



Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	22313
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Tarumã, 150 - Casa 02 - Condomínio Residencial Moradas do Bosque I - Residencial Jardins do Bosque - Cachoeirinha - RS - CEP 94950-480		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total (m ² ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m ²): *Somente averbada	Matrícula:	57,45
	IPTU:	74,16
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		57,45



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
 Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.
 A numeração predial informada na matrícula e IPTU (nº 150) diverge do que consta no local (nº 148). A localização do imóvel está de acordo com a descrição da matrícula e mapa de loteamento.
 Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 235.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 175.000,00	% Desc: -25,53%
-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\$ 235.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 175.000,00	% Desc:	-25,53%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	19/02/2026	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/02/2026		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 235.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		%
IPTU	R\$ 564,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,05% ao mês	Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	12,03%	ao ano
Total 1		0,31% ao mês	Total 2		0,95% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,26% 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.

74% R\$ 175.000,00


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:** 19 de fevereiro de 2026 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Tarumã, 150 - Casa 02**CONDOMÍNIO:** Condomínio Residencial Moradas do Bosque I**BAIRRO:** Residencial Jardins do Bosque**CIDADE:** Cachoeirinha**UF:** RS**DOSSIÊ:** 22313**TIPO:** Sobrado**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA PRIVATIVA:** 57,45 m² (Conforme matrícula)**Fevereiro / 2026**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Tarumã, 150 - Casa 02		
Cidade Cachoeirinha	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação de Patrimônio		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S.A		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Sobrado		
Metodologia Comparativo de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 175.000,00 (Cento e Setenta e Cinco Mil Reais)		

Curitiba _____, 19 _____ de Fevereiro _____ de 2026

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Tarumã	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.3 - Planta do Zoneamento	9
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	10
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	10
8. AVALIAÇÃO	11
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
9. ENCERRAMENTO	15
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	16
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	16
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	17
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	18
ANEXO V - LIC	23
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 19/02/2026.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Tarumã

Bairro: Residencial Jardins do Bosque

Cidade: Cachoeirinha

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Cachoeirinha é um município brasileiro do estado do Rio Grande do Sul, pertence à mesorregião Metropolitana de Porto Alegre, localiza-se junto ao rio Gravataí, no sul do país.

O município fica situado em um ponto estratégico na Região Metropolitana de Porto Alegre, com acesso facilitado aos municípios vizinhos. O município faz divisa com Porto Alegre, Canoas, Esteio, Sapucaia do Sul, Gravataí e Alvorada. O feriado facultativo de Cachoeirinha é no dia 15 de Maio, dia da emancipação. Cachoeirinha é conhecida por ter um grande distrito industrial e ter a sede de grandes empresas de diversos ramos.



- Área do Município: 44,018 Km²
- População Total: 119.100 habitantes (Estimativa IBGE - 2010)
- PIB per capita - 2008: R\$ 24.229,41
- Índice de Desenvolvimento Humano - 2010: 0,757

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Tarumã

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

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
			<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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
		<input type="checkbox"/> Bom <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

▶ Matrícula 30.438

Área: 301,00 m ²	Medidas do Terreno: 10,75 x 28,00 metros	
Testada Principal: Rua Tarumã	Testada Secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca


5.2 - Mapa de Loteamento

Setor de Geoprocessamento

Inscr./Cód./Logr., Nº
Q

INFORMAÇÃO DO(A) LOTE

INSCRIÇÃO 01.03.172.0331	CÓD. CAD. 45230	INSCR. ANT. 1.500.0A11.029.002.2
TIPO COND. N	SITUAÇÃO PRONTO	

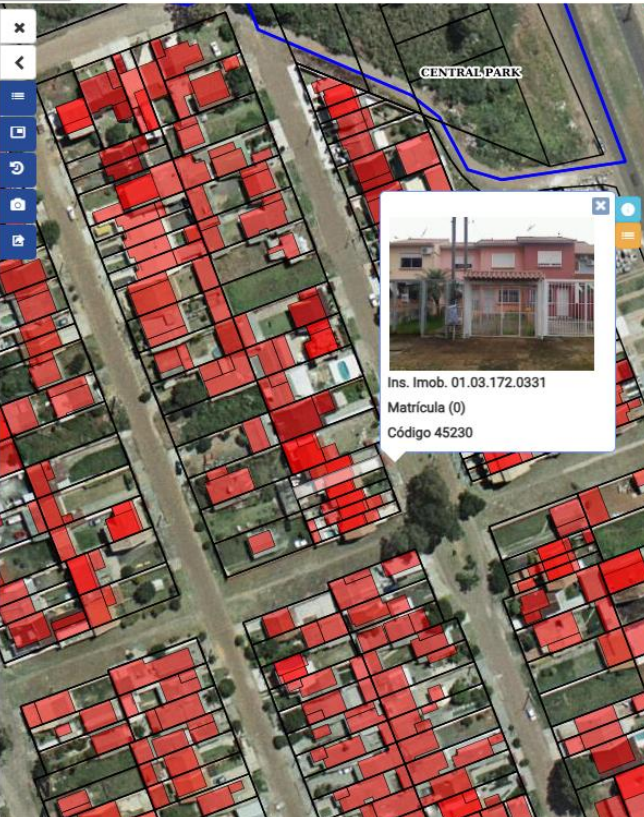


001.001-1 30/09/2014 NA

ENDEREÇOS | CONTRIBUINTES | TESTADAS | ITENS CADASTRO

IMÓVEL | CORRESP. | COMERCIAL

RUA. TARUMA, Nº 150, BAIRRO JARDINS DO BOSQUE
LOTEAMENTO: JARDIM DO BOSQUE QUADRA: A11 LOTE: PT29
EDIFÍCIO:



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Unidade integrante do Condomínio Residencial Moradas do Bosque I, e segunda a matrícula possui uma área construída de 57,45 m² e fração ideal de 0,327780.

A numeração predial informada na matrícula e IPTU (nº 150) diverge do que consta no local (nº 148). A localização do imóvel está de acordo com a descrição da matrícula e mapa de loteamento.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão simples, idade aparente de 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
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

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

8.2 - Metodologia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

8.5 - Especificação da Avaliação

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

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
57,45	4.090,51	R\$ 235.000,00
		Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
57,45	3.046,12	R\$ 175.000,00
		Cento e Setenta e Cinco Mil Reais

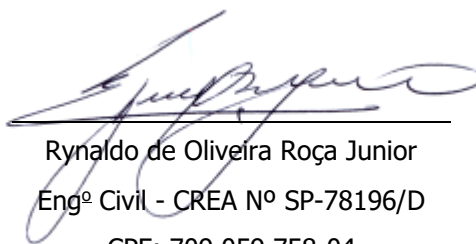
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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

Curitiba, 19 de fevereiro de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada





Fachada

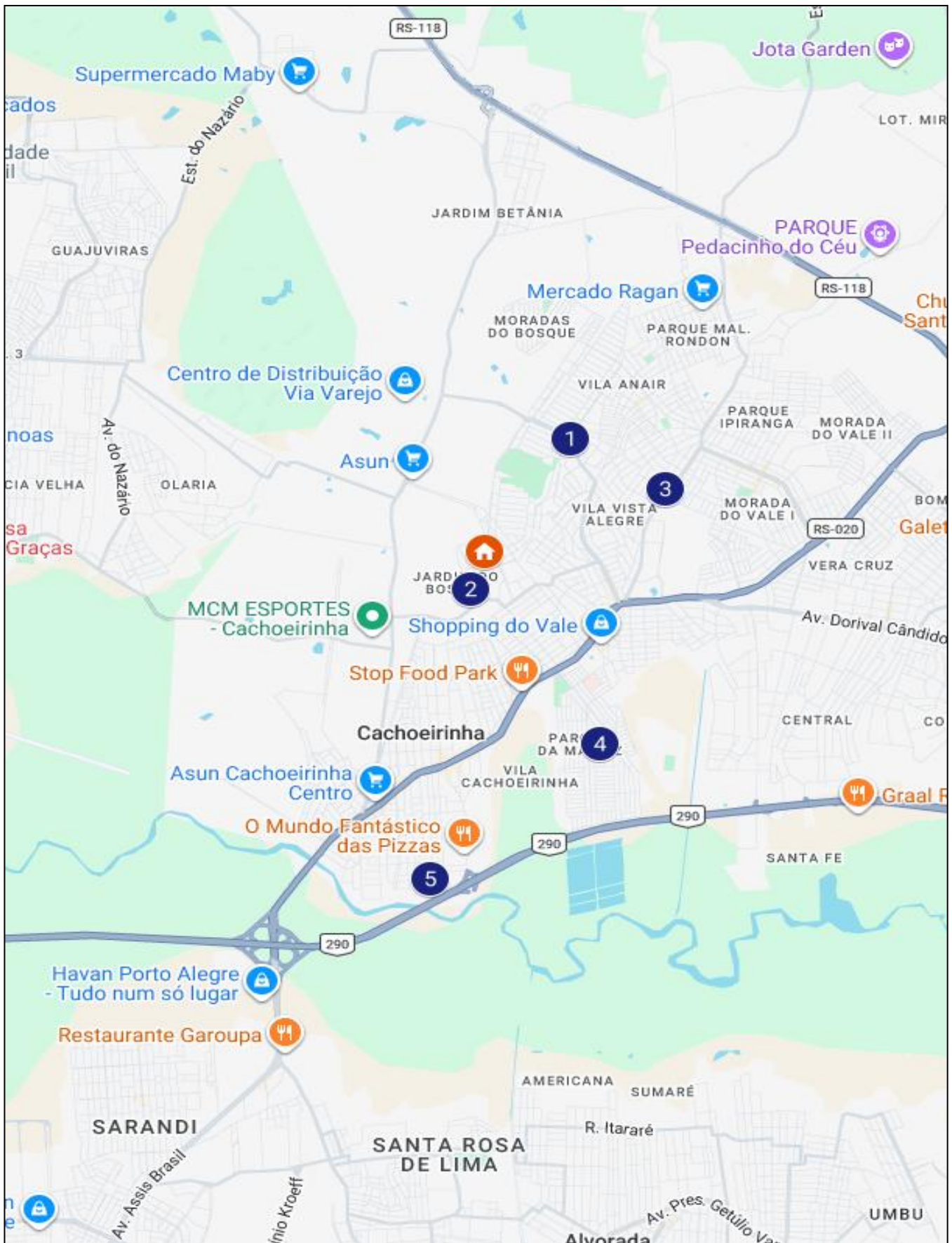
ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial			
	Endereço: Av. Sen. Teotônio Brandão Viléla, 1178			
	Bairro:	Parque Granja Esperança	Cidade:	Cachoeirinha UF: RS
	Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15
	Área Construída (m²)	97,00	Área de Terreno (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
			N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 275.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.835,05
	Fonte/ telefone:	Foxter Cia. Imobiliária - Tel.: 51 3083-7777		Status: Oferta
	Sobrado contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço, churrasqueira e lavabo.			
Amostra n.º 2		Data	fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial			
	Endereço: Rua Abacateiro, 57			
	Bairro:	Jardim do Bosque	Cidade:	Cachoeirinha UF: RS
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
	Área Construída (m²)	84,37	Área de Terreno (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
			N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 339.990,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.029,75
	Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis - Tel.: 51 3083-7700		Status: Oferta
	Sobrado contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, lavabo, bwc social, cozinha e área de serviço.			
Amostra n.º 3		Data	fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial			
	Endereço: Rua Pernambuco, 321			
	Bairro:	Vila Fátima	Cidade:	Cachoeirinha UF: RS
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
	Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
			N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.571,43
	Fonte/ telefone:	Orientta Imóveis - Tel.: 51 3737-3337		Status: Oferta
	Sobrado contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			
Amostra n.º 4		Data	fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial			
	Endereço: Rua Itapema, s/n			
	Bairro:	Parque da Matriz	Cidade:	Cachoeirinha UF: RS
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	20
	Área Construída (m²)	60,00	Área de Terreno (m²)	-
	N.º dormitórios	1	N.º Suítes:	1
			N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 250.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.166,67
	Fonte/ telefone:	D' Casa Imóveis - Tel.: 51 3137-9090		Status: Oferta
	Casa contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			
Amostra n.º 5		Data	fev-26	
	Empreendimento: Condomínio Residencial			
	Endereço: Rua Cilon Rosa, 478			
	Bairro:	Vila Eunice Velha	Cidade:	Cachoeirinha UF: RS
	Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
	Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10
	Área Construída (m²)	56,00	Área de Terreno (m²)	-
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
			N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 318.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	5.678,57
	Fonte/ telefone:	Berté Imóveis - Tel.: 51 3352-8569		Status: Oferta
	Sobrado contendo: sala de estar / jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.			

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno			Vaga	
Aval.	R. Tarumã, 150, casa 02	57,45	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,83	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Av. Sen. Teotônio Brandão Viêla, 1178	97,00	-	1	2	0	275.000,00	2.835,05	0,95	1,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	2.921,83	2.921,83	
2	Rua Abacateiro, 57	84,37	-	1	2	0	339.990,00	4.029,75	0,95	1,00	1,05	1,08	1,00	1,00	1,00	4.335,27	4.335,27	
3	Rua Pernambuco, 321	70,00	-	1	2	0	250.000,00	3.571,43	0,95	1,00	1,03	1,08	1,00	1,00	1,00	3.813,98	3.813,98	
4	Rua Itapema, s/n	60,00	-	1	1	1	250.000,00	4.166,67	0,95	1,00	1,01	1,08	1,00	1,00	1,00	4.295,58	4.295,58	
5	Rua Cilon Rosa, 478	56,00	-	1	2	0	318.000,00	5.678,57	0,95	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	5.109,78	5.109,78	
								Unitário seco médio							4.056,29		4.095,29	4.095,29

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			26,85%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	4.095,29
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	5.323,87
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.866,70

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	4095,29	
Desvio Padrão	803,591478	
Coefficiente de Variação	19,62235541	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.645,13	0,1343
Limite Inferior (R\$/m²)	3.545,44	-0,1343
Intervalo de Confiabilidade	26,85%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	57,45
Unitário (R\$/m²)	4.095,29
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	235.274,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	57,45
Unitário (R\$/m²)	4.090,51
Valor de Mercado para Venda (R\$)	235.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	175.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 235.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	564,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,05% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,31% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,44%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	12,03%	ao ano
Total 2		0,95% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,26% 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.

74,47% **R\$ 175.000,00**

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: 19/02/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Tarumã, 150 Cidade: Cachoeirinha UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 29° 55' 34.86" Longitude: 51° 5' 31.76"

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 do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (51) 3041-7100

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 do Meio Ambiente - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: SMMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente - (51) 3041-7100

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: Conforme vistoria externa existe um lago dentro da propriedade.		

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

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

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

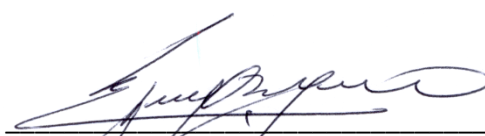
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não Sim - Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2025

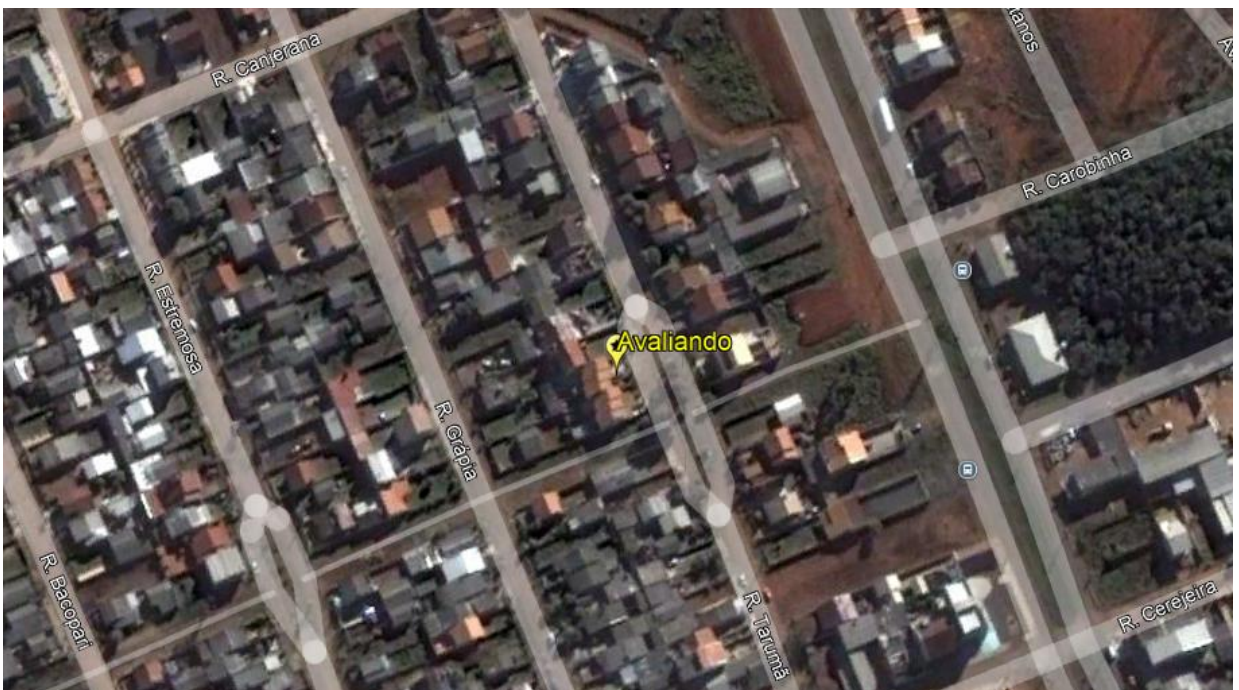


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2009

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



CERTIDÃO

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: 100131.2.0030438-28

30438
- MATRÍCULA -



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CACHOEIRINHA

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE CACHOEIRINHA

(Cartórios Anexos: Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas - Registro de Títulos e Documentos - Protestos de Títulos Cambiais)

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls

Matrícula

01

30438

DATA: Em 04/08/2000

Protocolo nº 34.697

IMÓVEL: A CASA nº 02 do Condomínio RESIDENCIAL MORADAS DO BOSQUE I, de nº 150 - da rua 1.7, de centro, a segunda a contar da esquerda para a direita de quem da dita rua olha condomínio, localizada no primeiro pavimento ou térreo onde possui sala de estar, cozinha e banheiro, tendo ainda dependências no segundo pavimento as quais tem acesso por escada interna e onde possui dois dormitórios, com a área real privativa de 57,45m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,327780 nas coisas de uso comum do prédio e no respectivo TERRENO URBANO, constituído pelo lote nº 29, da quadra "A-11", do loteamento denominado "GRANJA ESPERANÇA I, Setor I", situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: ruas 1.7; 1.10; Pedestres; rua 1.13 e rua 1.14 e terras da Granja Esperança; distando 10,75m da esquina formada com a rua 1.10 Pedestres; com a área superficial de 301,00m²; medindo 10,75m de frente, à rua 1.7; tendo nos fundos, a mesma largura de 10,75m, onde entesta com o lote nº 02; dividindo-se por um lado, na extensão de 28,00m da frente aos fundos, com o lote nº 30; e, pelo outro lado, na mesma extensão de 28,00m da frente aos fundos, com parte do lote nº 28.-

PROPRIETÁRIO: SANTOS ALBERNAZ ENGENHARIA LTDA., CGC/MF nº 92.755.693/0001-40, com sede em Porto Alegre-RS., à rua Saldanha Marinho, nº 379.-

ORIGEM: Matrícula nº 26.406, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Ofício.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, oficial ajudante, que o escrevi e assino.-

Elaine M. Stamm da Rocha
Oficial Ajudante
01 024508593 - CPF 386757650

Emolumentos
R\$5,40

AV-1/30.438.- Em 29/08/2.000.-

Protocolo nº 34.949

ALTERAÇÃO DO NOME DAS RUAS DO QUARTEIRÃO: Certifico e dou fé que, as ruas do imóvel desta matrícula passaram a ter as seguintes denominações: ruas Tarumã, Grapiã, Cangerana, Passagem de Pedestres e Terras da Granja Esperança.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 24/08/2.000 e Certidão de Quarteirão, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade; cujo expediente fica arquivado no processo da matrícula nº 30.437, neste Ofício.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, Oficial Ajudante, que o escrevi e assino.-

Elaine M. Stamm da Rocha
Oficial Ajudante
01 024508593 - CPF 386757650

Emolumentos
R\$10,70

R-2/30.438.- Em 17.09.2002.-

Protocolo nº 39.008.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada de mútuo com obrigações e hipoteca, com utilização do FGTS, com força de escritura pública firmado em data de 28.06.2002.-

ADQUIRENTE: JAIR ERNANI DOS SANTOS SILVA, CPF/MF nº 534.798.580/15, brasileiro,

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

26406

MATRÍCULA -

.onr

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

OFÍCIO DOS REGISTROS PÚBLICOS DE CACHOEIRINHA

(Cartórios Anexos: Registro Civil das Pessoas Naturais e Jurídicas - Registro de
Títulos e Documentos - Protestos de Títulos Cambiais)

REGISTRO DE IMÓVEIS

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE CACHOEIRINHA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Fls.
01

Matrícula

26406

DATA: Em 19/04/1996.-

Protocolo nº 26.715

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, sem benfeitorias, constituído pelo lote nº 29, da quadra "A-11", do loteamento denominado GRANJA ESPERANÇA I, Setor I, situado neste município, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: Rua 1.7, Rua 1.10 Pedestres, Rua 1.13, Rua 1.14 e terras da Granja Esperança, com a área superficial de 301,00m²; medindo 10,75 de frente à Rua 1.7; tendo nos fundos, a largura de 10,75m onde entesta com o lote nº 02, dividindo-se, por um lado, na extensão de 28,00m da frente aos fundos, com o lote nº 30; e, pelo outro lado, na extensão de 28,00m da frente aos fundos, com parte do lote nº 28. - Dista - 10,75m da Rua 1.10 Pedestres. -

PROPRIETÁRIA: BOLOGNESI ENGENHARIA LIMITADA, com sede em Porto Alegre-RS, inscrita no CGC/MF nº 88.298.138/0001-60. -

ORIGEM: Matrícula nº 7.220, fls 01, do Livro 2-RC, deste Ofício. -

Eu, *Cláudio Alves Rodrigues*, Cláudio Alves Rodrigues, escrevente e datilografei. E, o Oficial abaixo que confere e assina. -

Emolumentos:

R\$4,10

Cláudio Fagundes da Rocha

Oficial

R-1/26.406.- Em 20/10/1.999.-

Protocolo nº 32.943

TÍTULO: Compra e Venda. -

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública das notas do 6º Tabelionato de Porto Alegre, lavrada no livro 209, fls. 174, sob nº 066/32.943, em data de 01/10/1.999. -

ADQUIRENTE: DORIS MARIA POHLMANN, CPF/MF nº 346.087.100-87, brasileira, do lar, casada pelo regime da separação total de bens, com Omer Pohlmann Filho, residente e domiciliada em Porto Alegre-RS. -

TRANSMITENTE: BOLOGNESI ENGENHARIA LTDA., já qualificada na presente matrícula. -

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula. -

VALOR: R\$800,00 avaliado pelo fisco em R\$7.000,00. - Pagou I.T.B.I. conforme guia nº 02309. - A transmitente apresentou a CND do INSS nº 088561999-19602001. -

CONDIÇÕES: Nada consta. -

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, oficial ajudante, que o escrevi e assino. -

Emolumentos

R\$57,84

Oficial Ajudante

Cláudio Fagundes da Rocha

CPF 02230993 - CPF 38678766444

R-2/26.406.- Em 15/05/2.000.-

Protocolo nº 34.243

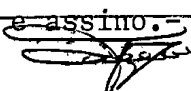
TÍTULO: Compra e Venda. -

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública das Notas do 2º Tabelionato de Porto Alegre-RS, lavrada no livro nº 344, fls. 185, sob nº 22.422-19.943, em 03/05/2.000. -

ADQUIRENTE: SANTOS ALBERNAZ ENGENHARIA LTDA., CNPJ/MF nº 92.755.693/0001-40, com sede em Porto Alegre-RS, na rua Saldanha Marinho, nº 379. -

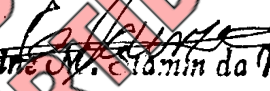
TRANSMITENTES: DORIS MARIA POHLMANN e seu esposo OMER POHLMANN FILHO, já qualificados no R-1 supra. -

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-
VALOR: R\$10.000,00; avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R\$200,00, conforme Guia nº 03260.- (DOI remetida por este Ofício).-
CONDIÇÕES: Nada consta.-
Eu, Cláudio Fagundes da Rocha, Oficial, que o escrevi e assino.-


Cláudio Fagundes da Rocha
Oficial dos Registros Públicos
Mat. 10820310 CPF 021002070-91

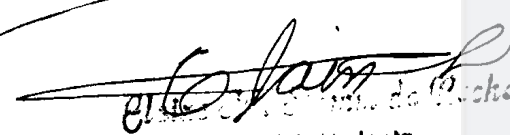
Emolumentos
R\$71,27

AV-3/26.406.- Em 04/08/2000.- Protocolo nº 34.697
CONSTRUÇÃO: Certifico e dou fé, que sobre o imóvel objeto da presente matrícula foi edificado UM PRÉDIO DE ALVENARIA, com a área 175,27m², denominado "MORADAS DO BOSQUE I", que recebeu o nº 150 da rua 1.7, constituído de três (03) casas, com o valor global de 83.253,25.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 27/07/2000, certidão de lotação nº 264/2000 fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade e CND do INSS nº 006842000-19601011, cujo expediente fica arquivado neste Ofício.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, oficial ajudante, que o escrevi e assino.-


Elaine Maria Stamm da Rocha
Oficial Ajudante
Mat. 024386593 - CPF 386767654

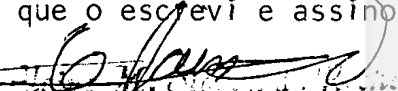
Emolumentos
R\$145,95

AV-4/26.406.- Em 04/08/2000 Protocolo nº 34.697
INDIVIDUALIZAÇÃO: Certifico e dou fé, que o Condomínio Residencial Moradas do Bosque I, do AV-3 desta matrícula, foi individualizado, composto de tres casas residenciais de dois Pisos cada uma.- Caracterização das áreas de uso comum e de Divisão Proporcional: são partes de uso comum o condominial, de divisão proporcional, as mencionadas a seguir: o terreno que se situa na frente dos prédios e o que se situa nos fundos dos mesmos, as paredes divisórias que separam as unidades 01 e 02, e que separam as unidades 02 e 03, os muros que limitam as unidades entre si e o conjunto com os limites externos, as calçadas e os jardins.- Tudo de conformidade com o requerimento, cartas de habitação nºs 261/2000 à 263/2000 fornecidas pela Prefeitura Municipal desta cidade, NB 140, plantas aprovadas pela Prefeitura Municipal e CND do INSS nº 006842000-19601011, conforme processo arquivado neste Ofício.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, oficial ajudante, que o escrevi e assino.-


Elaine Maria Stamm da Rocha
Oficial Ajudante
Mat. 024386593 - CPF 386767654

Emolumentos
R\$10,68

AV-5/26.406.- Em 04/08/2000 Protocolo nº 34.697
ABERTURAS DE MATRÍCULAS E ENCERRAMENTO: Certifico e dou fé, que tendo em vista a individualização do "CONDOMÍNIO MORADAS DO BOSQUE I", constante do AV-4 desta matrícula, foram abertas as matrículas nºs 30.437 à 30.439, fls. 01, do Livro 2-RG, deste Ofício, nesta data, ficando conseqüentemente encerrada a presente.- Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, oficial ajudante, que o escrevi e assino.-


Elaine Maria Stamm da Rocha
Oficial Ajudante
Mat. 024386593 - CPF 386767654

Emolumentos
R\$10,68



MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Analítico - Portal
Cadastro Imobiliário: 45230

Pág 1 / 2

Cadastro Imobiliário(Unidade): 45230			
Informações do Imóvel			
Cadastro : 45230	Insc. Imob. : 500.000A11.00000029.0C	Insc. Imob. Anterior :	
Matrícula :		Data Cadastro : 13/07/2000	
Logradouro : Rua TARUMÃ, 150			
Bairro : 500 - RESIDENCIAL JARDINS DO BOSQUE			
Complemento : CASA 02	Inf. Comp. :		
Loteamento : 500 - RESIDENCIAL JARDINS DO BOSQUE	Edifício :	Bloco/Apto : /	
Quadra : A11	Lote : 29		
Garagem :	Loja :	Sala :	
Informações da Unidade			
Área Comum : 0,00	Afast. Frontal : 0,00	Nro. Pavimentos : 1,00	Área const. Unidade : 74,16
Informações do Proprietário			
Proprietário : 81756 - CARLOS AUGUSTO VELASQUEZ ROSMANN	CPF/CNPJ : ***.***.***-**	RG/Insc. Est. :	*****
Cidade : Cachoeirinha	Estado : RS	CEP : 94.945-000	
Bairro : 19 - VILA VISTA ALEGRE	Logradouro : Avenida JOSÉ BRAMBILA, 1473		
12 - Características da Unidade			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
52-Especie	132 - Casa	53-Estado da Construcao	150 - Concluida
54-Situacao da Construcao	162 - Com Recuo	55-Utilizacao	170 - Propria
56-Destinacao	175 - Residencia	57-Patrimonio	190 - Particular
58-Acabamento	196 - Medio	59-Estado de Conservacao	201 - Bom
60-Tipo da Construcao	2 - Alvenaria Normal	61-Revestimento das Paredes	219 - Reboco
62-Pintura	224 - Acrilica	63-Cobertura	232 - Telha Barro Comum
64-Inst.Eletrica/Hidraulica	240 - Completa	65-Piso	257 - Mat.Ceramico
66-Forro	270 - Laje	67-Esquadrias	280 - Aluminio
70-Transporte Coletivo	1 - Proximo	72-Calcula Área Total do Terreno	0 - Não (Cálculo Normal)
14 - TRI\$ _ECONOMIA _E			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
6-CDDOMFISCAL	8229	25-FATORLOCALIZACAO	----
25 - TRI\$ _TABAREAUNIDADE _E			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
40 - Informações para Cálculo			
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo
5-ANOCONSTAPARENTE	2000	1-Calcula IPTU	1 - Sim
2-Alíquota Utilizada	0.20	3-Opção de Recebimento	1 - Físico e Eletrônico
Histórico Manual			
Descrição:	NUMEROPROCESSO: 12789/99 - APROVAÇÃO DE PROJETO RESIDENCIAL DE SOBRADOS GEMINADOS EM ALVENARIA C/ 175,27m2		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Descrição:	NUMEROPROCESSO: 3272/2010 - AVERBADO PARA TIAGO BICA PAIVA CONFORME GUIA DE ITBI 24545 ANTES BOLOGNESI ENGENHARIA		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Descrição:	NUMEROPROCESSO: 6843/00 - CARTA DE HABITE-SE EM ALVENARIA REFERENTE A TRES CASAS COM AREA TOTAL DE 175,27 m2		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Descrição:	NRPROCESSO: 12789/99 - APROVAÇÃO DE PROJETO RESIDENCIAL DE SOBRADOS GEMINADOS EM ALVENARIA C/ 175,27m2		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Descrição:	NRPROCESSO: 3272/2010 - AVERBADO PARA TIAGO BICA PAIVA CONFORME GUIA DE ITBI 24545 ANTES BOLOGNESI ENGENHARIA		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Descrição:	NRPROCESSO: 6843/00 - CARTA DE HABITE-SE EM ALVENARIA REFERENTE A TRES CASAS COM AREA TOTAL DE 175,27 m2		
Usuário(a):	MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA		
Informações do Terreno			
Cadastro : 1042262	Insc. Imob. : 500.000A11.00000029	Insc. Imob. Anterior :	



MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA
IPTU e Taxas
Cadastro Imobiliário - Analítico - Portal
Cadastro Imobiliário: 45230

Pág 2 / 2

Matrícula :		Data Cadastro : 01/10/1997			
Seção					
Seção :2013					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
1 - Valor M2 Territorial	385.13815912341				
Metragens					
Testada	Metragem	Seção	Logradouro	Bairro	CEP
Testada Principal	10,75	2013 - Z	Rua TARUMÃ	RESIDENCIAL JARDINS DO BOSQUE	94.960-585
Profundidade: 28,00		Área do Lote: 301,00		Total Unidade: 3	
				Área tot. const.: 207,25	
11 - Características do Terreno					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
39-Inclinacao	1 - Plano	40-Alinhamento	4 - No Alinhamento		
41-Nivel	7 - Mais Alto que a Rua	42-Forma	9 - Forma Regular		
43-Situacao Terreno	12 - Interno	44-Edificacao	17 - Edificado		
45-Muro	19 - Murado	46-Alagamento	21 - Seco		
47-Cuidado	23 - Limpo	48-Calçada	29 - Calçada Outros Materiais		
70-Transporte Coletivo	1 - Proximo				
13 - Informações da Economia					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
12-INSCRICAOENLOBADO	25595	28-PROFUNDIDADEMEDIA	28		
47-NRIMOVEL	150	56-STECONOMIA	A		
69-ALIQOTA_PROG	58,93	86-NUMEROIMOVEL	150		
39 - Informações para Cálculo					
Item	Conteúdo	Item	Conteúdo		
1-Calcula IPTU	1 - Sim	3-Opção de Recebimento	1 - Físico e Eletrônico		



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACHOEIRINHA
SECRETARIA DA FAZENDA**

**Certidão Negativa do Imóvel
17932/2024**

Certifico conforme despacho e revendo os livros e fichas de lançamentos desta repartição, verifiquei que o Sr(a) 32764 - BANCO SANTANDER BRASIL S/A encontra-se lotado com:

TIPO DE CONSTRUÇÃO	ÁREA	ANO
Alvenaria Normal	57,45	2000

Constituído pela quadra 000A11, lote 00000029, sublote , com a frente para a Rua TARUMÃ, 150, CASA 02, no bairro denominado RESIDENCIAL JARDINS DO BOSQUE, valor venal de R\$ 112.298,00 ano de construção 2000. Economia 45230. Matrícula do Registro de Imóveis número 30438.

O referido acima esta desonerado do IPTU e demais ônus decorrentes do imóvel, nada devendo aos cofres Municipais, até a presente data, ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar qualquer dívida que por ventura venha a ser apurada.

O referido é verdade e dou fé.

Cachoeirinha, 11 de junho de 2024

A presente certidão tem validade de 90 dias.

Autenticidade: WGT211201-000-LRDEEVHQDJTYXA-0

Av. General Flores da Cunha, 2209 - Vila Cachoeirinha - Fone (51) 3041.7133 - CEP 94910-003
e-mail: iptu@cachoeirinha.rs.gov.br

**Município de Cachoeirinha**

87.990.800/0001-85

Avenida General Flores da Cunha, 2209 - São Vicente de Paulo

Cachoeirinha - RS - 94.910-003

(51) 3041-7100

00190.00009 03126.190242 01730.642178 5 97570000660000

GUIA ITBI

Nº Matrícula de Registro de Imóveis: 30438

Data de Avaliação: 24/04/2024

GUIA INFORMATIVA Nº 2004 - 2024

CPF/CNPJ E NOME DO(S) ADQUIRENTE(S)

90.400.888/0001-42 BANCO SANTANDER BRASIL S/A

100,00 %

CPF/CNPJ E NOME DO(S) TRANSMITENTE(S)

010.961.890-46

CARLOS AUGUSTO VELASQUEZ ROSMANN

100,00 %

DADOS DO IMÓVELENDEREÇO: Rua TARUMÃ BAIRRO: RESIDENCIAL JARDINS DO BOSQUE
NÚMERO: 150 COMPLEM.: CASA 02

SETOR: 500 QUADRA: 00A11 LOTE: 00000029 SUBLOTE:

Cadastro Nº: 45230

ESPÉCIE (m²) **EDIFICAÇÃO.**

ÁREA TOTAL: 190,54

ÁREA TRANSMITIDA: 57,45

OBSERVAÇÃO:

Área Transmitida Territorial: 57,450000000

Área Transmitida Predial: 57,450000000

Transmissão **Alíquota** **Valor Calculado**

22 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE 3,00 220.000,00

VALORES ATRIBUÍDOS **CONTRIBUINTE** **FAZENDA**

TERRENO: 100.000,00 0,00

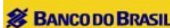
CONST. E BENFEITORIAS: 89.000,00 220.000,00 BASE DE CÁLCULO DO ITBI: 220.000,00

VALOR IMPOSTO: **6.600,00**

FISCAL AVALIADOR: LETICIA SOUZA FONTOURA

Favor consultar os dados expostos na guia, uma vez que os dados referentes aos transmitentes/adquirentes e seus percentuais, os dados do imóvel, alíquota, valor fazenda e base de cálculo do ITBI não serão passíveis de retificação.

Corte na Linha Pontilhada



|1-9 | 00190.00009 03126.190242 01730.642178 5 97570000660000

Local de Pagamento Parcela **ÚNICA** Vencimento **24/06/2024**Cedente **MUNICÍPIO DE CACHOEIRINHA - CNPJ 87.990.800/0001-85** Convênio 3126190

Data Emissão 11/05/2024 Número Documento 23637670 Espécie Carnê Aceite N Nosso Número 31261902401730642-0

Uso do Banco Carteira Outras Modalidades Espécie Moeda R\$ Valor Moeda (=) Valor do Documento **6.600,00****IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO INTER VIVOS / 2024** (-) Descontos/Abatimentos**NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO** (+) Correção**VÁLIDO SOMENTE COM AUTENTICAÇÃO MECÂNICA** (+) Multa

(+ Juros

(=) Valor Cobrado **6.600,00**

Leia o QrCode acima para pagamento pelo PIX

Sacado: 32764 - BANCO SANTANDER BRASIL S/A

CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Rua: Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, nro: 2041, E 2235 BLOCO A

Bairro: VILA OLIMPIA

Cidade: São Paulo - SP

Cep: 04.543-011

Ficha Compensação/Autenticação Mecânica





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: **87990800000185**
Nome do favorecido: **MUNICIPIO DE CACHOEIRINHA**
CPF/CNPJ do pagador: **90.400.888/0001-42**
Representação numérica
do código de barras: **00190 00009 03126 190242 01730 642178 5 97570000660000**

Valor pago: **R\$ 6.600,00**
Data de vencimento: **24/06/2024**
Informações fornecidas
pelo pagador:

Pagamento efetuado em 14.05.2024 às 13:39:19, via Sispag, CTRL 008217157047594

Autenticação:

72397EF474D9E8C6FCDF68EF68D1E14CF11A42B5

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

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