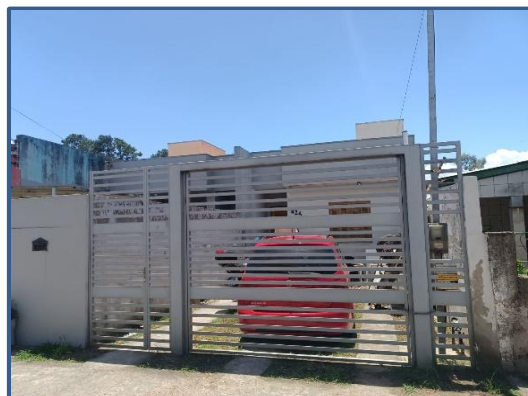




Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	22074
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Marinaldo Vieira de Souza, 425 - Casa 01 - Sans Souci - Eldorado do Sul/RS - CEP 92997-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	5

## Metragens

Área Terreno Total (m <sup>2</sup> ou ha)	Matrícula:	155,00
	IPTU/ITR:	165,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	155,00
Área Construída Total (m <sup>2</sup> )*: *Somente averbada	Matrícula:	62,75
	IPTU:	62,75
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		62,75



## Observações impactantes na avaliação

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

## Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

## Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado:	R\$ 210.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 145.000,00	% Desc:	-30,95%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
<b>-Fator Comercialização (quando aplicável)</b>	FC					

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

Valor de Mercado:	R\$ 210.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 145.000,00	% Desc:	-30,95%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Validade do Laudo: 1 ANO

Data do laudo: 23/12/2024

Data da vistoria: 23/12/2024

Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr

Assinatura Avaliador

CREA Resp.:

SP-78196/D

ART nº:

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 210.000,00

## Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 504,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,15% ao mês	Inflação média ao ano	4,87%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,17% ao mês	Custo financeiro	8,94%	ao ano
<b>Total 1</b>		<b>0,32% ao mês</b>	<b>Total 2</b>		<b>0,72% ao mês</b>

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,04% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **36** Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69% R\$ 145.000,00

## 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:** 23 de Dezembro de 2024**DOSSIÊ:** 22074**ENDEREÇO:** Rua Marinaldo Vieira de Souza, 425 - Casa 01**BAIRRO:** Sans Souci**CIDADE:** Eldorado do Sul**UF:** RS**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO:** 155,00 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 62,75 m<sup>2</sup> (conforme matrícula)**Dezembro / 2024**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Rua Marinaldo Vieira de Souza, 425 - Casa 01</b>		
Cidade <b>Eldorado do Sul</b>	UF <b>RS</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação Patrimonial</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander Brasil</b>		
Proprietário <b>Banco Santander Brasil</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Área Construída <b>62,75 m²</b>	
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores</b>	Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>	
Pressupostos e Ressalvas <b>Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 210.000 (Duzentos e Dez Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 145.000,00 (Cento e Quarenta e Cinco Mil Reais)</b>		

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO.....</b>	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Rua Marinaldo Vieira de Souza .....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO .....</b>	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
4.4 - Considerações Gerais .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO .....</b>	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento .....	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa do Zoneamento .....	9
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS .....</b>	<b>10</b>
6.1 - Descrição Geral do Empreendimento .....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....</b>	<b>10</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes .....	10
<b>8. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
8.1 - Normatização .....	11
8.2 - Metodologia .....	11
8.3 - Tratamento de dados.....	12
8.4 - Pesquisa de Mercado.....	13
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores Encontrados .....	14
<b>9. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>15</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....</b>	<b>16</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....</b>	<b>17</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO .....</b>	<b>18</b>
<b>ANEXO V - ANÁLISE AMBIENTAL .....</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA .....</b>	<b>30</b>

## 1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/12/2024.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

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

## 2. LOCALIZAÇÃO

<b>Endereço:</b> Rua Marinaldo Vieira de Souza		
<b>Bairro:</b> Sans Souci	<b>Cidade:</b> Eldorado do Sul	<b>UF:</b> RS

### 2.1 - História e Características do Município

Eldorado do Sul está localizado a 12 km da capital gaúcha, o Município tem atraído diversos investimentos na área de habitação e vem se constituindo em um pólo para instalação de empresas de vários segmentos.

No setor primário, destacam-se o cultivo do arroz e a pecuária, além da produção de hortifrutigranjeiros.

O município também é privilegiado com a paisagem natural das margens do rio Jacuí, abrigando parte da área de preservação ambiental do Parque Estadual Delta do Jacuí, criado em janeiro de 1976.

Eldorado tem atraído sedes administrativas de diversas empresas como as Lojas Lebes, Dimed-Panvel e Cervosul, além de empreendimentos imobiliários como os condomínios de Luxo Ilhas Park e Ponta da Figueira Marina, ambos com canais navegáveis com saída para o lago Guaíba. Este último ainda conta com praias artificiais à beira do rio. A cidade também é conhecida por abrigar a fábrica da Dell Brasil.

A cultura tradicionalista gaúcha é destaque em Eldorado do Sul, manifestada através do intenso envolvimento e participação da comunidade em diversos Centros Nativistas como o CTG Porteira da Tradição.

O Instituto de Pesquisas Veterinárias Desidério Finamor, fundado em 1948, é referência mundial na área de saúde animal. Realiza pesquisas de ponta para diagnóstico, controle e prevenção de doenças de animais e com impacto na saúde pública, e também sede do Programa de Pós-Graduação em Saúde Animal, aberto em 2014.



- Área da Cidade: 496,682 Km<sup>2</sup>
- População Total: 1.467.823 habitantes (Estimativa IBGE – 2013)
- PIB per capita: R\$ 30.524,80 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,805

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Marinaldo Vieira de Souza

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> No nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> -

## 4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

### 4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim     Não

### 4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

### 4.3 - Infraestrutura Urbana

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

**Nível de escoamento**

Bom     Regular     Ruim

### 4.4 - Considerações Gerais

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

## 5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 5.1 - Aspectos Físicos

#### ► Matrícula 3368

<b>Área Privativa:</b> 155,00 m <sup>2</sup>	<b>Medidas do Terreno:</b> 5,00 x 31,00 metros	
<b>Testada Principal:</b> Rua Marinaldo Vieira de Souza	<b>Testada secundária:</b> -	
<b>Formato:</b> Regular	<b>Topografia:</b> Plano	<b>Superfície:</b> Seca

### 5.2 - Mapa de Loteamento

**▼ Cadastro Imobiliário**

Loteamento: Sans-Souci  
 Quadra: 000L, Lote: 000023  
 Inscrição: 0007000L000023

Cadastro: 3902/1 2 cadastros

**Localização**

Logradouro	Nº
MARINALDO VIEIRA DE SOUZA	425
Bairro	Complemento
Sans-Souci	CASA 1

**Informações Territoriais**

Área	Testada Principal	Testada Secundária
330.00	10	0
Parâmetro	Valor	
Limitação	Com cerca/muro	
Face do Lote	Uma frente	
Utilização	Residencial	
Pedologia	Normal	
Topografia	Plano	
Passeio	Com passeio pav.	

**Informações Prediais**


Área unidade (m <sup>2</sup> )	Área Total Construída (m <sup>2</sup> )
62.75	125.50
Parâmetro	Valor

[Detalhes do Imóvel](#) [Imprimir Espelho](#)

► Mapas Temáticos

► Rotas

Ortofoto 2021



**Lote selecionado** x

Loteamento 7  
 Quadra 000L, Lote 000023  
 Inscrição 0007000L000023  
 Latitude: 30° 2' 30.25" S  
 Longitude: 51° 18' 19.06" O

- Copiar Link
- Bufferizar Ponto
- Limpar Buffers

### 5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

<b>Nome da Zona:</b>	ZA RM - Zona Ambiental Residencial Misto	<b>Uso Permitido:</b>	Residencial
<b>Taxa de Ocupação Máxima (%):</b>	75%		
<b>Taxa de permeabilidade mínima (%):</b>	-		
<b>Altura Máxima:</b>	12,0 metros		
<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b>	1,0	<b>Usos Tolerado e Permissíveis:</b>	

### 5.4 - Mapa do Zoneamento



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### **6.1 - Descrição Geral do Empreendimento**

Na matrícula consta uma área construída averbada de 62,75 m<sup>2</sup> referente a uma casa constituída de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro e 3 dormitórios.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

### **6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel**

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

#### *7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria*

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, idade aparente estimada em 10 anos, estado de conservação regular.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### **7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes**

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

## 8. AVALIAÇÃO

### **8.1 - Normatização**

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

### **8.2 - Metodologia**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **8.3 - Tratamento de dados**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FATOR PADRÃO:** os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar-condicionado e outros deverão ser considerados.

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

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

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

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

#### **8.4 - Pesquisa de Mercado**

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Eldorado do Sul/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:

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
62,75	3.346,61	<b>R\$ 210.000,00</b>
		<b>(Duzentos e Dez Mil Reais)</b>

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Venda Forçada</b>
62,75	2.310,76	<b>R\$ 145.000,00</b>
		<b>(Cento e Quarenta e Cinco Mil Reais)</b>

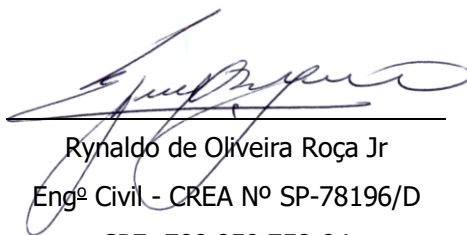
Ver ANEXO IV

## 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 Jr  
Eng<sup>o</sup> Civil - CREA N<sup>o</sup> SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

23 de Dezembro de 2.024

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada

## **ANEXO IV**

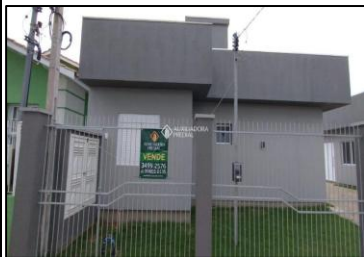
### **MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**

**ELEMENTOS COMPARATIVOS**

<b>Amostra n.º 1</b>		<b>Data</b>	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Elaine Souza Rosa, 143			
Bairro:	Sans Souci	Cidade:	Eldorado do Sul UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	51,00	Área de Terreno (m²)	68,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 200.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.921,57
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3499-2576	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.			



<b>Amostra n.º 2</b>		<b>Data</b>	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Avenida Ernani Carlett da Silva			
Bairro:	Sans Souci	Cidade:	Eldorado do Sul UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	51,71	Área de Terreno (m²)	110,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 230.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.447,88
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3499-2576	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.			



<b>Amostra n.º 3</b>		<b>Data</b>	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Travessa Paul Harris, 125			
Bairro:	Sans Souci	Cidade:	Eldorado do Sul UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	60,00	Área de Terreno (m²)	165,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 220.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.666,67
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3499-2576	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.			



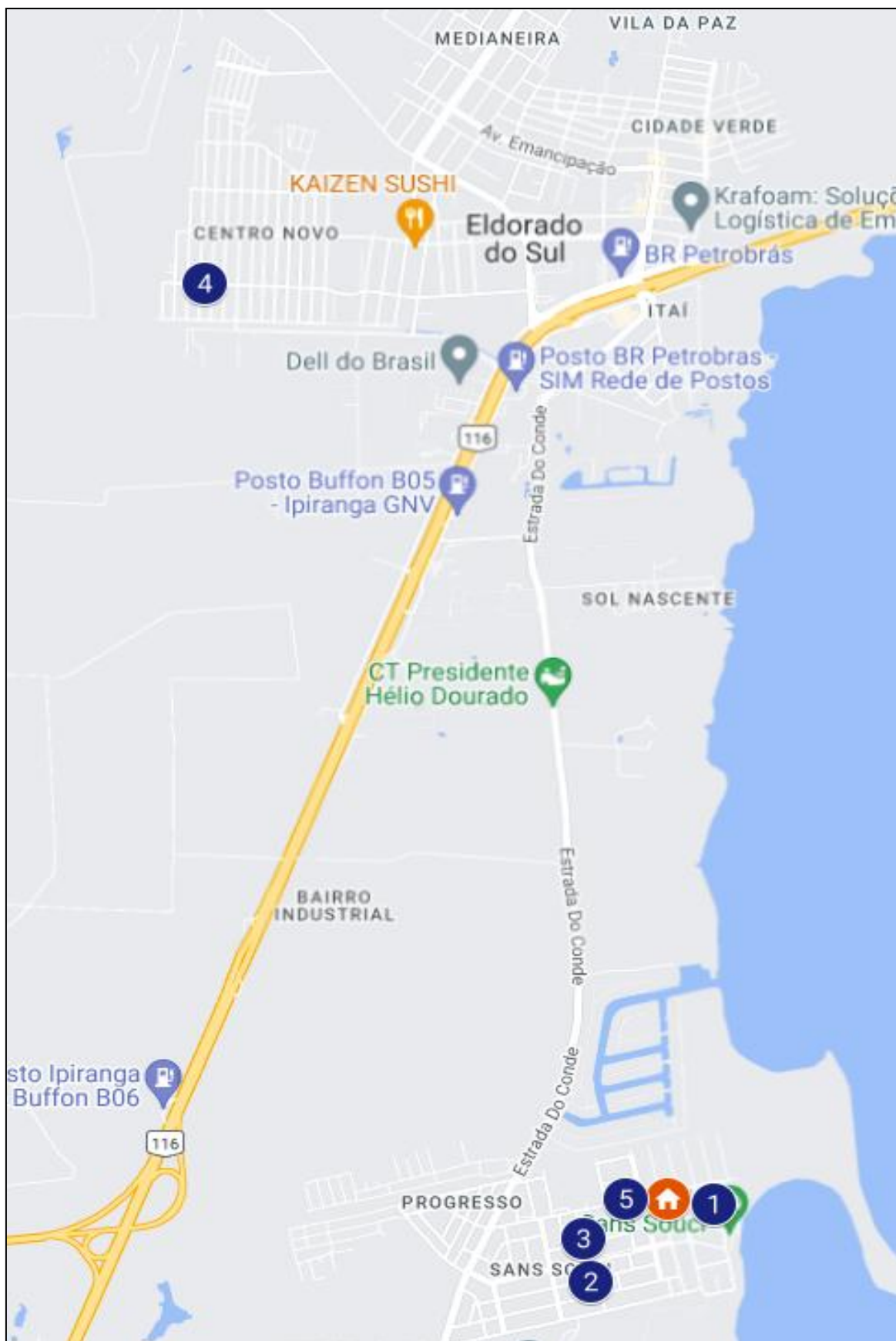
<b>Amostra n.º 4</b>		<b>Data</b>	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Bélgica, 1467			
Bairro:	Centro Novo	Cidade:	Eldorado do Sul UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	54,00	Área de Terreno (m²)	150,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 219.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.055,56
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 99371-5443	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.			



<b>Amostra n.º 5</b>		<b>Data</b>	
Empreendimento: Condomínio Residencial			
Endereço: Rua Marinaldo Vieira de Souza, 426			
Bairro:	Sans Souci	Cidade:	Eldorado do Sul UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Entre novo e regular	Idade Aparente (anos):	10
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	330,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
		N.º vagas	1
Valor total (R\$)	R\$ 320.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.200,00
Fonte/ telefone:	Auxiliadora Predial - Tel.: 51 3499-2576	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, 02 dormitórios e bwc social.			



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
<i>Aval.</i>	<i>Rua Marinaldo Vieira de Souza, 425</i>	62,75	155,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,88	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Elaine Souza Rosa, 143	51,00	68,00	1	2	0	200.000,00	3.921,57	0,90	1,00	0,97	0,98	1,00	1,11	1,00	3.727,85	3.727,85
2	Avenida Ernani Carlett da Silva	51,71	110,00	1	2	0	230.000,00	4.447,88	0,90	1,00	0,98	0,88	1,00	1,04	1,00	3.605,46	3.605,46
3	Travessa Paul Harris, 125	60,00	165,00	1	2	0	220.000,00	3.666,67	0,90	1,00	0,99	0,98	1,00	0,99	1,00	3.183,98	3.183,98
4	Rua Bélgica, 1467	54,00	150,00	1	2	0	219.000,00	4.055,56	0,90	1,00	0,98	0,88	1,00	1,00	1,00	3.179,60	3.179,60
5	Rua Marinaldo Vieira de Souza, 426	100,00	330,00	1	2	0	320.000,00	3.200,00	0,90	1,00	1,06	0,98	1,00	0,91	1,00	2.716,14	2.716,14
								Unitário seco médio							3.858,33		

**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
<b>Total</b>			<b>6</b>

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

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

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

Graus	III	II	I
<i>Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa</i>	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>16,72%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.282,61
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.267,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.297,82

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3282,61	
Desvio Padrão	401,154417	
Coeficiente de Variação	12,22060524	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	3.557,09	0,0836
Limite Inferior (R\$/m²)	3.008,12	-0,0836
Intervalo de Confiabilidade	16,72%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	62,75
Unitário (R\$/m²)	3.282,61
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	205.984,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	62,75
Unitário (R\$/m²)	3.346,61
Valor de Mercado para Venda (R\$)	210.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	145.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 210.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	504,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,15% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,32% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	14,25%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,87%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,94%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,72% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,04% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

36 meses

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

69,05% **R\$ 145.000,00**

**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: 23/12/2024

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Marinaldo Vieira de Souza, 425 Cidade: Eldorado do Sul UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 30° 2' 30.30" Longitude: 51° 18' 19.37"

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

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

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul - (51) 3499-6300

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

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

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

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

---

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

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

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul - (51) 3499-6300

### 3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

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

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

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

Não  Sim. Caso afirmativo, indicar:

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

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

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Observação in loco</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Não</p>			

#### 4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Vistoria in loco Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

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

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

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

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

## ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2024



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2010

**ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



# CERTIDÃO

Paula Castello Miguel - Oficial Registradora

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Ofício, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 160069.2.0003368-53

Matrícula  
3368

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL COMARCA DE ELDORADO DO SUL LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHAS      MATRÍCULA.  
01              3368

Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.

**IMÓVEL - CASA - 01 do Condomínio Residencial Marinaldo 427**, situada à Rua Marinaldo Vieira de Souza, nº 425, ocupa parte do Lote 23 da Quadra L do Loteamento Vila Sans Souci, é a primeira Casa da direita para a esquerda de quem, localizado na Rua Marinaldo Vieira de Souza, olhar de frente para o Condomínio. Constituída de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro e três dormitórios, além de 1 vaga para garagem, jardim e pátio. Com área real privativa coberta padrão de 62,75m<sup>2</sup>, onde a área ocupada pela construção apresenta 65,75m<sup>2</sup>; área real privativa descoberta de 92,25m<sup>2</sup>, onde o pátio de ventilação e iluminação tem 3,00m<sup>2</sup>, jardim com a vaga de estacionamento apresenta 25,00m<sup>2</sup> e o pátio, 64,25m<sup>2</sup>; área privativa descoberta equivalente de 9,23m<sup>2</sup>; resultando a área privativa real total de 155,00m<sup>2</sup> e área privativa equivalente de construção total de 71,98m<sup>2</sup>; a esta unidade esta associada a área de uso comum descoberta de 10,00m<sup>2</sup> cuja área equivalente é 1,00m<sup>2</sup>, onde a área real total da unidade é de 165,00m<sup>2</sup> e a área equivalente total da unidade de 72,98m<sup>2</sup>. Ocupa o terreno de uso exclusivo que é parte do lote 23, da quadra L, com 155,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 5,00m, de frente com o recuo de jardim; ao leste, mede 5,00m, nos fundos com parte do lote 18; ao norte, mede 31,00m, com o terreno de uso exclusivo da unidade autônoma Casa 02 do Condomínio; e, ao sul, mede 31,00m com parte do lote 24. Correspondendo a esta unidade um coeficiente de proporcionalidade de 0,500000 das coisas de uso comum. **DEPENDÊNCIAS DE USO COMUM** - São consideradas partes de propriedade e uso comuns a todos os condôminos, a Área de Uso Comum compreendida pela a faixa denominada "Recuo de Jardim", para efeito de aprovação junto a Municipalidade, com 20,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 10,00m, de frente com a Rua Marinaldo Vieira de Souza; ao leste, mede 10,00m, nos fundos com os terrenos de uso exclusivo das unidades autônomas Casa 01 e Casa 02 do Condomínio; ao sul, mede 2,00m, com parte do lote 24; e, ao norte, mede 2,00m com parte do lote 22; e, conforme previsão expressa no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, inalienáveis e indivisíveis, o terreno com área de 330,00m<sup>2</sup> constituído do **LOTE 23 da QUADRA L** do Loteamento Vila Sans Souci, descrito abaixo, calçadas, acessos ao condomínio, portões, telas, grades e muros das divisas e alinhamentos do lote; fundações, lajes, vigas, pilares e cintas de concreto armado; paredes perimetrais e paredes interdivisórias das unidades autônomas; telhados; todos os encanamentos condutores troncos de água e esgoto; fios, disjuntores, condutores de eletricidade, telefonia e outros serviços comuns, desde a entrada no condomínio, sua transmissão e distribuição até a ligação com cada casa, bem como os painéis de medidores; redes de telefonia; fachadas, ornamentos, esquadrias externas e a aparência externa da fachada; e tudo o que, declarado expressamente ou não, se destine ou possa servir indistintamente a todas as unidades de que se constituirá o empreendimento. Condomínio situado no terreno localizado na Rua Marinaldo Vieira de Souza, no Loteamento Vila Sans - Souci, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, constituído do lote 23, da quadra L, com área de 330,00m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 10,00m de frente, no alinhamento da Rua Marinaldo Vieira de Souza; ao leste, mede 10,00m nos fundos, na divisa com o lote 18; ao sul, mede 33,00m com o lote 24; e, ao norte, mede 33,00m com os lotes 21 e 22. Distante 20,00m da esquina formada pela Rua Marinaldo Vieira de Souza com a Avenida Frederico Warstat. Situado no quarteirão formado pela Rua Marinaldo Vieira de Souza, Avenida Frederico Warstat, Rua Dona Martha e Rua Ernani Carletti da Silva. Cadastro Municipal: 3902-0.-

**PROPRIETÁRIA:** LRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Estrada da Arrozeira, nº 560, bairro Centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob nº

continua no verso...

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f2c86dec-5508-4c05-8f35-338fe5cd22a3

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

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS DA SILVA E SILVA - 19/06/2024 11:59

Continuação da Página Anterior

CNM: 160069.2.0003368-53

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS      MATRÍCULA  
 01v              3368

Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.

21.970.194/0001-28.-

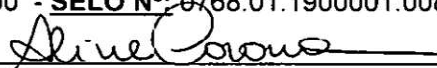
**PROCEDÊNCIA:** Matrícula nº 2451, Livro 2-Registro Geral desta Serventia, datada de 21/10/2019.-

**PROTOCOLO:** Nº 2380 de 15/01/2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$20,70 - **SELO Nº:** 0768.03.1800001.07270 = R\$2,70.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00811 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:




**AV.1/3368 - CONDOMÍNIO** - Certifico que a Convenção de Condomínio do **Cor.dominio Residencial Marinaldo 427** foi registrada sob nº 408 do Livro 3 de Registro Auxiliar em 27 de janeiro de 2020, nesta serventia.-

**Protocolo:** Nº 2380 de 15/01/2020. Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$37,20 - **SELO Nº:** 0768.04.1800001.05814 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00812 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



**R.2/3368 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTE: LRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS**

**LTDA ME**, com sede na Estrada da Arrozeira, nº 560, bairro Centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob nº 21.970.194/0001-28. **ADQUIRENTES: UESLEN DA ROSA BICCA**, brasileiro, técnico de enfermagem, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3104964584, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 020.399.040-42; e **ELEA PAZ DALLA PORTA**, brasileira, enfermeira, solteira, maior, portadora da Carteira de Identidade nº 7059076195, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 009.841.210-80, conviventes em União Estável pelo regime da Separação Total de Bens, residentes e domiciliados na Rua Gomes Jardim, nº 336, apto. 202, bairro Santana, na cidade de Porto Alegre/RS. **Forma do título:** Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, sob nº 0010069046, emitido em 20 de fevereiro de 2020. **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Valor e forma de pagamento:** Valor: R\$ 170.000,00 da seguinte forma: Recursos Próprios: R\$ 459,48; Recursos do FGTS: R\$ 39.035,32; Recursos do Financiamento: R\$ 130.505,20. Avaliação fiscal: R\$ 173.000,00 (em 16/03/2020). Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 173.000,00. **Condições:** As do contrato. A guia de quitação do ITBI sob nº 11853/2020 e uma via do contrato ficam arquivadas neste Ofício. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

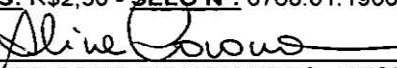
**Protocolo:** Nº 2681 de 29/04/2020. Eldorado do Sul, 06 de maio de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$443,60 - **SELO Nº:** 0768.08.1800001.00633 = R\$49,50.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,50 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.02659 = R\$1,40.-

**CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS:** R\$2,50 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.02660 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



**R.3/3368 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - DEVEDORES FIDUCIANTES: UESLEN DA ROSA BICCA,**

brasileiro, técnico de enfermagem, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 3104964584, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF sob nº 020.399.040-42; e **ELEA PAZ DALLA PORTA**, brasileira, enfermeira, solteira, maior, portadora da Carteira de Identidade nº 7059076195, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 009.841.210-80, conviventes em União Estável pelo regime da Separação Total de Bens, residentes e domiciliados na Rua Gomes Jardim, nº 336,

continua fls. 2

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 160069.2.0003368-53

Matrícula  
3.368

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
COMARCA DE ELDORADO DO SUL  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS 02      MATRÍCULA 3368

Eldorado do Sul, 06 de maio de 2020.

apto. 202, bairro Santana, na cidade de Porto Alegre/RS. **CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.288/0001-42. Forma do título: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, sob nº 0010069046, emido em 20 de fevereiro de 2020. Objeto: o imóvel desta matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, e transferida a sua propriedade resolúvel à fiduciária, com o escopo de garantia do pagamento do financiamento por esta concedido a devedora fiduciante. Destinação: Residencial; Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 173.000,00; Tarifa de Avaliação da Garantia: R\$ 3.100,00; Preço de Venda e Compra dos Imóveis: Casa: R\$ 170.000,00; Garagem: R\$ 0,00; Total: R\$ 170.000,00. Forma de Pagamento do Preço de Venda e Compra: Recursos Próprios: R\$ 45,48; Recursos do FGTS: R\$ 39.035,32; Recursos do Financiamento: R\$ 130.505,20. Valores a Financiar para o Pagamento: Do preço da venda: R\$ 130.505,20; De despesa acessória com o Financiamento - Avaliação de Garantia: R\$ 3.100,00; Dos Custos Cartorários Imposto de Transferência de Bens Imóveis - ITBI: R\$ 0,00; Valor Total do Financiamento: R\$ 133.605,20. Condições do Financiamento: Taxa de Juros Sem Bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 10,0000%; Taxa nominal de juros anual: 9,5690%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,7974%; Taxa nominal de juros mensal: 0,7974%. Taxa de Juros Bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 7,9900%; Taxa nominal de juros anual: 7,7115%; Taxa efetiva de juros mensal: 0,6426%; Taxa nominal de juros mensal: 0,6426%. Prazo de Amortização: 420 meses. Atualização Mensal. Data de Vencimento da Primeira Prestação: 20/03/2020. Custo Efetivo Total - CET (anual) 8,98%. Sistema de Amortização: SAC. Data de Vencimento do Financiamento: 20/02/2055. Imposto de Operações Financeiras - IOF: R\$ 0,00. Valor dos Componentes do Encargo Mensal na Data do Contrato: Valor da Cota de Amortização: R\$ 318,11; Juros: R\$ 858,58; Total: R\$ 1.176,69; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Morte e Invalidez Permanente: R\$ 22,66; Prêmio Mensal Obrigatório de Seguro por Danos Físicos no Imóvel: R\$ 8,65; Tarifa de Serviços Administrativos - TSA: R\$ 25,00; Valor Total do Encargo Mensal: R\$ 1.233,00. Valor Líquido a Ser Liberado ao Comprador e Conta Corrente: Nome: Ueslen da Rosa Bicca - CPF: 020.399.040-42; Banco: 033; Agência: 4340; Conta Corrente: 01035578-2; Valor: R\$ 3.100,00. Valor Líquido a Ser Liberado ao Vendedor e Conta Corrente: Nome: LRP Empreendimentos Imobiliários Ltda Me - CNPJ: 21.970.194/0001-28; Banco: 001; Agência: 4402; Conta Corrente/Poupança: 00015677-9; Valor: R\$ 169.540,52. Enquadramento do Financiamento: No âmbito do Sistema Financeiro Habitação - SFH - Artigo 12 da Resolução 4676 do Conselho Monetário Nacional - CMN. Seguradora Escolhida pelo Comprador para a Cobertura Securitária: Seguradora: ZURICH SANTANDER BRASIL SEGUROS S/A; Comprador: Ueslen da Rosa Bicca - %Participação: 100,00; Custo Efetivo do Seguro Habitacional - CESH - correspondente a 2,3134%. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 133.605,20. Condições: Com as demais constantes do contrato.-  
Protocolo: Nº 2681 de 29/04/2020. Eldorado do Sul, 06 de maio de 2020.-  
EMOLUMENTOS: R\$325,60 - SELO Nº: 0768.07.1800001.01316 = R\$36,60.-  
PROCESSAMENTO ELETRÔNICO: R\$2,50 - SELO Nº: 0768.01.1900001.02661 = R\$1,40.-  
Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: 

**AV.4/3368 - UNIÃO ESTÁVEL** - Faço constar que a Escritura Pública Declaratória, lavrada no 9º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS, sob nº 28.082, fls. 032 à 032v do livro nº 154 de

continua no verso...

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

CNM: 160069.2.0003368-53

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS MATRÍCULA  
 02v 3368

Eldorado do Sul, 06 de maio de 2020.

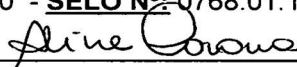
Contratos, em 01 de setembro de 2016, de Ueslen da Rosa Bicca e Elea Paz Dalla Porta, conviventes em união estável pelo regime da Separação Total de Bens, desde 22 de fevereiro de 2014, encontra-se registrada sob nº **6.824**, do Livro 3 - Registro Auxiliar, do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS.-

**Protocolo:** Nº 2681 de 29/04/2020. Eldorado do Sul, 06 de maio de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$41,00 - **SELO Nº:** 0768.04.1800001.06407 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$2,50 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.02662 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:

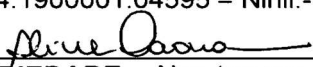


**AV.5/3368 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** - Nos termos do Art. 3º do Provimento nº 89 de 18 de dezembro de 2019, faço constar que o Código Nacional de Matrícula (CNM) desta matrícula é **16006.2.0003368-62**.-

Eldorado do Sul, 23 de junho de 2021.-

**EMOLUMENTOS:** Nihil - **SELO Nº:** 0768.04.1900001.04595 = Nihil.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



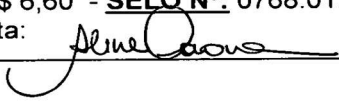
**AV.6/3368 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** - Nos termos do requerimento, datado de 26 de abril de 2024, firmado por Banco Santander (Brasil) S.A, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, instruído com prova da intimação dos devedores fiduciários, a saber, Ueslen da Rosa Bicca, inscrito do CPF sob o nº 020.399.040-42 e Elea Paz Dalla Porta, inscrita no CPF sob nº 009.841.210-80, considerando que houve o decurso de prazo sem purgação da mora e caracterização da inadimplência, fica consolidada a propriedade em nome do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, nos termos do par. 7º do art. 26 da Lei 9.514/97. Avaliação fiscal: R\$ 151.786,00 (em 18/03/2024), conforme guia de quitação do ITBI nº 18661. **Obs:** Por força do disposto no artigo 27 da Lei nº 9.514/97, o imóvel desta matrícula deverá ser oferecido em públicos leilões. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 151.786,00. Foi emitida a DOI nos termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.-

**Protocolo:** Nº 9718 de 17/06/2024. Eldorado do Sul, 17 de junho de 2024.-

**EMOLUMENTOS:** R\$ 387,90 - **SELO Nº:** 0768.08.2000001.00161 = R\$ 72,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$ 6,60 - **SELO Nº:** 0768.01.2200001.14345 = R\$ 2,00.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



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

Esse documento foi assinado digitalmente por ANDRE LUIS DA SILVA E SILVA - 19/06/2024 11:59

Nada mais constava. Certidão de Inteiro Teor nos Termos do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé.

CERTIDÃO VÁLIDA POR TRINTA (30) DIAS

**ELDORADO DO SUL-RS, quarta-feira, 19 de junho de 2024, às 11:56:53.**

Total: R\$59,60

Certidão 4 páginas: R\$30,50 (0768.03.2200001.04778 = R\$4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0768.03.2200001.04777 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0768.01.2200001.14389 = R\$2,00)

Andre Luis da Silva e Silva  
 Escrevente



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  
**160069 53 2024 00006907 13**

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f2c86dec-5508-4c05-8f35-338fe5cd22a3

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS	MATRÍCULA
01	2451

Eldorado do Sul, 21 de outubro de 2019.

**IMÓVEL** - Um terreno, localizado na Rua Marinaldo Vieira de Souza (antiga Rua 24), no Loteamento Vila Sans - Souci, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, constituído do lote 23, da quadra L, com área de 330,00m<sup>2</sup> (trezentos e trinta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 10,00m de frente, no alinhamento da Rua Marinaldo Vieira de Souza; ao leste, mede 10,00m nos fundos, na divisa com o lote 18; ao sul, mede 33,00m com o lote 24; e, ao norte, mede 33,00m com os lotes 21 e 22. Distante 20,00m da esquina formada pela Rua Marinaldo Vieira de Souza com a Avenida Frederico Warstat (antiga Rua 10). Situado no quarteirão formado pela Rua Marinaldo Vieira de Souza, Avenida Frederico Warstat, Rua Dona Martha (antiga Rua 22) e Rua Ernani Carletti da Silva (antiga Rua 5). Cadastro Municipal: 3902-0.-

**PROPRIETÁRIO:** BOAVENTURA IGNÁCIO DOS SANTOS, brasileiro, agricultor, solteiro, maior, residente e domiciliado na cidade de São Jerônimo/RS.-

**PROCEDÊNCIA:** Transcrição nº 13.507, fls.55, Livro 3-O do Registro de Imóveis de Guaíba/RS, datada de 07/08/1963.-

**PROTOCOLO:** Nº 2015 de 15/10/2019.-

**EMOLUMENTOS:** R\$20,10 - **SELO Nº:** 0768.03.1800001.05844 = R\$2,70.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1800002.08510 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: 

**AV.1/2451 - CASAMENTO** - Nos termos do requerimento, datado de 02 de setembro de 2019, firmado por LRP Empreendimentos Imobiliários Ltda, instruído com a Certidão de Casamento (Matrícula nº 097568 01 55 1963 2 00003 158 0000645 92), expedida em 29 de agosto de 2019 pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Butiá/RS, faço constar que Boaventura Ignácio dos Santos contraiu matrimônio em 26 de setembro de 1963, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, com Maria Eronita de Souza que, em virtude do casamento, adotou o nome "Maria Eronita de Santos". Faço constar também, que Boaventura Ignácio dos Santos é inscrito no CPF nº 073.182.780-53, e que Maria Eronita de Santos é inscrita no CPF nº 720.509.260-49.-

**Protocolo:** Nº 2015 de 15/10/2019. Eldorado do Sul, 21 de outubro de 2019.-

**EMOLUMENTOS:** R\$79,60 - **SELO Nº:** 0768.04.1800001.04895 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1800002.08511 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta: 

**R.2/2451 - COMPRA E VENDA - TRANSMITENTES:** BOAVENTURA IGNACIO DOS SANTOS, aposentado, portador da Carteira de Identidade nº 3067292205, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 073.182.780-53 e sua esposa MARIA ERONITA DOS SANTOS, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 8070561132, inscrita no CPF sob nº 720.509.260-49, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Estrada da Quitéria, bairro Passo dos Martins, na cidade de Butiá/RS.

**ADQUIRENTE:** LRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede na Estrada da Arrozeira, nº 560, bairro centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob nº 21.970.194/0001-28. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 30 de agosto de 2019, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade, sob nº 7.086, fls. 144 do Livro nº 32 de Transmissões. **Objeto:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 100.000,00. **Avaliação fiscal:** R\$ 111.765,00 (em 28/08/2019). **Valor para cálculos de emolumentos:** R\$ 111.765,00. O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) foi pago conforme guia nº 11301/19, arquivada no próprio

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS

MATRÍCULA

Eldorado do Sul, 21 de outubro de 2019.

01v

2451

Tabelionato. Foi emitida a DOI nos Termos do §3º do Art. 2º da IN/RFB nº 1.112/10.-

**Protocolo:** Nº 2015 de 15/10/2019. Eldorado do Sul, 21 de outubro de 2019.-

**EMOLUMENTOS:** R\$566,90 - **SELO Nº:** 0768.07.1800001.01007 = R\$36,60.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$4,90 - **SELO Nº:** 0768.01.1800002.08512 = R\$1,40.-

Aine Maria Fonseca Cavana - Substituta:



**AV.3/2451 - CONSTRUÇÃO** - Nos termos do requerimento, datado de 10 de janeiro de 2020, firmado por **LRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 21.970.194/0001-28, instruído com os Habite-se nº 153/19, expedido em 10 de dezembro de 2019 e 153/2019 - Retificação, expedido em 22 de janeiro de 2020 pela Prefeitura Municipal desta cidade de Eldorado do Sul/RS; CND nº 002802019-88888145, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil em 24 de dezembro de 2019, confirmada no endereço eletrônico; e Cartão Numérico de Abertura de Vala (Processo nº 158760, expedido pela Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul/RS; faço constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram edificadas duas unidades residenciais, sendo que a Unidade 01 possui área de 62,75m²; e, a Unidade 02, possui área de 62,75m², **totalizando a construção em 125,50m²** (cento e vinte e cinco metros e cinquenta decímetros quadrados), **para uso Residencial Unifamiliar Constituída de Condomínio**, Padrão Tipo B, Padrão de Acabamento R1-N, em alvenaria, localizada na Rua Marinaldo Viera Souza, nº 425 e 427, Lote 23, Quadra L, do Loteamento Vila Sans Souci, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS. O valor da construção declarado pela proprietária foi de R\$ 298.113,08. Valor para cálculos de emolumentos: R\$ 298.113,08. Ditos documentos ficam arquivados nesta Serventia.

**Protocolo:** Nº 2380 de 15/01/2020. Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$645,50 - **SELO Nº:** 0768.08.1800001.00564 = R\$49,50.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00809 = R\$1,40.-

**CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00810 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



**R.4/2451 - INSTITUIÇÃO CONDOMÍNIO** - Nos termos do requerimento, instruído com o Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datados de 10 de janeiro de 2020, formulado por **LRP EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, com sede na Estrada da Arrozeira, nº 560, bairro Centro, nesta cidade de Eldorado do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob nº 21.970.194/0001-28, na condição de proprietária do imóvel objeto desta matrícula, faz-se a **INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO** sobre a edificação constante nesta matrícula, **(AV.3/2451)**, submetendo-a ao regime definido nos artigos 1.331 e seguintes do Código Civil. O condomínio denomina-se "**Condomínio Residencial Marinaldo 427**" está localizado à Rua Marinaldo Viera Souza, lote 23, da quadra L, no Loteamento Vila Sans Souci, zona urbana desta cidade de Eldorado do Sul/RS, e tem exclusivamente uso residencial, tendo sido aprovado pela Prefeitura Municipal. **Individuação:** Nos termos da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o empreendimento ora submetido ao regime do condomínio edilício é constituído de 02 (duas) unidades autônomas, assim caracterizadas: **Descrição das Unidades - CASA 01** - Situada à Rua Marinaldo Vieira de Souza, nº 425, ocupa parte do Lote 23 da Quadra L do Loteamento Vila Sans Souci, é a primeira Casa da direita para a esquerda de quem, localizado na Rua Marinaldo Vieira de Souza, olhar de frente para o Condomínio. Constituída de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro e três

continua fls. 2

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula

2451

FOLHAS

MATRÍCULA

Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.

02

2451

dormitórios, além de 1 vaga para garagem, jardim e pátio. Com área real privativa coberta padrão de 62,75m<sup>2</sup>, onde a área ocupada pela construção apresenta 65,75m<sup>2</sup>; área real privativa descoberta de 92,25m<sup>2</sup>, onde o pátio de ventilação e iluminação tem 3,00m<sup>2</sup>, jardim com a vaga de estacionamento apresenta 25,00m<sup>2</sup> e o pátio, 64,25m<sup>2</sup>; área privativa descoberta equivalente de 9,23m<sup>2</sup>; resultando a área privativa real total de 155,00m<sup>2</sup> e área privativa equivalente de construção total de 71,98m<sup>2</sup>; a esta unidade está associada a área de uso comum descoberta de 10,00m<sup>2</sup> cuja área equivalente é 1,00m<sup>2</sup>, onde a área real total da unidade é de 165,00m<sup>2</sup> e a área equivalente total da unidade de 72,98m<sup>2</sup>. Ocupa o terreno de uso exclusivo que é parte do lote 23, da quadra L, com 155,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 5,00m, de frente com o recuo de jardim; ao leste, mede 5,00m, nos fundos com parte do lote 18; ao norte, mede 31,00m, com o terreno de uso exclusivo da unidade autônoma Casa 02 do Condomínio; e, ao sul, mede 31,00m com parte do lote 24. Correspondendo a esta unidade um coeficiente de proporcionalidade de 0,500000 das coisas de uso comum e lhe foi atribuída o custo de construção de R\$ 149.056,54. **CASA 02** - Situada à Rua Marinaldo Vieira de Souza, nº 427, ocupa parte do Lote 23 da Quadra L do Loteamento Vila Sans Souci, é a segunda Casa da direita para a esquerda de quem, localizado na Rua Marinaldo Vieira de Souza, olhar de frente para o Condomínio. Constituída de sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro e três dormitórios, além de 1 vaga para garagem, jardim e pátio. Com área real privativa coberta padrão de 62,75m<sup>2</sup>, onde a área ocupada pela construção apresenta 65,75m<sup>2</sup>; área real privativa descoberta de 92,25m<sup>2</sup>, onde o pátio de ventilação e iluminação tem 3,00m<sup>2</sup>, jardim com a vaga de estacionamento apresenta 25,00m<sup>2</sup> e o pátio, 64,25m<sup>2</sup>; área privativa descoberta equivalente de 9,23m<sup>2</sup>; resultando a área privativa real total de 155,00m<sup>2</sup> e área privativa equivalente de construção total de 71,98m<sup>2</sup>; a esta unidade esta associada a área de uso comum descoberta de 10,00m<sup>2</sup> cuja área equivalente é 1,00m<sup>2</sup>, onde a área real total da unidade é de 165,00m<sup>2</sup> e a área equivalente total da unidade de 72,98m<sup>2</sup>. Ocupa o terreno de uso exclusivo que é parte do lote 23, da quadra L, com 155,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 5,00m, de frente com o recuo de jardim; ao leste, mede 5,00m, nos fundos com parte do lote 18; ao norte, mede 31,00m, com parte dos lotes 21 e 22; e, ao sul, mede 31,00m com o terreno de uso exclusivo da unidade autônoma Casa 01 do Condomínio. Correspondendo a esta unidade um coeficiente de proporcionalidade de 0,500000 das coisas de uso comum e lhe foi atribuída o custo de construção de R\$ 149.056,54.

**Das coisas de uso comum:** Constituem partes e coisas comuns inalienáveis e indivisíveis do Edifício, o que segue: a Área de Uso Comum compreendida pela a faixa denominada "Recuo de Jardim", para efeito de aprovação junto a Municipalidade, com 20,00m<sup>2</sup> com as seguintes medidas e confrontações: ao oeste, mede 10,00m, de frente com a Rua Marinaldo Vieira de Souza; ao leste, mede 10,00m, nos fundos com os terrenos de uso exclusivo das unidades autônomas Casa 01 e Casa 02 do Condomínio; ao sul, mede 2,00m, com parte do lote 24; e, ao norte, mede 2,00m com parte do lote 22; e, conforme previsão expressa no artigo 3º da Lei nº 4.591/64, inalienáveis e indivisíveis, o terreno com área de 330,00m<sup>2</sup> constituído do **LOTE 23 da QUADRA L** do Loteamento Vila Sans Souci, já descrito, calçadas, acessos ao condomínio, portões, telas, grades e muros das divisas e alinhamentos do lote; fundações, lajes, vigas, pilares e cirtas de concreto armado; paredes perimetrais e paredes interdivisórias das unidades autônomas; telhados; todos os encanamentos condutores troncos de água e esgoto; fios, disjuntores, condutores de eletricidade, telefonia e outros serviços comuns, desde a entrada no condomínio, sua transmissão e distribuição até a ligação com cada casa, bem como os painéis de medidores; redes de telefonia; fachadas,

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE ELDORADO DO SUL**  
**COMARCA DE ELDORADO DO SUL**  
**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

FOLHAS      MATRÍCULA  
02v            2451

Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.

ornamentos, esquadrias externas e a aparência externa da fachada; e tudo o que, declarado expressamente ou não, se destine ou possa servir indistintamente a todas as unidades de que se constituirá o empreendimento. **Instruíram o presente registro** os seguintes documentos, além daqueles já referidos: memorial descritivo da construção, quadro de áreas firmado por Mário Edgar Grin Ferreira inscrito no CAU/RS sob nº A36.417-7, projeto arquitetônico e RRT nº 8916432, Certidão de Individualização nº 006/20, expedida pela Prefeitura Municipal em 10 de janeiro de 2020, e a Convenção do Condomínio, todos arquivados neste Ofício. **Custo de construção** das unidades autônomas: CASA 01 - R\$ 149.056,54; CASA 02 - R\$ 149.056,54. **Custo total** do empreendimento: R\$ 298.113,08. **Matrículas abertas** para as unidades autônomas individualizadas neste ato:

CASA 01.....	Matr. 3368
CASA 02.....	Matr. 3369

**Protocolo:** Nº 2380 de 15/01/2020. Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$1.437,40- **SELO Nº:** 0768.07.1800001.01171 e 01172 = R\$73,20.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00805 = R\$1,40.-

**CONFERÊNCIA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS:** R\$5,00- **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00806 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



**AV.5/2451 - CONDOMÍNIO** - Certifico que a Convenção de Condomínio do Condomínio Residencial Marinaldo 427 foi registrada sob nº 408 do Livro 3 de Registro Auxiliar em 27 de janeiro de 2020, nesta serventia.-

**Protocolo:** Nº 2380 de 15/01/2020. Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$37,20- **SELO Nº:** 0768.04.1800001.05812 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00807 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:



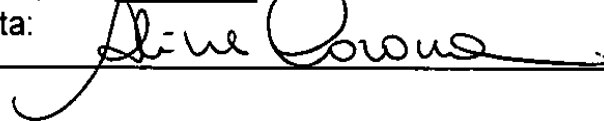
**AV.6/2451 - ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA** - Encerro a presente matrícula em virtude de abertura de matrículas para as unidades autônomas, conforme consta na instituição de condomínio edilício registrada no R 4/2451.-

**Protocolo:** Nº 2380 de 15/01/2020. Eldorado do Sul, 27 de janeiro de 2020.-

**EMOLUMENTOS:** R\$37,20- **SELO Nº:** 0768.04.1800001.05813 = R\$3,30.-

**PROCESSAMENTO ELETRÔNICO:** R\$5,00 - **SELO Nº:** 0768.01.1900001.00808 = R\$1,40.-

Aline Maria Fonseca Cavana - Substituta:





PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL  
 ESTRADA DA ARROZEIRA  
 ELDORADO DO SUL - RS  
 51-34996300 - CNPJ: 92.324.706/0001-27  
 eldorado@eldorado.rs.gov.br  
 www.eldorado.rs.gov.br

RECIBO DO SACADO  
 DOCUMENTO VALIDO ATÉ:

12/08/2024

Identificação		Dados do Contribuinte		<b>COTA ÚNICA COM 20% DESCONTO</b>	
N. Cadastro..	39020				
Proprietário:	UESLEN DA ROSA BICCA				
Promitente..					
Endereço....	RUA MARINALDO VIEIRA DE SOUZA	425			
Bairro.....	SANS SOUCI				
Cidade.....	Porto Alegre	RS	CEP:	92990000	
Dados do Imóvel					
Endereço:	Rua MARINALDO VIEIRA DE SOUZA	Vlr. Venal Terreno:	64793,46		
Bairro..:	Sans Souci	Vlr. Venal Predial:	86992,21		
Setor...:	7 Quadra: 000L Lote: 000023	Vlr. Venal Imóvel.:	151785,67		
Compl...:	CASA 1				
Ref.....:	RI 3368/ ELDO				
Obs:					

Ano	Tributos	Valor Tributos	(=) Valor Devido
2024	IPTU	273,21	248,87
	Taxa de Coleta de Lixo	37,87	
			(+) Juro
			(+) Multa
			(+) Correção
			(-) Desconto
			62,21
			(=) Valor Documento
			248,87

Vlr. das Parc. S/ Desconto	Vlr. do Desconto	Vlr. Parc. c/ Desconto
311,08	62,21	

Noosso Numero	Vencimento	Nro. Documento/Cód. Arrecadação
28024250037953691	12/08/2024	4402/2802425-6

**BANCO DO BRASIL** 001 00190.00009 02802.425005 37953.691179 5 98060000024887

Local de pagamento: **Pagável em qualquer agência bancária até a data de vencimento.** Vencimento: **12/08/2024**

PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL CNPJ: 92324706/0001-27 Agência / Código cedente: **4402/2802425-6**

Data do documento: **31/07/2024** Nº documento: 39020 Espécie DOC: Aceite N Data proces.: **31/07/2024** Nosso número: **28024250037953691**

Uso do Banco: Carteira SR Moeda R\$ Quantidade x Valor (=) Valor documento: **248,87**

Instruções (Texto de responsabilidade do Cedente) (-) Desconto: **62,21**

(-) Outras deduções /Abatimento

(+) Mora / Multa /juros

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado: **248,87**

Sacado: UESLEN DA ROSA BICCA 020.399.040-42  
 Sacador / Avalista: RUA MARINALDO VIEIRA DE SOUZA 425 SANS SOUCI  
 Porto Alegre



Autenticação mecânica - **Ficha de compensação**



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ELDORADO DO SUL</b> Estrada da Arrozeira, 270 Centro - CEP - 92990-000 Eldorado do Sul - RS
---	---

## Guia de Pagamento do ITBI Online

### Urbano


Guia: **2024/90432** | Chave Autenticidade: 65f311f773587475  
**Transmitente:** UESLEN DA ROSA BICCA  
**Adquirente:** 90.400.888/0001-42 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

**Dados do Imóvel / Sit. Financeira do Imóvel: Cadastro com Débito**

Área Territorial: 165,0000 Área Predial: 62,7500 Valor Imóvel Declarado: 149.000,00 Valor Financ.: 0,00	Valor Imóvel Fiscalizado: 151.786,00 Valor Financ.: 0,00 <b>Valor Total Imposto: 3.035,72</b>	Consolidação de Propriedade Alíquota Normal: 2.0 Alíquota Financ: 2.0 Matrícula da Prefeitura: 3902
--	---	--


Chave AR: 0007.000L.000023

Recibo do Sacado

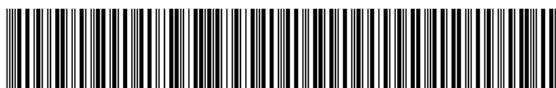
		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02802.425096 04325.849174 1 97190000303572</b>			
Cedente		Agência / Código do Cedente		Espécie	Quantidade	Nosso Número
Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul		4402/2802425-6		R\$		28024250904325849
Número do Documento	Contrato	CPF/CEI/CNPJ	Vencimento	Valor Documento		
2024/90432	N/A	92.324.706/0001-27	17/05/2024			3.035,72
(-) Desconto / Abatimento	(-) Outras Deduções	(+) Mora / Multa		(+) Outros acréscimos	(=) Valor Cobrado	
Sacado						
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.						

Autenticação mecânica

Corte a linha ----- Corte a linha

		<b>001-9</b>	<b>00190.00009 02802.425096 04325.849174 1 97190000303572</b>			
Local de Pagamento					Vencimento	
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCARIA ATÉ O VENCIMENTO					17/05/2024	
Cedente					Agência/Código Cedente	
Prefeitura Municipal de Eldorado do Sul						
Data do Documento	No. documento	Espécie doc.	Acerte	Data process.	Nosso número	
11/04/2024	2024/90432	DM	N	11/04/2024	28024250904325849	
Uso do banco	Carteira	Espécie	Quantidade	x Valor	(=) Valor documento	
		R\$			3.035,72	
Instruções (Texto de responsabilidade do Cedente)  Nº Protocolo ITBI: 18661 Chave de Validação WEB: 65f311f773587475 Chave AR: 0007.000L.000023  <b>NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO</b>					(-) Desconto/Abatimento	
					(-) Outras deduções	
					(+ ) Mora/Multa	
					(+ ) Outros Acréscimos	
Sacado					(=) Valor cobrado	
BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.						
Sacador/Avalista					Cód. baixa	

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação





**30**  
horas

---

**Comprovante de Operação - Títulos Outros Bancos**

Identificação no Extrato: **PAG. TIT. BANCO 001**

**Dados da conta a ser debitada:**

Agência: **0174**                      Conta: **44397 - 8**  
Nome: **Stellmar Servicos de Cobranca**

**Dados do pagamento:**

CPF/CNPJ: **92324706000127**  
Nome do favorecido: **MUNICIPIO DE ELDORADO DO SUL**  
CPF/CNPJ do pagador: **90.400.888/0001-42**  
Representação numérica  
do código de barras: **00190 00009 02802 425096 04325 849174 1 97190000303572**

Valor pago: **R\$ 3.035,72**  
Data de vencimento: **17/05/2024**  
Informações fornecidas  
pelo pagador:

**Pagamento efetuado em 17.04.2024 às 14:02:54, via Sispag, CTRL 00311713373745**

**Autenticação:**

07B69A85AB3599321929074911526EFDADA76C2D

\* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

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