Confidential

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	24305
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Misto
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Av. Vigário José Inácio, 214 - Cohab - Parobé/RS - CEP 81070-080		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	250,00
	IPTU/ITR:	250,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	250,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	231,02
	IPTU:	231,02
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		231,02





Observações impactantes na avaliação

Utizado a área construída informada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
Aparentemente o imóvel se encontra ocupado, onde funciona o Mercado Avenida.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 90.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 62.000,00	% Desc:	-31,11%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 490.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 338.000,00	% Desc:	-31,02%
-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$ 580.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 400.000,00**	**% Desc:**	**-31,03%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

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

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 580.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.392,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,46%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,00%	ao ano
Total 1		**0,57%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,95%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,52% 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. 69% R$ 400.000,00

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

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Laudo de Avaliação

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

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	22/12/2025 (Vistoria Externa)

ENDEREÇO:	Av. Vigário José Inácio, 214				
BAIRRO:	Cohab	**CIDADE:**	Parobé	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	24305				

TIPO:	Casa	**USO:**	Misto
ÁREA CONSTRUÍDA:	231,02 m² (conforme matrícula)		
ÁREA DE TERRENO:	250,00 m² (conforme ITBI)		



Dezembro / 2025

RESUMO

Endereço do imóvel **Av. Vigário José Inácio, 214**	
Cidade **Parobé** / UF **RS**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado de Compra e Venda**	
Finalidade da Avaliação **Avaliação Patrimonial**	
Solicitante e/ou Interessado **Banco Santander Brasil**	
Proprietário **Banco Santander (Brasil) S.A**	

Tipo de Imóvel	Área Construída	Área de Terreno
Casa	**231,02 m²**	**250,00 m²**

Metodologia	Especificação (fundamentação/precisão)
Evolutivo	**Fundamentação I**

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$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 400.000,00 (Quatrocentos Mil Reais)

Curitiba , 22 de Dezembro de 2025

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 - Av. Vigário José Inácio 6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 7
4.1 - Localização e Atividades Existentes 7
4.2 - Melhoramentos Públicos 7
4.3 - Infraestrutura Urbana 7
4.4 - Considerações Gerais 7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO 8
5.1 - Aspectos Físicos 8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 8
5.3 - Mapa de 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 de Avaliação 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 30

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 22/12/2025.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Av. Vigário José Inácio		
Bairro: Cohab	**Cidade:** Parobé	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



Surgiu do desmembramento da Fazenda José Martins na segunda metade do século XIX. A sua grande propriedade recebia o nome de Nossa Senhora da Conceição do Funil, devido ao Arroio Funil, que até hoje passa ao oeste da cidade. Sua influência alemã na cidade se dá por conta das famílias da cidade de Taquara que também passaram a habitar a vila na época e vieram juntamente com Tristão Monteiro no ano de 1846 para comprar as terras. Em 1908, Parobé elevou oficialmente a categoria de 3º Distrito de Taquara.

Recebeu seu nome em homenagem ao então secretário de Obras do Estado, engenheiro João José Pereira Parobé, que foi responsável pela construção de uma estrada de ferro levando seu nome em 1903, que passava no município. A cidade começou a se formar em torno dela, a Estação Parobé foi aberta em 1903 em terras de João Mosmann, onde a estrada de ferro passava ao meio de suas propriedades. Atualmente, a estação é um museu e está localizado na praça central da cidade, 1 de Maio. Em 1906 foram instalados Cartório e Registro Civil e em 1908, Parobé foi elevada ao 3º Distrito de Taquara.

Em 25 de novembro de 1981 foi aprovado o pedido de emancipação e 1982 emancipou-se de Taquara, sancionado pelo governador Amaral de Sousa em 1 de Maio daquele ano.

Ainda sede de grandes fábricas da indústria de calçados, conta atualmente com a fábrica de calçados femininos Bottero, criada em 1985 na cidade e instalada em outras seis cidades do estado e também com a Bibi Calçados. No passado, também contou com sedes de outras empresas de destaque, como a Calçados Azaleia, Starsax, Calçados Simpatia, Regazone entre outras. Além do setor calçadista, a cidade ainda conta com a Mosmann Alimentos.

- Área do município: 109,026 Km²
- População Total: 58.272 habitantes (Estimativa IBGE - 2019)
- PIB per capta - 2008: R$ 9.507,97
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - (IDHM 2000): 0,786

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Av. Vigário José Inácio

Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** 2 (1 em cada sentido)	**Traçado:** Linear
Perfil: Em nível	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** Bloco 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		Médio		
	Industrial		Médio/baixo	X	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
X	Águas pluviais		Gás canalizado	X	Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

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

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de esgotos sanitários e pluviais, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► **Matrícula nº 2.161**

Área: 250,00 m²	**Medidas do Terreno:** 10,00 x 25,00 metros	
Testada Principal: Av. Vigário José Inácio		**Testada secundária:** -
Formato: Regular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZR2 - Zona Residencial 2	**Uso Permitido:**	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima (%):	R - 80%; CSD - 50%; Misto R/CSD - 70%.		
Taxa de permeabilidade mínima (%):	-		
Altura Máxima (pav.):	4 Pav.		
Coeficiente de Aproveitamento:	R, ERLN - 4,0; CSD, CSR, CSTP, RT, I1, I2 - 2,5; CSD - 2,0.		

5.3 - Mapa de Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe uma área construída averbada total de 231,02 m², sendo 89,42 residencial e 141,60 comercial.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado, onde funciona o Mercado Avenida.

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 considerar o padrão como médio, idade aparente de 15 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		Médio		Normal	X	Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	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 Evolutivo composto por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas; e Método da Quantificação dos Custos para determinação do valor das edificações. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, 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 os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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

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

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

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

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

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

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

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados 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: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

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 Parobé/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como Grau I para fundamentação, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

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

Área Terreno (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Mercado
250,00	360,00	**R$ 90.000,00**
		(Noventa Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Mercado
231,02	2.121,02	**R$ 490.000,00**
		(Quatrocentos e Noventa Mil Reais)

Valor Total de Avaliação
R$ 580.000,00
(Quinhentos e Oitenta Mil Reais)

Valor Total de Liquidação Forçada
R$ 400.000,00
(Quatrocentos Mil Reais)

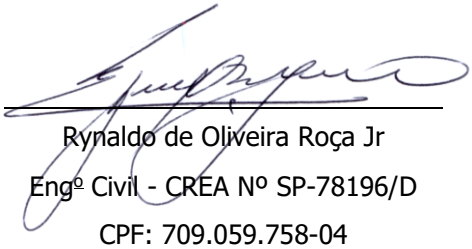
Ver ANEXO IV

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

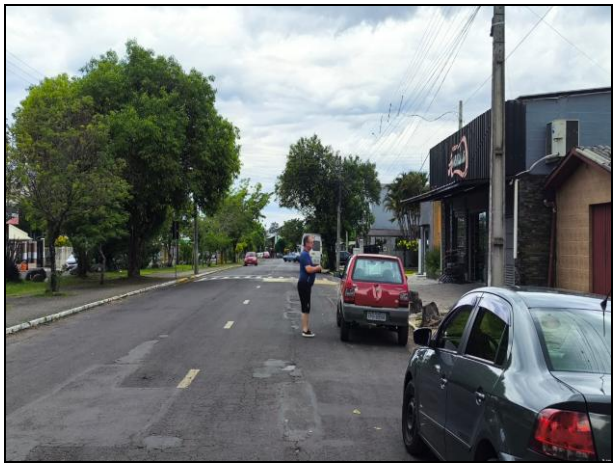


Rynaldo de Oliveira Roça Jr
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
22 de Dezembro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Logradouro



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Av. Taquara			Nº :	s/n	
Bairro:	COHAB		Cidade:	Parobé	UF:	RS
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	452,70		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 191.500,00		Valor unitário (R$/m²)	423,02		
Fonte/ telefone:	Facial Imobiliária	- Tel.:	51	3543-1143	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR1.						



Amostra n.º 2					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua 07 de Setembro			Nº :	s/n	
Bairro:	Palmeiras		Cidade:	Parobé	UF:	RS
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	432,25		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 109.000,00		Valor unitário (R$/m²)	252,17		
Fonte/ telefone:	Facial Imobiliária	- Tel.:	51	3543-1143	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR2.						



Amostra n.º 3					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Alceu Weber			Nº :	s/n	
Bairro:	Centro		Cidade:	Parobé	UF:	RS
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	321,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 170.000,00		Valor unitário (R$/m²)	529,60		
Fonte/ telefone:	SL Imóveis	- Tel.:	51	98594-7569	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR1.						

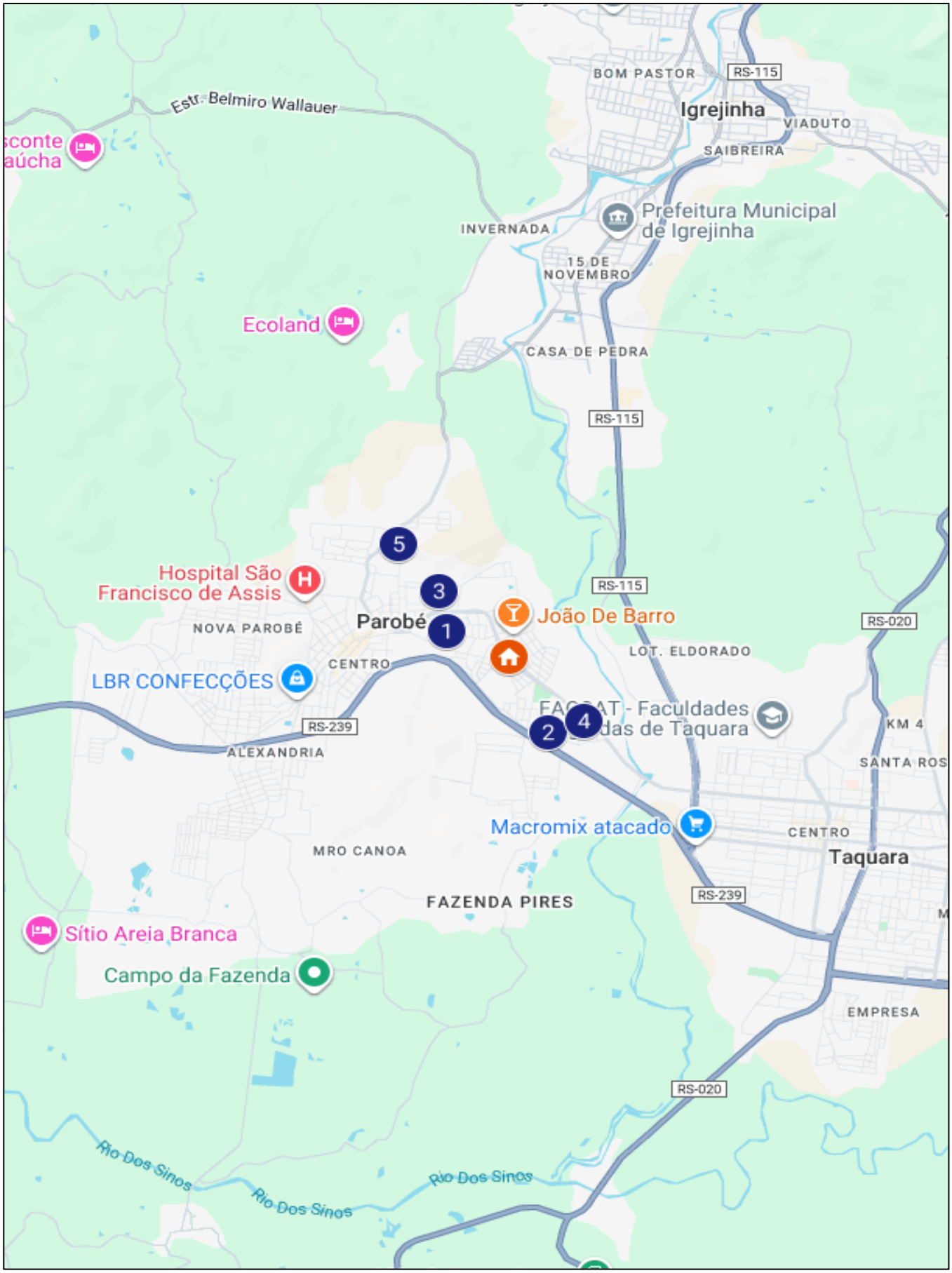


Amostra n.º 4					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua 14 de Julho			Nº :	s/n	
Bairro:	Palmeiras		Cidade:	Parobé	UF:	RS
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	300,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 130.000,00		Valor unitário (R$/m²)	433,33		
Fonte/ telefone:	Alice Imóveis	- Tel.:	51	3543-6588	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR2.						



Amostra n.º 5					Data	dez-25
Empreendimento:	Unidade Isolada					
Endereço:	Rua Vivaldo Gelinger			Nº :	s/n	
Bairro:	Emancipação		Cidade:	Parobé	UF:	RS
Tipo:	Terreno		Padrão de construção:			
Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	0,00		Área de Terreno (m²)	308,00		
N.º dormitórios	N.º Suítes:		N.º vagas			
Valor total (R$)	R$ 98.000,00		Valor unitário (R$/m²)	318,18		
Fonte/ telefone:	Liberty Imóveis	- Tel.:	51	99914-9773	Status:	Oferta
Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias. Zoneamento: ZR2.						

Croqui de Amostras



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

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)	Fatores de Ajustes									Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia	Potencial		
Aval.	R. Vig. José Inácio, 214	250,00	231,02	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Av. Taquara	452,70	-	0,00	1,000	0	0	0	191.500,00	423,02	0,90	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	395,91	395,91
2	Rua 07 de Setembro	432,25	-	0,00	1,000	0	0	0	109.000,00	252,17	0,90	1,10	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	273,81	273,81
3	Rua Alceu Weber	321,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	529,60	0,90	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	429,48	429,48
4	Rua 14 de Julho	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	130.000,00	433,33	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	398,99	398,99
5	Rua Vivaldo Gelinger	308,00	-	0,00	1,000	0	0	0	98.000,00	318,18	0,90	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	302,26	302,26
								Unitário seco médio		391,26										360,09	360,09

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatore analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	8

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
		Intervalo de confiança	21,74%
		QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	360,09
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	468,12
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	252,06

SANEAMENTO TERRENO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	360,09	
Desvio Padrão	67,82	
Coeficiente de Variação	18,83%	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	406,50	12,89%
Limite Inferior (R$/m²)	328,23	-8,85%
Intervalo de Confiabilidade	21,74%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	250,00
Quota do Terreno(m²)	250,00
Unitário (R$/m²)	360,09
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R$)	90.022,00
Unitário Arredondado(R$/m²)	360,00
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R$)	**90.000,00**

FORMAÇÃO DE VALOR DAS EDIFICAÇÕES

Edificações	Idade	Conser.	Área (m²)	Custo Unitário (R$/m²)	Depreci.	Custo Deprec.
Residencial	15	c	89,42	2.477,89	0,822	182.133,30
Comercial	15	c	141,60	2.640,91	0,822	307.389,75
					TOTAL	**490.000,00**
					% de Obra Executado	100,00%

FORMAÇAO DE VALOR TOTAL	
Fator de Comercialização	1,00
Valor do Terreno (R$)	90.000,00
Valor das Edificações (R$)	490.000,00
VALOR TOTAL (R$)	**580.000,00**
VALOR DE VENDA FORÇADA (R$)	**400.000,00**

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 580.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.392,00	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,30%	ao mês	Inflação média ao ano	4,46%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	12,00%	ao ano
Total 1		**0,57%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,95%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,52% 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. 68,97% **R$ 400.000,00**

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: 22/12/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Construção Comercial e Residencial

1.2. Endereço: Av. Vigário José Inácio, 214 Cidade: Parobé - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 29° 37’ 50.80”, 50° 48’ 58.35”
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 Parobé - (53) 3543-8600

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 Parobé - (53) 3543-8600

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 observados 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 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: Mercado	☐	■
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?

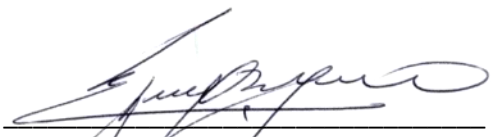
■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ 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: No entorno existem Oficinas mecânicas.

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2011

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

Valide aqui
este documento

CERTIDÃO

Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis

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 nº 2.161, o teor seguinte:

CNM: 160036.2.0002161-53

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PAROBÉ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2161 MATRÍCULA

FICHA 01 | MATRÍCULA 2161

Parobé, 20 de maio de 2019

IMÓVEL: **TERRENO URBANO**, constituído do **LOTE 21 da QUADRA A** do LOTEAMENTO NÚCLEO HABITACIONAL N2E1 - COHAB, com a área de **250,00m² (duzentos e cinquenta metros quadrados)**, possuindo **casa de alvenaria, tipo RS 15-I-2/36**, com a área de **36,30m²**, situado na Av. Vigário José Inácio, distante 10,00m da Rua Nickdario Jacob Hartz, na cidade de Parobé-RS, no quarteirão formado pelas ditas vias, Avenida Avellino Scheffel e Rua Hulda Ollweiler, com as seguintes **medidas e confrontações**: pela frente, ao **LESTE**, onde mede 10,00m, com a Av. Vigário José Inácio; fundos, ao **OESTE**, onde mede 10,00m, com o lote 24; ao **SUL**, onde mede 25,00m, com o lote 22; e, ao **NORTE**, onde mede 25,00m, com o lote 20.-

PROPRIETÁRIO(S): **LUIZ ALBERTI**, brasileiro, motorista, portador da CNH nº 02074631470, inscrito no CPF sob nº 386.830.830-04, casado com **ANTÔNIA TEREZA SARTORI ALBERTI**, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 6042407129, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 577.240.910-72, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado na Rua Vigário José Inácio, nº 214, bairro Cohab, em Parobé-RS. *Imóvel adquirido por VENDA E COMPRA, na vigência do casamento, conforme R-3, datado de 08/01/2015, da Matrícula de origem.*-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 39.914, Livro 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Taquara-RS, datada de 19/11/2001.-

PROTOCOLO: Nº 2748 de 15/05/2019.-

Parobé, 20 de maio de 2019.-

Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora.

Emolumentos: R$20,10 - Selo nº: 0767.03.1800001.04329 = R$2,70.-

Processamento Eletrônico: R$4,90 - Selo nº: 0767.01.1800002.11206 = R$1,40.-

---

R-1-2.161 - COMPRA E VENDA -

PROTOCOLO: Nº 2749 de 15/05/2019.-

TRANSMITENTES: **LUIZ ALBERTI**, agricultor, portador da CNH nº 02074631470, expedida pelo DETRAN/RS em 22/12/2016, inscrito no CPF sob nº 386.830.830-04, e sua esposa **ANTÔNIA TEREZA SARTORI ALBERTI**, aposentada, portadora da Carteira de Identidade nº 6042407129, expedida pela SSP/RS em 05/05/2016, inscrita no CPF sob nº 577.240.910-72, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, desde 19/03/1983, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Arthur D J Dienstmann, nº 1553, bairro Funil, nesta cidade de Parobé-RS.-

ADQUIRENTE: **IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF**, brasileiro, empresário individual, separado judicialmente, portador da CNH nº 02365470476, expedida pelo DETRAN/RS em 18/10/2017, inscrito no CPF sob nº 434.354.670-53, residente e domiciliado na Avenida Vigário José Inácio, nº 214, bairro COHAB, nesta cidade de Parobé-RS.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda nº 20.656, Livro 167, fls. 067 e 068, lavrada em 15 de maio de 2019, no Tabelionato desta cidade de Parobé-RS, por Daiana Dijanara Schierholt Lamperti - Substituta.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FP7RR-Y7HGR-4QANG-MH62S

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: 160036.2.0002161-53

FICHA	MATRÍCULA
01 VERSO	2161

IMÓVEL: O imóvel desta matrícula.-
VALOR: Atribuído pelas partes: R$30.000,00 (trinta mil reais); e, avaliado pela Fazenda Municipal: **R$46.000,00 (quarenta e seis mil reais).-**
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Quitado em 10/05/2019, via Sicredi, no valor de R$920,00, conforme guia de arrecadação nº 277/2019.-
CONDIÇÕES: As da Escritura. Apresentadas ou dispensadas, no ato da escritura, as certidões requeridas pela Lei 7.433/85.-
A DOI será emitida no prazo regulamentar.-
Parobé, 14 de junho de 2019.-
Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. _____.-
Emolumentos: R$305,50 - Selo nº: 0767.06.1800001.00539 = R$24,50.-
Processamento Eletrônico: R$4,90 - Selo nº: 0767.01.1800002.12106 = R$1,40.-

---

Av-2-2.161 - ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL -
PROTOCOLO: Nº 2749 de 15/05/2019.-
Procede-se esta averbação, nos termos do Requerimento contido na Escritura Pública descrita no R-1 desta Matrícula, e da Certidão de Localização datada de 06/06/2019, emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, Habitação e Participação Popular de Parobé-RS, assinada por Claudio Ronaldo dos Santos Moraes - Agente Fiscal - mat. 4809, que ficam arquivados neste Ofício, para constar que a **casa de alvenaria**, descrita na abertura desta Matrícula, tomou o **nº 214** da Av. Vigário José Inácio; e, o referido imóvel está situado no **quarteirão** formado pela dita via, Rua Nickdario Jacob Hartz, Rua Associação (e não Avenida Avellino Scheffel, como constava) e Rua Hulda Ohlweiler.-
Parobé, 14 de junho de 2019.-
Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. _____.-
Emolumentos: R$79,60 - Selo nº: 0767.04.1800001.01831 = R$3,30.-
Processamento Eletrônico: R$4,90 - Selo nº: 0767.01.1800002.12107 = R$1,40.-

---

Av-3/2.161 - CONSTRUÇÃO -
PROTOCOLO: N.º 11713 de 05/06/2023.-
Procede-se a esta averbação, nos termos do: Requerimento datado de 02/06/2023; da Carta de Habite-se n.º 3300-2023, expedida pela Secretaria de Planejamento do Município de Parobé-RS, em 02/06/2023; e, da Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União n.º 90.015.08082/68-001, emitida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 09/06/2023, que ficam arquivados neste Ofício, para constar que, sobre o imóvel desta matrícula, foi concluída em 02/06/2023, a regularização de uma **ampliação residencial unifamiliar em alvenaria, com área de 53,12m², e, ampliação comercial em alvenaria, com área de 141,60m², totalizando nesta matrícula 231,02m² de área construída (89,42m² residencial e 141,60m² comercial), na Avenida Vigário José Inácio, n.º 214, bairro COHAB,**

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FP7RR-Y7HGR-4QANG-MH62S

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: 160036.2.0002161-53

2161 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PAROBÉ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Parobé, 13 de junho de 2023	FICHA 02	MATRÍCULA 2161

cidade de Parobé-RS. Valor venal das ampliações, atribuído pelo Município: R$255.266,78. Valor atribuído pelo proprietário: R$255.266,78.-
Parobé, 13 de junho de 2023.-
Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora.-
Emolumentos: R$569,20 - Selo nº: 0767.08.1800001.01233 = R$65,30.-
Processamento Eletrônico: R$6,40 - Selo nº: 0767.01.2200001.14793 = R$1,80.-

---

Av-4/2.161 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - DIVÓRCIO
PROTOCOLO: N.º 11831 de 21/06/2023.-
Procede-se a esta averbação nos termos da Certidão de Casamento Matrícula n.º 101832 01 55 1983 2 00004 009 0000646 37, do Registro Civil da cidade de Jaboticaba/RS, que fica arquivada para constar que, conforme Escritura Pública de Conversão de Separação em Divórcio, lavrada no Tabelionato de Notas de Jaboticaba/RS, aos 07/02/2022, no Livro 26 de Contratos ás folhas 181, sob nº 3333, foi decretado o divórcio do adquirente do imóvel desta matrícula, constante do **R-1**, alterando seu estado civil para **DIVORCIADO**.-
Parobé, 21 de julho de 2023.-
Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora.-
Emolumentos: R$ 105,20 - Selo nº: 0767.04.1800002.01991 = R$ 4,40.-
Processamento Eletrônico: R$ 6,40 - Selo nº: 0767.01.2200001.16785 = R$ 1,80.-

---

R-5/2.161 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -
PROTOCOLO: Nº 11831 de 21/06/2023.-
EMITENTE E GARANTIDOR: **IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF**, brasileiro, empresário, divorciado, portador da Carteira de Identidade n.º 3049568722, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 434.354.670-53, residente e domiciliado na Rua Vigário José Inácio, n.º 214, bairro Cohab, em Parobé-RS.-
CREDOR FIDUCIÁRIO: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubistchek, n.º 2235 e 2041, em São Paulo-SP.-
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário n.º 0010373768, emitida em 23/06/2023, em São Paulo/SP, nos termos da Lei 10.931/04.-
OBJETO DA GARANTIA: O imóvel desta matrícula.-
VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE LEILÃO: R$460.000,00.-
VALOR DA DÍVIDA: R$239.993,92 (duzentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e dois centavos).-
VENCIMENTO: 23/06/2043.-
CONDIÇÕES DO EMPRÉSTIMO: Juros Remuneratórios Efetivos: 1,4903% ao mês, 19,4241% ao ano; Capitalização de Juros: Mensal; Quantidade de Parcelas: 240; Periodicidade das Parcelas: Menais; Vencimento da 1ª Parcela: 23/08/2023.-
PRAÇA DE PAGAMENTO: São Paulo/SP.-

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FP7RR-Y7HGR-4QANG-MH62S

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: 160036.2.0002161-53

FICHA	MATRÍCULA
02 VERSO	2161

OBSERVAÇÕES: Demais condições descritas e especificadas no referido título.-
Prazo de carência: A carência para expedição da intimação é de 30 dias, contados a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago.-
Por força da lei: A posse do imóvel fica desdobrada, tornando-se o(a/s) fiduciante(s), possuidor(a/es) direto(a/s), e, a credora fiduciária, possuidora indireta.-
Parobé, 21 de julho de 2023.-
Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora.
Emolumentos: R$ 1.138,40 - Selo n.º: 0767.08.1800001.01303 = R$ 65,30.-
Processamento Eletrônico: R$ 6,40 - Selo n.º: 0767.01.2200001.16786 = R$ 1,80.-

---

Av-6/2.161 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -
PROTOCOLO: N.º 15943 de 27/02/2025.-
TRANSMITENTE: **IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF**, brasileiro, nascido em 12/05/1963, empresário individual, divorciado, portador da CNH n.º 02365470476, expedida pelo DETRAN/RS em 18/10/2017, portador da Carteira de Identidade n.º 3049568722, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob n.º 434.354.670-53, residente e domiciliado na Rua Vigário José Inácio, n.º 214, bairro Cohab, em Parobé-RS; .-
ADQUIRENTE: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrita no CNPJ sob n.º 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2235 e 2041, em São Paulo-SP.-
FORMA DO TÍTULO: Requerimento do adquirente, datado de 27/02/2025, acompanhado da Certidão da não purgação da mora, datada de 28/01/2025.-
IMÓVEL: O imóvel desta matrícula.-
VALOR: Avaliado pela Fazenda Municipal: **R$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais)**.-
IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Quitado em 26/02/2025, via Banco do Brasil S.A., no valor de R$9.200,00, conforme guia de arrecadação nº 171/2025 e Certidão de Quitação do ITBI, emitida em 05/03/2025, pela Secretaria Municipal de Finanças.-
OBSERVAÇÕES: Nos termos do artigo 27, da Lei nº 9.514, a livre disposição do Imóvel pelo adquirente dependerá da realização de dois leilões na forma da lei.-
A DOI será emitida no prazo regulamentar.-
Parobé, 18 de março de 2025.-
José Eronito Azambuja Dias - Substituto da Registradora
Emolumentos: R$997,40 - Selo n.º 0767.09.1800001.00694 = R$94,70.-
Processamento Eletrônico: R$6,90 - Selo n.º 0767.01.2400001.04389 = R$2,10.-

---

Av-7/2.161 - ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO IMÓVEL -
PROTOCOLO: N.º 15943 de 27/02/2025.-
Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no artigo 176, II, 3, b, da Lei 6.015/73, e do Formulário de Informações de Transmissão Imobiliária, emitido em 05/03/2025, pela Secretaria Municipal de Finanças, para constar que o imóvel desta

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FP7RR-Y7HGR-4QANG-MH62S

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: 160036.2.0002161-53

2161 MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PAROBÉ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Parobé, 13 de março de 2025	FICHA 03	MATRÍCULA 2161

matrícula está cadastrado sob **Inscrição Imobiliária n.º 0264.0235 e Cadastro Municipal n.º 11682006850**.-
Parobé, 18 de março de 2025.-
José Eronito Azambuja Dias - Substituto da Registradora .-
Emolumentos: R$114,60 - Selo n.º 0767.04.1800002.08879 = R$5,20.-
Processamento Eletrônico: R$6,90 - Selo n.º 0767.01.2400001.04390 = R$2,10.-

---

Av-8/2.161 - AUTOS DOS LEILÕES NEGATIVOS -
PROTOCOLO: N.º 16705 de 26/06/2025.-
Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 11 de junho de 2025, firmado pelo Banco Santander (Brasil) S.A., através de Beatriz Costa do Nascimento Mata: 24038243800, instruído com as Atas de Primeiro e Segundo Leilões Públicos, realizados pelo leiloeiro oficial Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, Jucesp nº 203, em 04 de junho de 2025 e 06 de junho de 2025, respectivamente, que ficam arquivados, para constar que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos da Lei nº 9.514/97, o credor-fiduciário promoveu os leilões previstos na referida Lei, sem que houvesse licitantes/arrematantes, ficando livre o imóvel para alienação.-
Parobé, 11 de julho de 2025.-
Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora. .-
Emolumentos: R$52,00 - Selo n.º 0767.04.1800002.10365 = R$5,20.-
Processamento Eletrônico: R$6,90 - Selo n.º 0767.01.2400001.09741 = R$2,10.-

---

Av-9/2.161 - QUITAÇÃO DÍVIDA -
PROTOCOLO: N.º 16705 de 26/06/2025.-
Procede-se a esta averbação, conforme Termo de Quitação, emitido pelo Credor Banco Santander (Brasil) S.A., em 16/11/2023, assinado por Yuri Alvim Alcântara Dos Santos, que fica arquivado para constar que, em cumprimento ao parágrafo sexto do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, a credora acima descrita declara **quitada a dívida,** descrita no **R-5**, no valor de **R$239.993,92** (duzentos e trinta e nove mil, novecentos e noventa e três reais e noventa e dois centavos), em virtude da consolidação da propriedade e da realização dos públicos leilões.-
Parobé, 11 de julho de 2025.-
Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora. .-
Emolumentos: R$620,30 - Selo n.º 0767.08.1800001.02419 = R$76,40.-
Processamento Eletrônico: R$6,90 - Selo n.º 0767.01.2400001.09742 = R$2,10.-

---

Av-10/2.161 - RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO -
PROTOCOLO: N.º 17080 de 19/08/2025.-
Procede-se à presente averbação, nos termos do disposto no artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei n.º 6.015/1973, para retificar a **Av-9** desta matrícula, e constar que o Termo

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/FP7RR-Y7HGR-4QANG-MH62S

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

Valide aqui
este documento

Continuação da Página Anterior -.-.-.-

Estado deRio Grande do Sul
Prefeitura Municipal deParobé
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO "INTER VIVOS"

FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - F.I.T.I.

ITBI
171 - 2025

ADQUIRENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (5737257) CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK Nº : 2041
Bairro: VILA NOVA CONCEICAO CEP: 04.543-011
Cidade: São Paulo Estado: SP

TRANSMITENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF (13200) CPF/CNPJ: 434.354.670-53
Endereço: RUA VIGARIO JOSE INACIO Nº : 214
Bairro: COHAB CEP: 95.630-000
Cidade: Parobé Estado: RS

DADOS DO IMÓVEL

Matricula: **2161** Cadastro Imóvel: **11682006850** Insc. Imobiliária: **0264.0235** Quadra: **A** Lote: **21**
Endereço RUA VIGARIO JOSE INACIO Número: 214 CEP: 95.630-000
Bairro: COHAB Cidade: Parobé Estado: RS
Edifício: Complemento: 0
Área do Lote: 250,00 m² Área Const. Unidade: 231,02 Área Total Construída: 231,02
Área Terreno Transmitida: 250,00 m² Área Construida da Unidade Transmitida: 231,02 m²
Área Comun: 0,00 **Área privativa:** **Fração ideal:** **Área const. Unidade:** 231,02

VALORES DECLARADOS

Valor Territorial do Imóvel (R$) Terras	Valor Construído do Imóvel (R$) Benfeitorias	Data de Emissão	Data de Vencto	Valor Total Atribuido pelo Contribuinte
R$ 160.000,00	**R$ 300.000,00**	**26/02/2025**	**28/04/2025**	**R$ 460.000,00**

CÁLCULO DO IMPOSTO

Observação
CONSOLIDAÇÃO

Valor Total do Imóvel **460.000,00 R$** Fração Ideal do Imovél:
Alíquota(s) Aplicada(s):
ALÍQUOTA 2% 460.000,00 R$ Percentual: 2,00 %

TIAGO KOLLING WERNER:83690050049

Assinado de forma digital por TIAGO KOLLING WERNER:83690050049
Dados: 2025.02.26 09:20:52 -03'00'

Informação para baixa 2025 63900 Assinatura e Carimbo do responsável Parobé - RS 26 de fevereiro de 2025

Local de Pagamento								Parcela	Vencimento
								ÚNICA	**28/04/2025**
Data Emissão	Número Documento	Aceite	Espécie	Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	Agência/Cód. Cedente	(=) Valor Cobrado	
26/02/2025	3347768		Carnê	Outras Modalidad	R$		3246 - 8 / 0-0	**9.200,00**	

Estado de Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Parobé
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO "INTER VIVOS" — **ITBI**

FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - F.I.T.I. — **171 - 2025**

ADQUIRENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (5737257) — CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK — Nº : 2041
Bairro: VILA NOVA CONCEICAO — CEP: 04.543-011
Cidade: São Paulo — Estado: SP

TRANSMITENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF (13200) — CPF/CNPJ: 434.354.670-53
Endereço: RUA VIGARIO JOSE INACIO — Nº : 214
Bairro: COHAB — CEP: 95.630-000
Cidade: Parobé — Estado: RS

DADOS DO IMÓVEL

Matricula: **2161** Cadastro Imóvel: **11682006850** Insc. Imobiliária: **0264.0235** Quadra: **A** Lote: **21**
Endereço RUA VIGARIO JOSE INACIO Número: 214 CEP: 95.630-000
Bairro: COHAB Cidade: Parobé Estado: RS
Edifício: Complemento: 0
Área do Lote: 250,00 m² Área Const. Unidade: 231,02 Área Total Construída: 231,02
Área Terreno Transmitida: 250,00 m² Área Construida da Unidade Transmitida: 231,02 m²
Área Comun: 0,00 **Área privativa:** **Fração ideal:** **Área const. Unidade:** 231,02

VALORES DECLARADOS

Valor Territorial do Imóvel (R$) Terras	Valor Construído do Imóvel (R$) Benfeitorias	Data de Emissão	Data de Vencto	Valor Total Atribuido pelo Contribuinte
R$ 160.000,00	**R$ 300.000,00**	**26/02/2025**	**28/04/2025**	**R$ 460.000,00**

CÁLCULO DO IMPOSTO

Observação
CONSOLIDAÇÃO

Valor Total do Imóvel **460.000,00 R$** Fração Ideal do Imovél:
Alíquota(s) Aplicada(s):
ALÍQUOTA 2% 460.000,00 R$ Percentual: 2,00 %

Informação para baixa 2025 63900 — Assinatura e Carimbo do responsável — Parobé - RS — 26 de fevereiro de 2025

Local de Pagamento								Parcela	Vencimento
								ÚNICA	**28/04/2025**
Data Emissão	Número Documento	Aceite	Espécie	Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	Agência/Cód. Cedente	(=) Valor Cobrado	
26/02/2025	3347768		Carnê	Outras Modalidad	R$		3246 - 8 / 0-0	**9.200,00**	

Estado de Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Parobé
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO "INTER VIVOS" — **ITBI**

FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - F.I.T.I. — **171 - 2025**

ADQUIRENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (5737257) — CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK — Nº : 2041
Bairro: VILA NOVA CONCEICAO — CEP: 04.543-011
Cidade: São Paulo — Estado: SP

TRANSMITENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF (13200) — CPF/CNPJ: 434.354.670-53
Endereço: RUA VIGARIO JOSE INACIO — Nº : 214
Bairro: COHAB — CEP: 95.630-000
Cidade: Parobé — Estado: RS

DADOS DO IMÓVEL

Matricula: **2161** Cadastro Imóvel: **11682006850** Insc. Imobiliária: **0264.0235** Quadra: **A** Lote: **21**
Endereço RUA VIGARIO JOSE INACIO Número: 214 CEP: 95.630-000
Bairro: COHAB Cidade: Parobé Estado: RS
Edifício: Complemento: 0
Área do Lote: 250,00 m² Área Const. Unidade: 231,02 Área Total Construída: 231,02
Área Terreno Transmitida: 250,00 m² Área Construida da Unidade Transmitida: 231,02 m²
Área Comun: 0,00 **Área privativa:** **Fração ideal:** **Área const. Unidade:** 231,02

VALORES DECLARADOS

Valor Territorial do Imóvel (R$) Terras	Valor Construído do Imóvel (R$) Benfeitorias	Data de Emissão	Data de Vencto	Valor Total Atribuido pelo Contribuinte
R$ 160.000,00	**R$ 300.000,00**	**26/02/2025**	**28/04/2025**	**R$ 460.000,00**

CÁLCULO DO IMPOSTO

Observação
CONSOLIDAÇÃO

Valor Total do Imóvel **460.000,00 R$** Fração Ideal do Imovél:
Alíquota(s) Aplicada(s):
ALÍQUOTA 2% 460.000,00 R$ Percentual: 2,00 %

Informação para baixa 2025 63900 Assinatura e Carimbo do responsável Parobé - RS 26 de fevereiro de 2025

Local de Pagamento								Parcela	Vencimento
								ÚNICA	**28/04/2025**
Data Emissão	Número Documento	Aceite	Espécie	Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	Agência/Cód. Cedente	(=) Valor Cobrado	
26/02/2025	3347768		Carnê	Outras Modalidad	R$		3246 - 8 / 0-0	**9.200,00**	

Estado de Rio Grande do Sul
Prefeitura Municipal de Parobé
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA DE BENS IMÓVEIS POR ATO "INTER VIVOS" — **ITBI**

FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES DE TRANSMISSÃO IMOBILIÁRIA - F.I.T.I. — **171 - 2025**

ADQUIRENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. (5737257) — CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42
Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK — Nº : 2041
Bairro: VILA NOVA CONCEICAO — CEP: 04.543-011
Cidade: São Paulo — Estado: SP

TRANSMITENTE OU PERMUTANTE

Nome/Razão: IRELIO DE OLIVEIRA KNOFF (13200) — CPF/CNPJ: 434.354.670-53
Endereço: RUA VIGARIO JOSE INACIO — Nº : 214
Bairro: COHAB — CEP: 95.630-000
Cidade: Parobé — Estado: RS

DADOS DO IMÓVEL

Matricula: **2161** Cadastro Imóvel: **11682006850** Insc. Imobiliária: **0264.0235** Quadra: **A** Lote: **21**
Endereço RUA VIGARIO JOSE INACIO Número: 214 CEP: 95.630-000
Bairro: COHAB Cidade: Parobé Estado: RS
Edifício: Complemento: 0
Área do Lote: 250,00 m² Área Const. Unidade: 231,02 Área Total Construída: 231,02
Área Terreno Transmitida: 250,00 m² Área Construida da Unidade Transmitida: 231,02 m²
Área Comun: 0,00 **Área privativa:** **Fração ideal:** **Área const. Unidade:** 231,02

VALORES DECLARADOS

Valor Territorial do Imóvel (R$) Terras	Valor Construído do Imóvel (R$) Benfeitorias	Data de Emissão	Data de Vencto	Valor Total Atribuido pelo Contribuinte
R$ 160.000,00	**R$ 300.000,00**	**26/02/2025**	**28/04/2025**	**R$ 460.000,00**

CÁLCULO DO IMPOSTO

Observação
CONSOLIDAÇÃO

Valor Total do Imóvel **460.000,00 R$** Fração Ideal do Imovél:
Alíquota(s) Aplicada(s):
ALÍQUOTA 2% 460.000,00 R$ Percentual: 2,00 %

Informação para baixa 2025 63900 — Assinatura e Carimbo do responsável — Parobé - RS — 26 de fevereiro de 2025

Local de Pagamento	Parcela	Vencimento
	ÚNICA	**28/04/2025**

Data Emissão	Número Documento	Aceite	Espécie	Carteira	Espécie Moeda	Valor Moeda	Agência/Cód. Cedente	(=) Valor Cobrado
26/02/2025	3347768		Carnê	Outras Modalidad	R$		3246 - 8 / 0-0	**9.200,00**

BANCO DO BRASIL

|1-9 | 00190.00009 03550.627255 00071.198170 1 10650000920000

Local de Pagamento				Parcela	Vencimento
				ÚNICA	**28/04/2025**

Beneficiário				Agência/Cód. Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBE 88.372.883/0001-01 **AVENIDA JOAO MOSMANN FILHO - 143 143 PAROBÉ - RS** 95.630-000				3246 - 8 / 0-0
Data Emissão	Número Documento	Espécie	Aceite	Nosso Número
26/02/2025	3347768	Carnê		35506272500071198-0
Uso do Banco	Carteira Outras Modalidades	Espécie Moeda R$	Valor Moeda	(=) Valor do Documento **9.200,00**

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS / 2025

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

VÁLIDO SOMENTE COM AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Pagamento via PIX!

Número do ITBI: 171/2025

(-)Descontos/Abatimentos

(+) Correção

(+) Multa

(+) Juros

(=) Valor Cobrado

Pagador: **5737257 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42**

Rua: **AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, nro: 2041 , BLOCO A**

Bairro: **VILA NOVA CONCEICAO** Cidade: **São Paulo - SP** Cep: **04.543-011**

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica

bradesco net empresa

Comprovante de Transação Bancária

Boleto de Cobrança
Data da operação: 26/02/2025
N° de controle: 480.512.740.138.287.755 | Documento: 0028766

Conta de débito:	**Agência: 0680 | Conta: 0167380-7 | Tipo: Conta-Corrente**
Empresa:	**RAMOS BENEDETTI ADVOGADOS | CNPJ: 007.492.901/0001-97**

Código de barras:	**00190 00009 03550 627255 00071 198170 1 10650000920000**
Banco destinatário:	**001 - BCO DO BRASIL S.A.**
Razão Social Beneficiário:	**MUNICIPIO DE PAROBE**
Nome Fantasia Beneficiário:	**MUNICIPIO DE PAROBE**
CPF/CNPJ Beneficiário:	**088.372.883/0001-01**
Razão Social Beneficiário Final:	**PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBE**
CPF/CNPJ Beneficiário Final:	**088.372.883/0001-01**
Instituição Recebedora:	**237 - BANCO BRADESCO S.A.**
Nome do Pagador:	**BANCO SANTANDER BRASIL S.A.**
CPF/CNPJ do Pagador:	**090.400.888/0001-42**
Data de débito:	**26/02/2025**
Data de vencimento:	**28/04/2025**
Valor	**R$ 9.200,00**
Desconto:	**R$ 0,00**
Abatimento:	**R$ 0,00**
Bonificação:	**R$ 0,00**
Multa:	**R$ 0,00**
Juros:	**R$ 0,00**
Valor total:	**R$ 9.200,00**
Descrição:	**337385**

A transação acima foi realizada por meio do Bradesco NET EMPRESA

Autenticação

2vFeUDPZ 9QCiofAy ZRU3xXXz pyoEFrDR UVhiSqEi 2RES#ET9 24X33HlO kjjDv4@E
PyZDaQMC wLpvaCJG GbU#6cOS *wmgerYg kD3odoJV hlRRWWGP 5oODRjM4 OIIk*HzY
nfQhh3Rd Aa4rhVuN hYbJwbEL 8bvuMb@i ot?dwEnv ZZASGABE 06618205 07860002

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Alô Bradesco 0800 704 8383 | Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 | Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco.