

Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 26/02/2018
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
 Endereço Completo: Rua Sigismundo Nardelli Nº: 31
 Bairro: Centro Município: Rio do Oeste UF: SC CEP: 89180-000
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 24
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	622,50
	IPTU/ITR:	622,50
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	622,50
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	199,26
	IPTU:	239,80
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	199,26



Observações impactantes na avaliação

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

Índice de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua			
Valor de Mercado:	R\$ 90.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 64.000,00 % Desc: -28,89%
-Construções e Benfeitorias Averbadas			
Valor de Mercado:	R\$ 170.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 121.000,00 % Desc: -28,82%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 260.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 185.000,00	% Desc:	-28,85%
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 24 meses

Data avaliação: 26/02/2018
 Data da vistoria: 23/02/2018
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: so@valory.com.br

Assinatura Avaliador

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 23 de Fevereiro de 2018 (Vistoria Externa)**ENDEREÇO:** Rua Sigismundo Nardelli, 31**BAIRRO:** Centro**CIDADE:** Rio do Oeste**UF:** SC**DOSSIÊ:** 6318**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 199,26 m²**ÁREA DE TERRENO:** 622,50 m²**Fevereiro / 2018**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Sigismundo Nardelli, 31		
Cidade Rio do Oeste	UF SC	
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 Casa	Área de Terreno 622,50 m²	Área Construída Total 199,26 m²
Metodologia Evolutivo		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação I
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 260.000,00 (Duzentos e Sessenta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 185.000,00 (Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)		

Curitiba _____, 26 _____ de Fevereiro _____ de 2018

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
2. LOCALIZAÇÃO	5
2.1 - História e Características do Município	5
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	5
3.1 - Rua Sigismundo Nardelli.....	5
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	6
4.1 - Localização e Atividades Existentes	6
4.2 - Melhoramentos Públicos	6
4.3 - Infraestrutura Urbana	6
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	7
5.1 - Aspectos Físicos.....	7
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	7
5.3 - Mapa do Zoneamento ??????????????????????????????????????	7
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	8
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	8
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	8
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	8
8. AVALIAÇÃO	9
8.1 - Normatização	9
8.2 - Metodologia	9
8.3 - Tratamento de dados.....	10
8.4 - Pesquisa de Mercado	11
8.5 - Especificação da Avaliação.....	11
8.6 - Valores Encontrados	12
9. ENCERRAMENTO	13
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	14
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.....	14
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	15
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	16
ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	20
ANEXO VI - LIC.....	24
ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....	31

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 23/02/2018.
- 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 120 do Registro de Imóveis de Rio do Oeste - SC, datada de 29/06/2016;
 - 2) Cópia da Certidão Negativa - 1486/2017 e 572/2016;
 - 3) Cópia do IPTU- Inscrição Imobiliária nº 01.01.029.0168.001.01.02;
 - 4) Contrato de Compra e Venda nº 06/2016.

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.

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 Sigismundo Nardelli, 31

Bairro: Centro

Cidade: Rio do Oeste

UF: SC

2.1 - História e Características do Município

Luiz Bertoli, que há muito esboçava um movimento de novas colonizações, incentivado por Vidal Ramos e motivado pela atividade inspiradora do então vigário de Rodeio, Frei Lucínio Korte, com qual tivera longos diálogos, organizou a primeira expedição do reconhecimento, formada também por Manoel Moratelli, José Franzói, Luiz Girardi, Battista Campregher, Antônio Fronza, Ângelo Moser, José Largura e Battista Giotti, que aportaram em maio de 1912, na confluência do rio das Pombas com o rio do Oeste, razão do primitivo nome, Barra das Pombas.



No final da década de 1920, a então "freguesia de Barra das Pombas" recebia o nome de "Villa Adolfo Konder", conforme documento de 27 de agosto de 1927, que registra a visita do Governador Adolfo Konder à "Barra das Pombas e Taió, sendo que a primeira se glória em tempo vindouro, de ter o nome Adolfo Konder". Pouco tempo durou a denominação de Villa Adolfo Konder, pois logo após a Revolução de 1930, este núcleo passou a chamar-se Rio do Oeste.

Por ocasião da nova divisão administrativa e judiciária do Estado, consequente a sanção da Lei Estadual n.º 247, de 30 de dezembro de 1948, a antiga "freguesia de Barra das Pombas" recebeu oficialmente o nome de Rio do Oeste. Esse diploma legal criava o distrito de Rio do Oeste e os Municípios de Taió e Ituporanga, no Alto Vale. Na época, dirigia o município de Rio do Sul o prefeito Wenceslau Borini, sendo governador do Estado Aderbal Ramos da Silva, ambos pertencentes ao Partido Social Democrático, P.S.D.

Em 23 de Junho de 1958 foi criado o Município de Rio do Oeste, numa época de notável crescimento nacional e de amplas liberdades democráticas sob a égide do então Presidente da República, Juscelino Kubitschek de Oliveira. Instalado oficialmente a 23 de julho de 1958, foi administrado por Massimo Girardi, prefeito nomeado, que permaneceu no cargo de julho de 1958 até 31 de janeiro de 1959. Nesta data, assumiu a direção dos destinos municipais Leandro Bertoli, que, tendo sido o "primeiro prefeito escolhido pelas urnas populares" na eleição realizada a 03 de outubro de 1958, governou até 31 de janeiro de 1964.

- Área do município: 247,805 Km²
- População Total: 7.428 habitantes (Estimativa IBGE - 2016)
- PIB per capita - 2014: R\$ 24.905,92
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - (IDHM 2010): 0,754

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Sigismundo Nardelli

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

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 type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input checked="" 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 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 type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais polos de influência: Comércio ao longo da Rua Sete de Setembro.

Principais vias de acesso: Rua Sete de Setembro e Rua John Kennedy.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

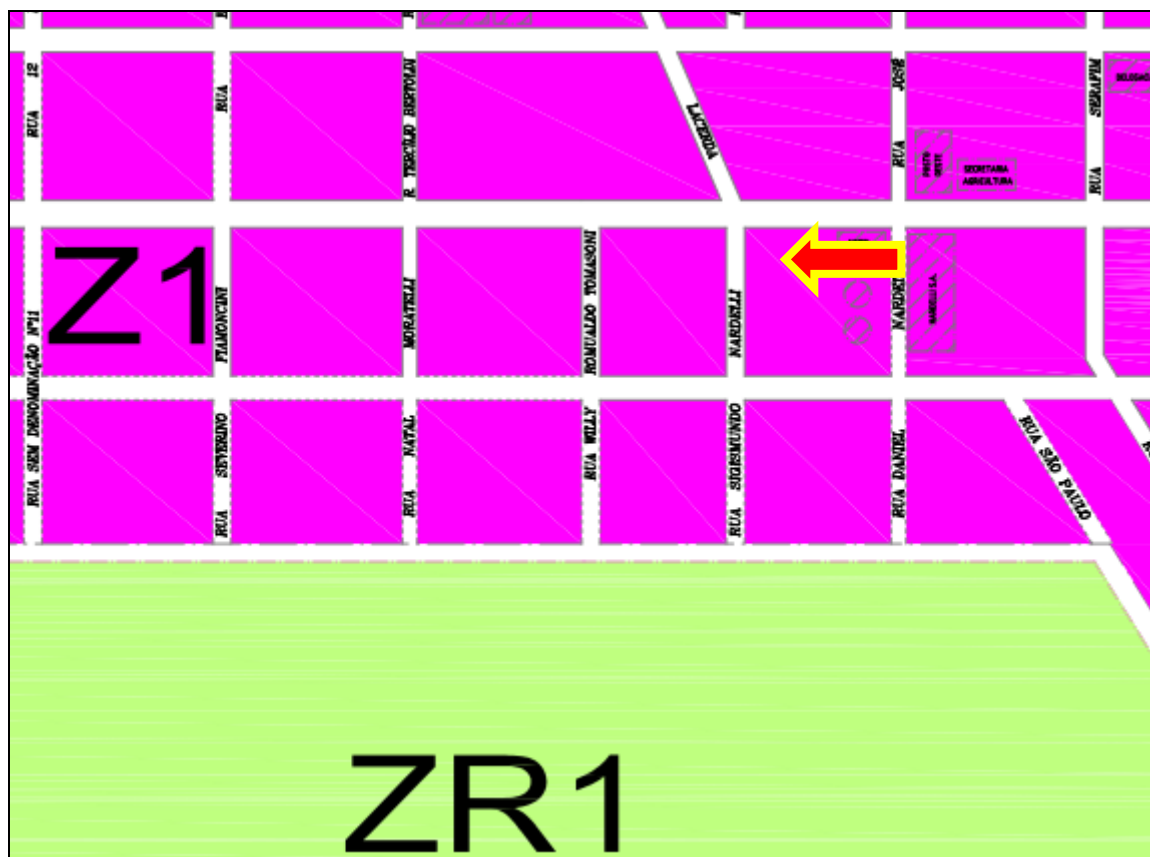
► Matrícula 120

Área: 622,50 m ²	Medidas do Terreno: 24,90 x 25,00 metros	
Testada Principal: Rua Sigismundo Nardelli	Testada secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Aclive	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Z1 - Zona 1	Uso Permitido:	Residencial; Comunitário e Institucional; Comercial e Serviços; Industrial e Apoio Industrial.
Taxa de Ocupação Máxima (%):	60%		
Taxa de permeabilidade mínima (%):	---		
Altura Máxima (pav.):	6		
Coefficiente de Aproveitamento:	1,5	Usos Tolerados e Permissíveis:	Agropecuária e Extrativismo de porte pequeno.

5.3 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula, existe no terreno uma casa residencial em alvenaria com um pavimento medindo 199,26 m², no IPTU consta área construída de 239,80 m². Tendo em vista a impossibilidade de vistoria interna e consequentemente de aferir no local a área construída do imóvel não consideramos esta diferença na presente avaliação.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

A pedido do interessado não foi realizada 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 o padrão como casa simples, idade aparente de 20 anos e estado de conservação reparos simples.

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 Evolutivo composto por Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores para determinação do valor do terreno, o qual consiste em na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas; e Método da Quantificação dos Custos para determinação do valor das edificações. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATOR VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias 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.

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 Rio do Oeste/SC, 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 8 elementos comparativos, relativos a ofertas e transação.

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto à fundamentação.

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Terreno (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor do Terreno
622,50	144,58	R\$ 90.000,00
		(Noventa Mil Reais)

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor das Edificações
199,26	853,16	R\$ 170.000,00
		(Cento e Sessenta Mil Reais)

Valor de Mercado
R\$ 260.000,00
(Duzentos e Sessenta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada
R\$ 185.000,00
(Cento e Oitenta e Cinco Mil Reais)

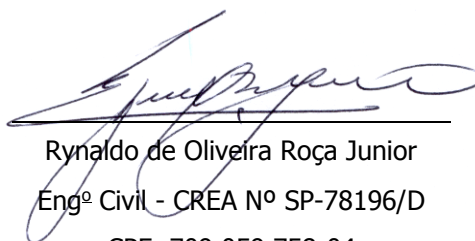
Ver ANEXO V

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



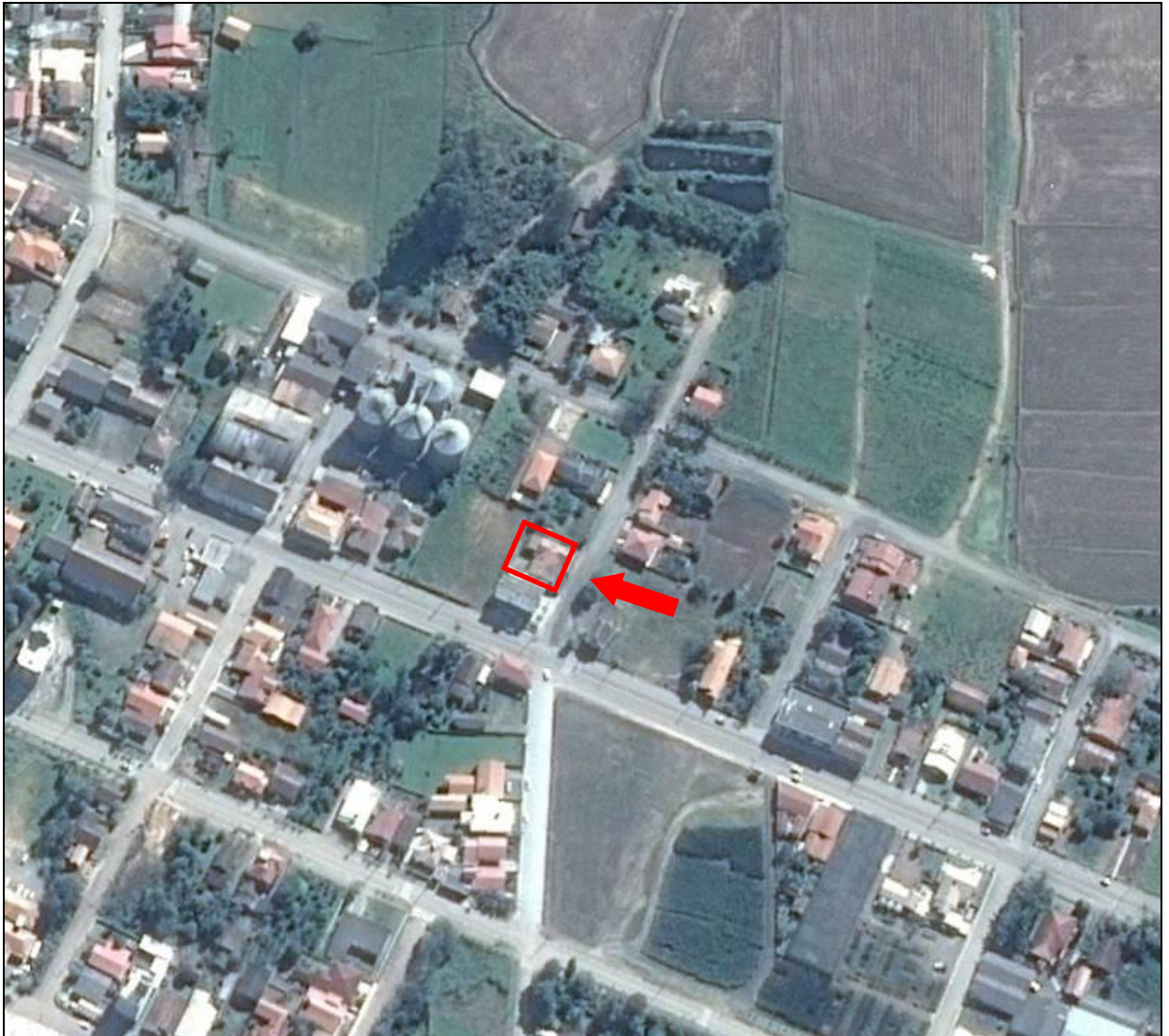
Rynaldo de Oliveira Roça Junior

Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 26 de Fevereiro de 2.018

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Rua Sigismundo Nardelli



Rua Sigismundo Nardelli

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Numérica

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço: Rua Sigismundo Nardelli - Lote 06		
Bairro:	Centro	Cidade: Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 576,00
N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
Valor total (R\$)	R\$ 75.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 130,21
Fonte/ telefone:	Vasselai Imóveis - Tel.: 47 3521-3309	Status: Oferta
Obs.: Terreno de esquina, medindo 40,00 x 14,00 metros, sem benfeitorias, em zoneamento Z1.		



Amostra n.º 2		Data fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço: Rua Vergílio Picolli		
Bairro:	Centro	Cidade: Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 402,00
N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
Valor total (R\$)	R\$ 50.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 124,38
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status: Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, medindo 13,40 x 30,00 metros, sem benfeitorias, em zoneamento Z1.		



Amostra n.º 3		Data fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço: Rua Vereador Natal Mondini		
Bairro:	Centro	Cidade: Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 369,00
N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
Valor total (R\$)	R\$ 60.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 162,60
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status: Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento Z1.		



Amostra n.º 4		Data fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço: Rua 7 de Setembro, 214		
Bairro:	Centro	Cidade: Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 600,00
N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
Valor total (R\$)	R\$ 106.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 176,67
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status: Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, com comércio desativado sem valor comercial, em zoneamento Z1.		



Amostra n.º 5		Data fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada		
Endereço: Rua John Kennedy		
Bairro:	Centro	Cidade: Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção: Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos): 0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²) 502,50
N.º dormitórios -	N.º Suítes: -	N.º vagas -
Valor total (R\$)	R\$ 90.000,00	Valor unitário (R\$/m²) 179,10
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status: Oferta
Obs.: Terreno plano, de esquina, sem benfeitorias, em zoneamento Z1.		



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 6		Data	fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Francisco Russi			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	578,00
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
Valor total (R\$)	R\$ 115.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	198,96
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status:	Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, sem benfeitorias, em zoneamento Z1.			

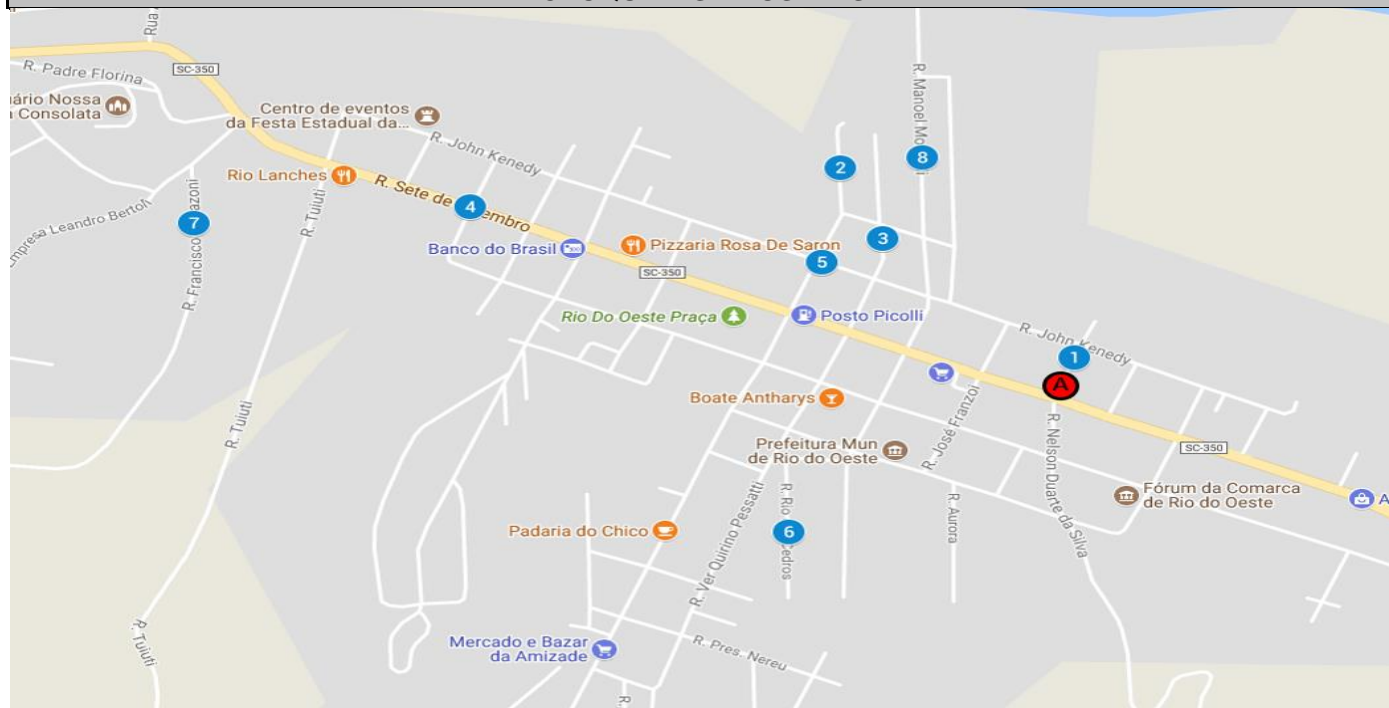


Amostra n.º 7		Data	fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Francisco Tomazoni, 221			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Baixo
Estado de conservação	Entre regular e reparos simples	Idade Aparente (anos):	30
Área Construída (m²)	50,00	Área de Terreno (m²)	533,00
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
Valor total (R\$)	R\$ 110.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	206,38
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status:	Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, com casa em alvenaria, em zoneamento Z1.			



Amostra n.º 8		Data	fev-18
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço: Rua Manoel Moratelli			
Bairro:	Centro	Cidade:	Rio do Oeste UF: SC
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Médio
Estado de conservação	Novo	Idade Aparente (anos):	0
Área Construída (m²)	0,00	Área de Terreno (m²)	600,00
N.º dormitórios	-	N.º Suítes:	-
Valor total (R\$)	R\$ 70.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	116,67
Fonte/ telefone:	Berkenbrock Imobiliária - Tel.: 47 3543-0683	Status:	Oferta
Obs.: Terreno plano, meio de quadra, com casa de madeira sem valor comercial, em zoneamento Z1.			

CROQUI DAS AMOSTRAS



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes								Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)		
											Oferta	Local.	Área	Topografia	Testada	Profundidade	Esquina	Distância da praia			Potencial	
Aval.	Rua Sigismundo Nardelli, 31	622,50	199,26	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Rua Sigismundo Nardelli - Lote 06	576,00	-	0,00	1,000	-	-	-	75.000,00	130,21	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	117,82	117,82	
2	Rua Vergilio Picolli	402,00	-	0,00	1,000	-	-	-	50.000,00	124,38	0,90	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	112,98	112,98	
3	Rua Vereador Natal Mondini	369,00	-	0,00	1,000	-	-	-	60.000,00	162,60	0,90	1,05	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	146,84	146,84	
4	Rua 7 de Setembro, 214	600,00	-	0,00	1,000	-	-	-	106.000,00	176,67	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	176,74	176,74	
5	Rua John Kennedy	502,50	-	0,00	1,000	-	-	-	90.000,00	179,10	0,90	1,05	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	167,29	167,29	
6	Rua Francisco Russi	578,00	-	0,00	1,000	-	-	-	115.000,00	198,96	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	180,11	180,11	
7	Rua Francisco Tomazoni, 221	533,00	50,00	1.248,74	0,574	-	-	-	110.000,00	139,14	0,90	1,15	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	142,67	142,67	
8	Rua Manoel Moratelli	600,00	-	0,00	1,000	-	-	-	70.000,00	116,67	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	111,40	111,40	
Unitário seco médio										153,47											144,48	144,48

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%
Intervalo de confiança			17,79%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	144,48
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	187,82
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	101,14

SANEAMENTO TERRENO

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	144,48	
Desvio Padrão	28,38	
Coefficiente de Variação	19,64%	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	158,73	9,86%
Limite Inferior (R\$/m²)	133,03	-7,93%
Intervalo de Confiabilidade	17,79%	

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO

Área Total do terreno(m²)	622,50
Quota do Terreno(m²)	622,50
Unitário (R\$/m²)	144,48
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	89.939,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	144,58
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	90.000,00

ANEXO V

CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Na presente avaliação, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a escassez de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento através de Inferência Estatística" para o valor do terreno descrito no Anexo IV e "Método da Quantificação do Custo" para a definição dos valores das benfeitorias.

Para a determinação dos valores de reedição utilizamos a tabela de Coeficientes publica pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon (R\$ 1.569,05 / m²) - fonte: <http://sinduscon-fpolis.org.br>

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

CÁLCULO DO CUSTO DAS EDIFICAÇÕES

Identificação	Padrão	Área (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
Casa	Casa Simples	199,26	1.430,97	24	60	Reparos simples	0,590	285.135,80	168.230,12

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno	622,50	144,48	89.939,00	90.000,00
Edificações	199,26	844,27	168.230,12	170.000,00

Conforme preconiza a NBR-14653-2:2011: "A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:"

$$VI = (VT+CB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor da terreno nua;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Assim sendo temos:

$$\begin{aligned}
 VI &= \text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Construções} \times \text{Fator Comer.} = \text{Valor do Imóvel} \\
 VI &= (R\$ 90.000,00 + R\$ 170.000,00) \times 1,00 = R\$ 260.000,00 \\
 Vliq &= (R\$ 64.000,00 + R\$ 121.000,00) \times 0,71 = R\$ 185.000,00
 \end{aligned}$$

ANÁLISE DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Graus			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	1
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Total de Pontos					5

Ao analisarmos os parâmetros de definição do custo unitário de reprodução do avaliando, obtivemos uma pontuação total igual a 5 devido aos itens observados na Tabela 7 de acordo com a norma NBR - 14653-2, item 9.5 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

De acordo com a pontos mínimo e os itens obrigatórios atingidos, podemos enquadrar como sendo **Grau de Fundamentação I**.

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 260.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.248,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,30% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		0,49% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	8,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	2,94%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,64%	ao ano
Total 2		0,46% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,95% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses

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

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

71,15% **R\$ 185.000,00**

ANEXO VI

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS

ANEXO VI - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 23/02/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Sigismundo Nardelli, 31, Lote 05 - Cidade: Rio do Oeste UF: SC

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 27° 19' 45.51" Longitude: 49° 79' 27.37"

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

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

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

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FATMA - Fundação do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Rio do Oeste - (47) 3543-0261

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: FATMA - Fundação do Meio Ambiente - (48) 3665-4190

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Rio do Oeste - (47) 3543-0261

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 checked="" type="checkbox"/>	<input 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: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não</p>			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

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

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

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

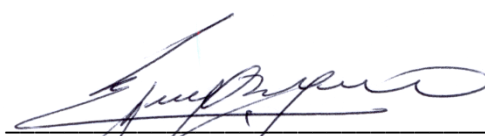
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não Sim - Indique o local: Existe um posto de combustível na proximidade do imóvel.

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2017

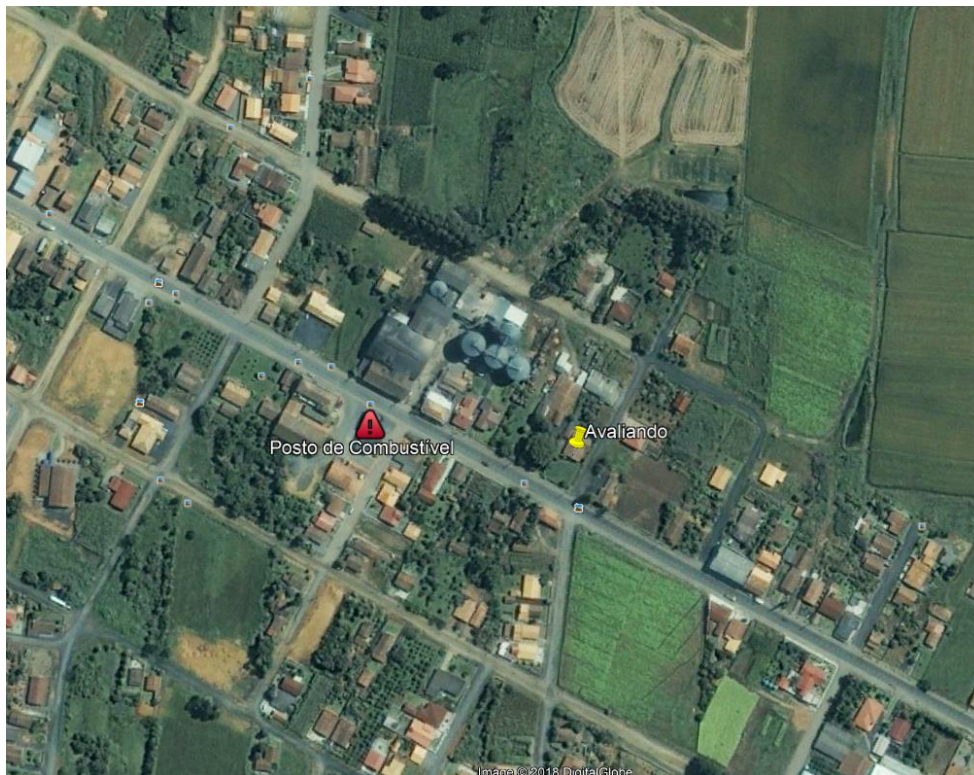


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2002

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N. 02

Fis. 01

MATRÍCULA - 120

DATA: 17 de fevereiro de 2016.

O terreno situado no perímetro urbano da cidade de Rio do Oeste, Estado de Santa Catarina, representado pelo lote 5 (cinco), contendo a área de **622,50 m²** (seiscentos e vinte e dois metros e cinquenta decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: fazendo frente em 24,90 metros com o lado esquerdo da Rua Sigismundo Nardelli; fundos, em igual metragem, com terras do lote nº 03 de Alberto Nardelli; estremando do lado direito em 25,00 metros com o lote nº 4 de Osvaldo Nardelli e do lado esquerdo, em igual metragem, com o lote número 06 de Carmem Nardelli Siebert. Possuindo uma edificação em alvenaria, com área de 199,26 m² (cento e noventa e nove metros e vinte e seis decímetros quadrados). Inscrição Imobiliária número 01.01.013.0168.001.

PROPRIETÁRIO: MICHAEL WILLIAN DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, gerente de crédito nascido aos 29/09/1984, maior, portador da carteira de identidade nº 4.642.370, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 040.763.369-33, residente e domiciliado na Rua Ipê nº 57, Bairro Jardim Alexander, cidade de Rio do Sul-SC.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 28.405 do Livro 2-RG, de 27 de outubro de 1998, do Registro de Imóveis de Rio do Sul-SC.

Protocolo: 147, datado de 17/02/2016. - Emol.: R\$ 6,80. Selo: NIHIL. - Lucas Stadnik Gaertner. Escrevente Substituto

Lucas S. Gaertner

R-1-120. Data: 18 de fevereiro de 2016. Protocolo nº 147, de 17/02/2016. - FIDUCIANTE(S) COMPRADOR(ES) e DEVEDOR(ES): MICHAEL WILLIAN DE OLIVEIRA, já qualificado. - CREDOR FIDUCIÁRIO. - BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, estabelecido em São Paulo, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpica, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42, representado na forma de seu Estatuto Social por seus representantes legais, Katia Odorizzi e, Danyelle Reis de Oliveira - FORMA DO TÍTULO. - Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças - Contrato Nº 071257230000107, datado de 30 de Abril de 2010. - VALOR DO FINANCIAMENTO. - R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais). - CONDIÇÕES PARA PAGAMENTO DA DÍVIDA: PRAZO DO CONTRATO: 360 meses - a) Número de parcelas de Amortização Mensal: 360 (trezentos e sessenta) meses; b) Taxa de Juros: 11,54% a.a. (Nominal) 12,18% a.a (Efetiva) 0,96% (mensal descapitalizada). - PRESTAÇÃO MENSAL NA DATA DA ASSINATURA DO INSTRUMENTO: a) Valor da Parcela de Amortização: R\$ 37,94; b) Valor da Parcela de Juros: R\$ 1.154,67; c) Valor do Prêmio de Seguro MIP - Morte e Invalidez Permanente: R\$ 20,40; d) Valor do Prêmio

Continua na próxima página

Continua na Próxima Página ~~~~~

REGISTRO DE IMÓVEIS

Registro Geral

Livro N. 02

Fls. 01v

de Seguro DFI - Danos Físicos no Imóvel: R\$ 19,00; e) Tarifa de Seguros Administrativos - T.S.A.: R\$ 25,00; f) Valor Total da Prestação Mensal: R\$ 1.257,21. - DATA DE VENCIMENTO E DÉBITO: a) DO 1º ENCARGOS MENSAL DE JUROS/AMORTIZAÇÃO/TSA/SEGUROS: 30/05/2010. b) DO 1º PREMIO DE MIP e DFI: no ato do contrato. SISTEMA DE AMORTIZAÇÃO: TP - Tabela Price. - OBJETO DA GARANTIA. - Em garantia do pagamento da dívida contraída e de seus acessórios, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o(a,s) COMPRADOR(A,S,ES) e DEVEDOR(A,S,ES) FIDUCIANTE aliena(m) ao CREDOR FIDUCIÁRIO, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) caracterizado(s) no item nº 6 do Quadro Resumo do Contrato, nos termos e para os efeitos dos artigos 17 e inciso IV e 22 e seguintes da Lei 9.514, de 20.11.97. Por força do contrato o(s) COMPRADOR(A,S,ES), cede(m) e transfere(m) ao CREDOR, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da Lei, e obrigando-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei. - VALOR DA AVALIAÇÃO PARA FINS DE CÁLCULO DE SEGURO E DE EVENTUAL LEILÃO EXTRAJUDICIAL. - R\$ 190.000,00. - CONDIÇÕES. - As constantes do Contrato. Tudo de acordo com R-13/28.405 da matrícula 28.405 do Ofício do Registro de Imóveis da cidade de Rio do Sul. Dou fé. Emolumentos: NIHIL. Selo: EDY99731-TQHN - R\$ 1,70. Lucas Stadnik Gaertner - Escrevente Substituto.

Lucas S. Gaertner
 Av-2-120. Data: 13 de maio de 2016. Protocolo nº 569, de 10/05/2016. - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO. - Procedese a esta averbação nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento com Garantia de Alienação Fiduciária e Outras Avenças, lançado no R-1-120 que, tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do fiduciante, conforme Certidão expedida pelo Oficial Registrador e, mediante a Guia de Recolhimento do ITBI paga na data de 27/04/2016 no valor de R\$ 5.997,75, verificou-se a Consolidação da Propriedade em nome da fiduciária, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, cidade de São Paulo-SP. Que para efeitos de pagamento do ITBI, a Prefeitura Municipal de Rio do Oeste - SC avaliou o imóvel em R\$ 299.887,33 (duzentos e noventa e nove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e três centavos). FRJ Nº 0000.50020.1228.2872 valor de R\$ 600,00. Cadastro Imobiliário 1691.8 - Inscrição Imobiliária: 01.01.029/0168/004/01.02. Dou fé. Emolumentos: R\$ 399,20. Selo: EHG26102-XE0K - R\$ 1,70. Renata Maria Busana - Escrevente

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

Registro Geral

Livro N. 02

Fls. 02

Av-3-120. Data: 29 de junho de 2016. Protocolo nº 716, de 27/06/2016. - AVERBAÇÃO - Atendendo requerimento passado na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, aos 22 de junho de 2016, expedido pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL)**, inscrito no CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041 e 2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpica, cidade de São Paulo-SP e, instruído com as Atas das Sessões do 1º Leilão Público realizado em 08/06/2016 e, do 2º Leilão Público realizado em 15/06/2016, procedo a presente averbação para constar que em cumprimento ao disposto no art. 27 da Lei 9.514/97, foram realizados os leilões acima, os quais resultaram negativos e ainda, de acordo com o Termo de Quitação da Dívida, expedido conforme § 5º e § 6º do Artigo 27 da Lei 9.514/97, datado 22 de junho de 2016 que, o **BANCO SANTANDER (BRASIL)**, já qualificado, concede ao devedor fiduciante, **MICHAEL WILLIAN DE OLIVEIRA**, brasileiro, solteiro, gerente de crédito nascido aos 29/09/1984, maior, portador da carteira de identidade nº 4.642.370, expedida pela SSP/SC, inscrito no CPF sob nº 040.763.369-33, residente e domiciliado na Rua Ipê nº 57, Bairro Jardim Alexander, cidade de Rio do Sul-SC, o presente termo de quitação da dívida e declara que, em consequência da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula, a dívida foi extinta, por força da ocorrência prevista no § 5º e § 6º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, acarretando assim sua extinção e demais obrigações contratuais e legais entre as partes. Dou fé. Emolumentos: R\$ 92,20. Selo: EHG27057-BVHP - R\$ 1,70. Gabrielle Portugal Stadnik Gaertner - Registradora.

Registradora de Imóveis, Títulos e Documentos
de Pessoas Jurídicas e Pessoas Naturais,
Interdições e Tutelas.
CPF: 835.645.869-20 - Fone: (47) 3543-0914
Rua 7 de Setembro, 531.
Sala 02, Centro
Rio do Oeste - SC

GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER

COMARCA DE RIO DO OESTE - SC - BRASIL

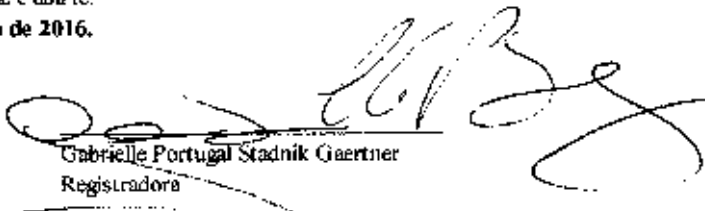
Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé.

RIO DO OESTE-SC, 29 de junho de 2016.

Total: R\$ 1,70

Certidão Matrícula 120 - 3 páginas: N1111

Selo de 1 ato (EHG27059-8TCF - R\$ 1,70)


Gabrielle Portugal Stadnik Gaertner
Registradora

Poder Judiciário
Estado de Santa Catarina
Selo Digital de Fiscalização
Selo Normal
EHG27059-8TCF
Confira os dados do ato em:
selo.tjsc.jus.br

EM BRANCO

EM BRANCO



Certidão Negativa de Débito por Imóvel

Nº 1486/2017

Dados do Proprietário do Imóvel:

CNPJ/CPF: **90.400.888/0001-42**
Código: **116041**
Contribuinte: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
Endereço: **AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041**
Bairro: **VILA OLIMPIA**
Cidade: **São Paulo**
Estado: **SP**
CEP: **04.543-011**

Dados do Imóvel:

Cadastro: **16918**
Inscr. Imobiliária: **01.01.029.0168.001.01.02**
Logradouro: **RUA SIGISMUNDO NARDELLI, 31**
Bairro: **CENTRO**
Seção/Alfa-Seção: **100 E**
Matrícula R. Imob.: **28405**

Finalidade da Certidão: IMOBILIARIA

CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA:

Certifico, para os devidos fins que, de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura, que para o IMÓVEL acima identificado, NÃO CONSTA DÉBITOS referentes a tributos municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa, até presente data.

Reserva-se o direito da Fazenda Municipal cobrar dívidas posteriormente apuradas mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta CERTIDÃO.

A aceitação da presente certidão está condicionada a verificação de sua validade na internet no endereço: www.riodooeste.sc.gov.br ou diretamente na Prefeitura Municipal.

Observação: Esta Certidão é válida somente para o IMÓVEL acima citado.

A autenticidade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do número e ano da certidão. Acesse: riodooeste.atende.net > Menu Cidadão > Serviços Online > Consulta e Autenticidade da Certidão Negativa de Débitos - CND



Estado de Santa Catarina
Prefeitura Municipal de Rio do Oeste
Secretaria de Administração e Finanças

Certidão Negativa de Débito por Imóvel

Nº 572 / 2016

Dados do Proprietário do Imóvel:

CNPJ: 90.400.888/0001-42
Código: 116041
Contribuinte: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.
Endereço: AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041 - E 2235 - BLOCO A
Bairro:
Cidade: SAO PAULO
Estado: SP
CEP: 04543-011

Dados do Imóvel:

Cadastro: 16918
Inscr. Imobiliária: 01.01.029.0168.001.01.02
Logradouro: RUA SIGISMUNDO NARDELLI, 31
Bairro: CENTRO
Seção/Alfa-Seção: 100 E
Matrícula R. Imo.: 28405

Finalidade da Certidão: Diversas

CERTIDÃO NEGATIVA IMOBILIÁRIA:

Certifico, para os devidos fins que, de conformidade com as informações prestadas pelos órgãos competentes desta Prefeitura, que para o IMÓVEL acima identificado, NÃO CONSTA DÉBITOS referentes a tributos municipais, inscritos ou não em Dívida Ativa, até presente data.

Reserva-se o direito da Fazenda Municipal cobrar dívidas posteriormente apuradas mesmo as referentes a períodos compreendidos nesta CERTIDÃO.

A aceitação da presente certidão está condicionada a verificação de sua validade na internet no endereço: www.riodooeste.sc.gov.br ou diretamente na Prefeitura Municipal.

Observação: Esta Certidão é válida somente para o IMÓVEL acima citado.



Estado de Santa Catarina
Prefeitura Municipal de Rio do Oeste
Secretaria de Administração e Finanças

DADOS DO IMÓVEL								
Matrícula:	28405	Código do Imóvel:	1691.8	Inscrição Imobiliária:	01.01.029.0168.001.01.02	Quadra:	Lote:	
Endereço:	RUA SIGISMUNDO NARDELLI		, 31					
Bairro:	CENTRO				Cidade:	RIO DO OESTE	Estado:	SC
Edifício:					Complemento:			
Loteamento:			Bloco/Apto:	/	Inf.Complementar:			
Área do Lote:	622,50 m ²	Área Construída:	239,80 m ²	Inscrição Imobiliária:		01.01.029.0168.001.01.02		

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER
REGISTRADORA

CPF: 835.645.869-20

Rua Sete de Setembro, 531, sala 02 Fone (47) 3543-0914

e-mail: registroriadooeste@gmail.com

Rio do Oeste - Santa Catarina



Ofício n.º 06/2016

Rio do Oeste-SC, 18 de fevereiro de 2016.

ILMO (A) (S) SENHOR (A) (S)

MICHAEL WILLIAN DE OLIVEIRA – CPF nº 040.763.369-33

Rua Sigismundo Nardelli, Nº 31, Rio do Oeste - SC

INSTRUMENTO: Contrato de Compra e Venda de Imóvel – financiamento com garantia de alienação fiduciária e outras avenças, tombado sob nº 07 1257.23000.010-7

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. inscrita no CNPJ Nº 90.400.888/0001-42 com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Vila Olímpia, em São Paulo-SP.

Prezado(a) Senhor(a),

Na qualidade de Oficial do Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Rio do Oeste - SC, segundo as atribuições conferidas pelo Art. 26 de Lei 9.514/97, bem como pelo credor do Instrumento particular acima mencionado, registrado na matrícula sob nº R-1/120, deste Ofício, antiga matrícula 28.405 do Livro 2RG do Ofício de Registro de Imóveis de Rio do Sul – SC, referente ao imóvel situado na cidade de Rio do Oeste - SC, com saldo devedor de responsabilidade de V.S^a, venho **INTIMAR-LHE** para fins de cumprimento das obrigações contratuais relativas ao(s) encargo(s) vencido(s) e não pago(s).

Informo ainda que o valor deste(s) encargo(s), posicionando em 30/01/2016, corresponde a R\$ 173.713,36 (cento e setenta e três mil, setecentos e treze reais e trinta e seis centavos), sujeito à atualização monetária, aos juros de mora até a data do efetivo pagamento e às despesas de cobrança, somando-se, também, o(s) encargo(s) que vencer(em) no prazo desta intimação.

Salientamos que Sr. poderá efetuar a purga da mora diretamente na conta bancária dos procuradores do credor fiduciário: RAMA ADVOGADOS ASSOCIADOS, CNPJ nº 92.517.945/0001-01, Banco Santander -033, Agência nº 4444, Conta corrente nº 13.000459-2 detentora do financiamento, dentro do prazo definido nesta intimação.

Documento emitido por processamento eletrônico. Qualquer emenda ou rasura, sem ressalva, será considerado como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DE SANTA CATARINA - COMARCA DE RIO DO OESTE
GABRIELLE PORTUGAL STADNIK GAERTNER

REGISTRADORA

CPF: 835.645.869-20

Rua Sete de Setembro, 531, sala 02 Fone (47) 3543-0914

e-mail: registroriadooeste@gmail.com

Rio do Oeste - Santa Catarina

Assim, procedo à **INTIMAÇÃO** de V.S^a para que dirija a este Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas, situado na Rua 7 de Setembro, nº 531, Sala 02, Centro, na cidade de Rio do Oeste - SC, onde deverá efetuar a purga do débito acima discriminado, no prazo improrrogável de 15 dias, contados a partir do recebimento da presente notificação.

Nesta oportunidade, fica V.S^a cientificado que o não cumprimento da referida obrigação no prazo ora estipulado, garante o direito de consolidação da propriedade do imóvel em favor do credor fiduciário – BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - nos termos do Art. 26 § 7º da Lei 9.514/97.

Por favor desconsiderar o teor da mesma na hipótese de, ao tempo do seu recebimento, já tenha havido a atualização do contrato.

Atenciosamente


Gabrielle Portugal Stadnik Gaerner
Registradora

