

Proprietário:	Banco Santander Brasil					Dossiê	9831
Tipo de Imóvel:	Casa		Uso do Imóvel:	Residencial			
Endereço Completo:	Rua Guarani - Casa 02					Nº:	930
Bairro:	Vila Imbui	Município:	Cachoeirinha	UF:	RS	CEP:	94920-300
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					Idade Imóvel:	7

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	98,40
	IPTU/ITR:	300,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	98,40
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	116,51
	IPTU:	116,51
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	116,51



Observações impactantes na avaliação

Utilizada a área construída apresentada na matrícula.
O imóvel aparentemente se encontra desocupado.
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\$ 320.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 235.000,00 % Desc: -26,56%
-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\$ 320.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 235.000,00	% Desc:	-26,56%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	48 meses
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data avaliação:	14/10/2020	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	14/10/2020			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:
Telefone:	(41) 3023-4584	Email	so@valory.com.br	

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 14 de outubro de 2020 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Guarani, 930 - Casa 02**CONDOMÍNIO:** Residencial Mikaza I**BAIRRO:** Vila Imbui**CIDADE:** Cachoeirinha**UF:** RS**DOSSIÊ:** 9831**TIPO:** Sobrado**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 116,51 m² (Conforme matrícula)**ÁREA DE TERRENO EXCLUSIVO:** 98,40 m² (Conforme matrícula)**Outubro / 2020**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Guarani, 930 - 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	Área Construída 116,51 m²	Área de Terreno Exclusivo 98,40 m²
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\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 235.000,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais)		

Curitiba, 14 de outubro de 2020

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 Guarani	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO.....	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Planta do Zoneamento	8
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	9
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	9
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	9
8. AVALIAÇÃO	10
8.1 - Normatização	10
8.2 - Metodologia	10
8.3 - Tratamento de dados.....	11
8.4 - Pesquisa de Mercado	12
8.5 - Especificação da Avaliação.....	12
8.6 - Valores Encontrados	13
9. ENCERRAMENTO	14
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	15
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	15
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	16
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	17
ANEXO V - LIC	22
ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	29

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 14/10/2020.
- Relacionamos 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:
 - 1) Cópia da matrícula nº 48.818 do Registro de Imóveis de Cachoeirinha - RS, datada de 15/12/2017.
 - 2) Guia ITBI.

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 Guarani

Bairro: Vila Imbui

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 Guarani

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

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

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

Principais polos de influência: Av. General Flores da Cunha e Rua Papa João XXIII

Principais vias de acesso: Av. General Flores da Cunha e Rua Papa João XXIII

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

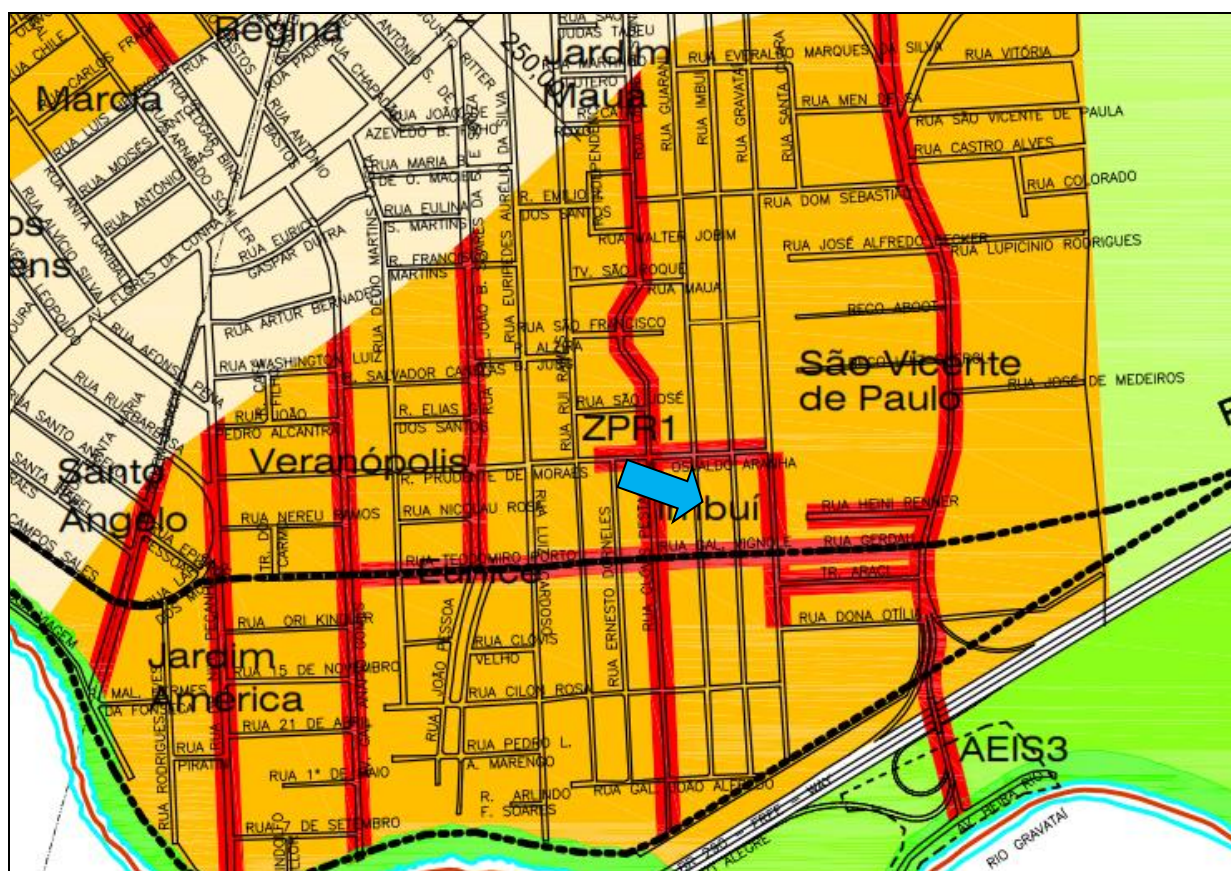
► Matrícula 48.818

Área: 300,00 m²	Medidas do Terreno: 12,50 x 24,00 metros	
Testada Principal: Rua Guarani		Testada Secundária: -
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	ZPR1 - Zona Predominantemente Residenciais 1	Usos Permitidos:	Residencial;
Taxa de Ocupação:	66%		Comercial e serviço de apoio à habitação;
Coefficiente de Aproveitamento:	1,5		Comércio e serviço diversificados, excluído o comércio atacadista;
Altura Máxima (metros):	22,00 metros	Usos Não Permitido:	Institucional.

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Residência integrante do Residencial Mikaza I, e conforme matrícula o imóvel possui as seguintes áreas:

Matrícula	Casa	Área Construída (m²)	Área de Terreno Exclusivo (m²)	Fração Ideal
48.818	02	116,51	98,40	0,32774

O imóvel aparentemente se encontra desocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

a) descrição interna;

b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;

c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão médio, idade aparente de 7 anos e estado de conservação entre novo e 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 a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

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

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

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

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

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

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

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

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

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
116,51	2.746,55	R\$ 320.000,00
		Trezentos e Vinte Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
116,51	2.016,99	R\$ 235.000,00
		Duzentos e Trinta e Cinco Mil Reais

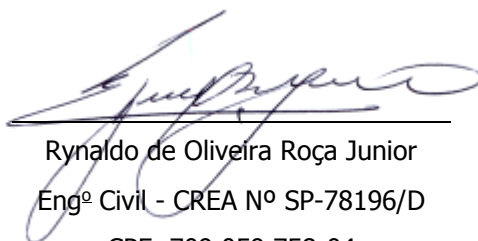
Ver ANEXO IV

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, 14 de outubro de 2020

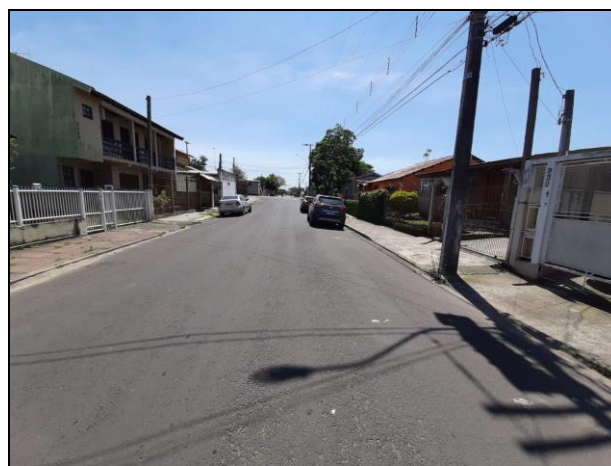
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Guarani



Rua Guarani

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Numeração Predial



Fachada



Fachada



Fachada

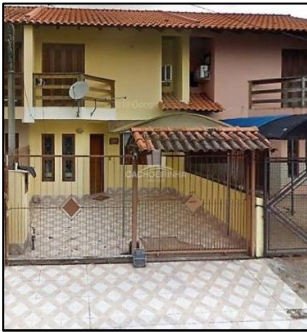
ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

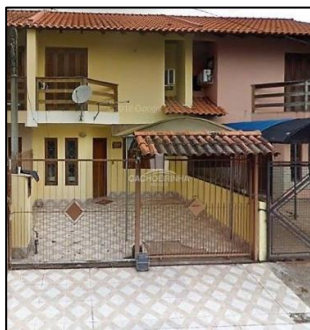
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1										Data							
out-20																	
Empreendimento:		Unidade Isolada															
Endereço:		Rua Juarez Cardoso Evaldt, 291															
Bairro:		Parque da Matriz				Cidade:				Cachoeirinha		UF:		RS			
Tipo:		Sobrado				Padrão de construção:				Padrão Médio							
Estado de conservação				Entre novo e regular				Idade Aparente (anos):				10					
Área Construída (m²)				102,00				Área de Terreno (m²)				95,00					
N.º dormitórios				1		N.º Suítes:				1		N.º vagas				1	
Valor total (R\$)				R\$ 320.000,00				Valor unitário (R\$/m²)				3.137,25					
Fonte/ telefone:		FC Imóveis				- Tel.:		51		3469-3897		Status:		Oferta			
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, 02 dormitórios (sendo 1 suíte), banheiro social, cozinha, área de serviço e vaga de garagem.																	

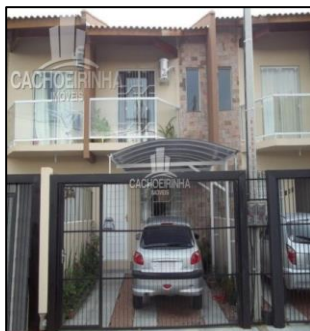


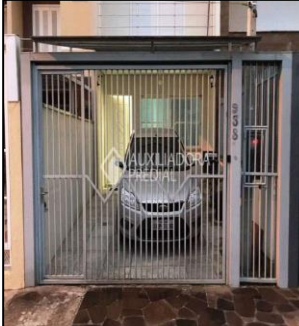


Amostra n.º 2				Data	out-20
Empreendimento:		Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Cilon Rosa, 331				
Bairro:	Vila Eunice Velha	Cidade:	Cachoeirinha	UF:	RS
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:	Padrão Médio		
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	78,00	Área de Terreno (m²)	150,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	N.º vagas	1	
Valor total (R\$)	R\$ 248.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.179,49		
Fonte/ telefone:	Cachoeirinha Imóveis	- Tel.:	51 99100-0707	Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem					



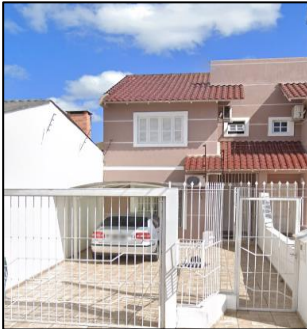
Amostra n.º 3				Data	out-20
Empreendimento:		Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Dr. Décio Martins Costa, 876				
Bairro:	Vila Eunice Velha	Cidade:	Cachoeirinha	UF:	RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Padrão Médio	
Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5	
Área Construída (m²)	68,00	Área de Terreno (m²)	125,00		
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1		
Valor total (R\$)	R\$ 238.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.500,00	
Fonte/ telefone:	Cachoeirinha Imóveis	- Tel.:	51 99100-0707	Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, 02 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem					



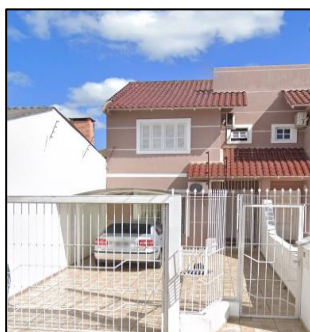


Amostra n.º 4					Data	out-20	
Empreendimento:		Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Guarani, 938					
Bairro:	Vila Imbui	Cidade:	Cachoeirinha	UF:	RS		
Tipo:	Sobrado	Padrão de construção:		Padrão Médio			
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		7	
Área Construída (m²)		100,00		Área de Terreno (m²)		65,00	
N.º dormitórios		0	N.º Suítes:		2	N.º vagas	1
Valor total (R\$)		R\$ 330.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		3.300,00	
Fonte/ telefone:		Auxiliadora Predial		- Tel.:	51 3103-9721	Status:	Oferta
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, 02 suítes, banheiro social, cozinha, área de serviço e vaga de garagem.							

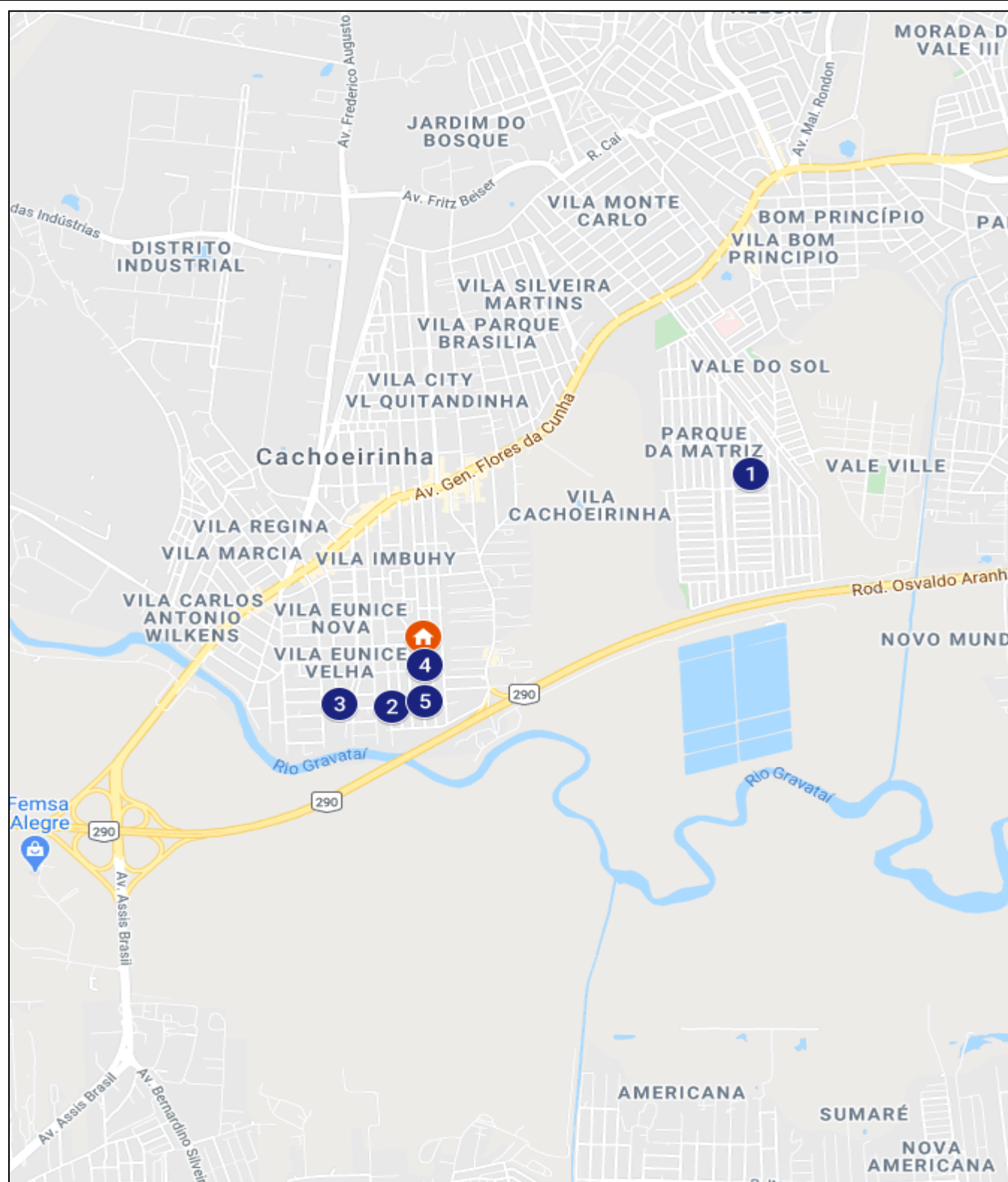




Amostra n.º 5				Data	out-20
Empreendimento: Unidade Isolada					
Endereço:		Rua Guarani, 1241			
Bairro:	Vila Imbui		Cidade:	Cachoeirinha	UF: RS
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:		Padrão Médio
Estado de conservação		Regular		Idade Aparente (anos): 10	
Área Construída (m²)		150,00		Área de Terreno (m²) 150,00	
N.º dormitórios 3		N.º Suítes: 0		N.º vagas 1	
Valor total (R\$)		R\$ 375.000,00		Valor unitário (R\$/m²) 2.500,00	
Fonte/ telefone:		Imobiliária Severgnini - Tel.: 51 3441-4516		Status: Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar e jantar, lavabo, 03 dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço e garagem					



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.	Rua Guarani, 930 - casa 02	116,51	98,40	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,93	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Juarez Cardoso Evaldt, 291	102,00	95,00	1	1	1	320.000,00	3.137,25	0,90	1,00	0,98	1,03	1,00	1,00	1,00	2.869,43	2.869,43
2	Rua Cilon Rosa, 331	78,00	150,00	1	2	0	248.000,00	3.179,49	0,90	1,00	0,95	1,05	1,00	0,95	1,00	2.716,19	2.716,19
3	Rua Dr. Décio Martins Costa, 876	68,00	125,00	1	2	0	238.000,00	3.500,00	0,90	1,00	0,93	0,97	1,00	0,97	1,00	2.786,27	2.786,27
4	Rua Guarani, 938	100,00	65,00	1	0	2	330.000,00	3.300,00	0,90	1,00	0,98	1,00	1,00	1,05	1,00	3.038,21	3.038,21
5	Rua Guarani, 1241	150,00	150,00	1	3	0	375.000,00	2.500,00	0,90	1,00	1,03	1,05	1,00	0,95	1,00	2.317,62	2.317,62
Unitário seco médio								3.123,35								2.745,54	2.745,54

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 3 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (ABNT NBR 14653-2:2011)			
Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			6

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no grau II	2 e 4 no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau II

Tabela 5 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			13,34%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.745,54
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.569,21
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.921,88

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2.745,54
Desvio Padrão	267,6934986
Coeficiente de Variação	9,750109388
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	2.928,71
Limite Inferior (R\$/m²)	2.562,38
Intervalo de Confiabilidade	13,34%

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	116,51
Unitário (R\$/m²)	2.745,54
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	319.883,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	116,51
Unitário (R\$/m²)	2.746,55
Valor de Mercado para Venda (R\$)	320.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	235.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 320.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	768,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	4,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,43% ao mês	Inflação média ao ano	3,14%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,13% ao mês	Custo financeiro	0,83% ao ano	
Total 1		0,58% ao mês	Total 2	0,07% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		0,64% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	48	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.				73,44%	R\$ 235.000,00

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: 14/10/2020

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Sobrado

1.2. Endereço: Rua Guarani, 930 - Casa 02 - Cidade: Cachoeirinha UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 29° 57' 30.71" Longitude: 51° 5' 51.31"

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

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

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

☐ Não ☐ Sim ☒ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação 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: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Observação in loco</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p>Não</p>			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

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?

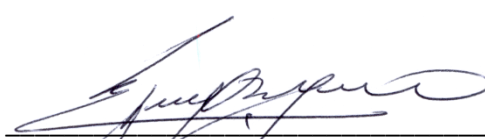
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ 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.

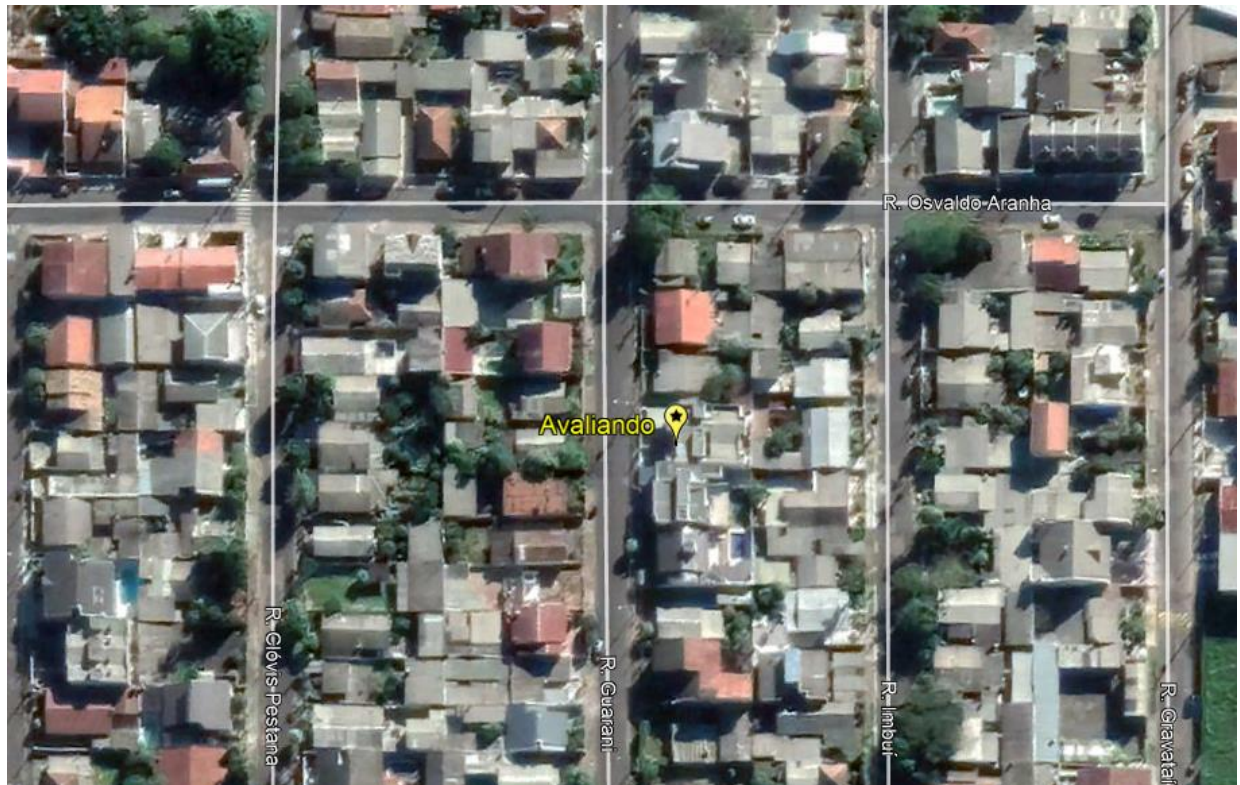


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2020

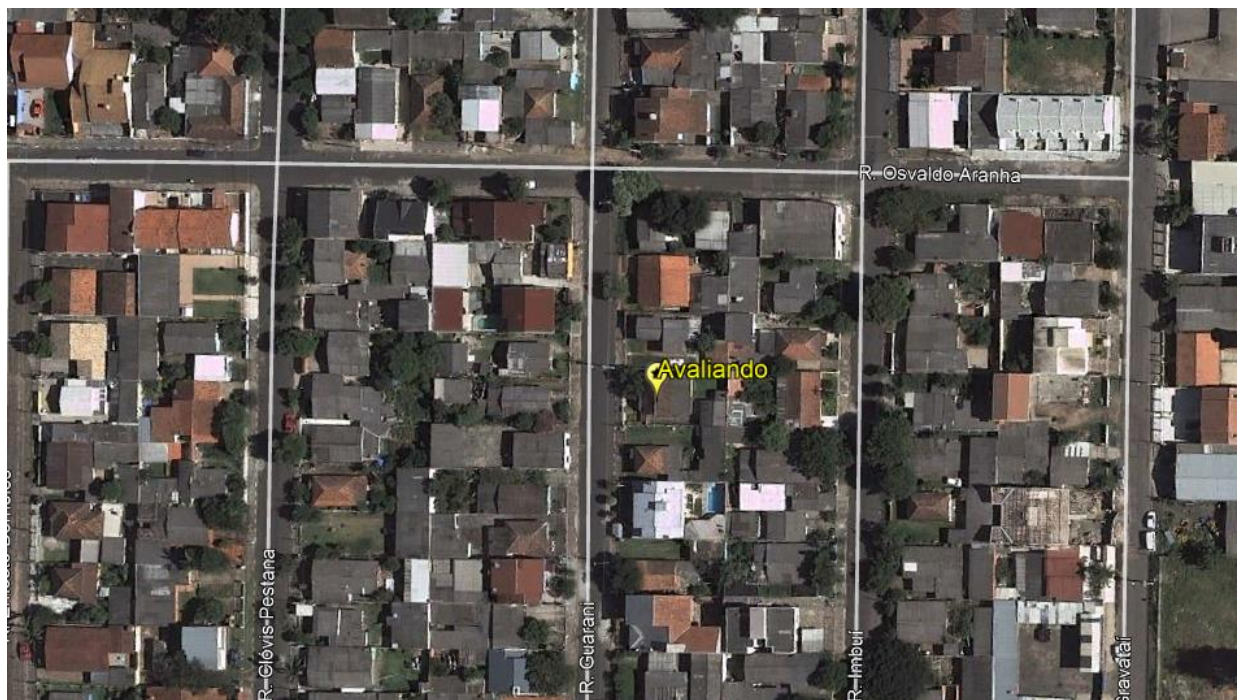


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2009

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

Página 1 de 2

Comarca de Cachoeirinha/RS

OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS

Claudio Fagundes da Rocha - Registrador

CERTIFICADO, 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:

48.818

Matrícula Nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Estado do Rio Grande do Sul

Município de Cachoeirinha

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL -

Livro Nº 2 - RG

Fls.

01

Matrícula Nº

48.818

DATA: Em 16.02.2012.-

Protocolo nº 69.858. Em 31.01.2012.-

IMÓVEL: CASA nº 02 do RESIDENCIAL MIKAZA I, de nº 930, da rua Guarani, sendo a segunda casa a contar esquerda para a direita, de quem da referida rua olha de frente o condomínio, composto de dois pavimentos, sendo que o pavimento térreo é composto de: cozinha, lavabo, sala de estar, sala de jantar, área de serviço e escada de acesso ao segundo pavimento, composto de três dormitórios, sendo um suite, sacada, banho social e circulação; com área total e privativa de 116,51m². Essa unidade se assenta sobre o terreno de uso exclusivo com 98,40m², medindo 4,10m de frente, para a rua Guarani; tendo nos fundos, a mesma largura de 4,10m, onde entesta com parte do lote nº 04; dividindo-se por um lado, na extensão de 24,00m da frente aos fundos, com a Casa nº 01; e, pelo outro lado, na mesma extensão de 24,00m da frente aos fundos, com a Casa nº 03, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,32774 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio e no respectivo "TERRENO URBANO", constituído pelo lote nº 16, da quadra nº 20, do loteamento denominado "PARQUE IMBUÍ" situado nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas seguintes vias públicas: rua Guarani, rua Gal. Vignoli, rua Osvaldo Aranha e rua Imbuí; distando 37,50m da esquina formada com a rua Osvaldo Aranha; com a área superficial de 300,00m²; medindo 12,50m de frente, a rua Guarani; tendo nos fundos, a mesma largura de 12,50m, onde entesta com o lote nº 04; dividindo-se, por um lado, na extensão de 24,00m da frente aos fundos, com o lote nº 15; e, pelo outro lado, na mesma extensão de 24,00m da frente aos fundos, com o lote nº 17.-

PROPRIETÁRIA: MIKAZA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 11.508.294/0001-83, com sede nesta cidade, na rua Nilo Peçanha nº 703.-

ORIGEM: R-10/31.600, fls. 02, do livro 2-RG deste Serviço Registral.-

Eu, Elaine Maria Stamm da Rocha, 1ª Registradora Substituta, que o digitei e assino.-

Emolumentos

R\$12,40 -SELO-006903110001601572

Elaine Maria Stamm da Rocha

1ª Registradora Substituta

R-1/48.818.- Em 17.08.2012.-

Protocolo nº 72.546.- Em 31.07.2012.-

TÍTULO: Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e outras avenças, contrato nº 070978230000079, com força de escritura pública, firmado em 25 de julho de 2012, em São Paulo-SP.-

ADQUIRENTE: SHALA VANESSA BARROSO BRAGA, CPF/MF nº 007.325.760-59, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Beco Luiz Scheragl, nº 218.-

TRANSMITENTES MIKAZA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA, já qualificada nesta matrícula.-

IMÓVEL: Todo o imóvel objeto da presente matrícula.-

VALOR: R\$290.000,00, recursos próprios R\$60.000,00, financiado pelo Banco R\$230.000,00, avaliado pelo fisco no mesmo valor.- Pagou I.T.B.I. no valor de R\$2.350,00, conforme guia nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior -:-:-:-:-

CONTINUAÇÃO DO ANVERSO

30658 e darm 233487.- A vendedora apresentou certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União e certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº 000442012-19001294.- (DOI remetida por este Serviço Registral).-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei, e o Registrador, que confere e assina.-

Emolumentos

R\$1.192,40 - SELO: 006908110001600360

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

R-2/48.818.- Em 17.08.2012.-

Protocolo nº 72.546.- Em 31.07.2012.-

TÍTULO: Alienação Fiduciária.-

FORMA DO TÍTULO: As constantes no R-1.-

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041.-

DEVEDORA: SHALA VANESSA BARROSO BRAGA, já qualificada no R-1 desta matrícula.-

VALOR: R\$230.000,00.- **PRAZO:** e **JUROS:** Os constantes no contrato.-

OBJETO DA GARANTIA: Em Alienação Fiduciária todo o imóvel objeto da presente matrícula, conforme artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.-

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$290.000,00, conforme inciso VI do artigo 24 da Lei nº 9.514/97.-

PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, conforme §2º, Art. 26 da Lei 9.514/97.-

CONDIÇÕES: As constantes no contrato.-

Eu, Taciana Batista Cardoso, escrevente, que o digitei e o Registrador, que confere e assina.-

Emolumentos

R\$991,50 - SELO: 006908110001600361

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

Av-3/48.818.- Em 14.09.2017.-

Protocolo nº 103.448.- Em 21.08.2017.-

CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Certifico e dou fé que, em virtude da não purgação da mora pela devedora, SHALA VANESSA BARROSO BRAGA, já qualificada, ocorreu a consolidação da propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do credor fiduciário, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com o pagamento do I.T.B.I. no valor de R\$7.104,90, sobre a avaliação de R\$236.829,91.- Tudo de conformidade com o requerimento datado de 15 de agosto de 2017, e guia de I.T.B.I; cujo expediente fica arquivado neste Serviço Registral.- Eu, Taciana Batista Cardoso Lagranha, escrevente autorizada, que o digitei e o Registrador que confere e assina.-

Emolumentos: R\$523,90 + R\$4,50 = R\$528,40.

Selo TJ/RS: 0069.08.1400020.03329 = R\$49,50 - 0069.01.1700011.06568 = R\$1,40.

Evandra Moehlecke Moraes
4ª Registradora Substituta
Nº 007/11 - CPF: 555.735.840-49

CONTINUA NA FICHA SEGUINTE

Cachoeirinha-RS, 15 de dezembro de 2017.

Total: R\$31,10

Certidão 2 páginas: R\$12,50 (0069.03.1700013.03971 = R\$2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$8,60 (0069.01.1700014.09995 = R\$1,40)

Processamento eletrônico de dados: R\$4,50 (0069.01.1700014.09996 = R\$1,40)

Taciana Batista Cardoso Lagranha
Escrevente Autorizada
Port. nº 009 - CPF: 018.536.960-05



Carnê Guia do ITBI

Nº Guia: 50095 Dt Pedido: 09/08/2017 Dt Guia: 11/08/2017 Dt Vcto: 10/10/2017 Aberta Exercício: 2017

Agente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A VI. Fazenda: 236.829,91 VI. Contrib: 236.829,91

Obs: CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE DA CASA 02 DO RESIDENCIAL MIKAZA I, RUA GUARANI, 930, Q.20, L.16, PARQUE IMBUÍ; ÁREA REAL TOTAL E PRIVATIVA DE 116,51M².

Itens da Guia	Valor	Aliquota	Valor Calculado
CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE	236.829,91	3,00%	7.104,90
Valor do ITBI:			7.104,90

Economias

Nº Economia: 961420 Predial Ano Construção: 2011
Localização: R.026.0020.016.002.23
Endereço: GUARANI, 930 - Casa 02 PARQUE IMBUHY
Frente: 12,50 Lado Direito: 24,00 Área Total: 300,00 Área Construída: 116,51
Fundos: 12,50 Lado Esquerdo: 24,00 Área Transmitida: 0,33 Área Construída Trans.: 116,51
Reg. Imóvel: 48.818

Transações

Inscrição	Nome	CPF/CNPJ	Papel	
85594	SHALA VANESSA BARROSO BRAGA	007.325.760-59	Transmitente	100,00 %
32764	BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A	90.400.888/0001-42	Comprador Resp	100,00 %

REDE DE AGENCIAS SANTANDER
DEMONSTRATIVO PAGAMENTO - TÍTULOS OUTRO BANCO

15/08/2017 10:41:09 DATA CONTABIL: 15/08/2017
LOCAL: 033.4444 - MAEDEDEUS
TRANSACAO: 0000100
TERMINAL: 0000005

TRANSACAO NAO VINCULADA A CONTA CORRENTE

LINHA DIGITAVEL :

104943549*8230020004*0008984319*373080000710490

BANCO/ISPB	:	0101 - CAIXA ECONOMICA
VENCIMENTO	:	10/10/2017
VALOR DO DOCUMENTO	:	7.104,90
PAGAMENTO EM DINHEIRO	:	

CHAVE DE AUTENTICACAO: 0000021

TRANSACAO EXCLUSIVA PARA PAGAMENTO DE FICHA DE
COMPENSACAO
HAVENDO DIVERGENCIAS ENTRE O VALOR INDICADO
PELO PAGADOR E O VALOR INFORMADO PELO
FAVORECIDO, O BANCO REJEITA O PAGAMENTO,
PODENDO, NO ENTANTO, EFETUAR O PAGAMENTO PELO
VALOR AUTORIZADO PELO PAGADOR, DESDE QUE O VALOR
ESTEJA DENTRO DA MARGEM APROVADA E REGISTRADA
PELO BENEFICIARIO.

GUARDE ESTE RECIBO JUNTO COM SUA CONTA PARA
EVENTUAL COMPROVACAO DO PAGAMENTO

CONTE COM O CREDITO PESSOAL. LIBERACAO DO
DINHEIRO NA HORA. SAIBA MAIS E CONTRATE NO
CAIXA ELETRONICO INTERNET BANKING OU APP
SANTANDER. SUJEITO A ANALISE DE CREDITO.

SBR 4444 005 15082017 0028
000100

7.104,90R 20/55