



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	18391
Tipo de Imóvel:	Galpão	Uso do imóvel:	Comercial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua Heitor Lyra da Silva, 80 - Lote 4 - Quadra 8 - Fragata - Pelotas/RS - CEP 96025-200				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	20

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	300,00
	IPTU/ITR:	300,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	300,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	75,00
	IPTU:	63,30
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Área Privativa empregada na avaliação:	75,00



Observações impactantes na avaliação	
Utilizada a área construída apresentada na matrícula. Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. Aparentemente o imóvel se encontra ocupado pela Plan & Obra Engenharia Ltda.	

Indício de contaminação ambiental	
Sem indícios.	

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	140.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	93.000,00
			% Desc:		-33,57%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	70.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	47.000,00
			% Desc:		-32,86%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:			Valor de Liq. Forçada:		
			% Desc:		
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$	210.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	140.000,00
			% Desc:		-33,33%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		36 meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	22/12/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	22/12/2025				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr				
		CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 210.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

%

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

%

IPTU

R\$ 504,00

0,01% ao mês

Taxa da aplicação financeira

17,00% Taxa Selic+4%

Manutenção/Administração

0,10% ao mês

Inflação média ao ano

4,46% IPCA 12 Meses

Comissão de venda

0,17% ao mês

Custo financeiro

12,00% ao ano

Total 1

0,27% ao mês

Total 2

0,95% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) =

1,22%

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.

67%

R\$ 140.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 22/12/2025 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua Heitor Lyra da Silva, 80 - Lote 4 - Quadra 8**BAIRRO:** Fragata**CIDADE:** Pelotas**UF:** RS**DOSSIÊ:** 18391**TIPO:** Galpão**USO:** Comercial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 75,00 m² (Conforme Matrícula)**ÁREA DE TERRENO:** 300,00 m² (Conforme Certidão do Imóvel)**Dezembro / 2025**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua Heitor Lyra da Silva, 80		
Cidade Pelotas	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação Patrimonial		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander Brasil		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Galpão	Área Construída 75,00 m²	Área de Terreno 300,00 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\$ 210.000,00 (Duzentos e Dez Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 140.000,00 (Cento e Quarenta Mil Reais)		

SUMÁRIO

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	5
2. LOCALIZAÇÃO	6
2.1 - História e Características do Município	6
3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO	6
3.1 - Rua Heitor Lyra da Silva	6
4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	7
4.1 - Localização e Atividades Existentes	7
4.2 - Melhoramentos Públicos	7
4.3 - Infraestrutura Urbana	7
4.4 - Considerações Gerais	7
5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO	8
5.1 - Aspectos Físicos.....	8
5.2 - Mapa de Loteamento	8
5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno.....	9
5.4 - Mapa do Zoneamento	9
6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	10
6.1 - Descrição Geral das edificações.....	10
6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel.....	10
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes.....	10
8. AVALIAÇÃO	11
8.1 - Normatização	11
8.2 - Metodologia	11
8.3 - Tratamento de dados.....	12
8.4 - Pesquisa de Mercado	13
8.5 - Especificação da Avaliação.....	13
8.6 - Valores de Avaliação	14
9. ENCERRAMENTO	15
ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO	16
ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	16
ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	17
ANEXO IV - MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO	18
ANEXO V - CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....	22
ANEXO VI - LIC.....	26
ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA.....	33

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 22/12/2025.
- Anexamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo.

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

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

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

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

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

2. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Heitor Lyra da Silva		
Bairro: Fragata	Cidade: Pelotas	UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Pelotas está localizado às margens do Canal São Gonçalo que liga as Lagoas dos Patos e Mirim, as maiores do Brasil, no estado do Rio Grande do Sul, no extremo sul do Brasil, ocupando uma área de 1 609 km² e com cerca de 92% da população total residindo na zona urbana do município. Pelotas está localizada a 250 quilômetros de Porto Alegre, a capital do estado.

Na história econômica do município, destaca-se a produção do charque, que era enviado para todo o Brasil e que fez a riqueza de Pelotas em tempos passados.

O município conta com cinco instituições de ensino superior, quatro grandes escolas técnicas, dois teatros, uma biblioteca pública, vinte e três museus, dois jornais de circulação diária, três emissoras de televisão, um aeroporto e um porto flúvio-lacustre localizado às margens do Canal São Gonçalo.

Tanto a zona urbana quanto a rural de Pelotas conta com monumentos, paisagens e belas vistas, que levaram a televisão brasileira a escolher o município já por três vezes como cenário para suas produções: Incidente em Antares, cuja locação foi feita na zona do porto; A Casa das Sete Mulheres, gravada numa charqueada na zona rural, e do filme O Tempo e o Vento, cujas filmagens ocorreram no fim de abril de 2012.

Em Pelotas, é realizada, todos os anos, a tradicional Fenadoce - Feira Nacional do Doce, festa de eventos ancorada pelos famosos doces de origem portuguesa que fazem a fama de Pelotas.



- Área do município: 1.608,768 Km²
- População Total: 342.873 habitantes (Estimativa IBGE - 2015)
- PIB per capita -2013: R\$ 17.353,15
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - 2010 (IDHM 2010): 0,739

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Heitor Lyra da Silva

Mãos de Direção: Dupla	Pistas: 2 (1 em cada sentido)	Traçado: Linear
Perfil: Em Nível	Pavimentação: Saibro	Calçadas: -

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Alto	☐ Alto	☒ Horizontal
☒ Residencial Unifamiliar	☐ Médio/alto	☐ Médio/alto	☐ Vertical
☐ Comercial/Serviços	☒ Médio	☐ Médio	
☐ Industrial	☐ Médio/baixo	☒ Médio/baixo	
☐ Rural	☐ Baixo	☐ Baixo	

Área sujeita a enchentes

☐ Sim ☒ Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

☒ Coleta de resíduos sólidos	☒ Energia elétrica	☐ Redes de cabeamento para transmissão de dados
☒ Água potável	☒ Telefone	☒ Redes de comunicação e televisão
☐ Águas pluviais	☐ Gás canalizado	☐ Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
☒ Ônibus	☒ Segurança	☐ Alta ☐ Média ☒ Baixa
☐ Lotação	☒ Educação	
☐ Metrô	☒ Saúde	
☐ Trem	☐ Cultura	
☐ Embarcação	☐ Lazer	

Nível de Escoamento

☐ Bom ☒ Regular ☐ Ruim

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, energia elétrica, sistema de telefonia fixa e móvel etc. Encontramos na região áreas de lazer públicas e privadas, um bom nível comercial e transporte coletivo, escolas estaduais, municipais, privadas e supermercados.

Principais polos de influência: Comércio ao longo da Av. Brasil

Principais vias de acesso: Rua Heitor Lyra da Silva

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

► Matrícula 13490

Área: 300,00 m² (Conforme Certidão)		Medidas do Terreno: 10,00 x 30,00 metros	
Testada Principal: Rua Heitor Lyra da Silva		Testada secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano		Superfície: Seca
Obs.:	A matrícula do imóvel não informa a área do terreno, somente as suas dimensões. De acordo com a certidão o imóvel possui uma área de terreno de 300,00 m² o qual consideramos na presente avaliação.		

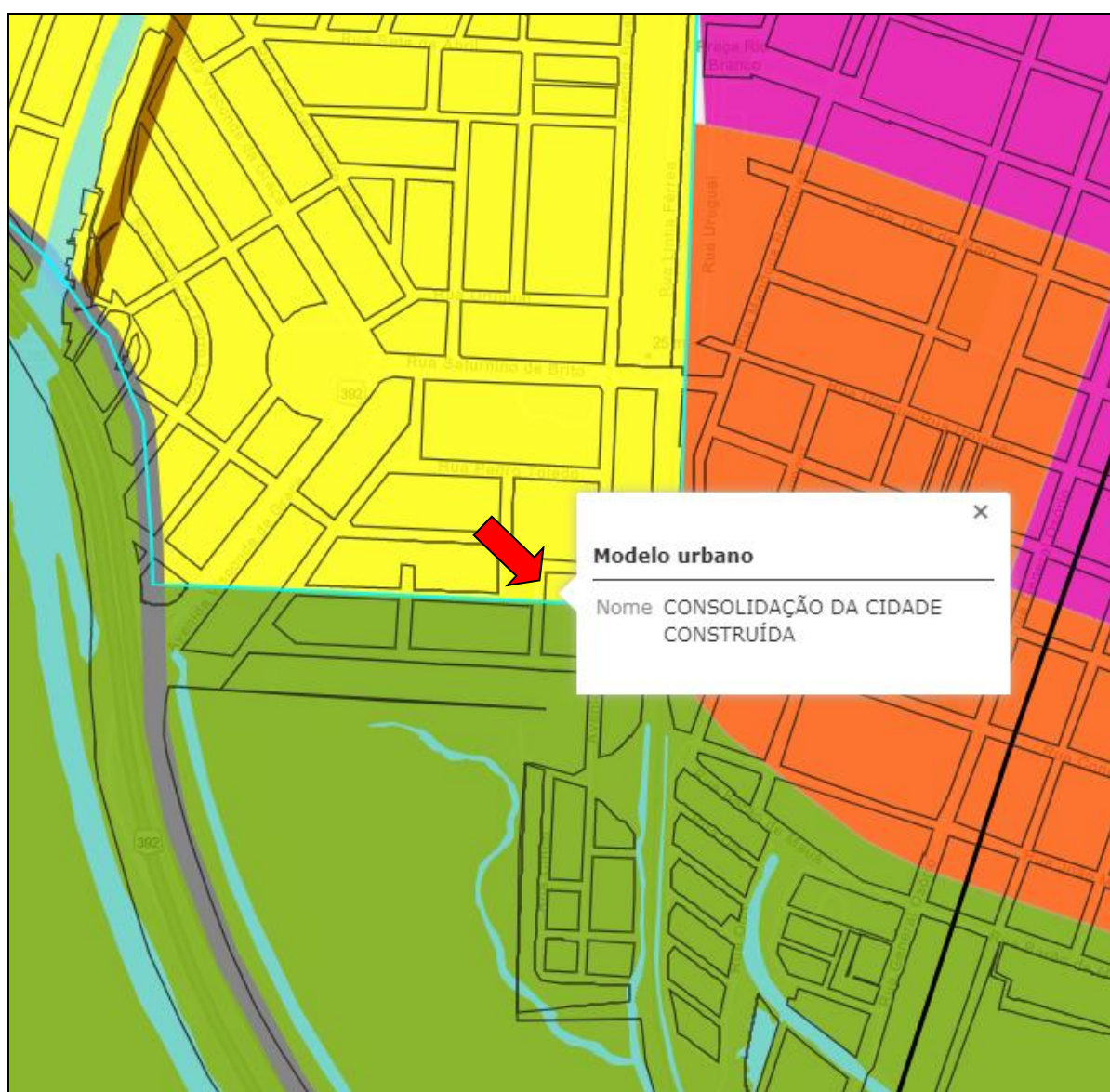
5.2 - Mapa de Loteamento



5.3 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Zona Consolidação da Cidade Construída	Usos Permitidos:	
Taxa de Ocupação Máxima:			
Altura Máxima:		Usos Tolerados e	
Coefficiente de Aproveitamento:		Permissíveis:	

5.4 - Mapa do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

De acordo com a matrícula, o imóvel possui um prédio de alvenaria com área total construída averbada de 75,00 m².

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado pela Plan & Obra Engenharia Ltda.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão simples, idade aparente de 20 anos e estado de conservação entre regular e 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
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☐ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☒ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ 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 os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

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

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

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

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

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}$ 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 DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados 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: os diferentes tamanhos dos terrenos em que estão implantados os imóveis deverão sofrer ajustes para melhor comparação, assim aplica-se este fator.

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 Pelotas/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como Grau I para fundamentação, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores de Avaliação

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

Área Terreno (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
300,00	466,67	R\$ 140.000,00
		(Cento e Quarenta Mil Reais)

Área Total Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
75,00	933,33	R\$ 70.000,00
		(Setenta Mil Reais)

Valor Total de Avaliação
R\$ 210.000,00
(Duzentos e Dez Mil Reais)

Valor Total de Liquidação Forçada
R\$ 140.000,00
(Cento e Quarenta Mil Reais)

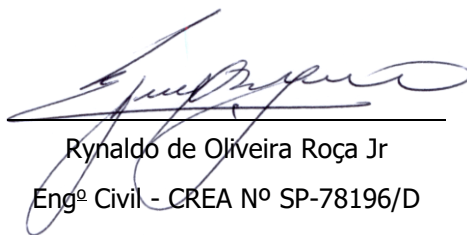
Ver ANEXO IV e V

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 Jr

Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

22 de Dezembro de 2.025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



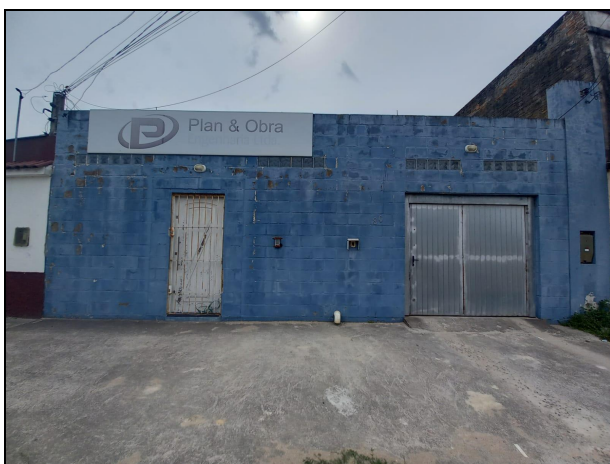
Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



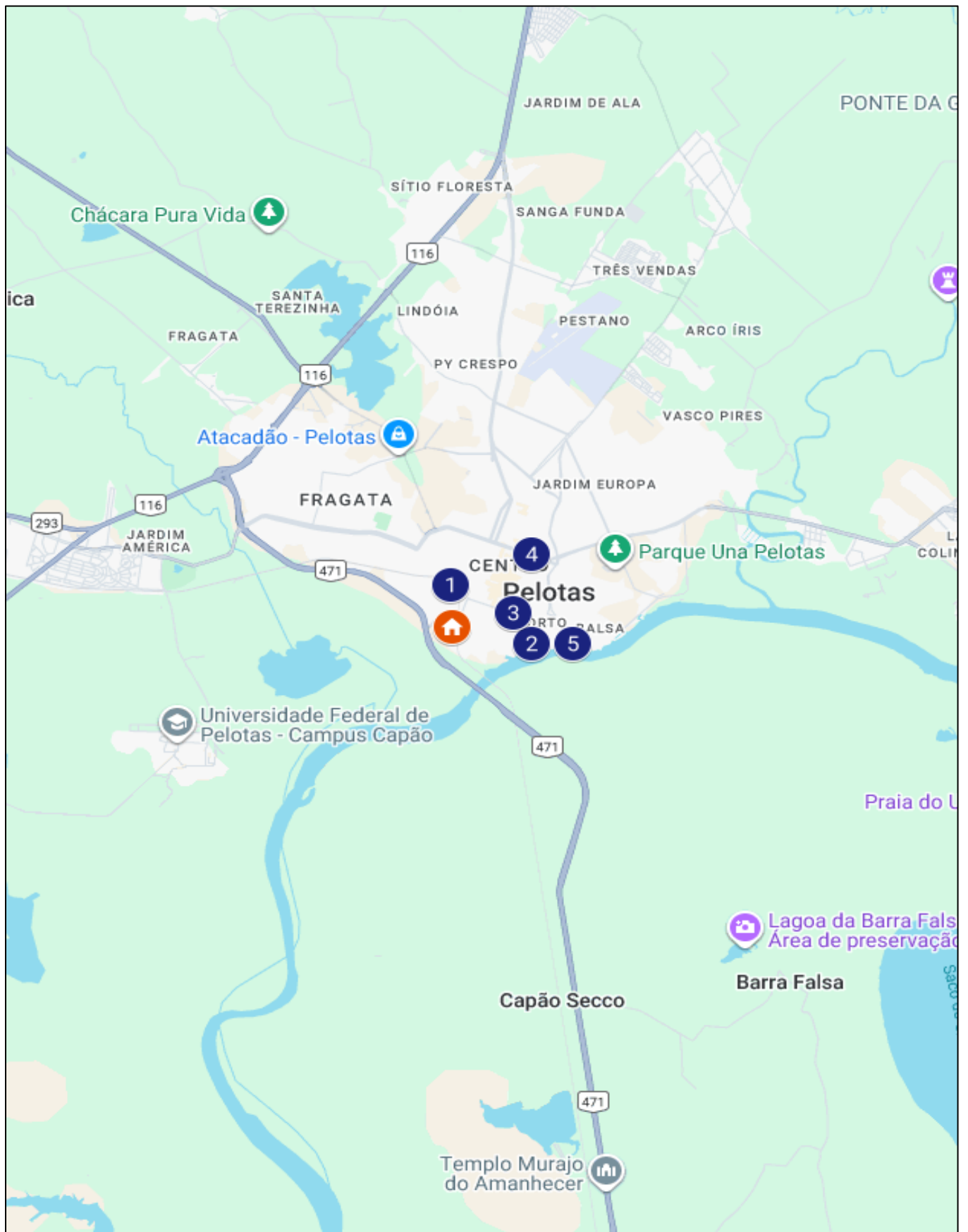
Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO E QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Nº	Endereço	Área Terreno (m²)	Área Equivalente (m²)	Custo (R\$/m²)	Dep.	Vagas	Dorm	Suites	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 Heitor Lira da Silva, 80	300,00	75,00	-	1,000	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Manoel Caetano da Silva, 172	300,00	-	0,00	1,000	0	0	0	170.000,00	566,67	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	465,06	465,06
2	Rua Francisco Xavier Ferreira, 703	108,00	-	0,00	1,000	0	0	0	90.000,00	833,33	0,85	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	544,45	544,45
3	Rua Dom Pedro II, s/n	660,00	-	0,00	1,000	0	0	0	380.000,00	575,76	0,85	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	521,46	521,46
4	Rua Gonçalves Chaves, s/n	404,00	-	0,00	1,000	0	0	0	150.000,00	371,29	0,85	1,00	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	328,87	328,87
5	Rua Gomes Carneiro, 11	910,00	-	0,00	1,000	0	0	0	450.000,00	494,51	0,85	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	466,22	466,22
Unitário seco médio										568,31										465,21	465,21

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 todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
Total			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			20,69%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	465,21
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	604,77
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	325,65

SANEAMENTO TERRENO	
Número de elementos saneados	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	465,21
Desvio Padrão	83,72
Coefficiente de Variação	18,00%
t de Student	1,53
Limite Superior (R\$/m²)	522,49
Limite Inferior (R\$/m²)	426,24
Intervalo de Confiabilidade	20,69%

FORMAÇÃO DE VALOR TERRENO	
Área Total do terreno(m²)	300,00
Quota do Terreno(m²)	300,00
Unitário (R\$/m²)	465,21
Valor de Mercado p/ Venda (terreno) (R\$)	139.563,00

Unitário Arredondado(R\$/m²)	466,67
Valor de Mercado p/ Venda Terreno (R\$)	140.000,00

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 Fatores" 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 reedificação utilizamos a tabela de Coeficientes publicada pelo IBAPE-SP, a qual faz a correlação do padrão do imóvel com a divulgação do R8N do Sinduscon RS (R\$ 2.716,99 /m²) - fonte: <http://www.sinduscon-rs.com.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
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		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
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		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 (m²)	Unitário (R\$/m²)	Id. Apar.	Vid Útil	Estado de Conservação	Depre.	Custo de Reprodução (R\$)	Custo de Reedição (R\$)
Casa	Galpão Simples	75,00	1.336,76	20	60	Entre regular e reparos simples	0,718	100.256,93	70.000,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Identificação	Área (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno	300,00	466,67	140.000,00	140.000,00
Edificações	75,00	933,33	70.000,00	70.000,00

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:

$$\begin{aligned}
 & \text{Valor do Terreno} + \text{Valor das Construções} \times \text{Fator Comer.} = \text{Valor do Imóvel} \\
 VI &= (R\$ 140.000,00 + R\$ 70.000,00) \times 1,00 = R\$ 210.000,00 \\
 Vliq &= (R\$ 93.000,00 + R\$ 47.000,00) \times 0,67 = R\$ 140.000,00
 \end{aligned}$$

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\$ 210.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada	
--	--

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % Despesas financeiras: (taxas de mercado)

IPTU	504,00	0,01% ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
------	--------	--------------	---------------------------	--------	---------------

Manutenção/administração	0,10% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 meses
--------------------------	--------------	-----------------------	---------------------

Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
-------------------	--------------	------------------	---------------

Total 1	0,27% ao mês	Total 2	0,95% ao mês
---------	--------------	---------	--------------

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
---------------------------	--------	---------------

Inflação média ao ano 4,46% IPCA 12 meses

Custo financeiro	12,00% ao ano
------------------	---------------

Total 2	0,95% ao mês
----------------	---------------------

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,22% 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)
--------------------------	----	-------	---

(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\$ 140.000,00**

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: 22/12/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Galpão

1.2. Endereço: Rua Heitor Lyra da Silva, 80 Cidade: Pelotas - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 31° 46' 37.50", 52° 21' 12.83"

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 Pelotas - (53) 3309-6000

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 Pelotas - (53) 3309-6000

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.	☐	☐
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	☐	☐
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?	☐	☐
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	☐	☐
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? ☐ Sim ☐ Não	☐	☐
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	☐	☐
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	☐	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☐
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:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	☐	☒	☐
Mineradora. Qual? _____ _____	☐	☒	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☒	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☒	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☒	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	☐	☒	☐
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? _____ _____ _____	☐	☒	☐
Outros. Descrever: _____ _____ _____	☐	☒	☐
Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.? Não			

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?	☐	☐
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	☐	☐
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	☐	☐
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	☐	☐
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____	☐	☐
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	☐	☐
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____	☐	☐
Comércio. Que tipo: _____	☐	☐
Outros. Descrever: Aparentemente o imóvel é ocupado por uma empresa de engenharia.	☐	☒
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?

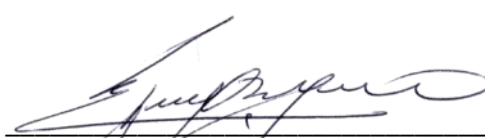
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ 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: No entorno existe uma oficina mecânica.

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:


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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2010

ANEXO VII - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



Valide aqui
a certidão.



2º REGISTRO
DE IMÓVEIS

PELOTAS - RS

MARTIANE JAQUES LA FLOR - OFICIAL REGISTRADORA



CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido solicitado, que revendo nesta Serventia, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EBPH-WM83T-3YNGX-AK3US>

13490

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — PELOTAS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PELOTAS, 15 de outubro de 1.9 80

FLS.

MATRÍCULA

1

13490

IMÓVEL:- UM TERRENO, constituído do lote 4 da quadra 08, do Loteamento Dr. Augusto Simões Lopes, nesta cidade, medindo: ao oeste, - 10,00 metros pela rua Heitor Lira da Silva; ao leste 10,00 metros limitando com parte dos lotes 15 e 16 da quadra 8; ao norte 30,00 metros limitando com o lote 3 da quadra 8; ao sul 30,00 metros limitando com o lote 5 da quadra 8; dito imóvel está contido no -- quarteirão formado pelas ruas Guilherme Echenique, Heitor Lira da Silva, Avenida Brasil e rua Araújo Vianna, distante 34,20 metros da esquina desta última, cadastrado sob número 80 da rua Heitor Lira da Silva.

PROPRIETÁRIA:- SUELY DUARTE SIMÕES LOPES, brasileira, desquitada, do lar, CPF número 005.824.090-04, residente nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR:- Número 43.661, fls. 86 do Livro 3-AN, deste Cartório, em 25 de maio de 1972.

O Oficial: *Francisco Silveira Fernandes* R\$101,00
(Francisco Silveira Fernandes-)

R. 1/13490, em 15 de outubro de 1980.

ÔNUS:- Promessa de Compra e Venda.

PROMITENTE COMPRADOR:- GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS, brasileiro, casado, escrivão, CPF número 164.012.630-91, residente nesta cidade.

PROMITENTE VENDEDORA:- SUELY DUARTE SIMÕES LOPES, supra qualificada.

FORMA DO TÍTULO:- Contrato por instrumento particular de promessa de compra e venda, celebrado em 23 de setembro de 1980, em Pelotas, arquivado neste Cartório.

VALOR:- R\$600.000,00 (seiscentos mil cruzeiros), por conta do qual a promitente vendedora recebeu no ato da assinatura do contrato, a quantia de R\$25.000,00 como sinal e princípio de pagamento. O saldo devedor de R\$575.000,00 será pago em prestações mensais, iguais e sucessivas de 1(um) salário mínimo vigente ou que vier a vigor.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página:



Continuação da página anterior

Valide aqui
a certidão.**REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2.ª ZONA — PELOTAS****LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL**

FLS.

MATRÍCULA

1**13490**

vigorar, as quais serão liquidadas pelo promitente comprador no -
escritório da promitente vendedora, até o dia 10 de cada mês, ven-
cendo-se a primeira prestação no dia 30 de agosto de 1979. Obrigam-
se as partes contratantes pelas demais cláusulas do contrato.

Registrado por: *Francisco Silveira Fernandes* R\$781,00

(Francisco Silveira Fernandes-Oficial)

AV. 2/13.490, em 02 de setembro de 2014.

Certifico e dou fé que, em virtude de requerimento datado de 10/12/2009, protocolado sob nº 228.973 do Livro 1-AF, em 25/08/2014, acompanhado de certidão de casamento, arquivados neste Cartório, e conforme faculta o artigo 213, inciso I, alínea "g", da Lei 6.015/73, alterada pela Lei 10.931/04, averbo que: a) GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS é casado desde 06/05/1978, pelo regime da comunhão parcial de bens com LÚCIA ELENA ALBANDES LOPES LAMAS; b) o atual estado civil de GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS e LÚCIA ELENA ALBANDES LOPES LAMAS é o de **separados consensualmente**, tendo ela voltado a usar o nome de solteira **LÚCIA ELENA ALBANDES LOPES**.

Selo: 0429.04.1300015.03221 (R\$0,70).

PED: R\$3,40 - Selo PED: 0429.01.1400001.17451 (R\$0,30).

Averbado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$56,60.

(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

AV. 3/13.490, em 02 de setembro de 2014.

Certifico e dou fé que, em virtude de requerimento datado de 10/12/2009, protocolado sob nº 228.973 do Livro 1-AF, em 25/08/2014, acompanhado de certidão municipal e CND da Previdência Social, arquivados neste Cartório, averbo que, no terreno descrito nesta matrícula, foi construído por Geraldo Luiz Chavarria Lamas e Lucia Elena Albantes Lopes, um prédio de alvenaria **com a área de 80,00 m²**, lançado em 15/09/1988, estando **cadastrado sob nº 80 da Rua Heitor Lyra da Silva**. O prédio foi avaliado pela Prefeitura Municipal em R\$33.366,49.

CONTINUA A FICHA N.º 2

Continua na próxima página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EBPH-WM83T-3YNGX-AK3US>Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da página anterior

Valide aqui
a certidão.13.490
- MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 02 de setembro de 2014

FLS.

MATRÍCULA

2

13.490

Selo: 0429.06.1300015.00651 (R\$5,40).

PED: R\$3,40 - Selo PED: 0429.01.1400001.17458 (R\$0,30).

Averbado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$108,60.

(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 4/13.490, em 02 de setembro de 2014.

TÍTULO: Compra e venda.TRANSMITENTE: SUELY DUARTE SIMÕES LOPES, brasileira, desquitada, dona de casa, CPF nº 005.824.090/04, residente e domiciliada nesta cidade.ADQUIRENTES: GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS, escrivão, CPF nº 164.012.630-91 e LUCIA ELENA ALBANDES LOPES, dona de casa, CPF nº 196.133.340-68, brasileiros, separados consensualmente, residentes nesta cidade.FORMA DO TÍTULO: Escritura de 30/03/1989 lavrada no 1º Tabelionato desta cidade, protocolada sob nº 228.974 do Livro 1-AF, em 25/08/2014.VALOR: NCz\$0,60 (moeda antiga).CONDIÇÕES: Não constam.SELO: 0429.05.1200032.00162 (R\$2,70).

PED: R\$3,40 - Selo PED: 0429.01.1400001.17780 (R\$0,30).

Registrado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$105,40.

(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 5/13.490, em 02 de setembro de 2014.

TÍTULO: Doação.DOADORES: GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS e LUCIA ELENA ALBANDES LOPES, anteriormente qualificados.DONATÁRIO: GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS JUNIOR, brasileiro, menor impúbere, com 10 anos de idade, residente nesta cidade, representado por seus pais, os doadores.FORMA DO TÍTULO: Escritura de 18/05/1989 lavrada no 1º Tabelionato desta cidade, protocolada sob nº 228.975 do Livro 1-AF, em 25/08/2014.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
2vMATRÍCULA
13.490**VALOR:** NCz\$600,00 (moeda antiga).**VALOR FISCAL:** NCz\$ 16.540,00, avaliação de 02/05/1989.**CONDIÇÕES:** Consta do título que, os doadores fixam a maior idade do donatário para manifestar sua aquiescência à doação ora registrada, sendo que o silêncio entender-se-á como aceitação tácita.**SELO:** 0429.05.1200032.00163 (R\$2,70).**PED:** R\$3,40 - Selo PED: 0429.01.1400001.17782 (R\$0,30)Registrado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$105,40.
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

AV. 6/13.490, em 02 de setembro de 2014.

Certifico e dou fé que, em virtude de requerimento datado de 10/12/2009, protocolado sob nº 228.973 do Livro 1-AF, em 25/08/2014, acompanhado de certidão municipal e CND da Previdência Social, arquivados neste Cartório, averbo que, o prédio mencionado na AV. 3/13.490 teve alterada a sua área construída para 75,00 m² de alvenaria, a partir de 09/12/1994, estando cadastrado sob nº 80 da Rua Heitor Lyra da Silva.

Selo: 0429.03.1400001.07777 (R\$0,55).

PED: R\$3,40 - Selo PED: 0429.01.1400001.17784 (R\$0,30)Averbado por: *Paulo Renato André Caldeira* R\$25,60.
(Paulo Renato André Caldeira - Registrador Substituto)

R. 7/13.490, em 05 de maio de 2017.

TÍTULO: Compra e venda.**TRANSMITENTE:** GERALDO LUIZ CHAVARRIA LAMAS JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, que declarou não conviver em união estável, engenheiro agrônomo, CPF nº 806.725.740-04, residente e domiciliado na cidade de Passo Fundo/RS.**ADQUIRENTES:** ROSANE SANTOS FURTADO, engenheira civil, RG nº 3031571015-SJS/RS, CPF nº 691.563.100-30, a qual convive em união estável com FELIPE CAVALHEIRO, que comparece também como adquirente, micro

CONTINUA NA FICHA Nº 3

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui
a certidão.13.490
MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

PELOTAS, 05 de maio

de 20 17

FLS.

3

MATRÍCULA

13.490

empreendedor individual, RG nº 5102769485-SJS/RS, CPF nº 019.052.550-98, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes e domiciliados nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66 - alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/97, contrato nº 071151230011545, celebrado na cidade de São Paulo/SP, em 07/04/2017, protocolado sob nº 249.368, do Livro 1-AI, em 03/05/2017, arquivado neste Cartório.

VALOR: R\$195.000,00, que serão pagos do seguinte modo: recursos próprios: R\$58.500,00 e recursos do financiamento: R\$136.500,00.

CONDIÇÕES: As constantes do contrato.

SELO: 0429.08.1200032.03590 (R\$49,50).

PED: R\$4,50 - Selo PED: 0429.01.1700001.07250 (R\$1,40).

Registrado por:

R\$925,60.

(Maicon Gonçalves Weber - Registrador Substituto)

R. 8/13.490, em 05 de maio de 2017.

ÔNUS: Alienação Fiduciária.

DEVEDORES FIDUCIANTES: ROSANE SANTOS FURTADO e FELIPE CAVALHEIRO, anteriormente qualificados.

CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na capital do Estado de São Paulo, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representado por seus procuradores substabelecidos Diego Bastos e Sheron Aquere Terra de Lima, conforme procuração e substabelecimento arquivados neste Cartório.

FORMA DO TÍTULO: A mesma anteriormente mencionada e protocolada.

VALOR DO FINANCIAMENTO DO CONTRATO E PRINCIPAIS

CONDIÇÕES: R\$136.500,00. Prazo de amortização: 300 meses. Prestação mensal (Amortização: R\$455,00 e Juros: R\$1.181,93): R\$1.636,93. Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente: R\$54,42. Prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel: R\$20,00.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EBPH-WM83T-3YNGX-AK3US>

.onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Continuação da página anterior

Valide aqui
a certidão.

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA - PELOTAS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

3v

13.490

Tarifa de serviços administrativos - TSA: R\$25,00. Valor total do encargo mensal: R\$1.736,35. Sistema de Amortização - SAC. Taxa efetiva de juros anual: 10,90%. Taxa nominal de juros anual: 10,39%. Taxa efetiva de juros mensal: 0,87%. Taxa nominal de juros mensal: 0,87%. Custo efetivo total - CET (anual): 12,45%. Data de vencimento da primeira prestação: 07/05/2017. Data de vencimento do financiamento: 07/04/2042. O credor poderá ceder ou transferir os direitos decorrentes do contrato, no todo ou em parte, inclusive pela emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel objeto da garantia será transmitida ao cessionário, ficando este sub-rogado em todos os direitos e obrigações, inclusive seguros.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R\$200.000,00.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Os devedores alienam ao credor em caráter fiduciário, o imóvel descrito nesta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97.

FORO: Foi eleito o da situação do imóvel. Obrigam-se as partes contratantes pelas demais cláusulas e condições do contrato, aqui não transcritas.

SELO: 0429.07.1300015.05802 (R\$36,60).

PED: R\$4,50 - Selo PED: 0429.01.1700001.07253 (R\$1,40).

Registrado por:

R\$651,30.

(Maicon Gonçalves Weber - Registrador Substituto)

Av.9-13.490 - Pelotas, 26 de setembro de 2022. Retificação-Inscrição Municipal.

Conforme informação obtida na guia de ITBI nº 38122, expedida pela Prefeitura Municipal de Pelotas/RS, para os efeitos do disposto no artigo 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: inscrição municipal nº **204986**.

CNM: 10159.2.0013490-22.

Emolumentos: R\$104,00. Selo: 0429.00.2000001.73362 - R\$6,20. Protocolo: nº 296006, de 24/08/2022. FSO

Escrevente Autorizada - Bianca Garcia Antunes

CONTINUA NA FICHA Nº 4

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/4EBPH-WM83T-3YNGX-AK3US>

Continua na próxima página



Continuação da página anterior

Valide aqui a certidão.

13.490
MATRÍCULA**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS - RS****LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**
CNM: 10159.2.0013490-22**Pelotas, 26 de setembro de 2022.**

FLS.

MATRÍCULA

4

13.490

Av.10-13.490 - Pelotas, 26 de setembro de 2022. Consolidação da Propriedade.

A requerimento do credor fiduciário, firmado em Porto Alegre/RS, em 24 de agosto de 2022, instruído com prova da intimação dos devedores por inadimplência, certidões do decurso do prazo sem purgação da mora e comprovante de quitação do ITBI, sobre o valor de avaliação de R\$200.000,00 (duzentos mil reais), nos termos do disposto no artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997, averba-se a **consolidação da propriedade** do imóvel desta matrícula em nome de **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, qualificado no R.8, que deverá promover público leilão para a alienação do imóvel, conforme o procedimento previsto no artigo 27 da lei acima referida.

Emolumentos: R\$475,80. Selo: 0429.00.2000001.73363 - R\$67,10. Protocolo: nº 296006, de 24/08/2022. FSO

Escrevente Autorizada
Bianca Garcia Antunes

Av.11-13.490 - Pelotas, 27 de março de 2023. Leilões.

Conforme requerimento do Banco Santander (BRASIL) S.A., datado de 15 de fevereiro de 2023, instruído com Auto Negativo de 1º e 2º Leilão, firmado por Alexandre Travassos, Leiloeiro Oficial, que fica arquivado neste Serviço Registral, averbo que foram realizados os leilões nos termos do art. 27 da Lei 9.514/1997, sendo o primeiro em 09 de fevereiro de 2023 e o segundo em 13 de fevereiro de 2023, não tendo havido licitantes.

Emolumentos: R\$54,10. Selo: 0429.00.2200001.02066 - R\$6,20. Protocolo: nº 301902, de 23/03/2023. DCA

Escrevente Autorizada
Bianca Garcia Antunes

(continua no verso)

O referido é verdade e dou fé.

Pelotas/RS, 28/03/2023 11:36:28.

Total: R\$68,50 Cod. 201609 - LBM NE: A - 133745

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matr. 13.490 - 1 página: R\$41,30
(0429.00.2200001.02249 = R\$4,40)

Busca em livros e arquivos: R\$12,10 (0429.00.2200001.02249 = R\$2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,40 (0429.00.2200001.02249 = R\$1,80)

Rebeca Albertina Hübner
Escrevente Autorizada



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS

<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consultar>

Chave de autenticidade para consulta

101592 53 2023 00013485 21

saes
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br



PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS

07.06.99.01 Certidões

Data: 21/06/2023

Hora: 10:35

Página: 1

Certidão de Característica do Imóvel

055961/2023

----- Identificação -----
Inscrição.....: 204986
Endereço.....: RUA HEITOR LYRA DA SILVA, 80
Lograd./Quart/Lote...: 5287 B3EN88 00600
Região.....: FR.6.2 - SIMÕES LOPES
Loteamento.....: BAIRRO SIMÕES LOPES
Quadra/Lote.....: 08 / 4
Proprietário.....: ROSANE SANTOS FURTADO
Outros Tipos de Prop.: Banco Santander (Brasil) S.A.
Averbação.....: 211989

----- Terreno -----
Forma.....: Regular
Testada.....: 10,00 Profundidade....: 30,00
Fração.....: 1
Área Real.....: 300,00 Área Corrigida...: 300,00

----- Prédio -----
Dt. Ult. Alteração: 05/11/2013 Área Atual.....: 63,30
Nr. Economias.....: 1 Tipo.....: 10
Mat. Construção...: Alvenaria

Dt. Alter. de Area: 09/12/1994 Área Intermed....: 75,00
Mat. Alterado.....: Alvenaria

Dt. Cadastramento.: 15/09/1988 Área no Cadastr.: 80,00
Mat. Cadastramento: Alvenaria Área Piscina.....: 0,00

Dt. Habite-se.....: Área Habite-se...: 0,00
Planta.....: /79

----- Valores (UR's) -----
Venal Terreno.....: 450,0000 Venal Prédio.....: 530,5046
Venal Imóvel.....: 980,5046 Imp. Lançado.....: 1,8262

PELOTAS, 21 de junho de 2023.



 PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis Data: 16/09/2022 Hora: 09:28					
Guia Nº 38122	Guia Principal Nº	Cartório 2º Tabelionato	Circunscrição Urbana	Matrícula/Transc 13.490	Data Transação 05/05/2017
Adquirente BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A Avenida Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 223 Bloco A / Vila Nova Conceição - São Paulo-SP CEP:04543011 90.400.888/0001-42					
Transmitente ROSANE SANTOS FURTADO Rua HEITOR LYRA DA SILVA, 80 / FRAGATA - PELOTAS-SP CEP:96025-20 691.563.100-30					
Dados do Imóvel: Rua HEITOR LYRA DA SILVA, 80 / BAIRRO SIMÕES LOPES - PELOTAS-RS CEP:96025200 Quadra: 08, Lote: 4 [B3.EN.88.00600.0001/204986] - Em tempo: área construída de 75,00 m²					
Tipo Imóvel Cadastro Imobiliário	Operação 06. Consolidação da	Valor Venal 200.000,00	Valor do Instrumento 148.100,00	Fração Ideal 1,000000000000	Alíquota 2,00
Inscrição Municipal: 204986 (B3.EN.88.00600.0001)Área Construída: 63.30 Área Construída Transmitida: 63.30 (Fração: 1)Área Real: 300.00; Área Real Transmitida: 300.00 (Fração: 1)Recursos Próprios: R\$ 200000.00 - Alíquota: 2% - Imposto: R\$ 4000.00Valor Financiado: R\$ 0.00 - Alíquota: 0.5% - Imposto: R\$ 0.00					
Valor Tributó 4.000,00	Valor Tributó Atualizado 4.000,00	Índice Atualização 0,00	Valor Juros 0,00	Valor Multa 0,00	Valor Total 4.000,00 Vencimento 30/09/2022

CÓPIA DO CARTÓRIO/AGENTE AUTENTICAÇÃO NO VERSO

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis Data: 16/09/2022 Hora: 09:28					
Guia Nº 38122	Guia Principal Nº	Cartório 2º Tabelionato	Circunscrição Urbana	Matrícula/Transc 13.490	Data Transação 05/05/2017
Adquirente BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A Avenida Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 223 Bloco A / Vila Nova Conceição - São Paulo-SP CEP:04543011 90.400.888/0001-42					
Transmitente ROSANE SANTOS FURTADO Rua HEITOR LYRA DA SILVA, 80 / FRAGATA - PELOTAS-SP CEP:96025-20 691.563.100-30					
Dados do Imóvel: Rua HEITOR LYRA DA SILVA, 80 / BAIRRO SIMÕES LOPES - PELOTAS-RS CEP:96025200 Quadra: 08, Lote: 4 [B3.EN.88.00600.0001/204986] - Em tempo: área construída de 75,00 m²					
Tipo Imóvel Cadastro Imobiliário	Operação 06. Consolidação da	Valor Venal 200.000,00	Valor do Instrumento 148.100,00	Fração Ideal 1,000000000000	Alíquota 2,00
Inscrição Municipal: 204986 (B3.EN.88.00600.0001)Área Construída: 63.30 Área Construída Transmitida: 63.30 (Fração: 1)Área Real: 300.00; Área Real Transmitida: 300.00 (Fração: 1)Recursos Próprios: R\$ 200000.00 - Alíquota: 2% - Imposto: R\$ 4000.00Valor Financiado: R\$ 0.00 - Alíquota: 0.5% - Imposto: R\$ 0.00					
Valor Tributó 4.000,00	Valor Tributó Atualizado 4.000,00	Índice Atualização 0,00	Valor Juros 0,00	Valor Multa 0,00	Valor Total 4.000,00 Vencimento 30/09/2022

CÓPIA DO CONTRIBUINTE/AGENTE AUTENTICAÇÃO NO VERSO

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PELOTAS Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis					
Guia Nº 38122	Guia Principal Nº	Código FEBRABAN 3245	Local de Pagamento BANCO DO BRASIL, BANRISUL, CEF, LOTÉRICAS		
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO			Para uso do Processamento 8300424	Vencimento 30/09/2022	
			Data Emissão 24/08/2022	Valor Total 4.000,00	

81610000040 4

00003245202 1

20930000000 4

83004240003 6



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
23/08/2022 - AUTOATENDIMENTO - 14.33.46
1203301203 SEGUNDA VIA 0018

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: STELLMAR S C LTDA
AGENCIA: 1203-3 CONTA: 110.202-8
=====

Convenio PM PELOTAS-IMPOSTOS/TAXAS		
Codigo de Barras	81610000040-4	00003245202-1
	20930000000-4	83004240003-6
Data do pagamento	23/08/2022	
Valor Total	4.000,00	

DOCUMENTO: 082335
AUTENTICACAO SISBB: 6.A5D.18D.116.787.FCE