Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	25486
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Sargento Geraldo Santana, 1050 - Zona Nova - Tramandaí/RS - CEP 95590-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	206,25
	IPTU/ITR:	206,25
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	206,25
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	143,97
	IPTU:	143,97
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		143,97





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$ 540.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 380.000,00	% Desc:	-29,63%
-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$ 540.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 380.000,00**	**% Desc:**	**-29,63%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	20/01/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	20/01/2026				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 540.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.296,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,46%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,98%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,44% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70% R$ 380.000,00

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

Considerações

Laudo Técnico de Avaliação

SOLICITANTE:	**Banco Santander Brasil**
INTERESSADO:	**Banco Santander Brasil**

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	20 de Janeiro de 2026 (Vistoria externa)

ENDEREÇO:	Rua Sargento Geraldo Santana, 1050				
BAIRRO:	Zona Nova	**CIDADE:**	Tramandaí	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	25486				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	143,97 m² (Conforme matrícula)		
ÁREA TERRENO:	206,25 m² (Conforme matrícula)		



Janeiro / 2026

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Sargento Geraldo Santana, 1050**	
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	Área Construída	Área Terreno
Casa	**143,97 m²**	**206,25 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Comparativo de dados de mercado	**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$ 540.000,00 (Quinhentos e Quarenta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 380.000,00 (Trezentos e Oitenta Mil Reais)

Curitiba ,20 de Janeiro 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 Sargento Geraldo Santana 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 20/01/2026.
- 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 Sargento Geraldo Santana		
Bairro: Zona Nova	**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 capta: R$ 8.666,04 (IBGE - 2008);
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,808 (IBGE - 2000).

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Sargento Geraldo Santana

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços	X	Médio	X	Médio		
	Industrial		Médio/baixo		Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim
						X	Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego			
X	Ônibus	X	Segurança		Alta		Média
	Lotação	X	Educação			X	Baixa
	Metrô	X	Saúde	**Nível de Escoamento**			
	Trem	X	Cultura		Bom	X	Regular
	Embarcação	X	Lazer				Ruim

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

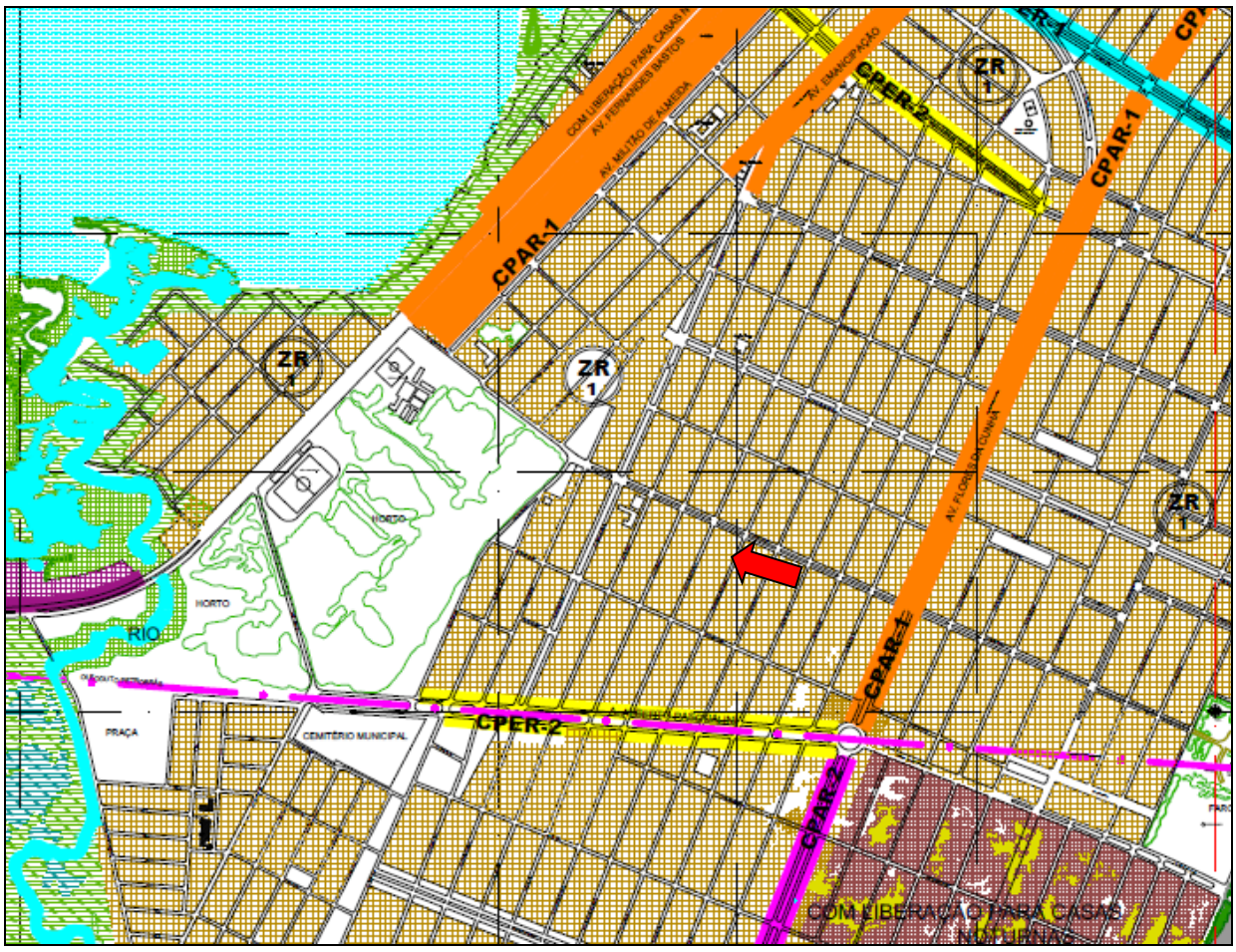
5.1 - Aspectos Físicos

Área: 206,25 m²	**Medidas do Terreno:** 13,75 x 15,00 metros	
Testada Principal: Rua Sargento Geraldo Santana	**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 Comercial
Taxa de Ocupação:	60%		
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 143,97 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 médio, idade aparente de 10 anos e estado de conservação regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

	Nível de Oferta		**Nível de Demanda**		**Absorção**		**Desempenho do Mercado Atual**
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio	X	Médio	X	Normal	X	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 constituísse no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

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

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

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

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

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

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

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

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor 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, consequentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

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:

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

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

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

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados 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

$F_a = (A_p / A_a)^n$ 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$/m²)	Valor de Mercado
143,97	3.750,78	**R$ 540.000,00**
		Quinhentos e Quarenta Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
143,97	2.639,44	**R$ 380.000,00**
		Trezentos e Oitenta Mil Reais

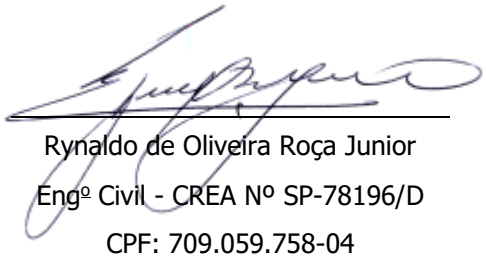
Ver ANEXO IV

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, 20 de janeiro de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	jan-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Marques do Herval						
Bairro:	Zona Nova			Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	5		
Área Privativa (m²)	109,00			Área Total (m²)	315,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 590.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.412,84		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Primer	Tel.:	51 3661-4214	Status:	Oferta		

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



Amostra n.º 2						Data	jan-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Marques do Herval, 2214						
Bairro:	Zona Nova			Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	110,00			Área Total (m²)	384,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 594.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.400,00		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Primer	- Tel.:	51 3661-4214	Status:	Oferta		

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



Amostra n.º 3						Data	jan-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Padre Réus						
Bairro:	Zona Nova			Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Privativa (m²)	132,00			Área Total (m²)	360,00		
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 580.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.393,94		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Primer	- Tel.:	51 3661-4214	Status:	Oferta		

Casa contendo: Sala de estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.



Amostra n.º 4						Data	jan-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Marques do Herval, 1985						
Bairro:	Zona Nova			Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	15		
Área Privativa (m²)	135,00			Área Total (m²)	455,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 540.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.000,00		
Fonte/ telefone:	Via Mar Imóveis	- Tel.:	(51) 3661-3336	Status:	Oferta		

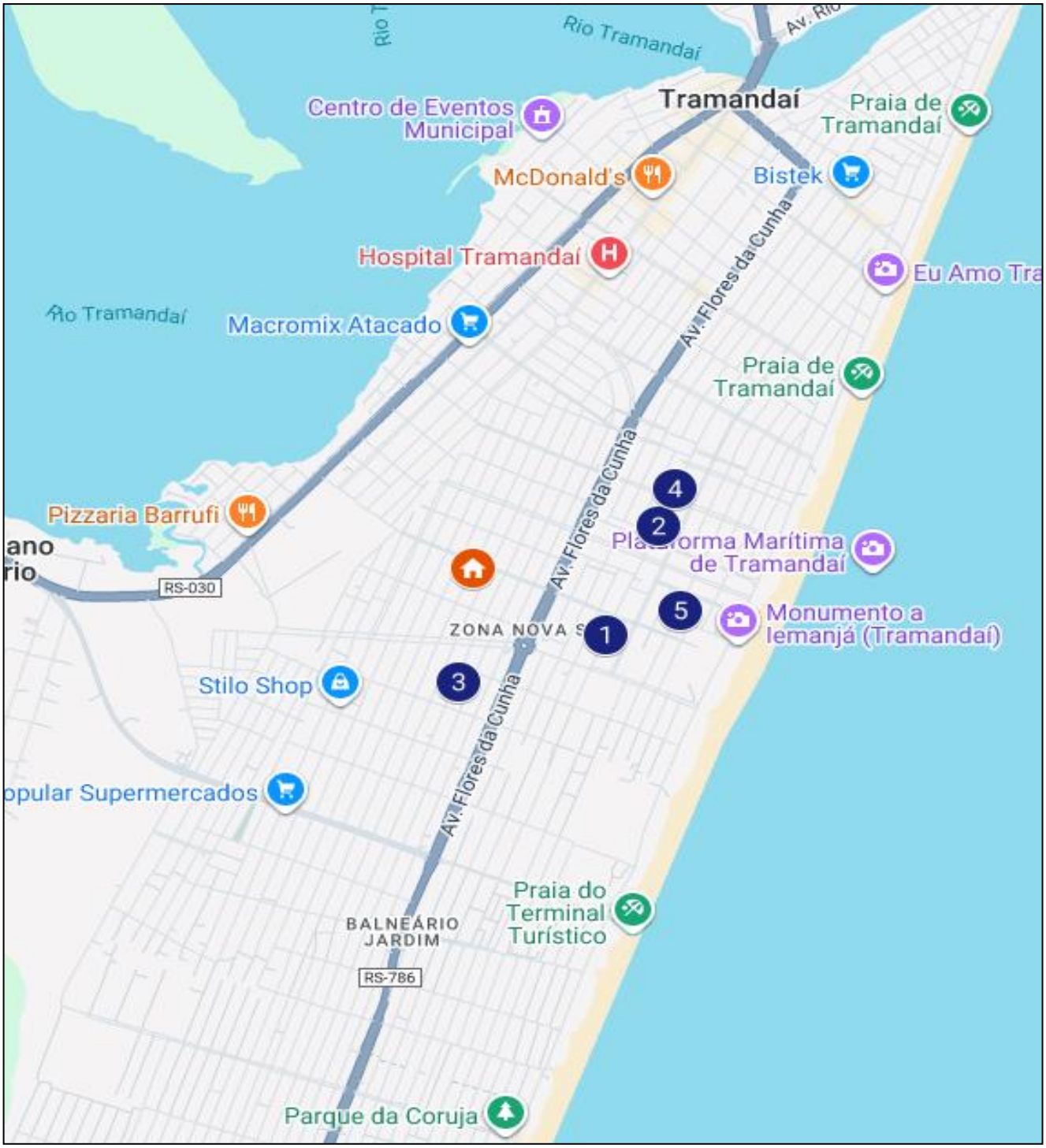
Casa contendo: Sala de estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.



Amostra n.º 5						Data	jan-26
Empreendimento:	Unidade Isolada						
Endereço:	Rua Andrade Neves						
Bairro:	Zona Nova			Cidade:	Tramandaí	UF:	RS
Tipo:	Casa			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Regular			Idade Aparente (anos):	18		
Área Privativa (m²)	129,94			Área Total (m²)	360,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 450.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.463,14		
Fonte/ telefone:	Via Mar Imóveis	- Tel.:	(51) 3661-3336	Status:	Oferta		

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

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Vaga		
Aval.	*Rua Sargento Geraldo Santana, 1050*	*143,97*	*206,25*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,88*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua Marques do Herval	109,00	315,00	1	2	1	590.000,00	5.412,84	0,90	1,00	0,97	0,93	1,00	0,95	1,00	4.073,30	4.073,30
2	Rua Marques do Herval, 2214	110,00	384,00	1	2	1	594.000,00	5.400,00	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	0,93	1,00	4.283,05	4.283,05
3	Rua Padre Réus	132,00	360,00	1	3	1	580.000,00	4.393,94	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	0,93	1,00	3.648,76	3.648,76
4	Rua Marques do Herval, 1985	135,00	455,00	1	2	1	540.000,00	4.000,00	0,90	1,00	0,99	1,07	1,00	0,91	1,00	3.472,96	3.472,96
5	Rua Andrade Neves	129,94	360,00	1	2	1	450.000,00	3.463,14	0,90	1,00	0,99	1,13	1,00	0,93	1,00	3.271,08	3.271,08
							Unitário seco médio	4.533,98								3.749,83	3.749,83

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	15,32%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.749,83
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	4.874,78
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.624,88

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3749,83	
Desvio Padrão	419,8302599	
Coeficiente de Variação	11,19598054	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	4.037,09	0,0766
Limite Inferior (R$/m²)	3.462,57	-0,0766
Intervalo de Confiabilidade	15,32%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	143,97
Unitário (R$/m²)	3.749,83
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	539.863,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	143,97
Unitário (R$/m²)	3.750,78
Valor de Mercado para Venda (R$)	540.000,00
Valor de Venda Forçada (R$)	380.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 540.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.296,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,25%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,26%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,46%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,98%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,44% fixas + financeiras

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,37% **R$ 380.000,00**

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: 20/01/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Parma, 420 - Cidade: Tramandaí UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 30° 0’ 18.97” Longitude: 50° 8’ 47.31”
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 substancias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substancias 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 IMOVEL

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?

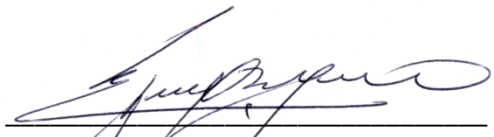
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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

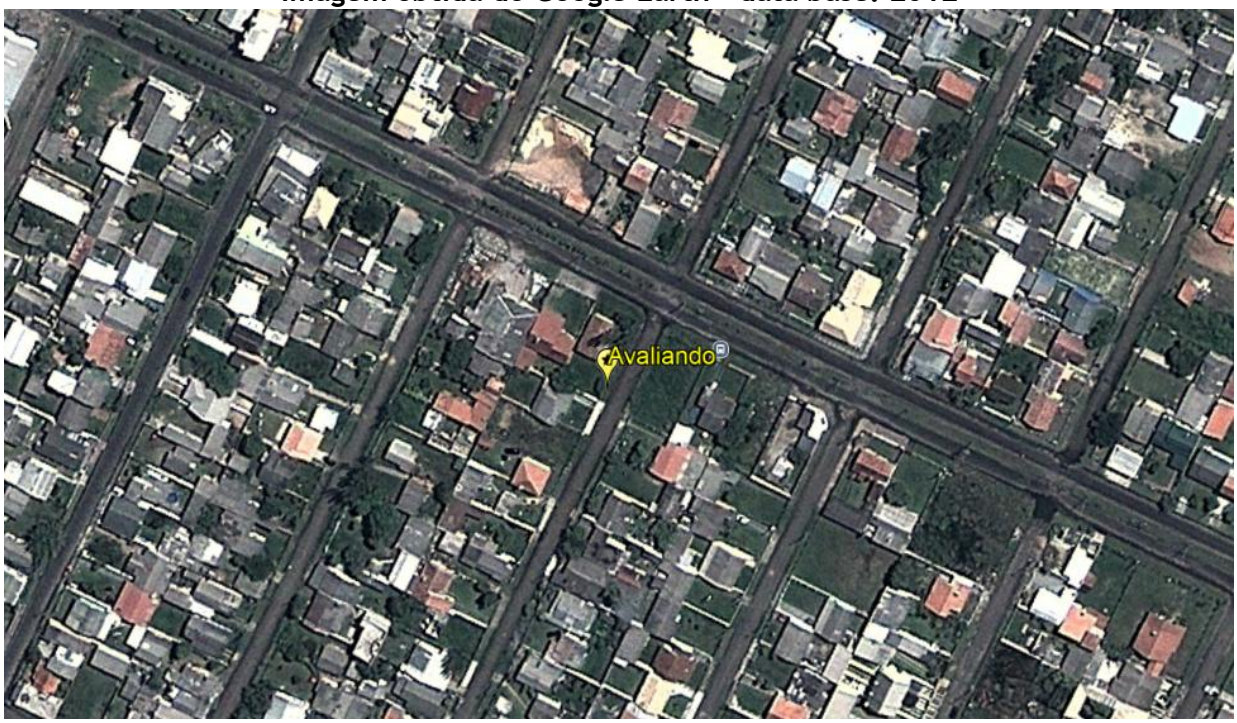
ANEXO I

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

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: 098228.2.0159016-93

159.016 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRAMANDAÍ - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Tramandaí, 06 de dezembro de 2019

Fls.	Matrícula
1	**159.016**

UM TERRENO URBANO situado neste município, constituído de **parte do lote número dezessete (P/17) da quadra A-39**, setor 54, que pelo cadastro municipal é atual **lote número dezessete-A (17-A) da quadra número cento e vinte (120)**, no quarteirão formado pelas Ruas Sargento Geraldo Santana, Silveira Martins, Domingos de Moraes e Avenida Osvaldo Aranha, com a área de **duzentos e seis metros e vinte e cinco decímetros quadrados (206,25m²)**, medindo treze metros e setenta e cinco centímetros (13,75m) de frente, a leste, no alinhamento da Rua Sargento Geraldo Santana, com igual medida nos fundos, a oeste, onde entesta com parte do lote 16; por quinze metros (15,00m) de extensão da frente aos fundos, por ambos os lados, dividindo-se por um lado, ao norte, com parte do lote 17 (atual lote 17), e pelo outro lado, ao sul, com o lote 18, distante, dezesseis metros e vinte e cinco centímetros (16,25m) da Avenida Osvaldo Aranha.
PROPRIETÁRIA: **LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER,** brasileira, auxiliar contábil, inscrita no CPF sob número 963.119.750-68, portadora da carteira nacional de habilitação número 03381493265, expedida pelo DETRAN/RS, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com ALEXANDRE JAEGER, brasileiro, motorista, inscrito no CPF sob número 947.417.600-06, portador da carteira de identidade número 1071177057, expedida pela SJS/RS, residentes e domiciliados na Rua Coca Barcelos, nº 445, neste município.
PROCEDÊNCIA: Matrícula número **15.240** do livro 2 deste Ofício.

Registrador/Substituto
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 420794 em 22/11/2019
Processamento Eletrônico: R$4,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.1800002.72047 - R$1,40
Emolumentos: R$20,10 - **Selo de Fiscalização:** 0682.03.1500005.30979 - R$2,70 - LAO

AV-1/159.016 - CONSTRUÇÃO
Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado em 14 de abril de 2022, instruído com a Certidão de Lançamento número 342/2022/SMF, expedida pela Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS em 12 de abril de 2022 e a CND expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 07 de abril de 2022, para constar que sobre o terreno objeto desta matrícula foi construído um **PRÉDIO DE ALVENARIA**, próprio para uso residencial, com a área de **cento e quarenta e três metros e noventa e sete decímetros quadrados (143,97m²)**, situado na Rua Sargento Geraldo Santana, número **1050**.
VALOR ATRIBUÍDO PELO REQUERENTE: **R$50.000,00 (cinquenta mil reais)**.

Tramandaí, 25 de abril de 2022.

Registrador/Substituto
Luana Milena Arruda Orige
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 446479 em 14/04/2022
Processamento Eletrônico: R$6,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100001.62356 - R$1,80
Emolumentos: R$188,10 - **Selo de Fiscalização:** 0682.06.1300008.32224 - R$32,30 - DOM

AV-2/159.016 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA (CNM)
Procede-se a esta averbação conforme o disposto no artigo 235-A da Lei Federal número 6015/73, para constar que esta matrícula corresponde ao **Código Nacional de Matrícula (CNM) número 09822.2.0159016-64**.

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/USY3T-K9H43-HXZWZ-99U5B

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0159016-93

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Mat. 159.016 Fls. 1v

Tramandaí, 12 de julho de 2022.

Registrador/Substituto
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 449062 em 05/07/2022
Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1800003.59752 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: AGNR) - RMPS

R-3/159.016 - 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.

DEVEDORES E GARANTIDORES FIDUCIANTES: **LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER**, contadora, inscrita no CPF sob número 963.119.750-68, portadora da carteira de identidade número 1076633419, expedida pela SJS/II/RS, e seu esposo, **ALEXANDRE JAEGER**, motorista, inscrito no CPF sob número 947.417.600-06, portador da carteira de identidade número 1071177057, expedida pela SJS/II/RS, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Coca Barcelos, nº 445, neste município.

TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário número **0010315358**, emitida em 23 de maio de 2022, na cidade de São Paulo-SP.

OBJETO: A **propriedade resolúvel** sobre o imóvel desta matrícula.

VALOR DA DÍVIDA: **R$249.119,25 (duzentos e quarenta e nove mil, cento e dezenove reais e vinte e cinco centavos)**.

PRAZO DE AMORTIZAÇÃO: **240 meses**.

VALOR TOTAL DA PRIMEIRA PARCELA: R$3.605,64 (três mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e quatro centavos).

DATA DE VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 23 de julho de 2022.

TAXA DE JUROS: As da cédula.

PRAZO DE CARÊNCIA PARA INTIMAÇÃO DO DEVEDOR: 30 dias.

VALOR DO IMÓVEL PARA FINS DE VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$500.000,00.

DEMAIS CONDIÇÕES: As da cédula.

Tramandaí, 12 de julho de 2022.

Registrador/Substituto
Bel.Jéssica Ramos Constante
Escrevente Autorizada

Protocolado sob nº 449062 em 05/07/2022
Processamento Eletrônico: R$6,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2100001.79928 - R$1,80
Emolumentos: R$1.220,80 - **Selo de Fiscalização:** 0682.08.1400002.04955 - R$65,30 - RMPS

AV-4/159.016 - 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, 06 de março de 2025.

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/USY3T-K9H43-HXZWZ-99U5B

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0159016-93

CNM 098228.2.0159016-93

159.016
MATRÍCULA

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

Fls.	Matrícula
2	159.016

Tramandaí, 06 de março de 2025

Registrador/Substituto
Yuri Alves de Borba
Escrevente Autorizado

Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.1900003.59763 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: AGNR) - JFK

Continua no verso

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/USY3T-K9H43-HXZWZ-99U5B

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Continuação da Página Anterior

Valide aqui
este documento

CNM: 098228.2.0159016-93

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

Fls.	Matrícula
2v	159.016

AV-5/159.016 - RETIFICAÇÃO DE CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

Procede-se a esta averbação na forma do disposto no artigo 213, inciso I, letra "a", da Lei nº 6015/73 e no Provimento número 33/2023 da CGJ/RS, para constar que o **Código Nacional de Matrícula (CNM)** correto correspondente a esta matrícula é o **número 098228.2.0159016-93**, e não como havia sido averbado anteriormente.

Tramandaí, 06 de março de 2025.

Averbação nato digital assinada pelo escrevente autorizado **YURI ALVES DE BORBA:04449394070** em 06/03/2025. O hash SHA256 do documento é 40040AE2433D1E0E00866F638FACFDE2792A7ED8AF0B13AFF0A7CBF86C680914
Emolumentos: NIHIL - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.28723 - NIHIL - (emolumentos e selos isentos: ERTR) - JFK

AV-6/159.016 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE

Nos termos do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/97, e a requerimento do credor fiduciário, datado de 08 de setembro de 2025, instruído com prova da intimação dos interessados, e comprovante do recolhimento do imposto de transmissão, fica **CONSOLIDADA a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob número 90.400.888/0001-42, em razão de que não houve purgação da mora no prazo legal.

AVALIAÇÃO**: R$500.000,00**, em 22/08/2025, tendo sido recolhido ITBI no valor de R$12.500,00, em 27/08/2025, conforme guia SMF/76709/2025 da Prefeitura Municipal de Tramandaí-RS.

OBSERVAÇÃO: O credor fiduciário, com a presente consolidação da propriedade, terá o prazo de sessenta (60) dias, contados da data desta averbação, para promover público leilão para a alienação do imóvel, na forma prevista no artigo 27 da Lei nº 9.514/97.

Tramandaí, 24 de setembro de 2025.

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **DEBORA JULIA ALVES MACEDO:94197113072** em 29/09/2025. O hash SHA256 do documento é 9BE713F7515B691116D2D6BAF950351ADB70545CB64B8C5C590430686106CF73
Protocolado sob nº 493591, em 08/09/2025
Processamento Eletrônico: R$6,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.79962 - R$2,10
Emolumentos: R$1.162,30 - **Selo de Fiscalização:** 0682.09.1400002.09538 - R$94,70 - MBR

AV-7/159.016 - LEILÕES NEGATIVOS E QUITAÇÃO DE DÍVIDA

Procede-se a esta averbação conforme requerimento datado de 17 de novembro de 2025, instruído com documentos comprobatórios, para constar que, em cumprimento ao disposto no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, foram realizados dois leilões para alienação deste imóvel, nas datas de 13 de novembro de 2025 e de 17 de novembro de 2025, em ambos não tendo havido arrematantes. Consta, ainda, do referido requerimento, que o credor deu expressa quitação da dívida.

Tramandaí, 03 de dezembro de 2025.

Averbação nato digital assinada pela escrevente autorizada **TAMIRES DE MATTOS ALVES MEIRELLES:01367399033** em 08/12/2025. O hash SHA256 do documento é 4ED9A6AA511E4DB8BFA8F8FBC20631B128670747E6EF08E82DB2B5B5C6B6DB29
Protocolado sob nº 497219, em 24/11/2025
Processamento Eletrônico: R$6,90 - **Selo de Fiscalização:** 0682.01.2400001.97146 - R$2,10
Emolumentos: R$52,00 - **Selo de Fiscalização:** 0682.04.2400001.04530 - R$5,20 - BSS

O referido é verdade e dou fé.
Tramandaí-RS, 08 de dezembro de 2025 às 11:55:43.

Registrador/Substituto

Certidão digital R$ 44,80 - (0682.04.2400001.04558 = R$ 5,20)
Busca: R$ 13,20 (0682.03.2400001.92118 = R$ 4,20)
Proc. eletrônico: R$ 6,90 (0682.01.2400001.97189 = R$ 2,10)
Emolumentos: R$ 64,90 + Selos: R$ 11,50 = R$ 76,40
GSG - NE
452687 - A

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta
Chave de autenticidade para consulta
098228 53 2025 00116813 74

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/USY3T-K9H43-HXZWZ-99U5B

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

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRAMANDAI
AVENIDA DA IGREJA,346
TRAMANDAI - RS
5136849000

www.tramandai.rs.gov.br

Dados do Imóvel
Matrícula: 703876
Setor: 0054 Quadra: 0120 Lote: 017A

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Matrícula do Imóvel : **703876** Ref. Anterior:
Proprietário : **358655 - LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER** CPF/CNPJ: **963.119.750-68**
Endereço: **SARGENTO GERALDO SANTANA, 2050 / CASA** Bairro: **ZONA NOVA**
Municipio: **TRAMANDAI/RS** CEP: **95590000** Telefone:

Setor : **0054** Quadra : **0120** Lote : **017A** Zona : **6** Bairro : **54 - ZONA NOVA**
Logradouro: **865 - R SARGENTO GERALDO SANTANA, 1050 /**

Área lote : **206.25 m2**

Área real do lote : **206.25 m2** Data baixa :
Área construida da matrícula: **143.97 m2** Área real construida no lote: **143.97 m2**
Número de edificações na matrícula: **1** Número edificações no lote:

Endereço de entrega
Endereço: **R SARGENTO GERALDO SANTANA, 1050**
Município: **TRAMANDAI**
CEP: **95590000**
UF: **RS**

EDIFICAÇÕES (Construções lançadas)

Construção: 1 Área: 143.97 Ano: 2019 Inclusao: 18/11/2019 Frente: SARGENTO GERALDO SANTANA 1050

Caracteristicas:

62170	**CASA (ESPECIE)**
64210	**BOM (ESTADO DE CONSERVACA)**
66240	**PRIVADO (PATRIMONIO)**
68261	**ALVENARIA DE PEDRA (FUNDACOES)**
70000	**NAO (COBERTURA)**
72301	**REBOCO SIMPLES (REVESTIMENTO INTERNO)**
74320	**OLEO OU PVA (PINTURA)**
76340	**ALUMINIO/FERRO (ESQUADRIAS)**
78351	**COZINHA (COZINHA)**
30154	**RESIDENCIAL (ENQUADRAMENTO TARIFA)**
63190	**CONSTRUCAO CONCLUIDA (SITUACAO DA CONSTRUC)**
65230	**BAIXO (ACABAMENTO)**
67253	**FECHADA (UTILIZACAO)**
69271	**ALV SIMLES EXTERNA (PAREDES)**
71290	**CONCRETO (FORRO)**
73311	**CIROCRETO (REVESTIMENTO EXTERNO)**
75331	**PARQUET/CERAMICA (PISO)**
77350	**GABINETE SANITARIO (INSTALACAO SANITARIA)**
79360	**EMBUTIDA (INSTALACAO ELETRICA)**

Liberado por: LIBRE SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA LTDA Matrícula: NP
Incluído por: LIBRE SOLUÇÕES EM TECNOLOGIA LTDA

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

Tipo de Transmissão : CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Vencimento : 21/09/2025

Recibo Emitido em: 22/08/2025
Código de Arrecadação : 42693168

Guia de Recolhimento N° SMF/76709/2025

ITBI URBANO

	Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER e outra...		**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**	
CNPJ/CPF:	96311975068	**Fone:**	90400888000142	**Fone:**
Endereço :	SARGENTO GERALDO SANTANA,2050/CASA - ZONA NOVA		AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK,2041 /	
Município :	TRAMANDAI(RS) - CEP: 95590000		SAO PAULO(SP) - CEP: 04543011 - BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	
E-mail:	LU_TRAMANDA@HOTMAIL.COM		intimacao.imob@ramosbenedetti.adv.br	

Dados do Imóvel			
Inscrição do Imóvel:	703876		
N° imóvel:	1050		
Setor :	0054	**Matric RI :**	159016
Quadra :	0120	**Quadra :**	A-39
Lote:	017A	**Lote:**	17
Bairro:	ZONA NOVA		
Logradouro:	SARGENTO GERALDO SANTANA		
Frente:	**13,750m**	**Fundos :**	**13,750m**
Lado Direito:	**15,000m**	**Lado Esquerdo:**	**15,000m**

Dados das Construções

Descrição	Tipo	Área m2	Área trans m2	Ano
CASA	PREDIAL	143,97	143,97	2019

	Real	Transmitida
Terreno:	206,25m2	206,25
Construções:	143,97m2	143,97m2

Observações — Emitido no Departamento: SETOR DE ITBI — QRCode Parcelar

- -OUTRO(S) TRANSMITENTE(S) : ALEXANDRE JAEGER - Esta é uma guia liberada automaticamente pelo processo eletrônicoIMÓVEL COM DÉBITOS PENDENTES NESTA DATA E COM PARCELAMENTOS EM DIA NESTA DATA.

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto
Terreno	500.000,00	0,00	**A VISTA**	500.000,00	2.5%	12.500,00
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00
Total	500.000,00	500.000,00	**Total**	500.000,00		12.500,00
Data de Avaliação:	22/08/2025					

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

816000001254 000045662020 509210000006 426931680000

Valor a Pagar : R$ 12.500,00

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

Vencimento : 21/09/2025

Tipo de Transmissão : CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE

Recibo Emitido em: 22/08/2025
Código de Arrecadação : 42693168

Guia de Recolhimento N° SMF/76709/2025

ITBI URBANO

	Identificação do Transmitente		Identificação do Adquirente	
Nome :	LUANA DA SILVEIRA PEREIRA JAEGER e outra...		**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**	
CNPJ/CPF:	96311975068	**Fone:**	90400888000142	**Fone:**
Endereço :	SARGENTO GERALDO SANTANA,2050/CASA - ZONA NOVA		AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK,2041 /	
Município :	TRAMANDAI(RS) - CEP: 95590000		SAO PAULO(SP) - CEP: 04543011 - BAIRRO: VILA NOVA CONCEICAO	
E-mail:	LU_TRAMANDA@HOTMAIL.COM		intimacao.imob@ramosbenedetti.adv.br	

Dados do Imóvel			
Inscrição do Imóvel:	703876		
N° imóvel:	1050		
Setor :	0054	**Matric RI :**	159016
Quadra :	0120	**Quadra :**	A-39
Lote:	017A	**Lote:**	17
Bairro:	ZONA NOVA		
Logradouro:	SARGENTO GERALDO SANTANA		
Frente:	**13,750m**	**Fundos :**	**13,750m**
Lado Direito:	**15,000m**	**Lado Esquerdo:**	**15,000m**

Dados das Construções

Descrição	Tipo	Área m2	Área trans m2	Ano
CASA	PREDIAL	143,97	143,97	2019

	Real	Transmitida
Terreno:	206,25m2	206,25
Construções:	143,97m2	143,97m2

Observações — Emitido no Departamento: SETOR DE ITBI — QRCode Parcelar

- -OUTRO(S) TRANSMITENTE(S) : ALEXANDRE JAEGER - Esta é uma guia liberada automaticamente pelo processo eletrônicoIMÓVEL COM DÉBITOS PENDENTES NESTA DATA E COM PARCELAMENTOS EM DIA NESTA DATA.

Tipo	Informado	Avaliado	Forma de Pagamento	Avaliado	Aliquota	Imposto
Terreno	500.000,00	0,00	**A VISTA**	500.000,00	2.5%	12.500,00
Construção	0,00	0,00		0,00	%	0,00
Total	500.000,00	500.000,00	**Total**	500.000,00		12.500,00
Data de Avaliação:	22/08/2025					

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

816000001254 000045662020 509210000006 426931680000

Valor a Pagar : R$ 12.500,00

Itaú 30 horas

Comprovante de Operação - Tributos Municipais

Identificação no Extrato:

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **0174** Conta: **44397 - 8**

Nome: **STELLMAR SERVICOS DE COBRANCA**

Dados do pagamento:

Representação numérica do código de barras: **816000001254 000045662020 509210000006 426931680000**

Valor pago: **R$ 12.500,00**

Informações fornecidas pelo pagador:

Pagamento efetuado em 25.08.2025 às 14:19:06, via Sispag, CTRL 002025082565826

Autenticação:

A709097B22245FCFB7CB3D58D73B9423AE5702EC

---------- Cortar aqui ----------

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 728 0728 (todos os dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no www.itau.com.br. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todos os dias, 24h).