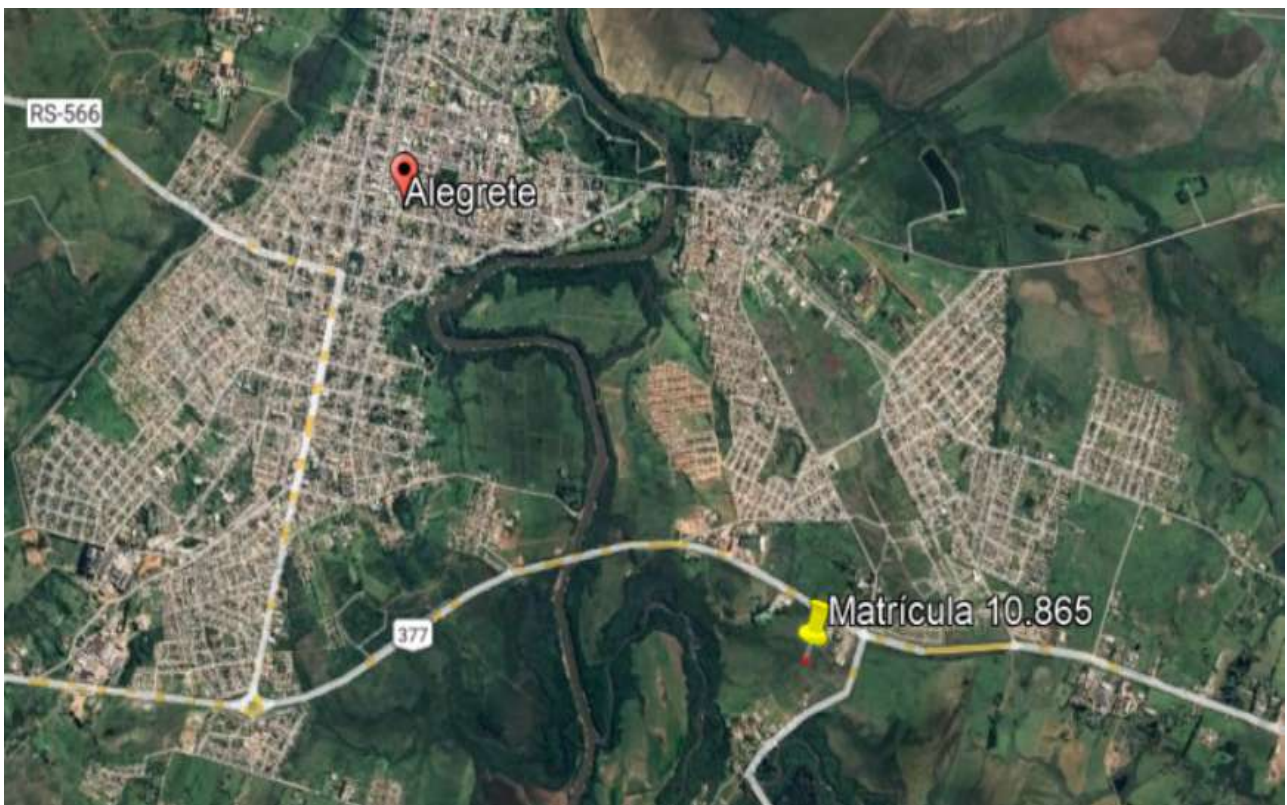
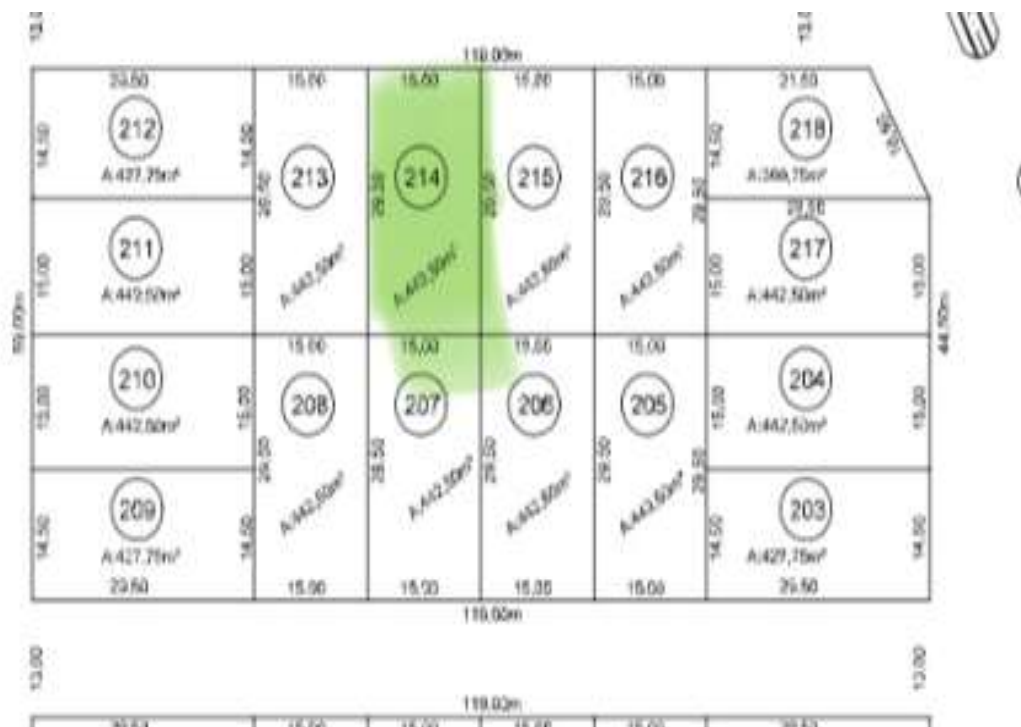


SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **10:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.865	Inscr. Munic: -	Georref. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua 01	Nº: S/N		
Complem.: Lote 214 Quadra 14 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-590	Coordenadas: -29.812025164817726, -55.76699305815985		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 442,500	Testada (m):		
Área Total Construída (m²): 0,000	Área Averbada (m²): 0,000		
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial	Área Não Averbada (m²): 0,000		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☐ Esquina
	☒ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
	CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Asfalto	☐ Calçamento
☐ Calçadas		☐ Murado	☐ Lajotas
☒ Sem pavimentação		☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
☐ Britado		☐ Paver	☐ Cercado
☐ Aterrado		☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
☐ Telhas de barro		☐ Telhas Fibrocimento	☒ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso	X	Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 1,6km) e aproximadamente 5,9km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 442,500 m²**, localizado na Rua 01, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
442,500	78.141,08

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,000	78.141,08

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	442,500	R\$ 176,59	R\$ 78.141,08
TOTAIS		442,500	R\$ 78.141,08

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	74.234,02 (setenta e quatro mil e duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos)
Valor Máximo (R\$)	82.048,13 (oitenta e dois mil e quarenta e oito reais e treze centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	66.419,91 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e um centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 24 de Novembro de 2023

Assinado de forma
digital por DOUGLAS
DOUGLAS BATISTA BATISTA
MARIA:05667442957 MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:26:21 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

Assinado de forma
digital por FILIPE
FILIPE MARIANO:0
7821205982 MARIANO:07821205982
Dados: 2023.11.24
18:26:30 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Uniced Ponto Capital

NOME: Mariane Peccin

EMAIL: mariane.peccin@uniced.com.br

TELEFONE: 55 996192975

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: CONCRETOS RITT LTDA

CPF/CNPJ: 25.239.103/0001-30

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 10.868

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete

ENDEREÇO: Rua Q1

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 217 | Quadra 14 | Área S1

BAIRRO: Balneário Caverá

CIDADE: Alegrete

UF: RS

CEP: 97546-590

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 442,500

R\$/m²: 176,59

VALOR JUSTO: 66.419,92 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e dois centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 10.868

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

 **REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Número 10.868
Folha 1

Matrícula número 10.868 Alegrete, 21 de Setembro de 1.983

IMÓVEL - O terreno designado pelo número duzentos e dezessete (217) da quadra número quatorze (14) da área "S1" do loteamento de nomeado Novo Balneário Cavers, situado na zona urbana desta cidade, no quarteirão formado pelas ruas "Q1", "Q1", "R1", "Q1" e Avenida "B", de formato regular, medindo quinze metros (15m00) de frente, por vinte e nove metros e cinquenta centímetros (29m50) de frente e fundos, confrontando ao norte, com o terreno número 218; ao sul, com o terreno número 204; a leste, com a rua "Q1"; e a oeste, com o terreno número 216, com área superficial de 442,50 mq. - PROPRIETÁRIO: NOVO BALNEÁRIO CAVERA LIMITADA, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Matrícula nº 919 Reg. 5/919 de ordem. O suboficial -

Reg.1 Mat. 10.868 - Alegrete, 21 de Setembro de 1.983. O terreno - acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Novo Balneário Cavers Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. ADQUIRENTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, casado residente nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. TÍTULO: Pagamento - total de sua quota na sociedade. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 07 de outubro de 1.981 no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$10.000,00. O suboficial

R. 2 - 10.868 - Alegrete, 27 de junho de 1.989. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTES: João Ferreira da Silva, proprietário, e sua esposa Diolir Machado da Silva, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. ADQUIRENTE: NOVO BALNEÁRIO CAVERA LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede social nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-37. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 16 de junho de 1.989 no 1º Tabelionato desta cidade. VALOR: NCz\$2.000,00 e Avaliação Fiscal: NCz\$2.000,00. O suboficial

Av.3 - 10.868 - Alegrete, 05 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retifica-se de ofício o registro nº 02 desta matrícula, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o nº do CNPJ do adquirente como 89.230.411/0001-37, sendo o correto CNPJ nº 89.230.411/0001-87. Ficam inalterados todos os demais atos praticados no registro acima referido. Esc. Autorizada C.G.V. N.E.163558 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.5482 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.05.1100003.00414 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.868

Folha 001v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.868

Alegrete, 09 de Dezembro de 2019

Av.4 - 10.868 - Alegrete, 09 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retificam-se de ofício a averbação nº 03 desta matrícula, a fim de esclarecer que, os selos corretos são: Selo: 0750.01.1800001.55040 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59854 R\$3,30 (Isento) (Motivo isenção: Artigo 5º, II, da Lei 12.692/2006). Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada Quisa C.G. N.E.163601 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.55073 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59872 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

R.5 - 10.868 - Alegrete, 30 de Dezembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.868), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária. DEVEDORA: CONCRETOS RIFT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR 290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CRÉDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2019060746, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de dezembro de 2019, nesta cidade. **VALOR:** R\$612.663,51, juntamente com R.04/7.322, R.04/10.854, R.04/10.855, R.05/10.856, R.05/10.857, R.05/10.858, R.05/10.865, R.10/10.875, R.11/10.876, R.05/10.890, R.05/10.891, R.05/10.892, R.05/10.904, R.05/10.905, R.05/10.906 e R.05/10.907. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 60 parcelas, vencíveis em: 05/01/2020 - R\$17.397,44; 05/02/2020 - R\$17.056,16; 05/03/2020 - R\$16.505,20; 05/04/2020 - R\$16.824,12; 05/05/2020 - R\$16.497,91; 05/06/2020 - R\$16.592,08; 05/07/2020 - R\$16.273,38; 05/08/2020 - R\$16.360,05; 05/09/2020 - R\$16.244,03; 05/10/2020 - R\$15.936,58; 05/11/2020 - R\$16.032,00; 05/12/2020 - R\$15.712,05; 05/01/2021 - R\$15.779,96; 05/02/2021 - R\$15.663,94; 05/03/2021 - R\$15.030,89; 05/04/2021 - R\$15.431,90; 05/05/2021 - R\$15.150,73; 05/06/2021 - R\$15.199,86; 05/07/2021 - R\$14.926,20; 05/08/2021 - R\$14.967,82; 05/09/2021 - R\$14.851,80; 05/10/2021 - R\$14.589,40; 05/11/2021 - R\$14.619,77; 05/12/2021 - R\$14.364,87; 05/01/2022 - R\$14.387,73; 05/02/2022 - R\$14.271,72; 05/03/2022 - R\$13.773,55; 05/04/2022 - R\$14.039,68; 05/05/2022 - R\$13.803,54; 05/06/2022 - R\$13.807,64; 05/07/2022 - R\$13.579,02; 05/08/2022 - R\$13.575,60; 05/09/2022 - R\$13.459,58;

Continua na fl. 02...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.868

Folha 002

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.888 **Alegrete, 30 de Dezembro de 2019**
Sequência do(a) R.5
05/10/2022 - R\$13.242,22; 05/11/2022 - R\$13.227,54; 05/12/2022 - R\$13.017,69; 05/01/2023 - R\$12.995,50; 05/02/2023 - R\$12.879,48; 05/03/2023 - R\$12.516,20; 05/04/2023 - R\$12.647,46; 05/05/2023 - R\$12.456,36; 05/06/2023 - R\$12.415,42; 05/07/2023 - R\$12.231,83; 05/08/2023 - R\$12.183,38; 05/09/2023 - R\$12.067,36; 05/10/2023 - R\$11.895,03; 05/11/2023 - R\$11.835,32; 05/12/2023 - R\$11.670,51; 05/01/2024 - R\$11.603,28; 05/02/2024 - R\$11.487,26; 05/03/2024 - R\$11.296,26; 05/04/2024 - R\$11.255,22; 05/05/2024 - R\$11.109,19; 05/06/2024 - R\$11.023,18; 05/07/2024 - R\$10.884,65; 05/08/2024 - R\$10.791,16; 05/09/2024 - R\$10.675,14; 05/10/2024 - R\$10.547,85; 05/11/2024 - R\$10.443,10; 05/12/2024 - R\$10.323,33. **VENCIMENTO:** Em 05 de dezembro de 2024. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros remuneratórios de 0,70% a.m; 8,73% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; Juros moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$45.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Escrevente Autorizada *Fátima Sacco*
ea24.7041.b0ec.30d0.a8be.0853.1abb.64b4.8655.0e4a
4191.1695.2717.accf.5fe2.5861.lad4.fd9a.bca7.e6a7
eaa8.31e0.f4c5.04de.a095.be8f.4331.223d.de4f.da85
D.V. Prot.nº 204302 em 19/12/2019 N.E.nº 163559 Emol:R\$310,40. Selo: 0750.01.1800001.56905 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00607 R\$24,50.

Av.6 - 10.868 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 21 de maio de 2020, nesta cidade, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de novembro de 2019, na cidade de Santa Maria/RS, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 6152496, em 17/02/2020, arquivados neste Ofício, averbo que a Credora constante no registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, alterou a denominação para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL. Esc. Autorizada *Fátima Sacco*
C.G. Prot.nº205914 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$87,00. Selo: 0750.01.1800001.67977 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.63435 R\$3,30.

Av.7 - 10.868 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com a Baixa de Registro, datada de 12 de maio de 2020, nesta cidade, arquivada neste Ofício. Esc. Autorizada *Fátima Sacco*
C.G. Prot.nº205915 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$162,40. Selo: 0750.01.1800001.68021 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00832 R\$24,50.

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.868

Folha 002v

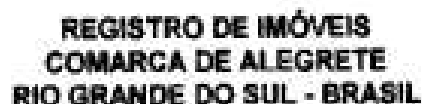
REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.868

Alegrete, 10 de Junho de 2020

R.8 - 10.868 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.868), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária: DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR-290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORES FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2020060385, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de maio de 2020, nesta cidade. **VALOR:** R\$2.900.805,25, juntamente com R.07/7.322, R.07/10.854, R.07/10.855, R.07/34.606, R.07/34.609, R.07/34.612, R.07/34.639, R.08/10.856, R.08/10.857, R.08/10.858, R.08/10.865, R.08/10.890, R.08/10.891, R.08/10.892, R.08/10.904, R.08/10.905, R.08/10.906, R.08/10.907, R.13/10.875 e R.14/10.876. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 96 parcelas, vencíveis em: 10/11/2020 - 0,36%; 10/12/2020 - 0,82%; 10/01/2021 - 1,60%; 10/02/2021 - 1,61%; 10/03/2021 - 1,63%; 10/04/2021 - 1,64%; 10/05/2021 - 1,65%; 10/06/2021 - 1,66%; 10/07/2021 - 1,67%; 10/08/2021 - 1,68%; 10/09/2021 - 1,70%; 10/10/2021 - 1,71%; 10/11/2021 - 1,72%; 10/12/2021 - 1,74%; 10/01/2022 - 1,75%; 10/02/2022 - 1,76%; 10/03/2022 - 1,78%; 10/04/2022 - 1,79%; 10/05/2022 - 1,81%; 10/06/2022 - 1,83%; 10/07/2022 - 1,84%; 10/08/2022 - 1,86%; 10/09/2022 - 1,88%; 10/10/2022 - 1,89%; 10/11/2022 - 1,91%; 10/12/2022 - 1,93%; 10/01/2023 - 1,95%; 10/02/2023 - 1,97%; 10/03/2023 - 1,99%; 10/04/2023 - 2,01%; 10/05/2023 - 2,03%; 10/06/2023 - 2,06%; 10/07/2023 - 2,08%; 10/08/2023 - 2,10%; 10/09/2023 - 2,13%; 10/10/2023 - 2,15%; 10/11/2023 - 2,18%; 10/12/2023 - 2,21%; 10/01/2024 - 2,23%; 10/02/2024 - 2,26%; 10/03/2024 - 2,29%; 10/04/2024 - 2,33%; 10/05/2024 - 2,36%; 10/06/2024 - 2,39%; 10/07/2024 - 2,43%; 10/08/2024 - 2,46%; 10/09/2024 - 2,50%; 10/10/2024 - 2,54%; 10/11/2024 - 2,58%; 10/12/2024 - 2,63%; 10/01/2025 - 2,67%; 10/02/2025 - 2,72%; 10/03/2025 - 2,77%; 10/04/2025 - 2,82%; 10/05/2025 - 2,88%; 10/06/2025 - 2,93%; 10/07/2025 - 2,99%; 10/08/2025 - 3,06%; 10/09/2025 - 3,12%; 10/10/2025 - 3,19%; 10/11/2025 - 3,27%; 10/12/2025 - 3,35%; 10/01/2026 - 3,43%; 10/02/2026 - 3,52%; 10/03/2026 - 3,61%; 10/04/2026 - 3,71%; 10/05/2026 - 3,82%; 10/06/2026 - 3,93%; 10/07/2026 - 4,05%; 10/08/2026 - 4,18%; 10/09/2026 - 4,32%; 10/10/2026 - 4,47%; 10/11/2026 - 4,64%; 10/12/2026 - 4,82%; 10/01/2027 - 5,02%; 10/02/2027 - 5,23%; 10/03/2027 - 5,47%; 10/04/2027 - 5,73%; 10/05/2027 - 6,02%; 10/06/2027 - 6,34%; 10/07/2027 - 6,71%; 10/08/2027 - 7,12%; 10/09/2027 - 7,59%; 10/10/2027 - 8,14%; 10/11/2027 - 8,78%; 10/12/2027 - 9,53%;

Continua na fl. 03...



Folha 003

CNM 099275.2 0010869-93

Matrícula número: 10.868 Alegrete, 10 de Junho de 2020

Sequência do(a) R.6

10/01/2028 - 10,44%; 10/02/2028 - 11,54%; 10/03/2028 - 12,92%; 10/04/2028 - 14,70%; 10/05/2028 - 17,07%; 10/06/2028 - 20,38%; 10/07/2028 - 25,36%; 10/08/2028 - 33,65%; 10/09/2028 - 50,24% e 10/10/2028 - 100,00%.

VENCIMENTO: Em 10 de outubro de 2028. ENCARGOS: A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,66% a.m; 8,21% a.a. acrescido de 100% do CDI; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. Avaliação do Imóvel: R\$45.000,00. Condições: as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc.

Autorizada 

0ad2.c3c2.6e43.7716.af9e.0f04.6794.5c45.bd2f.c923

7202.e636.5e6a.88c9.f97c.d39e.d56d.2ff3.f5ab.a43c

f413.890a.fdf4.cedd.facd.ba15.8aa3.6180.5910.17c9

C.G. Prot.nº205919 em 03/06/2020 N.E.nº164727 Emol:R\$723,70. Selo: 0750.01.1800001.68039 R\$1,40; Selo: 0750.07.1100003.06583 R\$36,60.

Av.9 - 10.868 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 22 de junho de 2023, nesta cidade, acompanhado da Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 26 de junho de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n° 7823817, em 13/08/2021, e Rerratificação de Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 18 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob n° 7964193, em 12/11/2021, arquivados neste Ofício, averbo que o adquirente no registro n° 02 desta matrícula, NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, alterou a denominação para **RITT FRÉ MOLDADOS LTDA.** Esc. Autorizada

Fabiana Sato
M.S. Prot.n° 221082 em 27/06/2023 N.E.n° 175175 Emol:R\$111,60. Selo: 0750.04.23000003.00241 R\$4,40; Selo: 0750.01.2100001.85045 R\$1,90.

Av.10 - 10.868 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 08 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com o documento de Baixa de Registro, datado de 01 de março de 2023, nesta cidade, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada

Letícia Reis

M.S. Prot.nº 221084 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$381,10. Selo: 0750.07.1100003.08899 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85060 R\$1,80.

R.11 - 10.868 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02 e Av.09/10.868), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária. DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede em Rodovia BR 290, 4510, KM 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): RITT PRÉ MOLDADOS LTDA**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, de

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.868

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010868-93

Matrícula número: 10.868

Alegrete, 06 de Julho de 2023

nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua BR Lote 18, S/N, Balneário Caverá. AVALISTAS: THIARA SANCHOTENE LIGORIO, brasileira, administradora, CNH nº 00489983997 - DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 883.127.800-25; e FELIPE RAFAEL TISOTT RITT, brasileiro, empresário, RG nº 9071377353 - SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 993.173.700-04, unidos estavelmente, residentes na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. CREDORES FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SPN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2023000361, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 24 de fevereiro de 2023, nesta cidade. VALOR: R\$3.147.978,64, juntamente com R.11/10.865, R.11/10.890, R.11/10.891, R.11/10.892, R.10/10.854, R.10/10.855, R.11/10.856, R.11/10.857, R.11/10.868, R.10/7.322, R.11/10.904, R.11/10.905, R.11/10.906, R.11/10.907, R.15/10.875, R.16/10.876, R.09/34.608, R.09/34.607, R.12/34.609 e R.09/34.610. FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em 111 parcelas, vencíveis em: Parcela 1 - R\$494.346,29 - 15/11/2023; Parcela 2 - R\$79.060,49 - 15/12/2023; Parcela 3 - R\$80.281,05 - 15/01/2024; Parcela 4 - R\$79.805,05 - 15/02/2024; Parcela 5 - R\$76.037,21 - 15/03/2024; Parcela 6 - R\$78.853,03 - 15/04/2024; Parcela 7 - R\$76.757,57 - 15/05/2024; Parcela 8 - R\$77.901,01 - 15/06/2024; Parcela 9 - R\$75.836,39 - 15/07/2024; Parcela 10 - R\$76.949,00 - 15/08/2024; Parcela 11 - R\$76.472,99 - 15/09/2024; Parcela 12 - R\$74.454,64 - 15/10/2024; Parcela 13 - R\$75.520,97 - 15/11/2024; Parcela 14 - R\$73.533,48 - 15/12/2024; Parcela 15 - R\$74.568,96 - 15/01/2025; Parcela 16 - R\$74.092,95 - 15/02/2025; Parcela 17 - R\$69.233,95 - 15/03/2025; Parcela 18 - R\$73.140,93 - 15/04/2025; Parcela 19 - R\$71.230,55 - 15/05/2025; Parcela 20 - R\$72.188,92 - 15/06/2025; Parcela 21 - R\$70.309,38 - 15/07/2025; Parcela 22 - R\$71.236,91 - 15/08/2025; Parcela 23 - R\$70.760,90 - 15/09/2025; Parcela 24 - R\$68.927,63 - 15/10/2025; Parcela 25 - R\$69.808,88 - 15/11/2025; Parcela 26 - R\$68.006,47 - 15/12/2025; Parcela 27 - R\$68.856,87 - 15/01/2026; Parcela 28 - R\$68.308,86 - 15/02/2026; Parcela 29 - R\$64.075,50 - 15/03/2026; Parcela 30 - R\$67.428,84 - 15/04/2026; Parcela 31 - R\$65.703,54 - 15/05/2026; Parcela 32 - R\$66.476,83 - 15/06/2026; Parcela 33 - R\$64.782,37 - 15/07/2026; Parcela 34 - R\$65.524,82 - 15/08/2026; Parcela 35 - R\$65.048,81 - 15/09/2026; Parcela 36 - R\$63.400,61 - 15/10/2026; Parcela 37 - R\$64.096,79 - 15/11/2026; Parcela 38 - R\$62.479,45 - 15/12/2026; Parcela 39 - R\$63.144,78 - 15/01/2027; Parcela 40 - R\$62.668,77 - 15/02/2027; Parcela 41 - R\$58.917,05 - 15/03/2027; Parcela 42 - R\$61.716,75 - 15/04/2027; Parcela 43 - R\$60.176,53 - 15/05/2027; Parcela 44 - R\$60.764,74 - 15/06/2027; Parcela 45 - R\$59.255,35 - 15/07/2027; Parcela 46 - R\$59.812,72 - 15/08/2027; Parcela 47 - R\$59.336,71 - 15/09/2027; Parcela 48 - R\$57.873,60 -

Continua na fl. 04...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.868

Folha 004

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010868-93

Matrícula número: 10.868

Alegrete, 06 de Julho de 2023

Sequência do(a) R.11

15/10/2027; Parcela 49 - R\$58.384,69 - 15/11/2027; Parcela 50 - R\$56.952,44 - 15/12/2027; Parcela 51 - R\$57.432,68 - 15/01/2028; Parcela 52 - R\$56.956,60 - 15/02/2028; Parcela 53 - R\$54.665,54 - 15/03/2028; Parcela 54 - R\$56.004,63 - 15/04/2028; Parcela 55 - R\$54.649,51 - 15/05/2028; Parcela 56 - R\$55.052,64 - 15/06/2028; Parcela 57 - R\$53.728,34 - 15/07/2028; Parcela 58 - R\$54.100,63 - 15/08/2028; Parcela 59 - R\$53.624,61 - 15/09/2028; Parcela 60 - R\$52.346,59 - 15/10/2028; Parcela 61 - R\$52.672,60 - 15/11/2028; Parcela 62 - R\$51.425,43 - 15/12/2028; Parcela 63 - R\$51.720,59 - 15/01/2029; Parcela 64 - R\$51.244,59 - 15/02/2029; Parcela 65 - R\$48.600,14 - 15/03/2029; Parcela 66 - R\$50.292,56 - 15/04/2029; Parcela 67 - R\$49.122,50 - 15/05/2029; Parcela 68 - R\$49.340,55 - 15/06/2029; Parcela 69 - R\$48.201,34 - 15/07/2029; Parcela 70 - R\$48.388,53 - 15/08/2029; Parcela 71 - R\$47.912,52 - 15/09/2029; Parcela 72 - R\$46.819,59 - 15/10/2029; Parcela 73 - R\$46.960,51 - 15/11/2029; Parcela 74 - R\$45.898,41 - 15/12/2029; Parcela 75 - R\$46.008,50 - 15/01/2030; Parcela 76 - R\$45.532,48 - 15/02/2030; Parcela 77 - R\$43.441,69 - 15/03/2030; Parcela 78 - R\$44.580,47 - 15/04/2030; Parcela 79 - R\$43.595,49 - 15/05/2030; Parcela 80 - R\$43.628,46 - 15/06/2030; Parcela 81 - R\$42.674,33 - 15/07/2030; Parcela 82 - R\$42.676,44 - 15/08/2030; Parcela 83 - R\$42.200,43 - 15/09/2030; Parcela 84 - R\$41.292,57 - 15/10/2030; Parcela 85 - R\$41.248,42 - 15/11/2030; Parcela 86 - R\$40.371,40 - 15/12/2030; Parcela 87 - R\$40.296,41 - 15/01/2031; Parcela 88 - R\$39.820,39 - 15/02/2031; Parcela 89 - R\$38.283,24 - 15/03/2031; Parcela 90 - R\$38.868,38 - 15/04/2031; Parcela 91 - R\$38.068,47 - 15/05/2031; Parcela 92 - R\$37.916,36 - 15/06/2031; Parcela 93 - R\$37.147,31 - 15/07/2031; Parcela 94 - R\$36.964,34 - 15/08/2031; Parcela 95 - R\$36.488,34 - 15/09/2031; Parcela 96 - R\$35.765,56 - 15/10/2031; Parcela 97 - R\$35.536,32 - 15/11/2031; Parcela 98 - R\$34.844,39 - 15/12/2031; Parcela 99 - R\$34.584,30 - 15/01/2032; Parcela 100 - R\$34.108,30 - 15/02/2032; Parcela 101 - R\$33.293,88 - 15/03/2032; Parcela 102 - R\$33.156,28 - 15/04/2032; Parcela 103 - R\$32.541,46 - 15/05/2032; Parcela 104 - R\$32.204,27 - 15/06/2032; Parcela 105 - R\$31.620,30 - 15/07/2032; Parcela 106 - R\$31.252,25 - 15/08/2032; Parcela 107 - R\$30.776,24 - 15/09/2032; Parcela 108 - R\$30.238,55 - 15/10/2032; Parcela 109 - R\$29.824,23 - 15/11/2032; Parcela 110 - R\$29.317,37 - 15/12/2032; e, Parcela 111 - R\$28.872,21 - 15/01/2033. **VENCIMENTO:** Em 15 de janeiro de 2033. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,55% a.m.; 6,80% a.a. acrescido de 100% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$45.000,00. **Prazo de Constituição em Mora:** As partes declaram-se cientes de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas das operações derivadas vinculadas a este instrumento, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora os primeiros, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contado do vencimento da

Continua no verso...



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE**

OFICIAL REGISTRADORA: ELAINE ALIATTI
Rua N° Sra. do Carmo n° 143, Centro - CEP: 97541-410
E-mail: cartorioalegrete@gmail.com - Fone: (55) 3422-4230



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

REGISTRO GERAL

(Livro N° 2)

CNM 099275.2.0010868-93

Número 10.868

Folha 004v

Matrícula número: 10.868

Alegrete, 06 de Julho de 2023

prestação em atraso. Condições: as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do Bem Imóvel, arquivados neste Ofício.

Esc. Autorizada Fátima Saucedo

964e.1ce1.c46e.d7ba.f023.d79b.deb9.c158.2b38.7455

led1.f33a.703b.401b.340a.0e20.2b57.1acd.c6eb.34f1

9818.a2dc.ff49.472b.590c.6215.662b.b9e7.283d.25c5

4bc2.7587.9474.c6dc.bdd1.677d.b0d3.0a98.f662.dcd6

36ba.c2a9.c137.209a.b4dd.2895.256b.7990.cedd.0b59

M.S. Prot.n° 221085 em 27/06/2023 N.E.n° 175177 Emol:R\$755,80. Selo:

0750.07.1100003.08920 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85081 R\$1,80.

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 06 de Julho de 2023

Fátima Saucedo

[] Elaine Aliatti - Registradora

[] Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto

[] Célia Maria Abreu Poletto - Substituta

[] Daniele Santos Ferrari - Esc. Autorizada

[] Aline Soares da Silva - Esc. Autorizada

[] Mari Terezinha Silva da Silva - Esc. Autorizada

[x] Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada

[] Patrícia Dias Saucedo - Esc. Autorizada

[] Gabrielle Freitas Prates - Esc. Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão 8 Páginas..... R\$

53,10

01 Busca em livros e arquivos..... R\$

12,10

01 Processamento Eletrônico (por ato).....

R\$ 6,40

Selos: R\$ 8,70

Selo Digital: 0750.01.2100001.85200;

0750.02.2300001.10533;

0750.04.2300003.00294;

Total R\$ 80,30

Guia/Pedido 175177

Recibo: 199115

Certidão da Matrícula 10.868



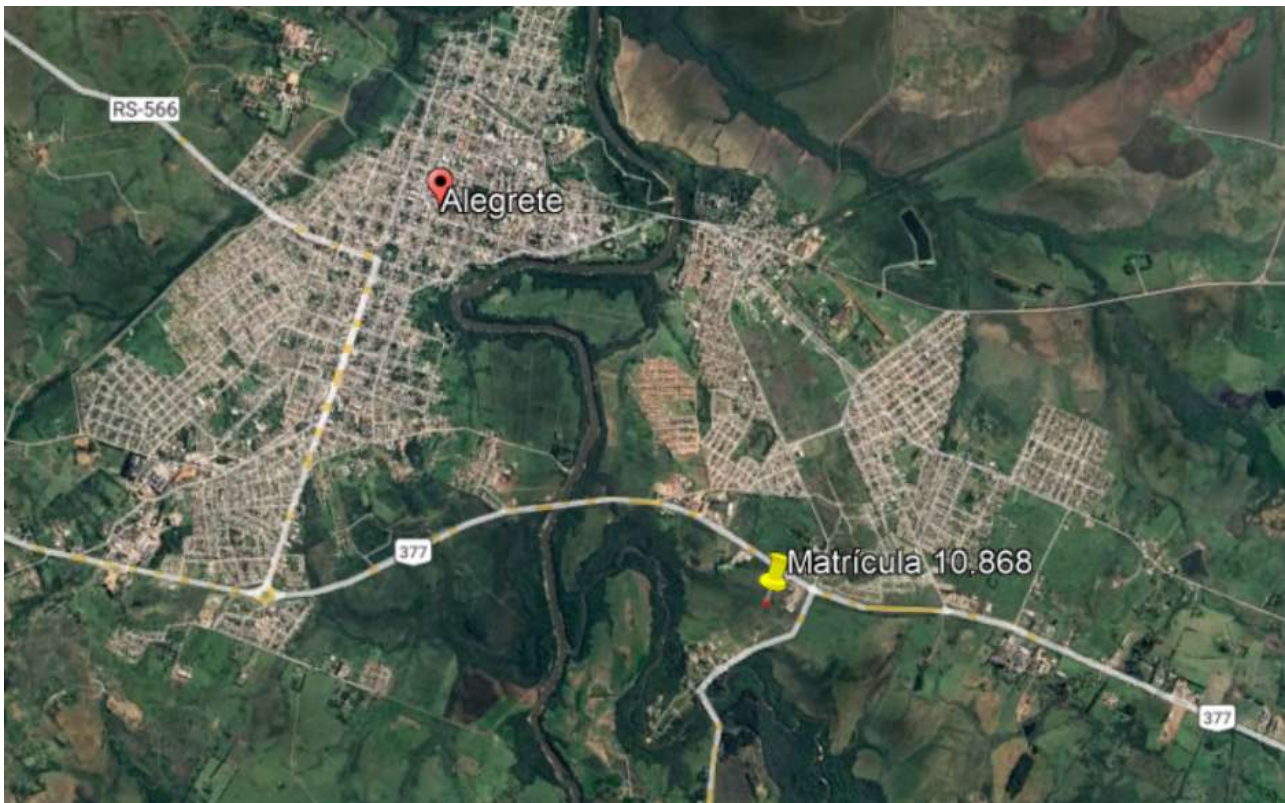
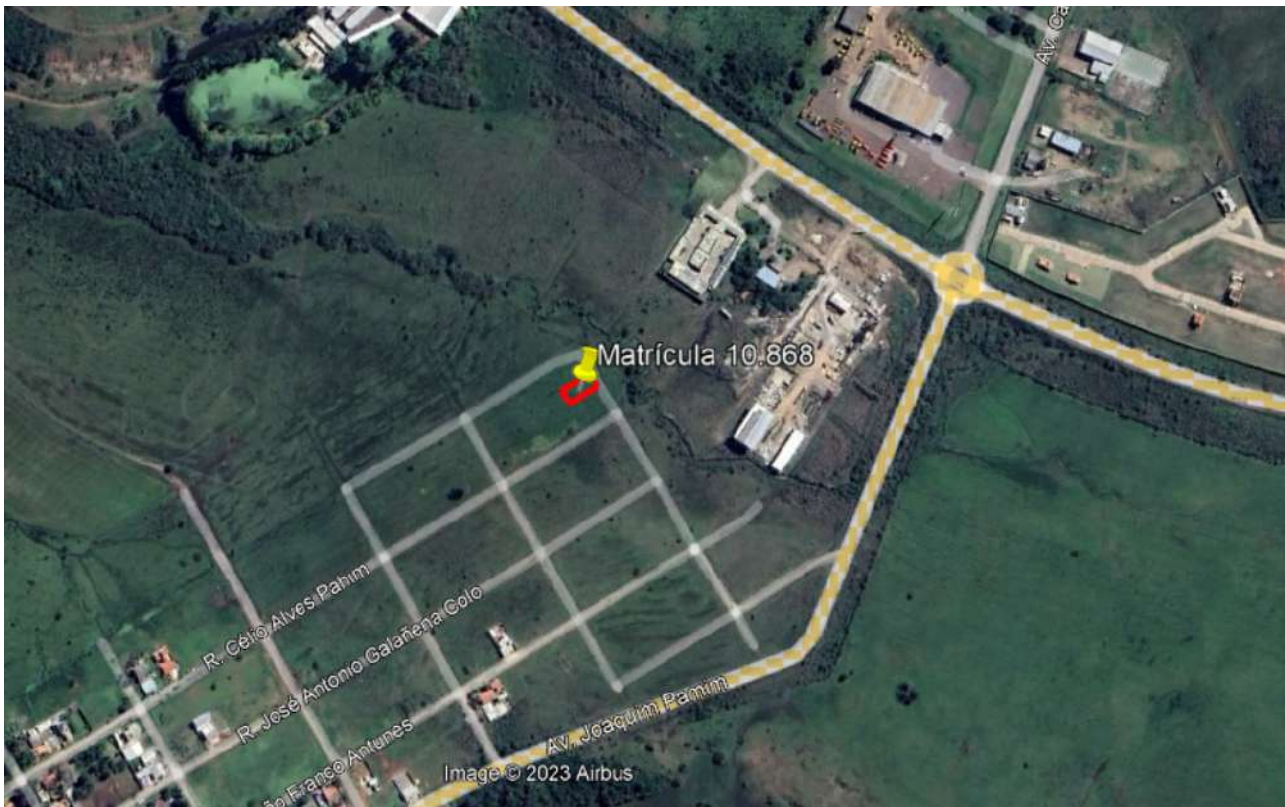
A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS:
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta:
099275 53 2023 00019566 95

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE

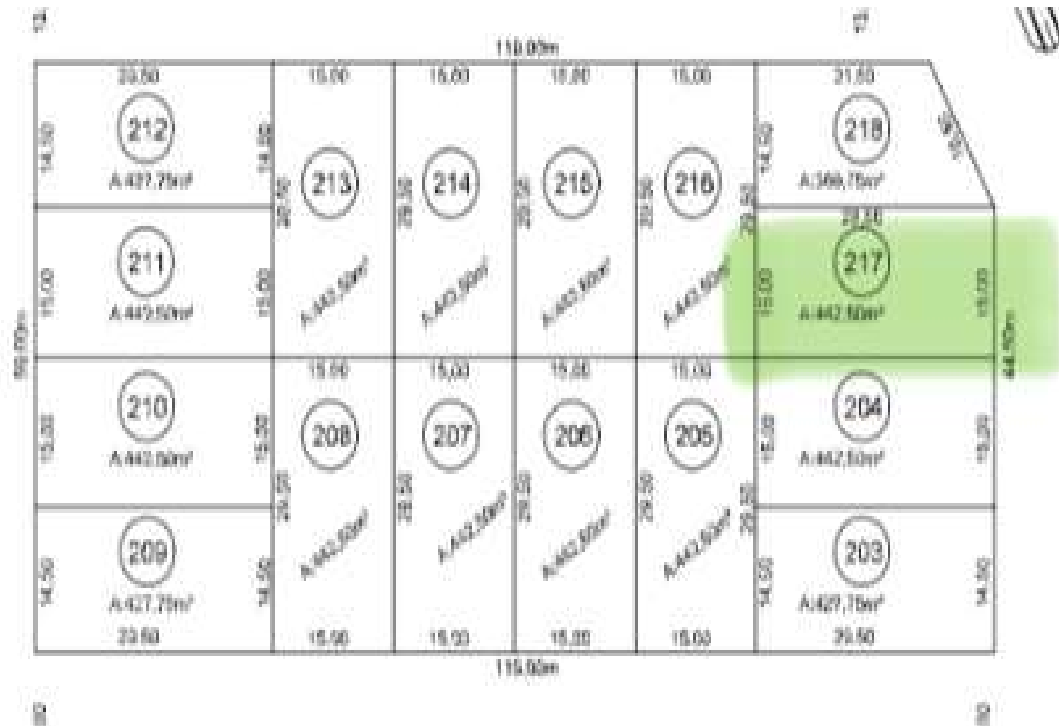
Fátima Rosane de Oliveira Severo
escritoriente autorizada

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **10:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.868	Inscr. Munic: -	Georef. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua Q1	Nº: S/N		
Complem.: Lote 217 Quadra 14 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-590	Coordenadas: -29.81179400117468, -55.76634500642754		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 442,500		Testada (m):	
Área Total Construída (m²): 0,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 0,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☐ Esquina
	☒ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Asfalto	☐ Calçamento	☐ Meio Fio
	☐ Calçadas	☐ Murado	☐ Lajotas
	☒ Sem pavimentação	☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
	☐ Britado	☐ Paver	☐ Cercado
	☐ Aterrado	☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
	☐ Telhas de barro	☐ Telhas Fibrocimento	☒ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso	X	Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 1,6km) e aproximadamente 5,9km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 442,500 m²**, localizado na Rua Q1, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

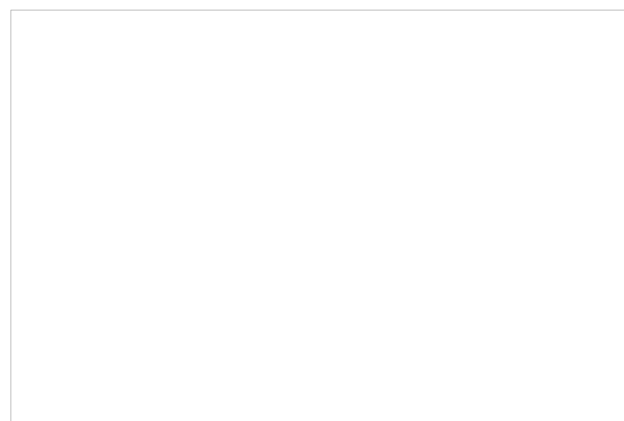
RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
442,500	78.141,08

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,000	78.141,08

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	442,500	R\$ 176,59	R\$ 78.141,08
TOTAIS		442,500	R\$ 78.141,08

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	74.234,02 (setenta e quatro mil e duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos)
Valor Máximo (R\$)	82.048,13 (oitenta e dois mil e quarenta e oito reais e treze centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	66.419,92 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e dois centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 24 de Novembro de 2023

DOUGLAS
BATISTA
MARIA:056674
42957

Assinado de forma
digital por DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:32:36 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE
MARIANO:0
7821205982

Assinado de forma
digital por FILIPE
MARIANO:07821205982
Dados: 2023.11.24
18:32:45 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Uniced Ponto Capital

NOME: Mariane Peccin

EMAIL: mariane.peccin@unicred.com.br

TELEFONE: 55 996192975

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: CONCRETOS RITT LTDA

CPF/CNPJ: 25.239.103/0001-30

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 10.890

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete

ENDEREÇO: Rua C1

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 414 | Quadra 29 | Área S1

BAIRRO: Balneário Caverá

CIDADE: Alegrete

UF: RS

CEP: 97546-590

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 442,500

R\$/m²: 176,59

VALOR JUSTO: 66.419,91 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e um centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 10.890

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

 **REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Número **10.890**
Folha **1**

Matrícula número **10.890** Alegrete, **21** de **Setembro** de **1.983**

IMÓVEL - O terreno designado pelo número quatrocentos e quatorze (414) de quadra número vinte e nove (29) de área "S1" do loteamento denominado Novo Balneario Cavers, situado na zona urbana desta cidade, no quarteirão formado pelas ruas "O1", "T1", "C1" e Avenida "E", de formato regular, medindo quinze metros (15m00) de frente, por vinte e nove metros e cinquenta centímetros (29m50) de frente a fundos, confrontando ao norte, com o terreno número 425, ao sul, com a rua "C1", a leste, com os terrenos números 412 e 413 e a oeste, com o terreno número 415, com área superficial de 442,50 m². PROPRIETÁRIO: **NOVO BALNEARIO CAVERÁ LIMITADA**, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Matrícula nº 919 Reg. 5/919 de ordem. O suboficial *[Assinatura]*

Reg.1 Mat. 10.890 - Alegrete, 21 de Setembro de 1.983. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Novo Balneario Cavers Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. ADQUIRENTE: **JOÃO FERREIRA DA SILVA**, brasileiro, casado residente nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. TÍTULO: Pagamento total de sua quota na sociedade. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 07 de outubro de 1.981 no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$10.000,00. O suboficial *[Assinatura]*

R. 2 - 10.890 - Alegrete, 27 de junho de 1.989. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTES: João Ferreira da Silva, proprietário, e sua esposa Diolir Machado da Silva, do lar, brasileiros residentes nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. ADQUIRENTE: **NOVO BALNEARIO CAVERÁ LTDA**, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede social nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-37. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 16 de junho de 1.989 no 1º Tabelionato desta cidade. VALOR: NCz\$1.000,00 e Avaliação Fiscal: NCz\$2.000,00. O oficial *[Assinatura]*

C.NCz\$16,54

Av.3 - 10.890 - Alegrete, 05 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO**. Retifica-se de ofício o registro nº 02 desta matrícula, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o nº do CNPJ do adquirente como 89.230.411/0001-37, sendo o correto **CNPJ nº 89.230.411/0001-87**. Ficam inalterados todos os demais atos praticados no registro acima referido. Esc. Autorizada *[Assinatura]*
C.G.V. N.E.163558 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.54829 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.05.1100003.00416 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 001v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.890

Alegrete, 09 de Dezembro de 2019

Av.4 - 10.890 - Alegrete, 09 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retificam-se de ofício a averbação nº 03 desta matrícula, a fim de esclarecer que, os selos corretos são: Selo: 0750.01.1800001.55042 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59856 R\$3,30 (Isento) (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006). Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada *Julia* C.G. N.E.163601 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.55075 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59874 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

R.5 - 10.890 - Alegrete, 30 de Dezembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.890), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária. DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR 290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2019060746, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de dezembro de 2019, nesta cidade. **VALOR:** R\$612.663,51, juntamente com R.04/7.322, R.04/10.854, R.04/10.855, R.05/10.856, R.05/10.857, R.05/10.858, R.05/10.865, R.05/10.868, R.10/10.875, R.11/10.876, R.05/10.891, R.05/10.892, R.05/10.904, R.05/10.905, R.05/10.906 e R.05/10.907. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 60 parcelas, vencíveis em: 05/01/2020 - R\$17.397,44; 05/02/2020 - R\$17.056,16; 05/03/2020 - R\$16.505,20; 05/04/2020 - R\$16.824,12; 05/05/2020 - R\$16.497,91; 05/06/2020 - R\$16.592,08; 05/07/2020 - R\$16.273,38; 05/08/2020 - R\$16.360,05; 05/09/2020 - R\$16.244,03; 05/10/2020 - R\$15.936,58; 05/11/2020 - R\$16.012,00; 05/12/2020 - R\$15.712,05; 05/01/2021 - R\$15.779,96; 05/02/2021 - R\$15.663,94; 05/03/2021 - R\$15.030,89; 05/04/2021 - R\$15.431,90; 05/05/2021 - R\$15.150,73; 05/06/2021 - R\$15.199,86; 05/07/2021 - R\$14.926,20; 05/08/2021 - R\$14.967,82; 05/09/2021 - R\$14.851,80; 05/10/2021 - R\$14.589,40; 05/11/2021 - R\$14.619,77; 05/12/2021 - R\$14.364,87; 05/01/2022 - R\$14.387,73; 05/02/2022 - R\$14.271,72; 05/03/2022 - R\$13.773,55; 05/04/2022 - R\$14.039,68; 05/05/2022 - R\$13.803,54; 05/06/2022 - R\$13.807,64; 05/07/2022 - R\$13.579,02; 05/08/2022 - R\$13.575,60; 05/09/2022 - R\$13.459,58;

Continua na fl. 02...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 002

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.890
Alegrete, 30 de Dezembro de 2019
Sequência do(a) R.5
05/10/2022 - R\$13.242,22; 05/11/2022 - R\$13.227,54; 05/12/2022 - R\$13.017,69; 05/01/2023 - R\$12.995,50; 05/02/2023 - R\$12.879,48; 05/03/2023 - R\$12.516,20; 05/04/2023 - R\$12.647,46; 05/05/2023 - R\$12.456,36; 05/06/2023 - R\$12.415,42; 05/07/2023 - R\$12.231,83; 05/08/2023 - R\$12.183,38; 05/09/2023 - R\$12.067,36; 05/10/2023 - R\$11.895,03; 05/11/2023 - R\$11.835,32; 05/12/2023 - R\$11.670,51; 05/01/2024 - R\$11.603,28; 05/02/2024 - R\$11.487,26; 05/03/2024 - R\$11.296,26; 05/04/2024 - R\$11.255,22; 05/05/2024 - R\$11.109,19; 05/06/2024 - R\$11.023,18; 05/07/2024 - R\$10.884,65; 05/08/2024 - R\$10.791,16; 05/09/2024 - R\$10.675,14; 05/10/2024 - R\$10.547,85; 05/11/2024 - R\$10.443,10; 05/12/2024 - R\$10.323,33. **VENCIMENTO:** Em 05 de dezembro de 2024. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros remuneratórios de 0,70% a.m; 8,73% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; Juros moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$40.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Escrivente Autorizada *Patricia Sacco*
ea24.7041.b0ec.30d0.a8be.0853.labb.64b4.8655.0e4a
4191.1695.2717.accf.5fe2.5861.lad4.fd9a.bca7.e6a7
eaa8.31e0.f4c5.04de.a095.be8f.4331.223d.de4f.da85
D.V. Prot.nº 204302 em 19/12/2019 N.E.nº 163559 Emol:R\$310,40. Selo: 0750.01.1800001.56906 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00608 R\$24,50.

Av.6 - 10.890 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 21 de maio de 2020, nesta cidade, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de novembro de 2019, na cidade de Santa Maria/RS, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 6152496, em 17/02/2020, arquivados neste Ofício, averbo que a Credora constante no registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, alterou a denominação para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL. Esc. Autorizada *Patricia Sacco*

C.G. Prot.nº205914 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$87,00. Selo: 0750.01.1800001.67980 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.63438 R\$3,30.

Av.7 - 10.890 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com a Baixa de Registro, datada de 22 de maio de 2020, nesta cidade, arquivada neste Ofício. Esc. Autorizada *Patricia Sacco*
C.G. Prot.nº205915 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$162,40. Selo: 0750.01.1800001.68024 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00835 R\$24,50.

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 002v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.890

Alegrete, 10 de Junho de 2020

R.8 - 10.890 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.890), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária**. **DEVEDORA:** CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR-290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA):** NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2020060385, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de maio de 2020, nesta cidade. **VALOR:** R\$2.900.805,25, juntamente com R.07/7.322, R.07/10.854, R.07/10.855, R.07/34.606, R.07/34.609, R.07/34.612, R.07/34.639, R.08/10.856, R.08/10.857, R.08/10.858, R.08/10.865, R.08/10.868, R.08/10.891, R.08/10.892, R.08/10.904, R.08/10.905, R.08/10.906, R.08/10.907, R.13/10.875 e R.14/10.876. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 96 parcelas, vencíveis em: 10/11/2020 - 0,36%; 10/12/2020 - 0,82%; 10/01/2021 - 1,60%; 10/02/2021 - 1,61%; 10/03/2021 - 1,63%; 10/04/2021 - 1,64%; 10/05/2021 - 1,65%; 10/06/2021 - 1,66%; 10/07/2021 - 1,67%; 10/08/2021 - 1,68%; 10/09/2021 - 1,70%; 10/10/2021 - 1,71%; 10/11/2021 - 1,72%; 10/12/2021 - 1,74%; 10/01/2022 - 1,75%; 10/02/2022 - 1,76%; 10/03/2022 - 1,78%; 10/04/2022 - 1,79%; 10/05/2022 - 1,81%; 10/06/2022 - 1,83%; 10/07/2022 - 1,84%; 10/08/2022 - 1,86%; 10/09/2022 - 1,88%; 10/10/2022 - 1,89%; 10/11/2022 - 1,91%; 10/12/2022 - 1,93%; 10/01/2023 - 1,95%; 10/02/2023 - 1,97%; 10/03/2023 - 1,99%; 10/04/2023 - 2,01%; 10/05/2023 - 2,03%; 10/06/2023 - 2,06%; 10/07/2023 - 2,08%; 10/08/2023 - 2,10%; 10/09/2023 - 2,13%; 10/10/2023 - 2,15%; 10/11/2023 - 2,18%; 10/12/2023 - 2,21%; 10/01/2024 - 2,23%; 10/02/2024 - 2,26%; 10/03/2024 - 2,29%; 10/04/2024 - 2,33%; 10/05/2024 - 2,36%; 10/06/2024 - 2,39%; 10/07/2024 - 2,43%; 10/08/2024 - 2,46%; 10/09/2024 - 2,50%; 10/10/2024 - 2,54%; 10/11/2024 - 2,58%; 10/12/2024 - 2,63%; 10/01/2025 - 2,67%; 10/02/2025 - 2,72%; 10/03/2025 - 2,77%; 10/04/2025 - 2,82%; 10/05/2025 - 2,88%; 10/06/2025 - 2,93%; 10/07/2025 - 2,99%; 10/08/2025 - 3,06%; 10/09/2025 - 3,12%; 10/10/2025 - 3,19%; 10/11/2025 - 3,27%; 10/12/2025 - 3,35%; 10/01/2026 - 3,43%; 10/02/2026 - 3,52%; 10/03/2026 - 3,61%; 10/04/2026 - 3,71%; 10/05/2026 - 3,82%; 10/06/2026 - 3,93%; 10/07/2026 - 4,05%; 10/08/2026 - 4,18%; 10/09/2026 - 4,32%; 10/10/2026 - 4,47%; 10/11/2026 - 4,64%; 10/12/2026 - 4,82%; 10/01/2027 - 5,02%; 10/02/2027 - 5,23%; 10/03/2027 - 5,47%; 10/04/2027 - 5,73%; 10/05/2027 - 6,02%; 10/06/2027 - 6,34%; 10/07/2027 - 6,71%; 10/08/2027 - 7,12%; 10/09/2027 - 7,59%; 10/10/2027 - 8,14%; 10/11/2027 - 8,78%; 10/12/2027 - 9,53%;

Continua na fl. 03...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 003

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010890-27

Matrícula número: 10.890

Alegrete, 10 de Junho de 2020

Sequência do(a) R.8

10/01/2028 - 10,44%; 10/02/2028 - 11,54%; 10/03/2028 - 12,92%; 10/04/2028 - 14,70%; 10/05/2028 - 17,07%; 10/06/2028 - 20,38%; 10/07/2028 - 25,36%; 10/08/2028 - 33,65%; 10/09/2028 - 50,24% e 10/10/2028 - 100,00%.

VENCIMENTO: Em 10 de outubro de 2028. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,66% a.m.; -8,21% a.a. acrescido de 100% do CDI; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$40.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada *Adina Sarno*

0ad2.c3c2.6e43.7716.af9e.0f04.6794.5c45.bd2f.c923

7202.e636.5e6a.88c9.f97c.d39e.d56d.2ff3.f5ab.a43c

f413.890a.fdf4.cedd.facd.bal5.8aa3.6180.5910.17c9

C.G. Prot.nº205919 em 03/06/2020 N.E.nº164727 Emol:R\$723,70. Selo: 0750.01.1800001.68042 R\$1,40; Selo: 0750.07.1100003.06586 R\$36,60.

Av.9 - 10.890 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 22 de junho de 2023, nesta cidade, acompanhado da Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 26 de junho de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7823817, em 13/08/2021, é Rerratificação de Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 18 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7964193, em 12/11/2021, arquivados neste Ofício, averbo que o adquirente no registro nº 02 desta matrícula, NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, alterou a denominação para **RITT PRÉ MOLDADOS LTDA.** Esc. Autorizada *Adina Sarno*

M.S. Prot.nº 221082 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$111,60. Selo: 0750.04.2300003.00242 R\$4,40; Selo: 0750.01.2100001.85046 R\$1,80.

Av.10 - 10.890 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 08 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com o documento de Baixa de Registro, datado de 01 de março de 2023, nesta cidade, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada *Adina Sarno*

M.S. Prot.nº 221084 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$381,10. Selo: 0750.07.1100003.08902 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85063 R\$1,80.

R.11 - 10.890 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02 e Av.09/10.890), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária.** **DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede em Rodovia BR 290, 4510, KM 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): RITT PRÉ MOLDADOS LTDA,** sociedade por quotas de responsabilidade limitada, de
Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010890-27

Matrícula número: 10.890

Alegrete, 06 de Julho de 2023

nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua BR Lote 18, S/N, Balneário Caverá. AVALISTAS: THIARA SANCHOTENE LIGORIO, brasileira, administradora, CNH nº 00489983997 - DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 883.127.800-25; e FELIPE RAFAEL TISOTT RITT, brasileiro, empresário, RG nº 9071377353 - SSP/RS, inscrito no CEF sob nº 993.173.700-04, unidos estavelmente, residentes na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2023000381, e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 24 de fevereiro de 2023, nesta cidade. VALOR: R\$3.147.978,64, juntamente com R.11/10.865, R.11/10.891, R.11/10.892, R.10/10.854, R.10/10.855, R.11/10.856, R.11/10.857, R.11/10.858, R.11/10.868, R.10/7.322, R.11/10.904, R.11/10.905, R.11/10.906, R.11/10.907, R.15/10.875, R.16/10.876, R.09/34.608, R.09/34.607, R.12/34.609 e R.09/34.610. FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em 111 parcelas, vencíveis em: Parcela 1 - R\$494.346,29 - 15/11/2023; Parcela 2 - R\$79.060,49 - 15/12/2023; Parcela 3 - R\$80.281,05 - 15/01/2024; Parcela 4 - R\$79.805,05 - 15/02/2024; Parcela 5 - R\$76.037,21 - 15/03/2024; Parcela 6 - R\$78.853,03 - 15/04/2024; Parcela 7 - R\$76.757,57 - 15/05/2024; Parcela 8 - R\$77.901,01 - 15/06/2024; Parcela 9 - R\$75.836,39 - 15/07/2024; Parcela 10 - R\$76.949,00 - 15/08/2024; Parcela 11 - R\$76.472,99 - 15/09/2024; Parcela 12 - R\$74.454,64 - 15/10/2024; Parcela 13 - R\$75.520,97 - 15/11/2024; Parcela 14 - R\$73.533,48 - 15/12/2024; Parcela 15 - R\$74.568,96 - 15/01/2025; Parcela 16 - R\$74.092,95 - 15/02/2025; Parcela 17 - R\$69.233,95 - 15/03/2025; Parcela 18 - R\$73.140,93 - 15/04/2025; Parcela 19 - R\$71.230,55 - 15/05/2025; Parcela 20 - R\$72.188,92 - 15/06/2025; Parcela 21 - R\$70.309,38 - 15/07/2025; Parcela 22 - R\$71.236,91 - 15/08/2025; Parcela 23 - R\$70.760,90 - 15/09/2025; Parcela 24 - R\$68.927,63 - 15/10/2025; Parcela 25 - R\$69.808,88 - 15/11/2025; Parcela 26 - R\$68.006,47 - 15/12/2025; Parcela 27 - R\$68.856,87 - 15/01/2026; Parcela 28 - R\$68.308,86 - 15/02/2026; Parcela 29 - R\$64.075,50 - 15/03/2026; Parcela 30 - R\$67.428,84 - 15/04/2026; Parcela 31 - R\$65.703,54 - 15/05/2026; Parcela 32 - R\$66.476,83 - 15/06/2026; Parcela 33 - R\$64.782,37 - 15/07/2026; Parcela 34 - R\$65.524,82 - 15/08/2026; Parcela 35 - R\$65.048,81 - 15/09/2026; Parcela 36 - R\$63.400,61 - 15/10/2026; Parcela 37 - R\$64.096,79 - 15/11/2026; Parcela 38 - R\$62.479,45 - 15/12/2026; Parcela 39 - R\$63.144,78 - 15/01/2027; Parcela 40 - R\$62.668,77 - 15/02/2027; Parcela 41 - R\$58.917,05 - 15/03/2027; Parcela 42 - R\$61.716,75 - 15/04/2027; Parcela 43 - R\$60.176,53 - 15/05/2027; Parcela 44 - R\$60.764,74 - 15/06/2027; Parcela 45 - R\$59.255,35 - 15/07/2027; Parcela 46 - R\$59.812,72 - 15/08/2027; Parcela 47 - R\$59.336,71 - 15/09/2027; Parcela 48 - R\$57.873,60 -

Continua na fl. 04...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.890

Folha 004

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010890-27

Matrícula número: 10.890

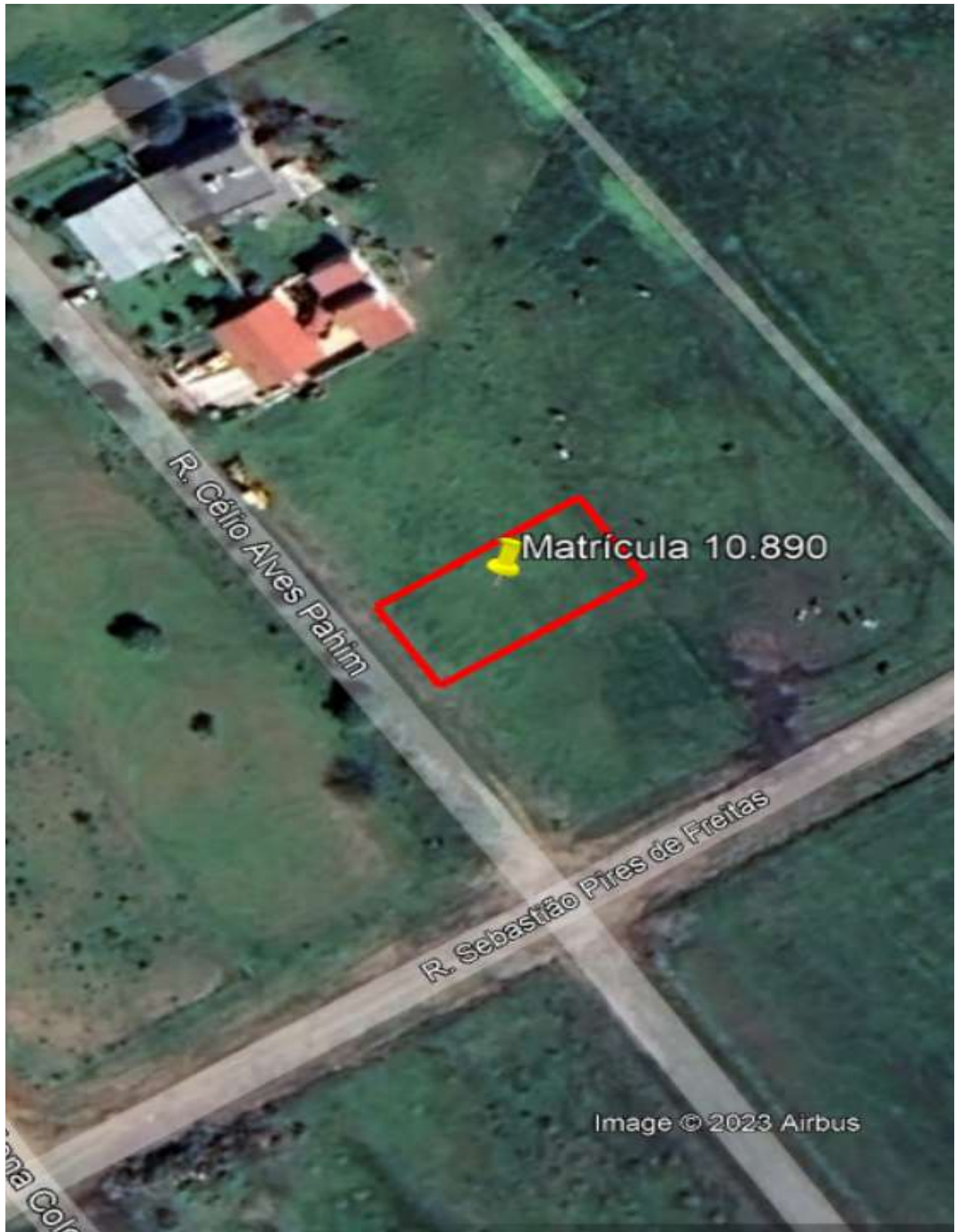
Alegrete, 06 de Julho de 2023

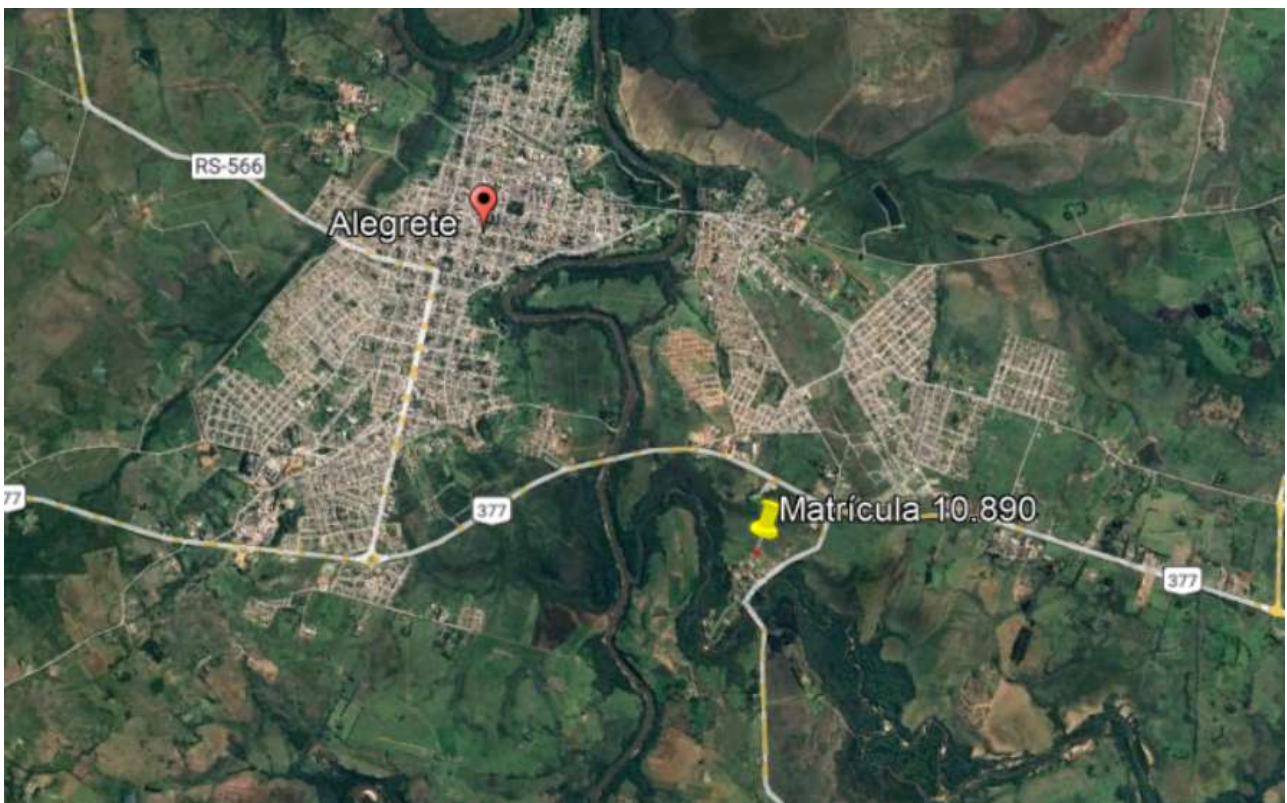
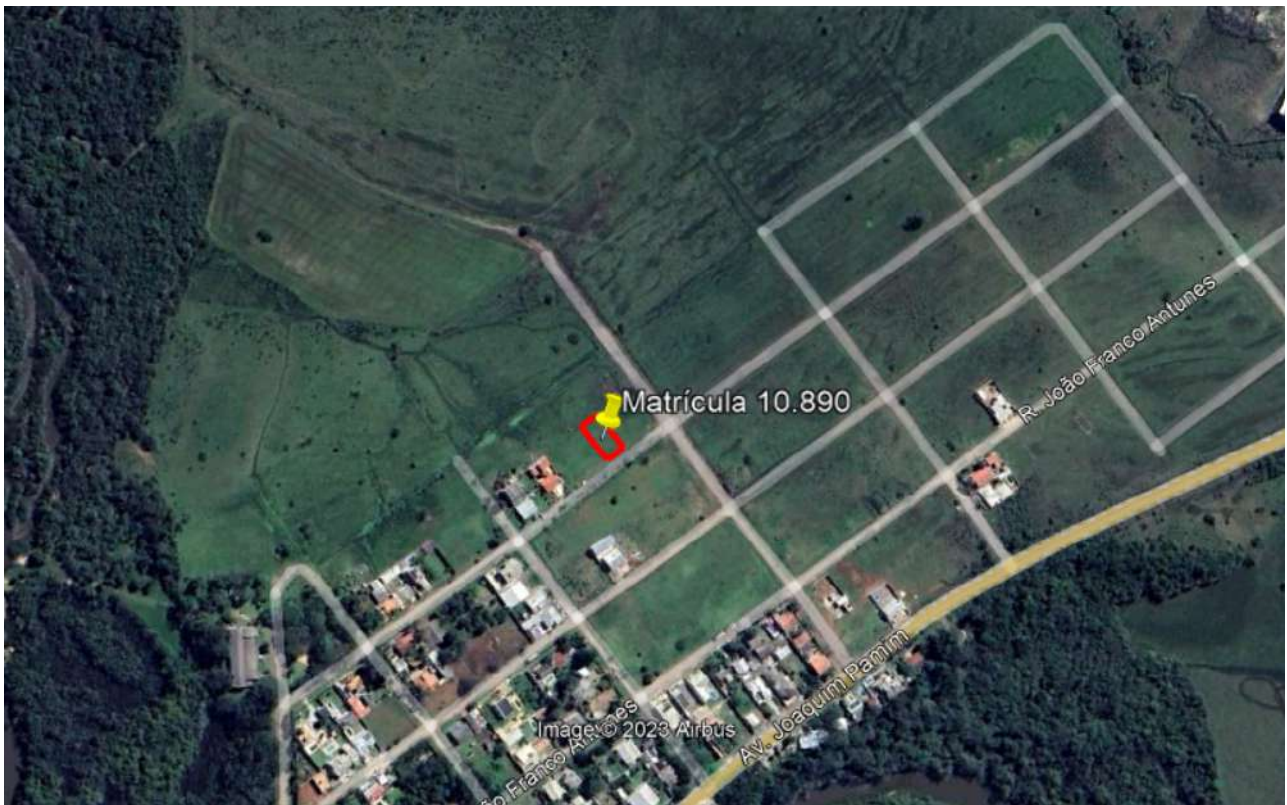
Sequência do(a) R.11

15/10/2027; Parcela 49 - R\$58.384,69 - 15/11/2027; Parcela 50 - R\$56.952,44 - 15/12/2027; Parcela 51 - R\$57.432,68 - 15/01/2028; Parcela 52 - R\$56.956,68 - 15/02/2028; Parcela 53 - R\$54.665,54 - 15/03/2028; Parcela 54 - R\$56.004,65 - 15/04/2028; Parcela 55 - R\$54.649,51 - 15/05/2028; Parcela 56 - R\$55.052,64 - 15/06/2028; Parcela 57 - R\$53.728,34 - 15/07/2028; Parcela 58 - R\$54.100,63 - 15/08/2028; Parcela 59 - R\$53.624,61 - 15/09/2028; Parcela 60 - R\$52.346,59 - 15/10/2028; Parcela 61 - R\$52.672,60 - 15/11/2028; Parcela 62 - R\$51.425,43 - 15/12/2028; Parcela 63 - R\$51.720,59 - 15/01/2029; Parcela 64 - R\$51.244,58 - 15/02/2029; Parcela 65 - R\$48.600,14 - 15/03/2029; Parcela 66 - R\$50.292,56 - 15/04/2029; Parcela 67 - R\$49.122,50 - 15/05/2029; Parcela 68 - R\$49.340,55 - 15/06/2029; Parcela 69 - R\$48.201,34 - 15/07/2029; Parcela 70 - R\$48.388,53 - 15/08/2029; Parcela 71 - R\$47.912,52 - 15/09/2029; Parcela 72 - R\$46.819,59 - 15/10/2029; Parcela 73 - R\$46.960,51 - 15/11/2029; Parcela 74 - R\$45.898,41 - 15/12/2029; Parcela 75 - R\$46.008,50 - 15/01/2030; Parcela 76 - R\$45.532,48 - 15/02/2030; Parcela 77 - R\$43.441,69 - 15/03/2030; Parcela 78 - R\$44.580,47 - 15/04/2030; Parcela 79 - R\$43.595,49 - 15/05/2030; Parcela 80 - R\$43.628,46 - 15/06/2030; Parcela 81 - R\$42.674,33 - 15/07/2030; Parcela 82 - R\$42.676,44 - 15/08/2030; Parcela 83 - R\$42.200,43 - 15/09/2030; Parcela 84 - R\$41.292,57 - 15/10/2030; Parcela 85 - R\$41.248,42 - 15/11/2030; Parcela 86 - R\$40.371,40 - 15/12/2030; Parcela 87 - R\$40.296,41 - 15/01/2031; Parcela 88 - R\$39.820,39 - 15/02/2031; Parcela 89 - R\$38.283,24 - 15/03/2031; Parcela 90 - R\$38.868,38 - 15/04/2031; Parcela 91 - R\$38.068,47 - 15/05/2031; Parcela 92 - R\$37.916,36 - 15/06/2031; Parcela 93 - R\$37.147,31 - 15/07/2031; Parcela 94 - R\$36.964,34 - 15/08/2031; Parcela 95 - R\$36.488,34 - 15/09/2031; Parcela 96 - R\$35.765,56 - 15/10/2031; Parcela 97 - R\$35.536,32 - 15/11/2031; Parcela 98 - R\$34.844,39 - 15/12/2031; Parcela 99 - R\$34.584,30 - 15/01/2032; Parcela 100 - R\$34.108,30 - 15/02/2032; Parcela 101 - R\$33.293,88 - 15/03/2032; Parcela 102 - R\$33.156,28 - 15/04/2032; Parcela 103 - R\$32.541,46 - 15/05/2032; Parcela 104 - R\$32.204,27 - 15/06/2032; Parcela 105 - R\$31.620,30 - 15/07/2032; Parcela 106 - R\$31.252,25 - 15/08/2032; Parcela 107 - R\$30.776,24 - 15/09/2032; Parcela 108 - R\$30.238,55 - 15/10/2032; Parcela 109 - R\$29.824,23 - 15/11/2032; Parcela 110 - R\$29.317,37 - 15/12/2032; e, Parcela 111 - R\$28.872,21 - 15/01/2033. VENCIMENTO: Em 15 de janeiro de 2033. ENCARGOS: A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,55% a.m.; 6,80% a.a. acrescido de 100% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. Avaliação do Imóvel: R\$40.000,00. Prazo de Constituição em Mora: As partes declaram-se cientes de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas das operações derivadas vinculadas a este instrumento, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora os primeiros, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contado do vencimento da

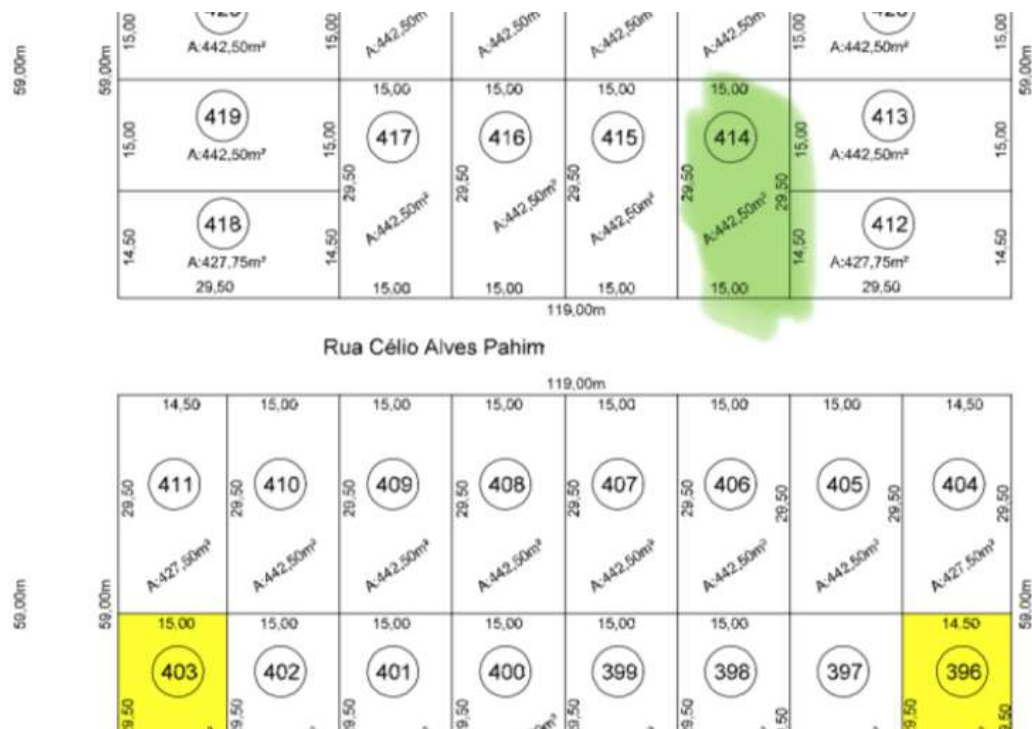
Continua no verso...

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **10:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.890	Inscr. Munic: -	Georef. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua C1	Nº: S/N		
Complem.: Lote 414 Quadra 29 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-590	Coordenadas: -29.81409950593544, -55.769935414605136		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 442,500		Testada (m):	
Área Total Construída (m²): 0,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 0,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☐ Esquina
	☒ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Asfalto	☐ Calçamento	☐ Meio Fio
	☐ Calçadas	☐ Murado	☐ Lajotas
	☒ Sem pavimentação	☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
	☐ Britado	☐ Paver	☐ Cercado
	☐ Aterrado	☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
	☐ Telhas de barro	☐ Telhas Fibrocimento	☒ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso	X	Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado	X	Outros
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 1,6km) e aproximadamente 5,9km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 442,500 m²**, localizado na Rua C1, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

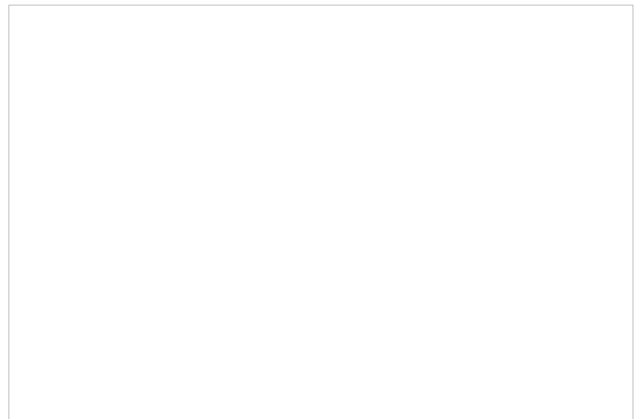
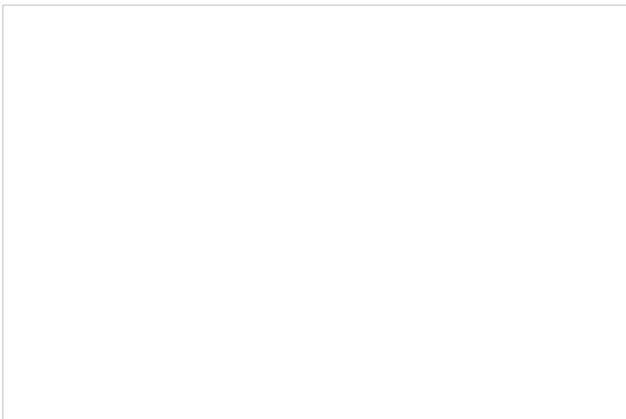
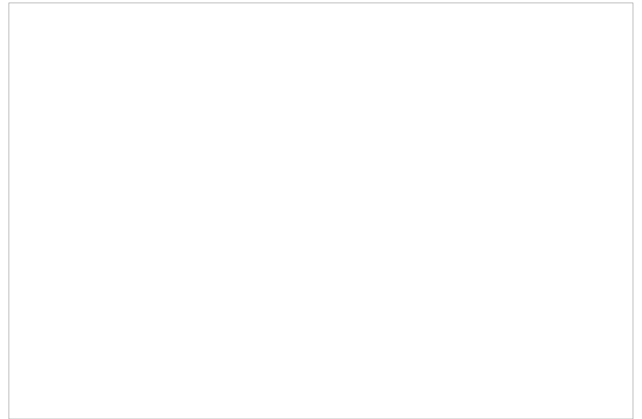
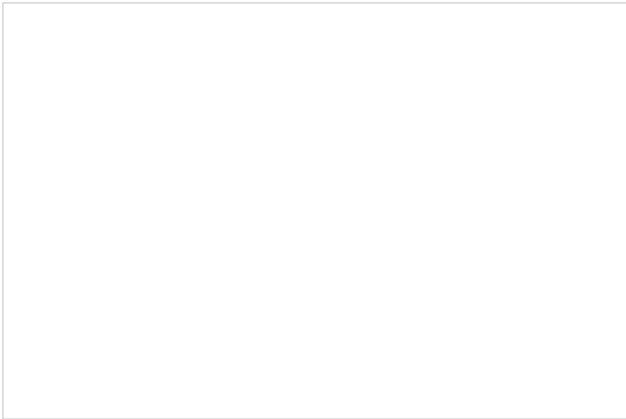
ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL





MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
442,500	78.141,08

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,000	78.141,08

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	442,500	R\$ 176,59	R\$ 78.141,08
TOTAIS		442,500	R\$ 78.141,08

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	74.234,02 (setenta e quatro mil e duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos)
Valor Máximo (R\$)	82.048,13 (oitenta e dois mil e quarenta e oito reais e treze centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	66.419,91 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e um centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 24 de Novembro de 2.023

DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442
957

Assinado de forma digital
por DOUGLAS BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:27:19 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE
MARIANO:0
7821205982

Assinado de forma digital por
FILIPE MARIANO:07821205982
Dados: 2023.11.24 18:27:27
-03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Unicred Ponto Capital

NOME: Mariane Peccin

EMAIL: mariane.peccin@unicred.com.br

TELEFONE: 55 996192975

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: CONCRETOS RITT LTDA

CPF/CNPJ: 25.239.103/0001-30

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 10.892

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete

ENDEREÇO: Rua C1

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 416 | Quadra 29 | Área S1

BAIRRO: Balneário Caverá

CIDADE: Alegrete

UF: RS

CEP: 97546-590

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 442,500

R\$/m²: 176,59

VALOR JUSTO: 66.419,91 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e um centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 10.892

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

 **REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Número 10.892
Folha 1

Matrícula número 10.892 Alegrete, 21 de Setembro de 1.983

IMÓVEL - O terreno designado pelo número quatrocentos e dezesseis (416) da quadra número vinte e nove, (29) da área "S1" do loteamento denominado Novo Balneário Caverá, situado na zona urbana desta cidade, no quarteirão formado pelas ruas "Q1", "T1", "Q1" e Avenida "E", de formato regular, medindo quinze metros (15m00) de frente, por vinte e nove metros e cinquenta centímetros (29m50) de frente e fundos, confrontando ao norte, com o terreno número 423; ao sul, com a rua "Q1"; e leste, com o terreno número 415; e a oeste, com o terreno número 417, com área superficial de 442,50 mq. - **PROPRIETÁRIO: NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA**, firma com sede nesta cidade, CGC/MF nº 89 230 411/0001-87. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registro Geral, Matrícula nº 919 Reg. 5/919 de ordem. O suboficial - -

Reg.1 Mat. 10.892 - Alegrete, 21 de Setembro de 1.983. O terreno - acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. **TRANSMITENTE:** Novo Balneário Caverá Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. **ADQUIRENTE:** JOÃO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, casado residente nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. **TÍTULO:** Pagamento - total de sua quota na sociedade. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública, lavrada em 07 de outubro de 1.981 no Primeiro Tabelionato desta cidade. **VALOR:** R\$10.000,00. O suboficial - -

R. 2 - 10.892 - Alegrete, 27 de junho de 1.989. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. **TRANSMITENTES:** João Ferreira da Silva, proprietário, e sua esposa Diolir Machado da Silva, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. **ADQUIRENTE:** NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede social nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública lavrada em 16 de junho de 1.989 no 1º Tabelionato desta cidade. **VALOR:** NCz\$1.000,00 e Avaliação Fiscal: NCz\$2.000,00. O suboficial - -

Av.3 - 10.892 - Alegrete, 05 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retifica-se de ofício o registro nº 02 desta matrícula, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o nº do CNPJ do adquirente como 89.230.411/0001-37, sendo o correto **CNPJ nº 89.230.411/0001-87**. Ficam inalterados todos os demais atos praticados no registro acima referido. Esc. Autorizada *[Assinatura]* C.G.V. N.E.163558 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.5483V R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.05.1100003.00418 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 001v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.892

Alegrete, 09 de Dezembro de 2019

Av.4 - 10.892 - Alegrete, 09 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retificam-se de ofício a averbação nº 03 desta matrícula, a fim de esclarecer que, os selos corretos são: Selo: 0750.01.1800001.55044 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59858 R\$3,30 (Isento) (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006). Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada *[Assinatura]*
 C.G. N.E.163601 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.55077 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59876 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

R.5 - 10.892 - Alegrete, 30 de Dezembro de 2019. **ALIAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.892), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em alienação fiduciária. **DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR 290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2019060746, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de dezembro de 2019, nesta cidade. **VALOR:** R\$612.663,51, juntamente com R.04/7.322, R.04/10.854, R.04/10.855, R.05/10.856, R.05/10.857, R.05/10.858, R.05/10.865, R.05/10.868, R.10/10.875, R.11/10.876, R.05/10.890, R.05/10.891, R.05/10.904, R.05/10.905, R.05/10.906 e R.05/10.907. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 60 parcelas, vencíveis em: 05/01/2020 - R\$17.397,44; 05/02/2020 - R\$17.056,16; 05/03/2020 - R\$16.505,20; 05/04/2020 - R\$16.824,12; 05/05/2020 - R\$16.497,91; 05/06/2020 - R\$16.592,08; 05/07/2020 - R\$16.273,38; 05/08/2020 - R\$16.360,05; 05/09/2020 - R\$16.244,03; 05/10/2020 - R\$15.936,58; 05/11/2020 - R\$16.012,00; 05/12/2020 - R\$15.712,05; 05/01/2021 - R\$15.779,96; 05/02/2021 - R\$15.663,94; 05/03/2021 - R\$15.030,89; 05/04/2021 - R\$15.431,90; 05/05/2021 - R\$15.150,73; 05/06/2021 - R\$15.199,86; 05/07/2021 - R\$14.926,20; 05/08/2021 - R\$14.967,82; 05/09/2021 - R\$14.851,80; 05/10/2021 - R\$14.589,40; 05/11/2021 - R\$14.619,77; 05/12/2021 - R\$14.364,87; 05/01/2022 - R\$14.387,73; 05/02/2022 - R\$14.271,72; 05/03/2022 - R\$13.773,55; 05/04/2022 - R\$14.039,68; 05/05/2022 - R\$13.803,54; 05/06/2022 - R\$13.807,64; 05/07/2022 - R\$13.579,02; 05/08/2022 - R\$13.575,60; 05/09/2022 - R\$13.459,58;

Continua na fl. 02...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 002

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.892 Alegrete, 30 de Dezembro de 2019
Sequência do(a) R.5
05/10/2022 - R\$13.242,22; 05/11/2022 - R\$13.227,54; 05/12/2022 - R\$13.017,69; 05/01/2023 - R\$12.995,50; 05/02/2023 - R\$12.879,48; 05/03/2023 - R\$12.516,20; 05/04/2023 - R\$12.647,46; 05/05/2023 - R\$12.456,36; 05/06/2023 - R\$12.415,42; 05/07/2023 - R\$12.231,83; 05/08/2023 - R\$12.183,38; 05/09/2023 - R\$12.067,36; 05/10/2023 - R\$11.895,03; 05/11/2023 - R\$11.835,32; 05/12/2023 - R\$11.670,51; 05/01/2024 - R\$11.603,28; 05/02/2024 - R\$11.487,26; 05/03/2024 - R\$11.296,26; 05/04/2024 - R\$11.255,22; 05/05/2024 - R\$11.109,19; 05/06/2024 - R\$11.023,18; 05/07/2024 - R\$10.884,65; 05/08/2024 - R\$10.791,16; 05/09/2024 - R\$10.675,14; 05/10/2024 - R\$10.547,85; 05/11/2024 - R\$10.443,10; 05/12/2024 - R\$10.323,33. **VENCIMENTO:** Em 05 de dezembro de 2024. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros remuneratórios de 0,70% a.m.; 8,73% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; Juros moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$40.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Escrivente Autorizada *Adriana Siqueira*
ea24.7041.b0ec.30d0.a8be.0853.labb.64b4.8655.0eda
4191.1695.2717.accf.5fe2.5861.lad4.fd9a.bca7.e6a7
eaa8.31e0.f4c5.04de.a095.be8f.4331.223d.de4f.da85
D.V. Prot.nº 204302 em 19/12/2019 N.E.nº 163559 Emol:R\$310,40. Selo: 0750.01.1800001.56909 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00610 R\$24,50.

Av.6 - 10.892 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 21 de maio de 2020, nesta cidade, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de novembro de 2019, na cidade de Santa Maria/RS, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 6152496, em 17/02/2020, arquivados neste Ofício, averbo que a Credora constante no registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, alterou a denominação para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL. Esc. Autorizada *Adriana Siqueira*
C.G. Prot.nº205914 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$87,00. Selo: 0750.01.1800001.67982 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.63440 R\$3,30.

Av.7 - 10.892 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com a Baixa de Registro, datada de 12 de maio de 2020, nesta cidade, arquivada neste Ofício. Esc. Autorizada *Adriana Siqueira*
C.G. Prot.nº205915 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$162,40. Selo: 0750.01.1800001.68026 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00837 R\$24,50.

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 002v

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.892

Alegrete, 10 de Junho de 2020

R.8 - 10.892 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.892), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária**. **DEVEDORA:** CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR-290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA):** NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2020060385, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de maio de 2020, nesta cidade. **VALOR:** R\$2.900.805,25, juntamente com R.07/7.322, R.07/10.854, R.07/10.855, R.07/34.606, R.07/34.609, R.07/34.612, R.07/34.639, R.08/10.856, R.08/10.857, R.08/10.858, R.08/10.865, R.08/10.868, R.08/10.890, R.08/10.891, R.08/10.904, R.08/10.905, R.08/10.906, R.08/10.907, R.13/10.875 e R.14/10.876. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 96 parcelas, vencíveis em: 10/11/2020 - 0,36%; 10/12/2020 - 0,82%; 10/01/2021 - 1,60%; 10/02/2021 - 1,61%; 10/03/2021 - 1,63%; 10/04/2021 - 1,64%; 10/05/2021 - 1,65%; 10/06/2021 - 1,66%; 10/07/2021 - 1,67%; 10/08/2021 - 1,68%; 10/09/2021 - 1,70%; 10/10/2021 - 1,71%; 10/11/2021 - 1,72%; 10/12/2021 - 1,74%; 10/01/2022 - 1,75%; 10/02/2022 - 1,76%; 10/03/2022 - 1,78%; 10/04/2022 - 1,79%; 10/05/2022 - 1,81%; 10/06/2022 - 1,83%; 10/07/2022 - 1,84%; 10/08/2022 - 1,86%; 10/09/2022 - 1,88%; 10/10/2022 - 1,89%; 10/11/2022 - 1,91%; 10/12/2022 - 1,93%; 10/01/2023 - 1,95%; 10/02/2023 - 1,97%; 10/03/2023 - 1,99%; 10/04/2023 - 2,01%; 10/05/2023 - 2,03%; 10/06/2023 - 2,06%; 10/07/2023 - 2,08%; 10/08/2023 - 2,10%; 10/09/2023 - 2,13%; 10/10/2023 - 2,15%; 10/11/2023 - 2,18%; 10/12/2023 - 2,21%; 10/01/2024 - 2,23%; 10/02/2024 - 2,26%; 10/03/2024 - 2,29%; 10/04/2024 - 2,33%; 10/05/2024 - 2,36%; 10/06/2024 - 2,39%; 10/07/2024 - 2,43%; 10/08/2024 - 2,46%; 10/09/2024 - 2,50%; 10/10/2024 - 2,54%; 10/11/2024 - 2,58%; 10/12/2024 - 2,63%; 10/01/2025 - 2,67%; 10/02/2025 - 2,72%; 10/03/2025 - 2,77%; 10/04/2025 - 2,82%; 10/05/2025 - 2,88%; 10/06/2025 - 2,93%; 10/07/2025 - 2,99%; 10/08/2025 - 3,06%; 10/09/2025 - 3,12%; 10/10/2025 - 3,19%; 10/11/2025 - 3,27%; 10/12/2025 - 3,35%; 10/01/2026 - 3,43%; 10/02/2026 - 3,52%; 10/03/2026 - 3,61%; 10/04/2026 - 3,71%; 10/05/2026 - 3,82%; 10/06/2026 - 3,93%; 10/07/2026 - 4,05%; 10/08/2026 - 4,18%; 10/09/2026 - 4,32%; 10/10/2026 - 4,47%; 10/11/2026 - 4,64%; 10/12/2026 - 4,82%; 10/01/2027 - 5,02%; 10/02/2027 - 5,23%; 10/03/2027 - 5,47%; 10/04/2027 - 5,73%; 10/05/2027 - 6,02%; 10/06/2027 - 6,34%; 10/07/2027 - 6,71%; 10/08/2027 - 7,12%; 10/09/2027 - 7,59%; 10/10/2027 - 8,14%; 10/11/2027 - 8,78%; 10/12/2027 - 9,53%;

Continua na fl. 03...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 003

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 089275.2.0010892-21

Matrícula número: 10.892

Alegrete, 10 de Junho de 2020

Sequência do(a) R.B

10/01/2028 - 10,44%; 10/02/2028 - 11,54%; 10/03/2028 - 12,92%; 10/04/2028 - 14,70%; 10/05/2028 - 17,07%; 10/06/2028 - 20,38%; 10/07/2028 - 25,36%; 10/08/2028 - 33,65%; 10/09/2028 - 50,24% e 10/10/2028 - 100,00%.

VENCIMENTO: Em 10 de outubro de 2028. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,66% a.m; -8,21% a.a. acrescido de 100% do CDI; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$40.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada *Fátima Soares*

0ad2.c3c2.6e43.7716.af9e.0f04.6794.5c45.bd2f.c923

7202.e636.5e6a.88c9.f97c.d39e.d56d.2ff3.f5ab.a43c

f413.890a.fdf4.cedd.facd.baf5.8aa3.6180.5910.17c9

C.G. Prot.nº 205919 em 03/06/2020 N.E.nº 164727 Emol:R\$723,70. Selo: 0750.01.1800001.68044 R\$1,40; Selo: 0750.07.1100003.06588 R\$36,60.

Av.9 - 10.892 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 22 de junho de 2023, nesta cidade, acompanhado da Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 26 de junho de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7823817, em 13/08/2021, e Rerratificação de Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 18 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7964193, em 12/11/2021, arquivados neste Ofício, averbo que o adquirente no registro nº 02 desta matrícula, NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, alterou a denominação para RITT PRÉ MOLDADOS LTDA. Esc. Autorizada *Fátima Soares*

M.S. Prot.nº 221082 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$111,60. Selo: 0750.04.2300003.00244 R\$4,40; Selo: 0750.01.2100001.85048 R\$1,80.

Av.10 - 10.892 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 08 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com o documento de Baixa de Registro, datado de 01 de março de 2023, nesta cidade, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada *Fátima Soares*

M.S. Prot.nº 221084 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$381,10. Selo: 0750.07.1100003.08904 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85065 R\$1,80.

R.11 - 10.892 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02 e Av.09/10.892), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em alienação fiduciária. **DEVEDORA:** CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede em Rodovia BR 290, 4510, KM 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA):** RITT PRÉ MOLDADOS LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, de

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010892-21

Matrícula número: 10.892

Alegrete, 06 de Julho de 2023

nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede Rua BR Lote 18, S/N, Balneário Caverá. AVALISTAS: THIARA SANCHOTENE LIGORIO, brasileira, administradora, CNH nº 00489983997 - DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 883.127.800-25; e FELIPE RAFAEL TISOTT RITT, brasileiro, empresário, RG nº 9071377353 - SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 993.173.700-04, unidos estavelmente, residentes na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. CREDORES FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2023000381, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 24 de fevereiro de 2023, nesta cidade. VALOR: R\$3.147.978,64, juntamente com R.11/10.865, R.11/10.890, R.11/10.891, R.10/10.854, R.10/10.855, R.11/10.856, R.11/10.857, R.11/10.858, R.11/10.868, R.10/7.322, R.11/10.904, R.11/10.905, R.11/10.906, R.11/10.907, R.15/10.875, R.16/10.876, R.09/34.608, R.09/34.607, R.12/34.609 e R.09/34.610. FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em 111 parcelas, vencíveis em: Parcela 1 - R\$494.346,29 - 15/11/2023; Parcela 2 - R\$79.060,49 - 15/12/2023; Parcela 3 - R\$80.281,05 - 15/01/2024; Parcela 4 - R\$79.805,05 - 15/02/2024; Parcela 5 - R\$76.037,21 - 15/03/2024; Parcela 6 - R\$78.853,03 - 15/04/2024; Parcela 7 - R\$76.757,57 - 15/05/2024; Parcela 8 - R\$77.901,01 - 15/06/2024; Parcela 9 - R\$75.836,39 - 15/07/2024; Parcela 10 - R\$76.949,00 - 15/08/2024; Parcela 11 - R\$76.472,99 - 15/09/2024; Parcela 12 - R\$74.454,64 - 15/10/2024; Parcela 13 - R\$75.520,97 - 15/11/2024; Parcela 14 - R\$73.533,48 - 15/12/2024; Parcela 15 - R\$74.568,96 - 15/01/2025; Parcela 16 - R\$74.092,95 - 15/02/2025; Parcela 17 - R\$69.233,95 - 15/03/2025; Parcela 18 - R\$73.140,93 - 15/04/2025; Parcela 19 - R\$71.230,55 - 15/05/2025; Parcela 20 - R\$72.188,92 - 15/06/2025; Parcela 21 - R\$70.309,38 - 15/07/2025; Parcela 22 - R\$71.236,91 - 15/08/2025; Parcela 23 - R\$70.760,90 - 15/09/2025; Parcela 24 - R\$68.927,63 - 15/10/2025; Parcela 25 - R\$69.808,88 - 15/11/2025; Parcela 26 - R\$68.006,47 - 15/12/2025; Parcela 27 - R\$68.856,87 - 15/01/2026; Parcela 28 - R\$68.308,86 - 15/02/2026; Parcela 29 - R\$64.075,50 - 15/03/2026; Parcela 30 - R\$67.428,84 - 15/04/2026; Parcela 31 - R\$65.703,54 - 15/05/2026; Parcela 32 - R\$66.476,83 - 15/06/2026; Parcela 33 - R\$64.782,37 - 15/07/2026; Parcela 34 - R\$65.524,82 - 15/08/2026; Parcela 35 - R\$65.048,81 - 15/09/2026; Parcela 36 - R\$63.400,61 - 15/10/2026; Parcela 37 - R\$64.096,79 - 15/11/2026; Parcela 38 - R\$62.479,45 - 15/12/2026; Parcela 39 - R\$63.144,78 - 15/01/2027; Parcela 40 - R\$62.668,77 - 15/02/2027; Parcela 41 - R\$58.917,05 - 15/03/2027; Parcela 42 - R\$61.716,75 - 15/04/2027; Parcela 43 - R\$60.176,53 - 15/05/2027; Parcela 44 - R\$60.764,74 - 15/06/2027; Parcela 45 - R\$59.255,35 - 15/07/2027; Parcela 46 - R\$59.812,72 - 15/08/2027; Parcela 47 - R\$59.336,71 - 15/09/2027; Parcela 48 - R\$57.873,60 -

Continua na fl. 04...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 004

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010892-21

Matrícula número: 10.892

Alegrete, 06 de Julho de 2023

Sequência do(a) R.11

15/10/2027; Parcela 49 - R\$58.384,69 - 15/11/2027; Parcela 50 - R\$56.952,44 - 15/12/2027; Parcela 51 - R\$57.432,68 - 15/01/2028; Parcela 52 - R\$56.956,68 - 15/02/2028; Parcela 53 - R\$54.665,54 - 15/03/2028; Parcela 54 - R\$56.004,65 - 15/04/2028; Parcela 55 - R\$54.649,51 - 15/05/2028; Parcela 56 - R\$55.052,64 - 15/06/2028; Parcela 57 - R\$53.728,34 - 15/07/2028; Parcela 58 - R\$54.100,63 - 15/08/2028; Parcela 59 - R\$53.624,61 - 15/09/2028; Parcela 60 - R\$52.346,59 - 15/10/2028; Parcela 61 - R\$52.672,60 - 15/11/2028; Parcela 62 - R\$51.425,43 - 15/12/2028; Parcela 63 - R\$51.720,59 - 15/01/2029; Parcela 64 - R\$51.244,58 - 15/02/2029; Parcela 65 - R\$48.600,14 - 15/03/2029; Parcela 66 - R\$50.292,56 - 15/04/2029; Parcela 67 - R\$49.122,50 - 15/05/2029; Parcela 68 - R\$49.340,55 - 15/06/2029; Parcela 69 - R\$48.201,34 - 15/07/2029; Parcela 70 - R\$48.388,53 - 15/08/2029; Parcela 71 - R\$47.912,52 - 15/09/2029; Parcela 72 - R\$46.819,59 - 15/10/2029; Parcela 73 - R\$46.960,51 - 15/11/2029; Parcela 74 - R\$45.898,41 - 15/12/2029; Parcela 75 - R\$46.008,50 - 15/01/2030; Parcela 76 - R\$45.532,48 - 15/02/2030; Parcela 77 - R\$43.441,69 - 15/03/2030; Parcela 78 - R\$44.580,47 - 15/04/2030; Parcela 79 - R\$43.595,49 - 15/05/2030; Parcela 80 - R\$43.628,46 - 15/06/2030; Parcela 81 - R\$42.674,33 - 15/07/2030; Parcela 82 - R\$42.676,44 - 15/08/2030; Parcela 83 - R\$42.200,43 - 15/09/2030; Parcela 84 - R\$41.292,57 - 15/10/2030; Parcela 85 - R\$41.248,42 - 15/11/2030; Parcela 86 - R\$40.371,40 - 15/12/2030; Parcela 87 - R\$40.296,41 - 15/01/2031; Parcela 88 - R\$39.820,39 - 15/02/2031; Parcela 89 - R\$38.283,24 - 15/03/2031; Parcela 90 - R\$38.868,38 - 15/04/2031; Parcela 91 - R\$38.068,47 - 15/05/2031; Parcela 92 - R\$37.916,36 - 15/06/2031; Parcela 93 - R\$37.147,31 - 15/07/2031; Parcela 94 - R\$36.964,34 - 15/08/2031; Parcela 95 - R\$36.488,34 - 15/09/2031; Parcela 96 - R\$35.765,56 - 15/10/2031; Parcela 97 - R\$35.536,32 - 15/11/2031; Parcela 98 - R\$34.844,39 - 15/12/2031; Parcela 99 - R\$34.584,30 - 15/01/2032; Parcela 100 - R\$34.108,30 - 15/02/2032; Parcela 101 - R\$33.293,88 - 15/03/2032; Parcela 102 - R\$33.156,28 - 15/04/2032; Parcela 103 - R\$32.541,46 - 15/05/2032; Parcela 104 - R\$32.204,27 - 15/06/2032; Parcela 105 - R\$31.620,30 - 15/07/2032; Parcela 106 - R\$31.252,25 - 15/08/2032; Parcela 107 - R\$30.776,24 - 15/09/2032; Parcela 108 - R\$30.238,55 - 15/10/2032; Parcela 109 - R\$29.824,23 - 15/11/2032; Parcela 110 - R\$29.317,37 - 15/12/2032; e, Parcela 111 - R\$28.872,21 - 15/01/2033.

VENCIMENTO: Em 15 de janeiro de 2033. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,55% a.m.; 6,80% a.a. acrescido de 100% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$40.000,00. **Prazo de Constituição em Mora:** As partes declaram-se cientes de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas das operações derivadas vinculadas a este instrumento, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora os primeiros, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30 (trinta) dias, contado do vencimento da

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.892

Folha 004v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010892-21

Matricula número: 10.892

Alegrete, 06 de Julho de 2023

prestação em atraso. Condições: as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício.

Esc. Autorizada Fátima Rosane

964e.1ce1.c46e.d7ba.f023.d79b.deb9.c158.2b38.7455

1ed1.f33a.703b.401b.340a.0a20.2b57.1acd.c6eb.34f1

9818.a2dc.ff49.472b.590c.6215.662b.b9e7.283d.25c5

4bc2.7587.9474.c6dc.bdd1.677d.b0d5.0a98.2662.dcd6

36ba.c2a9.c137.209a.b4dd.2895.256b.7990.codd.0b59

M.S. Prot.nº 221085 em 27/06/2023 N.E.nº 175177 Emol:R\$755,80. Selo:

0750.07.1100003.08925 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85096 R\$1,80.

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 06 de Julho de 2023

Fátima Rosane

[] Elaine Aliatti - Registradora

[] Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto

[] Célia Maria Abreu Poletto - Substituta

[] Daniele Santos Ferrari - Esc. Autorizada

[] Aline Soares da Silva - Esc. Autorizada

[] Mari Terezinha Silva da Silva - Esc. Autorizada

[x] Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada

[] Patricia Dias Saucedo - Esc. Autorizada

[] Gabrielle Freitas Prates - Esc. Autorizada

Emolumentos:

11 Certidão 8 Páginas..... R\$ 53,10

11 Busca em livros e arquivos..... R\$ 12,10

11 Processamento Eletrônico (por ato)..... R\$ 6,40

Selos: R\$ 8,70

Selo Digital: 0750.01.2100001.85197;

0750.02.2300001.10530;

0750.04.2300003.00291;

Total R\$ 80,30

Guia/Pedido 175177

Recibo: 199115

Certidão da Matricula 10.892



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099275 53 2023 00019557 10

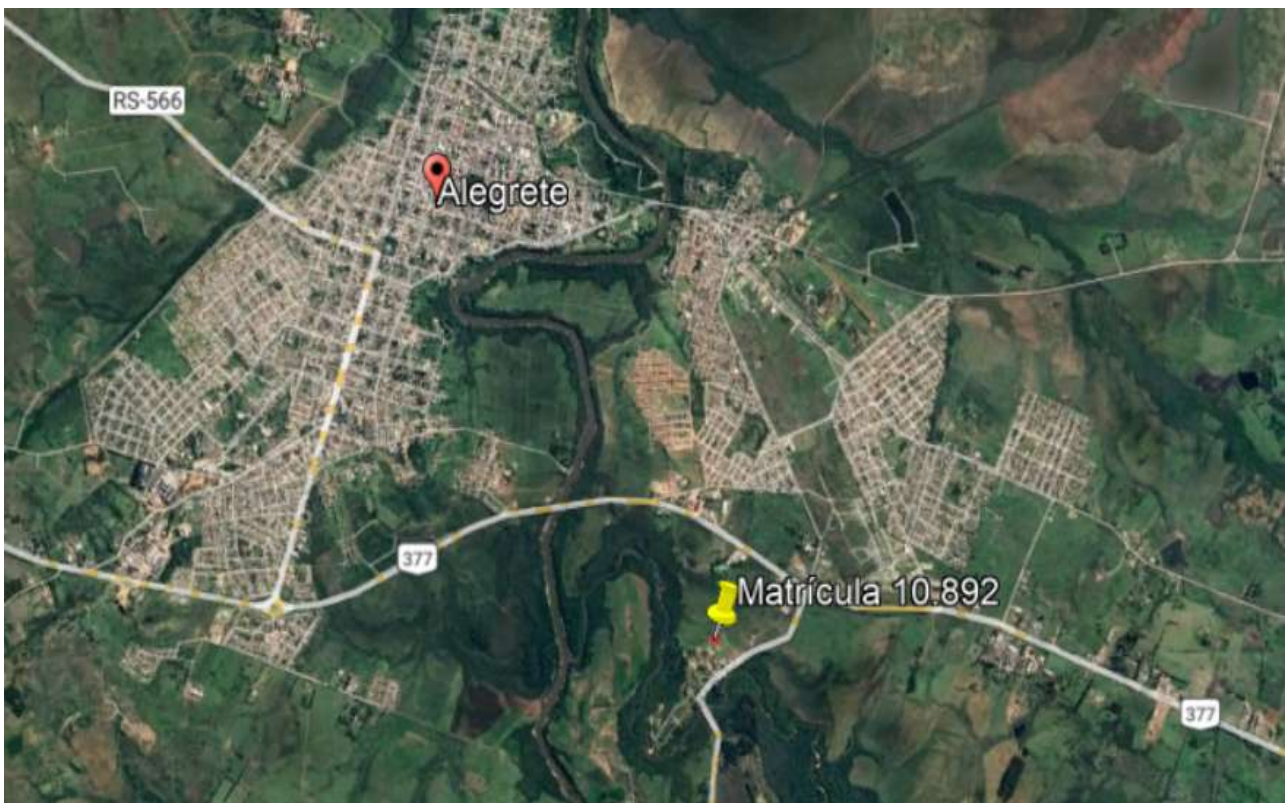
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE

Fátima Rosane

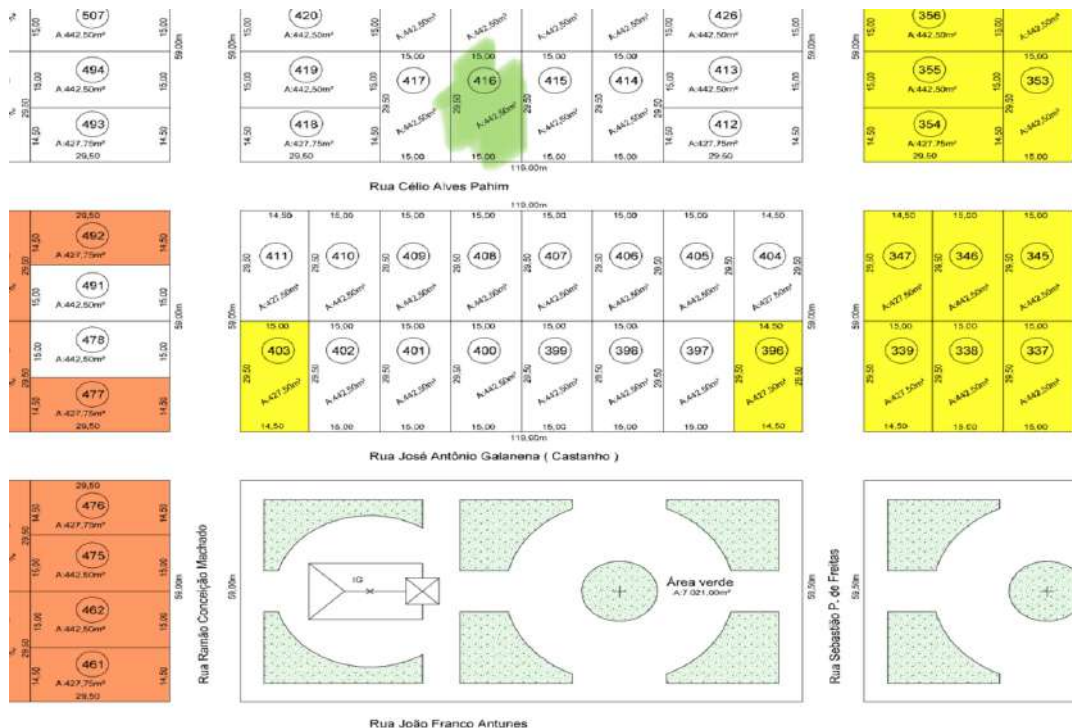
Fátima Rosane de Oliveira Severo
Escriturante Autorizada

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **10:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.892	Inscr. Munic: -	Georef. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua C1	Nº: S/N		
Complem.: Lote 416 Quadra 29 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-590	Coordenadas: -29.8142213158249, -55.77016016353707		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 442,500		Testada (m):	
Área Total Construída (m²): 0,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 0,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☐ Esquina
	☒ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
	☐ Asfalto	☐ Calçamento	☐ Meio Fio
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Calçadas	☐ Murado	☐ Lajotas
	☒ Sem pavimentação	☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
	☐ Britado	☐ Paver	☐ Cercado
	☐ Aterrado	☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
	☐ Telhas de barro	☐ Telhas Fibrocimento	☒ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO	X	Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso	X	Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado	X	Outros
VOCAÇÃO DE USO		Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial	X	Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo	X	Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 1,6km) e aproximadamente 5,9km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 442,500 m²**, localizado na Rua C1, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
442,500	78.141,08

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,000	78.141,08

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	442,500	R\$ 176,59	R\$ 78.141,08
TOTAIS		442,500	R\$ 78.141,08

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	78.141,08 (setenta e oito mil e cento e quarenta e um reais e oito centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	74.234,02 (setenta e quatro mil e duzentos e trinta e quatro reais e dois centavos)
Valor Máximo (R\$)	82.048,13 (oitenta e dois mil e quarenta e oito reais e treze centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	66.419,91 (sessenta e seis mil e quatrocentos e dezenove reais e noventa e um centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	54.698,75 (cinquenta e quatro mil e seiscentos e noventa e oito reais e setenta e cinco centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

DOUGLAS
BATISTA
MARIA:0566744
2957

Assinado de forma
digital por DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:27:47 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE
MARIANO:0
7821205982

Joinville, 24 de Novembro de 2.023
Assinado de forma
digital por FILIPE
MARIANO:078212059
82
Dados: 2023.11.24
18:27:56 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Unicred Ponto Capital

NOME: Mariane Peccin

EMAIL: mariane.peccin@unicred.com.br

TELEFONE: 55 996192975

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: CONCRETOS RITT LTDA

CPF/CNPJ: 25.239.103/0001-30

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 10.905

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete

ENDEREÇO: Rua 02

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 616 | Quadra 47 | Área S1

BAIRRO: Balneário Caverá

CIDADE: Alegrete

UF: RS

CEP: 97546-640

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 69.903,15 (sessenta e nove mil e novecentos e três reais e quinze centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 377,000

R\$/m²: 185,42

VALOR JUSTO: 59.417,68 (cinquenta e nove mil e quatrocentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 48.932,21 (quarenta e oito mil e novecentos e trinta e dois reais e vinte e um centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 10.905

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Número 10.905
Folha 1

Matrícula número 10.905 Alegrete, 21 de Setembro de 1.983

IMÓVEL - O terreno designado pelo número seiscentos e dezesseis (616) da quadra número quarenta e sete (47) da área "S1" de loteamento denominado Neve Balneario Cavers, situada na zona urbana desta cidade, no quarteirão formado pelas ruas "Z1", "B2", "X1" e "2" de formato irregular, com as seguintes medidas e confrontações: - vinte e nove metros (29m00) ao norte, com o terreno número 615; - vinte e nove metros (29m00) ao sul, com o terreno número 617; onze metros (11m00) a leste, com a Rua "X1"; e quinze metros (15m00) a oeste, com a Rua "Z1"; com área superficial de 377,00mq. PROPRIETÁRIO: NOVO BALNEÁRIO CAVERA LIMITADA, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89.230.411/0001-87. TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Matrícula nº 919, Reg. 5/919 de orden. O subeficial

Reg.1 Mat. 10.905 - Alegrete, 21 de Setembro de 1.983. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Neve Balneario Cavers Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89.230.411/0001-87. ADQUIRENTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, residente nesta cidade, CPF nº 059.314.360/49. TÍTULO: Pagamento total de sua quota na sociedade. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública, lavrada em 07 de outubro de 1.981 no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$10.000,00. O subeficial

R. 2 - 10.905 - Alegrete, 27 de junho de 1.989. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTES: João Ferreira da Silva, proprietário, e sua esposa Diolir Machado da Silva, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059.314.360/49. ADQUIRENTE: NOVO BALNEÁRIO CAVERA LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede social nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 89.230.411/0001-37. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 16 de junho de 1.989 no 1º Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$21.000,00 e Avaliação Fiscal: NCz\$2.000,00. Oficial

Av.3 - 10.905 - Alegrete, 05 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO**. Retifica-se de ofício o registro nº 02 desta matrícula, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o nº do CNPJ do adquirente como 89.230.411/0001-37, sendo o correto CNPJ nº 89.230.411/0001-87. Ficam inalterados todos os demais atos praticados no registro acima referido. Esc. Autorizada C.G.V. N.E.163558 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.54815 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.05.1100003.00420 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 001v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 09 de Dezembro de 2019

Av.4 - 10.905 - Alegrete, 09 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retificam-se de ofício a averbação nº 03 desta matrícula, a fim de esclarecer que, os selos corretos são: Selo: 0750.01.1800001.55046 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59860 R\$3,30 (Isento) (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006). -- - Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada *[Assinatura]*
C.G. N.E.163601 Emol:Nihil/ Selo: 0750.01.1800001.55079 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59878 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

R.5 - 10.905 - Alegrete, 30 de Dezembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.905), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em alienação fiduciária. DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR 290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SPN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2019060746, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de dezembro de 2019, nesta cidade. VALOR: R\$612.663,51, juntamente com R.04/7.322, R.04/10.854, R.04/10.855, R.05/10.856, R.05/10.857, R.05/10.858, R.05/10.865, R.05/10.868, R.10/10.875, R.11/10.876, R.05/10.890, R.05/10.891, R.05/10.892, R.05/10.904, R.05/10.906 e R.05/10.907. FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em 60 parcelas, vencíveis em: 05/01/2020 - R\$17.397,44; 05/02/2020 - R\$17.056,16; 05/03/2020 - R\$16.505,20; 05/04/2020 - R\$16.824,12; 05/05/2020 - R\$16.497,91; 05/06/2020 - R\$16.592,08; 05/07/2020 - R\$16.273,39; 05/08/2020 - R\$16.360,05; 05/09/2020 - R\$16.244,03; 05/10/2020 - R\$15.936,58; 05/11/2020 - R\$16.012,00; 05/12/2020 - R\$15.712,05; 05/01/2021 - R\$15.779,96; 05/02/2021 - R\$15.663,94; 05/03/2021 - R\$15.030,89; 05/04/2021 - R\$15.431,90; 05/05/2021 - R\$15.150,73; 05/06/2021 - R\$15.199,86; 05/07/2021 - R\$14.926,20; 05/08/2021 - R\$14.967,82; 05/09/2021 - R\$14.851,80; 05/10/2021 - R\$14.589,40; 05/11/2021 - R\$14.619,77; 05/12/2021 - R\$14.364,87; 05/01/2022 - R\$14.387,73; 05/02/2022 - R\$14.271,72; 05/03/2022 - R\$13.773,55; 05/04/2022 - R\$14.039,68; 05/05/2022 - R\$13.803,54; 05/06/2022 - R\$13.807,64; 05/07/2022 - R\$13.579,02; 05/08/2022 - R\$13.575,60; 05/09/2022 - R\$13.459,58;

Continua na fl. 02...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

14 Folha 002

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 30 de Dezembro de 2019

Sequência do(a) R.5

05/10/2022 - R\$13.242,22; 05/11/2022 - R\$13.227,54; 05/12/2022 - R\$13.017,69; 05/01/2023 - R\$12.995,50; 05/02/2023 - R\$12.879,48; 05/03/2023 - R\$12.516,20; 05/04/2023 - R\$12.647,46; 05/05/2023 - R\$12.456,36; 05/06/2023 - R\$12.415,42; 05/07/2023 - R\$12.231,83; 05/08/2023 - R\$12.183,38; 05/09/2023 - R\$12.067,36; 05/10/2023 - R\$11.895,03; 05/11/2023 - R\$11.835,32; 05/12/2023 - R\$11.670,51; 05/01/2024 - R\$11.603,28; 05/02/2024 - R\$11.487,26; 05/03/2024 - R\$11.296,26; 05/04/2024 - R\$11.255,22; 05/05/2024 - R\$11.109,19; 05/06/2024 - R\$11.023,18; 05/07/2024 - R\$10.884,65; 05/08/2024 - R\$10.791,16; 05/09/2024 - R\$10.675,14; 05/10/2024 - R\$10.547,85; 05/11/2024 - R\$10.443,10; 05/12/2024 - R\$10.323,33. VENCIMENTO: Em 05 de dezembro de 2024. ENCARGOS: A taxa de encargos da presente

cédula é a seguinte: Juros remuneratórios de 0,70% a.m.; 8,73% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; Juros moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. Avaliação do Imóvel: R\$60.000,00. Condições: as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Escrevente Autorizada *Letícia Sasso*

ea24.7041.b0ec.30d0.a8be.0853.1abb.64b4.8655.0eda

4191.1695.2717.accf.5fe2.5861.1ad4.fd9a.bca7.e6a7

eaas.31e0.f4c5.04da.a095.be8f.4331.223d.de4f.da85

D.V. Prot.nº 204302 em 19/12/2019 N.E.nº 163559 Emol:R\$310,40. Selo:

0750.01.1800001.56917 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00612 R\$24,50.

Av.6 - 10.905 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 21 de maio de 2020, nesta cidade, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de novembro de 2019, na cidade de Santa Maria/RS, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 6152496, em 17/02/2020, arquivados neste Ofício, averbo que a Credora constante no registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, alterou a denominação para COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL. Esc. Autorizada *Letícia Sasso*

C.G. Prot.nº205914 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$87,00. Selo:

0750.01.1800001.67984 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.63442 R\$3,30.

Av.7 - 10.905 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com a Baixa de Registro, datada de 12 de maio de 2020, nesta cidade, arquivada neste Ofício. Esc. Autorizada *Letícia Sasso*

C.G. Prot.nº205915 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$162,40. Selo:

0750.01.1800001.68028 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00639 R\$24,50.

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 002v

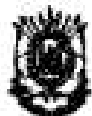
REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 10 de Junho de 2020

R.8 - 10.905 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.905), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária**: **DEVEDORA**: **CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR-290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA)**: **NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA**: **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO**: Cédula de Crédito Bancário nº 2020060385, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de maio de 2020, nesta cidade. **VALOR**: R\$2.900.805,25, juntamente com R.07/7.322, R.07/10.854, R.07/10.855, R.07/34.606, R.07/34.609, R.07/34.612, R.07/34.639, R.08/10.856, R.08/10.857, R.08/10.858, R.08/10.865, R.08/10.868, R.08/10.890, R.08/10.891, R.08/10.892, R.08/10.904, R.08/10.906, R.08/10.907, R.13/10.875 e R.14/10.876. **FORMA DE PAGAMENTO**: Será pago em 96 parcelas, vencíveis em: 10/11/2020 - 0,36%; 10/12/2020 - 0,82%; 10/01/2021 - 1,60%; 10/02/2021 - 1,61%; 10/03/2021 - 1,63%; 10/04/2021 - 1,64%; 10/05/2021 - 1,65%; 10/06/2021 - 1,66%; 10/07/2021 - 1,67%; 10/08/2021 - 1,68%; 10/09/2021 - 1,70%; 10/10/2021 - 1,71%; 10/11/2021 - 1,72%; 10/12/2021 - 1,74%; 10/01/2022 - 1,75%; 10/02/2022 - 1,76%; 10/03/2022 - 1,78%; 10/04/2022 - 1,79%; 10/05/2022 - 1,81%; 10/06/2022 - 1,83%; 10/07/2022 - 1,84%; 10/08/2022 - 1,86%; 10/09/2022 - 1,88%; 10/10/2022 - 1,89%; 10/11/2022 - 1,91%; 10/12/2022 - 1,93%; 10/01/2023 - 1,95%; 10/02/2023 - 1,97%; 10/03/2023 - 1,99%; 10/04/2023 - 2,01%; 10/05/2023 - 2,03%; 10/06/2023 - 2,06%; 10/07/2023 - 2,08%; 10/08/2023 - 2,10%; 10/09/2023 - 2,13%; 10/10/2023 - 2,15%; 10/11/2023 - 2,18%; 10/12/2023 - 2,21%; 10/01/2024 - 2,23%; 10/02/2024 - 2,26%; 10/03/2024 - 2,29%; 10/04/2024 - 2,33%; 10/05/2024 - 2,36%; 10/06/2024 - 2,39%; 10/07/2024 - 2,43%; 10/08/2024 - 2,46%; 10/09/2024 - 2,50%; 10/10/2024 - 2,54%; 10/11/2024 - 2,58%; 10/12/2024 - 2,63%; 10/01/2025 - 2,67%; 10/02/2025 - 2,72%; 10/03/2025 - 2,77%; 10/04/2025 - 2,82%; 10/05/2025 - 2,88%; 10/06/2025 - 2,93%; 10/07/2025 - 2,99%; 10/08/2025 - 3,06%; 10/09/2025 - 3,12%; 10/10/2025 - 3,19%; 10/11/2025 - 3,27%; 10/12/2025 - 3,35%; 10/01/2026 - 3,43%; 10/02/2026 - 3,52%; 10/03/2026 - 3,61%; 10/04/2026 - 3,71%; 10/05/2026 - 3,82%; 10/06/2026 - 3,93%; 10/07/2026 - 4,05%; 10/08/2026 - 4,18%; 10/09/2026 - 4,32%; 10/10/2026 - 4,47%; 10/11/2026 - 4,64%; 10/12/2026 - 4,82%; 10/01/2027 - 5,02%; 10/02/2027 - 5,23%; 10/03/2027 - 5,47%; 10/04/2027 - 5,73%; 10/05/2027 - 6,02%; 10/06/2027 - 6,34%; 10/07/2027 - 6,71%; 10/08/2027 - 7,12%; 10/09/2027 - 7,59%; 10/10/2027 - 8,14%; 10/11/2027 - 8,78%; 10/12/2027 - 9,53%;

Continua na fl. 03...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 003

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010905-79

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 10 de Junho de 2020

Seqüência do(a) R.B

10/01/2020 - 10,44%; 10/02/2020 - 11,54%; 10/03/2020 - 12,92%; 10/04/2020 - 14,70%; 10/05/2020 - 17,07%; 10/06/2020 - 20,38%; 10/07/2020 - 25,36%; 10/08/2020 - 33,65%; 10/09/2020 - 50,24% e 10/10/2020 - 100,00%.

VENCIMENTO: Em 10 de outubro de 2020. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,66% a.m.; -8,21% a.a. acrescido de 100% do CDI; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$60.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada *Letícia Sato*

0ad2.c3c2.6e43.7716.af9e.0f04.6794.5c45.bd2f.c923

7202.e636.5e6a.88c9.f97c.d39e.d56d.2ff3.f5ab.a43c

f413.890a.fdf4.cedd.facd.ba15.8aa3.6180.5910.17c9

C.G. Prot.nº 205919 em 03/06/2020 N.E.nº 164727 Emol:R\$723,70. Selo:

0750.01.1800001.68046 R\$1,40; Selo: 0750.07.1100003.06590 R\$36,60.

Av.9 - 10.905 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 22 de junho de 2023, nesta cidade, acompanhado da Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 26 de junho de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7823817, em 13/08/2021, e Rerratificação de Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 18 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7964193, em 12/11/2021, arquivados neste Ofício, averbo que o adquirente no registro nº 02 desta matrícula, NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, alterou a denominação para RITT PRÉ MOLDADOS LTDA. Esc. Autorizada *Letícia Sato*

M.S. Prot.nº 221082 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$111,60. Selo:

0750.04.2300003.00246 R\$4,40; Selo: 0750.01.2100001.85050 R\$1,80.

Av.10 - 10.905 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 08 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com o documento de Baixa de Registro, datado de 01 de março de 2023, nesta cidade, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada *Letícia Sato*

M.S. Prot.nº 221084 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$381,10. Selo:

0750.07.1100003.08906 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85067 R\$1,80.

R.11 - 10.905 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02 e Av.09/10.905), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em alienação fiduciária. **DEVEDORA:** CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede em Rodovia BR 290, 4510, KM 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA):** RITT PRÉ MOLDADOS LTDA, nacionalidade brasileira, sociedade por quotas de
Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010905-79

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 06 de Julho de 2023

responsabilidade limitada, de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua BR Lote 18, S/N, Balneário Caverá. **AVALISTAS:** THIARA SANCHOTENE LIGORIO, brasileira, administradora, CNH nº 00489983997 - DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 883.127.800-25; e FELIPE RAFAEL TISOTT RITT, brasileiro, empresário, RG nº 9071377353 - SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 993.173.700-04, unidos estavelmente, residentes na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORES FIDUCIÁRIA:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2023000381, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCP, assinados em 24 de fevereiro de 2023, nesta cidade. **VALOR:** R\$3.147.978,64, juntamente com R.11/10.865, R.11/10.890, R.11/10.891, R.11/10.892, R.10/10.854, R.10/10.855, R.11/10.856, R.11/10.857, R.11/10.858, R.11/10.868, R.10/7.322, R.11/10.904, R.11/10.906, R.11/10.907, R.13/10.875, R.16/10.876, R.09/34.608, R.09/34.607, R.12/34.609 e R.09/34.610. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 111 parcelas, vencíveis em: Parcela 1 - R\$494.346,29 - 15/11/2023; Parcela 2 - R\$79.060,49 - 15/12/2023; Parcela 3 - R\$80.281,05 - 15/01/2024; Parcela 4 - R\$79.805,05 - 15/02/2024; Parcela 5 - R\$76.037,21 - 15/03/2024; Parcela 6 - R\$78.853,03 - 15/04/2024; Parcela 7 - R\$76.757,57 - 15/05/2024; Parcela 8 - R\$77.901,01 - 15/06/2024; Parcela 9 - R\$75.836,39 - 15/07/2024; Parcela 10 - R\$76.949,00 - 15/08/2024; Parcela 11 - R\$76.472,99 - 15/09/2024; Parcela 12 - R\$74.454,64 - 15/10/2024; Parcela 13 - R\$75.520,97 - 15/11/2024; Parcela 14 - R\$73.533,48 - 15/12/2024; Parcela 15 - R\$74.568,96 - 15/01/2025; Parcela 16 - R\$74.092,95 - 15/02/2025; Parcela 17 - R\$69.233,95 - 15/03/2025; Parcela 18 - R\$73.140,93 - 15/04/2025; Parcela 19 - R\$71.230,55 - 15/05/2025; Parcela 20 - R\$72.188,92 - 15/06/2025; Parcela 21 - R\$70.309,38 - 15/07/2025; Parcela 22 - R\$71.236,91 - 15/08/2025; Parcela 23 - R\$70.760,90 - 15/09/2025; Parcela 24 - R\$68.927,63 - 15/10/2025; Parcela 25 - R\$69.808,88 - 15/11/2025; Parcela 26 - R\$68.006,47 - 15/12/2025; Parcela 27 - R\$68.856,87 - 15/01/2026; Parcela 28 - R\$68.308,86 - 15/02/2026; Parcela 29 - R\$64.075,50 - 15/03/2026; Parcela 30 - R\$67.428,84 - 15/04/2026; Parcela 31 - R\$65.703,54 - 15/05/2026; Parcela 32 - R\$66.476,83 - 15/06/2026; Parcela 33 - R\$64.782,37 - 15/07/2026; Parcela 34 - R\$65.524,82 - 15/08/2026; Parcela 35 - R\$65.048,81 - 15/09/2026; Parcela 36 - R\$63.400,61 - 15/10/2026; Parcela 37 - R\$64.096,79 - 15/11/2026; Parcela 38 - R\$62.479,45 - 15/12/2026; Parcela 39 - R\$63.144,78 - 15/01/2027; Parcela 40 - R\$62.668,77 - 15/02/2027; Parcela 41 - R\$58.917,05 - 15/03/2027; Parcela 42 - R\$61.716,75 - 15/04/2027; Parcela 43 - R\$60.176,53 - 15/05/2027; Parcela 44 - R\$60.764,74 - 15/06/2027; Parcela 45 - R\$59.255,35 - 15/07/2027; Parcela 46 - R\$59.812,72 - 15/08/2027; Parcela 47 - R\$59.336,71 -

Continua na fl. 04...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 004

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010905-79

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 06 de Julho de 2023

Sequência do(a) R.11

15/09/2027; Parcela 48 - R\$57.873,60 - 15/10/2027; Parcela 49 - R\$58.384,69 - 15/11/2027; Parcela 50 - R\$56.952,44 - 15/12/2027; Parcela 51 - R\$57.432,68 - 15/01/2028; Parcela 52 - R\$56.956,68 - 15/02/2028; Parcela 53 - R\$54.665,54 - 15/03/2028; Parcela 54 - R\$56.004,65 - 15/04/2028; Parcela 55 - R\$54.649,51 - 15/05/2028; Parcela 56 - R\$55.052,64 - 15/06/2028; Parcela 57 - R\$53.728,34 - 15/07/2028; Parcela 58 - R\$54.100,63 - 15/08/2028; Parcela 59 - R\$53.624,61 - 15/09/2028; Parcela 60 - R\$52.346,59 - 15/10/2028; Parcela 61 - R\$52.672,60 - 15/11/2028; Parcela 62 - R\$51.425,43 - 15/12/2028; Parcela 63 - R\$51.720,59 - 15/01/2029; Parcela 64 - R\$51.244,58 - 15/02/2029; Parcela 65 - R\$48.600,14 - 15/03/2029; Parcela 66 - R\$50.292,56 - 15/04/2029; Parcela 67 - R\$49.122,50 - 15/05/2029; Parcela 68 - R\$49.340,55 - 15/06/2029; Parcela 69 - R\$48.201,34 - 15/07/2029; Parcela 70 - R\$48.388,53 - 15/08/2029; Parcela 71 - R\$47.912,52 - 15/09/2029; Parcela 72 - R\$46.819,59 - 15/10/2029; Parcela 73 - R\$46.960,51 - 15/11/2029; Parcela 74 - R\$45.898,41 - 15/12/2029; Parcela 75 - R\$46.008,50 - 15/01/2030; Parcela 76 - R\$45.532,48 - 15/02/2030; Parcela 77 - R\$43.441,69 - 15/03/2030; Parcela 78 - R\$44.580,47 - 15/04/2030; Parcela 79 - R\$43.595,49 - 15/05/2030; Parcela 80 - R\$43.628,46 - 15/06/2030; Parcela 81 - R\$42.674,33 - 15/07/2030; Parcela 82 - R\$42.676,44 - 15/08/2030; Parcela 83 - R\$42.200,43 - 15/09/2030; Parcela 84 - R\$41.292,57 - 15/10/2030; Parcela 85 - R\$41.248,42 - 15/11/2030; Parcela 86 - R\$40.371,40 - 15/12/2030; Parcela 87 - R\$40.296,41 - 15/01/2031; Parcela 88 - R\$39.820,39 - 15/02/2031; Parcela 89 - R\$38.283,24 - 15/03/2031; Parcela 90 - R\$38.868,38 - 15/04/2031; Parcela 91 - R\$38.068,47 - 15/05/2031; Parcela 92 - R\$37.916,36 - 15/06/2031; Parcela 93 - R\$37.147,31 - 15/07/2031; Parcela 94 - R\$36.964,34 - 15/08/2031; Parcela 95 - R\$36.488,34 - 15/09/2031; Parcela 96 - R\$35.765,56 - 15/10/2031; Parcela 97 - R\$35.536,32 - 15/11/2031; Parcela 98 - R\$34.844,39 - 15/12/2031; Parcela 99 - R\$34.584,30 - 15/01/2032; Parcela 100 - R\$34.108,30 - 15/02/2032; Parcela 101 - R\$33.293,88 - 15/03/2032; Parcela 102 - R\$33.156,28 - 15/04/2032; Parcela 103 - R\$32.541,46 - 15/05/2032; Parcela 104 - R\$32.204,27 - 15/06/2032; Parcela 105 - R\$31.620,30 - 15/07/2032; Parcela 106 - R\$31.252,25 - 15/08/2032; Parcela 107 - R\$30.776,24 - 15/09/2032; Parcela 108 - R\$30.238,55 - 15/10/2032; Parcela 109 - R\$29.824,23 - 15/11/2032; Parcela 110 - R\$29.317,37 - 15/12/2032; e, Parcela 111 - R\$28.872,21 - 15/01/2033. **VENCIMENTO:** Em 15 de janeiro de 2033. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,55% a.m.; 6,80% a.a. acrescido de 100% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$60.000,00. **Prazo de Constituição em Mora:** As partes declaram-se cientes de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas das operações derivadas vinculadas a este instrumento, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora os primeiros, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.905

Folha 004v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 089275.2.0010905-79

Matrícula número: 10.905

Alegrete, 06 de Julho de 2023

(trinta) dias, contado do vencimento da prestação em atraso. Condições:
as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária
de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada Fátima Saad
964e.1ce1.646e.d7ba.f023.d79b.deb9.c158.2b38.7455
1ed1.f33a.703b.401b.340a.0e20.2b57.1acd.c6eb.34f1
9818.a2dc.ff49.472b.590c.6215.662b.b9e7.283d.25c5
4bc2.7587.9474.c6dc.bdd1.677d.b0d5.0a98.f662.dcd6
36ba.c2a9.c137.209a.b4dd.2895.256b.7990.cedd.0b59
M.S. Prot.nº 221085 em 27/06/2023 M.E.nº 175177 Emol:R\$755,80. Selo:
0750.07.1100003.08927 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85088 R\$1,80.

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 06 de Julho de 2023

Fátima Saad

[] Elaine Aliatti - Registradora
[] Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto
[] Célia Maria Abreu Poletto - Substituta
[] Daniele Santos Ferrari - Esc. Autorizada
[] Aline Soares da Silva - Esc. Autorizada

[] Mari Terezinha Silva da Silva - Esc. Autorizada
[x] Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada
[] Patrícia Dias Saucedo - Esc. Autorizada
[] Gabrielle Freitas Prates - Esc. Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão 8 Páginas..... R\$
53,10
01 Busca em livros e arquivos..... R\$
12,10
01 Processamento Eletrônico (por ato).....
R\$ 6,40

Selos: R\$ 8,70

Selo Digital: 0750.01.2100001.85195:

0750.02.2300001.10528;

0750.04.2300003.00289;

Total R\$ 80,30

Guia/Pedido 175177

Recibo: 199115

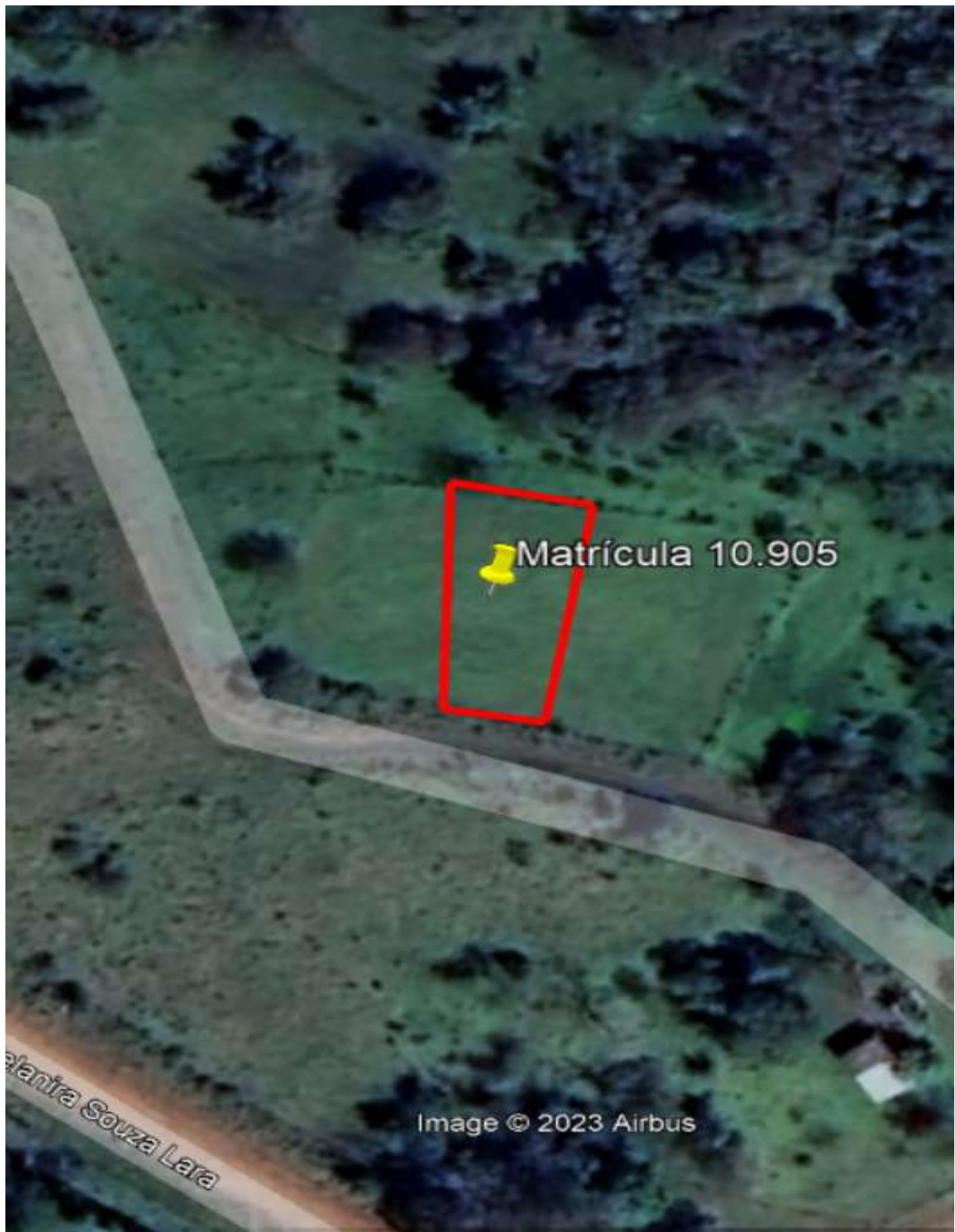
Certidão da Matrícula 10.905

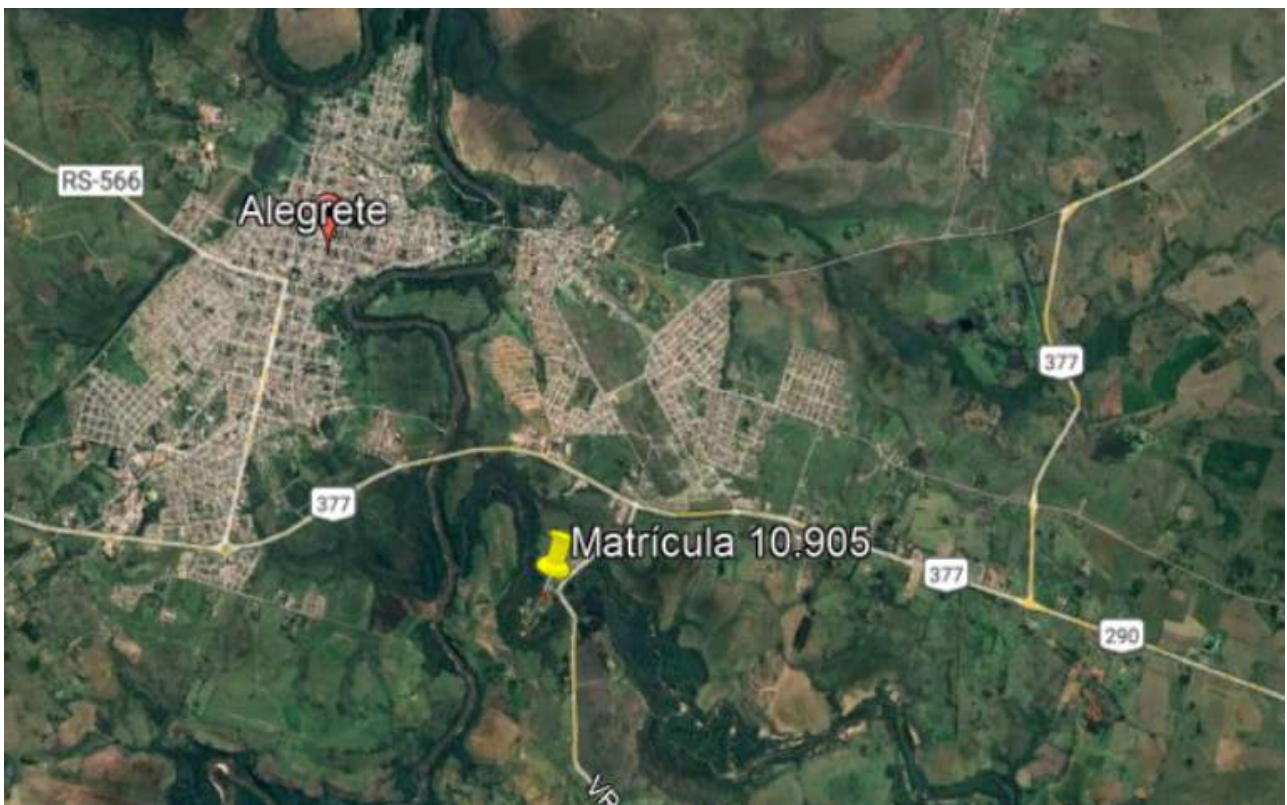
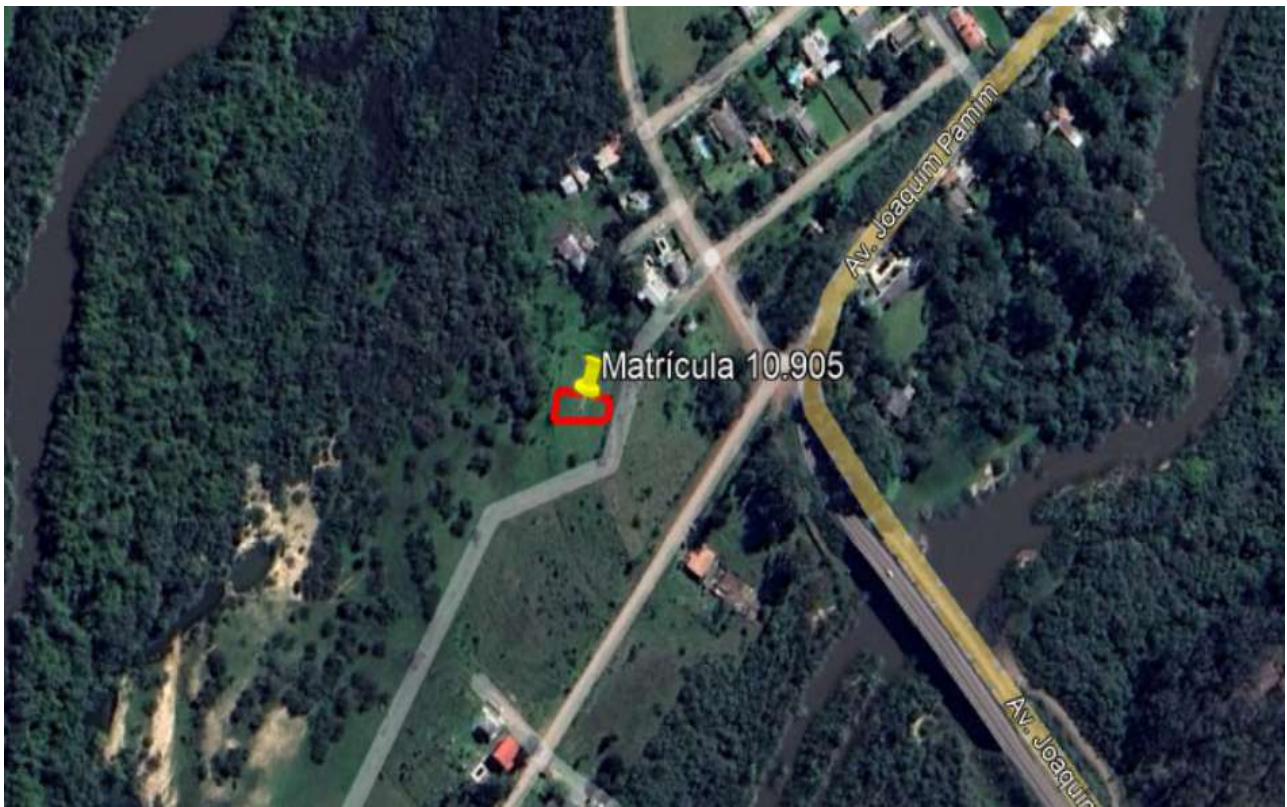


A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
089275 53 2023 00019555 32

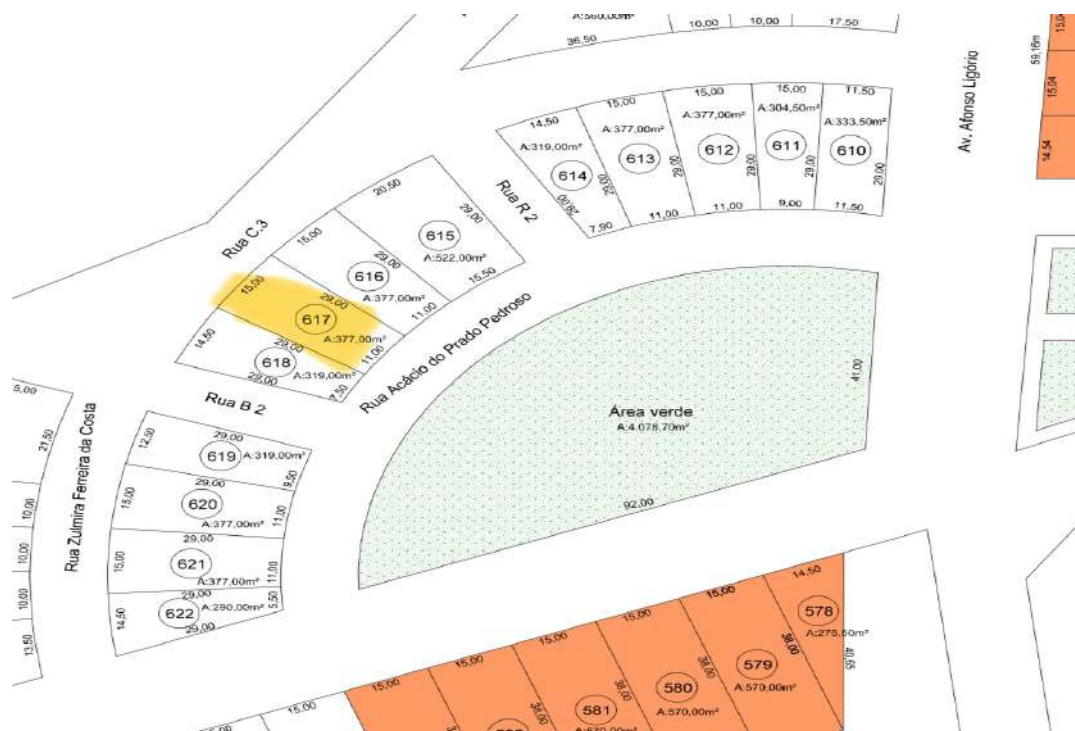
REGISTRO DE IMÓVEIS DE ALEGRETE
Fátima Rosane de Oliveira Severo
Escriturante Autorizada

SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **14:00**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.905	Inscr. Munic: -	Georref. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua 02	Nº: S/N		
Complem.: Lote 616 Quadra 47 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-640	Coordenadas: -29.81839593262248, -55.77279682341021		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 377,000		Testada (m):	
Área Total Construída (m²): 0,000		Área Averbada (m²): 0,000	
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial		Área Não Averbada (m²): 0,000	
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☐ Esquina
	☒ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
	☐ Asfalto	☐ Calçamento	☐ Meio Fio
CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Calçadas	☐ Murado	☐ Lajotas
	☒ Sem pavimentação	☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
	☐ Britado	☐ Paver	☐ Cercado
	☐ Aterrado	☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
	☐ Telhas de barro	☐ Telhas Fibrocimento	☐ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		Seco		Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso		Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial	X	Outros
CONFRONTANTES	X	Lado Direito	X	Lado Esquerdo		Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo Médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 2km) e aproximadamente 6,2km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 377,000 m²**, localizado na Rua 02, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado em meio de quadra, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL



MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
377,000	66.574,43

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,050	69.903,15

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	377,000	R\$ 185,42	R\$ 69.903,15
TOTAIS		377,000	R\$ 69.903,15

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 69.903,15 (sessenta e nove mil e novecentos e três reais e quinze centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	69.903,15 (sessenta e nove mil e novecentos e três reais e quinze centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	66.407,99 (sessenta e seis mil e quatrocentos e sete reais e noventa e nove centavos)
Valor Máximo (R\$)	73.398,31 (setenta e três mil e trezentos e noventa e oito reais e trinta e um centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	59.417,68 (cinquenta e nove mil e quatrocentos e dezessete reais e sessenta e oito centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	48.932,21 (quarenta e oito mil e novecentos e trinta e dois reais e vinte e um centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 24 de Novembro de 2023

DOUGLAS
BATISTA
MARIA:0566744
2957

Assinado de forma
digital por DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:28:16 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE
MARIANO:0
7821205982

Assinado de forma
digital por FILIPE
MARIANO:078212059
82
Dados: 2023.11.24
18:28:24 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

TIPO DE IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/COOPERATIVA

COOPERATIVA: Unicred Ponto Capital

NOME: Mariane Peccin

EMAIL: mariane.peccin@unicred.com.br

TELEFONE: 55 996192975

INFORMAÇÕES GERAIS - SOLICITANTE/ASSOCIADO

NOME: CONCRETOS RITT LTDA

CPF/CNPJ: 25.239.103/0001-30

TELEFONE: (00) 00000-0000

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

MATRÍCULA: 10.907

CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete

ENDEREÇO: Rua B2

Nº: S/N

COMPLEMENTO: Lote 618 | Quadra 47 | Área S1

BAIRRO: Balneário Caverá

CIDADE: Alegrete

UF: RS

CEP: 97546-140

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - GERAL

VALOR DE MERCADO: R\$ 59.148,82 (cinquenta e nove mil e cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos)

TERRENO:

ÁREA REF. (m²): 319,000

R\$/m²: 185,42

VALOR JUSTO: 50.276,50 (cinquenta mil e duzentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)

VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA: 41.404,17 (quarenta e um mil e quatrocentos e quatro reais e dezessete centavos)

REL. VALOR JUSTO/MERCADO: 15,0%

REL. LÍQ. FORÇADA/MERCADO: 30,0%

VALIDADE DO LAUDO: 12 MESES

QUAL A FINALIDADE DESTE DOCUMENTO:

O parecer é solicitado pelas instituições financeiras na avaliação de bens concedidos em forma de fiança ou penhor, alienação fiduciária ou hipoteca, nos casos em que, além do valor de mercado, seja mensurado o valor de liquidação compulsória ou venda forçada do imóvel.

CONHEÇA A METODOLOGIA UTILIZADA:

Para realizar este trabalho, foi utilizado o Método de Dados de Mercado Comparativo Direto, conforme NBR 14.653, que permite determinar o valor levando em consideração várias tendências e flutuações no Mercado Imobiliário, geralmente diferentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia.

Neste método, o valor do imóvel em avaliação é apurado por comparação com outros imóveis de natureza semelhante e com características intrínsecas e externas, com base em dados levantados no mercado. As características e atributos dos dados obtidos são ponderados usando técnicas de homogeneização padrão.

Importante destacar que, por força da norma legal constante do artigo 3º da Lei 6.530/1978, que regulamenta a profissão de corretor de imóveis, somente a esse profissional cabe opinar quanto a comercialização imobiliária.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

O método comparativo direto de dados de mercado é usado tanto pela norma da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) quanto pelo Conselho Federal de Corretor de Imóveis (Cofeci).

Na ausência de amostras que atendam aos requisitos necessários para o Método Comparativo Direto de Dados, utiliza-se o Método Evolutivo. Para estes casos, precifica-se separadamente as edificações com base nos Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006).

DESTAQUES E PILARES:

- Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições, pesquisa de mercado e a homogeneização adequada;
- O universo de pesquisa, o imóvel avaliando, foi inspecionado pessoalmente pelos signatários;
- Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- O avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação à matéria;
- Envolvida na avaliação, nem contempla para o futuro, qualquer interesse nos bens objetos da avaliação;
- As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planas de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- O presente trabalho está em conformidade ao estabelecido no Ato Normativo Nr. 0332004 do CRECI 11 região-SC, que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006, que disciplina a emissão e a competência do corretor de imóveis para a elaboração de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – PTAM;
- Esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente laudo.

OBJETO DO PARECER:

MATRÍCULA: 10.907

OBS.: Para efeito de avaliação, o imóvel foi considerado livre de gravames, execuções hipotecárias, hipotecas, contaminação do solo ou quaisquer gravames. Os documentos de referência foram fornecidos pelo cliente e constituem um anexo.

 **REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL — BRASIL
REGISTRO GERAL (Livro N.º 2)

Número 10.907
Folha 1

Matrícula número 10.907 Alegrete, 21 de Setembro de 1.983

IMÓVEL - O terreno designado pelo número seiscentos e dezoito (618) da quadra número quarenta e sete (47) da área "S1" de loteamento denominado Neve Balneario Cavers, situada na zona urbana desta cidade, na quarteirão formado pelas ruas "Z1", "B2", "X1" e "2" de formato irregular, com as seguintes medidas e confrontações: - vinte e nove metros (29m00) ao norte, com o terreno número 617; - vinte e nove metros (29m00) ao sul, com a rua "B2"; sete metros e cinquenta centímetros (7m50) a leste, com a rua "X1"; e quatorze metros e cinquenta centímetros (14m50) a oeste, com a rua "Z1"; - com área superficial de 319,00mq. PROPRIETÁRIO: NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. TÍTULO AQUISITIVO: Registro Geral, Matrícula nº 919, - Reg. 5/919 de ordem. O suboficial Paulo Roberto

Reg.1 Mat. 10.907 - Alegrete, 21 de Setembro de 1.983. O terreno - acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, medidas e confrontações. TRANSMITENTE: Neve Balneario Cavers Limitada, firma com sede nesta cidade, CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-87. ADQUIRENTE: JOÃO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, casado residente nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. TÍTULO: Pagamento - total de sua quota na sociedade. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública, lavrada em 07 de outubro de 1.981 no Primeiro Tabelionato desta cidade. VALOR: R\$10.000,00. O suboficial Paulo Roberto

R. 2 - 10.907 - Alegrete, 27 de junho de 1.989. O terreno acima descrito, constante da matrícula, com todas as suas características, - medidas e confrontações. TRANSMITENTES: João Ferreira da Silva, proprietário, e sua esposa Diolir Machado da Silva, do lar, brasileiros, residentes nesta cidade, CPF nº 059 314 360/49. ADQUIRENTE: NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede social nesta cidade, inscrito no CGC/MF sob nº 89 230 411/0001-37. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública lavrada em 16 de junho de 1.989 no 1º Tabelionato desta cidade. VALOR: NCz\$1.000,00 e Avaliação Fiscal: NCz\$2.000,00. O oficial Paulo Roberto
C.NCz\$16,54

Av.3 - 10.907 - Alegrete, 05 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO**. Retifica-se de ofício o registro nº 02 desta matrícula, a fim de esclarecer que, por um lapso, constou erroneamente o nº do CNPJ do adquirente como 89.230.411/0001-37, sendo o correto CNPJ nº 89.230.411/0001-87. Ficam inalterados todos os demais atos praticados no registro acima referido. Esc. Autorizada Paula
C.G.V. N.E.163558 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.54879 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.05.1100003.00422 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 001v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.907

Alegrete, 09 de Dezembro de 2019

Av.4 - 10.907 - Alegrete, 09 de Dezembro de 2019. **RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO.** Retificam-se de ofício a averbação nº 03 desta matrícula, a fim de esclarecer que, os selos corretos são: Selo: 0750.01.1800001.55048 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59862 R\$3,30 (Isento) (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006). Ficam inalterados todos os demais atos praticados na averbação acima referida. Esc. Autorizada Ilua
 C.G. N.E.163601 Emol:Nihil Selo: 0750.01.1800001.55081 R\$1,40 (Isento); Selo: 0750.04.1100003.59880 R\$3,30 (Isento). (Motivo isenção: Artigo 6º, II, da Lei 12.692/2006).

R.5 - 10.907 - Alegrete, 30 de Dezembro de 2019. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.907), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária. DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia BR 290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2019060746, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de dezembro de 2019, nesta cidade. **VALOR:** R\$612.663,51, juntamente com R.04/7.322, R.04/10.854, R.04/10.855, R.05/10.856, R.05/10.857, R.05/10.858, R.05/10.865, R.05/10.868, R.10/10.875, R.11/10.876, R.05/10.890, R.05/10.891, R.05/10.892, R.05/10.904, R.05/10.905 e R.05/10.906. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 60 parcelas, vencíveis em: 05/01/2020 - R\$17.397,44; 05/02/2020 - R\$17.056,16; 05/03/2020 - R\$16.505,20; 05/04/2020 - R\$16.824,12; 05/05/2020 - R\$16.497,91; 05/06/2020 - R\$16.592,08; 05/07/2020 - R\$16.273,38; 05/08/2020 - R\$16.360,05; 05/09/2020 - R\$16.244,03; 05/10/2020 - R\$15.936,58; 05/11/2020 - R\$16.012,00; 05/12/2020 - R\$15.712,05; 05/01/2021 - R\$15.779,96; 05/02/2021 - R\$15.663,94; 05/03/2021 - R\$15.030,89; 05/04/2021 - R\$15.431,90; 05/05/2021 - R\$15.150,73; 05/06/2021 - R\$15.199,86; 05/07/2021 - R\$14.926,20; 05/08/2021 - R\$14.967,82; 05/09/2021 - R\$14.851,80; 05/10/2021 - R\$14.589,40; 05/11/2021 - R\$14.619,77; 05/12/2021 - R\$14.364,87; 05/01/2022 - R\$14.387,73; 05/02/2022 - R\$14.271,72; 05/03/2022 - R\$13.773,55; 05/04/2022 - R\$14.039,68; 05/05/2022 - R\$13.803,54; 05/06/2022 - R\$13.807,64; 05/07/2022 - R\$13.579,02; 05/08/2022 - R\$13.575,60; 05/09/2022 - R\$13.459,58;

Continua na fl. 02...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 002

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.907 Alegrete, 30 de Dezembro de 2019
Sequência do(a) R.5
05/10/2022 - R\$13.242,22; 05/11/2022 - R\$13.227,54; 05/12/2022 - R\$13.017,69; 05/01/2023 - R\$12.995,50; 05/02/2023 - R\$12.879,48; 05/03/2023 - R\$12.516,20; 05/04/2023 - R\$12.647,46; 05/05/2023 - R\$12.456,36; 05/06/2023 - R\$12.415,42; 05/07/2023 - R\$12.231,83; 05/08/2023 - R\$12.183,38; 05/09/2023 - R\$12.067,36; 05/10/2023 - R\$11.895,03; 05/11/2023 - R\$11.835,32; 05/12/2023 - R\$11.670,51; 05/01/2024 - R\$11.603,28; 05/02/2024 - R\$11.487,26; 05/03/2024 - R\$11.296,26; 05/04/2024 - R\$11.255,22; 05/05/2024 - R\$11.109,19; 05/06/2024 - R\$11.023,18; 05/07/2024 - R\$10.884,65; 05/08/2024 - R\$10.791,16; 05/09/2024 - R\$10.675,14; 05/10/2024 - R\$10.547,85; 05/11/2024 - R\$10.443,10; 05/12/2024 - R\$10.323,33. **VENCIMENTO:** Em 05 de dezembro de 2024. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros remuneratórios de 0,70% a.m; 8,73% a.a. acrescido de 100,00% do CDI; Juros moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$60.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Escrevente Autorizada *Fátima Siqueira*
ea24.7041.b0ec.30d0.a8be.0853.labb.64b4.8655.0e4a
4191.1695.2717.accf.5fe2.5861.lad4.fd9a.bca7.e6a7
aaa8.31e0.f4c5.04de.a095.be8f.4331.223d.de4f.da85
D.V. Prot.nº 204302 em 19/12/2019 N.E.nº 163559 Emol:R\$310,40. Selo: 0750.01.1800001.56919 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00614 R\$24,50.

Av.6 - 10.907 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 21 de maio de 2020, nesta cidade, acompanhado da Ata Sumária da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 27 de novembro de 2019, na cidade de Santa Maria/RS, registrada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Rio Grande do Sul sob nº 6152496, em 17/02/2020, arquivados neste Ofício, averbo que a Credora constante no registro nº 05 desta matrícula, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA DOS MÉDICOS E DEMAIS PROFISSIONAIS DA SAÚDE DA REGIÃO CENTRO-OESTE DO RS LTDA, alterou a denominação para **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL.** Esc. Autorizada *Fátima Siqueira*
C.G. Prot.nº205914 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$87,00. Selo: 0750.01.1800001.67986 R\$1,40; Selo: 0750.04.1100003.63444 R\$3,30.

Av.7 - 10.907 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 05 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com a Baixa de Registro, datada de 22 de maio de 2020, nesta cidade, arquivada neste Ofício. Esc. Autorizada *Fátima Siqueira*
C.G. Prot.nº205915 em 03/06/2020 N.E.nº164724 Emol:R\$162,40. Selo: 0750.01.1800001.68030 R\$1,40; Selo: 0750.06.1200002.00841 R\$24,50.

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 002v

REGISTRO GERAL (Livro Nº 2)

Matrícula número: 10.907

Alegrete, 10 de Junho de 2020

R.8 - 10.907 - Alegrete, 10 de Junho de 2020. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02/10.907), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em **alienação fiduciária**. **DEVEDORA:** CONCRETOS RITT LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede na Rodovia-BR-290, 4510, Km 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA):** NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. **CREDORES FIDUCIÁRIOS:** COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. **FORMA DO TÍTULO:** Cédula de Crédito Bancário nº 2020060385, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 06 de maio de 2020, nesta cidade. **VALOR:** R\$2.900.805,25, juntamente com R.07/7.322, R.07/10.854, R.07/10.855, R.07/34.606, R.07/34.609, R.07/34.612, R.07/34.639, R.08/10.856, R.08/10.857, R.08/10.858, R.08/10.865, R.08/10.868, R.08/10.890, R.08/10.891, R.08/10.892, R.08/10.904, R.08/10.905, R.08/10.906, R.13/10.875 e R.14/10.876. **FORMA DE PAGAMENTO:** Será pago em 96 parcelas, vencíveis em: 10/11/2020 - 0,36%; 10/12/2020 - 0,82%; 10/01/2021 - 1,60%; 10/02/2021 - 1,61%; 10/03/2021 - 1,63%; 10/04/2021 - 1,64%; 10/05/2021 - 1,65%; 10/06/2021 - 1,66%; 10/07/2021 - 1,67%; 10/08/2021 - 1,68%; 10/09/2021 - 1,70%; 10/10/2021 - 1,71%; 10/11/2021 - 1,72%; 10/12/2021 - 1,74%; 10/01/2022 - 1,75%; 10/02/2022 - 1,76%; 10/03/2022 - 1,78%; 10/04/2022 - 1,79%; 10/05/2022 - 1,81%; 10/06/2022 - 1,83%; 10/07/2022 - 1,84%; 10/08/2022 - 1,86%; 10/09/2022 - 1,88%; 10/10/2022 - 1,89%; 10/11/2022 - 1,91%; 10/12/2022 - 1,93%; 10/01/2023 - 1,95%; 10/02/2023 - 1,97%; 10/03/2023 - 1,99%; 10/04/2023 - 2,01%; 10/05/2023 - 2,03%; 10/06/2023 - 2,06%; 10/07/2023 - 2,08%; 10/08/2023 - 2,10%; 10/09/2023 - 2,13%; 10/10/2023 - 2,15%; 10/11/2023 - 2,18%; 10/12/2023 - 2,21%; 10/01/2024 - 2,23%; 10/02/2024 - 2,26%; 10/03/2024 - 2,29%; 10/04/2024 - 2,33%; 10/05/2024 - 2,36%; 10/06/2024 - 2,39%; 10/07/2024 - 2,43%; 10/08/2024 - 2,46%; 10/09/2024 - 2,50%; 10/10/2024 - 2,54%; 10/11/2024 - 2,58%; 10/12/2024 - 2,63%; 10/01/2025 - 2,67%; 10/02/2025 - 2,72%; 10/03/2025 - 2,77%; 10/04/2025 - 2,82%; 10/05/2025 - 2,88%; 10/06/2025 - 2,93%; 10/07/2025 - 2,99%; 10/08/2025 - 3,06%; 10/09/2025 - 3,12%; 10/10/2025 - 3,19%; 10/11/2025 - 3,27%; 10/12/2025 - 3,35%; 10/01/2026 - 3,43%; 10/02/2026 - 3,52%; 10/03/2026 - 3,61%; 10/04/2026 - 3,71%; 10/05/2026 - 3,82%; 10/06/2026 - 3,93%; 10/07/2026 - 4,05%; 10/08/2026 - 4,18%; 10/09/2026 - 4,32%; 10/10/2026 - 4,47%; 10/11/2026 - 4,64%; 10/12/2026 - 4,82%; 10/01/2027 - 5,02%; 10/02/2027 - 5,23%; 10/03/2027 - 5,47%; 10/04/2027 - 5,73%; 10/05/2027 - 6,02%; 10/06/2027 - 6,34%; 10/07/2027 - 6,71%; 10/08/2027 - 7,12%; 10/09/2027 - 7,59%; 10/10/2027 - 8,14%; 10/11/2027 - 8,78%; 10/12/2027 - 9,53%;

Continua na fl. 03...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 003

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010907-73

Matrícula número: 10.907

Alegrete, 10 de Junho de 2020

Sequência do(a) R.8

10/01/2028 - 10,44%; 10/02/2028 - 11,54%; 10/03/2028 - 12,92%; 10/04/2028 - 14,70%; 10/05/2028 - 17,07%; 10/06/2028 - 20,38%; 10/07/2028 - 25,36%; 10/08/2028 - 33,65%; 10/09/2028 - 50,24% e 10/10/2028 - 100,00%.

VENCIMENTO: Em 10 de outubro de 2028. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,66% a.m.; 8,21% a.a. acrescido de 100% do CDI; Juros Moratórios: 1,00% a.m, 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$60.000,00. **Condições:** as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada *Adma Saez*

0ad2.c3c2.6e43.7716.af9e.0f04.6794.5c45.bd2f.c923

7202.e636.5e6a.88c9.f97c.d39e.d56d.2ff3.f5ab.a43c

f413.890a.fdf4.cedd.facd.ba15.8aa3.6180.5910.17c9

C.G. Prot.nº205919 em 03/06/2020 N.E.nº164727 Emol:R\$723,70. Selo: 0750.01.1800001.68048 R\$1,40; Selo: 0750.07.1100003.06592 R\$36,60.

Av.9 - 10.907 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALTERAÇÃO DE NOME EMPRESARIAL.** Conforme Requerimento datado de 22 de junho de 2023, nesta cidade, acompanhado da Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 26 de junho de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7823817, em 13/08/2021, e Rerratificação de Alteração e Consolidação de Contrato Social, assinada em 18 de outubro de 2021, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob nº 7964193, em 12/11/2021, arquivados neste Ofício, averbo que o adquirente no registro nº 02 desta matrícula, NOVO BALNEÁRIO CAVERÁ LIMITADA, alterou a denominação para **RITT PRÉ MOLDADOS LTDA.** Esc. Autorizada *Adma Saez*

M.S. Prot.nº 221082 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$111,60. Selo: 0750.04.2300003.00248 R\$4,40; Selo: 0750.01.2100001.85052 R\$1,80.

Av.10 - 10.907 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** Fica cancelada a alienação fiduciária registrada sob nº 08 desta matrícula, em virtude de autorização dada pela credora, COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUO UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, de acordo com o documento de Baixa de Registro, datado de 01 de março de 2023, nesta cidade, arquivado neste Ofício. Esc. Autorizada *Adma Saez*

M.S. Prot.nº 221084 em 27/06/2023 N.E.nº 175175 Emol:R\$381,10. Selo: 0750.07.1100003.08908 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85069 R\$1,80.

R.11 - 10.907 - Alegrete, 06 de Julho de 2023. **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.** O terreno acima descrito, constante da matrícula (R.02 e Av.09/10.907), com todas as suas características, medidas e confrontações, foi dado em alienação fiduciária. **DEVEDORA: CONCRETOS RITT LTDA,** pessoa jurídica de direito privado, nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 25.239.103/0001-30, com sede em Rodovia BR 290, 4510, KM 585, Nova Brasília, Alegrete/RS. **FIDUCIANTE (INTERVENIENTE GARANTIDORA): RITT PRÉ MOLDADOS LTDA,** nacionalidade brasileira, sociedade por quotas de

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Folha 003v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010907-73

Matrícula número: 10.907

Alegrete, 06 de Julho de 2023

responsabilidade limitada, de nacionalidade brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 89.230.411/0001-87, com sede Rua BR Lote 18, S/N, Balneário averá. AVALISTAS: THIARA SANCHOTENE LIGORIO, brasileira, administradora, CNH nº 00489983997 - DETRAN/RS, inscrita no CPF sob nº 883.127.800-25; e FELIPE RAFAEL TISOTT RITT, brasileiro, empresário, RG nº 9071377353 - SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 993.173.700-04, unidos estavelmente, residentes na Rua Visconde de Tamandaré nº 236, Centro, Alegrete/RS. CREDORA FIDUCIÁRIA: COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO MÚTUA UNICRED PONTO CAPITAL - UNICRED PONTO CAPITAL, pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira integrante do SFN, sediada à Rua Pinheiro Machado nº 2494, Sala 204, Centro, em Santa Maria/RS, inscrita no CNPJ sob nº 02.641.032/0001-00, ou à sua ordem. FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário nº 2023000381, e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel Garantia Vinculada à CCB, assinados em 24 de fevereiro de 2023, nesta cidade. VALOR: R\$3.147.978,64, juntamente com R.11/10.865, R.11/10.890, R.11/10.891, R.11/10.892, R.10/10.854, R.10/10.855, R.11/10.856, R.11/10.857, R.11/10.858, R.11/10.868, R.10/7.322, R.11/10.904, R.11/10.905, R.11/10.906, R.15/10.875, R.16/10.876, R.09/34.608, R.09/34.607, R.12/34.609 e R.09/34.610. FORMA DE PAGAMENTO: Será pago em 111 parcelas, vencíveis em: Parcela 1 - R\$494.346,29 - 15/11/2023; Parcela 2 - R\$79.060,49 - 15/12/2023; Parcela 3 - R\$80.281,05 - 15/01/2024; Parcela 4 - R\$79.805,05 - 15/02/2024; Parcela 5 - R\$76.037,21 - 15/03/2024; Parcela 6 - R\$78.853,03 - 15/04/2024; Parcela 7 - R\$76.757,57 - 15/05/2024; Parcela 8 - R\$77.901,01 - 15/06/2024; Parcela 9 - R\$75.836,39 - 15/07/2024; Parcela 10 - R\$76.949,00 - 15/08/2024; Parcela 11 - R\$76.472,99 - 15/09/2024; Parcela 12 - R\$74.454,64 - 15/10/2024; Parcela 13 - R\$75.520,97 - 15/11/2024; Parcela 14 - R\$73.533,48 - 15/12/2024; Parcela 15 - R\$74.568,96 - 15/01/2025; Parcela 16 - R\$74.092,95 - 15/02/2025; Parcela 17 - R\$69.233,95 - 15/03/2025; Parcela 18 - R\$73.140,93 - 15/04/2025; Parcela 19 - R\$71.230,55 - 15/05/2025; Parcela 20 - R\$72.188,92 - 15/06/2025; Parcela 21 - R\$70.309,38 - 15/07/2025; Parcela 22 - R\$71.236,91 - 15/08/2025; Parcela 23 - R\$70.760,90 - 15/09/2025; Parcela 24 - R\$68.927,63 - 15/10/2025; Parcela 25 - R\$69.808,88 - 15/11/2025; Parcela 26 - R\$68.006,47 - 15/12/2025; Parcela 27 - R\$68.856,87 - 15/01/2026; Parcela 28 - R\$68.308,86 - 15/02/2026; Parcela 29 - R\$64.075,50 - 15/03/2026; Parcela 30 - R\$67.428,84 - 15/04/2026; Parcela 31 - R\$65.703,54 - 15/05/2026; Parcela 32 - R\$66.476,83 - 15/06/2026; Parcela 33 - R\$64.782,37 - 15/07/2026; Parcela 34 - R\$65.524,82 - 15/08/2026; Parcela 35 - R\$65.048,81 - 15/09/2026; Parcela 36 - R\$63.400,61 - 15/10/2026; Parcela 37 - R\$64.096,79 - 15/11/2026; Parcela 38 - R\$62.479,45 - 15/12/2026; Parcela 39 - R\$63.144,98 - 15/01/2027; Parcela 40 - R\$62.668,77 - 15/02/2027; Parcela 41 - R\$58.917,05 - 15/03/2027; Parcela 42 - R\$61.716,75 - 15/04/2027; Parcela 43 - R\$60.176,53 - 15/05/2027; Parcela 44 - R\$60.764,74 - 15/06/2027; Parcela 45 - R\$59.255,35 - 15/07/2027; Parcela 46 - R\$59.812,72 - 15/08/2027; Parcela 47 - R\$59.336,71 -

Continua na fl. 04...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 004

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010907-73

Matrícula número: 10.907

Alegrete, 06 de Julho de 2023

Sequência do(a) R.11

15/09/2027; Parcela 48 - R\$57.873,60 - 15/10/2027; Parcela 49 - R\$58.384,69 - 15/11/2027; Parcela 50 - R\$56.952,44 - 15/12/2027; Parcela 51 - R\$57.432,68 - 15/01/2028; Parcela 52 - R\$56.956,68 - 15/02/2028; Parcela 53 - R\$54.665,54 - 15/03/2028; Parcela 54 - R\$56.004,65 - 15/04/2028; Parcela 55 - R\$54.649,51 - 15/05/2028; Parcela 56 - R\$55.052,64 - 15/06/2028; Parcela 57 - R\$53.728,34 - 15/07/2028; Parcela 58 - R\$54.100,63 - 15/08/2028; Parcela 59 - R\$53.624,61 - 15/09/2028; Parcela 60 - R\$52.346,59 - 15/10/2028; Parcela 61 - R\$52.672,60 - 15/11/2028; Parcela 62 - R\$51.425,43 - 15/12/2028; Parcela 63 - R\$51.720,59 - 15/01/2029; Parcela 64 - R\$51.244,58 - 15/02/2029; Parcela 65 - R\$48.600,14 - 15/03/2029; Parcela 66 - R\$50.292,56 - 15/04/2029; Parcela 67 - R\$49.122,50 - 15/05/2029; Parcela 68 - R\$49.340,55 - 15/06/2029; Parcela 69 - R\$48.201,34 - 15/07/2029; Parcela 70 - R\$48.388,53 - 15/08/2029; Parcela 71 - R\$47.912,52 - 15/09/2029; Parcela 72 - R\$46.819,59 - 15/10/2029; Parcela 73 - R\$46.960,51 - 15/11/2029; Parcela 74 - R\$45.898,41 - 15/12/2029; Parcela 75 - R\$46.008,50 - 15/01/2030; Parcela 76 - R\$45.532,48 - 15/02/2030; Parcela 77 - R\$43.441,69 - 15/03/2030; Parcela 78 - R\$44.580,47 - 15/04/2030; Parcela 79 - R\$43.595,49 - 15/05/2030; Parcela 80 - R\$43.628,46 - 15/06/2030; Parcela 81 - R\$42.674,33 - 15/07/2030; Parcela 82 - R\$42.676,44 - 15/08/2030; Parcela 83 - R\$42.200,43 - 15/09/2030; Parcela 84 - R\$41.292,57 - 15/10/2030; Parcela 85 - R\$41.248,42 - 15/11/2030; Parcela 86 - R\$40.371,40 - 15/12/2030; Parcela 87 - R\$40.296,41 - 15/01/2031; Parcela 88 - R\$39.820,39 - 15/02/2031; Parcela 89 - R\$38.283,24 - 15/03/2031; Parcela 90 - R\$38.868,38 - 15/04/2031; Parcela 91 - R\$38.068,47 - 15/05/2031; Parcela 92 - R\$37.916,36 - 15/06/2031; Parcela 93 - R\$37.147,31 - 15/07/2031; Parcela 94 - R\$36.964,34 - 15/08/2031; Parcela 95 - R\$36.488,34 - 15/09/2031; Parcela 96 - R\$35.765,56 - 15/10/2031; Parcela 97 - R\$35.536,32 - 15/11/2031; Parcela 98 - R\$34.844,39 - 15/12/2031; Parcela 99 - R\$34.584,30 - 15/01/2032; Parcela 100 - R\$34.108,30 - 15/02/2032; Parcela 101 - R\$33.293,88 - 15/03/2032; Parcela 102 - R\$33.156,28 - 15/04/2032; Parcela 103 - R\$32.541,46 - 15/05/2032; Parcela 104 - R\$32.204,27 - 15/06/2032; Parcela 105 - R\$31.620,30 - 15/07/2032; Parcela 106 - R\$31.252,25 - 15/08/2032; Parcela 107 - R\$30.776,24 - 15/09/2032; Parcela 108 - R\$30.238,55 - 15/10/2032; Parcela 109 - R\$29.824,23 - 15/11/2032; Parcela 110 - R\$29.317,37 - 15/12/2032; e, Parcela 111 - R\$28.872,21 - 15/01/2033. **VENCIMENTO:** Em 15 de janeiro de 2033. **ENCARGOS:** A taxa de encargos da presente cédula é a seguinte: Juros Remuneratórios de 0,55% a.m.; 6,80% a.a. acrescido de 100% do CDIPAD - CDI PADRÃO UBR; Juros Moratórios: 1,00% a.m., 12,00% a.a.; Multa: 2,00% sobre o valor do saldo devedor. **Avaliação do Imóvel:** R\$60.000,00. **Prazo de Constituição em Mora:** As partes declaram-se cientes de que o atraso no pagamento de duas ou mais parcelas das operações derivadas vinculadas a este instrumento, conferirá à COOPERATIVA CREDORA FIDUCIÁRIA o direito de constituir em mora os primeiros, na forma e para os efeitos do artigo 26 da Lei nº 9.514/97, decorrido o prazo de 30

Continua no verso...



**REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ALEGRETE
RIO GRANDE DO SUL - BRASIL**

Número 10.907

Folha 004v

REGISTRO GERAL

(Livro Nº 2)

CNM 099275.2.0010907-73

Matricula número: 10.907

Alegrete, 06 de Julho de 2023

(trinta) dias, contado do vencimento da prestação em atraso. Condições:
as demais constantes da Cédula e do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária
de Bem Imóvel, arquivados neste Ofício. Esc. Autorizada Fátima Saucedo
964e.1ce1.b46e.d7ba.f023.d79b.deb9.c158.2b38.7455
1ed1.f33a.703b.401b.340a.0e20.2b57.1acd.c6eb.34f1
9818.a2dc.ff49.472b.590c.6215.662b.b9e7.283d.25c5
4bc2.7587.9474.c6dc.bdd1.677d.b0d5.0a98.f662.dcd6
36ba.c2a9.c137.209a.b4dd.2895.256b.7990.cedd.0b59
M.S. Prot.nº 219935 em 30/03/2023 N.E.nº 175177 Emol:R\$755,80. Selo:
0750.07.1100003.08929 R\$48,30; Selo: 0750.01.2100001.85090 R\$1,80.

O referido é verdade e dou fé. Alegrete/RS, 06 de Julho de 2023

Fátima Saucedo

- [] Elaine Aliatti - Registradora
- [] Jorge Tadeu Pillar Maggio - Substituto
- [] Célia Maria Abreu Poletto - Substituta
- [] Daniele Santos Ferrari - Esc. Autorizada
- [] Aline Soares da Silva - Esc. Autorizada

- [] Mari Terezinha Silva da Silva - Esc. Autorizada
- [x] Fátima Rosane de O. Severo - Esc. Autorizada
- [] Patricia Dias Saucedo - Esc. Autorizada
- [] Gabrielle Freitas Prates - Esc. Autorizada

Emolumentos:

01 Certidão 8 Páginas..... R\$
53,10
01 Busca em livros e arquivos..... R\$
12,10
01 Processamento Eletrônico (por ato).....
R\$ 6,40

Selos: R\$ 8,70

Selo Digital: 0750.01.2100001.85205;

0750.02.2300001.10538;

0750.04.2300003.00299;

Total R\$ 80,30

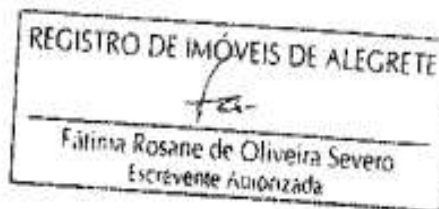
Guia/Pedido 175177

Recibo: 199115

Certidão da Matricula 10.907

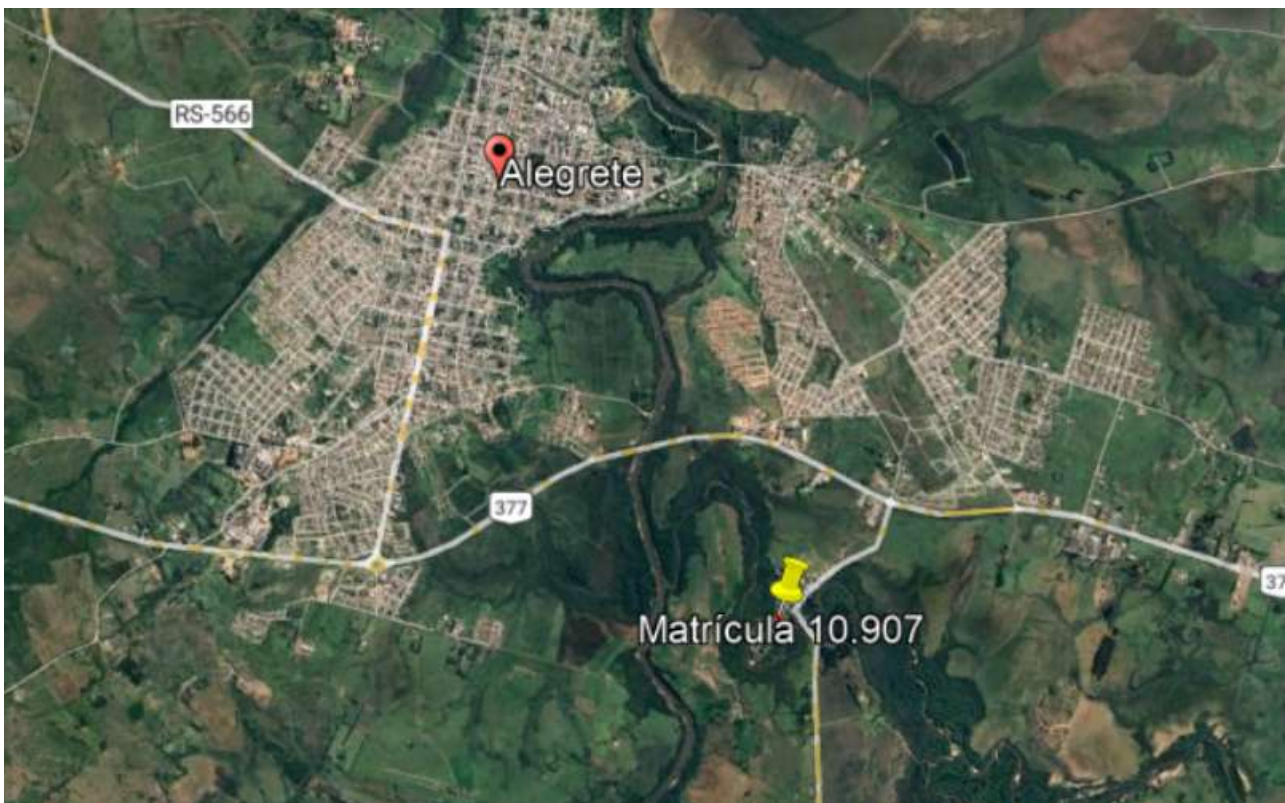
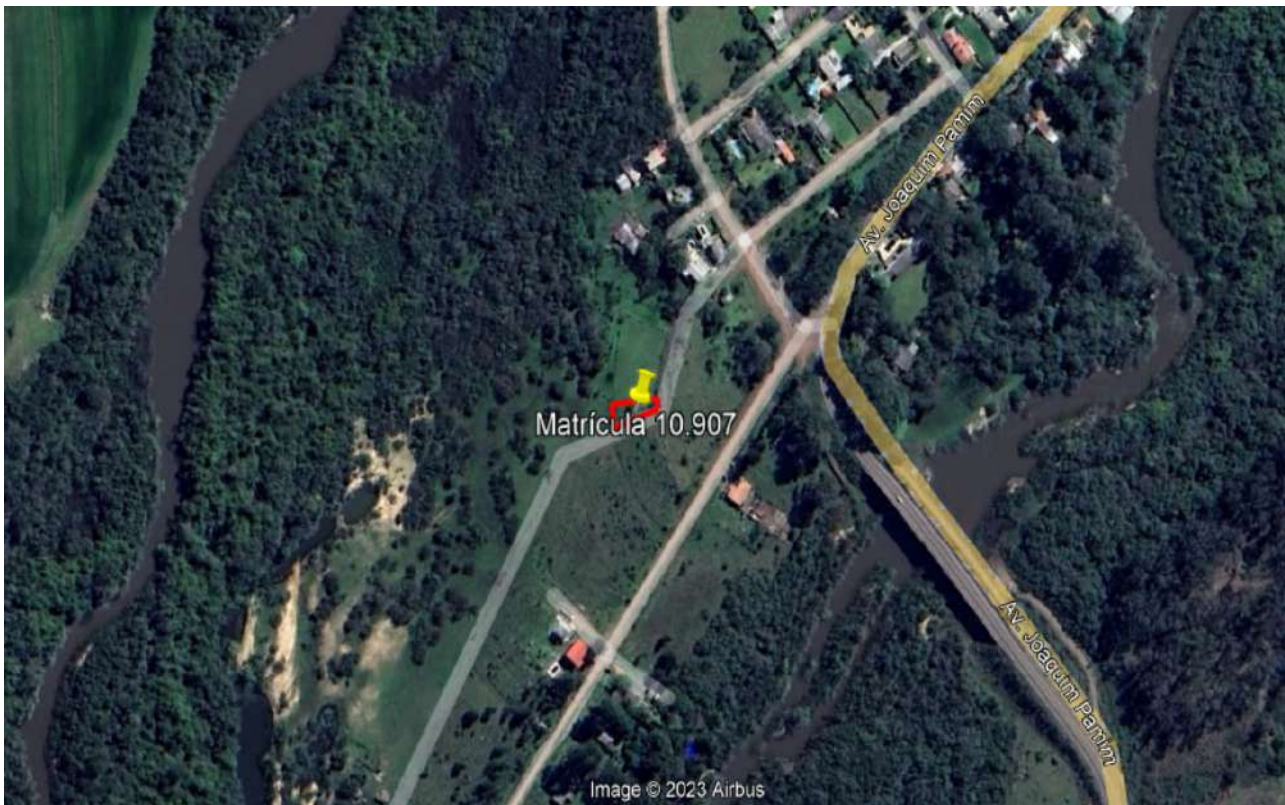


A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
099275 53 2023 00019574 11

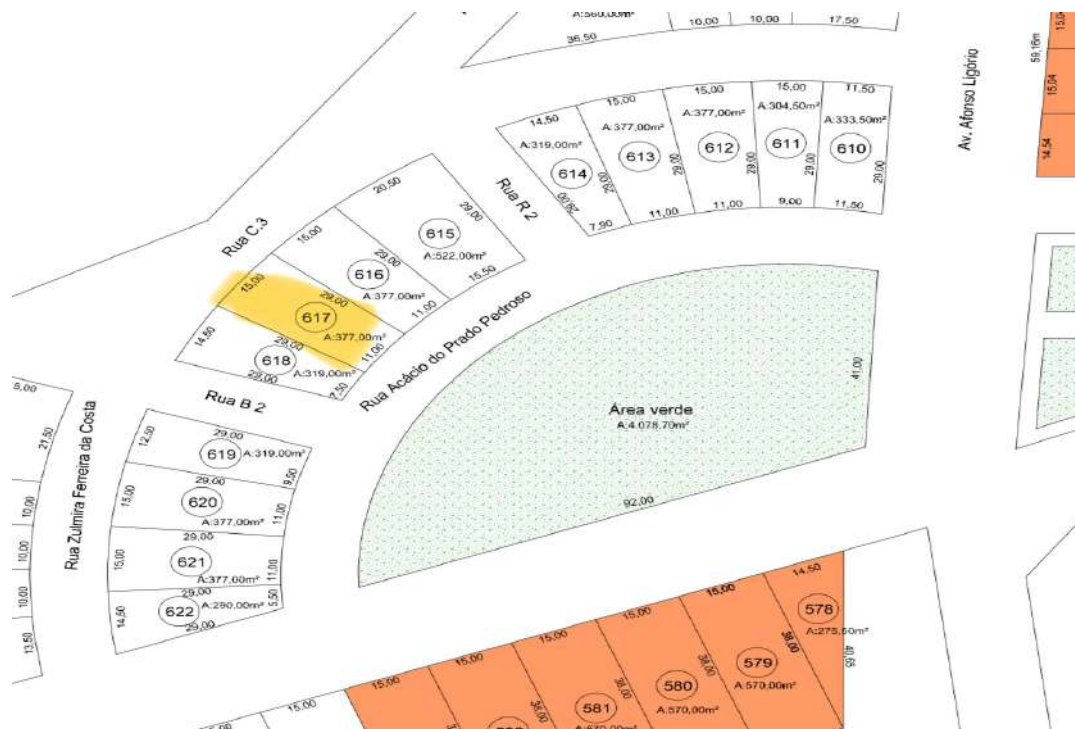


SOBRE A LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÕES DO IMÓVEL:





SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEORREFERENCIADAS DA PREFEITURA LOCAL:



DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **21/11/2023** às **10:30**

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Urbano | ☐ Apartamento | ☐ Condomínio Fechado |
| ☐ Rural | ☐ Casa Geminada | ☐ Sala Comercial |
| ☐ Residencial | ☐ Sítio/Chácara | ☐ Galpão |
| ☒ Terreno | ☐ Sobrado | ☐ Indústria |
| ☐ Comercial | ☐ Vaga de Garagem | |

INFORMAÇÕES GERAIS - IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

Matrícula: 10.907	Inscr. Munic: -	Georef. () Sim (X) Não	
CRI: Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Alegrete			
Endereço: Rua B2	Nº: S/N		
Complem.: Lote 618 Quadra 47 Área S1			
Bairro: Balneário Caverá	Cidade: Alegrete	UF: RS	
CEP: 97546-140	Coordenadas: -29.818591670522288, -55.772942566476694		
IMÓVEL URBANO (TERRENO/EDIFICAÇÃO)			
Área Total Terreno (m²): 319,000	Testada (m):		
Área Total Construída (m²): 0,000	Área Averbada (m²): 0,000		
Edificação Averbada: () Sim () Não () Parcial	Área Não Averbada (m²): 0,000		
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	☐ Quadrado	☒ Retangular	☐ Triangular
	☐ Irregular	☐ Limpo	☒ Esquina
	☐ Plano	☐ Aclive	☐ Declive
	☐ Leve Aclive	☐ Forte Aclive	☐ Leve Declive
	☐ Forte Declive	☐ Acidentado	☐ Encravado
	☒ Vegetação baixa	☐ APP's / Mata Nativa	☐ Reserva Legal
	CARACTERÍSTICAS EXTERNAS	☐ Asfalto	☐ Calçamento
☐ Calçadas		☐ Murado	☐ Lajotas
☒ Sem pavimentação		☐ Palanques madeira	☐ Taipa de pedras
☐ Britado		☐ Paver	☐ Cercado
☐ Aterrado		☐ Grades de Segurança	☐ Mourões Cimento
☐ Telhas de barro		☐ Telhas Fibrocimento	☒ Arame fios

		Telhas aluzinco		Telhas de zinco		Estrutura metálica
SUPERFÍCIE DO SOLO		Seco	X	Úmido		Alagadiço
		Banhado		Arenoso	X	Argiloso
PADRÃO REGIONAL		Baixo	X	Médio		Alto
SITUAÇÃO	X	Desocupado		Ocupado		Alugado
		Abandonado		Tombado		Outros
VOCAÇÃO DE USO	X	Residencial		Comercial		Industrial
		Rural		Empresarial		Outros
CONFRONTANTES		Lado Direito	X	Lado Esquerdo		Fundos
TEM CONDIÇÕES PARA HABITABILIDADE?		Sim	X	Não		
RODOVIAS DE ACESSO: BR 377			CIDADES VIZINHAS: Maçambará, RS Manoel Viana, RS			
REGISTRO DE VÍCIOS APARENTES: -						
ABSORÇÃO DE MERCADO		Curto Prazo				
	X	Médio Prazo				
		Longo Prazo				

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Imóvel de possível colocação no mercado devido a suas características, localização e infraestrutura. Localizado numa rua não pavimentada em boas condições de conservação e uso, em uma região de padrão construtivo médio, próximo ao acesso da Rodovia BR 377 (aproximadamente 2km) e aproximadamente 6,2km até o centro comercial, administrativo e de serviços da cidade de Alegrete - RS.

IMÓVEL URBANO

Trata-se de um **TERRENO URBANO com área total de 319,000 m²**, localizado na Rua B2, S/N, Bairro Balneário Caverá, na cidade de Alegrete - RS, posicionado numa esquina, terreno plano, limpo, seco e em área livre de inundações.

OBSERVAÇÕES

- Todo e qualquer tipo de alterações/benfeitorias, afetará diretamente no valor da avaliação, valorizando ou depreciando o bem.
- Edificações não averbadas possuem dimensões aproximadas.
- Para fins de avaliação, não são considerados móveis planejados e avulsos, instalação elétrica e qualquer equipamento eletroeletrônico.

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC):

RISCO SOCIOAMBIENTAL			
ATIVIDADE	SIM	NÃO	INCONCLUSIVO
Há indícios de contaminação no imóvel?		X	
Possui nascente ou curso de água no imóvel?		X	
Há indício de atividade industrial no imóvel?		X	
Há indício de atividade de mineração no imóvel?		X	
Há indício de atividade de posto de gasolina ou tanque de combustíveis?		X	
Há indício de serviços de troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria?		X	
Há indícios de aterro sanitário, lixão, ferro velho, cemitério ou entulhos?		X	
Há indícios de resíduos líquidos ou sólidos?		X	
Há armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos?		X	
Foi observada alguma atividade desativada no entorno nas mesmas características descritas acima?		X	

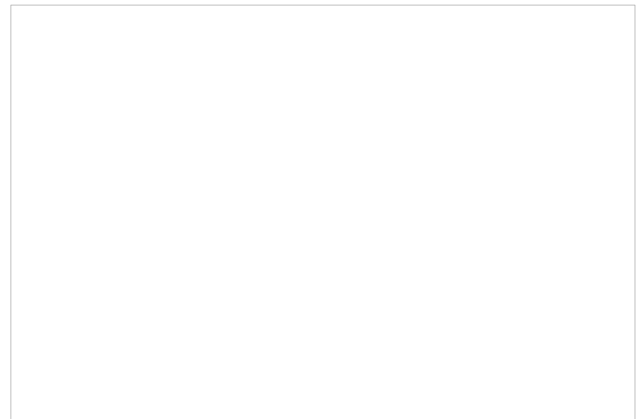
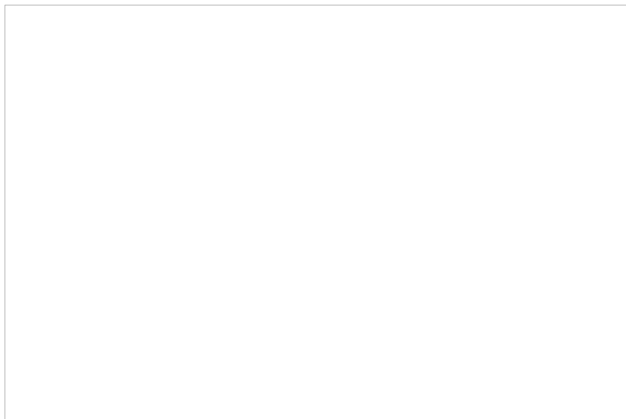
ATIVIDADE	PASSADO	PRESENTE
Indústria. Quais?		
Posto de Gasolina e/ou armazenamento de combustíveis		
Oficina Mecânica e/ou troca de óleo		
Aterro Sanitário, lixão, entulhos		
Armazenamento de resíduos. Quais?		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo, pesticidas, herbicidas, tintas, vernizes ou outros componentes tóxicos		
Hospital ou outro serviço de saúde		
Comércio. Que tipo?		
Outros. Descrever:		

Observações:

- O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que aponte as causas e mitigação dos eventos ambientais.

FOTOS AUTORAIS DO IMÓVEL





MEMORIAL DE CÁLCULO

Imóvel Urbano				
QUADRO AMOSTRAL				
1	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	75.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://contalii.com.br/property/terreno-venda7-cavera		
2	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	630,000		
	FONTE	https://www.centralimoveisalegrete.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/120		
3	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	98.000,00		
	ÁREA (m²)	450,000		
	FONTE	https://spatimoveis.com.br/imovel/138/terreno-residencial-alegrete-balnerio-caver/		
4	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	140.000,00		
	ÁREA (m²)	570,000		
	FONTE	https://www.buskaza.com.br/imoveis/21a6a427-e892-4702-b73c-6d23c639b62b		
5	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	80.000,00		
	ÁREA (m²)	470,000		
	FONTE	https://www.ceaimoveisrs.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/97573		
6	BAIRRO	Balneário Caverá		
	VALOR R\$	95.000,00		
	ÁREA (m²)	550,000		
	FONTE	https://www.urbano.samsulimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-balneario-cavera-alegrete/2427		

HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/m²
1	Balneário Caverá	75.000,00	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	98.000,00	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	98.000,00	450,000	217,78
4	Balneário Caverá	140.000,00	570,000	245,61

5	Balneário Caverá	80.000,00	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	95.000,00	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	1.128,56
			MÉDIA ARITMÉTICA	188,09
			DESVIO PADRÃO (+20%)	225,71
			DESVIO PADRÃO (-20%)	150,47

DESVIO PADRÃO				
Nº	BAIRRO	R\$	ÁREA (m²)	R\$/M²
1	Balneário Caverá	166,67	450,000	166,67
2	Balneário Caverá	155,56	630,000	155,56
3	Balneário Caverá	217,78	450,000	217,78
5	Balneário Caverá	170,21	470,000	170,21
6	Balneário Caverá	172,73	550,000	172,73
			VALOR TOTAL	882,95
			MÉDIA ARITMÉTICA	176,59

ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	VALOR
319,000	56.332,21

FATOR CORREÇÃO	VALOR FINAL
1,050	59.148,82

VALOR DO IMÓVEL:

TERRENO URBANO

Tipo	Área Ref. (m²)	Valor (R\$/m²)	Valor Total R\$
1 Terreno	319,000	R\$ 185,42	R\$ 59.148,82
TOTAIS	319,000		R\$ 59.148,82

VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO

R\$ 59.148,82 (cinquenta e nove mil e cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos)

Com base no estudo das propriedades da natureza e de características internas e externas semelhantes, utilizando o método de dados comparativos diretos de mercado, ponderando as características e atributos dos dados obtidos utilizando técnicas de homogeneização padronizadas que permitem a determinação de valores tendo em conta diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, geralmente divergentes das flutuações e tendências em outros ramos da economia, conclui-se que o valor de mercado dos imóveis objeto deste Parecer Técnico de Análise de Mercado é:

Valor do Imóvel (R\$)	59.148,82 (cinquenta e nove mil e cento e quarenta e oito reais e oitenta e dois centavos)
Variação (%)	±5,00
Valor Mínimo (R\$)	56.191,38 (cinquenta e seis mil e cento e noventa e um reais e trinta e oito centavos)
Valor Máximo (R\$)	62.106,26 (sessenta e dois mil e cento e seis reais e vinte e seis centavos)
Desconto P/ Valor Justo (%)	15,0
Valor P/ Valor Justo (R\$)	50.276,50 (cinquenta mil e duzentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos)
Desconto P/ Venda Forçada (%)	30,0
Valor P/ Venda Forçada (R\$)	41.404,17 (quarenta e um mil e quatrocentos e quatro reais e dezessete centavos)

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

Avaliador: FILIPE MARIANO
Título Profissional: AVALIADOR
Registro CNAI nº: 37436

INFORMAÇÕES DO ENGENHEIRO

Engenheiro: DOUGLAS BATISTA MARIA
Título Profissional: ENGENHEIRO CIVIL
Registro CREA-SC nº: 158636-0
Registro CRECI nº: 38253F
Registro CNAI nº: 32014

INFORMAÇÕES DA EMPRESA

Razão Social: ZAHAV SERVIÇOS LTDA
CNPJ: 29.636.152/0001-67
Inscrição Municipal: ISENTA
Endereço: RUA BLUMENAU, 64 - SALA 502 - CENTRO
CEP: 89204-250
Município: JOINVILLE
Estado: SC

Joinville, 24 de Novembro de 2023

DOUGLAS
BATISTA
MARIA:056674
42957

Assinado de forma
digital por DOUGLAS
BATISTA
MARIA:05667442957
Dados: 2023.11.24
18:28:42 -03'00'

DOUGLAS BATISTA MARIA
CREA-SC nº: 158636-0

FILIPE
MARIANO:0
7821205982

Assinado de forma
digital por FILIPE
MARIANO:078212059
82
Dados: 2023.11.24
18:28:50 -03'00'

FILIPE MARIANO
CNAI nº: 37436