



Proprietário:	Banco Santander Brasil			Dossiê	19004
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial		
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada		
Endereço Completo:	Rua São Lucas, 162 - Oriental - Três de Maio/RS - CEP 98910-000				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	20	

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	792,00
	IPTU/ITR:	792,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	792,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	240,76
	IPTU:	240,76
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		240,76



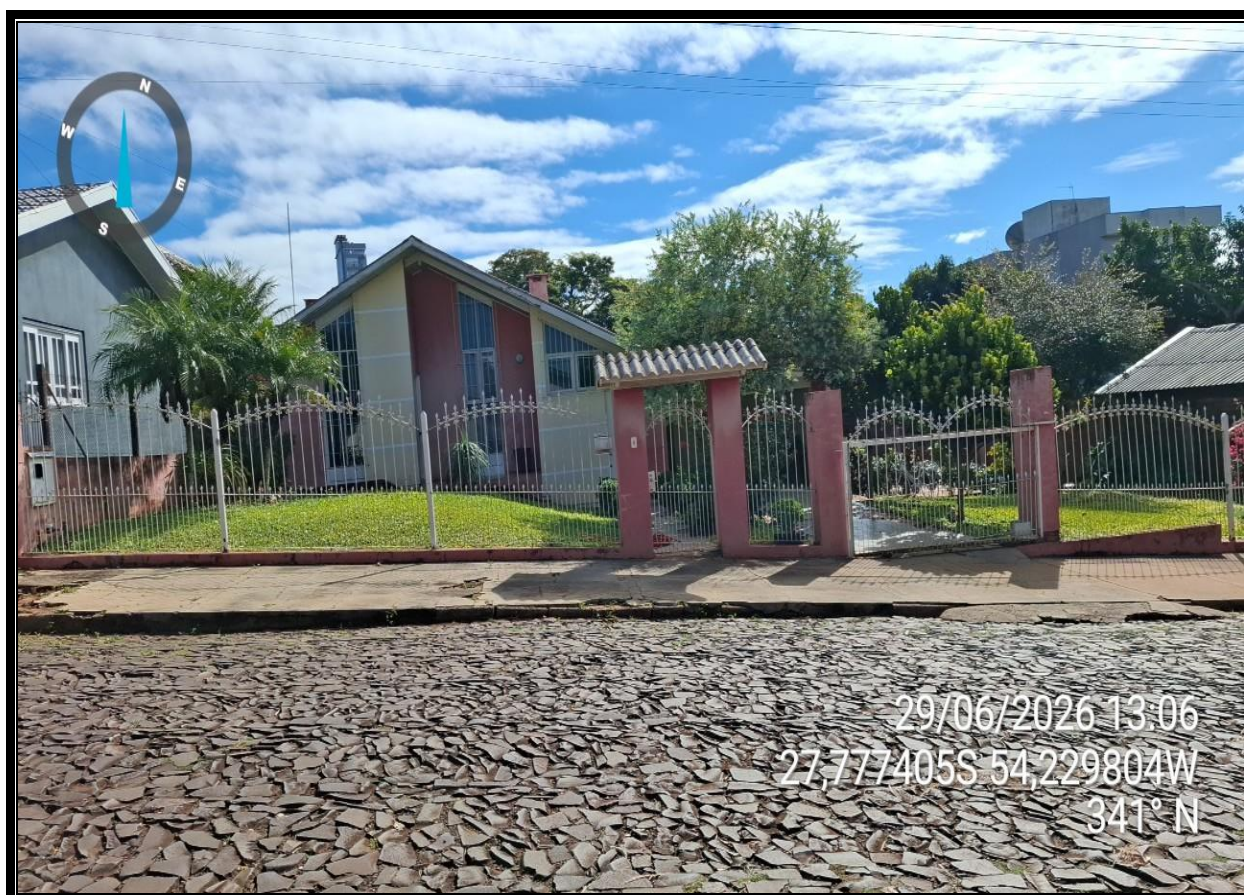
Observações impactantes na avaliação	
Utilizada a área construída apresentada na matrícula. Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel. O imóvel aparentemente encontra-se ocupado.	

Indício de contaminação ambiental	
Sem indícios.	

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 660.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 450.000,00	% Desc: -31,82%
-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\$ 660.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 450.000,00	% Desc: -31,82%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	29/06/2026	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	29/06/2026			
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 29 de Junho de 2026 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Rua São Lucas, 162**BAIRRO:** Oriental**CIDADE:** Três de Maio**UF:** RS**DOSSIÊ:** 19004**TIPO:** Casa**USO:** Residencial**ÁREA CONSTRUÍDA:** 240,76 m² (Conforme matrícula)**ÁREA TERRENO:** 792,00 m² (Conforme matrícula)**Junho / 2026**

RESUMO

Endereço do imóvel Rua São Lucas, 162		
Cidade Três de Maio	UF RS	
Objetivo da Avaliação Valor de Mercado de Compra e Venda		
Finalidade da Avaliação Avaliação de Patrimônio		
Solicitante e/ou Interessado Banco Santander (Brasil) S.A		
Proprietário Banco Santander (Brasil) S.A		
Tipo de Imóvel Casa	Área Construída 240,76 m²	Área Terreno 792,00 m²
Metodologia Comparativo de dados de mercado		Especificação (fundamentação/precisão) Fundamentação II e Precisão III
Pressupostos e Ressalvas Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus, em condições de ser imediatamente comercializado ou locado. Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações "in loco" foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa-fé.		
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 660.000,00 (Seiscentos e Sessenta Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 450.000,00 (Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais)		

Curitiba, 29 de Junho de 2026

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

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 29/06/2026.
- 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 São Lucas

Bairro: Oriental

Cidade: Três de Maio

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

O território do município de Três de Maio pertenceu sucessivamente a Rio Pardo, Cachoeira do Sul, Cruz Alta e Santo Ângelo, criados em 1809, 1819, 1834 e 1873, respectivamente. Suas terras faziam parte da chamada Província das Missões Orientais, administrada pelos Jesuítas, que tinham vindo ao Rio Grande do Sul em 1682. Houvera antes uma tentativa pelos mesmos Jesuítas de estender seu domínio por essas regiões - em 1626 começara a criação de um cordão de reduções, criadas num total de 18 - mas foram expulsos por bandeirantes paulistas vindos de 1636 a 1638.



Por muito tempo se falou e pensou-se na municipalização de Três de Maio. A partir de 1950 a ideia cria corpo entre os habitantes do distrito, e é desencadeada campanha nesse sentido. Após plebiscito, constatadas condições para municipalização, e demonstrada a vontade de seus habitantes, é criado, pela Lei estadual número 2526, de 15 de dezembro de 1954, o município de Três de Maio. A instalação teve lugar a 28 de fevereiro de 1955.

Atualmente Três de Maio é conhecida como Cidade Jardim pela beleza urbana dos canteiros em suas ruas e avenidas, com flores das mais variadas tonalidades. Também é conhecida como Berço da Canção Estudantil, pois foi pioneira em festivais estudantis no estado do Rio Grande do Sul, colocando Três de Maio no cenário artístico e cultural como Cidade Canção, através do FEEC (Festival Estadual Estudantil da Canção), que consagrou diversos talentos, como cantores e compositores, oriundos do movimento estudantil.

- Área da Cidade: 421,461 Km²
- População Total: 24.916 habitantes (Estimativa IBGE - 2022)
- PIB per capita: R\$ 48.012,33 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,759

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua São Lucas

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

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

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

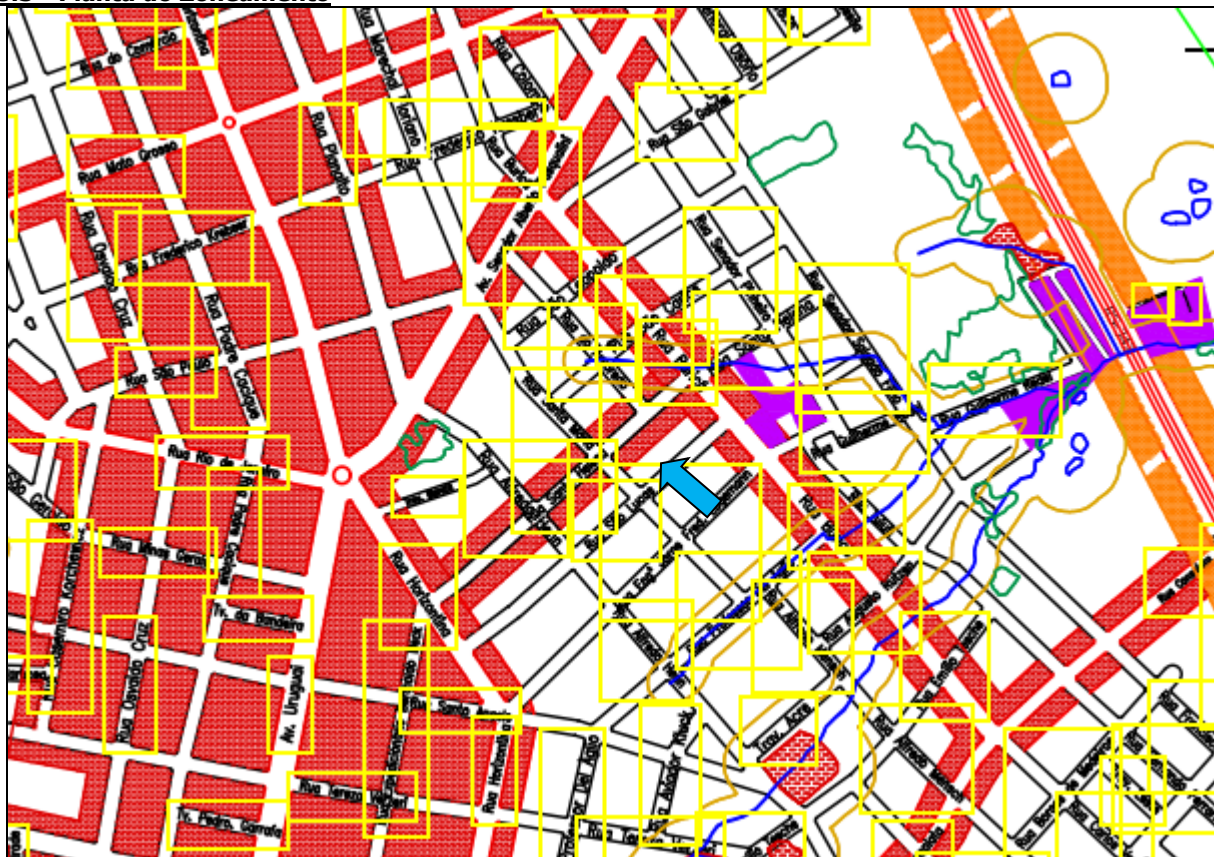
► Matrícula 17.093

Área: 792,00 m ²	Medidas do Terreno: 24,00 x 33,00 metros	
Testada Principal: Rua São Lucas	Testada Secundária: -	
Formato: Regular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Área Residencial	Uso Permitido:	Residencial Comercial
Taxa de Ocupação Máxima (%):	65%		
Taxa de permeabilidade mínima (%):	25%		
Altura Máxima:			
Coefficiente de Aproveitamento:	2,0	Usos Tolerado e Permissíveis:	

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída averbada de 240,76 m², referente a um prédio residencial em alvenaria e mais uma ampliação residencial em alvenaria.

O imóvel aparentemente encontra-se ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão médio, idade aparente de 20 anos e estado de conservação reparos simples.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
☐ 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 Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 - Pesquisa de Mercado

Os trabalhos de pesquisa de mercado têm por objetivo a coleta do maior número possível de elementos significativos para a composição de consistentes análises inferenciais. A pesquisa realizada abrangeu basicamente busca de imóveis assemelhados ao estudado no município de Três de Maio/RS, levantando os seus valores, áreas e demais particularidades. Na pesquisa, buscaram-se elementos que por sua finalidade e atributos se assemelhassem o máximo possível com o imóvel objeto desta avaliação.

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

8.5 - Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como **Grau II** quanto à fundamentação e **Grau III** na precisão da estimativa dos imóveis, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
240,76	2.741,32	R\$ 660.000,00
		Seiscentos e Sessenta Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
240,76	1.869,08	R\$ 450.000,00
		Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais

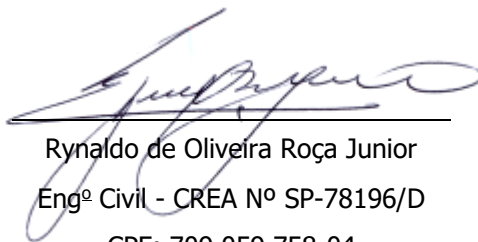
Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para os imóveis dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Valory – Engenharia de Avaliações um documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Rynaldo de Oliveira Roça Junior

Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D

CPF: 709.059.758-04

Curitiba, 29 de Junho de 2026

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada



Fachada

ANEXO III

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n.º 1		Data	jun-26
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Três de Maio	Nº :	156
Bairro:	Pio XII	Cidade:	Três de Maio
Tipo:	Casa	UF:	RS
Estado de conservação	Regular	Padrão de construção:	Médio
Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	121,00	Área de Terreno (m²)	223
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0
N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	R\$ 395.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.264,46
Fonte/ telefone:	Imobiliária Dummel e Herpich - Tel.: 55 99955-7809	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar, cozinha, área de serviço, churrasqueira, 03 dormitórios e 02 bwc social.			



Amostra n.º 2		Data	jun-26
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Leopoldo Vontobel	Nº :	s/n
Bairro:	Pio XII	Cidade:	Três de Maio
Tipo:	Casa	UF:	RS
Estado de conservação	Regular	Padrão de construção:	Médio
Idade Aparente (anos):	20		
Área Construída (m²)	124,44	Área de Terreno (m²)	381,00
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	0
N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	R\$ 400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.214,40
Fonte/ telefone:	Mahalo Imóveis - Tel.: 47 99236-5069	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 03 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 3		Data	jun-26
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Borges de Medeiros	Nº :	171
Bairro:	Jardim das Acácias	Cidade:	Três de Maio
Tipo:	Casa	UF:	RS
Estado de conservação	Regular	Padrão de construção:	Médio
Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	227,97	Área de Terreno (m²)	907,55
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1
N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	R\$ 950.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.167,21
Fonte/ telefone:	Cecon Imóveis - Tel.: 55 3535 8585	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



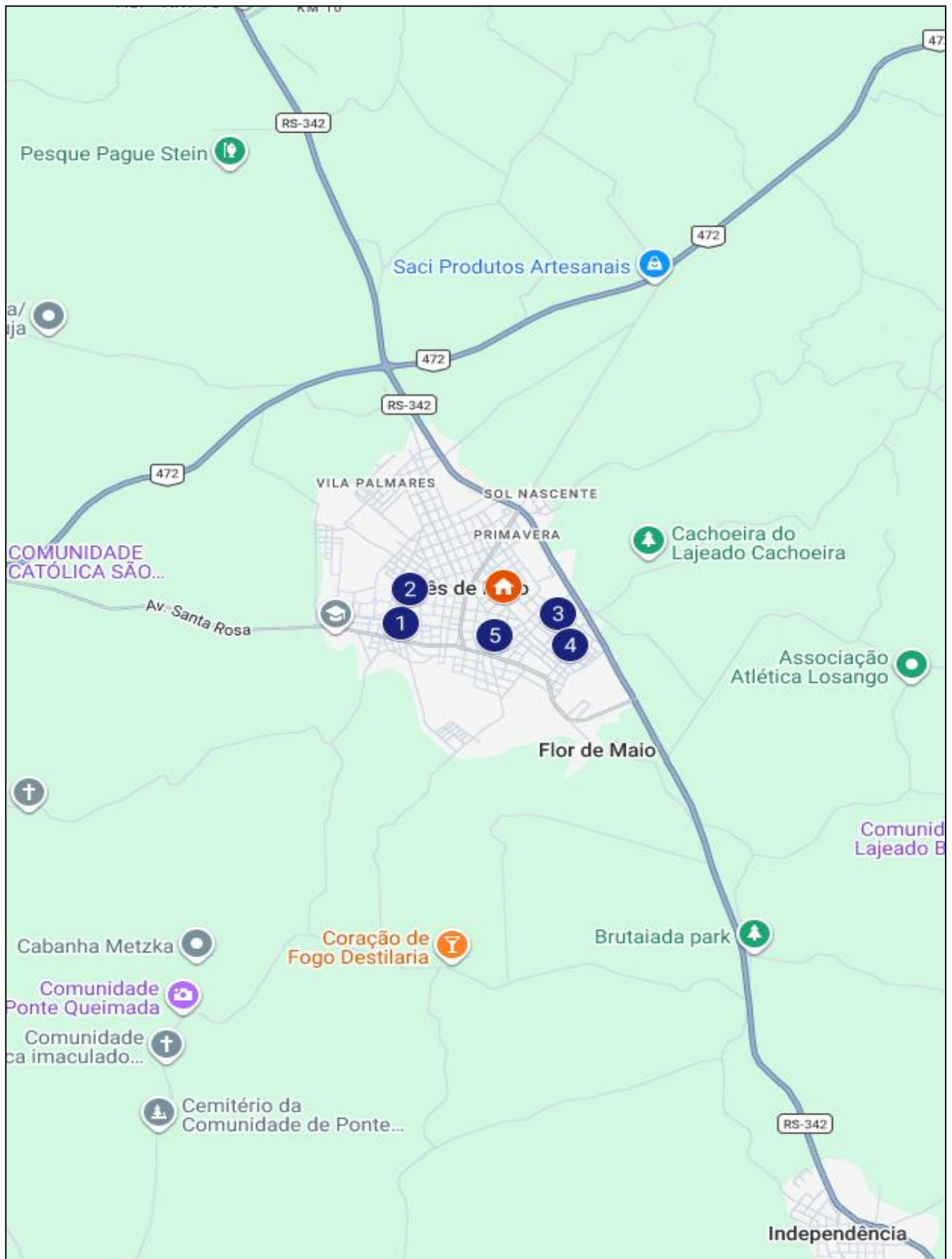
Amostra n.º 4		Data	jun-26
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Alfredo Mensch	Nº :	794
Bairro:	Jardim das Acácias	Cidade:	Três de Maio
Tipo:	Casa	UF:	RS
Estado de conservação	Regular	Padrão de construção:	Médio
Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	166,00	Área de Terreno (m²)	500,00
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0
N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	R\$ 790.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	4.759,04
Fonte/ telefone:	Mahalo Imobiliária - Tel.: 55 99971-9070	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 02 dormitórios, bwc social e área de serviço.			



Amostra n.º 5		Data	jun-26
Empreendimento: Unidade Isolada			
Endereço:	Rua Guilherme Tesche	Nº :	s/n
Bairro:	Jardim das Acácias	Cidade:	Três de Maio
Tipo:	Casa	UF:	RS
Estado de conservação	Regular	Padrão de construção:	Médio
Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	204,00	Área de Terreno (m²)	388,00
N.º dormitórios	3	N.º Suítes:	1
N.º vagas	2		
Valor total (R\$)	R\$ 800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	3.921,57
Fonte/ telefone:	Mahalo Imobiliária - Tel.: 55 99971-9070	Status:	Oferta
Casa contendo: Sala de estar / jantar, cozinha, 04 dormitórios (sendo 01 suíte), bwc social e área de serviço.			



Croqui de Amostras



PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - COMPARATIVO DE MERCADO

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Área de Terreno (m²)	Vagas	Dorm.	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
									Oferta	Local.	Área	Ross Heidecke	Padrão	Terreno	Vaga		
Aval.	R. São Lucas, 162	240,76	792,00	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,65	1,0	1,0	1,0	-	-
1	Rua Três de Maio	121,00	223,00	2	3	0	395.000,00	3.264,46	0,90	1,00	0,92	0,84	1,00	1,17	1,00	2.664,08	2.664,08
2	Rua Leopoldo Vontobel	124,44	381,00	2	3	0	400.000,00	3.214,40	0,90	1,00	0,92	0,84	1,00	1,10	1,00	2.461,95	2.461,95
3	Rua Borges de Medeiros	227,97	907,55	2	3	1	950.000,00	4.167,21	0,90	1,00	0,99	0,73	1,00	0,98	1,00	2.676,16	2.676,16
4	Rua Alfredo Mensch	166,00	500,00	2	2	0	790.000,00	4.759,04	0,90	1,00	0,95	0,73	1,00	1,06	1,00	3.148,83	3.148,83
5	Rua Guilherme Tesche	204,00	388,00	2	3	1	800.000,00	3.921,57	0,90	1,00	0,98	0,73	1,00	1,09	1,00	2.762,01	2.762,01
Unitário seco médio								3.865,34								2.742,61	2.742,61

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 fator 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%	≤40%	≤50%

Intervalo de confiança	0,00%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	2.742,61
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	3.565,39
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	1.919,82

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	2742,61	
Coefficiente de Variação	0	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	2.742,61	0,0000
Limite Inferior (R\$/m²)	2.742,61	0,0000
Intervalo de Confiabilidade	0,00%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área adotada para cálculo (m²)	240,76
Unitário (R\$/m²)	2.742,61
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	660.310,00

VALOR DE AVALIAÇÃO	
Área adotada para cálculo (m²)	240,76
Unitário (R\$/m²)	2.741,32
Valor de Mercado para Venda (R\$)	660.000,00
Valor de Venda Forçada (R\$)	450.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL					
R\$ 660.000,00					
Cálculo do valor de liquidação forçada					
Considerações:					
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	1.584,00	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	16,50%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,72%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	11,25% ao ano	
Total 1		0,67% ao mês	Total 2	0,89% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,56% fixas + financeiras			
Prazo de comercialização	24	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				68,18%	R\$ 450.000,00

ANEXO IV

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: 29/06/2026

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua São Lucas, 162 Cidade: Três de Maio - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: -27.777157910097536, -54.22993137008394

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 Três de Maio - (55) 3535-1122

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 Três de Maio - (55) 3535-1122

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: _____	☐	☐
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?

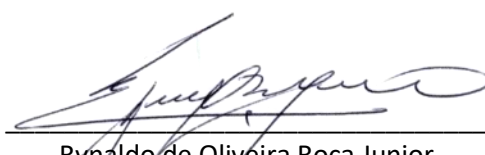
☒ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☒ 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 - ano base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2013

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Serviços Registrais de Três de Maio
Registro de Imóveis
Adélia Leocadia Block - Registradora Interina
CERTIDÃO

Página 1 de 4

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

=17.093= Matrícula	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Fis.	Matrícula
	TRÊS DE MAIO	23 de agosto de 20 04	1	17.093

IMÓVEL: Terreno urbano número cinco (05), da quadra número quatorze (14), com a área de setecentos e noventa e dois metros quadrados (792,00m²), com um prédio residencial em alvenaria, medindo 109,51m², situado ao lado par da rua São Lucas, a 24,20 metros da esquina com a rua Santa Maria, lado par, nesta cidade, com as seguintes confrontações: ao NORTE, com os terrenos nºs 6 e 8, medindo 24 metros; ao SUL, com a rua São Lucas, medindo 24 metros; ao LESTE, com o terreno nº 9, medindo 33 metros e, ao OESTE, com os terrenos nºs 1, 3 e 23, medindo 33 metros.

PROPRIETÁRIO: GIANCARLO GASS DA SILVEIRA, brasileiro, operador de sistemas, solteiro, maior capaz, inscrito no CPF sob nº 898.667.700-87, portador da Carteira de Identidade nº 5056786956, nº SSP/RS, residente e domiciliado na rua São Lucas, nº 162, nesta cidade.

ORIGEM: Matrícula nº R-10/3.543 e R-7/3.545, Livro nº 2, deste Ofício

PROTOCOLO: Nº 73.096 em 20.08.2004.

Emolumentos: R\$ 7,90

Maria da Graça da Motta Tremea - 2ª Ajudante _____

AV-1/17.093 Três de Maio, 01 de setembro de 2004. **BENFEITORIA.** Procede-se esta averbação nos termos do requerimento dirigido a este ofício, por Giancarlo Gass da Silveira, a qual consta que foi construída sobre o imóvel constante da presente matrícula, uma ampliação Residencial, em Alvenaria, com a área de 131,25 m², conforme Alvará de Licença nº 085/2004 de 20.08.2004 e Habite-se nº 064/2004 de 24.08.2004, de acordo com a certidão da Prefeitura Municipal sob nº 133/04, datado de 24.08.2004, assinado por Luiz H. S. Valente, Engenheiro Civil responsável. Apresentou a CND do INSS sob nº 009282004-19028100 de 26.08.2004 avaliado em R\$ 20.000,00. **PROTOCOLO:** 73.164, em 31.08.2004.

Emolumentos: R\$ R\$ 60,50

Maria da Graça da Motta Tremea - 2ª Ajudante _____

R-2/17.093 Três de Maio, 11 de outubro de 2004. **TÍTULO:** Compra e Venda. **IMÓVEL:** Área de 792,00m², com benfeitorias (um prédio residencial em alvenaria, medindo 109,51m², e uma ampliação residencial, em alvenaria, com a área de 131,25m²). **TRANSMITENTE:** GIANCARLO GASS DA SILVEIRA, brasileiro, instrutor, solteiro, maior capaz, inscrito no CPF sob nº 898.667.700-87, portador da Carteira de Identidade nº 5056786956-SSP/RS, residente e domiciliado na rua São Lucas, nº 162, nesta cidade; **ADQUIRENTE:** MAIDI TEREZINHA DALRI, brasileira, professora, solteira, maior capaz, inscrita no CPF sob nº 616.668.310-34, portadora da Carteira de Identidade nº 4052750504-SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Riachuelo, nº 150, nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO:** contrato particular de compra e venda de imóvel residencial urbano sem Financiamento, com utilização dos Recursos da conta vinculada do FGTS, com caráter de escritura pública, na forma do Artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, de 21-08-1964, alterada pela lei nº 5.049, de 29-06-1966, sob nº 4.0521.0005271-6, celebrado em 08-10-2004, e assinado pelas partes contratantes e testemunhas. **VALOR:** R\$68.000,00, atribuído pela fazenda R\$68.000,00. **TRIBUTOS:** Pago o valor de R\$ 1.360,00, conforme guia informativa nº 424/2004. **CONDIÇÕES:** As do contrato. **PROTOCOLO:** 73.458, em 11.10.2004. **DOI:** Emitida pelo p/CRI. **TÍTULO AQUISITIVO:** M-17.093.-

Continua no Verso

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TRÊS DE MAIO, 11 de outubro de 2004

Fls.

Matricula

1v

17.093

Emolumentos: R\$ 266,30

Maria da Graça Motta Tremea - 2ª Ajudante

R-3/17.093: Em 05 de setembro de 2022. **PROT.:** Nº124797, Fls.287, Lº1-F, em 25.08.2022.

TÍTULO: Compra e Venda.

TRANSMITENTE: MAIDI TEREZINHA DALRI, filha de Raulino Dalri e de Irene Dalri, brasileira, professora, solteira, maior capaz, inscrita no CPF sob nº616.668.310-34, portadora da Carteira de Identidade nº7.911.722, SESP/SC, residente e domiciliada na Avenida Das Maracanas, nº213, Apt.201, Bairro Pedra Branca, na cidade de Palhoça-SC.

ADQUIRENTES: 1) **CRISTIANO AUGUSTO GRANETTO**, filho de Anselmo Granetto e de Maria Lucia Granetto, brasileiro, corretor de seguros, solteiro, maior capaz, inscrito no CPF sob nº828.065.860-20, portador da Carteira de Identidade nº9078100683, SJS/S, residente e domiciliado na Rua São Lucas, nº162, Bairro Centro, nesta cidade; e, 2) **BRUNA JOSIELY MROGINSKI**, filha de José Olavo Zimmermann Mroginski e de Ivone de Bortoli da C.Mroginski, brasileira, corretora de seguros, solteira, maior capaz, inscrita no CPF sob nº017.573.010-54, portadora da Carteira de Identidade nº2100437389, SJS/RS, residente e domiciliada na Rua São Lucas, nº56, Bairro Centro, nesta cidade.

FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento, nº0010302528 e Alienação Fiduciária em Garantia, com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº4.380, de 21.08.1964, firmado em 11.04.2022.

IMÓVEL: O imóvel objeto da presente matrícula, com área de 792,00m², com benfeitoria(R-2).

VALOR e FORMA DE PAGAMENTO: R\$650.000,00, e para efeitos fiscais em R\$650.000,00; Recursos Próprios: R\$170.000,00; Financiamento Santander: R\$480.000,00.

I.T.B.I: Recolhido o valor de R\$5.800,00, conforme guia de recolhimento anexa ao contrato.

CONDICÕES: Adquirentes não contemplados com desconto de 50% nos emolumentos, haja vista não tratar-se de primeira aquisição de imóvel residencial. As demais constantes do Contrato, do qual uma via fica arquivada nesta Serventia. Emol:R\$ 2.797,30.

Selo: 0688.01.2200001.10522 - R\$ 1,80; 0688.09.1200002.00674 - R\$ 81,00

Registradora Interina: (Adelia Leocadia Block)

R-4/17.093: Em 05 de setembro de 2022. **PROT.:** Nº124797, Fls.287, Lº1-F, em 25.08.2022.

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.

DEVEDORES: 1) **CRISTIANO AUGUSTO GRANETTO**; e, 2) **BRUNA JOSIELY MROGINSKI**, já qualificados.

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº90.400.888/0001-42, com sede em Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº2235 e 2041, na cidade de São Paulo-SP, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, representado por Alvaro Gelatti e Daniele Raquel Mohr. Conforme Contrato por Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, Financiamento, nº0010302528 e Alienação Fiduciária em Garantia,

Continua a Folha

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -

17.093

Matrícula



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TRÊS DE MAIO 05 de setembro de 20 22

Fls.	Matrícula
2.	17.093 <i>A</i>

com caráter de Escritura Pública, na forma do § 5º do artigo 61, da Lei nº4.380, de 21.08.1964, firmado em 11.04.2022, o imóvel objeto da presente matrícula, com área de 792,00m², com benfeitoria(R-3), foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia da dívida no valor de R\$480.000,00(quatrocentos e oitenta mil reais), originado pelos recursos do Credor, destinado para aquisição do imóvel objeto da presente matrícula. Para os efeitos do Art.24, VI, da Lei Nº9514/97, as partes avaliam em R\$650.000,00(seiscentos e cinquenta mil reais), o valor da garantia da alienação fiduciária. O valor do financiamento será restituído à CEF com os acréscimos decorrentes da atualização, mais juros remuneratórios cobrados às taxas: Nominal - 10,9259% ao ano; Efetiva - 11,4900% ao ano(Taxa de Juros sem Bonificação) / Nominal - 9,1006% ao ano; Efetiva - 9,4900% ao ano(Taxa de Juros Bonificada). Para efeitos do artigo 26, § 2º da lei 9514/97, fica estabelecido o prazo de 30(trinta) dias, contados da data do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago. **PRAZOS EM MESES:** Amortização:420. **ENCARGO INICIAL:** R\$5.291,50. Vencendo-se a primeira parcela em 11.05.2022 e a última em 11.04.2057.

CONDIÇÕES:As demais constantes do Instrumento ora registrado, do qual uma via fica arquivada neste Serviço Registral. Emol:R\$ 1.992,30.

Selo: 0688.01.2200001.10523 - R\$ 1,80; 0688.09.1200002.00675 - R\$ 81,00

Registradora Interina: *[Assinatura]* (Adelia Leocadia Block)

AV-5/17.093: Em 13 de fevereiro de 2023. **CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA** -
 Procede-se a esta averbação, nos termos do artigo 235-A, da Lei do Registros Públicos c/c artigo 3º do Prov.89 do Conselho Nacional de Justiça, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se cadastrado no Código Nacional de Matrícula(CNM) sob nº10238.2.0017093-86. Emol:NIHIL.

Selo: 0688.01.2200001.17668 - NIHIL; 0688.04.1800016.14014 - NIHIL

Substituto da Registradora: *[Assinatura]* (Anderson Luis Kelm)

AV-6/17.093: Em 13 de fevereiro de 2023. **PROT.:** Nº125686, Fls.25, Lº1-G, em 13/01/2023.

TÍTULO: CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE.

A requerimento do adquirente, firmado em 19/01/2023, instruído com intimação dos devedores por inadimplência, certidão do decurso do prazo sem purgação da mora, e de pagamento do imposto respectivo, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº9.514/97, em face dos devedores fiduciários: **CRISTIANO AUGUSTO GRANETTO**, filho de Anselmo Granetto e de Maria Lucia Granetto, brasileiro, corretor de seguros, solteiro, maior, inscrito no CPF sob nº828.065.860-20, portador da Carteira de Identidade nº9078100683, SJS/S, e, **BRUNA JOSIELY MROGINSKI**, filha de José Olavo Zimmermann Mroginski e de Ivone de Bortoli da C. Mroginski, brasileira, corretora de seguros, solteira, maior, inscrita no CPF sob nº017.573.010-54, portadora da Carteira de Identidade nº2100437389, SJS/RS, ambos residentes e domiciliados na Rua São Lucas, nº56, Bairro Centro, nesta cidade; sem que houvesse a purgação da mora, fica **CONSOLIDADA A PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula(R-3), na pessoa do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL)**

Continua no Verso

Continua na Próxima Página - - - - -

Continuação da Página Anterior - - - - -



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS DE MAIO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TRÊS DE MAIO 13 de fevereiro de 2023

Fls.
2vMatrícula
17.093

S.A, inscrito no CNPJ sob nº90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº2041 e nº2235, Bloco A, Bairro Vila Olímpia, na cidade de São Paulo-SP, representado por sua procuradora, Sra.Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, inscrita na OAB/RS sob nº22.306. O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº9.514/97.

VALOR: R\$650.000,00, e para efeitos fiscais em R\$650.000,00.

I.T.B.I: Recolhido o valor de R\$13.000,00, conforme guia de recolhimento anexa aos demais documentos apresentados. Emol:R\$ 1.505,20.

Selo: 0688.01.2200001.17669 - R\$ 1,80; 0688.09.1200002.00823 - R\$ 81,00

Substituto da Registradora: (Anderson Luis Kelm)

AV-7/17.093: Em 23 de maio de 2023. **LEILÃO NEGATIVO** - Proceda-se a esta averbação a requerimento de parte interessada, datado de 08/05/2023, assinado digitalmente, instruído com os Autos Negativos de Arrematação e cópias reprográficas dos Editais de Leilão, arquivados neste Serviço Registral, para constar que a Banco Santander(Brasil) S/A, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em 03/04/2023 e o segundo em 05/04/2023, ambos na cidade de São Paulo-SP, conduzidos pela Leiloeira Pública Oficial, Sra.Ana Claudia Carolina Campos Frazão, matrícula nº836, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo o proprietário dispor livremente do imóvel.

PROTOCOLO: Nº126316, Fls.47v, Lº1-G, em 10/05/2023. Emol:R\$ 54,10.

Selo: 0688.01.2200001.21414 - R\$ 1,80; 0688.04.1800016.15309 - R\$ 4,40

Registradora Interina: (Adelia Locadia Block)

AV-8/17.093: Em 23 de maio de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENACÃO FIDUCIÁRIA** - Em conformidade com o Termo de Quitação da Dívida datado de 10/04/2023, assinado digitalmente pela Sra.Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, representante do Banco Santander(Brasil) S.A., fica constando que o Credor declara que a **propriedade fiduciária** constante do R-4 da presente matrícula, fica **extinta e cancelada** para todos os efeitos de direito, em decorrência da consolidação plena da propriedade fiduciária. Avaliado para fins de emolumentos em R\$480.000,00(quatrocentos e oitenta mil reais).

PROTOCOLO: Nº126317, Fls.47v, Lº1-G, em 11/05/2023. Emol:R\$ 1.073,00.

Selo: 0688.01.2200001.21415 - R\$ 1,80; 0688.09.1200002.00905 - R\$ 81,00

Registradora Interina: (Adelia Locadia Block)

Continua a Folha

NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Três de Maio, 25 de maio de 2023.

Total: R\$ 55,90 -

Certidão Matrícula 17.093 - 4 páginas: R\$ 29,50 (0688.03.1800016.21803 = R\$ 3,60)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,10 (0688.02.2300001.02331 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,40 (0688.01.2200001.21468 = R\$ 1,80)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
102384 53 2023 00005392 77

Registradora Interina - Adelia Leocadia Block

Documento assinado por ADELIA LEOCADIA BLOCK:35810262015. O hash SHA256 do documento é 9A1CD3CFF04E80218C7BA1234432F36B396D4E687303A7684C8F03D5BED96D7B

**TRÊS DE MAIO - RS**

Secretaria Municipal da Fazenda

Divisão de Tributação e Arrecadação

Para Transmissão Onerosa☐ Terras Fazem Frente à Via Pública.

Guia de ITBI

000001 / 2023

Modalidade

5 - Outras

Transmitentes:**342008 CRISTIANO AUGUSTO GRANETTO**

349677 BRUNA JOSIELY MROGINSKI

CPF/CNPJ

828.065.860-20

017.573.010-54

Adquirentes:**346612 BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

CPF/CNPJ

90.400.888/0001-42

Inscrição: 002087 Unidade: 010 Lote Número: 05

Quadra: 14

Matricula CRI: 17.093

Zona

Localização: RUA SAO LUCAS, 162

Secção:

Urbana**Situação**

- ☐ Esquina
☒ Meio de Quadra
☐ Encravado

Dimensões

Frente: 24,00 Lado Direito: 0,00
Fundos: 0,00 Lado Esquerdo: 0,00

Área em M2

Área Total: 792,00
Área Transmitida: 792,00

Tipo

- ☒ Casa
☐ Apartamento
☐ Garagem
☐ Galpão

Estrutura

- ☒ Alvenaria
☐ Madeira
☐ Mista

Padrão

- ☐ Boa
☒ Normal
☐ Simples
☐ Popular

Construções e Benfeitorias

Área Total Construída: 240,76
Área Const. Transmitida: 240,76
Ano da Construção: 1989

Observação

CONSOLIDAÇÃO

Tabelionato:

Valor do Imóvel (R\$)			Secretaria da Fazenda
	Atribuído p/Contribuinte	Atribuído p/Fazenda	Data de Emissão: 03/01/2023
Terreno/Terras	650.000,00	334.235,00	
Construção/Benfeitorias	0,00	315.765,00	
Total Avaliação	650.000,00	650.000,00	
Valor Desconto		0,00	
	Valor	Alíquota	Valor do ITBI
Valor Particular:	650.000,00	2,00%	13.000,00
Valor Financiado:	0,00	0,00%	0,00
Valor Total do ITBI:			13.000,00

Valor ITBI: 13.000,00Documento Válido p/Pagto até: **02/02/2023**

81680000130-6 00004575202-9 30202000001-4 00202311500-5



Autenticidade do Documento Disponível em:

<https://gedapi.abase.com.br/Ged/docPublico?RowGuid=f3d556b5-67fe-4bef-98a1-2003ed436dc2>
ou utilizando seu smartphone/tablet para fazer a leitura do QR CODE(imagem) ao lado.

Codigo de Validação: f3d556b5-67fe-4bef-98a1-2003ed436dc2