

Proprietário:	Banco Santander Brasil	Dossiê	5409
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	Av. Willy Eugênio Fleck - Unidade 134		Nº: 1500
Bairro:	Sarandi	Município:	Porto Alegre UF: RS CEP: 91150-180
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	5

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	157,52
	IPTU:	251,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	157,52



Observações impactantes na avaliação

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

Índice 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\$ 600.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 320.000,00	% Desc: -46,67%
-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\$ 600.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 320.000,00	% Desc:	-46,67%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 48 meses

Validade do Laudo: 1 ANO

Data avaliação:	12/09/2022	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	12/09/2022		
Nome Avaliador:	Rynaldo de Oliveira Roça Jr	CREA Resp.:	SP-78196/D ART nº:
Telefone:	(41) 3023-4584	Email:	so@valory.com.br

SOLICITANTE: Banco Santander Brasil**INTERESSADO:** Banco Santander Brasil**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda**VISTORIA:** 12 de Setembro de 2022 (Vistoria externa)**ENDEREÇO:** Av. Willy Eugênio Fleck, 1500 - Unidade 134**CONDOMÍNIO:** Condomínio Vivenda Ecoville**BAIRRO:** Sarandi**CIDADE:** Porto Alegre**UF:** RS**DOSSIÊ:** 5409**TIPO:** Sobrado**USO:** Residencial**ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÍDA:** 157,52 m² (Conforme matrícula)**ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL:** 251,49 m² (Conforme matrícula)**Setembro / 2022**

RESUMO

Endereço do imóvel Av. Willy Eugênio Fleck, 1500 - Unidade 134		
Cidade Porto Alegre	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 Construída 157,52 m²	Área Construída Total 251,49 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\$ 600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)		
Valor de Liquidação Forçada R\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais)		

SUMÁRIO

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

1. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 12/09/2022.
- Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
 - 1) Cópia da matrícula nº 38.919 do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Porto Alegre - RS.
 - 2) Certidão de valor venal do imóvel - Inscrição do Imóvel: 11497599.

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: Av. Willy Eugênio Fleck

Bairro: Sarandi

Cidade: Porto Alegre

UF: RS

2.1 - História e Características do Município

Porto Alegre é um município brasileiro e a capital do estado mais meridional do Brasil, o Rio Grande do Sul. A cidade constituiu-se a partir da chegada de casais açorianos em meados do século XVIII. No século XIX contou com o influxo de muitos imigrantes alemães e italianos, recebendo também, espanhóis, africanos, poloneses e libaneses. Sede da maior concentração urbana da região Sul e quinta mais populosa do Brasil, desenvolveu-se com rapidez e hoje abriga mais de 1,4 milhão de habitantes dentro dos limites municipais. A cidade enfrenta muitos desafios, entre eles a grande população ainda vivendo em condições de pobreza e sub-habitação, alto custo de vida, alta incidência de obesidade e tabagismo, deficiências sérias no tratamento de esgotos, muita poluição e degradação de ecossistemas originais, índices de crime elevados e crescentes problemas de trânsito.



Por outro lado, ostenta mais de 80 prêmios e títulos que a distinguem como uma das melhores capitais brasileiras para morar, trabalhar, fazer negócios, estudar e se divertir. Foi destacada em anos recentes também pela ONU como a *Metrópole nº1 em qualidade de vida* do Brasil por três vezes; como possuindo um dos 40 melhores modelos de gestão pública democrática pelo seu Orçamento Participativo e por ter o melhor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) entre as metrópoles nacionais.

- Área da Cidade: 496,682 Km²
- População Total: 1.467.823 habitantes (Estimativa IBGE – 2013)
- PIB per capita: R\$ 30.524,80 anual
- Índice de Desenvolvimento Humano: 0,805

3. CARACTERIZAÇÃO DO LOGRADOURO

3.1 - Av. Willy Eugênio Fleck

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

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 - Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

Área sujeita a enchentes

Sim Não

4.2 - Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

4.3 - Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

Nível de escoamento

Bom Regular Ruim

Principais polos de influência: Av. Plínio Kroeff e Av. Ecoville

Principais vias de acesso: Av. Plínio Kroeff e Av. Ecoville

5. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

5.1 - Aspectos Físicos

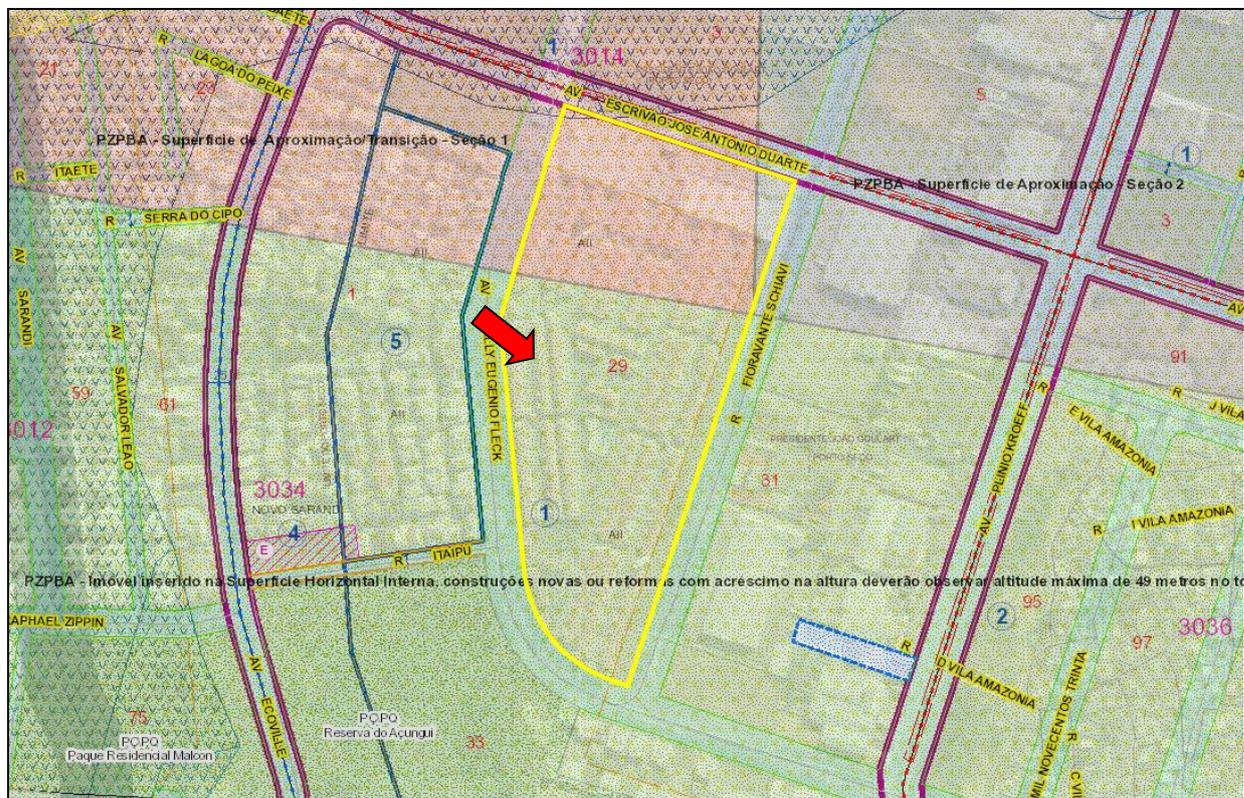
► Matrícula 38.919

Área: 67.421,70 m ²	Medidas do Terreno: 144,00 x 286,95 x 424,01 x 61,23 x 144,00 x 174,87 x 112,08 x 13,31 x 17,80 x 30,12 x 424,01 x 203,57 metros	
Testada Principal: Av. Willy Eugênio Fleck	Testada Secundária: -	
Formato: Irregular	Topografia: Plano	Superfície: Seca

5.2 - Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento do Terreno

Nome da Zona:	Aproveitamento Código 41 Volumétrico Código 25	Usos Permitidos:	Residencial
Taxa de Ocupação:			
Coefficiente de Aproveitamento:			
Altura Máxima (metros):		Usos Não Permitido:	

5.3 - Planta do Zoneamento



6. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

6.1 - Descrição Geral das edificações

Conforme matrícula o imóvel possui as seguintes áreas construídas:

Identificação	Área construída Privativa (m ²)	Área Comum de Divisão não Proporcional (m ²)	Área Comum de Divisão Proporcional (m ²)	Área Construída Total (m ²)	Fração Ideal
Unidade 134	157,52	33,53	60,44	251,49	0,002613

6.2 - Impossibilidade de vistoria do imóvel

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

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

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

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

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

Para o presente laudo adotamos as características apresentadas na documentação fornecida pelo contratante, elencada no item 1 deste laudo, além de adotar um padrão médio, idade aparente de 5 anos e estado de conservação entre novo e regular.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

7.1 - Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta	Nível de Demanda	Absorção	Desempenho do Mercado Atual
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Rápida	<input type="checkbox"/> Aquecido
<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Normal/Rápida	<input type="checkbox"/> Normal/Aquecido
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Normal
<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Difícil	<input checked="" type="checkbox"/> Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Difícil	<input type="checkbox"/> Recessivo

8. AVALIAÇÃO

8.1 - Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens - NBR 14653-1:2011 - no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

8.2 - Metodologia

Os métodos empregados para a determinação do valor de um bem podem ser subdivididos em dois grandes grupos, a saber, Método Direto e Método Indireto. O Método Direto constitui-se no método básico. Ele apura o valor do bem de forma imediata pela comparação direta de imóveis assemelhados. É a forma mais recomendada pela ABNT, denominado Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Os valores de transações e ofertas com imóveis semelhantes são a maior evidência de mercado para um imóvel, e sempre que possível deve-se preferir a prática deste. Mesmo sendo o mais indicado, é importante observar a dependência da existência de transações e/ou ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando, e em quantidade suficiente para formar uma amostra representativa.

O Método Indireto, por sua vez, define o valor do bem através de cálculos com o emprego de outros métodos auxiliares, tais como o involutivo, de renda e o evolutivo.

Os métodos preconizados pela norma NBR 14.653-2 para o cálculo do valor de um imóvel são classificados da seguinte forma:

1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
2. Método Involutivo;
3. Método de Renda;
4. Método Evolutivo.

Tem-se que o método comparativo direto de dados de mercado baseia-se no tratamento técnico e estatístico dos elementos comparáveis, assemelhados, constituintes da amostra.

O Método Involutivo, por sua vez, dá-se pelo estudo do meio de aproveitamento eficiente do imóvel, baseada em modelo de estudo viabilidade técnico econômica. Ele consiste na apuração do custo do bem, cujo valor se deseja determinar, mediante a apuração da receita total auferível na venda de todas as unidades do projeto (hipotético ou não), que corresponda ao aproveitamento eficiente. Tal método, pela sua característica peculiar, tem sido usualmente empregado em imóveis com características únicas.

A utilização do método de renda possui fulcro no estudo da capitalização da renda líquida prevista pelo uso do bem. É indicado na avaliação de empreendimentos de base imobiliária como hotéis e shopping centers, por exemplo.

Por fim, o Método Evolutivo seria por meio do somatório dos valores dos seus componentes, isto é, a composição do valor total do imóvel avaliando seria obtido através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e o fator de comercialização.

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-socioeconômica e a existência de imóveis semelhantes ao avaliando, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Tratamento por fatores" para determinação do valor de mercado do imóvel, o qual consiste na obtenção do valor do imóvel através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

8.3 - Tratamento de dados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FATOR 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

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

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

8.4 - Pesquisa de Mercado

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

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

8.5 - Especificação da Avaliação

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

8.6 - Valores Encontrados

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

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado
157,52	3.809,04	R\$ 600.000,00
		Seiscentos Mil Reais

Área Construída (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Liquidação Forçada
157,52	2.031,49	R\$ 320.000,00
		Trezentos e Vinte Mil Reais

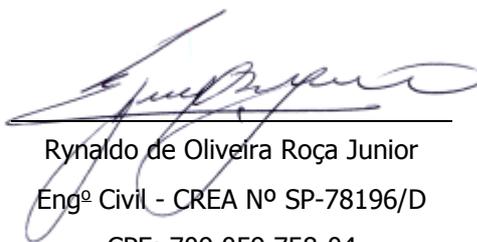
Ver ANEXO IV

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, 12 de Setembro de 2022

ANEXO I - CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Av. Willy Eugênio Fleck



Av. Willy Eugênio Fleck

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Fachada



Fachada



Fachada



Identificação Condomínio



Fachada



Fachada

ANEXO IV

MEMÓRIA DE CÁLCULO VALOR DE MERCADO

ELEMENTOS COMPARATIVOS

		Amostra n.º 1				Data	set-22	
	Empreendimento:	Unidade Isolada						
	Endereço:	Avenida Willy Eugênio Fleck, 1500						
	Bairro:	Sarandi		Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
	Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Padrão Médio			
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
	Área Construída (m²)	185,00		Área de Terreno (m²)				
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	2	N.º vagas	2		
	Valor total (R\$)	R\$ 795.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.297,30			
	Fonte/ telefone:	Top 21 Imóveis		- Tel.:	51 3364-3646	Status:	Oferta	
	Sobrado contendo: Sala de Estar/jantar, 04 dormitórios (sendo 2 suítes), lavabo, cozinha, área de serviço e vaga de garagem							

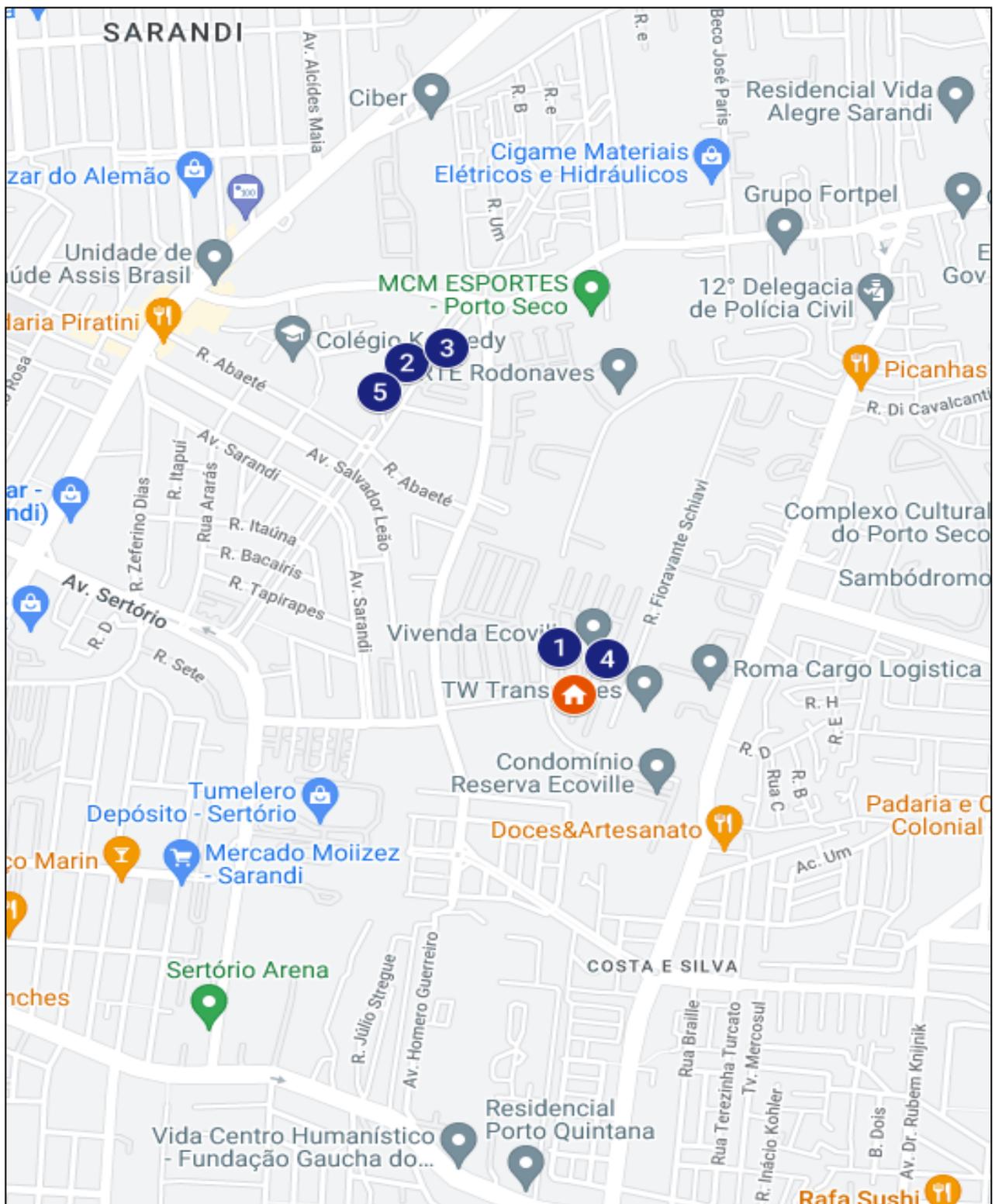
		Amostra n.º 2				Data	set-22	
	Empreendimento:	Unidade Isolada						
	Endereço:	Alameda Três de Outubro, 660						
	Bairro:	Sarandi		Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
	Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Padrão Médio			
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10			
	Área Construída (m²)	166,00		Área de Terreno (m²)				
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2		
	Valor total (R\$)	R\$ 699.900,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.216,27			
	Fonte/ telefone:	Mengue Imóveis		- Tel.:	51 4061-5050	Status:	Oferta	
	Sobrado contendo: Sala de Estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 1 suíte), lavabo, cozinha, área de serviço e vaga de garagem							

		Amostra n.º 3				Data	set-22	
	Empreendimento:	Unidade Isolada						
	Endereço:	Alameda Três de Outubro, 100						
	Bairro:	Sarandi		Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
	Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Padrão Médio			
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
	Área Construída (m²)	150,00		Área de Terreno (m²)				
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2		
	Valor total (R\$)	R\$ 549.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	3.660,00			
	Fonte/ telefone:	Clayton Investimentos		- Tel.:	51 98249-9969	Status:	Oferta	
	Sobrado contendo: Sala de Estar/jantar, 03 dormitórios (sendo 1 suíte), lavabo, cozinha, área de serviço e vaga de garagem							

		Amostra n.º 4				Data	set-22	
	Empreendimento:	Unidade Isolada						
	Endereço:	Avenida Willy Eugênio Fleck, 1500						
	Bairro:	Sarandi		Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
	Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Padrão Médio			
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5			
	Área Construída (m²)	146,00		Área de Terreno (m²)				
	N.º dormitórios	2	N.º Suítes:	1	N.º vagas	2		
	Valor total (R\$)	R\$ 640.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.383,56			
	Fonte/ telefone:	Tombesi Imóveis		- Tel.:	51 4141-1201	Status:	Oferta	
	Obs.: Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro social, 03 dormitórios (sendo 1 suite) e vagas de garagem							

		Amostra n.º 5				Data	set-22	
	Empreendimento:	Unidade Isolada						
	Endereço:	Alameda Três de Outubro, 660						
	Bairro:	Sarandi		Cidade:	Porto Alegre	UF:	RS	
	Tipo:	Sobrado em condomínio fechado		Padrão de construção:	Padrão Médio			
	Estado de conservação	Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	10			
	Área Construída (m²)	162,00		Área de Terreno (m²)				
	N.º dormitórios	0	N.º Suítes:	2	N.º vagas	2		
	Valor total (R\$)	R\$ 680.000,00		Valor unitário (R\$/m²)	4.197,53			
	Fonte/ telefone:	Foxter Imóveis		- Tel.:	51 3083-7777	Status:	Oferta	
	Obs.: Sobrado contendo: sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, lavabo, 02 suites e vagas de garagem							

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.	Av Willy Eugenio Fleck, 1500 - casa 134	157,52	-	-	-	-	-	-	1,0	1,0	1,0	0,95	1,0	1,0	1,0	-	-	
1	Avenida Willy Eugênio Fleck, 1500	185,00	-	2	2	2	795.000,00	4.297,30	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	3.946,09	3.946,09	
2	Alameda Três de Outubro, 660	166,00	-	2	2	1	699.900,00	4.216,27	0,90	1,00	1,01	1,06	1,00	1,00	1,00	3.970,69	3.970,69	
3	Alameda Três de Outubro, 100	150,00	-	2	2	1	549.000,00	3.660,00	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	3.273,92	3.273,92	
4	Avenida Willy Eugênio Fleck, 1500	146,00	-	2	2	1	640.000,00	4.383,56	0,90	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	3.849,60	3.849,60	
5	Alameda Três de Outubro, 660	162,00	-	2	0	2	680.000,00	4.197,53	0,90	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	4.000,73	4.000,73	
								Unitário seco médio							4.150,93		3.808,21	3.808,21

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	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	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%	≤40%	≤50%
Intervalo de confiança			10,92%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			Grau III

Comentários:

HOMOGENEIZAÇÃO

Número de elementos	5
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	3.808,21
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	4.950,67
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	2.665,74

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	5	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	3808,21	
Desvio Padrão	303,9958453	
Coefficiente de Variação	7,982650471	
t de Student	1,53	
Limite Superior (R\$/m²)	4.016,21	0,0546
Limite Inferior (R\$/m²)	3.600,20	-0,0546
Intervalo de Confiabilidade	10,92%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Área adotada para cálculo (m²)	157,52
Unitário (R\$/m²)	3.808,21
Valor de Mercado p/ Venda (R\$)	599.869,00

VALOR DE AVALIAÇÃO

Área adotada para cálculo (m²)	157,52
Unitário (R\$/m²)	3.809,04
Valor de Mercado para Venda (R\$)	600.000,00
Valor para Liquidação Forçada (R\$)	320.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 600.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) %

IPTU	1.440,00	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,75% ao mês
Comissão de venda		0,13% ao mês
Total 1		0,90% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	15,75%	Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	10,07%	IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,16%	ao ano
Total 2		0,42% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 = 1,32% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

48 meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

53,33% **R\$ 320.000,00**

ANEXO V

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS
URBANOS**

ANEXO V - LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 12/09/2022

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Sobrado

1.2. Endereço: Av. Willy Eugênio Fleck, 1500 Cidade: Porto Alegre - UF: RS

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

1.4. Coordenadas Geográficas: 30° 0' 5.61" S; 51° 7' 10.86" 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: SMAM - Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3289-7585

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: SMAM - Secretaria Municipal do Meio Ambiente - (51) 3289-7585

3. IDENTIFICACAO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINACAO

3.1. Ha indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observação in loco Observações e/ou justificativa:		

3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não Sim. Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<p>Fontes de Informação: Observação in loco Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica etc.? Não</p>			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

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

4.2. Informações ou observações complementares:

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

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

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

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

6. RESUMO:

6.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

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

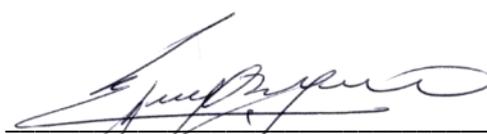
Não Sim - Indique o local: _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

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

Não Sim - Indique o local: _____

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:



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

ANEXO I

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



Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2022

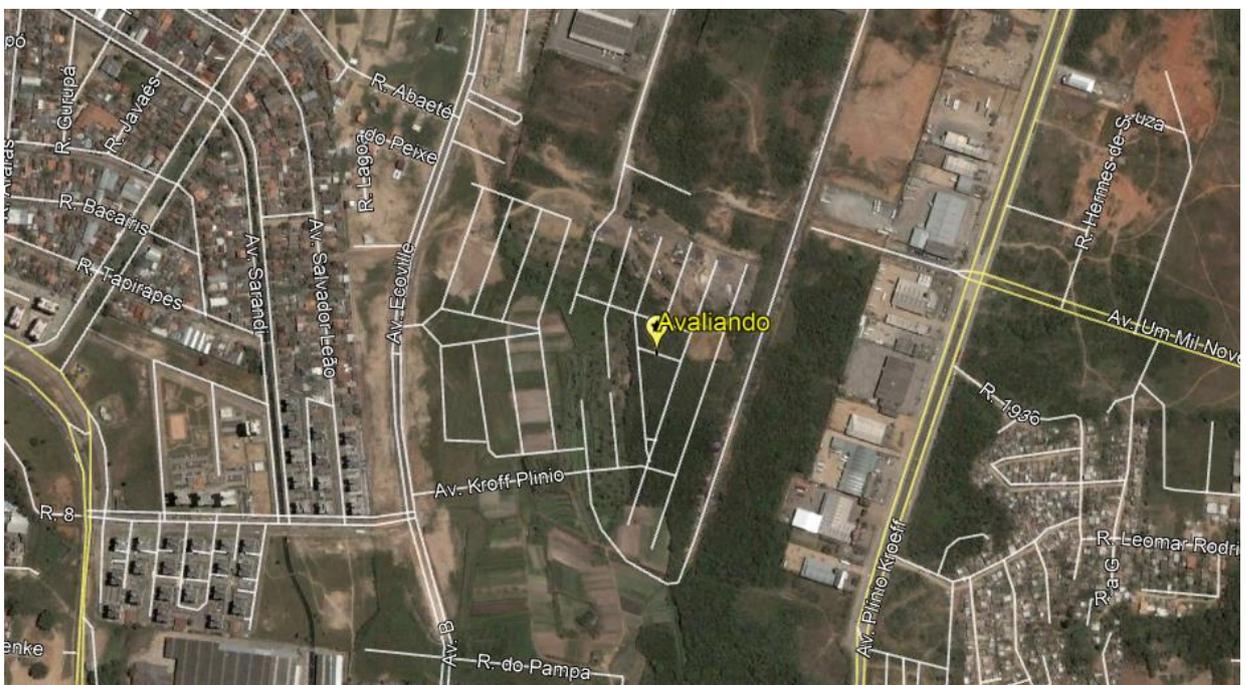


Imagem obtida do Google Earth - ano base: 2002

ANEXO VI - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE PORTO ALEGRE
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 6ª ZONA

Dr. Miguel de Oliveira Figueiró
Registrador Titular

CERTIDÃO



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª ZONA
DR. MIGUEL DE OLIVEIRA FIGUEIRÓ
Registrador - CPF 041.925.320/34

Porto Alegre, 24 de outubro de 2008

Ficha nº	Matrícula nº
-1-	-38919-

BAIRRO: Passo do Feijó – Loteamento Novo Sarandi – “ECOVILLE” – QUADRA E.
IMÓVEL: A fração ideal equivalente a 0,002613 no terreno constituído do Lote 01 da Quadra E, com área total de 67.421,70m², de formato irregular, medindo à oes-noroeste (ONO) 144,00m e à oes-sudoeste (OSO) 286,95m, ambos os segmentos de frente para o prolongamento da Avenida Willy Eugênio Fleck. À es-sudeste (LSE) mede 424,01m e fica na divisa da gleba com o Porto Seco. À su-sudoeste (SSO), segmento curvo no total de 61,23m, fragmentado em 03 medidas de: 13,31m, 17,80m e 30,12m, de frente para a Avenida Willy Eugênio Fleck. À nor-nordeste (NNE) mede 203,57m e fica na divisa da gleba com o Porto Seco. Ângulos: Partindo da aresta (divisa da gleba e Avenida Willy Eugênio Fleck) onde forma ângulo de 89°52'28" percorre 144,00m rumo su-sudoeste (SSO) onde forma ângulo de 154°43'13". Toma rumo su-sudeste (SSE) e percorre 174,87m onde forma ângulo de 170°05'45", mantém o rumo e percorre mais 112,08m onde forma ângulo de 162°53'34". Toma rumo sudeste (SE) e percorre 13,31m onde forma ângulo de 155°32'09". Toma rumo es-sudeste (LSE) e percorre 17,80m onde forma ângulo de 160°25'32", mantém o rumo e percorre mais 30,12m onde forma ângulo de 89°54'40". Toma o rumo nor-nordeste (NNE) e percorre 424,01m onde forma ângulo de 90°06'45". Toma o rumo oes-noroeste(ONO) e percorre 203,57m fechando o perímetro. Este lote fica na divisa da gleba com o Porto Seco à nor-nordeste (NNE). Dita fração destinar-se-a a UNIDADE PRIVATIVA Nº 134, do Condomínio Vivenda Ecoville. PROPRIETÁRIO: MALVAISCO EMPREENDIMENTOS S/A, sociedade anônima, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami – Bloco C, conjunto 42-A-17, Jardim Morumbi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.392.382/0001-01 e no NIRE da Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 35.300.343.697. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 35135, Lº 2-RG, deste Ofício. Titular: MQUI – M=R\$9,80 (Selo Digital:0474.02.0800014.03990=R\$0,30) Processamento Eletrônico=R\$2,30 (Selo Digital:0474.01.0800022.07021=R\$0,20).+++++

AV-1-38919 – 03.11.2008 - (protocolo 80146) – **HIPOTECA** – (transporte) – Por instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças – contrato nº 295/08, assinado em 23.07.2008, - **MALVAISCO EMPREENDIMENTOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 08.932.382/0001-01, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami – Bloco C, conjunto 42-A-17, Jardim Morumbi, representada por seus diretores, na forma do Estatuto Social; - **DEU EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** a fração ideal de 0,930164 do imóvel objeto desta matrícula para, **BANCO SANTANDER S/A**, na qualidade de agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, representado por dois de seus representantes legais, na forma do Estatuto Social; sendo o valor do financiamento de R\$32.800.000,00, excluídas do financiamento a unidade 74, fração ideal de 0,002605; com data de vencimento da dívida em 13.08.2011; taxa de juros, efetiva mensal de 0,8355% e efetiva anual de 10,5000%; valor da avaliação do imóvel objeto da garantia é de R\$15.700.000,00, para fins do artigo 1.484 do Código Civil, juntamente com os imóveis das matrículas 38786 a 38858, e, 38860 a 39185. Como fiadora figura **ROSSI RESIDENCIAL S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 61.065.751/0001-80, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Major de Magalhães Padilha, nº 5.200, Edifício Miami – Bloco C – conjunto 31, representada por seus representantes legais, na forma do seu Estatuto

continua no verso

+++++

continua no verso->

+++continuação->

FICHA Nº MATRÍCULA

-1-

-38919-

continuação no anverso

VERSO

Social, a qual responsabiliza-se, solidariamente, nos termos do artigo 829 do Código Civil, pelo exato e fiel cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas pela devedora, até final liquidação do financiamento e demais obrigações contraídas, renunciando, de maneira irrevogável e irretroatável, aos benefícios de ordem, dispostos nos artigos 827 a 835 do Código Civil, ao mesmo tempo em que declara não existir qualquer impedimento legal ou convencional que lhe impossibilite de prestar a garantia fidejussória. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: (ass. ilegível). É o que consta. Titular: MW - AV=R\$17,50 (Selo Digital:0474.03.0800001.05230=R\$0,40) Processamento Eletrônico=R\$2,30 (Selo Digital:0474.01.0800022.07427=R\$0,20).+++++

EM TEMPO: A fração ideal hipotecada no "R-3-35135, transportada para a AV-1 desta matrícula é de "0,997395 (zero vírgula novecentos e noventa e sete mil trezentos e noventa e cinco)", e não como constou. Tudo conforme documentos arquivados. Ajudante: MW -

AV-2-38919 - 03.03.2009 - (protocolo 82276) - **CORREÇÃO** - Fica averbado instrumento particular de abertura de crédito e financiamento para construção de empreendimento imobiliário com garantia hipotecária e outras avenças - contrato nº 295/08, datado de 23.07.2008, para constar que: "...A fração ideal hipotecada no R-3-35135, transportada para a AV-1 desta matrícula é de 0,997395 (zero vírgula novecentos e noventa e sete mil trezentos e noventa e cinco)...", e não como constou. Titular: MW R\$19,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 + SELO: 0474.03.0800001.07274 R\$ 0,40; 0474.01.0900002.09596 R\$ 0,20.+++++

AV-3-38.919 - 02.06.2010 - (protocolo 92334 de 02.06.2010) - **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Ficam averbados, requerimento da proprietária datado de 12.04.2010 \ fotocópia autenticada do instrumento particular de contrato social datado de 11.12.2009 \ certidão simplificada da Junta Comercial do Estado de São Paulo datada de 13.05.2010; para constar que MALVAISCO EMPREENDIMENTOS S/A alterou sua denominação social para MALVAISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados. Titular: MW R\$19,80 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,60 + SELO: 0474.03.1000003.02666 R\$ 0,40; 0474.01.1000008.09670 R\$ 0,20.+++++

AV-4-38.919 - 01.06.2011 - (protocolo 100568 de 01.06.2011) - **ALTERAÇÃO DE PROJETO ARQUITETÔNICO** - Ficam averbados, requerimento datado de 02.10.2010 \ projeto arquitetônico - plantas-pranchas 03/09 C, 04/09 C e 05/09 C, aprovado e licenciado sob exp. único nº 2.309997.00.0 em 14.05.2010 \ ARTs-CREA nºs 5459212, 5476768 e 5579276; para fazer constar que a requerente MALVAISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 08.932.382/0001-01, por seus representantes legais, solicitou as seguintes alterações: "Planta de Situação e Localização (Prancha 01, revisão "B"): Sem alterações. / Planta de UP's (Prancha 02, revisão "A"): Sem alterações. / Planilha de Áreas Unidades Privativas (Prancha 03, revisão "C"): Inserção da informação de que a pérgola sobre carros será coberta. / Casa Tipo A - Plantas Baixas, Cortes e Fachadas (Prancha 04, revisão "C"): Inserção da informação de que a pérgola

continua na ficha nº 2

+++++

continua na folha seguinte

[Handwritten signature]

+++continuação->



COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª ZONA
DR. MIGUEL DE OLIVEIRA FIGUEIRO
Registrador - CPF 041.925.320/34

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 01 de junho de 2011

Ficha 2º

Matrícula nº 38.919º

sobre carros será coberta. / Casa Tipo B - Plantas Baixas, Cortes e Fachadas (Prancha 05, revisão "C"): Inserção da informação de que a pérgola sobre carros será coberta. / Portaria - Planta Baixa, Cortes e Fachada (Prancha 06, revisão "A"): Sem alterações. / Salão de Festas - Pl. Baixa, Cortes e Fachada (Prancha 07, revisão "A"): Sem alterações. / Club House - Planta Baixa, Cortes e Fachada (Prancha 08, revisão "A"): Sem alterações. / Equipamentos Paisagismo e Instalações - Planta Baixa, Cortes e Fachada (Prancha 09, revisão "A"): Sem alterações." Os demais itens contratuais conforme registro da Incorporação e averbação de conclusão parcial. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados, inclusive procurações dos adquirentes de unidades. Titular: *[Handwritten signature]* R\$ 20,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + SELO: 0474.03.1100009.00032 R\$ 0,40; 0474.01.1100009.05542 R\$ 0,20.+++++

AV-5-38.919 - 05.09.2011 - (protocolo 102770 de 19.08.2011) - **TRANSPORTE DA INDIVIDUALIZAÇÃO** - Ficam averbados, requerimento-memorial da proprietária datado de 28.07.2011 \ ART-CREA nº 5979408; para constar que pelo R-16-35135, a unidade passou a ter a seguinte descrição: **UNIDADE PRIVATIVA Nº 134 - do Condomínio Vivenda Ecoville, na Avenida Willy Eugênio Fleck nº 1500**, sendo esta unidade a décima quarta à esquerda da primeira circulação condominial denominada acesso D, localizada a esquerda da circulação condominial denominada acesso G, existente a direita da primeira circulação condominial denominada acesso E, que, por sua vez, localiza-se à esquerda da circulação condominial denominada acesso J, de quem adentra a circulação condominial pela portaria localizada na Avenida Willy Eugênio Fleck. Referida unidade tem área real privativa de 157,52m², área real de uso comum de divisão não proporcional de 33,53m², área real de uso comum de divisão proporcional de 60,44m² e área real global de 251,49m², correspondente a fração ideal equivalente a 0,002613 no terreno e nas coisas de uso comum. Cabe a esta unidade o uso exclusivo de um terreno, a saber: de frente, ao lessudeste, mede 7,3024m, entestando com área de uso comum do condomínio; nos fundos, ao oesnoroste, mede 7,13m, entestando com a casa nº 49 do mesmo condomínio; por um lado, ao sulsudoeste, mede 17,05m, onde se divide com a casa nº 133 do mesmo condomínio; e, pelo outro lado, ao nomordeste, mede 17,0509m e se divide com a divisa nonordeste do condomínio. O terreno desta unidade tem a área superficial de 123,03m², sendo que a área de 89,50m² será destinada a ocupação da edificação, e a área de 33,53m² reservada como utilização exclusiva desta unidade. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados. Titular: *[Handwritten signature]* R\$20,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + SELO: 0474.03.1100013.01873 R\$ 0,40; 0474.01.1100015.05804 R\$ 0,20.+++++

AV-6-38.919 - 22.02.2012 - (protocolo 107561 de 13.02.2012) - **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL** - Fica averbada fotocópia autenticada da publicação DOE-SP em 25.04.2009 da Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 14.04.2009; para constar que BANCO SANTANDER S/A, alterou sua denominação social para BANCO SANTANDER (BRASH) S/A. Tudo conforme e demais condições do documento, que fica arquivado. Titular: *[Handwritten signature]*

continua no verso

+++++
+++++
+++++
continua no verso->

+++continuação->

FICHA Nº _____ MATRÍCULA _____

2v
VERSO

38919

continuação no anverso

M R\$22,10 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + SELO: 0474.03.1100027.01116 R\$ 0,50; 0474.01.1200001.05027 R\$ 0,25.+++++

AV-7-38.919 - 22.02.2012 - (protocolo 107561 de 13.02.2012) - **CANCELAMENTO DA HIPOTECA** - Fica averbado instrumento particular datado de 29.11.2011, no qual figura com interveniente quitante, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação-SFH, com sede em São Paulo-SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representado por Marines Radaelli, CI nº 8031778148, CPF nº 464.522.810-20, Renata Aparecida de Souza Monteiro, CI nº 1074636571, CPF nº 810.020.680-53, Andrea Infante Lima, CI nº 28.127.816-7-SSP/SP, CPF nº 255.181.968-73 e Sebastião Simão dos Reis Junior, CI nº 9.779.655-4-SSP/SP, CPF nº 029.767.088-35; para constar que autorizou o cancelamento do ônus hipotecário, constante da AV-1 desta matrícula, que pesa, exclusivamente sobre o imóvel objeto do contrato, desde que, concomitantemente, seja registrada em favor do credor, a garantia de alienação fiduciária sobre o mesmo imóvel. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: *M*

R\$44,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + SELO: 0474.04.1100026.00238 R\$ 0,60; 0474.01.1200001.05029 R\$ 0,25.+++++

R-8-38.919 - 22.02.2012 - (protocolo 107561 de 13.02.2012) - **COMPRA E VENDA** - Por instrumento particular datado de 29.11.2011, - **MALVAISCO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 08.932.382/0001-01, com sede em São Paulo-SP, na av. Major Sylvio de Magalhães Padilha, nº 5200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 42 A-17, bairro Jardim Morumbi, representada por Fabio Possebon Lucas, CI nº 6069641626-SSP/RS, CPF nº 824.235.390-53 e Soraia Canes Rojas, CI nº 9044140284-SSP/RS, CPF nº 509.028.810-00; - **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para, **FABIANE PEREIRA POZZEBON**, brasileira, viúva, representante comercial, CI nº 6032140219-SSP/RS, CPF nº 667.292.970-34, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Irmã Ambrosio, nº 385, bairro Jardim Carvalho; pelo preço de R\$327.050,22, sendo R\$89.050,22 com recursos próprios \ R\$238.000,00 com recursos do financiamento; para efeitos fiscais foi avaliado por R\$340.000,00, conforme guia de transação 023/201100049-0, de 30.11.2011 e o imposto foi pago em 13.12.2011. Consta declaração que foram apresentadas fotocópias autenticadas das: certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda nº 009802011-21200382 em 25.10.2011 e certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional - Ministério da Fazenda em 24.10.2011, ambas em nome da outorgante vendedora. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: *M*

R\$1.393,30 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + SELO: 0474.09.1100021.00089 R\$ 12,10; 0474.01.1200001.05036 R\$ 0,25.+++++

R-9-38.919 - 22.02.2012 - (protocolo 107561 de 13.02.2012) - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Por instrumento particular datado de 29.11.2011, - **FABIANE PEREIRA POZZEBON**, brasileira, viúva,

continua na ficha nº -3-

+++++

continua na folha seguinte

05
98

+++continuação-->



COMARCA DE PORTO ALEGRE
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª ZONA
DR. MIGUEL DE OLIVEIRA FIGUEIRO
Registador - CPF 041.925.320/34

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Porto Alegre, 22 de fevereiro de 2012

Ficha 3º

Mes 38.919º

representante comercial, CI nº 6032140219-SSP/RS, CPF nº 667.292.970-34, residente e domiciliada nesta Capital, na rua Irmã Ambrosio, nº 385, bairro Jardim Carvalho; - **DEU EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta matrícula para, **COMPANHIA PROVINCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na rua Sete de Setembro, nº 601, bairro Centro, CNPJ nº 87.091.716/0001-20, representada por Camilo Fortuna Pires, CI nº 1002994299-SSP/RS, CPF nº 005.217.289-91 e Alceu Francisconi, CI nº 7003594087-SSP/RS, CPF nº 001.993.970-15; sendo o valor total do financiamento de R\$242.400,00; prazo de pagamento de 360 meses; taxa de juros, 10,0262%aa (nominal), 10,5000%aa (efetiva) e 0,8355% (mensal descapitalizada); avaliação da garantia R\$349.000,00. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: R\$991,50 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + SELO: 0474.08.1100027.00087 R\$ 9,70; 0474.01.1200001.05056 R\$ 0,25 ++++++

AV-10-38.919 - 02.03.2012 - (protocolo 107944 de 01.03.2012) - **CESSÃO DE CRÉDITO** - Fica averbado instrumento particular datado de 29.11.2011, para constar que **COMPANHIA PROVINCIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na rua Sete de Setembro, nº 601, bairro Centro, CNPJ nº 87.091.716/0001-20, representada por Camilo Fortuna Pires, CI nº 1002994299-SSP/RS, CPF nº 005.217.289-91 e Alceu Francisconi, CI nº 7003594087-SSP/RS, CPF nº 001.993.970-15; - **CEDEU E TRANSFERIU** o crédito de que é titular em caráter irrevogável e irratável, ao cessionário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, agente financeiro integrante do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, com sede em São Paulo-SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, bloco A, Vila Olímpia; CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representado por Andrea Infante Lima, CI nº 28.127.816-7-SSP/SP, CPF nº 255.181.968-73 e Sebastião Simão dos Reis Junior, CI nº 9.779.655-4-SSP/SP, CPF nº 029.767.088-35; pelo preço certo e ajustado de R\$250.884,00. Tudo conforme e demais condições do contrato, que uma via fica arquivada. Titular: R\$596,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,90 + SELO: 0474.08.1100027.06106 R\$ 9,70; 0474.01.1200001.09836 R\$ 0,25 ++++++

R-11-38.919 - 01.10.2014 - (protocolo 132460 de 16.09.2014) - **CONSOLIDAÇÃO** - Fica registrado requerimento datado de 22.08.2014, do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, OAB/RS nº 22.306, CI nº 6004212211-SJS/RS, CPF nº 222.254.120-49; para constar que esta titulóu-se, por **CONSOLIDAÇÃO**, no imóvel objeto desta matrícula, na qualidade de credor da devedora, **FABIANE PEREIRA POZZEBON**, brasileira, viúva, representante comercial, CI nº 6032140219-SSP/RS, CPF nº 667.292.970-34; pelo valor de R\$349.000,00 e para efeitos fiscais foi avaliado por R\$570.000,00, conforme guia estimativa 051.2014.01379.2, de 18.08.2014 e o imposto foi pago em 22.08.2014. Tudo conforme e demais condições do documento, que fica arquivado. Titular: *Renwarex e ocaut* R\$2.308,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 3,40 + SELO: 0474.09.1200009.00852 R\$ 13,55; 0474.01.1400012.07404 R\$ 0,30 ++++++

VIDE Processo de Dúvida nº 001/1.15.0042650-5, tramitando na Vara dos Registros Públicos desta Capital. ++++++

continua no verso

+++++

continua no verso-->

+++continuação-->

FICHA Nº	MATRÍCULA
3v	38919

continuação no anverso VERSO
 AV-12-38.919 - 11.09.2015 - (protocolo 141390 de 25.08.2015) - **DECISÃO DO PROCESSO DE DÚVIDA** - Ficam averbados, Ofício número 1006/2015, extraído dos autos do processo nº 001/1.15.0042650-5 (CNJ: 0057458-88.2015.8.21.0001), assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da Vara de Registros Públicos desta Capital, Nilton Tavares da Silva, em 20.08.2015 e fotocópia autenticada da r.sentença, para constar que a Dúvida-Processo nº 001/1.15.0042650-5 (CNJ: 0057458-88.2015.8.21.0001), foi julgada improcedente. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados. Titular: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + SELO: 0474.03.1500004.08187 R\$0,70; 0474.01.1500007.07100 R\$0,40.+++++

AV-13-38.919 - 11.09.2015 - (protocolo 141390 de 25.08.2015) - **LEILÃO NEGATIVO**- Ficam averbados, requerimento do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede em São Paulo-SP, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, representado por Sirlei Maria Rama Vieira Silveira, CI nº 6004212211-SJS/RS, CPF nº 222.254.120-49 \ Ata de Primeiro Público Leilão - sem licitantes de 22.10.2014, assinada por Bel. Artur Krieger Soares, preposto do Leiloeiro Oficial Ivan Silveira Soares \ Ata de Segundo Público Leilão - sem licitantes de 05.11.2014, assinada por Bel. Artur Krieger Soares, preposto do Leiloeiro Oficial Ivan Silveira Soares, para constar a realização dos primeiro e segundo leilões, sem licitantes, na forma do disposto na Lei nº 9.514/1997. Tudo conforme e demais condições dos documentos, que ficam arquivados. Código HASH: 64be794d.b4a7.8b7c.e260.4135.5992.b21b.d975.0d76, em nome de Fabiane Pereira Pozzebon, emitido em 25.08.2015. Titular: R\$27,30 + Processamento Eletrônico: R\$3,60 + SELO: 0474.03.1500004.08190 R\$0,70; 0474.01.1500007.07105 R\$0,40.++



Certidão reprográfica extraída nos termos do § 1, do artigo 19 da Lei Nº 6.015/73 e Lei Nº 6.216/75. Ressalvados os atos protocolares.

Porto Alegre, 11 de setembro de 2015.

Certidão 006 pág...R\$	23,50 + SELO: 0474.03.1500007.00200 (R\$0,70)
Busca em Arquivos...R\$	7,00 + SELO: 0474.01.1500007.13842 (R\$0,40)
Proces. Eletrônico R\$	3,60 + SELO: 0474.01.1500007.13843 (R\$0,40)
Total -----> R\$	35,60 (10:48:16)

Controle Interno: D2014 11 00550



PREFEITURA DE PORTO ALEGRE
Secretaria Municipal da Fazenda

Certidão de Valor Venal do Imóvel
Nº 021.479/2015

Inscrição do Imóvel: 11497599
Endereço: Avenida WILLY EUGENIO FLECK, 1500 - Casa 134 - SARANDI
Área Territorial: 67421,00 m² Testada: 490,00 m - Do conjunto de economias
Uso: Residencial

Construções:

Seq.	Área Construída	Ano	Tipo	Obs.
1	251,00 m ²	2011	35-ALVENARIA (C) - CASAS ATE 2 PAVIMENTOS	

Valor Venal do Imóvel: R\$ 163.906,49 calculado para o ano de 2015

Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima descrito está inscrito no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda, para fins de IPTU, localizado na zona urbana do Município de Porto Alegre, sendo que os dados informados refletem a situação cadastral do imóvel na data de emissão da presente certidão.

Certidão emitida em 25/06/2015 às 14:26:36

Esta certidão não tem validade para fins de averbação do registro de imóveis.

A autenticidade desta certidão ficará disponível para verificação até 24/06/2016 no sítio da Secretaria Municipal da Fazenda (<http://www.portoalegre.rs.gov.br/smf>), informando o número da certidão **021.479/2015** e o código de autenticidade **96296DE6F419**.

D: 5409.