Tramandaí	Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	54,00	Área de Terreno (m²)	150,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.629,63		
Fonte/ telefone:	Inova Imóveis	- Tel.:	51 99791-1500	Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.					



Amostra n.º 5					Data	abr-26
Empreendimento:		Unidade Isolada				
Endereço:	Rua Paraíba		Nº :	s/n		
Bairro:	Nova Tramandaí	Cidade:	Tramandaí	UF:	RS	
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio			
Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	15		
Área Construída (m²)	97,00	Área de Terreno (m²)	300,00			
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 348.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.587,63		
Fonte/ telefone:	Parigi Imóveis	- Tel.:	51 99282-4772	Status:	Oferta	
Casa contendo: sala de estar / jantar, 03 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.						

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)	
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga
Aval.	R. Antônio Fernandes da Costa, 1381 - Zona Nova Sul	69,75	192,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Silveira Martins, 290	55,00	120,00	1	2	0	285.000,00	5.181,82	0,90	1,00	0,97	0,95	1,00	1,06	1,00	4.616,98	4.616,98
2	Rua Antônia Isabel de Oliveira, s/n	90,00	190,00	1	2	1	420.000,00	4.666,67	0,90	1,00	1,03	0,95	1,00	1,00	1,00	4.191,84	4.191,84
3	Rua Santa Catarina, 901	96,00	156,00	1	2	1	380.000,00	3.958,33	0,90	1,10	1,04	1,00	1,00	1,03	1,00	4.219,18	4.219,18
4	Rua Pará, s/n	54,00	150,00	1	2	0	250.000,00	4.629,63	0,90	1,10	0,97	0,95	1,00	1,03	1,00	4.402,55	4.402,55
5	Rua Paraíba, s/n	97,00	300,00	1	3	0	348.000,00	3.587,63	0,90	1,10	1,04	1,15	1,00	0,95	1,00	4.055,61	4.055,61
					Unitário seco médio			4.404,82								4.297,23	4.297,23

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 fatore 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
Total			8

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	6,92%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.297,23
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.586,40
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	3.008,06

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4297,23	
Desvio Padrão	217,3192446	
Coefficiente de Variação	5,057191181	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.445,93	0,0346
Limite Inferior (R\$/m²)	4.148,53	-0,0346
Intervalo de Confiabilidade	6,92%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	69,75
Unitário (R\$/m²)	4.297,23
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	299.732,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	69,75
Unitário (R\$/m²)	4.301,08
Valor de Mercado para Venda (R\$)	300.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	240.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 300.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	720,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ. 17,00% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,05% ao mês	Inflação média ao ano 4,44% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,33% ao mês	Custo financeiro 12,03% ao ano
Total 1		0,40% ao mês	Total 2 0,95% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,35% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	18	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.			80,00% R\$ 240.000,00

ANEXO V

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

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

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

DATA DA VISITA: 27/02/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Antônio Fernandes da Costa, 1381 - Cidade: Tramandaí UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 30° 1' 8.12" Longitude: 50° 8' 44.39"

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

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

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

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria de Turismo, Meio Ambiente, Agricultura, Esporte e Lazer - (51) 3689-0615

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

☒ Não ☐ Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

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

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

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Secretaria de Turismo, Meio Ambiente, Agricultura, Esporte e Lazer - (51) 3689-0615

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.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
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?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

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

☒ Não ☐ Sim. Caso afirmativo, indicar:

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

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

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

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☒ Não ☐ Sim

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

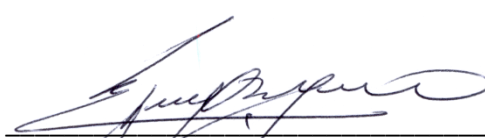
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:


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

ANEXO I

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

Imagem obtida do Google Earth - data base: 2025

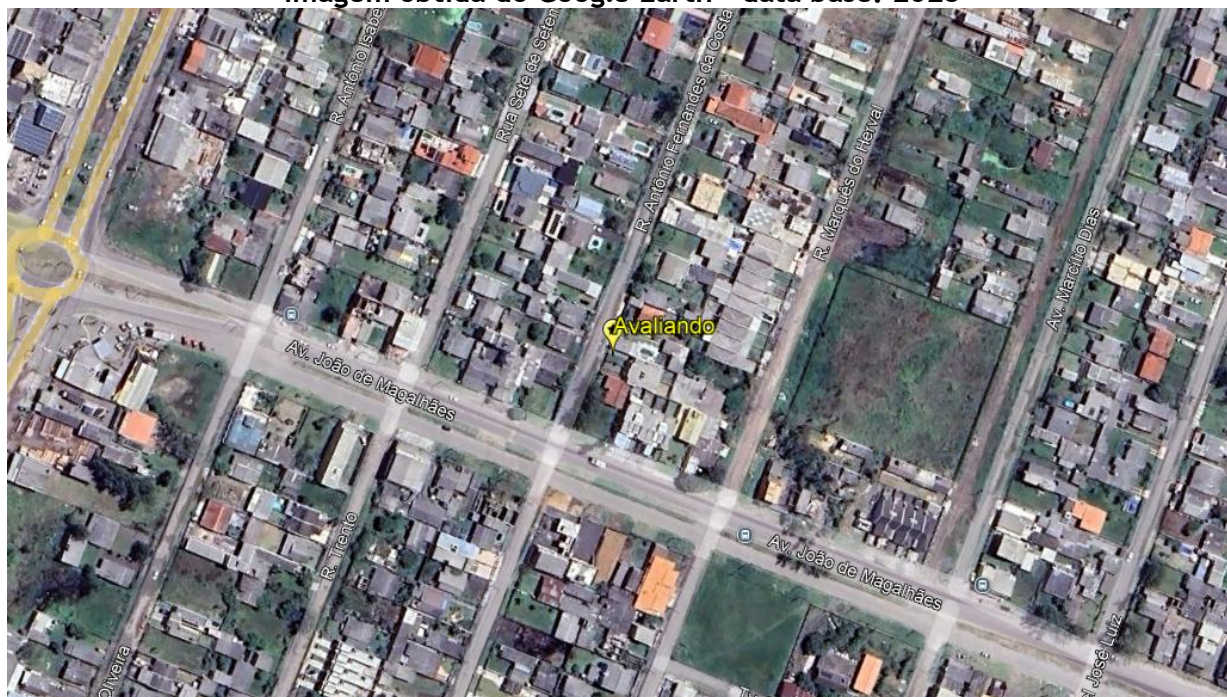
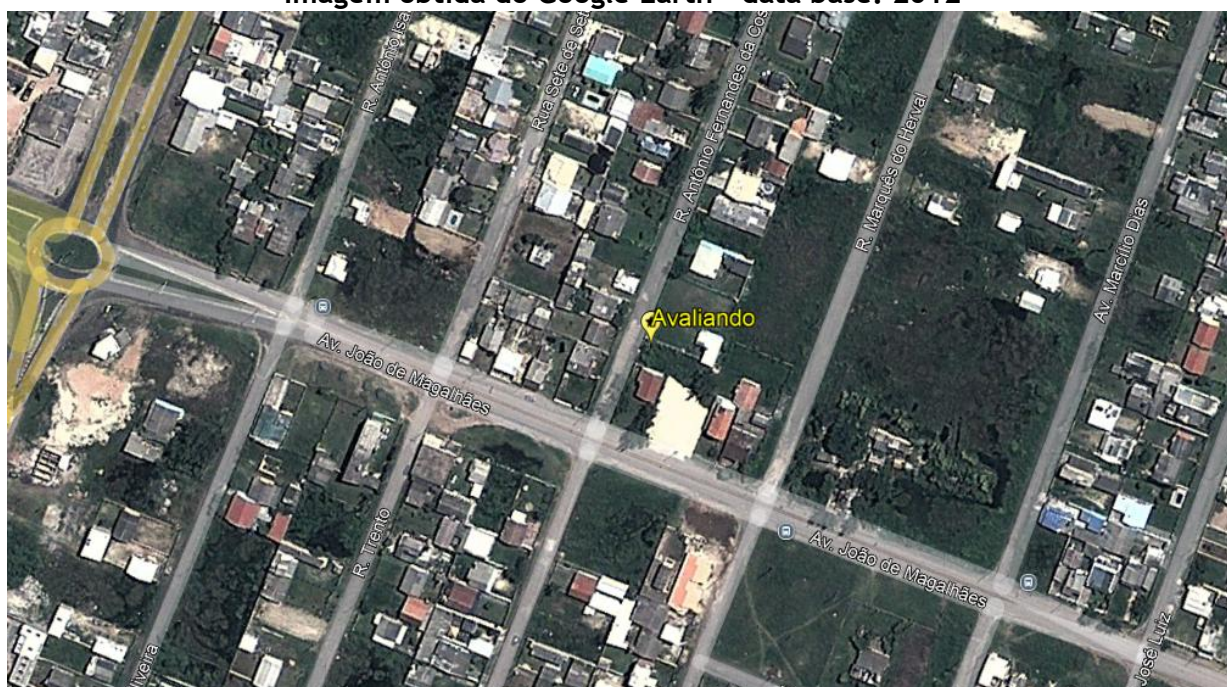


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2012



ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS
TRAMANDAÍ-RS
Bel. Marcelo Saccol Comassetto
Registrador

CNM: 098228.2.0158810-32

Página 1 de 4

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º, da Lei 6.015, de 31/12/73.

CNM: 098228.2.0158810-32

158.810

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 23 de setembro de 2019

Fls.

1

Matrícula

158.810

Marcelo Saccol Comassetto

UM TERRENO URBANO situado no Loteamento Zona Nova Sul, neste Município, constituído de **parte do lote número um (p/1) da quadra número cento e noventa e um (191)**, setor 55, que pelo cadastro municipal é atual **lote número um - A (1-A)**, no quarteirão formado pelas Ruas Antônio Fernandes da Costa (antiga Rua Humaitá), Marques do Herval, Santa Fé e Avenida João de Magalhães, com a área de **cento e noventa e dois metros quadrados (192,00m²)**, medindo seis metros (6,00m) de frente, a oeste, no alinhamento da Rua Antônio Fernandes da Costa, com igual medida nos fundos, a leste, onde entesta com o lote 43; por trinta e dois metros (32,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao sul, com parte do lote 01 (atual lote 01), e pelo outro lado, ao norte, com o lote 02, distante, trinta e três metros (33,00m), da Avenida João de Magalhães.

PROPRIETÁRIA: BORTOLACI CONSTRUÇÕES LTDA.-ME, inscrita no CNPJ sob número 01.611.601/0001-01, com sede na Rua Humaitá, nº 786, Centro, neste Município.

PROCEDÊNCIA: Matrícula número **9.904** do livro **2** deste Ofício.

Marcelo Saccol Comassetto
Registrador/Substituto

Luis Geoverlei Brizola

Protocolado sob nº 418648 em 12/09/2019

Escrevente Autorizado

Processamento Eletrônico: R\$4,90 - Selo de Fiscalização: 0682.01.1800002.56208 - R\$1,40

Emolumentos: R\$20,10 - Selo de Fiscalização: 0682.03.1500005.24758 - R\$2,70 - TLC

AV-1/158.810 - CONSTRUÇÃO

Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 20 de abril de 2020, instruído com a Carta de Habitação número 03778/2020, expedida pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS em 22 de janeiro de 2020 e a CND expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 27 de fevereiro de 2020, para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula foi construído um **PRÉDIO DE ALVENARIA**, próprio para uso residencial, com a área de **sessenta e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados (69,75m²)**, situado na Rua Antônio Fernandes da Costa (Antiga Rua Humaitá), número **1381**.

VALOR ATRIBUÍDO PELO REQUERENTE: R\$70.000,00 (setenta mil reais).

OBSERVAÇÃO: Este ato foi lançado após o prazo legal, considerando a prorrogação de prazos prevista no artigo 11 do Provimento número 94 do Conselho Nacional de Justiça, e artigo 2º, §3º, do Provimento número 11/2020 da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul.

Tramandaí, 22 de abril de 2020.

Marcelo Saccol Comassetto
Registrador/Substituto

mauricio vinicius Gemesasca de Oliveira

Escrevente Autorizado

Protocolado sob nº 423718 em 12/03/2020

Processamento Eletrônico: R\$5,00 - Selo de Fiscalização: 0682.01.1800002.93114 - R\$1,40

Emolumentos: R\$224,60 - Selo de Fiscalização: 0682.07.1400002.20853 - R\$36,60 - AGD

R-2/158.810 - COMPRA E VENDA

TRANSMITENTE: BORTOLACI CONSTRUÇÕES LTDA - ME, inscrita no CNPJ sob número 01.611.601/0001-01, com sede na Rua Humaitá, nº 786, Centro, neste Município.

ADQUIRENTE: WILLIAN GUSTAVO SCHENKEL, brasileiro, solteiro, maior, empresário,
Vide Verso

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0158810-32

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat.

158.810

Fls.

1v

residente e domiciliado na Rua Siqueira Campos, nº 977, Centro, neste Município, inscrito no CPF sob número 015.021.780-36, portador da carteira de identidade número 1100492725, expedida pela SJS/RS.

TÍTULO: Instrumento particular com força de escritura pública número **0010117987**, datado de 30 de outubro de 2020.

OBJETO: O imóvel desta matrícula.

PREÇO: **R\$200.000,00 (duzentos mil reais), integralmente quitado**, sendo R\$40.000,00 com recursos próprios e R\$160.000,00 mediante financiamento.

AVALIACÃO: **R\$200.000,00**, em 05/11/2020, tendo sido recolhido ITBI no valor de R\$2.600,00, na mesma data, conforme guia SMF/52968/2020 da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

CONDICÕES: As do contrato.

OBSERVAÇÃO: Foi apresentada a Certidão Conjunta expedida pela Secretaria da Receita Federal/Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em nome da transmitente.

Tramandaí, 02 de dezembro de 2020.

Registrador/Substituto

Bel. Jéssica Ramos Constante
Escrivente Autorizada

Protocolado sob nº 429424 em 06/11/2020

Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 - Selo de Fiscalização: 0682.01.1900001.40277 - R\$ 1,40

Emolumentos: R\$ 887,10 - Selo de Fiscalização: 0682.08.1400002.00406 - R\$ 49,50 - PSGS

R-3/158.810 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, números 2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP.

DEVEDOR FIDUCIANTE: **WILLIAN GUSTAVO SCHENKEL**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado na Rua Siqueira Campos, nº 977, Centro, neste Município, inscrito no CPF sob número 015.021.780-36, portador da carteira de identidade número 1100492725, expedida pela SJS/RS.

TÍTULO: Instrumento particular com força de escritura pública número **0010117987**, datado de 30 de outubro de 2020.

OBJETO: A **propriedade resolúvel** do imóvel desta matrícula.

VALOR DO MÚTUO: **R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais).**

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: **420 meses.**

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 30 de novembro de 2020.

TAXA DE JUROS: As do contrato.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 30 dias.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$200.000,00.

DEMAIS CONDIÇÕES: As do contrato.

Tramandaí, 02 de dezembro de 2020.

Registrador/Substituto

Bel. Jéssica Ramos Constante
Escrivente Autorizada

Protocolado sob nº 429424 em 06/11/2020

Processamento Eletrônico: R\$ 5,00 - Selo de Fiscalização: 0682.01.1900001.40278 - R\$ 1,40

Emolumentos: R\$ 786,20 - Selo de Fiscalização: 0682.08.1400002.00407 - R\$ 49,50 - PSGS

Continua na folha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9G87H-WF7CM-KQHTA-F4DYZ>

Continua na Próxima Página

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

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital



ção da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0158810-32

CNM 098228.2.0158810-32

158.810
MATRÍCULAREGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ-RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Tramandaí, 20 de maio de 2025

Fls.
2Matrícula
158.810**AV-4/158.810 - TRANSIÇÃO PARA O MEIO ELETRÔNICO**

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 464-A da Consolidação Normativa Notarial e Registral (Provimento número 01/2020 da CGJ/RS), para constar que os próximos atos a serem lançados nesta matrícula serão feitos de **forma eletrônica**, ENCERRANDO-SE, assim, a escrituração em meio físico.

Tramandaí, 20 de maio de 2025.

Registrador/SubstitutoBel. Jéssica Ramos Constante
Escriturante Autorizada**Emolumentos:** NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1900003.70197 - **NIHIL** - (emolumentos e selos isentos: AGNR) - MBR

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9G87H-WF7CM-KQHTA-F4DYZ>

Continua na Próxima Página

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI**

AVENIDA DA IGREJA, 346

TRAMANDAI - RS

5136849000 - CNPJ : 88.771.001/0001-80

www.tramandai.rs.gov.br

Dados do Imóvel
Inscrição: 703633
Setor: 0055 Quadra: 0191 Lote: 001A

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVELInscrição : **703633**

Ref. Anterior:

Possuidor do Imóvel:

Proprietário : **145468 - BORTOLACI CONSTRUCOES LTDA**CPF/CNPJ: **016.116.010/00**Tipo de Proprietários : **PROPRIETÁRIO**Fração: **100.0000% - 0m²**Endereço: **R HUMAITA, 786**Bairro: **CENTRO**Município: **TRAMANDAI/RS**CEP: **95590000**Telefone: **(51) 3684-7304**Promitente : **447645-WILLIAN GUSTAVO SCHENKEL**Endereço : **R SIQUEIRA CAMPOS ,977**Tipo de Promitente : **COM CONTRATO**Município: **TRAMANDAI/RS**Telefone: **51993417232**Setor : **0055** Quadra : **0191** Lote : **001A** Sublote : Zona : **8** Bairro : **19 - CENTRO**Logradouro: **857 - R ANTONIO FERNANDES DA COSTA, 1381 /**Área lote : **192.00 m2**Area Privativa do Lote : **0 m2**Área real do lote : **192 m2**

Data baixa :

Área construída da inscrição: **69.75 m2**Área real construída no lote: **69.75 m2**Número de edificações na inscrição: **1**

Número edificações no lote:

CARACTERÍSTICAS DO LOTE

40206	RESIDENCIAL (USO DO SOLO)	41103	CERCADO (MURADO)
42104	NIVEL (NIVEL)	43000	NAO (ALAGAMENTO)
44106	MAIS ALTO QUE A RUA (ALTURA RELACAO RUA)	45000	NAO (INCLINACAO)
46111	INTERNO (SITUACAO)	47000	NAO (DUNAS)
48122	PEDRA IRREGULAR (TIPO DE PAVIMENTACAO)	49123	MEIO FIO (MEIO FIO)
50130	AGUA ESTADUAL (AGUA ESTADUAL)	51000	NAO (ESGOTO CLOACAL)
52000	NAO (GALERIA PLUVIAL)	53133	ENERGIA ELETRICA (ENERGIA ELETRICA)
54134	ILUMINACAO MERCURIO (ILUMINACAO MERCURIO)	55145	LIMPEZA PUBLICA (LIMPEZA PUBLICO)
56147	CONSERVACAO CALCAMEN (CONSERVACAO CALCAMEN)	57000	NAO (COLETA LIXO)
58000	NAO (CALCAMENTO)	59000	NAO (TESTADA MURADA)
60000	NAO (CLANDESTINA)	61000	NAO (PASSEIO MAU ESTADO)
80000	NAO (GLEBA)	81000	NAO (LOTEAMENTO)
82000	NAO (PAVIMENTACAO)	83000	NAO (REDE ELETRICA)
85000	NAO (MURO MAU ESTADO)		

ISENÇÕES

Sem isenções.

TESTADALogradouro: **857 R ANTONIO FERNANDES DA COSTA** 6 m Face: **1117** Segmento: Sequencia: Zona: **0****Endereço de entrega**Endereço: **R ANTONIO FERNANDES DA COSTA, 1381**Município: **TRAMANDAI**CEP: **95590000**UF: **RS****EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)**

Construção: 1 Área: 69.75 Ano: 2020 Inclusão: 27/01/2020 Frente: ANTONIO FERNANDES DA COSTA 1381
Pontos: 0.00

Características:

62170	CASA (ESPECIE)	63190	CONSTRUCAO CONCLUIDA (SITUACAO DA CONSTRUC)
64210	BOM (ESTADO DE CONSERVACA)	65230	BAIXO (ACABAMENTO)
66240	PRIVADO (PATRIMONIO)	68261	ALVENARIA DE PEDRA (FUNDACOES)
69271	ALV SIMLES EXTERNA (PAREDES)	70280	TELHA CIMENTO AMIANT (COBERTURA)
71290	CONCRETO (FORRO)	72301	REBOCO SIMPLES (REVESTIMENTO INTERNO)
73312	REBOCOS (REVESTIMENTO EXTERNO)	74320	OLEO OU PVA (PINTURA)



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI

AVENIDA DA IGREJA, 346
TRAMANDAI - RS
5136849000 - CNPJ : 88.771.001/0001-80

www.tramandai.rs.gov.br

Dados do Imóvel
Inscrição: 703633
Setor: 0055 Quadra: 0191 Lote: 001A

75331	PARQUET/CERAMICA (PISO)	76341	MADEIRA DE LEI (ESQUADRIAS)
77350	GABINETE SANITARIO (INSTALACAO SANITARIA)	78351	COZINHA (COZINHA)
79360	EMBUTIDA (INSTALACAO ELETRICA)	30154	RESIDENCIAL (ENQUADRAMENTO TARIFA)

OUTROS PROPRIETÁRIOS

Sem registros.

OUTROS PROMITENTES

Sem registros.

DADOS DO CÁLCULO - 2025

Valor Venal	Valor Calculado	Valor Depreciado	Valor para Tributação
Terreno	5.006,32	0,00	5.006,32
Edificação 1	39.774,24	0,00	39.774,24
Total	44.780,56	0,00	44.780,56

Área Lote: 192,00 Fração: 100,000000 Valor m2 Ter. 147,50 Alíquota: 0,55
Venal Terreno: 5.006,32 Venal Constr.: 39.774,24 Valor Venal : 44.780,56

Construções:

Cod	Área Construída	Ano	Valor M2	Pontos	Valor Venal
1	69,75	2020	7,04	81	39.774,24

Valores Lançados:

Rec	Descrição	Hist	Descrição	Vlr. Calculado	Vlr. Isen	Saldo a pagar
1000	IPTU predial	1	IPTU	246,29	0	246,29
100168	TARIFA DE MANEJ	5	TARIFA DE LIXO	129,8	0	129,80
	Total :			376,09	0,00	376,09

VALORES VENAIIS ULTIMO CALCULO - EXERCICIO 2025

Valor Venal Terreno: 5.006,32 Valor Venal Edificacao: 39.774,24



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Tipo de Transmissão : CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Vencimento : 07/06/2025

Recibo Emitido em: 08/05/2025
Código de Arrecadação : 42535535

Guia de Recolhimento N° SMF/75105/2025

ITBI URBANO

Identificação do Transmittente				Identificação do Adquirente			
Nome :	WILLIAN GUSTAVO SCHENKEL			BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.			
CNPJ/CPF:	01502178036	Fone:	51993417232	90400888000142	Fone:		
Endereço :	R SIQUEIRA CAMPOS,977 - CENTRO			AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK,2041 /			
Município :	TRAMANDAI(RS) - CEP: 95590000			SAO PAULO(SP) - CEP: 04543011 - BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO			
E-mail:	willianschenkel@bol.com.br			intimacao.imob@ramosbenedetti.adv.br			

Dados do Imóvel			
Inscrição do Imóvel:	703633		
N° imóvel:	1381		
Setor :	0055	Matric RI :	158810
Quadra :	0191	Quadra :	
Lote:	001A	Lote:	
Bairro:	CENTRO		
Logradouro:	ANTONIO FERNANDES DA COSTA		
Frete:	6,000m	Fundos :	6,000m
Lado Direito:	32,000m	Lado Esquerdo:	32,000m

Dados das Construções				
Descrição	Tipo	Área m2	Área trans m2	Ano
CASA	PREDIAL	69,75	69,75	2020

Real		Transmitida	
Terreno:	192,000000m2		192,000000
Construções:	69,75m2		69,75m2

Observações							Emitido no Departamento: SETOR DE ITBI	VISTO
- - IMÓVEL EM DIA NESTA DATA E COM PARCELAMENTOS EM DIA NESTA DATA.								
Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto		
Terreno	0,00	0,00	A VISTA	210.000,00	2,5%	5.250,00		
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00		
Total	200.000,00	210.000,00	Total	210.000,00		5.250,00		
Data de Avaliação:	08/05/2025							

Local de pagamento até o vencimento: Banco do Brasil, Banrisul, Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas e Agências integradas.

816600000524 500045662029 506070000001 425355350009



Valor a Pagar : R\$ 5.250,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Tipo de Transmissão : CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Recibo Emitido em: 08/05/2025
Código de Arrecadação : 42535535

Guia de Recolhimento N° SMF/75105/2025

ITBI URBANO

Identificação do Transmittente				Identificação do Adquirente			
Nome :	WILLIAN GUSTAVO SCHENKEL			BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.			
CNPJ/CPF:	01502178036	Fone:	51993417232	90400888000142	Fone:		
Endereço :	R SIQUEIRA CAMPOS,977 - CENTRO			AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK,2041 /			
Município :	TRAMANDAI(RS) - CEP: 95590000			SAO PAULO(SP) - CEP: 04543011 - BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO			
E-mail:	willianschenkel@bol.com.br			intimacao.imob@ramosbenedetti.adv.br			

Dados do Imóvel			
Inscrição do Imóvel:	703633		
N° imóvel:	1381		
Setor :	0055	Matric RI :	158810
Quadra :	0191	Quadra :	
Lote:	001A	Lote:	
Bairro:	CENTRO		
Logradouro:	ANTONIO FERNANDES DA COSTA		
Frete:	6,000m	Fundos :	6,000m
Lado Direito:	32,000m	Lado Esquerdo:	32,000m

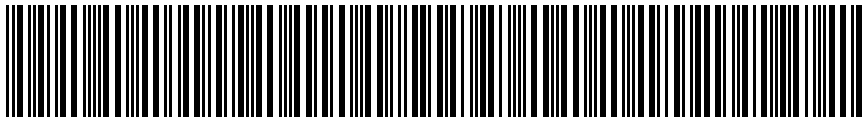
Dados das Construções				
Descrição	Tipo	Área m2	Área trans m2	Ano
CASA	PREDIAL	69,75	69,75	2020

Real		Transmitida	
Terreno:	192,000000m2		192,000000
Construções:	69,75m2		69,75m2

Observações							Emitido no Departamento: SETOR DE ITBI	VISTO
- - IMÓVEL EM DIA NESTA DATA E COM PARCELAMENTOS EM DIA NESTA DATA.								
Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto		
Terreno	0,00	0,00	A VISTA	210.000,00	2,5%	5.250,00		
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00		
Total	200.000,00	210.000,00	Total	210.000,00		5.250,00		
Data de Avaliação:	08/05/2025							

Local de pagamento até o vencimento: Banco do Brasil, Banrisul, Caixa Econômica Federal, Casas Lotéricas e Agências integradas.

816600000524 500045662029 506070000001 425355350009



Valor a Pagar : R\$ 5.250,00





Comprovante de Transação Bancária

IMPOSTO/TAXAS

Data da operação: 08/05/2025

Nº Controle: 873.092.402.533.729.347 | Autenticação Bancária: 020.195.694

Conta de débito: **Agência: 680 | Conta: 167380-7 | Tipo: Conta-Corrente**

Empresa: **RAMOS BENEDETTI ADVOGADOS | CNPJ: 007.492.901/0001-97**

Código de barras: **81660000052-4 50004566202-9 50607000000-1 42535535000-9**

Empresa / Órgão: **P.M TRAMANDAI/RS**

Descrição: **IMPOSTO/TAXAS**

REFERENCIA: **5535000**

Data de débito: **08/05/2025**

Data do vencimento: **07/06/2025**

Valor principal: **R\$ 5.250,00**

Desconto: **R\$ 0,00**

Juros: **R\$ 0,00**

Multa: **R\$ 0,00**

Valor do pagamento: **R\$ 5.250,00**

A transação acima foi realizada por meio do INTERNET - PESSOA JURIDIC.

O Lançamento do valor consta no extrato de Conta-Corrente, junto a Agência do débito nº. **680** , da data de pagamento **08/05/2025**.

Autenticação

fevxsaQx @HSaQ?3r ND6ZPu2i DsEdy40h #o?cwBNE z2SoBo*8 F8iJBo9r MkUta6bu
TDntXMWZ RWvGKeJY WYr7RXNv KsRNlODG f@ZXiyes jg5aID5f ixpuwINy jkMiZbod
74iQGDFWf VJVLQwMc rhoXe3I hgorMfZm hDxhdQMj IsUStAJd 00100825 00.50025

**SAC - Serviço de
Apoio ao Cliente**

Alô Bradesco
0800 704 8383

Deficiente Auditivo ou de Fala
0800 722 0099

Cancelamentos, Reclamações e Informações.
Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Demais telefones
consulte o site
Fale Conosco

Ouvidoria

0800 727 9933

Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.