

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Terreno Urbano

Rua Humaitá, s/nº

Bairro Humaitá

Bento Gonçalves/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 e autoria do profissional engenheiro civil Luciano Blessmann Silveira, registrado no CREA sob nº 50.211-D, 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 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	11
3.1 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	12
3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
3.3 METODOLOGIA APLICADA	14
3.4 RESUMO DA AVALIAÇÃO	14
4. INFORMAÇÕES BÁSICAS E INTRODUTÓRIAS DA NBR 14.653	15
4.1 HABILITAÇÃO LEGAL	16
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
6. ANEXOS	23

1. IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO E RESUMO DA AVALIAÇÃO

O presente item é composto pelos seguintes subitens:

- Identificação do Laudo
- Resumo da Avaliação

IDENTIFICAÇÃO DO LAUDO	
SOLICITANTE	BANICRED
OBJETO	TERRENO URBANO
ENDEREÇO	R. HUMAITÁ, S/Nº, BAIRRO HUMAITÁ - BENTO GONÇALVES/RS
DATA	MAIO DE 2019
MATRÍCULAS	9.223
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	01.5.015.0268.002.002
Nº DE ORDEM	273519-1

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	LEILÃO
VALOR DE MERCADO MÁXIMO	R\$ 1.508.000,00 (UM MILHÃO, QUINHENTOS E OITO MIL REAIS)
DATA BASE DA AVALIAÇÃO	MAIO DE 2019
METODOLOGIA EMPREGADA	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS
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, foi solicitada a documentação legal do imóvel ao contratante que forneceu cópia da matrícula de nº 9.223, datada de 12/04/2019, expedida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Bento Gonçalves/RS, bem como cópia da guia de IPTU do imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal de Bento Gonçalves/RS. 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 ☐ Acidentada ☐ Muito acidentada	Situação ☐ Esquina ☒ Meio de quadra ☐ Mais de uma frente	Superfície ☒ Seca ☐ Alagável	Pavimentação ☒ Sem pavimentação ☐ Parcialmente pavimentado ☐ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		Área (m²)	Testada (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
		398,00	15,00	30,00	30,80
Obs.		As dimensões acima foram obtidas com base na documentação fornecida. / Zoneamento = ZC1			



Delimitações do terreno conforme a documentação

Cabe salientar que o croqui acima foi determinado com base nas orientações recebidas durante a vistoria, visto que a documentação fornecida

não possui averbações com referencias geográficas que possibilitassem a delimitação exata do imóvel.

Recomendamos que seja realizado levantamento topográfico georreferenciado a fim de dirimir quaisquer dúvidas quanto às reais confrontações, delimitações e posição exata do terreno na quadra.

2.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

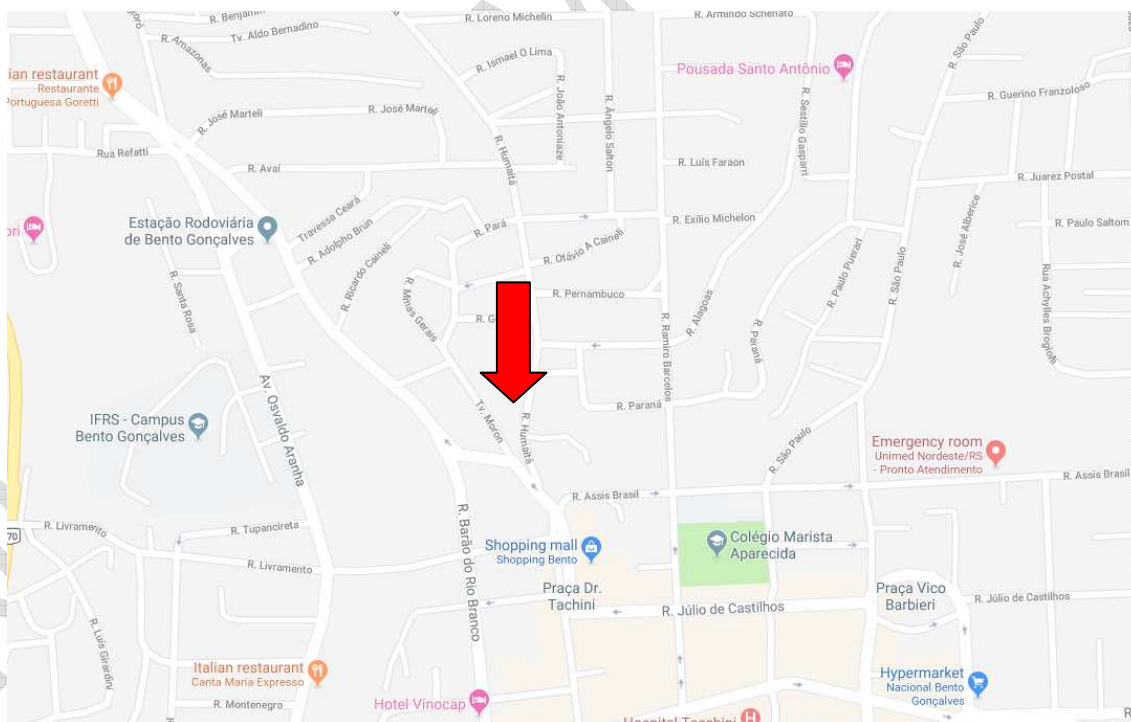
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO				
Usos Predominantes	Infraestrutura Urbana		Serviços Públicos e Comunitários (3 km entorno)	
☒ Comercial	☒ Água	☒ Pavimentação	☒ Transporte coletivo	☒ Órgãos públicos
☐ Industrial	☒ Esgoto sanitário	☒ Esgoto Pluvial	☒ Escolas	☒ Templos
☒ Residencial Unifam	☒ Energia elétrica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

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



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

Coordenadas: 29° 9'46.83"S 51°31'4.64"O



Mapa – localização dos imóveis (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
- Valor Mercado

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 da matrícula 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.

Cabe salientar que durante a vistoria foram verificadas algumas edificações e benfeitorias assentes sobre o terreno avaliando. Entretanto, as mesmas foram desconsideradas na formação de valor de mercado do imóvel, considerando apenas o valor de terreno.

3.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

Sua localização, na Rua Humaitá, zona mista, com bom potencial construtivo e para incorporação imobiliária, constitui-se em atributo de regular valorização por se tratar de uma região de médio interesse, ocupado predominantemente por imóveis de normal padrão construtivo e população de poder aquisitivo médio. 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 básica, verifica-se que o mesmo se encontra abastecido de redes de: energia elétrica, esgoto pluvial e sanitário, abastecimento de água, além de iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação dos logradouros. 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: comércio, escolas, lazer, segurança pública, transporte coletivo, postos de abastecimento, etc.

Com base no exposto acima, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é normal, considerando-se a absorção do mesmo pelo mercado imobiliário em 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 Dados de Mercado**, com utilização de tratamento estatístico de dados, ou seja, a aplicação 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, o valor de mercado do imóvel avaliando, na data de Maio de 2019, resultou em:

ITEM	VALOR (R\$)
a) Valor de Mercado Máximo	1.508.000,00

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).”

- laudo apresentado 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

5.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Método Comparativo de Dados de Mercado é 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 14.653-2/2011.

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

5.1.1 Planejamento da Pesquisa

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.

5.1.2 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 por fatores, 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.

Deverão ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme

8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

5.1.3 Determinação do Valor de Mercado do Imóvel

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-14.653/2011 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.

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 2019.

Eduardo Aquino Gonçalves

Eng. Civil - CREA 104.161-D

Rodrigo Lora Brandolt

Eng Civil – CREA 122.746-D

ANEXO 1: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto superior: vista do logradouro

Foto inferior: vista do logradouro



Foto superior: vista do imóvel

Foto inferior: vista do imóvel

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

ELEMENTOS PESQUISADOS

1	Endereço:		Bairro:	Humaitá
	Rua Maranhão		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	13,50
	Vocação:	Mista	Área Terreno (m²):	246,00
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R\$):	585.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	2.378,05
Terreno	Fonte:	KG Imóveis	Telefone:	(54)3701-0023
	Link:	n.br/imovel/lote-terreno-humaita-bairros-bento-goncalves-246m2-ven		
OBS:	Zoneamento:	ZOH		



2	Endereço:		Bairro:	Humaitá
	Rua Angelo Salton		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	24,00
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	720,00
	Topografia:	Semi-plana	Benfeitorias:	Não
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R\$):	1.260.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.750,00
Terreno	Fonte:	Aliança Imóveis	Telefone:	(54)3055-2414
	Link:	ariaaliancars.com.br/imovel/1103581-terreno-para-predio-no-bairro-hu		
OBS:	Zoneamento:	ZOH		



3	Endereço:		Bairro:	Centro
	Avenida Assis Brasil		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	12,50
	Vocação:	Mista	Área Terreno (m²):	660,00
	Topografia:	Plana	Benfeitorias:	Não
	Tipo de via:	Principal	Valor (R\$):	2.600.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	3.939,39
Terreno	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230
	Link:	.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-bento-goncalves-660m2-venda		
OBS:	Zoneamento:	ZC1		



4	Endereço:		Bairro:	Humaitá
	Rua Pará		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	16,00
	Vocação:	Mista	Área Terreno (m²):	235,00
	Topografia:	Declive	Benfeitorias:	Sim (sem valor)
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R\$):	480.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	2.042,55
Terreno	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230
	Link:	.br/imovel/lote-terreno-humaita-bairros-bento-goncalves-235m2-vend		
OBS:	Zoneamento:	ZOH		



5	Endereço:		Bairro:	Humaitá
	Rua Luís Cão		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	18,00
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	372,00
	Topografia:	Plana	Benfeitorias:	Não
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R\$):	580.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.559,14
Terreno	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230
	Link:	br/imovel/lote-terreno-progresso-bairros-bento-goncalves-372m2-ven		
OBS:	Zoneamento:	ZOH		



6	Endereço:		Bairro:	Humaitá
	Rua Ivone T Michelin		Cidade/Estado:	Bento Gonçalves/RS
			Testada (m):	35,00
	Vocação:	Residencial	Área Terreno (m²):	2.031,00
	Topografia:	Plana	Benfeitorias:	Não
	Tipo de via:	Secundária	Valor (R\$):	3.100.000,00
Data: mai/19	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.526,34
Terreno	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230
	Link:	.br/imovel/lote-terreno-borgo-bairros-bento-goncalves-2031m2-venda		
OBS:	Zoneamento:	ZOH		





MEMÓRIA DE CÁLCULO - TRATAMENTO POR FATORES

Elementos Amostrais:								
Am.	Área Terreno (m²)	Testada (m)	Topografia	Zona	Vocação	Fonte	Valor (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	246,00	13,50	0,80	0,70	1,00	0,90	R\$ 585.000,00	2.378,05
2	720,00	24,00	0,80	0,70	0,75	0,90	R\$ 1.260.000,00	1.750,00
3	660,00	12,50	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 2.600.000,00	3.939,39
4	235,00	16,00	0,70	0,70	1,00	0,90	R\$ 480.000,00	2.042,55
5	372,00	18,00	1,00	0,70	0,75	0,90	R\$ 580.000,00	1.559,14
6	2031,00	35,00	1,00	0,70	0,75	0,90	R\$ 3.100.000,00	1.526,34

Avaliando:				
Área	Testada	Topografia	Zona	Vocação
398,00	15,00	1,00	1,00	1,00

Avaliação de Imóveis com Homogeneização por Tratamento de Fatores											
Imóvel	Área	Testada	Fonte	Topografia	Zona	Vocação	Valor Unit. Homogêneo Item 8.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR 14.653-2			
								Valores Limites			
								Forma	Exp	Exp	Lin
1	0,91	1,03	0,90	1,25	1,43	1,00	3.563,90	Lim. Superior	ok	3.366,41 573,25 Superior 1.508.000,00	
	2	1,13	0,89	0,90	1,25	1,43	1,33	3.753,97	Lim. Inferior		ok
	3	1,11	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	4.105,82	Valor Unitário		
	4	0,90	0,98	0,90	1,43	1,43	1,00	3.322,38	Des Padrão		
	5	0,99	0,96	0,90	1,00	1,43	1,33	2.519,45	Vlr Adotado		
	6	1,39	0,81	0,90	1,00	1,43	1,33	2.932,96	Valor Total		
								Fundamentação	Grau II		
								Precisão	Grau III		
								Int Confiança	25,13%		
*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.											

*Os fatores calculados atendem os limites recomendados pela NBR-14.653-2, Item 9.2.3.

Tab 2 - conforme n-1					Resumo:	
Tcrit	1,476	Lim sup da amostragem	4.105,82		Valor Máximo:	1.508.000,00
Xmin	2.943,35	Lim inf da amostragem	2.519,45		Valor Médio:	1.340.000,00
Xmax	3.789,47	Dist Média 01	739,40		Valor Mínimo:	1.171.000,00
Amplitude	846,12	Dist Média 02	846,97			
Amplitude 80%	25,13%	Z	21,96%			

*Cabe salientar que a presente avaliação adotou o valor máximo de mercado em virtude das características intrínsecas e extrínsecas positivas do imóvel, que corroboram uma expectativa e valorização de mercado favorável para o mesmo.

Descrição dos Fatores

Área: Fator que identifica relação da área do avaliando com a da amostra;

Fonte: Fator que identifica o desconto do percentual de comercialização da amostra;

Testada: Fato que identifica a relação da testado do avaliando com a da amostra;

Topografia: Fator que identifica a topografia do imóvel, sendo 0,70 = declive, 0,80 = semi-plana e 1,00 = plana;

Zona: Fator que identifica o zoneamento do imóvel, sendo 0,70 = marginal ZO11 e 1,00 = ZC1;

Vocação: Fator que identifica a vocação do entorno do imóvel, sendo 0,75 = residencial e 1,00 = mista.

ANEXO 3: ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

b) 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: 7 pontos

Tabela 4 página 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.

c) 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 é III.

ANEXO 4: DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE BENTO GONÇALVES
Getúlio Fagundes da Rocha
Oficial

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

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
MATRÍCULA	9.223
MATRÍCULA: 9.223 (nove mil, duzentos e vinte e três). - Bento Gonçalves, 28 de outubro de 1980. - (Prot. 18.319 e 18.558). - IMÓVEL: Área de 398,00m² (trezentos e noventa e oito metros quadrados) de terras, sita nos lotes urbanos números 1 e 8 (um e oito) da Rua Mal. Deodoro, nesta Cidade, hoje rua Humaitá, antiga rua Matadouro, com uma casa de madeira, térrea, coberta com telhas de barro, medindo 8,30m x 12,00m (oito metros e cinquenta centímetros por doze metros), sob número 157 (cento e cinquenta e sete), construída há 42 anos, confinando o solo: Norte, na extensão de 30,00m (trinta metros), com terras dos herdeiros Pitoli; Sul, na extensão de 19,00m (dezenove metros), por uma linha reta que corre no sentido Oeste-Leste; daí por outra linha reta que corre no sentido Norte-Sul, na extensão de 2,80m (dois metros e oitenta centímetros), e daí por outra linha reta que corre no sentido Oeste-Leste, na extensão de 9,00m (nove metros), com propriedade de Mário Italo Basso; Leste, na extensão de 15,00m (quinze metros), com a rua Mal. Deodoro, hoje rua Humaitá; Oeste, na extensão de 13,80m (treze metros e oitenta centímetros), com propriedade de Ermelina Carraro De Rossi. - Proprietário: ZULMIRO DE ROSSI, brasileiro, aposentado, casado com ERMELINA CARRARO DE ROSSI, residente e domiciliado na rua Humaitá, número 157, nesta Cidade, CPF nº 057.854.560/87. - Registro Anterior: Transcrição número 7.448, fls. 69, do Livro 3-K, deste Ofício. - Dou fé. - O Oficial: (Nelson Antonio Astolfi). - cr\$ 101,00. R. 1-9.223. - Bento Gonçalves, 28 de outubro de 1980. - (Prot. 18.319 e 18.558). - PARTILHA: Formal de Partilha de 15 de agosto de 1980, extraído dos autos do arrolamento número 2865/66/80, passado no Segundo Ofício Judicial desta Cidade, e devidamente assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Zanette, MD. Juiz de Direito da Segunda Vara desta Comarca, e Termo de Aditamento a Partilha de 24 de setembro de 1980, também passado no Segundo Ofício Judicial desta Cidade. - Transmissão: A herança de ZULMIRO DE ROSSI, com CPF nº 057.854.560/87. - Adquirente: ERMELINA CARRARO DE ROSSI, brasileira, viúva, do lar, filha de Luiz Carraro e de Carolina Mezzalana Carraro, residente e domiciliada na rua Humaitá, número 157, nesta Cidade. - Valor: cr\$ 375.000,00. - Dou fé. - O Oficial: (Nelson Antonio Astolfi). - cr\$ 645,00. R. 2-9.223. - Bento Gonçalves, 14 de maio de 1981. - (Prot. 21.635). - PARTILHA: Formal de Partilha de 23 de abril de 1981, extraído dos autos do arrolamento número 3.310/30, passado no Segundo Ofício Judicial desta Cidade, e devidamente assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Luiz Zanette, MD. Juiz de Direito Substituto da Segunda Vara desta Comarca. - Transmitente: A herança de ERMELINA CARRARO DE ROSSI. - Adquirente: NILO DE ROSSI, brasileiro, casado com Maria Marlene Marodin de Rossi, com 32 anos de idade, do comércio, residente e	

Continua na próxima página

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP: 95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

Continuação da página anterior -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	
F.L.S.	MATRICULA
01v	9.223
domiciliado na Avenida Osvaldo Aranha, número 875, nesta Cidade, - portador do CPF número 114.930.200/30.- Valor: cr\$550.000,00, cabendo ao herdeiro supra a parte ideal que corresponde a importância de cr\$ 110.000,00.- Dou fê.- O Oficial Ajudante: (Alcides Navarini).-cr\$475,00.-	
R. 3-9.223.-Bento Gonçalves, 14 de maio de 1981.- (prot.21.635).- PARTILHA: Formal de Partilha descrito e caracterizado no R.2-9.223. Transmissente: A herança de ERMELINA CARRARO DE ROSSI.- Adquirente: NELSON DE ROSSI, brasileiro, casado com Velci Carraro de Rossi, com 30 anos de idade, do comércio, residente e domiciliado na rua Antonio Lorenzoni, número 111, nesta Cidade, portador do CIC número 134.513.400/20.- Valor: cr\$550.000,00, cabendo ao herdeiro supra a parte ideal que corresponde a importância de cr\$110.000,00.- Dou fê.- O Oficial Ajudante: (Alcides Navarini).-cr\$ 475,00.-	
R. 4-9.223.-Bento Gonçalves, 14 de maio de 1981.- (Prot.21.635).- PARTILHA: Formal de Partilha descrito e caracterizado no R. 2-9. 223.- Transmissente: A herança de ERMELINA CARRARO DE ROSSI.- Adquirente: MAURO DE ROSSI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, com 27 anos de idade, residente e domiciliado na rua Humaitá, nº 157, nesta Cidade, portador do CPF nº 134.513.590/49.- Valor: cr\$ 550.000,00, cabendo ao herdeiro supra a parte ideal que corresponde a importância de cr\$ 110.000,00.- Dou fê.- O Oficial Ajudante: (Alcides Navarini).-cr\$475,00.-	
R. 5-9.223.-Bento Gonçalves, 14 de maio de 1981.- (prot.21.635).- PARTILHA: Formal de Partilha descrito e caracterizado no R. 2-9. 223.- Transmissente: A herança de ERMELINA CARRARO DE ROSSI.- Adquirente: ANTONIO DE ROSSI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, com 25 anos de idade, residente e domiciliado na rua Humaitá, nº 157, nesta Cidade, portador do CIC número 277.328.430/53.- Valor: cr\$ 550.000,00, cabendo ao herdeiro supra a parte ideal que corresponde a importância de cr\$ 110.000,00.- Dou fê.- O Oficial Ajudante: (Alcides Navarini).-cr\$475,00.-	
R. 6-9.223.-Bento Gonçalves, 14 de maio de 1981.- (prot.21.635).- PARTILHA: Formal de Partilha descrito e caracterizado no R. 2-9. 223.- Transmissente: A herança de ERMELINA CARRARO DE ROSSI.- Adquirente: ROQUE DE ROSSI, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, com 21 anos de idade, residente e domiciliado na rua Humaitá, nº 157, nesta Cidade, portador do CIC número 277.356.300/00.- Valor: cr\$ 550.000,00, cabendo ao herdeiro supra a parte ideal que corresponde a importância de cr\$ 110.000,00.- Dou fê.- O Oficial Ajudante: (Alcides Navarini).-cr\$ 475,00.-	
CONTINUA A FOLHAS	
02	

Continua na próxima página -

Continua na próxima página

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

03

MATRÍCULA

9.223

R.12-9.223.- Bento Gonçalves, 10 de dezembro de 2012 (Prot. nº 155.322-29/11/2012)
Título: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.- **Devedora:** SCA INDÚSTRIA DE MÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 87.552.170/0001-67, com sede na Rodovia RST 470, s/nº, Km 220, neste município, neste ato representada por CLAUDIO ANTONIO MANFROI e SERGIO MANFROI, qualificados a seguir.- **Avalistas:** CLAUDIO ANTONIO MANFROI, inscrito no CPF sob nº 312.011.300-00, residente e domiciliado na Trv. Sigismundo H. Dytz, nº 95, nesta cidade. **Cônjuge:** MARISTELA SCOTTON MANFROI, inscrita no CPF sob nº 480.625.610-20, residente e domiciliada na Trv. Sigismundo H. Dytz, nº 95, nesta cidade, neste ato sendo representada por seu bastante procurador CLAUDIO ANTONIO MANFROI, já qualificado; e SERGIO MANFROI, inscrito no CPF sob nº 147.243.240-15, residente e domiciliado na Rua Dr. Agnaldo Silva Leal, nº 141, apartamento 101, nesta cidade. **Cônjuge:** IVETE LUCHESE MANFROI, inscrita no CPF sob nº 895.607.870-04, residente e domiciliada na Rua Dr. Agnaldo Silva Leal, nº 141, apartamento 101, nesta cidade, neste ato sendo representada por seu bastante procurador SERGIO MANFROI, já qualificado.- **Credor:** BANCO VOTORANTIM S.A., inscrito no CNPJ sob nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º Andar, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo/SP.- **Forma do Título:** Cédula de Crédito Bancário nº 10149964, emitida em São Paulo/RS aos 28 dias do mês de novembro do ano de 2012.- **Vencimento em:** 16 de novembro de 2015.- **Valor Total do Crédito:** R\$ 3.192.000,00.- **Taxa de Juros Anual:** 16,7675%, correspondente a **Taxa de Juros Mensal:** 1,3001%, calculado exponencialmente.- **Prazo:** 1.081 Dias.- **Cronograma de Pagamento das Parcelas:** (Valor sempre acrescido dos encargos estabelecidos no item Taxa de Juros Anual e Taxa de Juros Mensal, acima): Nº da Parcela: 1; Dt. Vencido: 02/01/2013; Valor (R\$) 45.681,06; Nº da Parcela: 2; Dt. Vencido: 29/01/2013; Valor (R\$) 37.327,06; Nº da Parcela: 3; Dt. Vencido: 28/02/2013; Valor (R\$) 41.501,36; Nº da Parcela: 4; Dt. Vencido: 01/04/2013; Valor (R\$) 44.287,22; Nº da Parcela: 5; Dt. Vencido: 29/04/2013; Valor (R\$) 38.717,89; Nº da Parcela: 6; Dt. Vencido: 29/05/2013; Valor (R\$) 41.501,36; Nº da Parcela: 7; Dt. Vencido: 28/06/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 8; Dt. Vencido: 29/07/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 9; Dt. Vencido: 27/08/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 10; Dt. Vencido: 26/09/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 11; Dt. Vencido: 28/10/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 12; Dt. Vencido: 25/11/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 13; Dt. Vencido: 26/12/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 14; Dt. Vencido: 24/01/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 15; Dt. Vencido: 24/02/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 16; Dt. Vencido: 25/03/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 17; Dt. Vencido: 24/04/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 18; Dt. Vencido: 26/05/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 19; Dt. Vencido: 23/06/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 20; Dt. Vencido: 23/07/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 21; Dt. Vencido: 22/08/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 22; Dt. Vencido: 22/09/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 23; Dt. Vencido: 21/10/2014; Valor (R\$) 129.203,91.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP-95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

04

9.223

artigo 164 do Código Civil, aceitou as solicitações do Emitente. Resolvem as partes celebrar o presente "Instrumento Particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 10149964" ("Aditivo"), que se regerá na forma e condições a seguir estabelecidas: **1. DO RE-ESCALONAMENTO DA DÍVIDA** - 1.1. Em conformidade com os "Considerandos" acima, as Partes resolvem alterar o item 3 do Preâmbulo da CCB, de forma que a redação do referido item passará de forma consolidada, a partir da assinatura deste Aditivo, a vigorar com a seguinte redação, considerando o fluxo de pagamento vincendo: 3. Especificações do Crédito: 3.1. Tipo da Operação: Capital de Giro; 3.2. Valor de Principal na Emissão da CCB: R\$ 3.192.000,00; 3.3. Valor pago pelo Emitente até esta data: R\$ 3.101.272,50; 3.4. Saldo devedor atual: R\$ 1.017.824,92; 3.5. Valor líquido da operação inicial: R\$ 3.133.344,09; 3.6. Taxa de Juros Anual: 23,1000%, calculado exponencialmente base 360 dias; 3.7. Taxa de Juros Mensal: 1,7470%, calculado exponencialmente base 360 dias; 3.8. IOC: R\$ 58.155,91; 3.9. Cronograma de Pagamento das Parcelas: (Valor sempre acrescido dos encargos estabelecidos no item 3.6. e 3.7. da referida Cédula). Nº Parcela: 1 - Dt Vencido: 20/07/2015 - Valor (R\$) 129.203,91; Nº Parcela: 2 - Dt Vencido: 17/08/2015 - Valor (R\$) 129.203,91; Nº Parcela: 3 - Dt Vencido: 16/09/2015 - Valor (R\$) 129.203,91; Nº Parcela: 4 - Dt Vencido: 16/10/2015 - Valor (R\$) 129.203,91; Nº Parcela: 5 - Dt Vencido: 16/11/2015 - Valor (R\$) 577.025,39. **2. LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA:** Fica alterada a Cláusula 7.4 da CCB para constar a inclusão das seguintes condições adicionais. 7.4 Liquidação antecipada. "O Emitente desde já reconhece e aceita que a taxa de juros aplicável ao presente mútuo foi calculada pelo Credor considerando o montante e o prazo total desta operação financeira, bem como as eventuais amortizações ora pactuadas, sendo certo que a liquidação antecipada deste financiamento (seja ela total ou parcial), ou a alteração das condições de pagamento inicialmente contratadas, sujeitará o Credor a custos adicionais não incorridos ou previstos na concessão do crédito. Sendo assim, o Emitente se declara ciente da condição acima exposta e reconhece que será legítimo e válido que o Credor condicione a liquidação antecipada ou a alteração das condições de pagamento originalmente contratadas ao pagamento, pelo Emitente, dos referidos custos ao Credor. § Único: As partes desde já mutuamente acordam que em nenhuma hipótese será devida a restituição de qualquer valor pago antecipadamente pelo Emitente ao Credor a título de comissão, taxa ou tarifa, ainda que parcial ou proporcionalmente, sendo certo que quaisquer valores cujo pagamento esteja pendente deverão ser previamente quitados para que a liquidação antecipada aqui prevista". **3. DA PROMESSA DE PAGAMENTO:** O Emitente admite ser devedor e promete pagar ao Credor, na praça de sua sede, ou à sua ordem, o Valor Total do Crédito, identificado no item 3.4. do Preâmbulo da CCB; acrescido dos juros e demais encargos estabelecidos aqui e na CCB. **4. DO PAGAMENTO DOS JUROS E DEMAIS ENCARGOS:** O Emitente pagará em 08/06/2015 os juros e demais encargos decorrentes da CCB, incidentes desde a última parcela paga até a 08/06/2015, inclusive aqueles decorrentes de obrigações fiscais e tributárias, nos termos da

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP:95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

FLS.

MATRÍCULA

05

9.223

MANFROI e sua esposa **IVETE LUCHESE MANFROI**, todos já qualificados na matrícula.- **FINALIDADE:** O presente instrumento tem por objeto aditar a Cédula acima referida, objeto do R.12 e Av.13 da presente matrícula, na forma e condições a seguir estabelecidas: **1. DO RE-ESCALONAMENTO DA DÍVIDA:** 1.1. Em conformidade com os "Considerandos" acima, as partes resolvem alterar o item 3 do Preâmbulo da CCB, de forma que a redação do referido item passará de forma consolidada, a partir da assinatura deste Aditivo, a vigorar com a seguinte redação, considerando o fluxo de pagamento vincendo: **3. Especificações do Crédito:** 3.1. Tipo da Operação: Capital de Giro. 3.2. Valor de Principal na emissão da CCB: R\$ 3.192.000,00. 3.3. Valor Líquido na operação inicial: R\$ 3.133.844,09. 3.3.1. Valor pago pelo Emitente até esta data: R\$ 3.645.009,17. 3.3.2. Saldo devedor atual: **R\$ 759.363,33**. 3.4. Encargos: 100,0000% da taxa média diária dos depósitos interfinanceiros (Taxa DI), acrescido de 7,4424% a.a., base de 252 dias, calculado exponencialmente, correspondente a 0,6000% a.m., calculado exponencialmente, incidente sobre o valor mencionado no item 3.3.2. acima. 3.5. A apuração da Taxa DI será feita, a partir de 29.01.2016 até o vencimento da última parcela, estipulada no item 3.7. abaixo, através da acumulação na forma de capitalização composta da variação das taxas médias diárias relativas a operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros, de prazo igual a 01 (um) dia útil, DI Over, apurada pela CETIP S.A. - Mercados Organizados e divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais. O valor de liquidação será apurado através da fórmula constante neste aditamento. 3.6. IOC: R\$ 58.155,91. 3.7. Cronograma de Pagamento das Parcelas (valor sempre acrescido dos encargos estabelecidos no item 3.4 e 3.5 acima), transcrito na seguinte sequência: **Nº DA PARCELA / DATA DE VENCIMENTO / VALOR:** 1 - 29.02.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 11.829,32**, acrescido dos encargos calculados de 29.01.2016 até 29.02.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 2 - 29.03.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 11.829,33**, acrescido dos encargos calculados de 29.02.2016 até 29.03.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 3 - 29.04.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.001,51**, acrescido dos encargos calculados de 29.03.2016 até 29.04.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 4 - 30.05.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.560,30**, acrescido dos encargos calculados de 29.04.2016 até 30.05.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 5 - 29.06.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.306,81**, acrescido dos encargos calculados de 30.05.2016 até 29.06.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 6 - 29.07.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.459,62**, acrescido dos encargos calculados de 29.06.2016 até 29.07.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 7 - 29.08.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.796,35**, acrescido dos encargos calculados de 29.07.2016 até 29.08.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 8 - 29.09.2016 - Amortização de principal correspondente a **R\$ 24.769,27**, acrescido dos encargos calculados de 29.08.2016 até 29.09.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / 9 - 31.10.2016 -

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP:95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678



Continuação da página anterior -*****

MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		FLS.	MATRÍCULA
		05v	9.223

Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.093,74**, acrescido dos encargos calculados de 29.09.2016 até 31.10.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **10 - 29.11.2016** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.567,30**, acrescido dos encargos calculados de 31.10.2016 até 29.11.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **11 - 29.12.2016** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.243,47**, acrescido dos encargos calculados de 29.11.2016 até 29.12.2016, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **12 - 30.01.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.402,16**, acrescido dos encargos calculados de 29.12.2016 até 30.01.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **13 - 01.03.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.841,27**, acrescido dos encargos calculados de 30.01.2017 até 01.03.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **14 - 29.03.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 25.988,91**, acrescido dos encargos calculados de 01.03.2017 até 29.03.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **15 - 02.05.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.012,56**, acrescido dos encargos calculados de 29.03.2017 até 02.05.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **16 - 29.05.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.403,36**, acrescido dos encargos calculados de 02.05.2017 até 29.05.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **17 - 29.06.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.217,21**, acrescido dos encargos calculados de 29.05.2017 até 29.06.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **18 - 31.07.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.382,03**, acrescido dos encargos calculados de 29.06.2017 até 31.07.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **19 - 29.08.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.642,65**, acrescido dos encargos calculados de 31.07.2017 até 29.08.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **20 - 29.09.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 26.715,37**, acrescido dos encargos calculados de 29.08.2017 até 29.09.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **21 - 30.10.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.042,25**, acrescido dos encargos calculados de 29.09.2017 até 30.10.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **22 - 29.11.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.196,76**, acrescido dos encargos calculados de 30.10.2017 até 29.11.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **23 - 29.12.2017** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.288,23**, acrescido dos encargos calculados de 29.11.2017 até 29.12.2017, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **24 - 29.01.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.508,06**, acrescido dos encargos calculados de 29.12.2017 até 29.01.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **25 - 28.02.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.665,22**, acrescido dos encargos calculados de 29.01.2018 até 28.02.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **26 - 29.03.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.783,01**, acrescido dos encargos calculados de 28.02.2018 até 29.03.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **27 - 30.04.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 27.949,71**, acrescido dos encargos calculados de 29.03.2018 até 30.04.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **28 - 29.05.2018** - Amortização de principal

06

CONTINUA A FOLHA

Continua na próxima página -*****

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP:95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

[illegible]



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS. 06 MATRÍCULA 9.223

Getúlio Fagundes da Rocha
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Bento Gonçalves - RS

Matrícula nº 9.223

correspondente a **R\$ 28.141,72**, acrescido dos encargos calculados de 30.04.2018 até 29.05.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **29 - 29.06.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 28.270,00**, acrescido dos encargos calculados de 29.05.2018 até 29.06.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5. / **30 - 30.07.2018** - Amortização de principal correspondente a **R\$ 28.455,83**, acrescido dos encargos calculados de 29.06.2018 até 30.07.2018, estabelecidos nos itens 3.4 e 3.5.- **2. DA PROMESSA DE PAGAMENTO:** O Emitente admite ser devedor e promete pagar ao Credor, na praça da sua sede, ou a sua ordem, o valor total do crédito, identificado no item 3.3.2. do Preâmbulo da CCB, acrescido dos juros e demais encargos estabelecidos aqui e na CCB.- **3. DO PAGAMENTO DOS JUROS E DEMAIS ENCARGOS:** O Emitente incorporará sobre o principal em 29.01.2016, os juros e demais encargos decorrentes da CCB, incidentes desde a última parcela paga até 29.01.2016, exceto aqueles decorrentes de obrigações fiscais e tributárias, nos termos da legislação vigente.- **6. DAS RATIFICAÇÕES:** 6.1. As partes expressamente ratificam todas as cláusulas, condições e obrigações por elas assumidas na CCB, declarando-as válidas e eficazes para os fins deste Aditivo.- **7. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL:** Fica alterada a Cláusula "Responsabilidade Socioambiental", para constar a inclusão das condições adicionais devidamente descritas no presente Aditamento.- **8. FORO:** As partes elegem o Foro da cidade de São Paulo / SP, como o competente para dirimir todas as dúvidas oriundas deste Aditivo, em detrimento de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.- **Observação:** Faz parte integrante deste Aditamento o **ANEXO I** -e- o **SEGUNDO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEIS Nº 108209-2**.- **Observação:** As demais cláusulas e condições aqui não descritas estão devidamente expressas no Aditamento e seus anexos supra referidos.- **Condições:** As constantes.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 832,50 (calculados em conjunto com outro imóvel). Selo: 0042.01.1500002.31660 - R\$ 0,40; 0042.09.0700008.04852 - R\$ 16,80.-

Av.15-9.223.- Bento Gonçalves, 22 de janeiro de 2019.- (Prot. nº 201.692-13.11.18).- **AVERBAÇÃO DE CESSÃO DE CRÉDITOS:** Procede-se a esta averbação, nos termos do **Requerimento** firmado na cidade de Campinas / SP, aos 01.11.2018, acompanhado do **Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Aquisição de Crédito e Outras Avenças**, firmado na cidade de São Paulo / SP, aos 02.08.2018, pelo **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob nº 59.588.111/0001-03, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, na cidade de São Paulo / SP, por seus representantes legais infra-assinados, **ALLAN FROTA BARRETO**, brasileiro, casado, bancário, inscrito no

[illegible]

Continuação da página anterior -*****-

MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		FLS.	MATRÍCULA
		06v	9.223

CPF sob nº 283.441.478-59, portador da Carteira de Identidade nº 33.400.172-9, expedida pela SSP/SP; e ROBERTO MARCIANO JÚNIOR, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF sob nº 134.678.618-65, portador da Carteira de Identidade nº 21.462.414, expedida pela SSP/SP; ambos com endereço comercial supracitado; ora denominado **CEDENTE**; e pelo **BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 06.995.805/0001-07, com sede na Rua Antonio Lapa, nº 178, Sala 701, 7º andar, Bairro Cambuí, na cidade de Campinas / SP, por seus representantes legais, RICARDO APARECIDO TESSER CARRATU, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 035.060.348-04, portador da Carteira de Identidade nº 6.553.722-1, expedida pela SSP/SP, com endereço comercial na sede da empresa; e OSVALDO PIZANO, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob nº 714.818.858-04, portador da Carteira de Identidade nº 5.829.069, expedida pela SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Tapiriri, nº 130, Bairro Alphaville, na cidade de Campinas / SP; ora denominado **CESSIONÁRIO**.- **FINALIDADE**: As partes resolvem celebrar o presente instrumento particular de contrato de cessão e aquisição de crédito e outras avenças, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas: **CLÁUSULA PRIMEIRA: DA ORIGEM DO CRÉDITO CEDIDO E ADQUIRIDO**: 1.1. Os créditos objetos deste contrato são oriundos da Cédula CCB 10149964 e seus respectivos aditamentos/garantias, cujo valor da CCB é o saldo devedor da mesma.- **CLÁUSULA SEGUNDA: DA CESSÃO**: 2.1. Os CEDENTES, neste ato, cedem e transferem para o CESSIONÁRIO, sem coobrigação, e o CESSIONÁRIO adquire e recebe os créditos, na forma que os mesmos se encontram mediante o pagamento do preço (doravante denominada "cessão"). 2.2. A cessão abrange a integralidade dos créditos, assim como todos os privilégios, preferências, prerrogativas, ações e os direitos de agir, judicial e/ou extrajudicialmente, todos recebidos nesta data, pelo CESSIONÁRIO na forma que o mesmo se encontra. 2.3. Pela cessão do crédito, o CESSIONÁRIO pagará ao CEDENTE, impreterivelmente até o dia 10.08.2018, o valor certo e ajustado de R\$ 261.864,98, em moeda corrente nacional (doravante denominado "preço"). 2.3.1. A eficácia e validade da presente cessão de crédito fica, portanto, condicionada ao efetivo pagamento do preço, que deverá ocorrer impreterivelmente até o dia 10.08.2018.- **CLÁUSULA QUINTA: DEFINITIVIDADE**: 5.1. O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando e vinculando o CEDENTE e o CESSIONÁRIO, bem como seus sucessores a qualquer título e a todo tempo, inclusive e especialmente a fazer as cláusulas ajustadas sempre boas, firmes, valiosas e isentas de dúvidas. 5.2. A nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas deste contrato não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e/ou do contrato como um todo.- **CLÁUSULA SÉTIMA: DO FORO**: Para qualquer procedimento judicial decorrente, direta ou indiretamente, desta cessão, as partes elegem o foro da cidade de São Paulo / SP, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir dúvidas ou controvérsias oriundas deste contrato.- **As demais cláusulas e condições**

CONTINUA A FOLHAS

07

Continua na próxima página -*****-

Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP:95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

Continuação da página anterior - :

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. MATRÍCULA

07 9.223

Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

aqui não descritas estão devidamente expressas no Instrumento supra referido.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 353,80 (calculados em conjunto com outro imóvel). Selo: 0042.01.1800001.64525 - R\$ 1,40; 0042.07.1100003.08644 - R\$ 36,60.-

Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.16-9.223.- Bento Gonçalves, 10 de abril de 2019.- (Prot. nº 204.559-05.04.19).- **AVERBAÇÃO DO NÚMERO DO CADASTRO MUNICIPAL:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Guia de I.T.B.I. nº 1009 datada de 22.03.2019, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula, está cadastrado perante a Prefeitura Municipal desta cidade, **sob o nº 30645**.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 84,50. Selo: 0042.01.1800001.79226 - R\$ 1,40; 0042.04.1900001.05009 - R\$ 3,30.-

Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

Av.17-9.223.- Bento Gonçalves, 10 de abril de 2019.- (Prot. nº 204.559-05.04.19).- **AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO FIDUCIÁRIO:** Procede-se a esta averbação, nos termos da Cédula de Crédito Bancário, devidamente registrada sob o R.12 da presente matrícula, para constar que tendo em vista o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte da Devedora Fiduciante, cfe. Certidão expedida pelo Escrevente Autorizado - José Paulo A. Camargo, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 11.884,00, verificou-se a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** em nome da Credora Fiduciária: BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA - CERTIFIQO mais que, em conformidade com o artigo 27 e seus parágrafos, da Lei nº 9.514 de 1997, a CREDORA / PROPRIETÁRIA poderá promover a averbação dos autos de leilão negativo, a fim de configurar no álbum imobiliário a aquisição da propriedade plena, de tal forma que possa dispor livremente do imóvel, ou, dispensar, nos termos do § 8º do Artigo 26 do referido diploma legal.- Eu, Michelle Krüger Pastore, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 1.302,10. Selo: 0042.01.1800001.79227 - R\$ 1,40; 0042.09.0700008.07898 - R\$ 61,40.-

Getúlio Fagundes da Rocha
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

CONTINUA NO VERSO

Bento Gonçalves-RS, 12 de abril de 2019, às 09:55:13.

Total: \$5,510.00 - FT

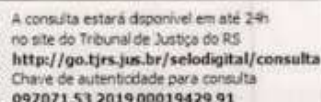
Cartella Matricola 9.229 - 13 pagine: RS 63,30 (0042.04.190000) 05141 - RS 3,30

[illegible]

Procedimento com elevação de dador: R\$ 4,00 (0043.01.180000) 70854 = R\$ 1,40

Fixation rate (percentage of reads): 83.4% (3042 of 36466 reads) = 83.4%

() Giulio Pignatelli da Rocha () Daniel Hölts () Halvar Alchieri
() Claudio Salvo Traversa () Maurizio Botta Baum



Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP:95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

Beneficiário PREF. MUN. DE BENTO GONÇALVES		Inscrição Imobiliária 01.5.015.0268.002.002	
Contribuinte 51422 - SCA INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA CNPJ: 87.652.170/0001-67		Exercício 2018	
Inscrição Anterior 13319400		Valor Edificação 3.155,52	
Inscrição Anterior 030645		Valor Terreno 17.735,54	
Inscrição Anterior 13319400		Valor Veículo 20.891,06	
Inscrição Imobiliária 01.5.015.0268.002.002		Aluguel 0,50	
Exercício IPTU 2018		Especificações	
Assinatura		Imposto Territorial 88,68	
Data Entrega		Imposto Predial 15,78	
		Taxa de Coleta e Remoção 240,56	
		Total 345,02	

*Taxa de coleta e remoção referente a coleta e remoção do lixo.

ATENÇÃO! EXISTEM DÉBITOS ANTERIORES! Procure a Secretaria Municipal de Finanças para maiores informações.