

Proprietário: Banco Santander Brasil Data-Base: 17/12/2018  
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
 Endereço Completo: Rua Beija Flor - Lote 10A Nº: 64  
 Bairro: São José Município: Passo Fundo UF: RS CEP: 99052-560  
 Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 5  
 Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	240,00
	IPTU/ITR:	240,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	240,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	69,00
	IPTU:	69,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	69,00



Observações impactantes na avaliação

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

Indício de contaminação ambiental

Sem indícios.

Resumo de Valores

<b>-Terreno/Terra Nua</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
<b>-Construções e Benfeitorias Averbadas</b>	Valor de Mercado: R\$ 195.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 130.000,00	% Desc: -33,33%
<b>-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas</b>	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:

**Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas**

<b>Valor de Mercado:</b>	<b>R\$ 195.000,00</b>	<b>Valor de Liq. Forçada:</b>	<b>R\$ 130.000,00</b>	<b>% Desc:</b>	<b>-33,33%</b>
--------------------------	-----------------------	-------------------------------	-----------------------	----------------	----------------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 48 meses

Data avaliação: 17/12/2018  
 Data da vistoria: 17/12/2018  
 Nome Avaliador: Rynaldo de Oliveira Roça Jr CREA Resp.: SP-78196/D ART nº: -  
 Telefone: (41) 3023-4584 E-mail: [so@valory.com.br](mailto:so@valory.com.br)

Assinatura Avaliador

**SOLICITANTE:** Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 17 de Dezembro de 2018 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Beija Flor, 64 - Lote 10A**BAIRRO:** São José**CIDADE:** Passo Fundo**UF:** RS**DOSSIÊ:** 10820**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA:** 69,00 m<sup>2</sup>**ÁREA DE TERRENO:** 240,00 m<sup>2</sup>**Dezembro / 2018**

## RESUMO

Endereço do imóvel <b>Rua Beija Flor, 64 - Lote 10A</b>		
Cidade <b>Passo Fundo</b>	UF <b>RS</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Valor de Mercado de Compra e Venda</b>		
Finalidade da Avaliação <b>Avaliação de Patrimônio</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>Banco Santander (Brasil) S. A</b>		
Proprietário <b>Banco Santander (Brasil) S. A</b>		
Tipo de Imóvel <b>Casa</b>	Área de Terreno <b>240,00 m<sup>2</sup></b>	Área Construída Total <b>69,00 m<sup>2</sup></b>
Metodologia <b>Comparativo de dados de mercado - Tratamento por Fatores</b>		Especificação (fundamentação/precisão) <b>Fundamentação II e Precisão III</b>
Pressupostos e Ressalvas <b>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.</b>		
Valor de Avaliação do Imóvel <b>R\$ 195.000,00 (Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)</b>		
Valor de Liquidação Forçada <b>R\$ 130.000,00 (Cento e Trinta Mil Reais)</b>		

Curitiba \_\_\_\_\_, 17 de Dezembro de 2018

## SUMÁRIO

<b>1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</b> .....	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>6</b>
2.1 - História e Características do Município .....	6
<b>3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO</b> .....	<b>6</b>
3.1 - Rua Beija Flor.....	6
<b>4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO</b> .....	<b>7</b>
4.1 - Localização e Atividades Existentes .....	7
4.2 - Melhoramentos Públicos .....	7
4.3 - Infraestrutura Urbana .....	7
<b>5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO</b> .....	<b>8</b>
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	8
5.3 - Mapa do Zoneamento .....	8
<b>6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS</b> .....	<b>9</b>
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	9
6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna.....	9
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b> .....	<b>9</b>
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes .....	9
<b>8. AVALIAÇÃO</b> .....	<b>10</b>
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
<b>9. ENCERRAMENTO</b> .....	<b>14</b>
<b>ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO</b> .....	<b>15</b>
<b>ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA</b> .....	<b>15</b>
<b>ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA</b> .....	<b>16</b>
<b>ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO</b> .....	<b>17</b>
<b>ANEXO V - LIC</b> .....	<b>22</b>
<b>ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA</b> .....	<b>29</b>

## 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 17/12/2018.
- 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 106.237 do Registro de Imóveis de Passo Fundo - RS, datada de 26/03/2018;
  - 2) Certidão de Valor Venal.

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 Beija Flor, 64

**Bairro:** São José

**Cidade:** Passo Fundo

**UF:** RS

### 2.1 - História e Características do Município

Passo Fundo é um município brasileiro da região sul, localizado no interior do estado do Rio Grande do Sul. É a maior cidade do norte gaúcho, sendo considerada cidade média. Possui um grande número de edifícios, sendo uma das cidades mais densas do estado. A cidade é conhecida como "Capital do Planalto Médio", "Capital Nacional da Literatura", "Lugar de ser Feliz" e "Capital do Norte".

O município de Passo Fundo, emancipado em 28 de janeiro de 1857, teve sua formação a partir de 1827, como resultado da ocupação do Planalto Médio e Alto Uruguai, e seu território original hoje abriga 107 municípios do Rio Grande do Sul. Leva esse nome em razão de um rio de mesmo nome utilizado pelos tropeiros desde o século XVIII.



A base econômica do município se concentra, fundamentalmente, na agropecuária e no comércio, além de contar com forte setor em saúde e educacional (universitário).

A produção e a renda gerada no município estão centradas nos setores do comércio, sobretudo o varejista, e de serviços, responsável pela maior parte dos empregos gerados localmente; mais de 70,00% do emprego gerado no município de Passo Fundo está no setor terciário. Enquanto o número de empregos formais total aumentou 59,54% no período entre 1985 a 2005, o emprego no setor comercial aumentou 54,97%, no setor de industrial aumentou em torno de 52,00% e no setor de serviços 57,23%. O emprego no setor da construção civil atingiu o seu maior valor em 1994 (1.249 empregos) e em 2005 era responsável por pouco mais de metade desse número.

- Área da Cidade: 783,421 Km<sup>2</sup>
- População Total: 201.767 habitantes (Estimativa IBGE - 2018)
- PIB per capita: R\$ 37.739,31 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,776

## 3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

### 3.1 - Rua Beija Flor

<b>Mãos de Direção:</b> Dupla	<b>Pistas:</b> 2 (1 em cada sentido)	<b>Traçado:</b> Retilíneo
<b>Perfil:</b> Em nível	<b>Pavimentação:</b> Asfalto	<b>Calçadas:</b> 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 type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Média <input checked="" type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom     Regular     Ruim

**Principais polos de influência:** Rodovia RS-135

**Principais vias de acesso:** Av. Nova Olinda e Rodovia RS-135



## 6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

### **6.1 - Descrição Geral das edificações**

Na matrícula consta a averbação de uma casa residencial de alvenaria medindo 69,00 m<sup>2</sup>. Aparentemente conforme imagens do google earth o imóvel foi ampliado, no entanto não foi considerado para o presente laudo, pois não foi apresentado documentação referente a construção e não tivemos acesso ao imóvel.

### **6.2 - Impossibilidade de Vistoria Interna**

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

#### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de considerar o padrão como simples, idade aparente de 5 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 semelhantes. 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, semelhantes, 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-sócio-econômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

### **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:

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

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

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

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

**FATOR 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 Passo Fundo/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 8 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:

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Avaliação</b>
69,00	2.826,09	<b>R\$ 195.000,00</b>
		<b>(Cento e Noventa e Cinco Mil Reais)</b>

<b>Área Construída (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de Liquidação Forçada</b>
69,00	1.884,06	<b>R\$ 130.000,00</b>
		<b>(Cento e Trinta Mil Reais)</b>

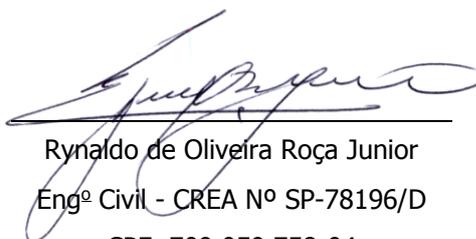
Ver ANEXO IV

## 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, 17 de Dezembro de 2018

**ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**



**ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Rua Beija Flor



Rua Beija Flor

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

**ANEXO IV**

**MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO**

## ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	dez-18			
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Antenor Coutinho Annes, s/nº					
	Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	94,00		Área de Terreno (m²)	315,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 280.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.978,72	
	Fonte/ telefone:	Esplendor Imóveis - Tel.: 54 3312-1018		Status:	Oferta	
	Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, churrasqueira, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 2		Data	dez-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Beija Flor, 133					
	Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Médio	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	10	
	Área Construída (m²)	109,60		Área de Terreno (m²)	360,00	
	N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 369.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.366,79	
	Fonte/ telefone:	Bortolini Imóveis - Tel.: 54 3313-4504		Status:	Oferta	
	Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 03 dormitórios, 02 bwc's social, churrasqueira, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 3		Data	dez-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Agronomia, 127					
	Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	20	
	Área Construída (m²)	120,00		Área de Terreno (m²)	432,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 260.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.166,67	
	Fonte/ telefone:	Master Imóveis - Tel.: 54 3045-7070		Status:	Oferta	
	Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, churrasqueira, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 4		Data	dez-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Franklin Albuquerque, 344					
	Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Novo		Idade Aparente (anos):	0	
	Área Construída (m²)	51,00		Área de Terreno (m²)	180,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 170.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.333,33	
	Fonte/ telefone:	Master Imóveis - Tel.: 54 3045-7070		Status:	Oferta	
	Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.					
	Amostra n.º 5		Data	dez-18		
	Empreendimento: Unidade Isolada					
	Endereço: Rua Senador Pasqualini, 252					
	Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF:	RS
	Tipo:	Casa		Padrão de construção:	Simples	
	Estado de conservação	Regular		Idade Aparente (anos):	12	
	Área Construída (m²)	60,00		Área de Terreno (m²)	180,00	
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1
	Valor total (R\$)	R\$ 175.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	2.916,67	
	Fonte/ telefone:	Master Imóveis - Tel.: 54 3045-7070		Status:	Oferta	
	Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.					

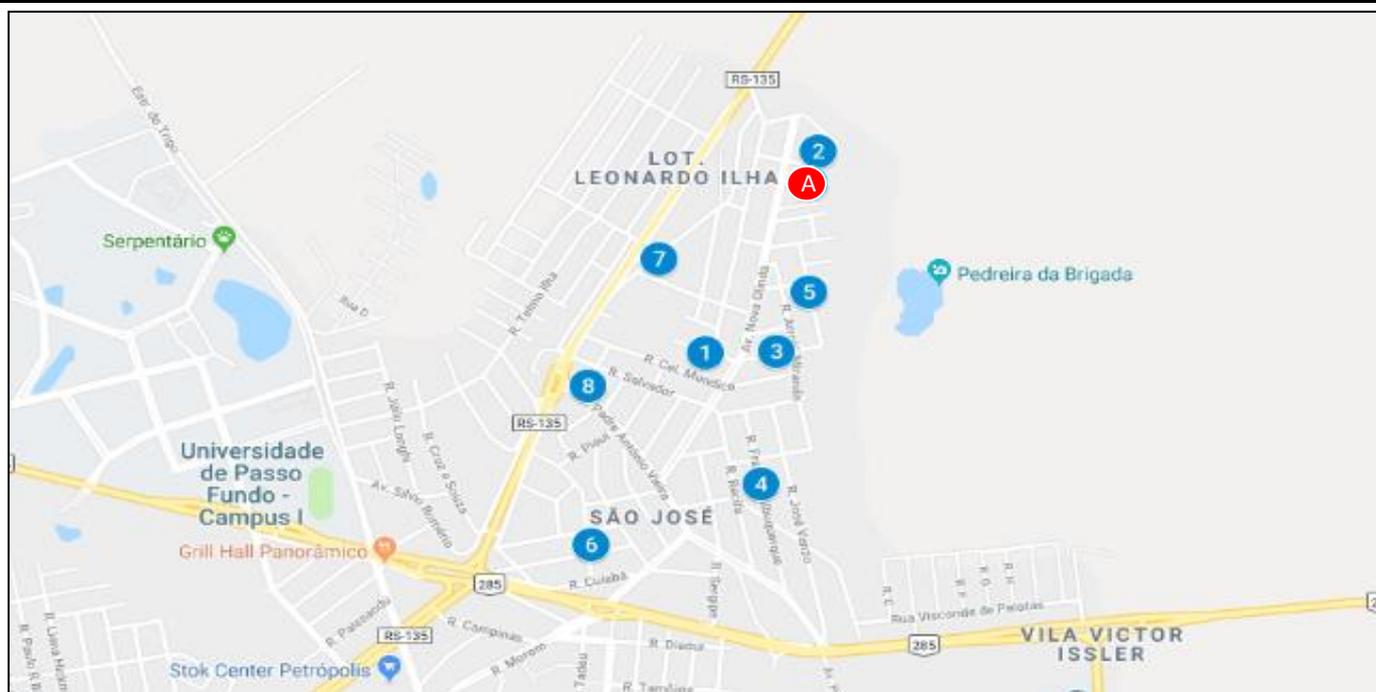
## ELEMENTOS COMPARATIVOS

<b>Amostra n.º 6</b>		Data	jan-18	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua Moema, 353				
Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simples	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	70,00	Área de Terreno (m²)	360,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 180.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	2.571,43	
Fonte/ telefone:	Lorenzato Imóveis - Tel.: 54 3313-1331		Status:	Oferta
Casa contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.				

<b>Amostra n.º 7</b>		Data	jan-18	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua General Quim Cezar, 61				
Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simples	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	18	
Área Construída (m²)	100,00	Área de Terreno (m²)	484,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 300.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.000,00	
Fonte/ telefone:	Arnel Imóveis - Tel.: 54 3313-5288		Status:	Oferta
Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.				

<b>Amostra n.º 8</b>		Data	jan-18	
Empreendimento: Unidade Isolada				
Endereço: Rua General Portinho, 31				
Bairro:	São José	Cidade:	Passo Fundo	UF: RS
Tipo:	Casa	Padrão de construção:	Simples	
Estado de conservação	Regular	Idade Aparente (anos):	15	
Área Construída (m²)	80,00	Área de Terreno (m²)	300,00	
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas
Valor total (R\$)	R\$ 265.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.312,50	
Fonte/ telefone:	Arnel Imóveis - Tel.: 54 3313-5288		Status:	Oferta
Casa contendo: garagem, sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha, área de serviço e churrasqueira.				

## CROQUI DAS 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 Beija Flor, 64	69,00	240,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Antenor Coutinho Annes, s/nº	94,00	315,00	1	2	0	280.000,00	2.978,72	0,90	1,00	1,04	1,08	1,00	0,97	1,00	2.896,95	2.896,95
2	Rua Beija Flor, 133	109,60	360,00	1	3	0	369.000,00	3.366,79	0,90	1,00	1,06	1,08	0,76	0,95	1,00	2.501,00	2.501,00
3	Rua Agronomia, 127	120,00	432,00	1	2	0	260.000,00	2.166,67	0,90	1,00	1,07	1,24	1,00	0,93	1,00	2.400,71	2.400,71
4	Rua Franklin Albuquerque, 344	51,00	180,00	1	2	0	170.000,00	3.333,33	0,90	1,00	0,96	0,95	1,00	1,04	1,00	2.847,26	2.847,26
5	Rua Senador Pasqualini, 252	60,00	180,00	1	2	0	175.000,00	2.916,67	0,90	1,00	0,98	1,11	1,00	1,04	1,00	2.963,26	2.963,26
6	Rua Moema, 353	70,00	360,00	1	2	0	180.000,00	2.571,43	0,90	1,00	1,00	1,15	1,00	0,95	1,00	2.524,68	2.524,68
7	Rua General Quim Cezar, 61	100,00	484,00	1	2	0	300.000,00	3.000,00	0,90	1,00	1,05	1,22	1,00	0,92	1,00	3.138,03	3.138,03
8	Rua General Portinho, 31	80,00	300,00	1	2	0	265.000,00	3.312,50	0,90	1,00	1,02	1,15	1,00	0,97	1,00	3.383,26	3.383,26
								Unitário seco médio							2.831,89	2.831,89	

**ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de Situação Paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 8 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondetes 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
<b>Total</b>			<b>6</b>

**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
<b>QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau II</b>

**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%
<b>Intervalo de confiança</b>			<b>12,06%</b>
<b>QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:</b>			<b>Grau III</b>

**Comentários:**

**HOMOGENEIZAÇÃO**

Número de elementos	8
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.831,89
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.681,46
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.982,33

**SANEAMENTO**

Número de elementos saneados	8	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2831,89	
Desvio Padrão	340,0080385	
Coefficiente de Variação	12,00638303	
t de Student	1,42	
Limite Superior (R\$/m²)	3.002,59	0,0603
Limite Inferior (R\$/m²)	2.661,19	-0,0603
Intervalo de Confiabilidade	12,06%	

**FORMAÇÃO DE VALOR**

Área adotada para cálculo (m²)	69,00
Unitário (R\$/m²)	2.831,89
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	195.401,00

**VALOR DE AVALIAÇÃO**

Área adotada para cálculo (m²)	69,00
Unitário (R\$/m²)	2.826,09
Valor de Mercado para Venda (R\$)	195.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	130.000,00

## VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 195.000,00

## Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	468,00	0,01% ao mês
Manutenção/administração		0,40% ao mês
Comissão de venda		0,13% ao mês
<b>Total 1</b>		<b>0,53% ao mês</b>

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	8,50%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,56%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	3,77%	ao ano
<b>Total 2</b>		<b>0,31% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total 2 = 0,84% 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.

66,67% **R\$ 130.000,00**

**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: 17/12/2018

### 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Beija Flor, 64 - Lote 10A - Cidade: Passo Fundo UF: SC

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

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude: 28° 13' 33.70" Longitude: 52° 21' 53.99"

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

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

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

Não  Sim  Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: FEPAM - Fundação Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Passo Fundo - (54) 3316-7100

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 Estadual de Proteção Ambiental - (51) 3288-9444

Órgão Ambiental Municipal: Prefeitura Municipal de Passo Fundo - (54) 3316-7100

### 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:		

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:

<b>Atividade</b>	<b>Existe</b>	<b>Não existe</b>	<b>Informação não acessível</b>
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:                      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:

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

4.2. Informações ou observações complementares:

## 5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

## 6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel:  Não  Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

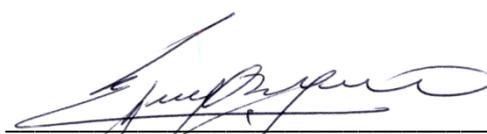
Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não  Sim - Indique o local: \_\_\_\_\_

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

## ANEXO I

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

Imagem obtida do Google Earth - data base: 2018

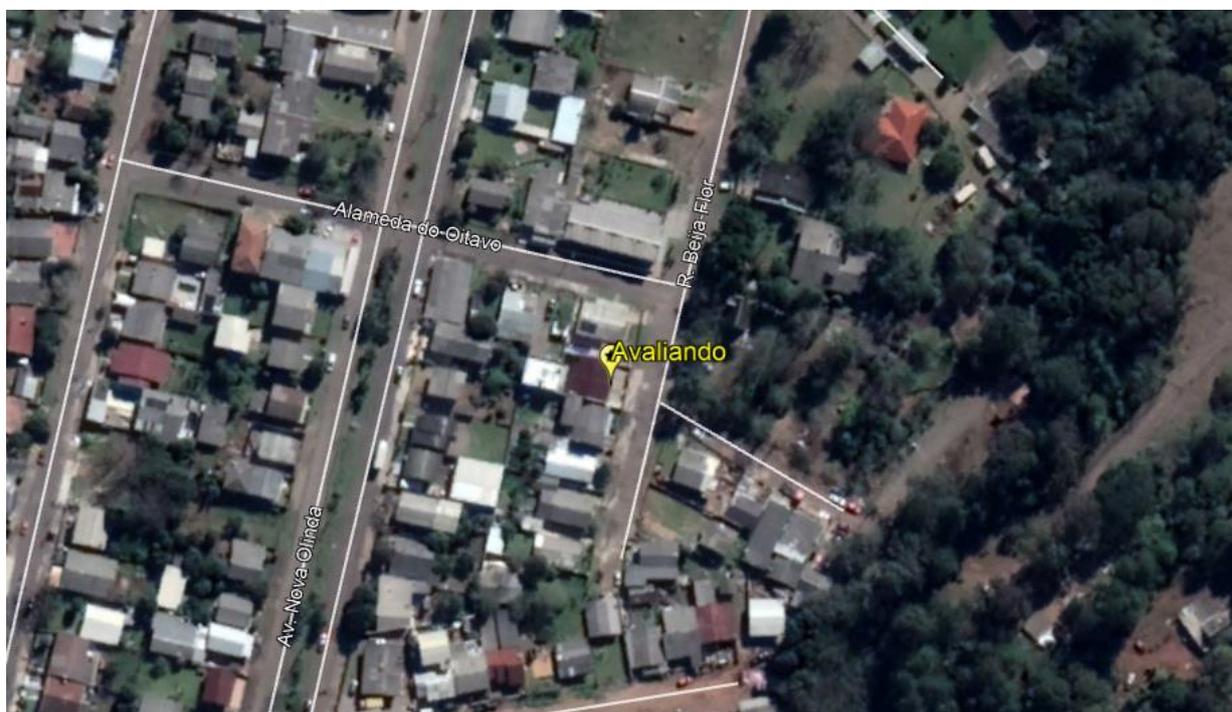


Imagem obtida do Google Earth - data base: 2010



**ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA**



**OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
PASSO FUNDO - RS**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula.....**106.237**

Ficha.....**01**

**IMÓVEL:** Um terreno urbano, designado lote 10A, constituído de parte do lote 10, da quadra O, gleba A, com a área superficial de **240,00-m<sup>2</sup>**, medindo 12,00-m de frente, por 20,00-m de frente a fundos, sem benfeitorias, situado nesta cidade, no bairro São José, com frente para a rua Beija Flor, sem numeração definida, distando 15,00-m da esquina com a rua Beco do Oitavo, confrontando: ao NORTE, com parte do lote 09; ao SUL, com parte do lote 11; ao LESTE, com a rua Beija Flor, onde faz frente; e, ao OESTE, com o lote designado 10B. **PROPRIETÁRIOS:** **VALTER JOSÉ SCHAFFER**, nascido em 21/03/1950, servidor público federal, RG nº 8025581953-SSP/RS, CPF nº 197.148.070-34, e sua mulher **NELDA LAMBERTY SCHAFFER**, nascida em 20/02/1954, professora, RG nº 7031678878-SSP/RS, CPF nº 453.121.170-72, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Silveira Martins, 2.039, em Venâncio Aires-RS. **REGISTRO ANTERIOR:** R.3-89.460, Livro 02, deste Ofício. Prenotação nº 290.978 de 08/11/2012. Emolumentos: R\$12,40. Selo de Fiscalização: 0417.03.1200006.01665. Passo Fundo, 26/11/2012. O Oficial:

**Av.1-106.237.- Prenotação nº 293.283 de 09/01/2013.- Construção.** Edificada no imóvel objeto desta matrícula uma casa residencial de alvenaria, de 1 pavimento, com a área construída de 69,00-m<sup>2</sup>, sob nº 64 do emplacamento da rua Beija Flor, com o valor declarado de R\$150.000,00. A presente averbação é feita em virtude de requerimento do proprietário, datado de 10 de dezembro de 2012, instruído com a Carta de Habite-se da Prefeitura de Passo Fundo, sob nº 7317/2012, de 06 de dezembro de 2012, CND-INSS nº 000922012-19025531, CEI 70.010.08531/62, emitida em 13/12/2012, arquivados neste Ofício. Emolumentos: R\$282,40. Selo de Fiscalização: 0417.07.12.00006.01219. Passo Fundo, 22/01/2013. O Oficial:

**R.2-106.237.- Prenotação nº 296.925 de 16/04/2013.- Compra e Venda.** Transmitentes: **VALTER JOSÉ SCHAFFER** e sua esposa **NELDA LAMBERTY SCHAFFER**, aposentada, residentes e domiciliados na rua Beco do Oitavo, nº 95, em Passo Fundo/RS. **Adquirente: GEMERSON VANZ**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, RG nº 2099667335-SJS/RS, CPF nº 839.131.220-87, residente e domiciliado na rua Beco do Oitavo, nº 85, em Passo Fundo/RS. Conforme Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública - Leis nº 4.380/64 e 5.049/66 Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, sob nº 073418230000100, celebrado em São Paulo/SP aos 18 de março de 2013, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$185.000,00 (sendo pagos com recursos próprios e mediante

**Continua no verso.**



375.086

Data de emissão: 26/03/2018 16:17:00

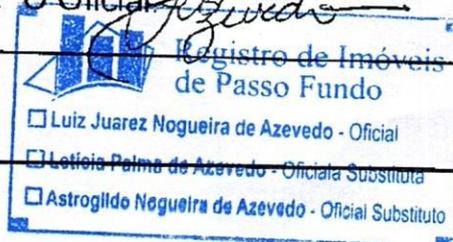
Página 1

financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A., garantido pela alienação fiduciária a seguir registrada). A avaliação fiscal foi de R\$185.000,00. ITBI: pago. Inscrição Imobiliária Municipal: 016.0066.010.000. Emolumentos R\$650,50. Selo de Fiscalização: 0417.08.1200006.00744. Passo Fundo, 06/05/2013. O Oficial: *Azevedo*

**R.3-106.237.- Prenotação nº 296.925 de 16/04/2013.- Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária. Devedor (Fiduciante): GEMERSON VANZ, anteriormente qualificado. Credor (Fiduciário): BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2035 - bloco A, Vila Olímpia, em São Paulo/SP. Conforme Instrumento Particular já especificado no R.2, este imóvel foi alienado fiduciariamente na forma do art. 23 da Lei nº 9.514/97, e transferida sua propriedade resolúvel ao credor fiduciário com o escopo de garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento por esta concedido ao devedor fiduciante nas seguintes condições: Recursos Próprios: R\$37.000,00. Valor da Dívida: R\$148.000,00. Valor da Garantia Fiduciária: R\$185.000,00 (para fins de venda em público leilão). Sistema de Amortização: SAC. Prazo: 420 meses. Taxa Anual de Juros: nominal 9,20%, efetiva 9,60%, e mensal 0,76%. Vencimento do Primeiro Encargo Mensal: 18/04/2013. Prazo de Carência para Fins de Intimação: 30 dias contados da data de vencimento do primeiro encargo vencido e não pago. Demais Condições: as do contrato. Emolumentos: R\$564,80. Selo de Fiscalização: 0417.07.12.00006.02815. Passo Fundo, 06/05/2013. O Oficial: *Azevedo***

**Av.4-106.237.- Prenotação nº 361.704 de 06/03/2018.- Consolidação da Propriedade com Restrição de Disponibilidade. Conforme requerimento da credora fiduciária, datado de 28/02/2018, a propriedade do imóvel objeto desta matrícula foi consolidada em favor da credora e proprietária fiduciária BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A, inscrita no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, bloco A, Bairro Vila Olímpia em São Paulo-SP, nos termos do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, sendo que sobre a propriedade ora consolidada incide a restrição de disponibilidade decorrente do artigo 27 do mesmo diploma legal, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão. Avaliação fiscal: R\$151.233,44 de acordo com a guia do ITBI nº 65.770, emitida pela Prefeitura desta cidade em 06/03/2018, arquivada. ITBI: pago. Emolumentos: R\$361,40. Selo de Fiscalização: 0417.08.1700001.02255 (R\$49,50). Processamento Eletrônico: R\$4,60 Selo: 0417.01.1700004.66376 (R\$1,40). Passo Fundo, 26 de março de 2018. O Oficial: *Azevedo***

*Michelle Coradini Rigo Dalbosco*  
Michelle Coradini Rigo Dalbosco  
Escrevente Autorizada



375.086

Data de emissão: 26/03/2018 16:17:02

Página 2

**CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**

CERTIFICO, nos termos do art.19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, que a presente cópia é reprodução fiel da matrícula nº 106237. O referido é verdade e dou fé. Selo de Fiscalização: 0417.03.1700004.09401. Passo Fundo-RS, 26 de março de 2018.



Michelle Coradini Rigo Dalbosco  
Escrevente Autorizada

LUIZ JUAREZ NOGUEIRA DE AZEVEDO - Oficial

Letícia Palma de Azevedo - Oficiala Substituta

Astrogildo Nogueira de Azevedo -Oficial Substituto

Michelle Coradini Rigo Dalbosco - Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS DE PASSO FUNDO - RS

 Registro de Imóveis  
de Passo Fundo

Luiz Juarez Nogueira de Azevedo - Oficial

Letícia Palma de Azevedo - Oficiala Substituta

Astrogildo Nogueira de Azevedo - Oficial Substituto

EM BRANCO



375.086

Data de emissão: 26/03/2018 16:17:02

Página 3



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
**Município de Passo Fundo**  
**SEF.SECRETARIA DE FINANÇAS**

**Certidão de Valor Venal**  
**5043808/2018**

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício abaixo mencionado, o imóvel está inscrito nesta Prefeitura para fins de IPTU, conforme descrição abaixo:

**IDENTIFICAÇÃO**

<b>Exercício</b>	2018
<b>Inscrição</b>	016.0066.010.000
<b>Proprietário</b>	915 - BANCO SANTANDER
<b>Endereço do Imóvel</b>	RUA BEIJA-FLOR, 64
<b>Área Total do Terreno</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Área da Construção</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Área Terreno Ideal</b>	R\$ 240,00
<b>Valor Venal do Terreno</b>	R\$ 995,80
<b>Valor Venal da Construção</b>	R\$ 48.252,53
<b>Valor Venal Total</b>	R\$ 49.248,33

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Passo Fundo, atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifique a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão.

O imóvel estará sujeito a nova avaliação e estimativa fiscal atualizada para fins de cálculo de ITBI.

Passo Fundo, 15 de outubro de 2018

\_\_\_\_\_  
Atendente: Claudio Binelo