Confidential

Santander

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	20132
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Antonio Prado, 268 - Casa 07 - Rio Branco - São Sebastião do Caí/RS - CEP 95760-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	6

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	46,75
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	46,75
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	76,30
	IPTU:	76,30
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		76,30





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

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$ 230.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 165.000,00	% Desc:	-28,26%
-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$ 230.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 165.000,00**	**% Desc:**	**-28,26%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	27/11/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	27/11/2025				
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 230.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 552,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	17,00%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,77%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,93%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,39% 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. 72% R$ 165.000,00

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

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Laudo Técnico de Avaliação

SOLICITANTE:	**Banco Santander Brasil**
INTERESSADO:	**Banco Santander Brasil**

OBJETIVO:	Valor de Mercado de Compra e Venda
VISTORIA:	27 de novembro de 2025 (Vistoria externa)

ENDEREÇO:	Rua Antonio Prado, 268 - Casa 07				
CONDOMÍNIO:	Condomínio Antônio Prado Residencial				
BAIRRO:	Rio Branco	**CIDADE:**	São Sebastião do Caí	**UF:**	RS
DOSSIÊ:	20132				

TIPO:	Casa	**USO:**	Residencial
ÁREA CONSTRUÍDA:	76,30 m² (conforme matrícula)		
ÁREA PRIVATIVA DE TERRENO:	46,75 m² (conforme matrícula)		



Novembro / 2025

RESUMO

Endereço do imóvel **Rua Antonio Prado, 268 - Casa 07**		
Cidade **São Sebastião do Caí**	UF **RS**	
Objetivo da Avaliação **Valor de Mercado de Compra e Venda**		
Finalidade da Avaliação **Avaliação de Patrimônio**		
Solicitante e/ou Interessado **Banco Santander (Brasil) S.A**		
Proprietário **Banco Santander (Brasil) S.A**		

Tipo de Imóvel **Sobrado**	Área Privativa de Terreno **46,75 m²**	Área Construída Total **76,30 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$ 230.000,00 (Duzentos e Trinta Mil Reais)

Valor de Liquidação Forçada

R$ 165.000,00 (Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais)

Curitiba ,27 de Novembro de 2025

VALORY
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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 Antônio Prado 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 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno 8
5.3 - Mapa de 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 27/11/2025.
- 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.

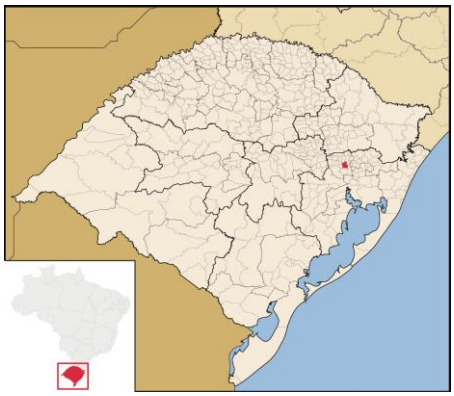
Este laudo é referente apenas a vistoria externa do imóvel e dados dos documentos aqui elencados.

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 Antônio Prado		
Bairro: Rio Branco	**Cidade:** São Sebastião do Caí	**UF:** RS

2.1 - História e Características do Município



Em 1738, a região de Caí já contava com a presença lusitana, além dos índios, seus primeiros habitantes. Os portugueses instalaram-se, principalmente, no local denominado Santana do Rio dos Sinos, atual distrito de Capela de Santana. O português espalhou-se pela área de Caí, plantando pouco, mas dedicando-se à criação de gado, sem, no entanto, formar povoações. Por Alvará de 15 de junho de 1814, foi criada a freguesia de Santana do Rio dos Sinos. Posteriormente, outras colônias foram criadas no território. Assim, na antiga sesmaria do Azevedo, em 1827, foi instalada a de São José do Hortêncio, abrigando colonos alemães, chegados três anos antes.

Em 1848, foi criada a freguesia de São José do Hortêncio e, com isto, a colônia de mesmo nome ganhava condições para tornar-se Sede do futuro Município. Após a Revolução Farroupilha, o rio Caí era ótima via de escoamento da produção da região. Um antigo sesmeiro, de nome Mateus, criou um porto, que recebeu seu nome. Por volta de 1850, o cidadão Antônio José da Silva Guimarães adquiriu grande propriedade nos arredores da atual Cidade, com o que passou o porto a denominar-se 'do Guimarães'.

A sede da freguesia de São José do Hortêncio foi transferida para a povoação do Porto do Guimarães, em 1873. Dois anos após, o Porto do Guimarães foi elevado à categoria de Vila, compreendendo além da freguesia de São Sebastião do Caí, que passou a ser o nome da Vila, as de São José do Hortêncio e de Santana do Rio dos Sinos. O distrito e o Município, desmembrados de São Leopoldo, foram criados em 1.º de maio de 1875. A instalação ocorreu em 1.º de maio de 1877.

Na Divisão Administrativa de 1911, o Município figurava com os distritos de São Sebastião do Cahy (Sede), São José do Hortêncio, Nova Petrópolis, Rio dos Sinos e Santa Catarina da Feliz. No Recenseamento de 1980 figurou com os distritos de São Sebastião do Caí (Sede), Bom Princípio, Capela de Santana, São José do Hortêncio e São Vendelino. Depois de 1980, houve desmembramento e consequentemente redução de área. Atualmente, compõem-no os distritos de São Sebastião do Caí (Sede) Capela de Santana e São José do Hortêncio.

- Área do município: 112,587 Km²
- População Total: 25.685 habitantes (Estimativa IBGE - 2019)
- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal - 2010 (IDHM 2010): 0,739

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Rua Antônio Prado

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante		Densidade de Ocupação		Padrão Econômico		Distribuição da Ocupação	
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços	X	Médio		Médio		
	Industrial		Médio/baixo	X	Médio/baixo	**Área sujeita a enchentes**	
	Rural		Baixo		Baixo		Sim X Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

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

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos		Equipamentos Comunitários		Intensidade de Tráfego				
X	Ônibus	X	Segurança		Alta	X	Média	Baixa
	Lotação	X	Educação					
	Metrô	X	Saúde	**Nível de Escoamento**				
	Trem	X	Cultura		Bom	X	Regular	Ruim
	Embarcação	X	Lazer					

4.4 - Considerações Gerais

Por tratar-se da região urbana, o local é dotado de toda infraestrutura urbana que o município oferece: água encanada, sistema de captação e condução de águas pluviais, 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.

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

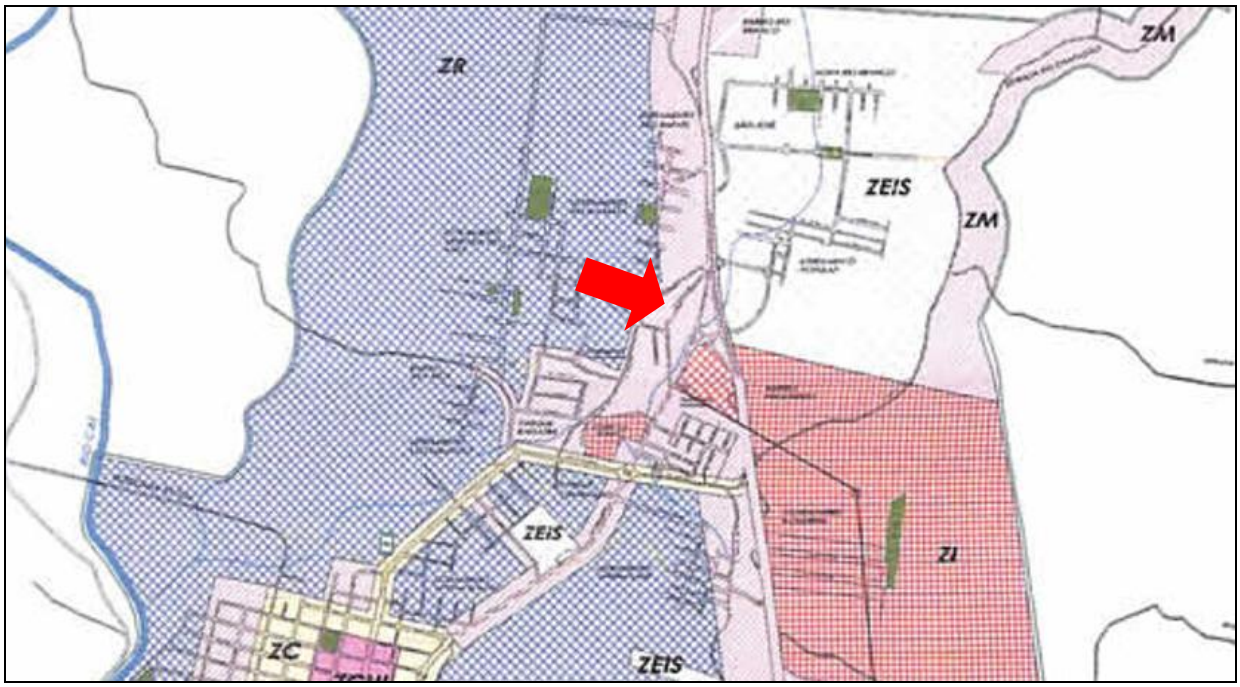
5.1 - Aspectos Físicos

Área Privativa: 46,75 m²	**Medidas do Terreno:** Não informado	
Testada Principal: Rua Antônio Prado	**Testada secundária:** -	
Formato: Regular	**Topografia:** Plano	**Superfície:** Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Zona Mista	**Uso Permitido:**	R RG CSP CSR ERLN CSTP CSD RT I-I I-II
Taxa de Ocupação Máxima:	75%		
Taxa de permeabilidade mínima:	50 %		
Altura Máxima (pav.):	-	**Usos Permissíveis:**	-
Coeficiente de Aproveitamento:	5,00		

5.3 - Mapa de Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui uma área construída de 76,30 m² referente a uma construção em alvenaria, o qual consideramos para a presente avaliação.

Aparentemente o imóvel se encontra ocupado.

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

Não foi possível realizar a 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 6 anos e estado de conservação entre novo e regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
	Alto		Alto		Rápida		Aquecido
	Médio/Alto		Médio/Alto		Normal/Rápida		Normal/Aquecido
X	Médio		Médio		Normal	X	Normal
	Médio/Baixo	X	Médio/Baixo	X	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 constituísse 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, consequentemente, 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:

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

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ 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 VAGAS: No caso de apartamentos, escritórios ou mesmo para lojas, agências bancárias e etc., este fator é determinante no maior ou menor valor, já que os valores unitários praticados no mercado se referem à área útil, devendo então se compensar o número de vagas de garagem, pois supostamente estão no preço das ofertas pesquisadas. Os índices aplicados devem ser extraídos no próprio mercado local, pois existem nítidas diferenças para cada local em função da maior ou menor necessidade de vagas.

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

$F_a = (A_p / A_a)^n$ 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 São Sebastião do Caí/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 (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Mercado
76,30	3.014,42	**R$ 230.000,00**
		Duzentos e Trinta Mil Reais

Área (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
76,30	2.162,51	**R$ 165.000,00**
		Cento e Sessenta e Cinco Mil Reais

Ver ANEXO IV

9. ENCERRAMENTO

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

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

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
VALORY – ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

Rynaldo de Oliveira Roça Junior
Engº Civil - CREA Nº SP-78196/D
CPF: 709.059.758-04
Curitiba, 27 de novembro de 2025

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Logradouro



Logradouro

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio



Fachada Condomínio

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS



Amostra n.º 1						Data	nov-25
Empreendimento:	Condomínio Residencial						
Endereço:	Rua das Mangueiras, s/n						
Bairro:	Vila Rica			Cidade:	São Sebastião do Caí	UF:	RS
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	5		
Área Construída (m²)	79,00			Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 405.000,00			Valor unitário (R$/m²)	5.126,58		
Fonte/ telefone:	Foxter Cia. Imobiliária	Tel.:	51	3083-7700	Status:	Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							



Amostra n.º 2						Data	nov-25
Empreendimento:	Condomínio Residencial						
Endereço:	Rua Adolfo Schenkel, 777						
Bairro:	Rio Branco			Cidade:	São Sebastião do Caí	UF:	RS
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	68,00			Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 264.422,00			Valor unitário (R$/m²)	3.888,56		
Fonte/ telefone:	Klein Imobiliária	Tel.:	51	3635-1590	Status:	Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							



Amostra n.º 3						Data	nov-25
Empreendimento:	Condomínio Residencial						
Endereço:	Rua Adolfo Schenkel, 777						
Bairro:	Rio Branco			Cidade:	São Sebastião do Caí	UF:	RS
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	68,00			Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 320.000,00			Valor unitário (R$/m²)	4.705,88		
Fonte/ telefone:	Imobiliária Terralar	Tel.:	51	3635-1866	Status:	Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							

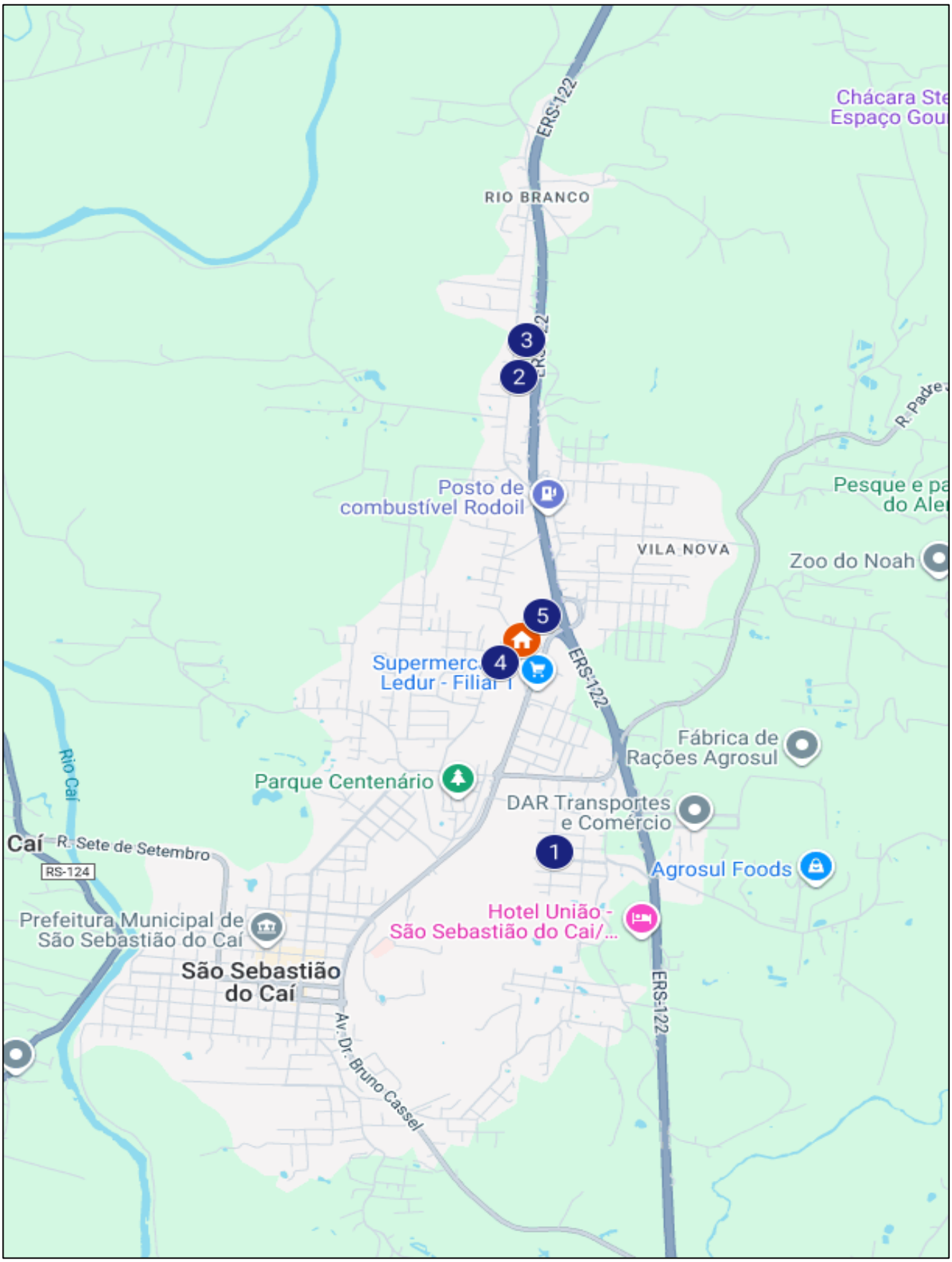


Amostra n.º 4						Data	nov-25
Empreendimento:	Condomínio Residencial						
Endereço:	Rua Antonio Prado, 268						
Bairro:	Vila Rica			Cidade:	São Sebastião do Caí	UF:	RS
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Novo			Idade Aparente (anos):	0		
Área Construída (m²)	75,00			Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 245.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.266,67		
Fonte/ telefone:	Klein Imobiliária	Tel.:	51	3635-1590	Status:	Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha e área de serviço.							



Amostra n.º 5						Data	nov-25
Empreendimento:	Condomínio Residencial						
Endereço:	Rua Antonio Prado, 422						
Bairro:	Vila Rica			Cidade:	São Sebastião do Caí	UF:	RS
Tipo:	Sobrado			Padrão de construção:	Médio		
Estado de conservação	Entre novo e regular			Idade Aparente (anos):	10		
Área Construída (m²)	88,78			Área de Terreno (m²)			
N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	0	N.º vagas	1		
Valor total (R$)	R$ 296.000,00			Valor unitário (R$/m²)	3.334,08		
Fonte/ telefone:	Nova Casa Cai	Tel.:	51	3635-1236	Status:	Oferta	
Sobrado contendo: sala de estar/jantar, 02 dormitórios, bwc social, cozinha 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.	*Rua Antônio Prado, 268 - Casa 07*	*76,30*	*91,35*	-	-	-	-	-	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*0,92*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	-	-
1	Rua das Mangueiras, s/n	79,00	-	1	2	0	405.000,00	5.126,58	0,80	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	3.897,71	3.897,71
2	Rua Adolfo Schenkel, 777	68,00	-	1	2	0	264.422,00	3.888,56	0,80	1,00	0,99	0,92	1,00	1,00	1,00	2.768,08	2.768,08
3	Rua Adolfo Schenkel, 777	68,00	-	1	2	0	320.000,00	4.705,88	0,80	1,00	0,99	0,92	1,00	1,00	1,00	3.349,89	3.349,89
4	Rua Antonio Prado, 268	75,00	-	1	2	0	245.000,00	3.266,67	0,80	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	2.389,71	2.389,71
5	Rua Antonio Prado, 422	88,78	-	1	2	0	296.000,00	3.334,08	0,80	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	2.714,40	2.714,40
							Unitário seco médio	4.064,35								3.023,96	3.023,96

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ela

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Foi atendida a quantidade mínima de dados de mercado para atingir grau II - 5 amostras	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	Os ajustes utilizados se encontram dentro do intervalo admissível para atingir grau II - 0,5 a 2,0	2
		Total	6

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

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

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

Graus	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<=30%	30%-50%	>50%

Intervalo de confiança	27,09%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	**Grau III**

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.023,96
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	3.931,15
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	2.116,77

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	3023,96	
Desvio Padrão	598,5915943	
Coeficiente de Variação	19,79497142	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R$/m²)	3.433,54	0,1354
Limite Inferior (R$/m²)	2.614,38	-0,1354
Intervalo de Confiabilidade	27,09%	

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área equivalente (m²)	76,30
Unitário (R$/m²)	3.023,96
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	230.728,00

FORMAÇÃO DE VALOR	
Área construída (m²)	76,30
Unitário (R$/m²)	3.014,42
Valor de Mercado p/ Venda (R$)	230.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R$)	165.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 230.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas financeiras: (taxas de mercado)		
IPTU	552,00	0,01%	ao mês	Taxa da aplicação financ.	17,00%	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,20%	ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25%	ao mês	Custo financeiro	11,77%	ao ano
Total 1		**0,46%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,93%**	**ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,39% 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. 71,74% **R$ 165.000,00**

ANEXO V

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS

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: 27/11/2025

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Casa

1.2. Endereço: Rua Antonio Prado, 268 Cidade: São Sebastião do Caí - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 29°34'22.08"S 51°21'43.25"O
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: Secretaria Municipal da Fazenda e Meio Ambiente - (51) 3635-2500

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: Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3635-2500

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: No imóvel funciona uma oficina de moto		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observados 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 IMOVEL

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 Pericias ambientais para os casos por ele identificados.

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: ☐ Não ☐ Sim

■ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: _____

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

■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

■ Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

■ Não ☐ Sim - Indique o local: _____

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2025



Imagem obtida do Google Earth - data base: 2003

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

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 (CNM - 099523.2.0039053-95) o teor seguinte:

CNM: 099523.2.0039053-95

Matrícula Nº 39.053

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula **39.053**

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

IMÓVEL: **Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situado na **Rua Antônio Prado, nº 268,** bairro Vila Rica, no município de São Sebastião do Caí/RS, composto de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, apresenta área real global **(construída) de 76,30m²**, não possuindo área construída de uso comum, com 46,75m² de área privativa de terreno e 44,60m² de uso comum de terreno, totalizando uma **área real total de 91,35m²**, correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade **de 0,114763**, com as seguintes confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); ao OESTE, confronta com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14,719); ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 06. ÁREA DE TERRAS INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO: Um terreno urbano com área de **787,46m²**, situado no bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, em quarteirão de configuração irregular, formado pela Rua Antonio Prado, Rua Omiro Ledur e Rua Ivoti, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, partindo do alinhamento com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819), forma um ângulo interno de 79°10'28", na extensão de 10,77 metros, divide com a Rua Antonio Prado, distando 114,56 metros da esquina com a Rua Ivoti; seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 100°28'45", na extensão de 22,69 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 273°17'59", na extensão de 0,36 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 87°36'56", na extensão de 14,30 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 267°37'47", na extensão de 10,08 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 92°54'11", na extensão de 19,34 metros, divide com divide com propriedade de Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656); seguindo, ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 86°31'05", na extensão de 6,22 metros, dali, seguindo no mesmo sentido, forma um

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099523.2.0039053-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 1v verso

ângulo interno de 183º16'23", na extensão de 6,49 metros, divide com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 90º36'34", na extensão de 4,10 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 268º14'20", na extensão de 8,54 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 88º15'37", na extensão de 2,74 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); segue ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 261º57'30", na extensão de 0,59 metros; dali, retoma a direção NORDESTE, sentido noroeste-sudeste, formando um ângulo interno de 99º16'56", na extensão de 24,31 metros; seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 89º21'09", na extensão de 0,15 metros, retomando novamente a direção NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 271º24'20", na extensão de 27,21 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819) até encontrar o ponto inicial da descrição.

PROPRIETÁRIA: **LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 20.615.355/0001-00, com sede na Rua Henrique D´Ávila, nº 610, bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.
PROCEDÊNCIA: Matrícula n° 17.433 do livro 2-RG deste Ofício de Registro de Imóveis, datada de 07 de janeiro de 1992.
PROTOCOLO: Nº 90.978, do Livro 1-I, de 18/10/2021.
Emolumentos: R$ 27,20. SeloDigital: 0295.03.2100007.02177 = R$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21274 = R$ 1,40.
A Escrevente Autorizada: ______________ (Kelen Coimbra Rodrigues)

AV-1-39.053: **Em 25 de fevereiro de 2022** **CADASTRO MUNICIPAL**
A requerimento da parte interessada, datado de 21 de janeiro de 2022, acompanhado da Guia de Arrecadação – ITBI, nº 27/2022, expedida aos 21 de janeiro de 2022, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí/RS, aqui apresentados e arquivados,
(continua na folha 2)

Continua na Próxima Página -:-

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado · Certidão emitida pelo SREI · www.registradores.onr.org.br · .onr

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0039053-95

Matrícula Nº 39.053

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2 matrícula

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021 **39.053**

procede-se à esta averbação para fazer constar que o imóvel está inscrito no cadastro imobiliário municipal sob o nº 11319600.

OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão de ter apresentado requerimento com base no art. 290 da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: Nº 92.083, do Livro 1-J, de 21/01/2022.

Emolumentos: R$ 52,00. SeloDigital: 0295.04.2000005.13458 = R$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.30175 = R$ 1,40.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

R-2-39.053: **Em 25 de fevereiro de 2022** **COMPRA E VENDA**

ADQUIRENTE: **KATIANE DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, maior, que declara não viver em união estável, vendedora, inscrita no CPF sob o n° 037.336.120-35, portadora do RG nº 1120608425-SSP/DI/RS, nascida em 29 de novembro de 1995, filha de Gilberto de Oliveira e de Marilene de Oliveira, residente e domiciliada na Rua Antonio Prado, nº 268, Apto. 7, Bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

TRANSMITENTE: **LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA**, já qualificada, representada por seu sócio MARCOS EGÍDIO LOEFF, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o n° 374.232.820-49, portador do RG nº 10224691154, filho de Otto Leopoldo Loeff e de Lucia Loef, residente e domiciliado na Rua Henrique Davila, nº 610, Bairro Centro, na cidade de São Sebastião do Caí/RS.

IMÓVEL: A **Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial** com área de **76,30m²**, já descrita nesta matrícula.

VALOR: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). **AVALIAÇÃO**: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais). (Guia ITBI nº 27/2022).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Foi apresentada Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitida no site da Secretaria da Receita Federal, aos 04 de novembro de 2021, sob o código de controle 28ED.6D1C.A9A0.BF74, com validade até 03 de maio de 2022.

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, nº 0010291610, do Banco Santander (BRASIL) S.A., datado de 12 de

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

janeiro de 2022, na cidade de São Paulo/SP.
OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão de ter apresentado requerimento com base no art. 290 da Lei 6.015/73.
PROTOCOLO: Nº 92.083, do Livro 1-J, de 21/01/2022.
Emolumentos: R$ 533,10. Selo Digital: 0295.08.2100008.00043 = R$ 49,50. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.30176 = R$ 1,40.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

R-3-39.053: Em 25 de fevereiro de 2022 ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
DEVEDORA FIDUCIANTE: **KATIANE DE OLIVEIRA**, já qualificada.
CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2235 e 2041, na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, agente financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, representado por JAREDH RAFAEL SANTOS FLORES, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 016.113.580-35, portador do RG nº 1096740673-SSP/RS; e por ANDERSON SILVA DE OLIVEIRA, brasileiro, solteiro, inscrito no CPF sob o nº 003.892.600-88, portador do RG nº 1086147798; conforme procuração lavrada às folhas 325 do livro nº 11.287, em 14 de setembro de 2021, no 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e substabelecimento de procuração lavrado às folhas 15/18 do livro nº 2802, em 29 de novembro de 2021, no Cartório do 10º Tebelião de Notas de São Paulo/SP.
PREÇO DE VENDA E COMPRA DOS IMÓVEIS: Casa: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais); Garagem: R$ 0,00. Total: R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).
FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE VENDA E COMPRA: Recursos próprios: R$ 60.500,00; Recursos do FGTS: R$ 0,00; Recursos do Financiamento: R$ 169.500,00.
VALORES A FINANCIAR PARA O PAGAMENTO:
a) Do preço da venda: R$ 169.500,00;
b) De despesa acessória com o financiamento - Avaliação de Garantia: R$ 0,00;
c) Dos custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI: R$ 11.500,00;
d) Valor total do financiamento: R$ 181.000,00 (cento e oitenta e um mil reais).
CONDIÇÕES DO FINANCIAMENTO:

(continua na folha 3)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0039053-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Nº 39.053

fls. 3 matrícula

Matrícula

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021 **39.053**

a) Taxa de Juros sem bonificação:
a.1) Taxa efetiva de juros anual: 10,9900%; Taxa nominal de juros anual: 10,4724%;
a.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,8727%; Taxa nominal de juros mensal: 0,8727%;
b) Taxa de Juros Bonificada:
b.1) Taxa efetiva de juros anual: 8,9900%; Taxa nominal de juros anual: 8,6395%;
b.2) Taxa efetiva de juros mensal: 0,7200%; Taxa nominal de juros mensal: 0,7200%;
c) Prazo de amortização: 420 meses;
d) Atualização: Mensal;
e) Data de vencimento da Primeira Prestação: 12/02/2022;
f) Custo efetivo total - CET (anual): 9,95%;
g) Sistema de Amortização: SAC;
h) Data de vencimento do financiamento: 12 de janeiro de 2057;
i) Imposto de Operações Financeiras - IOF: R$ 0,00;

VALOR DOS COMPONENTES DO ENCARGO MENSAL NA DATA DESTE CONTRATO:

a) valor da cota de amortização R$ 430,95; Juros R$ 1.303,13 = R$ 1.734,08;
b) prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente R$ 30,70;
c) prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R$ 22,75;
d) Tarifa de serviços Administrativos - TSA R$ 25,00;
e) Valor total do encargo mensal R$ 1.812,53.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Para garantir todas as obrigações deste contrato, a Compradora/Devedora Fiduciante aliena fiduciariamente ao Santander o imóvel objeto desta matrícula, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos arts. 22 e seguintes da lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017. A Compradora/Devedora Fiduciante, cede e transfere ao Santander, a propriedade fiduciária e a posse indireta, reservando-se a posse direta na forma da lei, e se obriga por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção de direitos.

VALOR DE AVALIAÇÃO E VENDA EM PÚBLICO LEILÃO: R$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais).

TÍTULO: Instrumento particular com eficácia de escritura pública - Leis nº 4.380/1964 e 5.049/1966 Alienação fiduciária de imóvel em garantia - Lei nº 9.514/1997 e Lei

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71
Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0039053-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 3v verso

13.465/2017, nº 0010291610, do Banco Santander (BRASIL) S.A., datado de 12 de janeiro de 2022, na cidade de São Paulo/SP.
CONDIÇÕES: As constantes no contrato, arquivado neste Ofício.
OBSERVAÇÃO: Concedido desconto de 50% no valor dos emolumentos em razão de ter apresentado requerimento com base no art. 290 da Lei 6.015/73.
PROTOCOLO: Nº 92.083, do Livro 1-J, de 21/01/2022.
Emolumentos: R$ 472,80. SeloDigital: 0295.08.2100008.00044 = R$ 49,50. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.30177 = R$ 1,40.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Vinícius Fraga Rocha).

AV-4-39.053: Em 19 de julho de 2023 CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA
Nos termos do Provimento nº 143/2023 do CNJ, fica constando que a presente matrícula possui o seguinte Código Nacional de Matrículas - CNM: **099523.2.0039053-95**.
Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.04.2200003.10325 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.70724 = NIHIL.
O Escrevente Autorizado: _____ (Bruno Klein Rodrigues).

AV-5-39.053: Em 19 de julho de 2023 CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE
Nos termos do requerimento, datado de 22 de maio de 2023, documento eletrônico passado pelo credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., já qualificado, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, brasileira, viúva, inscrita no CPF sob nº 222.254.120-49 e na OAB/RS sob nº 22.306; conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas neste Ofício, instruído com as provas da intimação por inadimplemento de KATIANE DE OLIVEIRA; já qualificada; com as certidões do decurso do prazo sem purgação da mora, conforme certificação passada pelo Bel. Henrique Piovesan Schaeffer, Oficial Substituto deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí/RS, aos 04 de janeiro de 2023; e, com o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, no qual o imóvel foi avaliado para efeitos fiscais em R$ 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme guia número 138/2023, fica CONSOLIDADA a propriedade plena do imóvel objeto desta matrícula a

(continua na folha 4)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br saec .onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Continuação da Página Anterior

CNM: 099523.2.0039053-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 39.053**

fls. 4 matrícula **39.053**

São Sebastião do Caí, 17 de novembro de 2021

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0039053-95

favor do credor/fiduciário no R-3, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, em virtude do não cumprimento da obrigação, nos termos do art. 26 § 7º da Lei nº 9.514/97.

PROTOCOLO: Nº 97.754, do Livro 1-K, de 27/06/2023.

Emolumentos: R$ 1.073,00. SeloDigital: 0295.09.2300002.00075 = R$ 81,00.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.70725 = R$ 1,80.

O Escrevente Autorizado: _____ (Bruno Klein Rodrigues).

AV-6-39.053: Em 05 de dezembro de 2023 CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Procede-se esta averbação para constar que, em virtude de requerimento passado pelo Credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, representado por seu Rafael Gama e Silva, conforme cadeia de procurações apresentadas e arquivadas nesta Serventia, fica **cancelada** a alienação fiduciária objeto do **R-3**, uma vez que a dívida foi declarada extinta em virtute da consolidação de propriedade objeto da AV-5, ambos desta matrícula.

PROTOCOLO: Nº 99.400, do Livro 1-K, de 27/11/2023.

Emolumentos: R$ 467,70. SeloDigital: 0295.08.2300004.00269 = R$ 65,30.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.82434 = R$ 1,80.

A Oficial: _____ (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

AV-7-39.053: Em 05 de dezembro de 2023 AVERBAÇÃO DE LEILÕES NEGATIVOS

Nos termos do art. 248 da Lei 6.015/1973 e conforme requerimento apresentado por Adriely Araujo Freitas, representante legal do **BANCO SANTANTER (BRASIL) S.A.**, já qualificado, conforme cadeia de procurações apresentadas e aquivadas nesta Serventia, acompanhado dos Autos de Primeiro e Segundo Leilões, assim como os editais de Leilão Extrajudicial do imóvel objeto desta matrícula, procedo esta averbação para constar que a **BANCO SANTANTER (BRASIL) S.A.** realizou os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo o primeiro em em 09 de outubro de 2023 e o 2º Leilão em 11 de outubro de 2023, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Mauro Zukerman, JUCESP nº 328, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime

(continua no Verso)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec

Continuação da Página Anterior -:-

CNM: 099523.2.0039053-95

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 4v verso

Código Nacional da Matrícula - 099523.2.0039053-95

jurídico da Lei Federal 9.514/97, podendo a proprietária dispor livremente do imóvel.
PROTOCOLO: Nº 99.400, do Livro 1-K, de 27/11/2023.
Emolumentos: R$ 54,10. SeloDigital: 0295.04.2200003.15813 = R$ 4,40. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.82435 = R$ 1,80.
A Oficial: ________ (Dra. Eliana Toshie Morita Okamura).

(continua na folha)

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

São Sebastião do Caí-RS, terça-feira, 5 de dezembro de 2023, às 16:32:48.
Certidão Matrícula 39.053 - 8 páginas: R$ 53,10 (0295.04.2200003.15821 = R$ 4,40)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,10 (0295.02.2300003.02932 = R$ 2,50)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0295.01.2100001.82457 = R$ 1,80)
Total: R$ 80,30

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
099523 53 2023 00031504 19

BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - Escrevente Autorizada

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 549f6315-0c26-41eb-a683-10884fa9ca71

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/12/2023 14:06

saec .onr
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

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 (CNM - 099523.2.0017433-62) o teor seguinte:

matrícula 17.433

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
Livro N.º 2 - Registro Geral

fls. 1 matrícula 17.433

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

IMÓVEL: Situado na Estrada Julio de Castilhos, em Rio Branco, distr. da sede d/munic. constituído de um terreno, sem benfeitorias, sem numeração do lote e da quadra indefinida, com a área de 612,80m2 com as seguintes medidas e confrontações: frente,a leste, numa extensão de 11,00m com a estrada Julio de Castilhos ao norte, numa extensão de 45,00m com terreno de João Nelson Wust a oeste, numa extensão de 10,00m com terreno de Aurelio Baldessarini e numa extensão de 11,00m com Loiva Clara Pereira Heidrich ao sul, numa extensão de 13,00m com terreno que é ou foi dos herdeiros de Osvino Leopoldo Muller e ainda ao sul, numa extensão de 45,00m mais ou menos, com terreno que é ou foi dos herdeiros de Osvino Leópoldo Muller.

PROPRIETARIOS: JOSÉENIO FLORES, aposentado, brasil.,e s/mulher Irena Carmen Christ Flores, CIC095 552 770/87 e 427 872 270/00 resid. e domic. em Chapadão distr. da sede d/munic.
PROCEDENCIA: Reg.20.349 do Lº3AC(447,70m2) 39.679 do Lº3AL(112,40m2) e Matr.17.331 do Lº2RG (52,70m2)

R.1-17.433: Em 07/janeiro/1991 COMPRA E VENDA

ADQUIRENTE: JOSÉ GENECI PENS, viúvo, industriário, brasil.,CIC 086 318 750/15 resid. e domic.n/cidade na Rodovia RS/122.
VALOR: cr$600.000,00 **AVALIAÇÃO:** cr$1.180.000,00
E/P de Compra e venda lavrada em 13/dezembro/1991, fls.142/3 do Lº162, pelo tabelião d/cidade Pio Renato Glaeser.
IMÓVEL VENDIDO: Parte ideal de 284,80m2,dentro área maior,sembenf. jádescr.n/matr.
DOU FÉ OFIC.

R.2-17.433: Em 28/novembro/1997 COMPRA E VENDA
ADQUIRENTE: JOSE GENECI PENZ, brasileiro, viúvo, industriário, CIC086 318 750/15 residente e domiciliado na Rodovia RS/122 n/ cidade.
TRANSMITENTE: JOSE ENIO FLORES e s/mulher Irena Carmen Christ Flores, acima qualificados.
IMÓVEL VENDIDO: Parte ideal de 164,00m2, sem benfeitorias, dentro de área maior já descrita n/matricula.
VALOR: R$2.500,00 **AVALIAÇÃO:** R$2.500,00
TITULO: Escritura Publica de Compra e venda lavrada aos 18/novembro/1997, folhas 179/80 do livro 180, pelo tabelião d/cidade Pio Renato Glaeser.
Protocolo nº35.308 de 28/11/1997 Custas R$43,10
DOU FÉ OFIC.AJUD. (continua no verso)

4

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREC Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado www.registradores.onr.org.br

Continuação da Página Anterior -:-

R-3-17.433: Em 01 de fevereiro de 2.006 **COMPRA E VENDA**

ADQUIRENTE:JOSÉ GENECI PENS,brasileiro, viúvo,aposentado,inscrito no CPF sob nº 086.318.750-15, residente e domiciliado na Rua Antonio Prado, 276, em Vila Rica, nesta cidade.
TRANSMITENTE: JOSÉ ENIO FLORES e sua mulher **IRENA CARMEN CHRIST FLORES**, retro qualificados.
IMÓVEL: *A parte ideal de terras, com área de* ***164,00m²***, ***sem benfeitorias***, *já descrito nesta* matrícula.
VALOR: R$10.000,00 **AVALIAÇÃO:** R$12.000,00
TÍTULO : Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 12 de janeiro de 2.006, folhas 072/073 *do livro nº195, no Tabelionato desta cidade , pelo tabelião Pio Renato Glaeser.*
PROTOCOLO: 43.951 em 01/fevereiro/ 2.006. Custas:R$101,90
DOU FÉ REG. DESIGN. ____________

AV-4-17.433: **Em 06 de abril de 2015** **DENOMINAÇÃO DA RUA**
A requerimento da parte interessada, datado de 26 de fevereiro de 2015, acompanhado da Certidão nº 508/2014, expedida aos 17 de novembro de 2014, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, aqui apresentados e arquivados, fica constando que a Estrada Julio de Castilhos passou a denominar-se Rua Antonio Prado.
PROTOCOLO: Nº 69.499, do Livro 1-G, de 26/02/2015.
Emolumentos: R$ 63,90. SeloDigital: 0295.04.1400004.02505 = R$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.36853 = R$ 0,30.
O Oficial Substituto: ____________ (Henrique Piovesan Schaeffer).

AV-5-17.433: **Em 06 de abril de 2015** **RETIFICAÇÃO DE ÁREA**
Conforme requerimento datado de 24 de janeiro de 2014, acompanhado de planta e memorial descritivo elaborados pelo responsável técnico Jaime Garcia de Oliveira, inscrito no CREA/RS sob o nº 040221 TD, aqui apresentados e arquivados, procede-se à retificação de área para constar que *o imóvel objeto desta matrícula apresenta os seguintes confrontantes, área, medidas lineares, dimensões, confrontações e características*: I – **IDENTIFICAÇÃO DOS CONFRONTANTES**: Os proprietários atuais dos imóveis confrontantes com o desta matrícula são os seguintes: 1) Francisco Aldeni Bittencourt - Matrícula nº 1.192, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS; 2) Ivo José da Silva - Matrícula nº 14.656, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS; 3) Dario Rodrigues da Silva: Área de Posse; 4) Marlene Loff da Costa: Matrícula nº 14.719, do Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS; e 6) Maria de Lourdes Wust: Matrícula nº 3.819. II – **ALTERAÇÃO DAS MEDIDAS LINEARES E DA ÁREA SUPERFICIAL** – De acordo com os documentos acima mencionados, foram alteradas as medidas lineares do imóvel, bem como sua área superficial total, para 787,46m², tendo

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
.onr

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continua na Próxima Página -:-

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 2 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

sido atualizada sua descrição, a qual passou a ser a seguinte: Um terreno urbano com área de **787,46m²**, sem benfeitorias, situado no bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, em quarteirão de configuração irregular, formado pela Rua Antonio Prado, Rua Omiro Ledur e Rua Ivoti, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, partindo do alinhamento com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS), forma um ângulo interno de 79º10'28", na extensão de 10,77 metros, divide com a Rua Antonio Prado, distando 114,56 metros da esquina com a Rua Ivoti; seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 100º28'45", na extensão de 22,69 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 273º17'59", na extensão de 0,36 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 87º36'56", na extensão de 14,30 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 267º37'47", na extensão de 10,08 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 92º54'11", na extensão de 19,34 metros, divide com divide com propriedade de Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 86º31'05", na extensão de 6,22 metros, dali, seguindo no mesmo sentido, forma um ângulo interno de 183º16'23", na extensão de 6,49 metros, divide com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 90º36'34", na extensão de 4,10 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 268º14'20", na extensão de 8,54 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 2v verso

Costa (Matrícula nº 14.719, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 88º15'37", na extensão de 2,74 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); segue ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 261º57'30", na extensão de 0,59 metros; dali, retoma a direção NORDESTE, sentido noroeste-sudeste, formando um ângulo interno de 99º16'56", na extensão de 24,31 metros; seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 89º21'09", na extensão de 0,15 metros, retomando novamente a direção NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 271º24'20", na extensão de 27,21 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS) até encontrar o ponto inicial da descrição. **CERTIFICO**: Que os confrontantes, em atendimento ao disposto no inciso II do artigo 213, da Lei nº 6.015/73, alterada pelo artigo 59 da Lei nº 10.931/2004, anuíram com o pedido de retificação, conforme consta na planta.
PROTOCOLO: Nº 69.499, do Livro 1-G, de 26/02/2015.
Emolumentos: R$ 93,30. SeloDigital: 0295.04.1400004.02506 = R$ 0,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1400004.36854 = R$ 0,30.
O Oficial Substituto: _____ (Henrique Piovesan Schaeffer).

R-6-17.433: **Em 26 de abril de 2017** **PERMUTA**

ADQUIRENTE: **LOEFF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob nº 20.615.355/0001-00, com sede na Rua Henrique D´Ávila, nº 610, Bairro Centro, nesta cidade, representada por seu sócio e administrador MARCOS EGIDIO LOEFF, brasileiro, casado, empresário societário, inscrito no CPF sob o nº 374.232.820-49, residente e domiciliado na Rua Henrique D´Ávila, nº 610, Bairro Centro, nesta cidade.
TRANSMITENTE: **JOSÉ GENECI PENS**, já qualificado.
IMÓVEL: A parte ideal correspondente a **681,57m²**, sem benfeitorias, dentro de área maior, já descrita nesta matrícula.
VALOR: R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais). **AVALIAÇÃO**: R$ 60.000,00

(continua na folha 3)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 3 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

(sessenta mil reais). (Guias ITBI nºs 195/2015 e 374/2016).

OBSERVAÇÃO: O permutante JOSÉ GENECI PENS reserva para si a área de 105,89m² onde serão erigidas as unidades 08 e 09 do empreendimento a ser incorporado no R-8, desta Matrícula (unidades essas ora permutadas pela fração ideal correspondente a 681,57m², onde serão erigidas as unidades 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 10 do referido empreendimento).

TÍTULO: Escritura pública de permuta nº 15.819/015, lavrada aos 18 de junho de 2015, às folhas 032/034 do Livro 161 de Transmissões, no Tabelionato de Notas de Feliz-RS; e escritura pública aditiva e rerratificativa nº 7.270/056, lavrada aos 10 de janeiro de 2017, às folhas 079/080 do Livro 041 de Contratos, no Tabelionato de Notas de Feliz-RS.

PROTOCOLO: Nº 76.078, do Livro 1-G, de 05/04/2017.

Emolumentos: R$ 350,70. SeloDigital: 0295.07.1600001.00980 = R$ 36,60. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.70521 = R$ 1,40.

O Oficial Substituto: (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-7-17.433: Em 26 de abril de 2017 EMPLACAMENTO

A requerimento da parte interessada, datado de 29 de março de 2017, acompanhado de Certidão de Emplacamento de Licença para Construção, expedida aos 24 de março de 2017, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, aqui apresentados e arquivados, fica constando que o imóvel recebeu o emplacamento municipal nº 268.

PROTOCOLO: Nº 76.009, do Livro 1-G, de 29/03/2017.

Emolumentos: R$ 78,80. SeloDigital: 0295.04.1600006.02234 = R$ 3,30. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.70522 = R$ 1,40.

O Oficial Substituto: (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

R-8-17.433: Em 26 de abril de 2017 INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

PROPRIETÁRIOS/INCORPORADORA: 1) LOEFF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, já qualificada, representada por seu sócio e administrador MARCOS EGIDIO LOEFF, brasileiro, casado, empresário societário, inscrito no CPF sob o nº

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 3v verso

374.232.820-49, residente e domiciliado na Rua Henrique D´Ávila, nº 610, Bairro Centro, nesta cidade; e **2) JOSÉ GENECI PENS**, já qualificado, representado por LOEFF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, já qualificada, representada por seu sócio e administrador MARCOS EGIDIO LOEFF, já qualificado, conforme procuração pública nº 1.366, lavrada aos 21 de fevereiro de 2017, as folhas 128/129 do Livro nº 40 de procurações, no Tabelionato de Notas de Harmonia-RS.

OBJETO DA INCORPORAÇÃO: A incorporadora apresentou pedido de registro da incorporação imobiliária denominado **CONDOMÍNIO ANTÔNIO PRADO RESIDENCIAL**, situado na Rua Antônio Prado, nº 268, Bairro Vila Rica, no município de São Sebastião do Caí-RS, havendo depositado neste serviço registral o memorial, quadros, projetos e demais documentos exigidos no art. 32 da Lei nº 4.591/64. Sobre o terreno a incorporadora promoverá a incorporação e construção de 10 (dez) residências habitacionais multifamiliares, conforme planilha de áreas = NBR 12.721, com área coberta padrão em alvenaria de 664,85m², sendo 429,05m² relativo à pavimento térreo e 235,80m² relativo a pavimento superior, com finalidade residencial. O prédio de uso residencial será composto de 02 (dois) pavimentos dividido em 10 (dez) residências sendo 03 unidades térreas e 07 sobrados; de conformidade com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí/RS.

UNIDADES AUTÔNOMAS: 1ª) Casa 01 do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 76,30m², área de uso comum 10,10m² e área real total 86,40m², coeficiente de proporcionalidade 0,114763, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 02; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com a área de uso comum. Possui uma casa, com área privativa medindo 76,30m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,114763, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **2ª) Casa 02** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 75,15m², área de uso comum 9,95m² e área real total 85,10m², coeficiente de proporcionalidade 0,113033, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de

(continua na folha 4)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 4 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 03; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com paredes externas da casa 01. Possui uma casa, com área privativa medindo 75,15m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,113033, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **3ª) Casa 03** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 76,30m², área de uso comum 10,10m² e área real total 86,40m², coeficiente de proporcionalidade 0,114763, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 04; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com paredes externas da casa 02. Possui uma casa, com área privativa medindo 76,30m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,114763, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **4ª) Casa 04** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 76,30m², área de uso comum 10,10m² e área real total 86,40m², coeficiente de proporcionalidade 0,114763, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 05; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com paredes externas da casa 03. Possui uma casa, com área privativa medindo 76,30m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,114763, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **5ª) Casa 05** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 75,15m², área de uso comum 9,95m² e área real total 85,10m², coeficiente de proporcionalidade 0,113033, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 06; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com paredes externas da casa 04. Possui uma casa, com área privativa medindo 75,15m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,113033, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da
Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
onr
sREC

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **6ª) Casa 06** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 75,15m², área de uso comum 9,95m² e área real total 85,10m², coeficiente de proporcionalidade 0,113033, confrontando-se ao **NORTE**, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com paredes externas da casa 07; SUL, com a área de uso comum; LESTE, com paredes externas da casa 05. Possui uma casa, com área privativa medindo 75,15m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,113033, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **7ª) Casa 07** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 76,30m², área de uso comum 10,10m² e área real total 86,40m², coeficiente de proporcionalidade 0,114763, confrontando-se ao NORTE, com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); OESTE, com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); SUL, com a área de uso comum; **LESTE**, com paredes externas da casa 06. Possui uma casa, com área privativa medindo 76,30m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,114763, constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação, banheiro e área superior; **8ª) Casa 08** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 56,62m², área de uso comum 5,97m² e área real total 62,59m², coeficiente de proporcionalidade 0,067834, confrontando-se ao NORTE, com a área de uso comum; OESTE, com paredes externas da casa 09; SUL, com propriedade do Espolio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); LESTE, com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS). Possui uma casa, com área privativa medindo 45,10m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,067834, constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação; **9ª) Casa 09** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta

(continua na folha 5)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 5 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

cidade, o lote com área privativa de 55,82m², área de uso comum 5,87m² e área real total 61,69m², coeficiente de proporcionalidade 0,066632, confrontando-se ao NORTE, com a área de uso comum; OESTE, com paredes externas da casa 10; SUL, com propriedade do Espolio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); LESTE, com paredes externas da casa 08. Possui uma casa, com área privativa medindo 44,30m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,066632, constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação; **10ª) Casa 10** do Condomínio Antonio Prado Residencial, situada na Rua Antonio Prado, nº 268, nesta cidade, o lote com área privativa de 56,32m², área de uso comum 5,93m² e área real total 62,25m², coeficiente de proporcionalidade 0,067383, confrontando-se ao NORTE, com a área de uso comum; OESTE, com Espolio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); SUL, com propriedade do Espolio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); LESTE, com paredes externas da casa 09. Possui uma casa, com área privativa medindo 44,80m², a casa não possui área de uso comum, coeficiente de proporcionalidade 0,067383, constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, 2 dormitórios, circulação.

PARTES E COISAS DE USO COMUM: São partes e coisas indivisíveis e inalienáveis de uso comum e fim proveitoso do Condomínio: o terreno sobre o qual se ergue à construção; os calçamentos e jardins coletivos; área de circulação, os passeios públicos, os muros e cercas, o portão de entrada, as tubulações tronco de água, as instalações comuns de energia elétrica, telefônica, TV a cabo, as fundações e respectivas vigas; caixas de correspondências; medidores e as instalações para telefone e as canalizações de toda parte, os espaços para estacionamentos, enfim, tudo o que se destine ao uso com de todas as unidades autônomas.

VALOR: R$ 891.982,71 (oitocentos e noventa e um mil novecentos e oitenta e dois reais e setenta e um centavos).

PRAZO DE CARÊNCIA: A incorporadora, conforme declaração apresentada, não está sujeita ao prazo de carência previsto no art. 32 da Lei 4.591/64.

OBSERVAÇÃO: O primitivo proprietário permutante JOSÉ GENECI PENS, já qualificado, conforme R-6 desta matrícula reservou para si a área de 105,89m², onde serão erigidas as unidades 08 e 09 do presente empreendimento, tendo sido o imposto sobre esta

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. **5v** verso

operação devidamente recolhido, conforme Guias ITBI nºs 195/2015 e 374/2016. O restante do imóvel, ou seja, a fração ideal correspondente a 681,57m², onde serão erigidas as unidades 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 10, passou a pertencer à Incorporadora.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular datado de 09 de fevereiro de 2017, arquivado nesta Serventia.
PROTOCOLO: Nº 76.009, do Livro 1-G, de 29/03/2017.
Emolumentos: R$ 3.360,20. SeloDigital: 0295.09.1600003.00078 = R$ 61,40. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.70523 = R$ 1,40.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-9-17.433: Em 05 de dezembro de 2017.
Nos termos do art. 213, I, a, da Lei 6.015/73, e conforme verificado na escritura objeto do R-6, aqui arquivada, fica constando que o nome correto da proprietária é **LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA**.
Emolumentos: NIHIL. SeloDigital: 0295.01.1500009.99518 = NIHIL. Processamento eletrônico de dados: NIHIL.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-10-17.433: Em 05 de dezembro de 2017 ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO
A requerimento da incorporadora, já qualificada, representada por Marcos Egidio Loeff, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 374.232.820-49, residente e domiciliado na Rua Henrique D'avila, nº 610, no município de São Sebastião do Caí-RS, acompanhado de memorial descritivo e do Quadro IV B.1 da planilha de áreas – NBR 12.721, assinados pelos responsáveis técnicos, aqui apresentados e arquivados, fica constando que a incorporação objeto do R-8 foi alterada no que se refere as metragens de terreno de uso privativo e de uso comum, ficando mantidas todas as demais especificações. As UNIDADES AUTÔNOMAS passam a ter a seguinte descrição: **1ª) Casa 01 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **44,05m²**, área de uso comum 44,60m², área real total 88,65m² e coeficiente

(continua na ficha 6)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 6 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

de proporcionalidade 0,114763, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 76,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 02; ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com a área de uso comum. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 2ª) Casa 02 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **43,90m²**, área de uso comum 43,98m², área real total 87,88m² e coeficiente de proporcionalidade 0,113033, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 75,15m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 03; ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 01. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 3ª) Casa 03 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **44,15m²**, área de uso comum 44,60m², área real total 88,75m² e coeficiente de proporcionalidade 0,114763, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 76,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 04; ao SUL, confronta

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. **6v** verso

com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 02. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 4ª) Casa 04 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **46,05m²**, área de uso comum 44,60m², área real total 90,65m² e coeficiente de proporcionalidade 0,114763, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 76,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 05; ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 03. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 5ª) Casa 05 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **46,10m²**, área de uso comum 43,98m², área real total 90,08m² e coeficiente de proporcionalidade 0,113033, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 75,15m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 06; ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 04. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 6ª) Casa 06 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **46,86m²**, área de uso comum 43,98m², área real total 90,84m² e coeficiente de proporcionalidade 0,113033,

(continua na folha 7)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 7 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 75,15m², não possuindo área de uso comum, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 07; ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 05. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 7ª) Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **46,75m²**, área de uso comum 44,60m², área real total 91,35m² e coeficiente de proporcionalidade 0,114763, **contendo uma casa constituída de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, com área privativa de 76,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao OESTE, confronta com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14,719, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 06. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 8ª) Casa 08 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **49,77m²**, área de uso comum 3,60m², área real total 53,37m² e coeficiente de proporcionalidade 0,067834, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 45,10m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 09; ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da
Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. **7v** verso

Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS). **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 9ª) Casa 09 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **48,98m²**, área de uso comum 3,54m², área real total 52,52m² e coeficiente de proporcionalidade 0,066632, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 44,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 10; ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 08. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS. 10ª) Casa 10 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **49,77m²**, área de uso comum 3,60m², área real total 53,37m² e coeficiente de proporcionalidade 0,067383, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 44,80m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 09. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS.**

PROTOCOLO: Nº 77.892, do Livro 1-H, de 06/11/2017.

Emolumentos: R$ 115,00. SeloDigital: 0295.04.1600006.05051 = R$ 3,30.

(continua na folha 8)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
SAEC

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 8 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.99519 = R$ 1,40.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-11-17.433: Em 05 de dezembro de 2017 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO
A requerimento da incorporadora, já qualificada, representada por Marcos Egidio Loeff, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 374.232.820-49, residente e domiciliado na Rua Henrique D'avila, nº 610, no município de São Sebastião do Caí-RS, acompanhado de fotocópia autenticada da Carta de Habite-se nº 1617, expedida pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, e CND do INSS, expedida pela Receita Federal, sob o nº 001982017-88888068, aqui apresentados e arquivados, procede-se a presente averbação para constar que as **Casas 08, 09 e 10**, situadas na Rua Antônio Prado, nº 268, com área de **45,10m², 44,30** e **44,80m²**, respectivamente, foram concluídas. Valor venal: R$ 60.506,75, R$ 59.434,59 e R$ 60.104,47, respectivamente, totalizando R$ 180.045,81.
PROTOCOLO: Nº 77.892, do Livro 1-H, de 06/11/2017.
Emolumentos: R$ 406,50. SeloDigital: 0295.08.1700001.00212 = R$ 49,50.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.99520 = R$ 1,40.
O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

R-12-17.433: Em 05 de dezembro de 2017 INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE UNIDADES CONSTRUÍDAS

Conforme instrumento particular de instituição parcial de condomínio e individualização das unidades construídas, assinado por Marcos Egidio Loeff, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob o nº 374.232.820-49, residente e domiciliado na Rua Henrique D'avila, nº 610, no município de São Sebastião do Caí-RS, representante da proprietária, aqui apresentado e arquivado, fica instituído o regime de condomínio especial no imóvel construído, denominado **CONDOMÍNIO ANTÔNIO PRADO RESIDENCIAL**, situado na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, com as Casas 08, 09 e 10, a seguir descritas: **1ª) Casa 08 do Condomínio Antônio Prado Residencial**

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da
Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. **8v** verso

situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **49,77m²**, área de uso comum 3,60m², área real total 53,37m² e coeficiente de proporcionalidade 0,067834, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 45,10m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 09; ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS). **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS**. Cadastro Municipal nº 11136500. Valor venal: R$ 65.255,13. **2ª) Casa 09 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **48,98m²**, área de uso comum 3,54m², área real total 52,52m² e coeficiente de proporcionalidade 0,066632, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 44,30m², não possuindo área de uso comum**, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com as paredes externas da Casa 10; ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 08. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS**. Cadastro Municipal nº 11136400. Valor venal: R$ 64.098,83. **3ª) Casa 10 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situada na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, composta de um terreno com área privativa de **49,77m²**, área de uso comum 3,60m², área real total 53,37m² e coeficiente de proporcionalidade 0,067383, **contendo uma casa constituída de área, sala de estar/cozinha, banheiro, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios e circulação, com área privativa de 44,80m², não possuindo área de uso**

(continua na ficha 9)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Continuação da Página Anterior

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

Matrícula **Nº 17.433**

fls. 9 matrícula **17.433**

São Sebastião do Caí, 07 de janeiro de 1992

comum, com as seguintes divisas e confrontações: ao NORTE, confronta com a área de uso comum; ao OESTE, confronta com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); ao SUL, confronta com propriedade do Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí-RS); e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 09. **O condomínio localiza-se num terreno de 787,46m², originariamente matriculado sob o nº 17.433, situado na Rua Antônio Prado, na cidade de São Sebastião do Caí-RS**. Cadastro Municipal nº 10470500. Valor venal: R$ 64.821,28.

PROTOCOLO: Nº 77.892, do Livro 1-H, de 06/11/2017.

Emolumentos: R$ 1.225,20. SeloDigital: 0295.07.1700005.00094 = R$ 36,60. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.99521 = R$ 1,40; 0295.07.1700005.00092 = R$ 36,60; 0295.07.1700005.00093 = R$ 36,60.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer).

AV-13-17.433: **Em 05 de dezembro de 2017 ABERTURAS DE MATRÍCULAS**

Em face da instituição parcial de condomínio, procede-se à abertura das matrículas 35.903 a 35.905, destinadas às Casas 08, 09 e 10 do Condomínio Antônio Prado Residencial, na forma abaixo indicada:

Casa 08 - aberta matrícula nº 35.903 do Livro 2/RG
Casa 09 - aberta matrícula nº 35.904 do Livro 2/RG
Casa 10 - aberta matrícula nº 35.905 do Livro 2/RG

PROTOCOLO: Nº 77.892, do Livro 1-H, de 06/11/2017.

Emolumentos: R$ 38,20. SeloDigital: 0295.03.1600007.09931 = R$ 2,70. Processamento eletrônico de dados: 0295.01.1500009.99522 = R$ 1,40.

O Oficial Substituto: _____ (Bel. Henrique Piovesan Schaeffer)

AV-14-17.433: **Em 17 de novembro de 2021 AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 9v verso

A requerimento da proprietária, representada por seu sócio administrador Marcos Egidio Loeff, já qualificado, datado de 15 de outubro de 2021, acompanhado da Carta de Habitação nº 1769, expedida em 13 de outubro de 2021, pela Prefeitura Municipal de São Sebastião do Caí-RS, e CND do INSS, expedida pela Receita Federal, sob aferição nº 60.020.60068/71-001, aqui apresentados e arquivados, fica constando que foi concluída a casa 07 do "Condomínio Antônio Prado Residencial", sendo que referida unidade tem área de **76,30m²**, sob nº 268. Valor venal: R$ 102.366,61. Valor venal atualizado para fins de cálculo de emolumentos: R$ 119.326,86.
PROTOCOLO: Nº 90.978, do Livro 1-I, de 18/10/2021.
Emolumentos: R$ 278,10. SeloDigital: 0295.07.2000006.01749 = R$ 36,60.
Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21277 = R$ 1,40.
A Escrevente Autorizada _____ (Kelen Coimbra Rodrigues).

R-15-17.433: Em 17 de novembro de 2021 INSTITUIÇÃO PARCIAL DE CONDOMÍNIO E INDIVIDUALIZAÇÃO DE UNIDADE CONSTRUÍDA
Conforme instrumento particular de instituição parcial de condomínio e individualização das unidades construídas, requerido por LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA, já qualificada, representada por Marcos Egidio Loeff, também já qualificado, acompanhado de declaração, expedida aos 15 de outubro de 2021, pela proprietária LOEFF EMPREENDIMENTOS LTDA, através do seu representante legal e da responsável técnica Camila Löef de Freitas, inscrita no CAU/BR sob o nº A105281-0, nos termos do artigo 787, § 2º, da CNNRRS, aqui apresentados e arquivados, fica instituído o regime de condomínio especial no imóvel construído, denominado **CONDOMÍNIO ANTONIO PRADO RESIDENCIAL** situado na Rua Antônio Prado, nº 268, no município de São Sebastião do Caí-RS, com a individuação da Casa 07, a seguir descrita: **Casa 07 do Condomínio Antônio Prado Residencial** – situado na Rua Antônio Prado, nº 268, bairro Vila Rica, no município de São Sebastião do Caí/RS, composto de garagem, área térrea, escada, sala de estar/jantar, lavabo, área de serviço, churrasqueira, dois dormitórios, circulação, banheiro e área superior, apresenta área real global (construída) de **76,30m²**, não possuindo área construída de uso comum, com 46,75m² de área privativa de terreno e 44,60m² de uso comum de terreno, totalizando uma área real total de 91,35m²,
(continua na folha 10)

Continua na Próxima Página

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
www.registradores.onr.org.br
SAEC

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior

Nº 17.433

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ
LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 10 matrícula

Matrícula São Sebastião do Caí, 06 de abril de 2015 **17.433**

correspondendo a um coeficiente de proporcionalidade de 0,114763, com as seguintes confrontações: ao NORTE, confronta com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); ao OESTE, confronta com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14,719); ao SUL, confronta com a área de uso comum; e ao LESTE, confronta com as paredes externas da Casa 06. ÁREA DE TERRAS INTEGRANTE DO CONDOMÍNIO: Um terreno urbano com área de **787,46m²**, situado no bairro Vila Rica, na cidade de São Sebastião do Caí-RS, em quarteirão de configuração irregular, formado pela Rua Antonio Prado, Rua Omiro Ledur e Rua Ivoti, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: pela frente, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, partindo do alinhamento com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819), forma um ângulo interno de 79º10'28", na extensão de 10,77 metros, divide com a Rua Antonio Prado, distando 114,56 metros da esquina com a Rua Ivoti; seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 100º28'45", na extensão de 22,69 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 273º17'59", na extensão de 0,36 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 87º36'56", na extensão de 14,30 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 267º37'47", na extensão de 10,08 metros, divide com propriedade de Francisco Aldeni Bittencourt (Matrícula nº 1.192); seguindo, ao SUDOESTE, no sentido sudeste-noroeste, forma um ângulo interno de 92º54'11", na extensão de 19,34 metros, divide com divide com propriedade de Espólio de Ivo José da Silva (Matrícula nº 14.656); seguindo, ao NOROESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 86º31'05", na extensão de 6,22 metros, dali, seguindo no mesmo sentido, forma um ângulo interno de 183º16'23", na extensão de 6,49 metros, divide com Espólio de Dario Rodrigues da Silva (área de posse); seguindo, ao NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 90º36'34", na extensão de 4,10 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 268º14'20", na extensão de 8,54 metros, divide com propriedade de Marlene Loff da Costa (Matrícula nº 14.719); seguindo, ao

(continua no verso)

Continua na Próxima Página

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da
Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

Continuação da Página Anterior -:-

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ

LIVRO Nº 2 - Registro Geral

fls. 10v verso

NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 88º15'37", na extensão de 2,74 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819); segue ao SUDESTE, no sentido sudoeste-nordeste, forma um ângulo interno de 261º57'30", na extensão de 0,59 metros; dali, retoma a direção NORDESTE, sentido noroeste-sudeste, formando um ângulo interno de 99º16'56", na extensão de 24,31 metros; seguindo, ao SUDESTE, no sentido nordeste-sudoeste, forma um ângulo interno de 89º21'09", na extensão de 0,15 metros, retomando novamente a direção NORDESTE, no sentido noroeste-sudeste, forma um ângulo interno de 271º24'20", na extensão de 27,21 metros, divide com propriedade de Maria de Lourdes Wust (Matrícula nº 3.819) até encontrar o ponto inicial da descrição. Valor venal: R$ 110.400,02. Valor venal atualizado para fins de cálculo de emolumentos: R$ 128.400,02.

CUSTO DA CONSTRUÇÃO: R$ 102.366,61 (cento e dois mil, trezentos e sessenta e seis reais e sessenta e um centavos).

ELEMENTOS OBRIGATÓRIOS: Apresentou certidão positiva com efeitos de negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da união, emitida às 08:58:46 do dia 04/11/2021, sob o código de controle 28ED.6D1C.A9A0.BF74, válida até 03/05/2022.

ABERTURA DE MATRÍCULA: Em face da instituição parcial de condomínio, procede-se à abertura da matrícula para a unidade autônoma, na forma abaixo indicada:

Casa 07 - aberta matrícula nº 39.053 do Livro 2/RG.

PROTOCOLO: Nº 90.978, do Livro 1-I, de 18/10/2021.

Emolumentos: R$ 693,20. SeloDigital: 0295.07.2000006.01750 = R$ 36,60.

Processamento eletrônico de dados: 0295.01.2100001.21278 = R$ 1,40.

A Escrevente Autorizada: ______________ (Kelen Coimbra Rodrigues).

(continua na folha)

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

São Sebastião do Caí-RS, quarta-feira, 19 de julho de 2023, às 14:37:38.

Certidão digital (Provimento CNJ 127/2022) Matrícula 17.433 - 1 página: R$ 41,30 (0295.04.2200003.10312 = R$ 4,40)

Busca em livros e arquivos: R$ 12,10 (0295.02.2100006.45766 = R$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R$ 6,40 (0295.01.2100001.70703 = R$ 1,80)

Total: R$ 68,50

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
099523 53 2023 00019149 01

BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - Escrevente Autorizada

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash eab5b199-3341-4c42-8fa3-569d0356a8da

Esse documento foi assinado digitalmente por BRUNA CAMILI ALTENHOFEN - 19/07/2023 14:42

.onr
Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
saec

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Município de São Sebastião do Caí
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

Certidão Negativa de Débitos

Certidão Ano/Número: 2023/844

Dados do Contribuinte

Proprietário: KATIANE DE OLIVEIRA
CNPJ/CPF: 037.336.120-35
Endereço: Estrada EST DA VARZEA DO RIO BRANCO, 2443
Complemento:
Bairro: RIO BRANCO
Cidade: SAO SEBASTIAO DO CAI
Estado: RS
CEP: 95760-000

Dados do Cadastro

Número Cadastro: 11319600
Nº Registro Imóveis: 39.053
Endereço: Rua R ANTONIO PRADO, 268/6 / casa 7
Bairro: Não Informado
Zona: 1
Quadra: 10
Lote: 827
Sub-lote: 4

CERTIFICADOS, para fins de direito, que inexistem débitos com a Secretaria Municipal da Fazenda ao imóvel acima identificado, até a presente data, por qualquer
título, ressalvado o direito da Secretaria Municipal da Fazenda cobrar qualquer dívida, ou importância, que venha a ser apurada ou considerada devida.

A SUA VALIDADE ESTÁ CONDICIONADA A VERIFICAÇÃO NA INTERNET, NO SITE www.saosebastiaodocai.rs.gov.br (portal Prefeitura 24 Horas),
OU NA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DE SÃO SEBASTIÃO DO CAIRS.

Certidão emitida em: 31/08/2023 **Com validate até:** 30/09/2023 **Data impressão:** 31/08/2023 - 16:31 **Dígito Verificador:** 2587

Rua Marechal Floriano Peixoto, 426 - CEP: 95760-000 - Centro - São Sebastião do Caí - RS
Fone/Fax: (51)36352500/(51)36352501 - Email: portal@saosebastiaodocai.rs.gov.br

Município de São Sebastião do Caí
88370879000104
Rua Marechal Floriano Peixoto, 426
São Sebastião do Caí - RS - 95760-000
(51)36352500 / (51)36352501

Linha Digitável: 00190.00009 02089.681007 21169.436173 4 94130001139085 **GUIA ITBI / ZONA URBANA**

Nº Matrícula de Registro de Imóveis: 39053 GUIA INFORMATIVA Nº 138/2023

ADQUIRENTES			**TRANSMITENTES**		
CPF/CNPJ	**NOME**	**PERCENTUAL**	**CPF/CNPJ**	**NOME**	**PERCENTUAL**
90400888000142	BANCO SANTANDER BRASIL S/A	100,0000	03733612035	KATIANE DE OLIVEIRA	100,0000

DADOS DO SOLICITANTE

NOME: Rama Advogados Associados CNPJ: 92.517.945/0001-01

DADOS DO IMÓVEL

CADASTRO Nº: 11319600
ENDEREÇO: R ANTONIO PRADO BAIRRO: Não Informado
NÚMERO: 268 COMPLEM.: casa 7

SETOR: QUADRA: 10 LOTE: 827 SUBLOTE: ZONA: 1

	TOTAL	**SOLICITAÇÃO**	**TRANSMITIDO**
Ano da Construcao:	2021	2021	0
Tipo Construcao:	Alvenaria	Alvenaria	Alvenaria
Área da unidade:		76,30	76,30
Area Total do Terreno:		787,46	0,114763
Área Total Edificada:	664,85	664,85	76,30

TIPO DA OPERAÇÃO: CONSOLIDACAO DE PROPRIEDADE
OBSERVAÇÃO DA OPERAÇÃO:
OBSERVAÇÃO:
PARA ALTERAÇÃO DO PROPRIETÁRIO JUNTO AO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL DEVERÁ O ADQUIRENTE APRESENTAR MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL EM SUA PROPRIEDADE.

Corretor / Tabelionato / Assessoria Imobiliária: -

VALORES ATRIBUIDOS	**CONTRIBUINTE**	**FAZENDA**		
TERRENO:	0,00	70.000,00	ALÍQUOTA NORMAL:	2,50
CONSTRUC. E BENFEITORIAS:	455.000,00	385.000,00	VALOR CALCULADO NORMAL:	11.375,00
TOTAL:	**455.000,00**	**455.000,00**	DATA AVALIAÇÃO:	16/06/2023
TOTAL FINANCIADO:	0,00	0,00	N° CONHECIMENTO:	20807912
TOTAL FGTS:	0,00	0,00	TAXA DE EXPEDIENTE:	15,85
TOTAL RECURSOS PRÓPRIOS:	455.000,00	455.000,00	ITBI- URBANO:	11.375,00
VALOR ISENTO:		0,00	**VALOR IMPOSTO:**	**11.390,85**

OBSERVAÇÃO:
Consolidação da propriedade - Lei 9.514/97

AVALIADOR:
JULIANO KNAPP

Corte na linha pontilhada

O pagamento deste boleto também poderá ser efetuado nos terminais de Auto-Atendimento BB.

Instruções

1. Imprima em impressora jato de tinta (ink jet) ou laser, em qualidade normal ou alta. Não use modo econômico.
   Por favor, configure margens esquerda e direita para 17mm.
2. Utilize folha A4 (210 x 297 mm) ou Carta (216 x 279 mm) e margens mínimas à esquerda e à direita do formulário.
3. Corte na linha indicada. Não rasure, risque, fure ou dobre a região onde se encontra o código de barras

Corte na linha pontilhada

Recibo do Pagador

BANCO DO BRASIL | 001-9 | **00190.00009 02089.681007 21169.436173 4 94130001139085**

Beneficiário/CPF/CNPJ/ENDEREÇO					Quantidade	Nosso número
MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ 88370879000104 R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO 426						20896810021169436
Número do documento	**Contrato**	**Agência / Código do Beneficiário**	**Espécie**	**Vencimento**		**Valor documento**
21169436		0807-9 / 00007031-9	R$	16/07/2023		11.390,85
(-) Desconto / Abatimento	**(-) Outras deduções**	**(+) Mora / Multa**	**(+) Outros acréscimos**	**(=) Valor cobrado**		
0	0	0	0	11.390,85		

Pagador
BANCO SANTANDER BRASIL S/A 90400888000142
PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2241 BLOCO A SAO PAULO 04543-011 SP

Cadastro: 11319600 Divida: 21 - ITBI- URBANO

Autenticação mecânica

Corte na linha pontilhada

BANCO DO BRASIL | 001-9 | **00190.00009 02089.681007 21169.436173 4 94130001139085**

Local de pagamento						Vencimento
						16/07/2023
Beneficiário/CPF/CNPJ/ENDEREÇO						Agência/Código Beneficiário
MUNICÍPIO DE SÃO SEBASTIÃO DO CAÍ 88370879000104 R MARECHAL FLORIANO PEIXOTO 426						0807-9 / 00007031-9
Data do documento	**No. documento**	**Espécie doc.**	**Aceite**	**Data process.**		**Nosso número**
20/06/2023	21169436	DS	N	20/06/2023		20896810021169436
Uso do banco	**Carteira**	**Espécie**	**Quantidade**	**x Valor**		**(=) Valor documento**
	17	R$		11.390,85		11.390,85

Instruções (Texto de responsabilidade do Beneficiário)

GUIA INFORMATIVA Nº 2023/138.

(-) Outras deduções
0

(+) Mora / Multa
0

(+) Outros Acréscimos
0

(=) Valor cobrado
11.390,85

Pagador
BANCO SANTANDER BRASIL S/A 90400888000142
PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2241 BLOCO A SAO PAULO 04543-011 SP

Sacador/Avalista

Cód. baixa

Autenticação mecânica - Ficha de Compensação



Itaú 30 horas

Comprovante de Operação - Títulos Outros Bancos

Identificação no Extrato: **SISPAG FORNECEDORES**

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **0174** Conta: **44397 - 8**

Nome: **Stellmar Servicos de Cobranca**

Dados do pagamento:

CPF/CNPJ: **88370879000104**
Nome do favorecido: **nao informado**
CPF/CNPJ do pagador: **10.632.080/0001-51**
Representação numérica do código de barras: **00190 00009 02089 681007 21169 436173 4 94130001139085**
Valor pago: **R$ 11.390,85**
Data de vencimento: **16/07/2023**
Informações fornecidas pelo pagador:

Pagamento efetuado em 21.06.2023 às 16:36:51, via Sispag, CTRL 058379965000028

Autenticação:

26FAC1F09836CC0C67355B30D21DE2DFEDFB2BCF

* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

- Cortar aqui -

Dúvidas, sugestões e reclamações: na sua agência. Se preferir, ligue para o SAC Itaú: 0800 728 0728 (todos os dias, 24h) ou acesse o Fale Conosco no www.itau.com.br. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, ligue para a Ouvidoria Corporativa Itaú: 0800 570 0011 (em dias úteis, das 9h às 18h) ou Caixa Postal 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala: 0800 722 1722 (todos os dias, 24h).