



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A		Dossiê	22059
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Erno Oscár Ludwig, 146 - JK 07 - Residencial Visão - Guarujá - Parobé / RS - 95630-000			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	15

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	23,60
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		23,60



Observações impactantes na avaliação	
Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula. Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.	

Indício de contaminação ambiental	
Sem indícios.	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 70.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 50.000,00	% Desc: -28,57%
-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\$ 70.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 50.000,00	% Desc: -28,57%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		24 meses		
Validade do Laudo		1 ano		

Data do laudo:	25/08/2026	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	25/08/2026		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 70.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

IPTU

R\$ 168,00

0,02% ao mês

Manutenção/Administração

0,25% ao mês

Comissão de venda

0,25% ao mês

Total 1

0,52% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

Taxa da aplicação financeira

16,00% Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano

4,44% IPCA 12 Meses

Custo financeiro

11,07% ao ano

Total 2

0,88% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,40%

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.

71%

R\$ 50.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	Banco Santander Brasil
PROPRIETÁRIO:	Banco Santander (Brasil) S/A
OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda e Liquidação Forçada
DOSSIÊ:	22059
VISTORIA:	25/08/2026
ENDEREÇO:	Rua Erno Oscár Ludwig, 146
COMPLEMENTO:	JK 07
EMPREENDIMENTO:	Residencial Visão
BAIRRO:	Guarujá
CIDADE:	Parobé
ESTADO:	RS
TIPO:	Apartamento

AGOSTO / 26

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), Parte 2 (Imóveis Urbanos), Parte 3 (Imóveis Rurais) e baseia-se:

- Em informações constatadas in loco quando da vistoria ao imóvel, realizada em 25/08/26.
- Documentação fornecida pelo contratante anexa ao laudo.

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se 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. A Valory garante não ter controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões relacionadas a investimentos no imóvel, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, lucros e despesas projetadas serão efetivamente realizados.

Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte de órgão municipais, estaduais ou federais. Foi assumido que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor.

Diversas premissas adotadas para a elaboração do laudo de avaliação foram fornecidas para nós pelo contratante, não fazendo parte do escopo deste laudo a realização de uma validação de tais informações. Desta maneira, ao adotá-las como base, a Valory presume sua veracidade e exequibilidade, sem fazer qualquer tipo de verificação prática. Cabe ao contratante a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizadas.

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

2. CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL

Endereço:	Rua Erno Oscár Ludwig, 146 - JK 07 - Residencial Visão		
Bairro:	Guarujá	Cidade:	Parobé
		UF:	RS

2.1 - Características da Região

Uso Predominante

- ☒ Residencial Unifamiliar
☐ Residencial Multifamiliar
☐ Comercial / Serviços
☐ Industrial
☐ Rural

Padrão da Região

- ☐ Alto
☐ Médio-Alto
☒ Médio
☐ Médio-Baixo
☐ Baixo

Infraestrutura

- ☒ Água
☒ Esgoto Sanitário
☒ Energia
☒ Iluminação Pública
☒ Pavimentação
☒ Esgoto Pluvial
☒ Telefone
☐ Poço
☒ Fossa
☐ Gás Canalizado

Restritivos

- ☐ Favela
☐ Córrego / Rio
☐ Risco Ambiental
☐ Sujeito a enchente
☐ Invasão

Serviços Públicos e Comunitários no Entorno

- ☒ Rede Bancária
☐ Aeroporto
☐ Shopping Center
☒ Escola
☒ Lazer
☒ Parque
☒ Segurança
☒ Ônibus
☒ Centro Comercial
☒ Coleta de Lixo
☒ Clínica / Hospital
☐ Metrô

2.2 - Características do Logradouro Principal

Pavimentação

- ☒ Asfalto
☐ Anti-pó
☐ Concreto
☐ Paralelepípedo
☐ Terra
☐ Lajota
☐ Cascalho
☐ Bloco Sextavado / Paver

Via de Acesso

- ☐ Arterial ou Principal
☐ Coletora ou Secundária
☒ Local
☐ Rodovia
☐ Vicinal

Mãos de Direção

- ☒ Dupla
☐ Única

Perfil

- ☒ Em nível
☐ Em desnível

3. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

3.1 - Aspectos Físicos

Topografia

- ☒ Plano
☐ Active
☐ Declive
☐ Acidentado

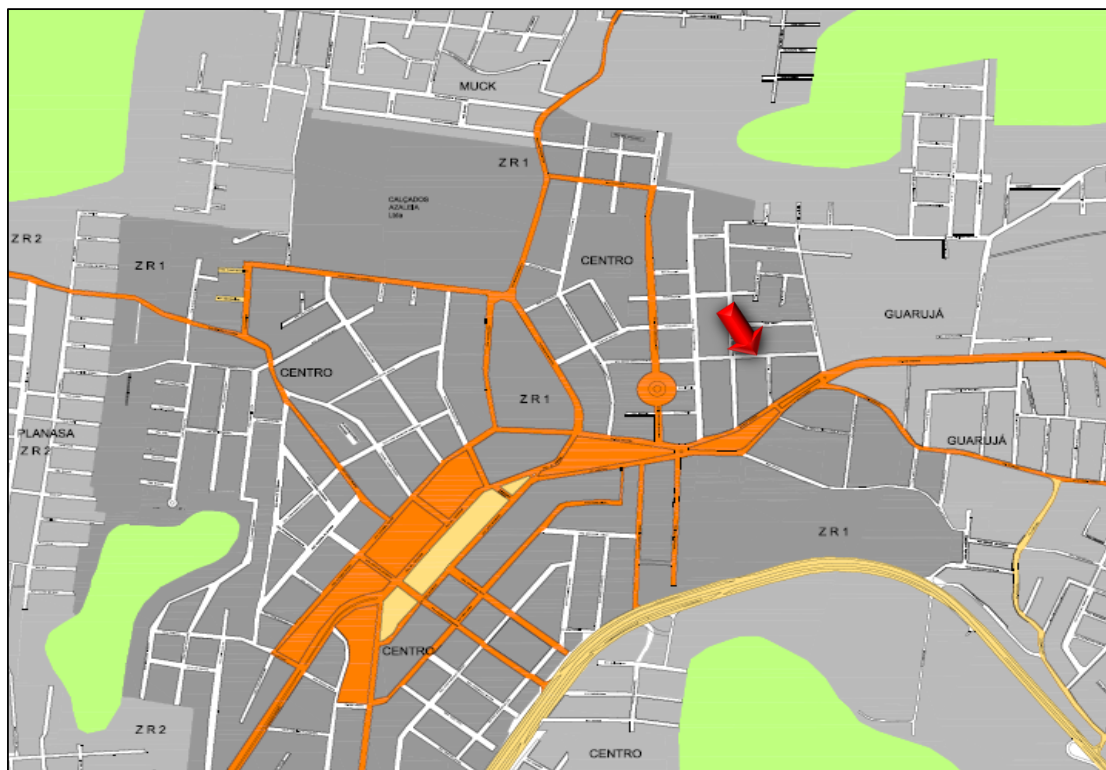
Superfície

- ☒ Seco
☐ Alagável
☐ Brejoso

Área

Matrícula	IPTU	Outros
200,08 m ²	-	-

3.2 - Zoneamento



ZONA	USOS PREF.	IA PER.	TO %	RECUO FRONTAL m	RECUO LATERAL FUNDO m	ALTURA MAXIMA	
ZR1	R		3,5	80	4,00	Até 2 Pav. Isento, após 2,5m	4 pavim.
		CSD	1,0	50	4,00	Até 2 Pav. Isento, após 2,5m	4 pavim.
		misto R/CSD	2,0	70	4,00	até 2 Pav. Isento, após 2,5m	4 pavim.

4. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

4.1 - Aspectos Físicos

Identificação	Área Privativa (m²)	Área Total (m²)	Área Privativa Descoberta (m²)	Fração Ideal
JK 07	23,60	27,38 m²		0,042249
Total	23,60	27,38 m²		0,042249

4.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, além da seguinte situação paradigma:

Padão de Acabamento: Apartamento Simples sem elevador

Idade aparente: 15 anos

Estado de Conservação: Regular

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Performance Percebida

- ☐ Aparentemente Aquecido
- ☒ Sem Destaque
- ☐ Aparentemente Recessivo

Liquidez Inferida para o Imóvel

- ☐ Provavelmente Alta
- ☒ Sem Destaque
- ☐ Provavelmente Baixa

Nível de Ofertas no Segmento

- ☐ Aparentemente Alta
- ☒ Sem Destaque
- ☐ Aparentemente Baixo

6 - AVALIAÇÃO

6.1 - 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 14653-1:2019 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

6.2 - 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 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.

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

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30\%.}$$
$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30\%.}$$

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 pelo IBAPE-SP, a qual faz correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N Sinduscon.

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

6.4 - 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 semelhantes ao estudado no município, 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.

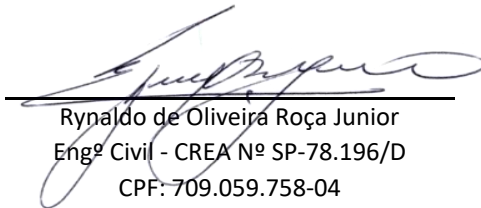
Na pesquisa efetuada no mercado local, foram obtidos elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

7. 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

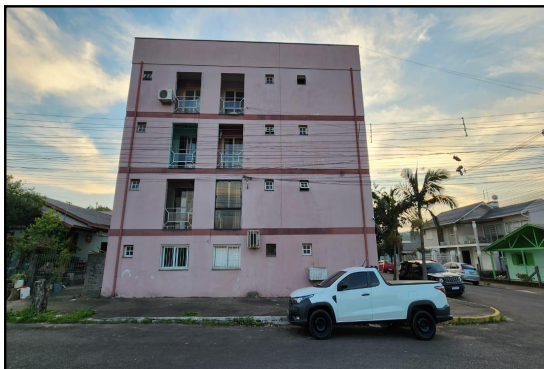


Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78.196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba - PR, 25/ago/26

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fachada



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 1	
	Empreendimento: Residencial Visão Endereço: Rua Erno Oscár Ludwig, 146 - Guarujá - Parobé / RS Complemento: CEP: 95630-000 Fonte: Newcore Tel: (11) 4580-4274 Valor: R\$ 99.480,00 Status: Oferta
	Características
	Área privativa: 23,00 m ² Área Total: - Idade Aparente: 10 anos Conservação: Regular Vida Útil Padrão: 60 anos Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador Dormitórios: 1 Suítes: - Vagas: 0
	Observações
	Apartamento contendo: sala de estar, 01 dormitório, cozinha com área de serviço e 1 banheiro social.
Elemento Comparativo 2	
	Empreendimento: Residencial Visão Endereço: Rua Erno Oscár Ludwig, 146 - Guarujá - Parobé / RS Complemento: CEP: 95630-000 Fonte: Julio almeida Tel: (51) 99971-2523 Valor: R\$ 75.000,00 Status: Oferta
	Características
	Área privativa: 27,00 m ² Área Total: - Idade Aparente: 15 anos Conservação: Regular Vida Útil Padrão: 60 anos Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador Dormitórios: 1 Suítes: - Vagas: 0
	Observações
	Apartamento contendo: sala de estar, 01 dormitório, cozinha com área de serviço e 1 banheiro social.
Elemento Comparativo 3	
	Empreendimento: Residencial Visão Endereço: Rua Erno Oscár Ludwig, 146 - Guarujá - Parobé / RS Complemento: CEP: 95630-000 Fonte: Ronaldo Imóveis Tel: (51) 98018-0968 Valor: R\$ 75.000,00 Status: Oferta
	Características
	Área privativa: 31,32 m ² Área Total: - Idade Aparente: 15 anos Conservação: Regular Vida Útil Padrão: 60 anos Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador Dormitórios: 1 Suítes: - Vagas: 0
	Observações
	Apartamento contendo: sala de estar, 01 dormitórios, cozinha com área de serviço e 1 banheiro social.
Elemento Comparativo 4	
	Empreendimento: Edifício Residencial Endereço: Rua Osmar Oscar Von Rosenthal, 125 - Guarujá - Parobé / RS Complemento: CEP: 95630-000 Fonte: Mara Albernaz Imobiliária Tel: (51) 99915-3147 Valor: R\$ 275.000,00 Status: Oferta
	Características
	Área privativa: 54,83 m ² Área Total: 0,00 m ² Idade Aparente: 0 anos Conservação: Novo Vida Útil Padrão: 60 anos Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador Dormitórios: 2 Suítes: - Vagas: 1
	Observações
	Apartamento contendo: sala de estar, 02 dormitórios, cozinha com área de serviço e 1 banheiro social.

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento Comparativo 5



Empreendimento: Condomínio Residencial Valdo Lima

Endereço: Rua João Alfredo Feltes, 153 - Guarujá - Parobé / RS

Complemento:

CEP: 95630-000

Fonte: Newcore

Tel: (11) 4580-4274

Valor: R\$ 309.740,00

Status: Oferta

Características

Área privativa: 70,00 m²

Área Total: 0,00 m²

Idade Aparente: 5 anos

Conservação: Entre novo e regular

Vida Útil Padrão: 60 anos

Padrão Acab.: Apartamento Simples sem elevador

Dormitórios: 1

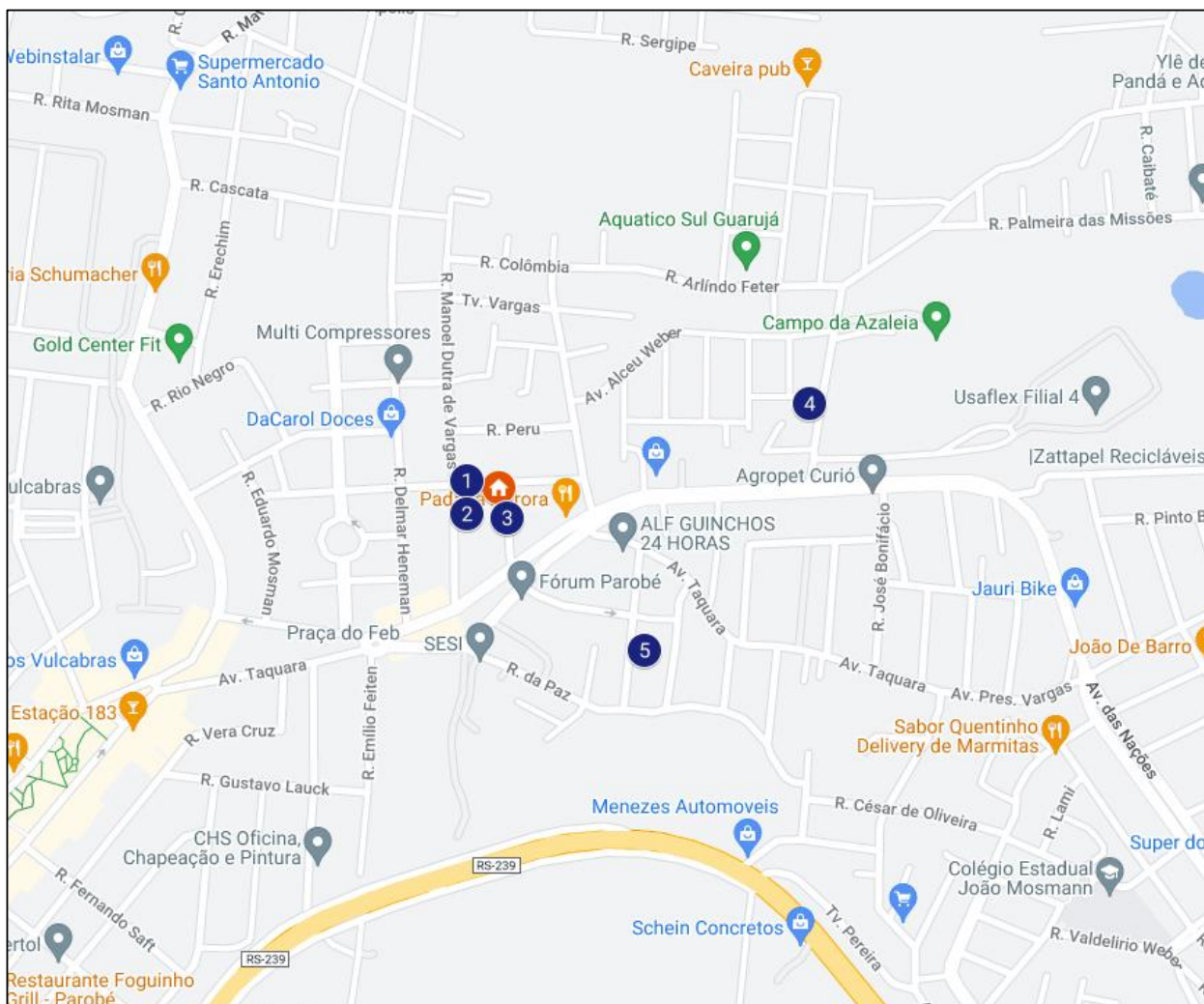
Suítes: 1

Vagas: 1

Observações

Apartamento contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios (sendo 01 suíte), banheiro social, cozinha com área de serviço.

Croqui



MEMÓRIA DE CÁLCULO - VALOR DE MERCADO

Id.	Status	Valor do Imóvel (R\$)	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Oferta	Fatores							Σ Fator	Valor Unitário Saneado (R\$/m²)
						Área	Padrão	Estado de Conservação	Local	Andar	Vagas	Outros		
Aval.	-	-	23,60	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01	Oferta	99.480,00	23,00	4.325,22	0,90	0,99	1,00	0,95	1,00	0,99	1,00	1,00	0,93	3.628,26
02	Oferta	75.000,00	27,00	2.777,78	0,90	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	2.585,55
03	Oferta	75.000,00	31,32	2.394,64	0,90	1,04	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,05	2.252,18
04	Oferta	275.000,00	54,83	5.015,50	0,90	0,96	0,84	0,86	1,00	1,00	0,90	1,00	0,71	3.196,45
05	Oferta	309.740,00	70,00	4.424,86	0,90	0,99	0,84	0,89	1,00	1,01	0,90	1,00	0,79	3.128,90

Antes do Tratamento	
Elementos:	5
Média:	3.787,60
Desvio Padrão:	1.136,11
Coef. de Variação:	30,00%

Após o Tratamento	
Elementos:	5
Média:	2.958,27
Desvio Padrão	541,34
Coef. de Variação:	18,30%

Saneamento Amostral	
Amostras Consideradas	5
Limite Superior (+30%)	3.845,75
Limite Inferior (-30%)	2.070,79
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.958,27
Desvio Padrão	541,34
Coeficiente de Variação:	18,30%
t de Student	1,53
Limite Superior	3.373,21
Limite Inferior	2.543,33
Intervalo de Confiabilidade	28,05%

Formação do Valor	
Área (m²)	23,60
Valor Unitário Médio (R\$/m²)	2.958,27
Valor de Mercado para Venda (R\$)	69.815,08

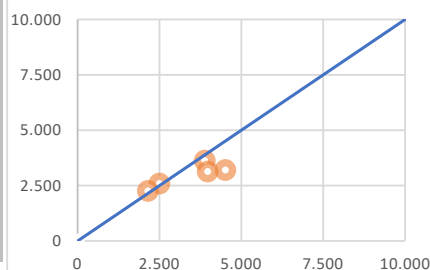
Valor Final de Avaliação	
Valor de Mercado para Venda (R\$)	70.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/m²)	2.966,10

Valor de Liquidação Forçada	
Valor de Liquidação para Venda (R\$)	50.000,00
Valor Unitário Arredondado (R\$/m²)	2.118,64

Especificação da Avaliação	
Grau de Fundamentação	II
Grau de Precisão	III

Gráfico de Dispersão - Observados x Calculados

Id	Preço x Fator Fonte	Valor Calculado
Av.		2.958,27
1	3.892,70	3.628,26
2	2.500,00	2.585,55
3	2.155,17	2.252,18
4	4.513,95	3.196,45
5	3.982,37	3.128,90



Observações:

Utilizada a área construída privativa apresentada na matrícula.
Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme preconiza a NBR 14653-2:2011 o Grau de Fundamentação é calculado através das seguintes tabelas:

Tabela 3 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informação relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

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	Itens 2 e 4 no Grau II, com demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Ao analisarmos os parâmetros de definição do valor do imóvel, obtivemos uma pontuação total igual a 7 devido aos itens observados na tabela. De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar o laudo com Grau de Fundamentação II

GRAU DE PRECISÃO

Conforme norma o grau de precisão é definido através da seguinte tabela:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O cálculo para obtenção do valor do imóvel apresentou uma amplitude total do intervalo de confiança de 28,05%, logo o Grau de Precisão do modelo é III

DETERMINAÇÃO DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Despesas Fixas	Taxa	Obs.
IPTU	0,02%	ao mês
Manutenção / Administração	0,25%	ao mês
Comissão de Venda	0,25%	ao mês
Total Fixas	0,52%	ao mês

Despesas Financeiras	Taxa	Obs.
Taxa de Aplicação Financeira	16,00%	Selic + 2%
Inflação média ao ano	4,44%	IPCA
Custo Financeiro	11,07%	ao ano
Total Financeira	0,88%	ao mês

Liquidação Forçada	Taxa	Obs.
Despesas Totais	1,40%	ao mês
Prazo de Comercialização	24	meses
Liquidação Forçada	-28,35%	

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO

Valor de Mercado		
Área (m²)	Unitário (m²)	Valor do Imóvel
23,60	2.966,10	R\$ 70.000,00 setenta mil reais

Valor de Liquidação Forçada		
Área (m²)	Unitário (m²)	Valor de Liquidação Forçada
23,60	2.118,64	R\$ 50.000,00 cinquenta mil reais

VALOR DE AVALIAÇÃO POR MATRÍCULA

Matrícula	Identificação	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
4.295	JK 07	70.000,00	50.000,00

ANEXO IV - DOCUMENTOS



Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 246858882-85555-47000-80473-75628241984



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 4.295, o teor seguinte:

CNM: 160036.2.0004295-53

4295

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PAROBÉ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Parobé, 11 de março de 2021

FICHA 01

MATRÍCULA 4295

IMÓVEL: JK 07 DO RESIDENCIAL VISÃO, no 2º pavimento, localizado na parte frontal do lote, lado leste, sito na **Rua Erno Oscar Ludwig, nº 146**, no bairro Guarujá, possuindo as seguintes confrontações: pela frente, ao oeste, com a circulação de acesso; fundos, ao leste, com a divisa leste do lote; ao norte, com a Rua Erno Oscar Ludwig; ao sul, com o JK 08, possuindo a unidade: 01 JK, 01 banho e 01 sacada, com a área real privativa de 23,60m²; área de uso comum construída de 3,7770m², área real total de 27,3770m², coeficiente de proporcionalidade de 0,0422485, área de uso comum do terreno 2,7493m², com área de terreno total de 2,7493m², em alvenaria, construído no **TERRENO URBANO**, com a área de 200,075m², sito em Parobé-RS, constituído do Lote A, na Rua Erno Oscar Ludwig, esquina com a Rua Paraguai, no quarteirão formado pelas ditas vias e ainda a Rua Manoel Dutra de Vargas e a Avenida das Nações, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao **NORTE**, com a Rua Erno Oscar Ludwig, em 13,25m; lado **OESTE**, com o lote B, em 15,10m; ao **LESTE**, com a Rua Paraguai, em 15,10m; ao **SUL**, com terreno de Orival Silveira da Luz, em 13,25m.-

CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO: Convenção do Condomínio Residencial Visão registrada sob nº 5.962, Livro 3 - Registro Auxiliar, do Ofício de Registro de Imóveis de Taquara-RS.-

PROPRIETÁRIA: VISION LUZ PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.501.613/0001-87, com sede na Rua José Theomar Lehnen, nº 444, em Parobé-RS.-

PROCEDÊNCIA: Matrícula nº 56.844, Livro 2 - Registro Geral, do Ofício de Registro de Imóveis de Taquara-RS, datada de 25/04/2016.-

PROTOCOLO: Nº 6195 de 24/02/2021.-
Parobé, 11 de março de 2021.-
Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. *Luciana B B Dias* -
Emolumentos: R\$11,00 - Selo nº: 0767.02.1800002.07626 = R\$1,90.-
Processamento Eletrônico: R\$2,70 - Selo nº: 0767.01.1800002.32901 = R\$1,40.-

Av-1/4.295 - ALTERAÇÃO DE SEDE SOCIAL -

PROTOCOLO: Nº 6195 de 24/02/2021.-
Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no artigo 213, I, g, da Lei 6.015/73; do Requerimento datado de 18/02/2021; da Alteração de Contrato Social nº 03, devidamente registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul sob nº 3807628, em 17/06/2013; e, da Certidão Simplificada da JUCIS/RS, datada de 20/11/2018, que ficam arquivados neste Ofício, para constar que a proprietária do imóvel desta matrícula, **VISION LUZ PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA**, alterou o endereço de sua sede social para a **Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 1997/Sobre Loja, bairro Passo das Pedras, em Porto Alegre-RS.-**
Parobé, 11 de março de 2021.-
Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. *Luciana B B Dias* -

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Seu documento foi assinado digitalmente por MARCOS MAURICIO MARAFON - 09/05/2024 10:12

Certidão emitida pelo SREI

www.regidores.onr.org.br

SAC

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior -

CNM: 160036.2.0004295-53

Luciana B 3 Dias

FICHA	MATRÍCULA
01	4295
VERSO	

Emolumentos: R\$86,60 - Selo nº: 0767.04.1800001.04841 = R\$3,30.-
 Processamento Eletrônico: R\$5,30 - Selo nº: 0767.01.1800002.32902 = R\$1,40.-

Av-2/4.295 - ATUALIZAÇÃO DO IMÓVEL -**PROTOCOLO:** Nº 6195 de 24/02/2021.-

Procede-se a esta averbação, nos termos do disposto no artigo 176, II, 3, b, da Lei 6.015/73, do Requerimento datado de 18/02/2021, e do Formulário de Informações de Transmissão Imobiliária, emitido em 25/02/2021, pela Secretaria Municipal de Finanças, que fica arquivado neste Ofício, para constar que o imóvel objeto desta Matrícula está cadastrado sob **Inscrição Imobiliária nº 003.0055.0053.007**, e, sob o **Cadastro Municipal nº 11682014169**.-

Parobé, 11 de março de 2021.-

Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. *Luciana B 3 Dias*.-

Emolumentos: R\$43,30 - Selo nº: 0767.04.1800001.04842 = R\$3,30.-

Processamento Eletrônico: R\$2,70 - Selo nº: 0767.01.1800002.32903 = R\$1,40.-

R-3/4.295 - COMPRA E VENDA -**PROTOCOLO:** Nº 6196 de 24/02/2021.-

TRANSMITENTE: VISION LUZ PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 09.501.613/0001-87, com sede na Av. Baltazar de Oliveira Garcia, nº 1997/Sobre loja, bairro Passo das Pedras, em Porto Alegre-RS.-

ADQUIRENTE: FERNANDO MARTINS LISBÔA, brasileiro, administrador de empresa, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 2048052324, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 666.679.410-91, residente e domiciliado na Alameda Três de Outubro, nº 665, 38, bairro Sarandi, em Porto Alegre-RS.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública de venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária de imóvel, nº 0010172743, firmado em 08/02/2021, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66 e Lei 9.514/97.-

IMÓVEL: O imóvel desta matrícula.-

VALOR: Atribuído pelas partes: R\$100.000,00; e, avaliado pela Fazenda Municipal, por Tiago Kolling Werner, Fiscal - matr. 8911: **R\$100.000,00**.-

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO: Quitado em 24/02/2021, via Banco Santander, no valor de R\$1.100,00, conforme guia de arrecadação nº 129/2021 e Certidão de Quitação do ITBI, emitida em 25/02/2021, pela Secretaria Municipal de Finanças.-

OBSERVAÇÕES: Redução de emolumentos concedida nos termos do artigo 290, da Lei 6.015/73. Demais condições descritas e especificadas no referido título.-

A DOI será emitida no prazo regulamentar.-

Parobé, 11 de março de 2021.-

Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis. *Luciana B 3 Dias*.-

Emolumentos: R\$272,80 - Selo nº: 0767.07.1800001.03020 = R\$36,60.-

CONTINUA NA FICHA Nº

2

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior -

4295

MATRÍCULA


REGISTRO DE IMÓVEIS DE PAROBÉ
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Parobé, 11 de março de 2021

FICHA

MATRÍCULA

02

4295

Processamento Eletrônico: R\$2,70 - Selo nº: 0767.01.1800002.32905 = R\$1,40.-

R-4/4.295 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA -**PROTOCOLO:** Nº 6196 de 24/02/2021.-**DEVEDOR FIDUCIANTE:** FERNANDO MARTINS LISBÔA, brasileiro, administrador de empresa, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 2048052324, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 666.679.410-91, residente e domiciliado na Alameda Três de Outubro, nº 665, 38, bairro Sarandi, em Porto Alegre-RS.-**CREDOR FIDUCIÁRIO:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, em São Paulo-SP.-**FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular com eficácia de escritura pública de venda e compra de imóvel, financiamento e alienação fiduciária de imóvel, nº 0010172743, firmado em 08/02/2021, com caráter de escritura pública, na forma do art. 61, da Lei 4.380/64, alterada pela Lei 5.049/66 e Lei 9.514/97.-**OBJETO DA GARANTIA:** O imóvel desta matrícula.-**VALOR DA GARANTIA PARA FINS DE LEILÃO:** R\$75.000,00.-**VALOR DA DÍVIDA:** R\$60.000,00 (sessenta mil reais).-**TAXA DE JUROS BONIFICADA:** Nominal: 6,7756% a.a.; e, Efetiva: 6,9900% a.a.-**TAXA DE JUROS SEM BONIFICAÇÃO:** Nominal: 9,5690% a.a.; e, Efetiva: 10% a.a.-**PRAZO DE AMORTIZAÇÃO:** 376 meses.-**VENCIMENTO DO 1º ENCARGO MENSAL:** 08/03/2021.-**OBSERVAÇÕES:** Redução de emolumentos concedida nos termos do artigo 290, da Lei 6.015/73. 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) devedor(a/es) fiduciante(s), possuidor(a/es) direto(a/s), e, a credora fiduciária, possuidora indireta.- Parobé, 11 de março de 2021.-

Luciana Bayer Pelegrino Dias - Registradora de Imóveis

Emolumentos: R\$201,80 - Selo nº: 0767.07.1800001.03021 = R\$36,60.-

Processamento Eletrônico: R\$2,70 - Selo nº: 0767.01.1800002.32907 = R\$1,40.-

Av-5/4.295 - CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE -**PROTOCOLO:** N.º 13880 de 15/04/2024.-**TRANSMITENTE:** FERNANDO MARTINS LISBÔA, brasileiro, administrador de empresa, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade nº 2048052324, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 666.679.410-91, residente e domiciliado na Alameda Três de Outubro, nº 665, 38, bairro Sarandi, em Porto Alegre-RS.-**ADQUIRENTE:** BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrita no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página -

Continuação da Página Anterior

CNM: 160036.2.0004295-53

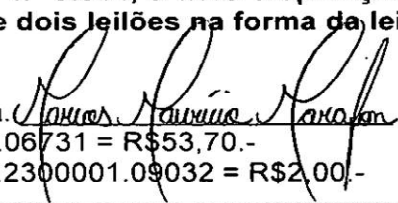
FICHA	MATRICULA
02	4295
VERSO	

2041, em São Paulo-SP.-

FORMA DO TÍTULO: Requerimento do adquirente, datado de 12/04/2024, acompanhado da Certidão da não purgação da mora, datada de 22/01/2024.-**IMÓVEL:** O imóvel desta matrícula.-**VALOR:** Atribuído pelas partes: R\$100.000,00; e, avaliado pela Fazenda Municipal: R\$100.000,00 (cem mil reais).-**IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:** Quitado em 19/04/2024, via Banco do Brasil S.A., no valor de R\$2.000,00, conforme guia de arrecadação nº 145/2024 e Certidão de Quitação do ITBI, emitida em 22/04/2024, 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, 09 de maio de 2024.-

Marcos Maurício Marafon - Substituto da Registradora. 

Emolumentos: R\$298,40 - Selo nº: 0767.07.1800001.06731 = R\$53,70.-

Processamento Eletrônico: R\$6,60 - Selo nº: 0767.01.2300001.09032 = R\$2,00.-

CONTINUA NA FICHA Nº

Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

PAROBÉ, RS, quinta-feira, 9 de maio de 2024, às 10:02:15.**Total: R\$72,70 (MMM)**

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) 1 página: R\$42,70 (0767.04.1800002.05108 = R\$4,90)

Busca em livros e arquivos: R\$12,50 (0767.03.1800002.20022 = R\$4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,60 (0767.01.2300001.09033 = R\$2,00)

Marcos Maurício Marafon
Substituto da Registradora



A consulta estará disponível em até 24h
 no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
160036 53 2024 00004727 03

Esse documento foi assinado digitalmente por MARCOS MAURICIO MARAFON - 09/05/2024 10:12

.onr

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

saec



PREFEITURA MUNICIPAL DE PAROBÉ
ESTADO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE IMÓVEL Nº 4203/2024

Certificamos, a pedido da parte interessada, que após consulta aos nossos registros, referentes a(s) inscrição(ões) imobiliárias abaixo, constatamos que até a presente data não existem débitos relativos a Tributos Municipais.

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome/Razão: 5737257 - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CNPJ/CPF: 90.400.888/0001-42

Endereço: AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041

Complemento: BLOCO A

Bairro: VILA NOVA CONCEICAO

Cidade: São Paulo - SP

DADOS DO IMÓVEL URBANO

Matricula: 4295	Código do Imóvel: 11682014169	Insc. Imobiliária: 0055.0053.007	Quadra: 0000	Lote: 0000
Endereço: RUA ERNO OSCAR LUDWIG	Número: 146	CEP: 95.630-000		
Bairro: GUARUJA	Cidade: Parobé	Estado: RS		
Edifício:	Complemento: JK 07			
Loteamento:	Bloco/Apto: /			
Inf. Complementar:				

Finalidade

SEM DÉBITOS ATÉ A PRESENTE DATA

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão.

A certidão tem validade por 60 dias a contar da data de sua expedição.

Parobé - RS, 11 de maio de 2024