

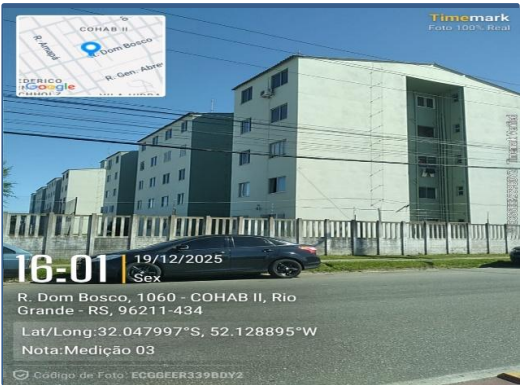
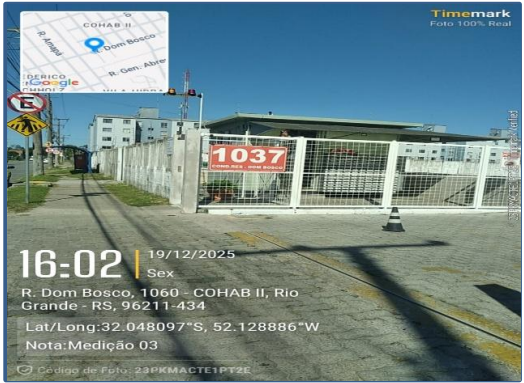


Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A			Dossiê	02.24615
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado		Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	R. Dom Bosco, 1037 - COHAB II, Rio Grande - RS, 96211-434- Apto 534				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	10 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula: Fração Ideal	0,00500
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	43,88
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		43,88

Observações impactantes na avaliação

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 43,88 m² conforme Matrícula 57.163 do Registro de Imóveis de Rio Grande-RS. Recomenda-se apresentação de matrícula e IPTU atualizados.



Não há indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores				
-Terreno/Terra Nua				
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R\$ -	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas				
Valor de Mercado:	R\$ 124.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 93.000,00	% Desc: -25,00%
-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\$ 124.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 93.000,00	% Desc: -25,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		20 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	19/12/2025			
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:



Dossiê 02.24615

Resumo da Avaliação

Logradouro:	R. Dom Bosco, 1037- Apto 534		
CEP:	96212-434	Condomínio:	0
Cidade - UF:	Rio Grande - RS		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Apartamento		Matrícula:		57.163	
Dorms	-	Suíte(s)	-	Banheiro(s)	-	Vaga(s):	0
Fração ideal:		0,005		Idade estimada:		10 anos	
Padrão IBAPE/SP:			Apartamento Padrão Médio s/elev.				
Estado conservação:			c	FOC:	0,904	Vida útil:	60 anos
Áreas (m²)							
Privativa		Comum		Total		Averbada	Não Averbada
43,88 m²						43,88 m²	

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 124.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 93.000,00

São Paulo
26/12/2025

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Eng Civil - CREA: 5062265096



Padrão da Região

☐ Baixo ☐ Médio / baixo ☒ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☒ Energia elétrica ☒ Pavimentação ☒ Rede de telefonia ☒ Coleta resíduos sólidos ☒ Rede distribuição de água
☒ Comunicação e televisão ☒ Esgotamento sanitário ☒ Águas pluviais ☒ Esgotamento sanitário ☒ Serviços postais
☒ Limpeza ☒ Conservação viária

Caracterização da via

☒ Pavimentação asfáltica ☐ Pavimentação em pedras ☐ Estrada de terra ☐ Guias ☐ Sarjetas ☒ Calçada
☒ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona: Mapa não averba área do avaliando **TO:** - **CAM:** -



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área privativa:	43,88 m²	Fonte:	Matrícula
Vagas:	0	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	c	regular	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Apartamento Padrão Médio s/elev.	
Idade estimada:	10 anos		



Documentações

	Numeração	Área (m ²)	Fração Ideal
Matricula	57.163	43,88 m ²	0,005

Comentários documentações

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 43,88 m² conforme Matricula 57.163 do Registro de Imóveis de Rio Grande-RS. Recomenda-se apresentação de matricula e IPTU atualizados.

Diagnóstico de Mercado

Rio Grande é um município localizado no extremo sul do estado do Rio Grande do Sul, na Região Sul do Brasil, às margens da Lagoa dos Patos e com acesso ao Oceano Atlântico. Fundada em 1737, é considerada uma das cidades mais antigas do estado e possui papel estratégico na formação histórica, econômica e portuária da região sul do país. Reconhecida pela presença do Porto do Rio Grande — um dos mais importantes do Brasil, a cidade destaca-se pelas atividades industriais, logísticas, pesqueiras e de serviços, além de funções militares e universitárias. Sua estrutura urbana é diversificada, com áreas centrais consolidadas, bairros residenciais tradicionais, zonas industriais e extensas áreas portuárias. De acordo com dados do Censo Demográfico do IBGE de 2022, o município possui cerca de 190 mil habitantes, distribuídos em uma área territorial aproximada de 2.700 km², resultando em baixa densidade demográfica, característica associada à grande extensão territorial e à presença de áreas naturais, lagunares e rurais.



Dossiê 02.24615

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: R. Dom Bosco, 1037					
CEP: 96212-434		Bairro: COHAB II		Cidade / UF: Rio Grande - RS	
Vaga(s): 0	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: Marcos Otero Imóveis			Cont: Marcos		Tel.: (53) 32314040
Área útil: 50 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 120.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cohab-ii-3014153155.html?n_src=Listado&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=3					

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: R. Dom Bosco, 1037					
CEP: 96212-434		Bairro: COHAB II		Cidade / UF: Rio Grande - RS	
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: Marcos Otero Imóveis			Cont: Marcos		Tel.: (53) 32314040
Área útil: 47 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 160.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cohab-ii-3004765926.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2					

ELEMENTO COMPARATIVO 03



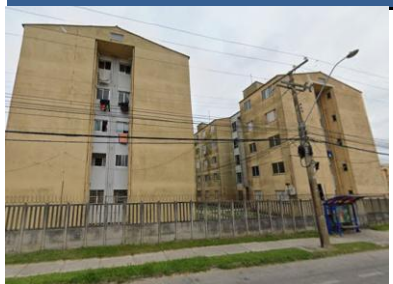
End.: R. Dom Bosco, 1037					
CEP: 96212-434		Bairro: COHAB II		Cidade / UF: Rio Grande - RS	
Vaga(s): 0	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: Marcos Otero Imóveis			Cont: Marcos		Tel.: (53) 32314040
Área útil: 44 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 140.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imoveis-na-cohab-ii-3004764606.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1					

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: R. Dom Bosco, 1017					
CEP: 96212-434		Bairro: COHAB II		Cidade / UF: Rio Grande - RS	
Vaga(s): 0	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob: L Freitas Imoveis			Cont: Felipe		Tel.: (53) 99163 2099
Área útil: 40 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 110.000,00	
Link: https://www.imobiliariabastos.com/imovel/1598964/apartamento-venda-rio-grande-rs-cohab-ii					

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: R. Dom Bosco, 1017					
CEP: 96212-434		Bairro: COHAB II		Cidade / UF: Rio Grande - RS	
Vaga(s): 0	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: Reis Negocios Imobiliarios			Cont: Aires		Tel.: (53) 99711-7503
Área útil: 45 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 137.000,00	
Link: https://www.reisnegociosimobiliarios.com.br/imovel/3376270/apartamento-venda-rio-grande-rs-cohab-2					

Dossiê 02.24615

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	R. Dom Bosco, 1037	120.000,00	50,00	0,90	2.160,00	80%	1,0537	1,0000	1,0332	1,0146	1,0000	20%	1,0000	195,83	2.355,83	1,091	2.355,83
2	R. Dom Bosco, 1037	160.000,00	47,00	0,90	3.063,83	80%	1,0537	1,0000	1,0173	1,0146	1,0000	20%	1,0000	229,19	3.293,02	1,075	3.293,02
3	R. Dom Bosco, 1037	140.000,00	44,00	0,90	2.863,64	80%	1,0537	1,0000	1,0007	1,0245	1,0000	20%	1,0000	195,05	3.058,69	1,068	3.058,69
4	R. Dom Bosco, 1017	110.000,00	40,00	0,90	2.475,00	80%	1,0537	1,0000	0,9771	1,0048	1,0000	20%	1,0000	61,50	2.536,50	1,025	2.536,50
5	R. Dom Bosco, 1017	137.000,00	45,00	0,90	2.740,00	80%	1,0537	1,0000	1,0063	1,0146	1,0000	20%	1,0000	174,83	2.914,83	1,064	2.914,83
Média															2.831,77	-	2.831,77

Resumo do Resultado:							
Valor Unitário Saneado (R\$ / m²)	Desvio Padrão (R\$ / m²)	Saneamento + 30% (R\$ / m²)	Saneamento - 30% (R\$ / m²)	Coeficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Área útil	Valor de Mercado
2.831,77	382,37	3.681,31	1.982,24	13,50%	18,51%	43,88 m²	R\$ 124.258,24

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 124.000,00



Mapa Av x Elementos



**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 124.000,00

ConsideraçõesDespesas fixas: (sobre o valor
do imóvel)

IPTU	R\$ 620,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,60% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,71% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de
Mercado)

Taxa da aplicação financeira	15,00% Taxa Selic
Inflação média ao ano	5,53% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	8,97% ao ano
Total 2	0,75% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,46% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

20

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.

-25% R\$ 93.000,00

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



Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	 Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	 Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	 12	X 5	 3	2
3	Identificação dos dados de mercado	 Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	X Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	 Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	X 0,80 a 1,25	 0,5 a 2,0	 0,40 a 2,5	3
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				Pontuação Total:	9

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos	 10	X 6	 4
Itens obrigatórios no grau correspondente	 Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	X Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	 Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			Grau II

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	 $\leq 30\%$	 $\leq 40\%$	 $\leq 50\%$
Amplitude do intervalo de confiança:			18,51%
Grau de Precisão			Grau III



Fotos do Avaliando



Fachada



Identificação Numérica



Vista da Via



ANEXO DOCUMENTAÇÕES



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE RIO GRANDE
REGISTRO DE IMÓVEIS - 1ª ZONA

Folha : 1

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

CNM: 099366.2.0057163-18

MATRÍCULA 57.163		REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL	
		REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS	
		LIVRO 2 — REGISTRO GERAL	
		Rio Grande, 07 de março de 2006.	P1 01
			Matrícula 57.163

IMÓVEL: O Apartamento n.º 534 (quinhentos e trinta e quatro) no 5º pavimento do **Bloco 09** (nove) do **Condomínio Residencial Dom Bosco**, à **Rua Dom Bosco n.º 1.037** (um mil e trinta e sete), com área real privativa de 43,8800m², área de uso comum de 5,7004m² e área real total de 49,5804m², correspondendo-lhe no terreno e nas demais coisas de uso comum a fração ideal de 0,00500, tendo as seguintes confrontações: pelo lado sudeste, com área do condomínio, pelo lado sudoeste, com área do condomínio, pelo lado noroeste, com área de acesso ao bloco e circulação interna do mesmo, e pelo lado nordeste, com o Apartamento n.º 533; dito condomínio construído sobre um terreno designado como Lote 04 (quatro) da Quadra 10 (dez), próximo da hidráulica municipal, com a área de 10.386,72m² (dez mil e trezentos e oitenta e seis metros e setenta e dois decímetros quadrados), desmembrado de um todo maior, medindo 91,25m (noventa e um metros e vinte e cinco centímetros) de frente a noroeste, no sentido NE-SO, onde confronta com a Rua Dom Bosco, lado ímpar; daí a sudoeste, no sentido NO-SE, 107,50m (cento e sete metros e cinquenta centímetros), onde confronta com a Rua Antônio Ribeiro Cardoso; daí a sudeste, no sentido SO-NE, 102,58m (cento e dois metros e cinquenta e oito centímetros), onde confronta com a Rua Rosacruz; daí a nordeste, no sentido SE-NO, 69,30m (sessenta e nove metros e trinta centímetros) e confronta com o lote 02 (dois), integrante da mesma quadra, até encontrar com o lote 04 (quatro); daí a noroeste, no sentido NE-SO, 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros); daí a nordeste, novamente no sentido SE-NO, 35,00m (trinta e cinco metros), confrontando com o lote 03 (três), fechando o perímetro da poligonal. **PROPRIETÁRIO:** Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, representado por força do parágrafo oito do Artigo 2 e inciso VI do Artigo 4º da Lei n.º 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, com redação que lhe foi dada pela Lei n.º 10.859, de 14 de abril de 2004, pela Caixa Econômica Federal – CEF, com sede em Brasília - DF, CNPJ/MF n.º 00.360.305/0001-04. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 55.109, Livro 2 de Registro Geral.

Regist. Transfer. Subst. Emol.: R\$8,50. – 0,50URE – R
Av.1/57.163 em 16 de maio de 2006. Revendo o Instrumento particular arquivado neste Ofício, que deu origem à abertura desta matrícula, constatou-se que o **Registro Anterior é a MATRÍCULA 55.019 do Livro 2 de Registro Geral**, e não como constou.

Regist. Transfer. Subst. Emol.: Nihil – CG
Conforme **Registro Auxiliar n.º 10.639 do Livro 3**, foi registrada a **Convenção do Condomínio Residencial Dom Bosco**.

Av.2/57.163 em 22 de outubro de 2021. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202110.1416.01863134-IA-380, em 14.10.2021, extraída dos autos do processo n.º 00046979420218160038, da Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande, PR, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50). (Protocolo n.º 313826 em

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



CNM: 099366.2.0057163-18



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 — REGISTRO GERAL

F1 Matrícula
IV 57.163

Continuação da matrícula 0057163/1
21/10/2021).

Registrador Subst.

Emol.:NIHIL – 0488.04.1000002.44377 = NIHIL –
PED: NIHIL – CR

Av.3/57.163 em 22 de outubro de 2021. De acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202110.1916.01869240-TA-200, em 19.10.2021, extraída dos autos do processo n.º 00046979420218160038, da Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande, PR, fica cancelado o Av.2 desta matrícula por ter sido determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens de propriedade de **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50). (Protocolo n.º 313827 em 21/10/2021).

Registrador Subst.

Emol.:NIHIL – 0488.04.1000002.44378 = NIHIL –
PED: NIHIL – CR

Av.4/57.163 em 22 de outubro de 2021. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202110.1816.01867444-IA-820, em 18.10.2021, extraída dos autos do processo n.º 00051326820218160038, da Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande, PR, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de propriedade de **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50). (Protocolo n.º 313831 em 21/10/2021).

Registrador Subst.

Emol.:NIHIL – 0488.04.1000002.44379 = NIHIL –
PED: NIHIL – CR

Av.5/57.163 em 22 de outubro de 2021. De acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202110.2108.01871949-TA-910, em 21.10.2021, extraída dos autos do processo n.º 00051326820218160038, da Vara Cível e da Fazenda Pública da Comarca de Fazenda Rio Grande, PR, fica cancelado o Av.4 desta matrícula por ter sido determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens de propriedade de **FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR** (CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50). (Protocolo n.º 313832 em 21/10/2021).

Registrador Subst.

Emol.:NIHIL – 0488.04.1000002.44380 = NIHIL –
PED: NIHIL – CR

Av.6/57.163 em 18 de março de 2022. De acordo com a Ordem de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202203.1618.02055911-IA-610,

Continua na matrícula 0057163/2

Continua na Próxima Página -----



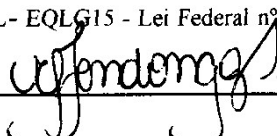
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
2v	57.163

Continuação da matrícula 0057163/2

De acordo com a Ordem de Cancelamento de Indisponibilidade regulamentada pelo Provimento n.º 39/2014, protocolada sob n.º 202209.0115.02331773-TA-070, em 01.09.2022, extraída dos autos do processo n.º 55075697420218090024, da 2ª Vara Cível da Comarca de Caldas Novas, GO, **fica cancelado o Av.9 desta matrícula por ter sido determinado o cancelamento da indisponibilidade dos bens de propriedade de FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, inscrito no CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50. (Protocolo n.º 322514 em 02/09/2022).

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.57281 = NIHIL - PED:NIHIL - EQLG15 - Lei Federal n.º 13.105/2015 - CPC, artigo 98, §1º, inciso IX- Assistência Judiciária Gratuita - AJG.

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):  - ED

R.11/57.163 em 29 de setembro de 2022. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL - FAR**, fundo financeiro, criado pela CEF por determinação constante do Caput do Art. 2º da Lei n.º 10.188, de 12/02/2001, com redação alterada pela Lei n.º 10.859 de 14/04/2004 e Lei n.º 11.474, de 15/05/2007, com sede em Brasília, DF, inscrito no CNPJ sob n.º 03.190.167/0001-50, representado pela Caixa Econômica Federal, com sede em Brasília, DF, inscrita no CNPJ n.º 00.360.305/0001-04, sendo esta por sua vez representada por João Antonio Colombo Junior, brasileiro, casado, economiário, inscrito no CPF n.º 305.350.438-30. **ADQUIRENTES: WILIAM CEZAR RODRIGUES VAZ**, portuário, inscrito no CPF sob n.º 001.436.390-99 e sua mulher **KEILA DA SILVA DUARTE VAZ**, balconista, inscrita no CPF sob n.º 007.958.730-50, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, domiciliados e residentes nesta cidade. **FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de Compra e Venda de Imóvel Residencial de Propriedade do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR - PAGAMENTO À VISTA**, firmado em 28 de março de 2022, na cidade de Porto Alegre, RS. **VALOR: R\$35.713,00** (trinta e cinco mil e setecentos e treze reais), total das taxas de arrendamento pagas no prazo pactuado no contrato de arrendamento residencial com opção de compra. Imposto fiscal sobre R\$ 35.713,80 (trinta e cinco mil, setecentos e treze reais e oitenta centavos). **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS: Foi anexada ao contrato, a Guia Informativa do I.T.B.I. - Inter-Vivos n.º 663/22 de 11.03.2022, da Secretaria Municipal da Fazenda. Inscrição municipal 57295.** (Protocolo n.º 322504 em 01/09/2022).

Emol.:R\$ 468,20 - 0488.04.1000002.58505 = R\$ 4,40 - PED:NIHIL

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a):  - DE

Av.12/57.163 em 29 de setembro de 2022. **ANOTAÇÃO DE PACTO ANTENUPCIAL** - Conforme **Registro Auxiliar 16.351** - Livro 3, foi registrado em 08 de julho de 2021 o pacto antenupcial dos adquirentes constantes do R.11 desta matrícula, **WILIAM CEZAR RODRIGUES VAZ e KEILA DA SILVA DUARTE VAZ**. (Protocolo n.º 322504 em 01/09/2022).

Continua na matrícula 0057163/3

Continua na Próxima Página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 099366.2.0057163-18

F1	Matrícula
3v	57.163

Continuação da matrícula 0057163/3

descrito nesta matrícula de propriedade dos devedores/fiduciários. (Protocolo n.º 335733 em 02/01/2024).

Emol.: R\$350,70 - 0488.06.1000002.38055 = R\$32,30 - PED: 0488.01.2000001.70413 = R\$1,80

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura] - NR

Av.15/57.163 em 16 de maio de 2025. **AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO MUNICIPAL** - Conforme Guia Informativa do I.T.B.I. - Inter-Vivos n.º 922/25 de 14/04/2025, da Secretaria Municipal da Fazenda, e em conformidade com o disposto no §1º do Art. 614 da Consolidação Normativa Notarial Registral (CNNR), o imóvel descrito nesta matrícula está inscrito na **Fazenda Municipal** sob nº 57295.

Emol.: NIHIL - 0488.04.1400001.14434 = NIHIL - PED: NIHIL - AGNR - Ato Gratuito Não Ressarcível

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura] - AC

Av.16/57.163 em 16 de maio de 2025. **AVERBAÇÃO DE TRANSIÇÃO DE SISTEMA - PROV. 44/2024 - CGJ/RS** - Procede-se à esta averbação de ofício para o fim de noticiar que os próximos atos registrares serão eletrônicos, encerrando-se a escrituração física, com fulcro no art. 464-A da CNNR/RS. (Protocolo n.º 347976 em 30/04/2025).

Emol.: NIHIL - 0488.04.1400001.14435 = NIHIL - PED: NIHIL - AGNR - Ato Gratuito Não Ressarcível

Registrador/Substituto(a)/Escrevente Autorizado(a): [Assinatura] - AC

Continua na matrícula 0057163/4

Continua na Próxima Página - - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -
- - - - -



MATRÍCULA
57.163



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE RIO GRANDE - RS - 1ª ZONA
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL CNM: 099366.2.0057163-18

Rio Grande, 16 de maio de 2025

fls.
4

Matrícula
57.163

Av.17/57.163 em 16 de maio de 2025. **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.** Conforme Instrumento Particular, firmado em 22 de abril de 2025, na cidade de Porto Alegre, RS., pela credora/fiduciária constante do **R.14** desta matrícula, Banco Santander (Brasil) S.A, **fica consolidada a propriedade fiduciária** em nome da **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, nos termos do Art.26, § 7º da Lei n.º 9.514/97. **Imposto fiscal de R\$104.118,84** (cento e quatro mil, cento e dezoito reais e oitenta e quatro centavos), conforme Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º **922/25** de 14 de abril de 2025, da Secretaria Municipal da Fazenda. (Protocolo n.º 347976 em 30/04/2025)

Emol.:R\$314,10 – 0488.07.1000002.42740 = R\$56,50 – PED:0488.01.2300001.34657 = R\$2,10
Averbação nato digital assinado por **Wilson Muller - Registrador Interino Designado**. O hash SHA256 do documento é **15F4DF08B5D8452626A2F4F95ED40BD5F256DB3D809C49A5D6E0F9F24B13BF15.**

CERTIFICO mais que o imóvel da presente Matrícula/Transcrição, a partir de **28.04.2025**, passou a pertencer a circunscrição imobiliária do **2º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Grande/RS**, onde, a teor do artigo 176, §1º, I, da Lei 6.015/73, os títulos objetos de registro deverão ser protocolados. **CERTIFICO** finalmente, que a presente Certidão deverá ser objeto de complementação no referido Ofício Registral, com vista a confirmar a inexistência, de protocolo de títulos, abertura de nova matrícula e consequentemente a inexistência de novos registros e/ou averbações. **NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.**

Rio Grande-RS, 20 de maio de 2025, às 13:20:56

Total: R\$82,80 - AS

Certidão Matrícula 57.163 - 7 páginas: R\$51,20 (0488.04.1400001.14630 = R\$5,20)

Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0488.03.1600001.20349 = R\$4,20)

Processamento eletrônico de dados: R\$6,90 (0488.01.2300001.35107 = R\$2,10)

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado



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
099366 53 2025 00026243 55



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: F8KMB-Q4KXA-7DR4E-9BM88

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Eduardo Escobar Dionello (CPF ***.544.510-**))

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/F8KMB-Q4KXA-7DR4E-9BM88>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>