

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



Terreno Urbano

Rua Humaitá, nº 189

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 regram 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, Nº 189, BAIRRO HUMAITÁ - BENTO GONÇALVES/RS
DATA	MAIO DE 2019
MATRÍCULAS	47.589
INSCRIÇÃO MUNICIPAL	01.5.015.0237.001.001
Nº DE ORDEM	273519-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO
FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	LEILÃO
VALOR DE MERCADO MÁXIMO	R\$ 2.901.000,00 (DOIS MILHÕES, NOVECENTOS E UM 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 47.589, 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	Cota	Topografia	Situação	Superfície	Pavimentação
☐ Regular	☐ Abaixo nível log	☒ Plana	☐ Esquina	☒ Seca	☐ Sem pavimentação
☒ Irregular	☐ Nível logradouro	☐ Acidentada	☒ Meio de quadra	☐ Alagável	☒ Parcialmente pavimentado
	☒ Acima nível log	☐ Muito acidentada	☐ Mais de uma frente		☐ Totalmente pavimentado
DIMENSÕES DO TERRENO		Área (m²)	Testada (m)	Lado direito (m)	Lado esquerdo (m)
		823,87	20,00	42,50	50,00
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 referências 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

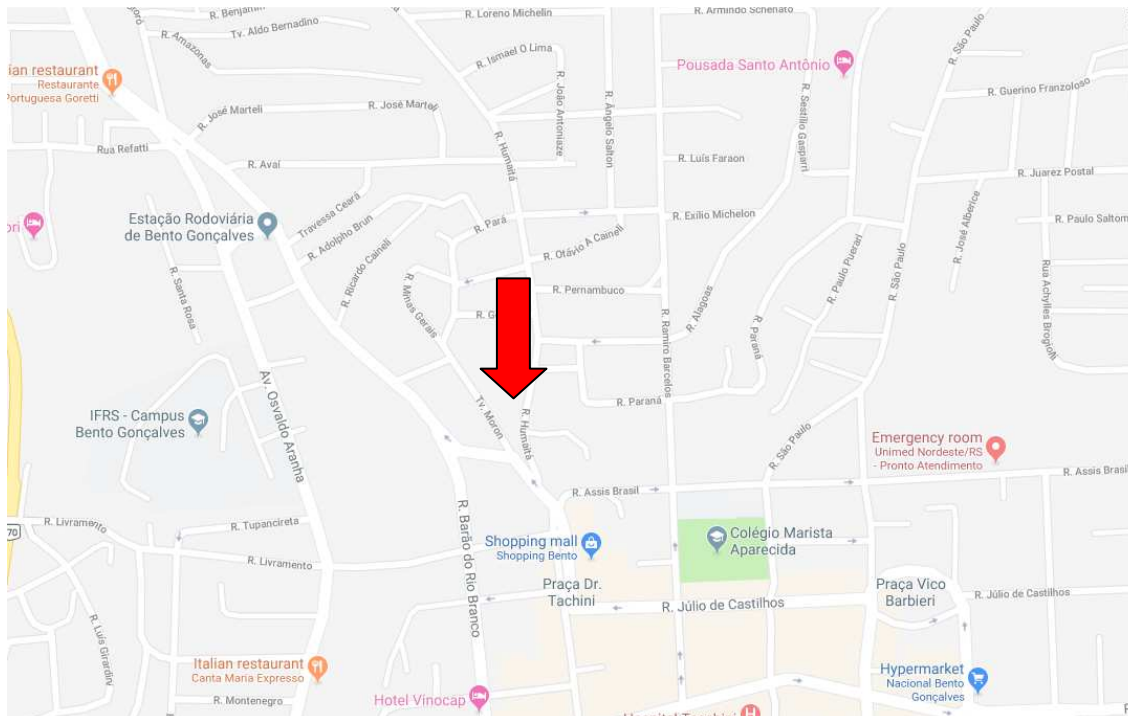
CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO		
Usos Predominantes	Infraestrutura Urbana	Serviços Públicos e Comunitários (3 km entorno)
☒ Comercial ☐ Industrial ☒ Residencial Unifam ☒ Residencial Multifam ☐ Rural	☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone ☒ Coleta de lixo ☒ Pavimentação ☒ Esgoto Pluvial ☐ 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



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

Coordenadas: 29° 9'45.94"S 51°31'4.61"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 de 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\$)
<i>a) Valor de Mercado Máximo</i>	2.901.000,00

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:

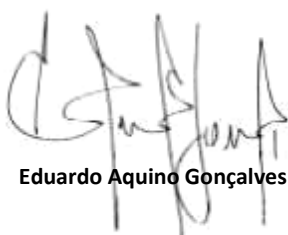
Anexo 1: Documentação fotográfica

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

Anexo 3: Especificação da avaliação

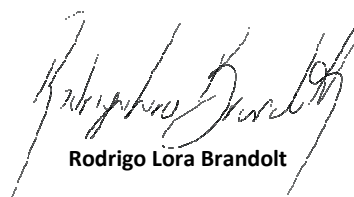
Anexo 4: Documentação fornecida

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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	2.378,05	
Data: mai/19	Fonte:	KG Imóveis	Telefone:	(54)3701-0023	
Terreno	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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.750,00	
Data: mai/19	Fonte:	Aliança Imóveis	Telefone:	(54)3055-2414	
Terreno	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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	3.939,39	
Data: mai/19	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230	
Terreno	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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	2.042,55	
Data: mai/19	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230	
Terreno	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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.559,14	
Data: mai/19	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230	
Terreno	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	
	Situação:	Meio de quadra	Valor Unit.(R\$/m²):	1.526,34	
Data: mai/19	Fonte:	Casa Maiori Imóveis	Telefone:	(54)99967-9230	
Terreno	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
823,87	20,00	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 B.3 da NBR 14.653-2	Análise Estatística e Enquadramento Técnico na NBR-14.653-2			
								Valores Limites			
								Forma	Exp	Exp	Lin
1	2	0,79	1,10	0,90	1,25	1,43	1,00	3.311,04	Lim. Superior	ok	3.127,57
	3	0,97	0,96	0,90	1,25	1,43	1,33	3.487,63	Lim. Inferior	ok	
	4	0,96	1,12	0,90	1,00	1,00	1,00	3.814,51	Valor Unitário		
	5	0,78	1,06	0,90	1,43	1,43	1,00	3.086,66	Des Padrão	532,58	
	6	0,85	1,03	0,90	1,00	1,43	1,33	2.340,69	Vir Adotado	Superior	
	7	1,20	0,87	0,90	1,00	1,43	1,33	2.724,87	Valor Total	2.901.000,00	
	8										
								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		3.814,51		
Xmin	2.734,52	Lim inf da amostragem		2.340,69	Valor Máximo:	2.901.000,00
Xmax	3.520,61	Dist Média 01		686,94	Valor Médio:	2.577.000,00
Amplitude	786,09	Dist Média 02		786,88	Valor Mínimo:	2.253.000,00
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



[illegible]

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
		LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
		 Gildino Paquides da Rocha Oficial do Registro de Imóveis Bento Gonçalves - RS	FLS. 02 MATRÍCULA 47.589
descrito e caracterizado no R.2 supra.- Valor: R\$133.600,00 (atribuído pela Exatonia Estadual desta cidade, em data de 21/12/1998), cabendo aos herdeiros supra, somente a parte ideal que corresponde ao valor de R\$53.440,00.- Imóvel: A fração ideal de 40% do imóvel objeto da presente matrícula.- Condições: Não constam.- Eu, Nathaniel Dal Santo Rocha, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$ 341,50.-			
R.5-47.589.- Bento Gonçalves, 02 de abril de 2008.- (Prot. nº 128.357)..... Título: COMPRA E VENDA.- Transmitentes: LUCI SARTORI GARBINI, do lar, inscrita no CPF sob nº 458.733.720-04, portadora da carteira de identidade nº 8063575669, expedida pela SSP/RS e seu esposo VALDEMAR GARBINI, aposentado, inscrito no CPF sob nº 114.945.140-87, portador da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 00472906401, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Pernambuco, nº 111, nesta cidade; LUCIANE SARTOR PAESE, corretora de imóveis, inscrita no CPF sob nº 545.295.490-20, portadora da carteira de identidade nº 4023395116, expedida pela SSP/RS e seu esposo NELSON JOSÉ PAESE, comerciante, inscrito no CPF sob nº 290.983.940-00, portador da carteira de identidade nº 4014132569, expedida pela SSP/RS, casados pelo regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua João Fianco, nº 92, nesta cidade; CECÍLIA MASSIGNAN SARTOR, viúva, aposentada, inscrita no CPF sob nº 287.624.440-34, portadora da carteira de identidade nº 1002434742, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Humaitá, nº 189, nesta cidade; RAQUEL SARTOR, solteira, maior, comerciante, inscrita no CPF sob nº 002.672.710-26, portadora da Carteira Nacional de Habilitação (CNH) nº 01959005806, expedida pelo DETRAN/RS, residente e domiciliada na Rua Humaitá, nº 189, nesta cidade; KELLY SARTOR, solteira, maior, estudante, inscrita no CPF sob nº 005.685.760-80, portadora da carteira de identidade nº 9083372038, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliada na Rua Humaitá, nº 189, nesta cidade; e ROBSON SARTOR, solteiro, emancipado, estudante, inscrito no CPF sob nº 014.371.050-84, portador da carteira de identidade nº 2101197966, expedida pela SSP/RS, residente e domiciliado na Rua Humaitá, nº 189, nesta cidade; todos brasileiros.- Adquirente: SCA - INDÚSTRIA DE MÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 87.552.170/0001-67, com sede na RST 470, Km 220, nesta cidade, neste ato representada por seus sócios administradores, os Senhores SÉRGIO MANFROI, inscrito no CPF sob nº 147.243.240-15, portador da Carteira de Identidade nº 1018454296, expedida pela SSP/RS; e AUGUSTO MANFROI, inscrito no CPF sob nº 039.232.740-68, portador da Carteira de Identidade nº 1009419563, expedida pela SSP/RS; ambos brasileiros, casados, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade.- Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada aos 08 dias do			

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

Continuação da página anterior -----

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
02v	47.589

mês de janeiro do ano de 2008, em Notas do 1º Tabelionato desta cidade, no Livro 161 de Transmissões, às folhas 198 a 200vº, sob nº 21.521-007.- **Imóvel:** A totalidade do imóvel objeto da presente matrícula.- **Valor da Transação:** R\$ 800.000,00 (em conjunto com outro imóvel), pagos da seguinte maneira: 161 parcelas diárias, sendo as primeiras 160 no valor de R\$ 4.990,00 cada uma, a iniciar-se no dia 02 de janeiro do corrente ano, e a última no valor de R\$ 1.600,00, cujos pagamentos serão feitos todos os dias úteis e representados por cheques emitidos pela vendedora, conta corrente nº 06.000276-0-9, contra o Banrisul, Agência Centro desta cidade, e nominais aos vendedores nas proporções correspondentes ao que cada um possua nos imóveis desta escritura, cujas quitações das importâncias que representam dar-se-ão por ocasião do desconto e/ou compensação dos mesmos. A este imóvel foi atribuído o valor de R\$ 450.000,00.- **Valor da Avaliação:** R\$ 494.000,00.- GI nº 2755, datada de 04.01.2008, recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 9.880,00 ao BERS em data de 04.01.2008, através da GA com a autenticação mecânica nº 001919.- **Condições:** Não constam.- Eu, Michelle Krüger, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Emol: R\$1.581,00. Selo: 0042.09.0700008.00136 - R\$10,00.- Emitida a DOI.-


 Claudio Antonio Manfroí
 Oficial do Registro de Imóveis
 Bento Gonçalves - RS

R.6-47.589.- 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.-

CONTINUA A FOLHAS

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

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

FLS.

MATRÍCULA

03

47.589

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. Vencto: 02/01/2013; Valor (R\$) 45.681,06; Nº da Parcela: 2; Dt. Vencto: 29/01/2013; Valor (R\$) 37.327,06; Nº da Parcela: 3; Dt. Vencto: 28/02/2013; Valor (R\$) 41.501,36; Nº da Parcela: 4; Dt. Vencto: 01/04/2013; Valor (R\$) 44.287,22; Nº da Parcela: 5; Dt. Vencto: 29/04/2013; Valor (R\$) 38.717,89; Nº da Parcela: 6; Dt. Vencto: 29/05/2013; Valor (R\$) 41.501,36; Nº da Parcela: 7; Dt. Vencto: 28/06/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 8; Dt. Vencto: 29/07/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 9; Dt. Vencto: 27/08/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 10; Dt. Vencto: 26/09/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 11; Dt. Vencto: 28/10/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 12; Dt. Vencto: 25/11/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 13; Dt. Vencto: 26/12/2013; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 14; Dt. Vencto: 24/01/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 15; Dt. Vencto: 24/02/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 16; Dt. Vencto: 25/03/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 17; Dt. Vencto: 24/04/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 18; Dt. Vencto: 26/05/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 19; Dt. Vencto: 23/06/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 20; Dt. Vencto: 23/07/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 21; Dt. Vencto: 22/08/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 22; Dt. Vencto: 22/09/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 23; Dt. Vencto: 21/10/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 24; Dt. Vencto: 20/11/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 25; Dt. Vencto: 22/12/2014; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 26; Dt. Vencto: 19/01/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 27; Dt. Vencto: 18/02/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 28; Dt. Vencto: 20/03/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 29; Dt. Vencto: 20/04/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 30; Dt. Vencto: 19/05/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 31; Dt. Vencto: 18/06/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 32; Dt. Vencto: 20/07/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 33; Dt. Vencto: 17/08/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 34; Dt. Vencto: 16/09/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 35; Dt. Vencto: 16/10/2015; Valor (R\$) 129.203,91; Nº da Parcela: 36; Dt. Vencto: 16/11/2015; Valor (R\$) 129.203,90.- **Local do Pagamento:** Praça da Comarca de São Paulo.- **Garantia:** Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, o imóvel objeto da presente matrícula e os matriculados sob os números 9.223, 50.552 e 50.128, todas do Livro 2-RG, deste Ofício.- **Observações:** Faz parte integrante desta Cédula o ANEXO I e o Instrumento Particular de Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel nº 108209-2. Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000582012-19022170, expedida via internet, em 11/09/2012, pela Receita Federal; e a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob Código nº 731B.E6A9.896F.257A, expedida via internet, em 23/08/2012, pela Receita Federal, ambas em nome da Emitente/Devedora.- **As demais cláusulas e**

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
		03v	47.589

condições aqui não descritas estão devidamente expressas na cédula supra referida.- Eu, Suelen Euzébio da Luz, Escrevente que digitei, o Registrador ou Substituto, que confere, dá fé e assina.- Enrol: R\$ 2.209,30. Selo: 0042.09.0700008.02186 - R\$ 13,55.- (Ver Registros: nº 12 da matrícula nº 9.223; e nº 3 das matrículas nºs 50.128 e 50.552, todas do Livro 2-RG). (Calculado sobre 1/4 do valor do financiamento).-

[Assinatura]
Helyrio Alchieri
Substituto do Registrador

Av.7-47.589.- Bento Gonçalves, 03 de agosto de 2015.- (Prot. nº 176.466-17/07/2015).- **AVERBAÇÃO DE ADITAMENTO.-** Instrumento Particular de Aditamento firmado na cidade de São Paulo/SP, aos 25 dias do mês de maio do ano de 2015 à Cédula de Crédito Bancário nº 10149964, emitida por **SCA INDÚSTRIA DE MÓVEIS LTDA**, em favor do **BANCO VOTORANTIM S.A.-** **CONSIDERAÇÕES INICIAIS:** Considerando que: a) Em 28 de novembro de 2012, com desembolso em 30/11/2012 o Emitente emitiu em favor do Credor a Cédula de Crédito Bancário nº 10149964 ("CCB"); b) Considerando que em decorrência da dificuldade de pagamento pelo Emitente da dívida assumida na CCB, esta solicitou ao Credor em re-escalonamento de sua dívida de forma que o saldo de algumas parcelas inadimplidas fosse redistribuído para determinadas parcelas vincendas, alterando-se também o fluxo de pagamentos de algumas parcelas vincendas da dívida; c) Considerando que o Credor, nos termos do 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

CONTINUA A FOLHAS

04

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					
		 Getúlio Fagundes da Rocha OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS Bento Gonçalves - RS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">FLS.</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">MATRÍCULA</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">04</td> <td style="text-align: center;">47.589</td> </tr> </table>	FLS.	MATRÍCULA	04	47.589
FLS.	MATRÍCULA						
04	47.589						

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 legislação vigente.

5. DOS TERMOS DEFINIDOS: Os termos utilizados em maiúsculas e não definidos neste instrumento têm o sentido estabelecido na CCB.

6. DOS INTERVENIENTES ANUENTES: Comparecem neste instrumento, se for o caso, os Avalistas acima qualificados, declarando-se cientes e de acordo com os termos aqui estabelecidos.

7. DAS RATIFICAÇÕES: 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. Este aditivo passará a surtir efeitos somente a partir do dia 08 de junho de 2015 e desde que o Emitente apresente ao Credor os instrumentos de garantias PRIMEIRO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE GARANTIA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL Nº 108209-2, devidamente registrados e/ou averbados junto aos cartórios competentes.

8. RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL: Fica incluída a Cláusula de "Responsabilidade Socioambiental", para constar a inclusão das condições adicionais descritas e caracterizadas no referido Aditamento.

9. FORO: As partes, neste ato, elegem o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir todas as dúvidas oriundas deste Aditivo, em detrimento de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.- Comparecem a este ato também os

Avalistas e seus cônjuges: CLAUDIO ANTONIO MANFROI, inscrito no CPF sob nº 312.011.300-00. Cônjuge: MARISTELA SCOTTON MANFROI, inscrita no CPF sob nº 480.625.610-20, neste ato sendo representada por seu bastante procurador CLAUDIO ANTONIO MANFROI, já qualificado -e- SERGIO MANFROI, inscrito no CPF sob nº

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página -

[illegible]

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 - 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.

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Continuação da página anterior -----

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES	
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
05v	47.589

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 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 Aditivo.- 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

06

Continua na próxima página -----

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

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. 06
		MATRÍCULA 47.589	
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: 0042.01.1500002.31675 - R\$ 0,40; 0042.09.0700008.04853 - R\$ 16,80.  Getúlio Fagundes da Rocha Oficial do Registro de Imóveis Bento Gonçalves - RS			
Av.9-47.589.- 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 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 Alpalville, 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			

```
=====
=====
=====
=====
```

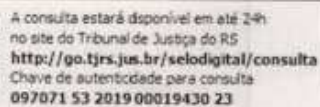
Rua Júlio de Castilhos, 497 - Bento Gonçalves-RS - CEP 95.700-070 - Fone: (54) 2105 5678

[illegible]

Continuação da página anterior -

MATRÍCULA	REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BENTO GONÇALVES LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS.	MATRÍCULA
	Getúlio Fagundes da Rocha OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS Bento Gonçalves - RS	07	47.589
do prazo sem a purgação da mora por parte da Devedora Fiduciante, cfe. <u>Certidão</u> expedida pelo Escrevente Autorizado - José Paulo A. Camargo, e mediante a prova do recolhimento do I.T.B.I. no valor de R\$ 24.600,00, verificou-se a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome da <u>Credora Fiduciária</u>: BANICRED FOMENTO MERCANTIL LTDA - CERTIFICADO 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\$ 1.802,60. Selo: 0042.01.1800001.79220 - R\$ 1,40; 0042.09.0700008.07895 - R\$ 61,40.- Getúlio Fagundes da Rocha Oficial do Registro de Imóveis Bento Gonçalves - RS			
CONTINUA NO VERSO			

Total: R\$ 85,00 - FT



() Graciela Fagundes de Rocha () Daniel Baldo () Helcio Alchew
() Cleide Selva Tomazello () Margarete Ferra Santos

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

Beneficiário PREF. MUN. DE BENTO GONÇALVES		Inscrição Imobiliária 01.5.015.0237.001.001	
Contribuinte 51422 - SCA INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA CNPJ: 87.552.170/0001-67		Exercício 2018	
Imóvel 009219		Valor Edificação 3.797,05	
Inscrição Anterior 11002900		Aliquota 0,50	
Inscrição Imobiliária 01.5.015.0237.001.001		Especificações	
Exercício 2018		Imposto Territorial 759,50 Imposto Predial 18,99 Taxa de Coleta e Renovação 240,56 Total 1.019,05	
Assinatura		*Taxa de coleta e renovação referente a coleta e renovação do lixo;	
Data Entrega			

Beneficiário PREFEITURA MUNICIPAL DE BENTO GONÇALVES	Inscrição Anterior 11002900	Inscrição Imobiliária 01.5.015.0237.001.001
Contribuinte 51422 - SCA INDUSTRIA DE MOVEIS LTDA Rua HUMAITA, 189 95700-012 - BENTO GONÇALVES - RS	Imóvel 009219 Valor Terreno 151.899,34 Valor Vagil 155.696,39	Exercício 2018 Valor Edificação 3.797,05 Aliquota 0,50
Endereço Imóvel Rua HUMAITA, 189 HUMAITA 95700-012 - Bento Gonçalves - RS	Especificações Imposto Territorial 759,50 Imposto Predial 18,99 Taxa de Coleta e Renovação 240,56 Total 1.019,05	
Instruções PAGAMENTO EM COTA ÚNICA COM 10% DE DESC ATÉ...: 25/01/2018 PAGAMENTO EM COTA ÚNICA COM 07% DE DESC ATÉ...: 22/02/2018 PAGAMENTO PARCELADO 1ª PARCELA...: 15/03/2018 PAGAMENTO PARCELADO 2ª PARCELA...: 15/05/2018 PAGAMENTO PARCELADO 3ª PARCELA...: 16/07/2018 PAGAMENTO PARCELADO 4ª PARCELA...: 17/09/2018		

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