

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Imóvel Residencial

**Condomínio Horizontal Ocean Side, 14 QN
Torres/RS**

Lautec Equipe Técnica Engenharia S/C Ltda., registrada no CREA/RS sob número 105.128-D, especializada em Engenharia Econômica, Legal e de Avaliações, através de seus Responsáveis Técnicos, em conformidade com as leis federais, resoluções e demais ditames do Conselho Federal de Engenharia, que regem o exercício profissional, com as normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas que especificam as diretrizes que devem ser atendidas e respeitadas nos diversos trabalhos técnicos de engenharia, em especial a NBR 14.653 – Norma Brasileira Para Avaliação De Bens e, por fim, com o Código de Ética Profissional apresenta o Relatório Técnico De Avaliação que segue:

DA AUTORIA DESTE TRABALHO TÉCNICO

Este trabalho é de responsabilidade técnica em conjunto com os demais engenheiros que também subscrevem ao final, engenheiro civil Eduardo Aquino Gonçalves, registrado no CREA sob nº 104.161-D, engenheiro civil Rodrigo Lora Brandolt, registrado no CREA sob nº 122.746-D, sendo vedada a sua cópia parcial ou integral. Sua reprodução parcial ou total só poderá ser feita com a devida citação e autorização dos autores, em conformidade com a legislação pertinente e com as diretrizes abaixo:

- Item 6.3 da Parte 1 – Procedimentos Gerais da NBR 14.653 – Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas;

- Artigos 17 a 23 do capítulo II da Lei Federal 5.194 de 24/12/1966 que regulamenta a profissão dos engenheiros em suas diversas especialidades, geólogos, geógrafos e meteorologistas;

- Resoluções nºs 218 e 345 do CONFEA que fixam as atribuições profissionais dos engenheiros;

- Artigo 18 da Lei Federal 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício das profissões de arquitetura e urbanismo;

- Artigo 17 da Lei Federal 5.988 de 14/12/73 que regula os direitos autorais e dá outras providências;

- Lei Federal 9.610 de 19/02/98 que altera, atualiza e consolida a legislação sobre direitos autorais e dá outras providências;

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO	5
2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA	7
2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	8
2.2 TERRENO	8
2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	9
2.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	12
3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	13
3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
3.3 METODOLOGIA APLICADA	14
3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO	15
4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653	16
4.1 HABILITAÇÃO LEGAL	17
4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	17
5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2	19
5.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	20
5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA FORÇADA	22
6. ANEXOS	24

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	SANTINVEST
OBJETO	IMÓVEL RESIDENCIAL
ENDEREÇO	CONDOMÍNIO HORIZONTAL OCEAN SIDE - N° 14 QN - TORRES/RS
DATA	MAIO DE 2025
MATRÍCULA	N° 65.567 - REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES/RS
N° DE ORDEM	07759-2025

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E DE LIQUIDEZ
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	GARANTIA DE OPERAÇÕES
VALOR DE MERCADO	R\$ 6.030.000,00
VALOR DE LIQUIDES	R\$ 4.750.000,00
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	MAIO DE 2025
METODOLOGIA EMPREGADA	COMPARATIVO DIRETO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU II
GRAU DE PRECISÃO	GRAU III

2. MEMORIAL DESCRITIVO E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIAO CIRCUNVIZINHA

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Memorial Descritivo
- Características Gerais da Região Circunvizinha

2.1 DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Em atendimento ao item 7.2. da Parte 1 da NBR 14.653, o contratante forneceu cópia da matrícula de nº 65.567 expedida pelo Registro Geral de Torres/RS, bem como o Projeto Arquitetônico do imóvel. Estes documentos encontram-se em anexo ao laudo.

2.2 TERRENO

TERRENO				
Forma ☒ Regular ☐ Irregular	Cota ☐ Abaixo nível log ☒ Nível logradouro ☐ Acima nível log	Topografia ☒ Plana ☐ Semi plana ☐ Active	Situação ☐ Esquina ☒ Meio de quadra ☐ Mais de uma frente	Superfície ☒ Seca ☐ Alagável
DELIMITAÇÃO DO TERRENO		Área (m²)		
		540,00		



Delimitações do lote N°13 QN



Apresenta-se a planta do Condomínio Horizontal Ocean Side no qual está inserido o imóvel avaliado.

2.3 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

EDIFICAÇÃO E BENFEITORIAS					
IDENTIFICAÇÃO	Área	Nº Pavimentos	Idade aparente	Estado de Conservação	Padrão Construtivo
Casa	507,36	2	1	Novo	Alto
Estrutura	Concreto Armado				
Paredes	Alvenaria				
Revestimento Externo	Pintura				
Esquadrias	Metálicas				
Forros	Gesso				
Cobertura	Laje Impermeabilizada				

DESCRIÇÃO GERAL DO CONDOMÍNIO		
Tipo/uso	Horizontal Ocean Side	
Padrão construtivo	Alto	
Instalações e serviços Auxiliares	Instalações elétricas e hidrossanitárias convencionais	
Equipamentos, instalações e serviços auxiliares	Porteiro eletrônico	Sim
	Quadras	Sim
	Elevadores	Sim
	Sistemas de segurança	Sim
Equipamentos, instalações e serviços auxiliares	Piscina	Sim
	Academia	Sim
	Salão de Festas	Sim

2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

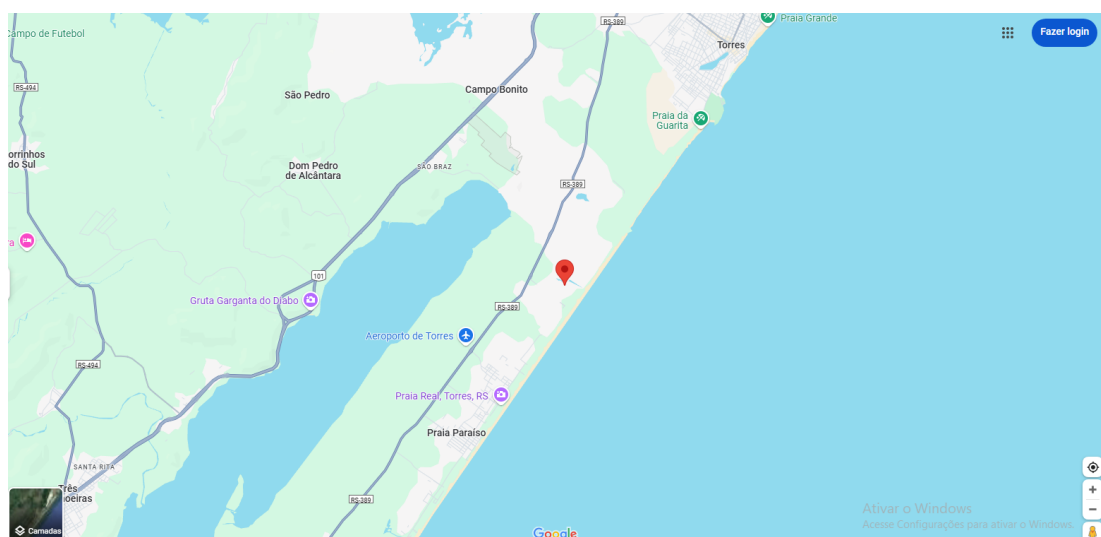
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
Usos Predominantes	Infra-estrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários (3 km entorno)
☐ Comercial ☐ Industrial ☒ Residencial Unifam ☐ Residencial Multifam ☐ Rural	☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone ☒ Coleta de lixo ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☒ Gás canalizado ☒ Iluminação pública ☒ Tv à cabo	☒ Transporte coletivo ☒ Escolas ☒ Comércio ☒ Rede bancária ☒ Lazer ☒ Órgãos públicos ☒ Templos ☒ Serviços de saúde ☒ Segurança Pública ☒ Postos abastecim

Nível Sócio Econômico	Padrão Construtivo Região	Condições de Acessibilidade		
		Acessibilidade Geral	Gabarito Viário	Intensidade Tráfego
☐ Baixo ☐ Médio ☒ Elevado	☐ Baixo ☐ Normal ☒ Alto	☐ Ruim ☒ Normal ☐ Boa	☐ Via rápida ☐ Via arterial ☒ Via coletora	☒ pouca ☐ média ☐ grande



Coordenadas: -29.398703554212506, -49.77631106919156

Vista da região através do Google Earth (detalhe dos estabelecimentos na região)



Mapa – localização do imóvel (detalhe dos estabelecimentos na região)

3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes
- Diagnóstico de Mercado
- Metodologia Avaliatória
- Valores de Mercado e de Liquidez

3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

É importante observar o que segue:

Não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal dos imóveis, seja no que diz respeito ao domínio, a incidência de quaisquer ônus e gravames, ou quaisquer problemas de natureza legal. Portanto, os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

As medidas constantes das matrículas foram adotadas como reais e, embora aparentemente correspondam às medidas “in loco”, não foram efetuadas medições de conferência, por fugirem ao escopo do trabalho.

Todas as informações obtidas junto à contratante, às imobiliárias e agentes imobiliários consultados na pesquisa de mercado e quaisquer outras utilizadas neste laudo, foram recebidas como verdadeiras e utilizadas como tal.

A vistoria técnica do imóvel é feita com o intuito de verificação das características arquitetônicas, construtivas, de funcionalidade e estado de conservação e manutenção. Vícios e problemas construtivos, estruturais e de instalações, casos existentes, são citados e ponderados na determinação do valor de mercado, todavia, não é escopo do presente trabalho a análise minuciosa dos mesmos para a determinação das causas, sintomas, consequências e reparos necessários.

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para elaboração de parecer mercadológico consistente acerca do desempenho do imóvel avaliando no mercado imobiliário específico, e indispensável que se analisem todos os aspectos intrínsecos e extrínsecos influenciadores deste comportamento.

Sua localização, em zona residencial caracteriza-se pela ocupação predominante de imóveis de padrão construtivo alto população de poder aquisitivo elevado. A referida localização permite boa acessibilidade,

possibilitando acesso até a porta do imóvel através de malha constituída por vias pavimentadas, dotadas de gabarito viário regular.

A região onde o imóvel se encontra inserido apresenta infraestrutura urbana, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, esgoto pluvial, abastecimento de água, além de iluminação pública. Verifica-se ainda que a região apresenta oferta normal de serviços públicos e privados em um raio de até 3 km do entorno do imóvel avaliando, onde pode ser encontrado: transporte coletivo, comércio, serviços de saúde, segurança pública, etc.

O imóvel apresenta características intrínsecas como: padrão construtivo, estado de conservação, área, etc desejáveis, as características arquitetônicas do mesmo apresentam adequadas ao atual uso do imóvel e, portanto, constituem atributos de boa valorização.

O diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é normal, considerando-se a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário de médio prazo se ofertado pelos valores apresentados neste laudo de avaliação.

3.3 METODOLOGIA APLICADA

Foi empregado no presente trabalho avaliatório o **Método Comparativo Direto de Mercado**, com utilização de Tratamento por Fatores (Homogeneização) para determinação do valor de mercado do imóvel.

Uma explanação minuciosa acerca das definições, da aplicação e da forma de utilização da metodologia aplicada, é apresentada nos itens subsequentes do laudo.

Em anexo estão apresentadas as pesquisas mercadológicas e a memória de cálculo do tratamento de dados.

3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme o desenvolvimento do procedimento avaliatório, os valores de mercado e de liquidez do imóvel avaliando, na data de maio de 2025, resultaram em:

ITEM	VALOR
<i>Valor de Mercado</i>	<i>R\$ 6.030.000,00</i>
<i>Valor de Liquidez (12 meses)</i>	<i>R\$ 4.750.000,00</i>

4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Habilitação Legal
- Referências Normativas

4.1 HABILITAÇÃO LEGAL

A Lei Federal 5.194 que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro Agrônomo, em seu artigo 7º, "Atribuições Profissionais E Coordenação De Suas Atividades", alínea "c", estabelece como atribuição destes profissionais as seguintes atividades:

Estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica.

A Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990, dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia, estabelecendo que:

Art. 2º: Compreende-se como atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º: Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no art. 2º quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas no CREA.

Art. 5º: As infrações à presente resolução importarão, ainda, na responsabilidade penal e administrativa pelo exercício ilegal da profissão, nos termos dos artigos 6º e 7º da Lei nº 5.194/66.

4.2 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

“A ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – é o Fórum Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB) e dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/NOS), são elaboradas por Comissões de

Estudo, formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).”

Laudos apresentados pela Lautech Equipe Técnica foi elaborado seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela NBR 14653 – Norma Brasileira Para Avaliação de Bens, constituída pelas seguintes partes:

- NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais
- NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos
- NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais
- NBR 14.653-4 - Empreendimentos
- NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

Neste laudo, também são acatadas as disposições das leis, decretos, restrições e normas relacionadas a seguir, quando não conflitarem com as disposições contidas na NBR 14653:

- Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Leis Federais nº 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano;
- Lei Federal nº 8.245/91, que dispõe sobre locações de imóveis urbanos;
- Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha;
- ABNT NBR 12721:1999 – Avaliação de custos unitários e preparo de orçamento de construção para incorporação de edifícios em condomínio – Procedimento.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP -2005.

5. FUNDAMENTAÇÃO TÉCNICA DO LAUDO - METODOLOGIA AVALIATÓRIA UTILIZADA CONFORME NBR 14.653-2

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Método Comparativo Direto
- Determinação do Valor de Venda Forçada

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às 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 por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).”

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a imóveis similares. Nesta amostra foi efetuada uma

análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

Recomenda-se que no tratamento por fatores a amostra seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

Para a utilização deste tratamento é recomendável que seja evitado o uso de fatores que, aplicados isoladamente em relação ao avaliando ou ao paradigma, heterogeneizem os valores originais. Essa recomendação só é válida com a confirmação do efeito de heterogeneização, após a aplicação conjunta dos fatores.

Tratamento de Dados

Conforme recomendação da NBR 14.653, em seu item 8.2.1.4.1 – Preliminares, preliminarmente procedeu-se a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostraram as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificaram-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação das dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, confrontaram-se as respostas obtidas no mercado com as hipóteses levantadas *a priori* e formularam-se novas hipóteses.

Foi dispensado à amostra o tratamento científico, isto é, aquele em que as evidências empíricas são tratadas com o uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

O poder de predição do modelo foi verificado a partir do gráfico de preços observados na abcissa versus valores estimados pelo modelo na ordenada. Os pontos se apresentaram, em sua maioria, próximos a bissetriz do primeiro quadrante, na forma preconizada pela NBR 14653.

Determinação do Valor de Mercado

O modelo utilizado, devidamente explicitado e testado, em conformidade com as diretrizes preconizadas pela NBR 14.653, conta da memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

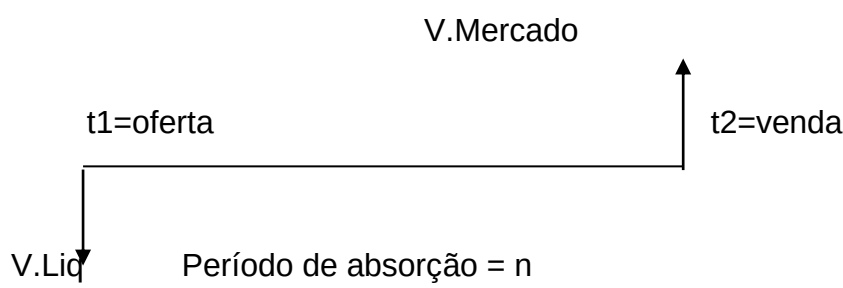
Na referida memória de cálculo constam as definições dos fatores que se mostraram importantes na formação do modelo calculado por metodologia científica, todos os parâmetros estatísticos exigidos pela NBR-14.653 e, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão da validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou prazo inferior sempre que for necessário.

5.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA FORÇADA

Valor de venda forçada corresponde ao valor pelo qual, provavelmente, o imóvel seria absorvido pelo mercado de forma instantânea.

A determinação deste valor corresponde a um desconto imposto sobre o valor de mercado acima obtido, decorrente dos custos financeiros gerados no tempo compreendido entre a oferta e a venda efetiva.

Do ponto de vista da Engenharia Econômica, este desconto é representado pelo fluxo de caixa a seguir:



Como se pode observar, o valor presente do fluxo de caixa acima corresponde ao Valor de Liquidez e é dado pela capitalização do Valor de Mercado, conforme segue:

$$\text{Valor liquidez} = \text{Valor de Mercado} / (1 + i)^n$$

Onde:

i = composição da taxa de aplicação de capitais e da taxa de risco;

n = período de absorção, isto é, período compreendido entre a colocação do imóvel em oferta e (t1) e da efetivação da venda.

Para o imóvel avaliando, considerou-se a hipótese de absorção pelo mercado imobiliário local em doze (12) meses. Esta hipótese origina um custo financeiro decorrente da imobilização do capital durante este período, deixando de auferir os rendimentos referentes à aplicação deste capital no mercado de capitais. Além, disso, acrescentou-se o risco advindo da negociação.

Admitiu-se a soma de uma taxa de remuneração mínima de 1,00% ao mês e uma taxa de risco de 1,00%, resultando uma taxa total de 2,01% com capitalização mensal.

6. ANEXOS

Foram anexados ao presente laudo:

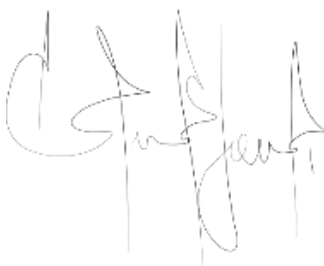
Anexo 1: Documentação fotográfica

Anexo 2: Pesquisa de mercado e memória de cálculo do procedimento avaliatório

Anexo 3: Especificação da avaliação

Anexo 4: Documentação fornecida

Porto Alegre, maio de 2025.



Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Eduardo Aquino
Gon-alves

Assinado digitalmente por Eduardo Aquino Gon-alves
DN: cn=Eduardo Aquino Gon-alves gn=Eduardo Aquino
Gon-alves c=Brasil o=BR
e=eduardo@lautecengenharia.com.br
Motivo: Eu sou o autor deste documento
Local:
Data: 2025-06-05 14:36:06:00



Rodrigo Lora Brandolt

Eng. Civil – CREA 122.746-D

RODRIGO LORA
BRANDOLT:930617
73053

Assinado digitalmente por RODRIGO LORA
BRANDOLT:93061773053
DN: cn=RODRIGO LORA BRANDOLT:93061773053
c=BR o=CIP Brasil ou videoconferencia
Motivo: Eu sou o autor deste documento
Local:
Data: 2025-06-05 14:37:06:00

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

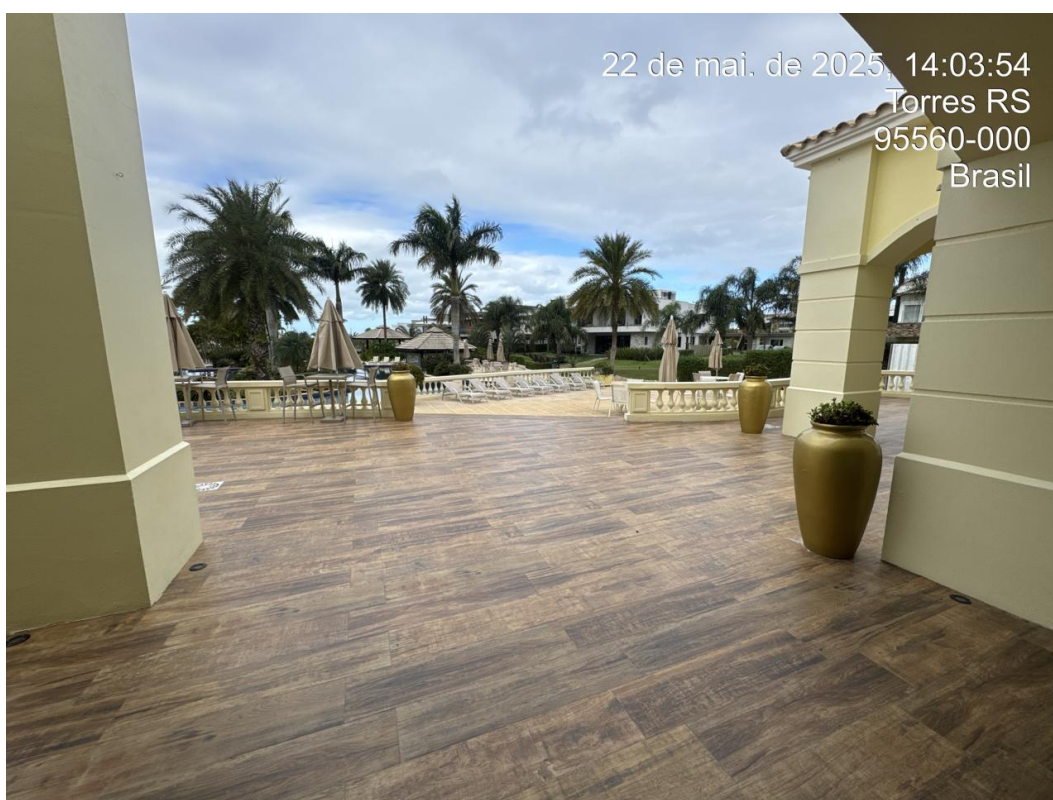


Foto superior: vista área comum

Foto inferior: vista área comum



Foto superior: vista área comum

Foto inferior: vista área comum



Foto superior: vista área comum

Foto inferior: vista área comum



22 de mai. de 2025, 14:12:12
Torres RS
95560-000
Brasil



22 de mai. de 2025, 13:49:14

Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel



Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

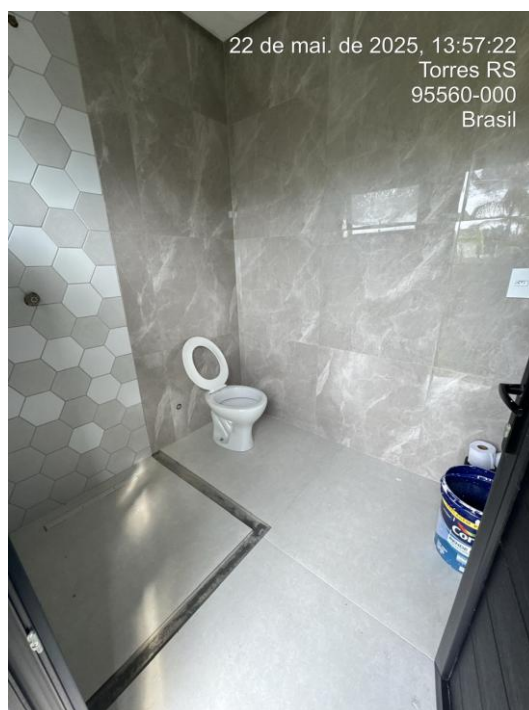


Foto superior: vista geral do imóvel

Foto inferior: vista geral do imóvel

**ANEXO 2: PESQUISA DE MERCADO E MEMÓRIA DE CÁLCULO DO PROCEDIMENTO
AVALIATÓRIO**

ELEMENTOS PESQUISADOS

1	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-	
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS	
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	520,00	
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	540,00	
	Est. de Conserv.:	Novo	Valor (R\$)	6.890.000,00	
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	13.250,00	
	Data: mai/25	Fonte:	Miguel Bassani	Telefone:	54 98439-2969
	Casa	Link:	5-quartos-condominio-ocean-side-bairros-torres-com-garagem-520		
OBS:					Piscina
2	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-	
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS	
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	435,00	
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	540,00	
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	4.290.000,00	
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	9.862,07	
	Data: mai/25	Fonte:	Miguel Bassani	Telefone:	54 98439-2969
	Casa	Link:	5-quartos-condominio-ocean-side-bairros-torres-com-garagem-435		
OBS:					
3	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-	
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS	
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	410,00	
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	540,00	
	Est. de Conserv.:	Entre Novo e regular	Valor (R\$)	4.490.000,00	
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	10.951,22	
	Data: mai/25	Fonte:	Miguel Bassani	Telefone:	54 98439-2969
	Casa	Link:	5-quartos-condominio-ocean-side-bairros-torres-com-garagem-410		
OBS:					
4	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-	
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS	
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	300,00	
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	480,00	
	Est. de Conserv.:	Entre Novo e regular	Valor (R\$)	3.590.000,00	
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	11.966,67	
	Data: mai/25	Fonte:	Miguel Bassani	Telefone:	54 98439-2969
	Casa	Link:	4-quartos-condominio-ocean-side-bairros-torres-com-garagem-300		
OBS:					
5	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-	
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS	
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	460,00	
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	600,00	
	Est. de Conserv.:	Regular	Valor (R\$)	4.290.000,00	
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	9.326,09	
	Data: mai/25	Fonte:	Miguel Bassani	Telefone:	54 98439-2969
	Casa	Link:	5-quartos-condominio-ocean-side-bairros-torres-com-garagem-460		
OBS:					

6

Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-
Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS
Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	357,00
Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	521,00
Est. de Conserv.:	Entre Novo e Regular	Valor (R\$)	5.000.000,00
Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	14.005,60
Fonte:	Imob. Nova Torres	Telefone:	(51) 99690-4646
Data: mai/25			
Casa	Link:	movel/casa-em-condominio-no-ocean-side-torres-ocean-side-5-q	
OBS:	Cirrus Construtora		





7	Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-
	Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS
	Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	368,00
	Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	380,00
	Est. de Conserv.:	Novo	Valor (R\$)	4.770.000,00
	Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	12.961,96
Data: mai/25	Fonte:	Imob. Nova Torres	Telefone:	(51) 99690-4646
Casa	Link:	imovel/casa-em-condominio-no-ocean-side-torres-ocean-side-5-q		
OBS:	Arcadia Construtora			





8

Endereço:	Estr. dos Cunhas	Bairro:	-
Pto. Referência:	Ocean Side	Cidade/Estado:	Torres/RS
Vocação Entorno:	Residencial	Área Construída (m²):	220,00
Padrão:	Alto	Área Terreno (m²):	277,00
Est. de Conserv.:	Entre Novo e Regular	Valor (R\$)	2.790.000,00
Tipo de via:	Via projetada	Valor unit.(R\$/m²)	12.681,82
Data: mai/25	Fonte:	Imob. Nova Torres	Telefone:
Casa	Link:	movel/casa-em-condominio-no-ocean-side-torres-ocean-side-4-qu	
OBS:	ICR Construtora		



Obs: Todos os imóveis estão localizados no condomínio Ocean Side

MEMÓRIA DE CÁLCULO - TRATAMENTO POR FATORES

Elementos Amostrais:						
Amostra	Área Construída (m²)	Área Terreno (m²)	Estado de Conservação	Fonte	Valor (R\$)	Definir Unit. (R\$/m²)
1	520,00	540,00	1,20	0,90	R\$ 6.890.000,00	13.250,00
2	435,00	540,00	0,80	0,90	R\$ 4.290.000,00	9.862,07
3	410,00	540,00	1,00	0,90	R\$ 4.490.000,00	10.951,22
4	300,00	480,00	1,00	0,90	R\$ 3.590.000,00	11.966,67
5	460,00	600,00	0,80	0,90	R\$ 4.290.000,00	9.326,09
6	357,00	521,00	1,00	0,90	R\$ 5.000.000,00	14.005,60
7	368,00	380,00	1,20	0,90	R\$ 4.770.000,00	12.961,96
8	220,00	277,00	1,00	0,90	R\$ 2.790.000,00	12.681,82

Avaliando:			
Área Construída	Área Terreno	Estado de Conservação	Fonte
507,36	540,00	1,20	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores								
Imóvel	Área Construída	Área Terreno	Fonte	Estado de Conservação	Valor Unit. Homogêneo Item B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2		
Forma	Exp	Exp	Lin	Lin		Valores Limites		
						Critério Chauvenet		
	1	1,01	1,00	0,90	1,00	11.998,59	Lim. Superior	ok
	2	0,96	1,00	0,90	1,50	12.811,35	Lim. Inferior	ok
	3	0,95	1,00	0,90	1,20	11.213,81	Valor Unitário	11.890,27
	4	0,88	0,97	0,90	1,20	11.004,24	Des Padrão	1.299,44
	5	0,98	1,03	0,90	1,50	12.613,42	Vlr Adotado	Médio
	6	0,92	0,99	0,90	1,20	13.730,13	Valor Total	6.030.000,00
	7	0,92	0,92	0,90	1,00	9.860,37	Fundamentação	Grau II Grau III
	8	0,81	0,85	0,90	1,20	9.405,97		
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.						Precisão		
						Int Confiança	15,74%	

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS	
ÁREA CONSTRUÍDA	Variável que homogeniza a área construída;
ÁREA TERRENO	Variável que homogeniza a área de terreno;
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Variável que identifica o estado de conservação do imóvel, sendo: 1,20=novo ; 1,00= entre novo e regular e 0,80=regular;

Tab 2 - conforme n-1				Resumo:	
Tcrit	1,44	Lim sup da amostragem	13.730,13	Valor Máximo:	6.510.000,00
Xmin	10.954,68	Lim inf da amostragem	9.860,37	Valor Médio:	6.030.000,00
Xmax	12.825,87	Dist Média 01	1.839,85	Valor Mínimo:	5.560.000,00
Amplitude	1.871,19	Dist Média 02	2.029,90		
Amplitude 80%	15,74%	Z	15,47%		

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

a) Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Tabela 3 página 25 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados a amostra seja menos heterogênea				

Pontuação alcançada: 9 pontos

Tabela 4 páginas 26 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo grau II e os demais no mínimo grau I	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1. a 9.2.			

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação II.

b) Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Tabela 5 página 26 da NBR 14.653-2

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

O Grau de Precisão alcançado é III.

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



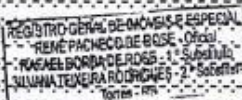
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Torres
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPECIAL DE TORRES
Rene Pacheco De Rose - Registrador

Página 1 de 5

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

CNM: 099440.2.0065567-86	
REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL TORRES, 01 de fevereiro de 2008: 1 65.567	
IMÓVEL - Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado no Condomínio Horizontal OCEAN SIDE, localizado em Itapeva, neste município, constituído pela Unidade Autônoma número N14 da quadra "N", com a área real privativa de 540,00m², área de uso comum de 514,44m², perfazendo a área real global de 1.054,44m², correspondendo a fração ideal equivalente de 0,003111, no terreno e nas coisas de fim proveitoso do condomínio; dentro do quarteirão formado pelo Acesso L, Acesso M, Acesso E e Acesso H, lado Ímpar do Acesso E, distante 193m33m da esquina com o acesso L, fazendo frente ao sudoeste para o Acesso E, na extensão de dezoito metros(18m00); fundos ao nordeste com a área condominial AC.14, na extensão de dezoito metros(18m00); por um lado a noroeste com a unidade autônoma N15, na extensão de trinta metros(30m00); por outro lado a sudeste com a unidade autônoma N13, na extensão de trinta metros(30m00). PROPRIETÁRIO: JOSÉ EDEMIR BROGNOLI, brasileiro, comerciante, CPF.120.341.000-00, casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei número 6.515/77, com MARIA CECÍLIA BINOTTO BROGNOLI, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre-RS.- ORIGEM: Matrícula 65.230, Livro 02, Fls.01.- SELO DIGITAL: 0675.02.0700018.01428 - R\$ 0,30 PROTOCOLO: 107.919.- Oficial Emol.R\$9,80	
Av-1-65567 - Torres, em 01.02.2008 - PROMESSA - Certifico que o imóvel objeto da presente matrícula está Prometido Vender a Itapeva Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob número 07.794.345/0001-03, com sede na Rua Florêncio Ygartua, nº 270, sala 605, na cidade de Porto Alegre-RS, conforme registro número 01, da Matrícula 65.230, Livro 02.- O referido é verdade e dou fé.- SELO DIGITAL: 0675.03.0700018.01585 - R\$ 0,40 PROTOCOLO: 107.919.- Oficial Emol.R\$17,50	
R-2-65567 - Torres, em 29.02.2008 - COMPRA E VENDA - Transmittente: José Edemir Brognoli, CPF.120.341.000-00 e sua esposa Maria Cecília Binotto Brognoli, CPF.173.414.420-34, antes qualificados.- Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Tabelionato de Notas desta cidade de Torres-RS, aos 01.02.2008, sob número 46.536-029, completada por outra Escritura Pública de Aditamento, lavrada no mesmo Tabelionato, aos 29.01.2008, sob número 13.534-135.- Valor: R\$2.005,34.- Avaliado em R\$5.000,00, em data de 09.01.2008.- ADQUIRENTE: ITAPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob número 07.794.345/0001-03, com sede na Rua Florêncio Ygartua, número 270, Sala 605, na cidade de Porto Alegre-RS.- OBS: Com a presente venda fica efetivada a Promessa de Compra e Venda, averbada sob número 01, da presente matrícula.- SELO DIGITAL: 0675.06.0800026.00357 - R\$ 4,00.- PROTOCOLO: 108.472.- Oficial Emol. R\$83,30	

Continua na Próxima Página -



Rua José Luiz de Freitas, 66 Sala 01 - Torres/RS - CEP: 95560-000 - Fone: (51) 3664-1191

Continuação da Página Anterior

CNM: 099440.2.0065567-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Torres, 28 de setembro de 2010

MATRÍCULA

1v

65.567

Av-3-65567 - Torres, em 28.09.2010 - **CONVENÇÃO** - Certifico que, foi registrada a Convenção do Condomínio **Horizontal Ocean Side**, localizado em **Itapeva**, neste município, no Livro Auxiliar 03, sob número **6.416**, folhas 01, em 28.09.2010.- O referido é verdade e dou fé.-
SELO DIGITAL DO ATO: 0675.03.1000022.01022 - R\$.0,40
SELO DIGITAL DO PROCESSAMENTO: 0675.01.1000024.08793 - R\$.0,20
DATA DO PROTOCOLO: 02.09.2010
PROTOCOLO: 119.833.- Oficial [Assinatura] Emol.R\$.19,80

R-4-65.567 - Torres, 09/07/2021 - COMPRA E VENDA.
TRANSMITENTE: ITAPEVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.794.345/0001-03, antes qualificada.

ADQUIRENTES: MARCOS REGINALDO DE OLIVEIRA GARZÃO, brasileiro, bancário, portador da carteira de identidade nº 1078977681, expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF nº 001.146.410-05, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **CLAUDIANA TONELLO GARZÃO**, brasileira, nutricionista, portadora da carteira de identidade nº 1085420287, expedida pela SJS/RS, inscrita no CPF nº 002.114.290-40, residentes e domiciliados na Rua Manoel José de Matos Pereira, nº 461, apartamento 1002, nesta cidade de Torres/RS.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Quinto Tabelionato de Notas da cidade de Porto Alegre/RS, aos 28.05.2021, sob número 168665-038.

VALOR: R\$ 148.000,00, conforme pagamento constante às margens da referida Escritura, no qual dá plena quitação.

AVALIADO: R\$ 250.000,00, em data de 28.04.2021.

Selo TJ/RS: 0675.08.2000020.00959 = R\$49,50 - 0675.01.2100009.00457 = R\$1,40.

DATA DO PROTOCOLO: 16/06/2021.

PROTOCOLO: nº 180536.- Oficial [Assinatura] Emol: R\$1.226,70.

AV.5-65.567 - Torres, 09/07/2021 - PACTO ANTENUPCIAL

Conforme a Escritura Pública de Pacto Antenupcial, lavrada no Tabelionato de Notas de Palmeira das Missões/RS, aos 10.11.2004, sob número 36.014, referente ao casamento realizado pelo regime da comunhão universal de bens do casal de adquirentes do registro número 04, Marcos Reginaldo de Oliveira Garzão e Claudiana Tonello Garzão, está registrada no Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira das Missões/RS, sob número 42.933, no Livro 03, às folhas 01, em data de 02.02.2011.

Selo TJ/RS: 0675.04.2100001.04385 = R\$3,30 - 0675.01.2100009.00458 = R\$1,40.

DATA DO PROTOCOLO: 16/06/2021.

PROTOCOLO: nº 180536.- Oficial [Assinatura] Emol: R\$44,60.

R-6-65.567 - Torres, 12/04/2022 - COMPRA E VENDA.

TRANSMITENTES: MARCOS REGINALDO DE OLIVEIRA GARZÃO, portador da

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na Próxima Página

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPÓLIO
RENE PACHECO DE ROSE - Oficial
RAFAEL BORDA DE ROSE - 1º Substituto
SILVANA TEIXEIRA RODRIGUES - 2º Substituto
Torres - RS

Rua José Luiz de Freitas, 66 Sala 01 - Torres/RS - CEP: 95560-000 - Fone: (51) 3664-1191

98-199999
Continuação da Página Anterior

CNM: 099440.2.0065567-86

65.567

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TORRES, 12 de abril de 2022

FLS.

02

MATRÍCULA

65.567

Carteira Nacional de Habilitação nº 02294644715, expedida pelo DETRAN/RS, inscrito no CPF nº 001.146.410-05, e sua esposa **CLAUDIANA TONELLO GARZÃO**, portadora da carteira de identidade nº 1085420287, expedida pela SSP/RS, inscrita no CPF nº 002.114.290-40, antes qualificados.

ADQUIRENTE: **HAMILTON MICHELON**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da carteira de identidade nº 6045925275, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF nº 530.497.050-00, residente e domiciliado na Rua Moreira Cesar, nº 2688, ap. 901, bairro Pio X, na cidade de Caxias do Sul/RS.

TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial e Registral Piratuba, Terceiro Distrito deste município de Torres-RS, aos 28/03/2022, sob número 496.

VALOR: R\$ 225.000,00, conforme pagamento constante às margens da referida Escritura, no qual dá plena quitação.

AVALIADO: R\$ 250.000,00, em data de 18/03/2022.

IMÓVEL: A presente venda refere-se a fração de 50% do imóvel objeto da presente matrícula.

Selo TJ/RS: 0675.08.2000020.02471 = R\$65,30 - 0675.01.2200006.01061 = R\$1,80.

DATA DO PROTOCOLO: 05/04/2022.

PROTOCOLO: nº 187304.- Oficial *Uaup* Emol: R\$1.226,80.

R-7-65.567 - Torres, 27/09/2022 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

DEVEDORES: **MARCOS REGINALDO DE OLIVEIRA GARZÃO**, brasileiro, bancário e economista, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 02294644715, expedida pelo DETRAN/RS em 08/12/2021, inscrito no CPF nº 001.146.410-05, casado pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77 com **CLAUDIANA TONELLO GARZÃO**, brasileira, enfermeira e nutricionista, portadora da carteira de identidade nº 1085420287, expedida por Outro Tipo de Órgão Emissor/RS em 19/05/2005, inscrita no CPF nº 002.114.290-40, residentes e domiciliados na Rua Manoel de Matos Pereira, nº 461, ap 1002, Centro, nesta cidade de Torres/RS; e **HAMILTON MICHELON**, brasileiro, solteiro, maior, trabalhador de construção civil, portador da carteira de identidade nº 6045925275, expedida pela SSP/RS em 06/02/2017, inscrito no CPF nº 530.497.050-00, residente e domiciliado na Rua Moreira Cesar, nº 2688, ap. 602, Centro, na cidade de Caxias do Sul/RS.

CREDORA: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, com sede em Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF.

TÍTULO: Contrato de Mútuo para Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH - Sistema Financeiro da Habitação com Utilização dos Recursos da Conta Vinculada do FGTS dos devedores número 1.444.1889684-7, datado de 19.08.2022.

VALOR: O valor destinado a construção do imóvel objeto do referido contrato é de **R\$**

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS - ESPECIAL
GÊNEO PACHECO DE OLIVEIRA - Oficial
RAFAEL BORGES DE OLIVEIRA - 1ª Substituto
SILVANA TEIXEIRA RODRIGUES - 2ª Substituto
Torres - RS

Continuação da Página Anterior

CNM: 099440.2.0065567-86



REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Torres, 27 de setembro de 2022

MATRÍCULA

02v

85.567

1.155.308,00, composto pela integralização dos seguintes valores: Financiamento concedido pela Caixa: **R\$ 466.000,00**; Recursos próprios: **R\$ 574.308,00** e Recursos da conta vinculada do FGTS: **R\$ 115.000,00**.

VALOR DA GARANTIA FIDUCIÁRIA: R\$ 1.500.000,00.

PRAZOS: construção: 13 meses; amortização: 322 meses.

VENCIMENTO DA 1ª PARCELA: 22.09.2022.

JUROS: Taxa Nominal de 9.7978% ao ano e taxa efetiva de 10.2500% ao ano.

GARANTIA: Em **Alienação Fiduciária** o imóvel objeto da presente matrícula, bem como a residência unifamiliar em alvenaria de 389,18m² a ser construída.

ARQUIVO: Documentos devidamente arquivados neste Ofício sob número 11.452.

Selo TJ/RS: 0675.09.2200003.01403 = R\$81,00 - 0675.01.2200012.15723 = R\$1,80.

DATA DO PROTOCOLO: 08/09/2022. Reingresso em 19/09/2022, conforme Art. 188, § 1º, III da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: nº 190.732 - Oficial [Assinatura] Emol: R\$1.992,30.

AV.8-85.567 - Torres, 07/01/2025 - ADITIVO.

Conforme Termo Aditivo ao Contrato de Mútuo pra Obras com Obrigações e Alienação Fiduciária em Garantia no SFH, número 144441889684-7, datado de 19/08/2022, assinado pelas partes fica retificado o registro número 07, para constar que a área da benfeitoria a ser construída foi alterada, passando a ser de 507,36m². Ratificam as demais cláusulas e condições. Demais condições constantes no referido aditivo.

ARQUIVO: Documentos devidamente arquivados neste Ofício sob número 10.466.

Selo TJ/RS: 0675.04.2400012.08022 = R\$4,90 - 0675.01.2400014.14034 = R\$2,00.

DATA DO PROTOCOLO: 02/01/2025. Reingresso em 06/01/2025, art. 188, §1º, III da Lei 6.015/73.

PROTOCOLO: nº 208866.- Oficial [Assinatura] Emol: R\$177,50.

AV.9-85.567 - Torres, 07/01/2025 - BENFEITORIA.

Conforme requerimentos datados de 02/01/2025, instruído com Carta de Habitação nº 158/2024, emitida em data de 30/12/2024, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Torres/RS, foi construído sobre o imóvel objeto da presente matrícula um residencial unifamiliar em alvenaria, com área de **507,36m²**, localizado no **Acesso E, s/n**, atribuído à edificação o valor de R\$ 1.500.000,00. Apresentada Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com número de averbação 90.011.16771/65-001, período de 01/06/2022 a 30/12/2024, emitida em data de 31/12/2024, pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, Ministério da Economia.

ARQUIVO: Documentos devidamente arquivados neste Ofício sob número 10.466.

Selo TJ/RS: 0675.09.2300020.02743 = R\$90,00 - 0675.01.2400014.14035 = R\$2,00.

DATA DO PROTOCOLO: 02/01/2025. Reingresso em 06/01/2025, art. 188, §1º, III da Lei 6.015/73.

CONTINUA A FICHA Nº

Continua na Próxima Página

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS ESPECIAIS
REMPACHÉO DE ROSE, OFICIN
RAPHAEL BORGES DE ROSE - 1ª Oficial
SILVANA TEIXEIRA RODRIGUES - 2ª Oficial
Torres - RS

Rua José Luiz de Freitas, 66 Sala 01 - Torres/RS - CEP: 95560-000 - Fone: (51) 3664-1191



98-199900

Continuação da Página Anterior

CNM: 099440.2.0065567-86

65.567 **MATRÍCULA**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TORRES

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

TORRES, 07 de janeiro de 2025

FLS. 03

MATRÍCULA 65.567

PROTOCOLO: nº 208866.- Oficial *[Assinatura]* Emol: R\$2.596,60.

AV.10-65.567 - Torres, 21/02/2025 - CANCELAMENTO.
Conforme Termo de Quitação, datado de 18/02/2025, passado e assinado pelo representante da credora, com firma reconhecida, fica cancelada a Alienação Fiduciária registrada sob número 07 da presente matrícula.

ARQUIVO: Documentos devidamente arquivados neste Ofício sob número 8.674.
Selo TJ/RS: 0675.09.2500001.00055 = R\$94,70 - 0675.01.2500003.02708 = R\$2,10.

DATA DO PROTOCOLO: 18/02/2025.

PROTOCOLO: nº 209840.- Oficial *[Assinatura]* Emol: R\$1.004,30.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E ESPECIAL
RENÉ PACHECO DE ROSE - Oficial
RAFAEL BORBA DE ROSE - 1º Substituto
GILVANA TEIXEIRA RODRIGUES - 2ª Substituta
Torres - RS

CONTINUA NO VERSO

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Torres-RS, 21 de fevereiro de 2025.
Total: R\$75,00

Cartão 5 páginas: R\$38,40 (0675.04.2500003.01032 = R\$6,20)
Busca em livros e arquivos: R\$13,20 (0675.03.2400015.19829 = R\$4,20)
Procedimento eletrônico de dados: R\$6,90 (0675.01.2500003.02726 = R\$2,10)

[Assinatura]

() Renê Pacheco De Rose - Registrador
() Rafael Borba De Rose - 1º Substituto
() Gilvane Teixeira Rodrigues - 2ª Substituta
() Susane Machado Raimundo - Escrevente Autorizada
() Valéria Matos Volandini - Escrevente Autorizada
(x) Cristina Gonçalves Teixeira - Escrevente Autorizada

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
099440 53 2025 00009399 69

Rua José Luiz de Freitas, 66 Sala 01 - Torres/RS - CEP: 95560-000 - Fone: (51) 3664-1191

Legenda