FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **TERRENO URBANO**

LOCALIZAÇÃO : **RUA CARLOS ARNOLDO EWALD, LOTE Nº 27 – QUADRA 2115**
BAIRRO INDUSTRIAL
VENÂNCIO AIRES/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de um terreno urbano localizado na Rua Carlos Arnoldo Ewald, Lote n° 27 – Quadra 2115 no bairro Industrial, em Venâncio Aires/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 450.000,00

(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

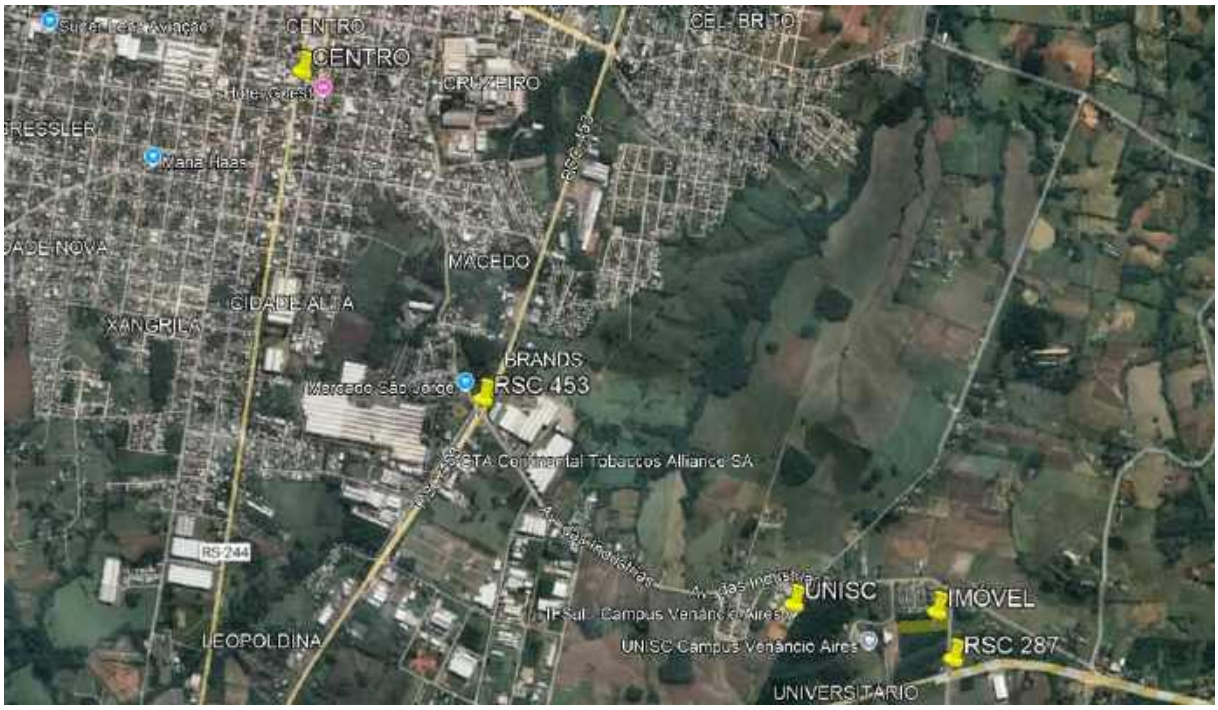
4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 200 m da RSC 287
- 450 m da UNISC – Campus Venâncio Aires
- 2,6 km da RSC 453
- 5,3 km do centro da Cidade

Está inserido no quarteirão parcialmente formado pelas ruas Carlos Arnoldo Ewald e Enith Lenz, Avenida das Indústrias e RSC 287.

Localização



Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia e de iluminação pública.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação de chão batido.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, rural e residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 50.567 do Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires/RS.

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno tem relevo plano, cobertura vegetal, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao leste: 40,61 m, de frente com a Rua Carlos Arnoldo Ewald;
- ao sul: 231,47 m, fazendo divisa com o lote 31;
- ao oeste: 62,00 m, fazendo divisa com o lote 33;
- ao norte: 229,76 m, fazendo divisa com o lote 26;
- Área: 12.442,78 m².

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – terreno – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 8 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, que serviram de base para o tratamento por fatores.

A partir da citada pesquisa, cujos detalhes estão em anexo, adotamos os seguintes fatores para a homogeneização:

f (Área ; Loc)

onde:

- f Área: fator indicativo da relação entre a área dos elementos da pesquisa e a área do imóvel a ser avaliado;
- f Loc: fator indicativo da localização da amostra em relação ao imóvel a ser avaliado, relacionando o valor unitário médio das amostras com o valor de cada amostra.

Após a aplicação do tratamento dos fatores para a homogeneização dos valores das amostras, analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Para a obtenção do valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando, consideramos os seguintes atributos:

- Área = 12.442,78 (área do terreno, em m²)
- Loc = 0,70 (via interna)

Logo, o valor unitário homogeneizado é de R$ 54,83/m²

Intervalo de Confiança: - Lim Infer. = R$ 42,78/m²

- Lim Sup. = R$ 66,88/m²

Considerando-se que as amostras coletas estão localizadas em vias pavimentadas, enquanto o avaliando situa-se em via de chão batido adotou-se o valor unitário do limite inferior do intervalo de confiança, em números arredondados: **R$ 40,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do terreno, importa em:

VT = 12.442,78 m² x R$ 40,00/m² x 0,90 = R$ 447.940,08
ou, em números
comerciais
R$ 450.000,00
(Quatrocentos e cinquenta mil reais)

Venâncio Aires, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES

AMOSTRA 1

Endereço:	AVENIDA DAS INDUSTRIAS		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	18.000,00	**Imobiliária:**	IDEAR
Área Const. (m²)	880,00	**Telefone:**	(51) 99748-9557
Valor:	R$ 1.400.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 77,78
Site:	https://idearimoveis.com.br/imoveis-venda/2550-18-000m-de-area-de-terra-e-880m-de-area-construida-im2550		
Loc	0,85		

AMOSTRA 2

Endereço:	RUA 165		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	1.820,00	**Imobiliária:**	KAPPEL
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 99244-1500
Valor:	R$ 40.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 21,98
Site:	https://www.kappelimoveis.com.br/imovel/884491-terreno-a-venda-1820-m2-por-r-400-000-industrial-venancio-aires-rs		
Loc	0,7		

AMOSTRA 3

Endereço:	RSC 287		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	24.000,00	**Imobiliária:**	KUHN
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 92003-7269
Valor:	R$ 1.800.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 75,00
Site:	https://www.kuhnimoveisva.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-bairro-industrial-em-venancio-aires/K413		
Loc	1		
0			

AMOSTRA 4

Endereço:	AVENIDA DAS INDUSTRIAS		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	40.000,00	**Imobiliária:**	KUHN
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 92003-7269
Valor:	R$ 2.000.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 50,00
Site:	https://www.kuhnimoveisva.com.br/imovel/area-rural-a-venda-venancio-aires-rs-4-hectares/K415		
Loc	0,85		

AMOSTRA 5

Endereço:	RUA ORLANDO FISCHER		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	56.000,00	**Imobiliária:**	LEMOS
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 3919-0560
Valor:	R$ 1.700.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 30,36
Site:	https://lemosassimobi.com.br/812-terreno-industrial-em-venancio-aires-bairro-industrial.html		
Loc	0,7		

AMOSTRA 6

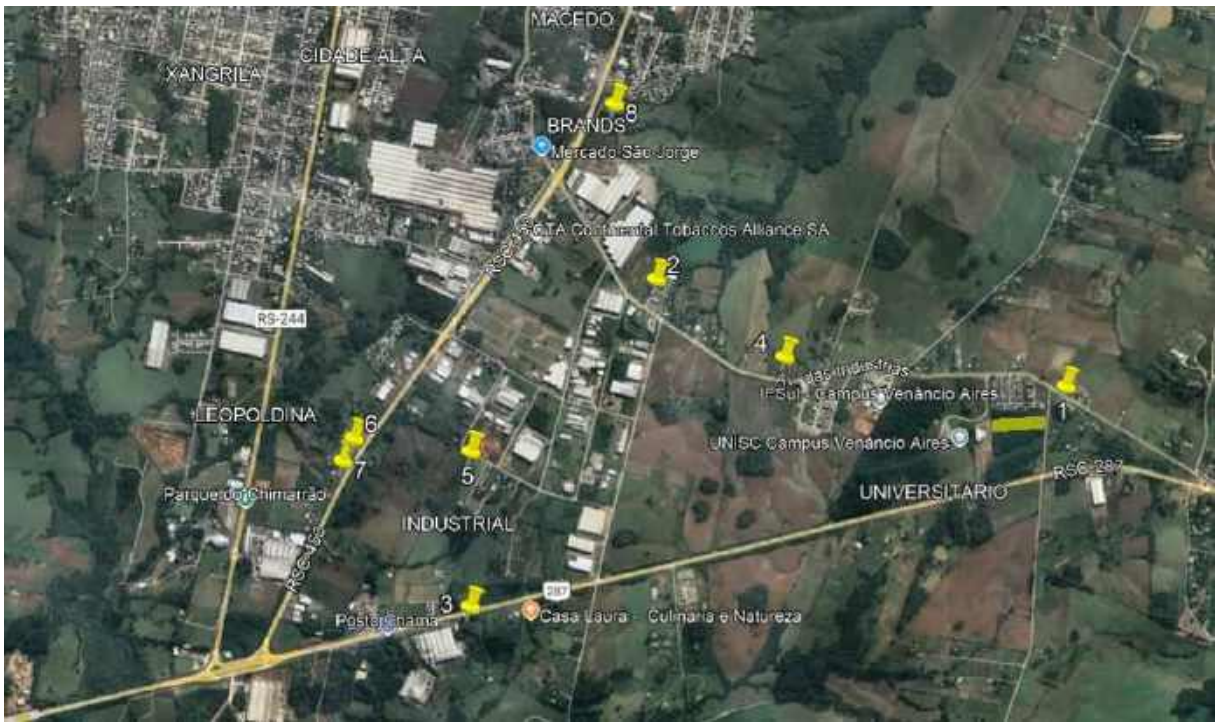
Endereço:	RSC 453		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	5.000,00	**Imobiliária:**	LEMOS
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 3919-0560
Valor:	R$ 600.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 120,00
Site:	https://lemosassimobi.com.br/761-terreno-industrial-em-venancio-aires-bairro-industrial.html		
Loc	1		

AMOSTRA 7

Endereço:	RSC 453		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	26.605,00	**Imobiliária:**	VELTON
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 98608-5795
Valor:	R$ 1.696.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 63,75
Site:	https://www.veltonimoveis.com.br/site/imovel/codigo-1032-as-margens-da-rst-453/#prettyPhoto		
Loc	1		

AMOSTRA 8

Endereço:	RSC 453		
Cidade:	INDUSTRIAL	**Estado:**	RS
Área Terreno (m²)	10.573,00	**Imobiliária:**	ALIANÇA
Área Const. (m²)	0,00	**Telefone:**	(51) 99551-1180
Valor:	R$ 1.400.000,00	**VUnit (R$/m²):**	R$ 132,41
Site:	https://www.aliancaimoveisva.com.br/imovel/terreno--lote-a-venda-bairro-industrial-em-venancio-aires/101463		
Loc	1		



AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO	*f ÁREA*	*f LOC*	Valor	VUnit/m²	VUnit homogeneizado
1	AVENIDA DAS INDUSTRIAS	18.000,00	1,0472	0,8235	R$ 1.400.000,00	R$ 77,78	R$ 67,08
2	RUA 165	1.820,00	0,7864	1,0000	R$ 40.000,00	R$ 21,98	R$ 17,28
3	RODOVIA RSC 287	24.000,00	1,0856	0,7000	R$ 1.800.000,00	R$ 75,00	R$ 56,99
4	AVENIDA DAS INDUSTRIAS	40.000,00	1,1572	0,8235	R$ 2.000.000,00	R$ 50,00	R$ 47,65
5	RUA ORLANDO FISCHER	56.000,00	1,2069	1,0000	R$ 1.700.000,00	R$ 30,36	R$ 36,64
6	RODOVIA RSC 453	5.000,00	0,8923	0,7000	R$ 600.000,00	R$ 120,00	R$ 74,95
7	RODOVIA RSC 453	26.605,00	1,0997	0,7000	R$ 1.696.000,00	R$ 63,75	R$ 49,07
8	RODOVIA RSC 453	10.573,00	0,9601	0,7000	R$ 1.400.000,00	R$ 132,41	R$ 88,99

VALOR COM 30%

VUnit/m²	R$	27,92
Lim. Inferior	R$	38,38
Lim. Superior	R$	71,28

INTERVALO DE CONFIANÇA

Lim. Inferior	R$	42,78
Lim. Superior	R$	66,88

VUnit/m²	R$	54,83
Lim. Inferior	R$	42,78
Lim. Superior	R$	66,88

CAMPO DE ARBÍTRIO

Lim. Inferior	R$	46,61
Lim. Superior	R$	63,06

HOMOGENEIZAÇÃO	
n° de amostras	8
VUnit. Médio homogeneizado (R$/m²)	27,92
Lim. Inf. (R$/m²) (-30%)	38,38
Lim. Sup. (R$/m²) (+30%)	71,28

SANEAMENTO	
n° de elementos	8
VUnit. Médio saneado (R$/m²)	27,92
Desvio Padrão	22,526
Variância	2,632
t de Student	7
Lim. Inf. (R$/m²)	42,78
Lim. Sup. (R$/m²)	66,88
Campo de Arbítrio (Lim. Inf.)	R$ 46,61
Campo de Arbítrio (Lim. Sup.)	R$ 63,06
Amplitude (%)	31%

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 29 de maio de 2018

FLS.	MATRÍCULA
01	**50.567**

IMÓVEL: Um terreno de forma irregular, com área superficial de **12.442,78m2** (doze mil, quatrocentos e quarenta e dois metros e setenta e oito decímetros quadrados), **sem benfeitorias**, situado no lado direito sentido **Norte-Sul** da Rua Carlos Arnoldo Ewald, distante 60,89 metros da esquina da Rua Alfredo Scheibler, bairro Universitário desta cidade, quarteirão incompleto entre as Ruas: Rua Alfredo Scheibler, Rua Carlos Arnoldo Ewald e Rodovia RSC 287, com a seguinte descrição no sentido horário: iniciando a descrição no vértice situado no extremo norte-leste do polígono, deste segue 40,61 metros em direção sul, confrontando-se pela frente ao **Leste** com a Rua Carlos Arnoldo Ewald; neste ponto forma ângulo de 96°9'6", segue 57,18 metros em direção oeste, confrontando-se ao **Sul** com o lote 31; neste ponto forma ângulo de 211°19'26", segue 41,59 metros em direção sudoeste, confrontando-se ao **Sudeste** com o lote 31; neste ponto forma ângulo de 148°40'34", segue 132,70 metros em direção oeste, confrontando-se ao **Sul** ainda com o lote 31; neste ponto forma ângulo de 90°, segue 62,00 metros em direção norte, confrontando-se ao **Oeste** com o lote 33, neste ponto forma ângulo de 90°, segue 229,76 metros em direção leste confrontando-se ao **Norte** com o lote 26 até encontrar a linha da frente, fechando a descrição deste polígono com ângulo de 83°50'54"; Correspondente o dito imóvel ao **Lote 27** da **Quadra 2115**.-
PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE VENÂNCIO AIRES**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.334.918/0001-55, situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 634, nesta cidade.-
TÍTULO: DESMEMBRAMENTO.-
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 50.565 do Lº 2-RG, neste Ofício, em 29/05/2018.-
PROTOCOLADO: Sob nº 125988, Lº 1-V, em data de 11/05/2018; O referido é verdade e Dou Fé.- **Arq. 10.757**; Emol.: R$ 19,00.-
0723.03.1800004.00916 = NIHIL.- Venâncio Aires(RS), 29 de maio de 2018/lh.-
OFICIAL:

R - 01 - 50.567- Prot.: 131192, Lº 1-X- Data: 05/11/2019.-
TÍTULO: DOAÇÃO COM ENCARGOS E CLÁUSULA DE REVERSÃO.-
DOADOR: MUNICÍPIO DE VENÂNCIO AIRES, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 87.334.918/0001-55, situado na Rua Osvaldo Aranha, nº 634, nesta cidade, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Giovane Wickert.-
DONATÁRIA: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, estabelecida no Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, Bairro Centro, nesta cidade, neste ato representada pelos sócios: Sebaldo Konzen e Cláudia Regina Becker.-
IMÓVEL: O imóvel com área de 12.442,78m2, sem benfeitorias.-
FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Doação de Bem Imóvel com Encargos e Cláusula de Reversão, lavrada sob nº 51.462, fls. 140v, Lº 338, assinada em 01.11.2019, pela Tabeliã Substituta Débora Cristine Lemos Veiga, no Tabelionato desta cidade.-
CONDICÕES: Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código A2FA.1536.4AFD.4D69, as demais negativas constante na escritura e D.O.I., a Escritura foi lavrada com ENCARGOS que a donatária obriga-se a construir a Sede da Empresa no prazo máximo de 2 anos; e ainda com CLÁUSULA DE

.....continua no verso.....

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

Continuação da Página Anterior -:-:-:-

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **IMÓVEL COMERCIAL**

LOCALIZAÇÃO : **ACESSO IMPERATRIZ DONA LEOPOLDINA, Nº 2.941**
BAIRRO CIDADE ALTA
VENÂNCIO AIRES/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de imóvel comercial localizado no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina n° 2.941, no bairro Cidade Alta, em Venâncio Aires/RS, compreendendo o prédio e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	**R$**	**630.000,00**
Valor do Prédio	**R$**	**2.300.000,00**
Valor de Mercado	**R$**	**2.930.000,00**

(Dois milhões e novecentos e trinta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III para a avaliação do terreno e grau de fundamentação II para o custo de reprodução dos prédios e benfeitorias.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

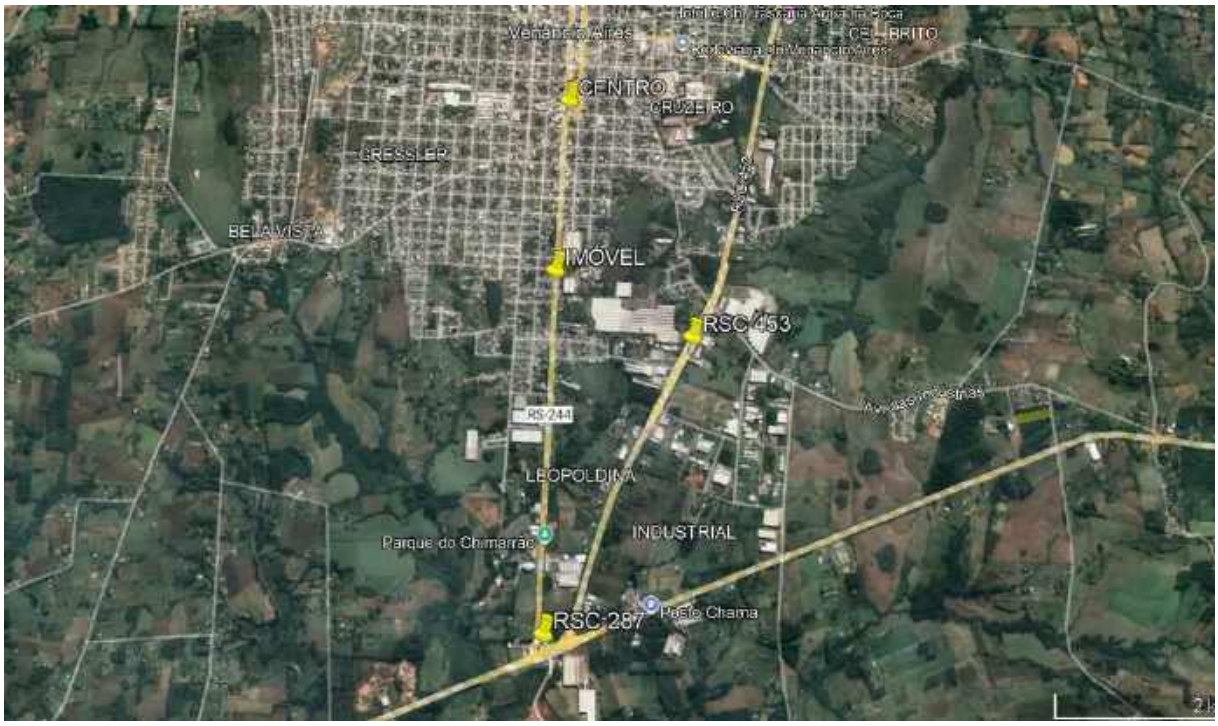
4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1,2 km do Centro da cidade
- 1,4 km da RSC 453
- 2,4 km da RSC 287

Está inserido no quarteirão formado pelo Acesso Imperatriz Dona Leopoldina e pelas ruas Osmar Armindo Puthin, Júlio de Castilhos e Wilibaldo Ertel.

Localização



Situação

4.2 Ocupação

O imóvel destina-se à atividade comercial e está ocupado pela proprietária.

4.3 Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

4.4 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais. O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica. Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.5 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.

4.6 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 48.170 do Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires/RS.

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está abaixo do logradouro confrontante, possui formato retangular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao leste: 33,00 m, de frente com o Acesso Imperatriz Dona Leopoldina;
- ao oeste: 33,00 m, de fundos com os lotes 07 e 10;
- ao norte: 25,00 m, com o lote 01;
- ao sul: 25,00 m, com o lote 06;
- Área: 825,00 m².

5.2 Prédio

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- térreo: recepção, estações de trabalho, cozinha, sanitários e garagem;
- segundo pavimento: escritórios e sala de reuniões

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta acrílica; em azulejos (sanitários e cozinha);
- Pisos: em porcelanato (recepção, estações de trabalho, cozinha e sanitários), carpete (escritórios e sala de reuniões) e concreto (garagem);
- Forros: em gesso (recepção, cozinha e sanitários) e placas acústicas (estações de trabalho);
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: portas internas de madeira e vidro e janelas metálicas;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 2,80 m e 5,00 m

Área construída: 957,87 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

Estações de trabalho

Escritórios

Recepção

Cozinha

Sanitários

Garagem

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

6.1 Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, levantamos 13 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (Atrat\ ;\ Área)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa, 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser

considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a média:

$$\mathbf{Vunit = 1.230{,}5272 * e^{(0{,}5248333 * Atrat)} * Area^{-0{,}21158039}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,95092
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 825,00 m² (área conforme matrícula)
- Atrat = 2 (atratividade boa)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$VUnit = 1.230{,}5272 * e^{(0{,}5248333 * 2)} * 825{,}00^{-0{,}21158039}$$

VUnit = R$ 848,97 /m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 804,71 /m²
- Lim Sup. = R$ 895,66 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 850,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do terreno importa em:

VT = 825,00 m² x R$ 850,00/m² x 0,90 = R$ 631.125,00 ≈ **R$ 630.000,00**
(Seiscentos e trinta mil reais)

6.2 Avaliação do Prédio

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação do prédio obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIO	DIMENSÃO (m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R$) em números arredondados
1	Prédio	957,87	3.039.000,00	0,75	2.300.000,00
	TOTAL				**2.300.000,00**

(Dois milhões e trezentos mil reais)

7. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno ..... R$ 630.000,00

Valor do Prédio ..... R$ 2.300.000,00

Valor de Mercado ..... R$ 2.930.000,00

(Dois milhões e novecentos e trinta mil reais)

Venâncio Aires, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO VENÂNCIO AIRES/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQ. RUA ROGERIO UHRY	LEOPOLDINA	608,16	R$ 379.000,00	623,19	(51) 99625-4496	TRINDADE	1
2	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA ADAIR CELSO	LEOPOLDINA	1.820,00	R$ 1.600.000,00	879,12	(51) 99625-4496	TRINDADE	2
3	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, AO LADO RESTAURANTE PANELA DE BARRO	CENTRO	528,00	R$ 750.000,00	1.420,45	(51)99748-9557	IDEAR	3
4	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CENTRO	2.390,50	R$ 2.650.000,00	1.108,55	(51) 3741-1560	MOURA	3
5	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, COM FRENTE PARA A RUA ALBINO FISS	LEOPOLDINA	627,00	R$ 588.000,00	937,80	(51)99748-9557	IDEAR	2
6	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONARIOS	CIDADE ALTA	250,00	R$ 300.000,00	1.200,00	(51) 99551-1180	ALIANÇA	2
7	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CIDADE ALTA	509,00	R$ 850.000,00	1.669,94	(51) 99244-1500	KAPPEL	3
8	RUA PRIMEIRO DE MARÇO	CIDADE ALTA	677,12	R$ 680.000,00	1.004,25	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
9	RUA MARECHAL FLORIANO	CIDADE ALTA	420,00	R$ 349.800,00	832,86	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
10	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA	LEOPOLDINA	1.970,00	R$ 1.200.000,00	609,14	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
11	RUA EMILIO SELBACH, COM FRENTE PARA A RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO	CIDADE ALTA	1.230,33	R$ 520.000,00	422,65	(51) 98687-6283	LB	1
12	RUA PRIMEIRO DE MARÇO ESQ RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO	CIDADE ALTA	440,00	R$ 385.000,00	875,00	(51) 98687-6283	LB	2
13	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO ESQ. RUA DOS EXPEDICIONARIOS	CIDADE ALTA	594,00	R$ 275.000,00	462,96	(51) 3919-0560	LEMOS	1

GRESSLER
Vila Hass
Veículos Mal
CIDADE NOVA
XANGRILÁ
CIDADE ALTA
IMOVEL
MACEDO
Mercado Sol Jorge
BRANDS
CTA Continental Tobacco Alliance SA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
Google Earth

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 13	Total	: 3
Utilizados	: 13	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95092	Total	: 2,01183
Determinação	: 0,90425	Residual	: 0,19264
Ajustado	: 0,88510	Desvio Padrão	: 0,13879

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 47,21718	D-Calculado	: 2,17255
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	69
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

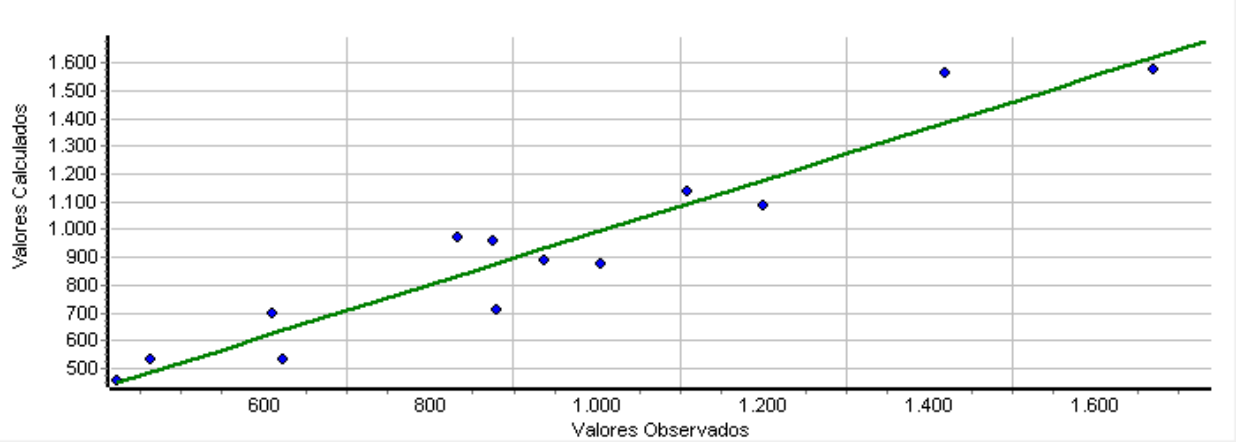
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$Y = 1.230,527162 * 2,718^{(0,524833 * Atrat)} * Área^{-0,211580}$$

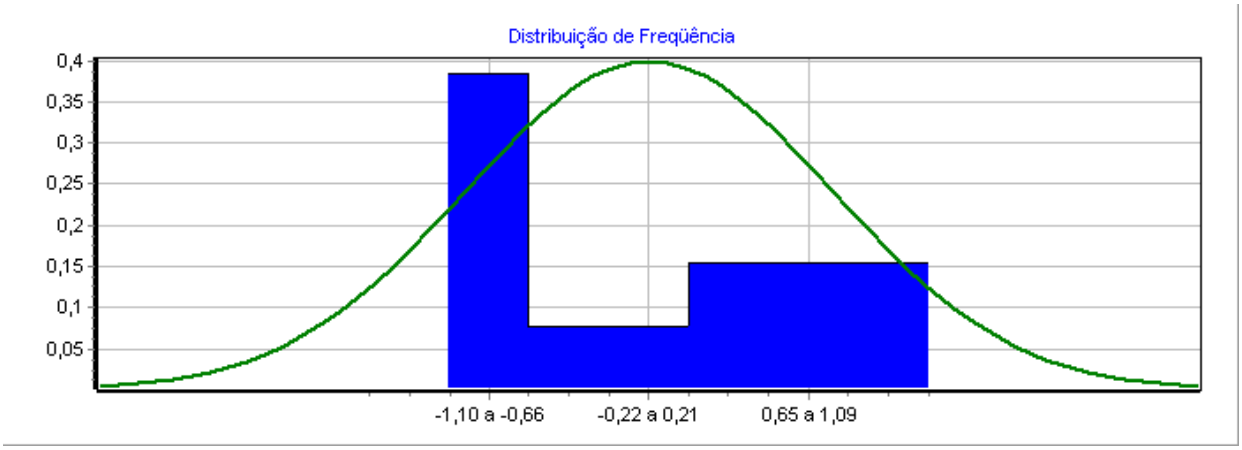
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 926,61	Coefic. Aderência	: 0,91218
Variação Total	: 1585920,73	Variação Residual	: 139273,15
Variância	: 121993,90	Variância	: 13927,32
Desvio Padrão	: 349,28	Desvio Padrão	: 118,01

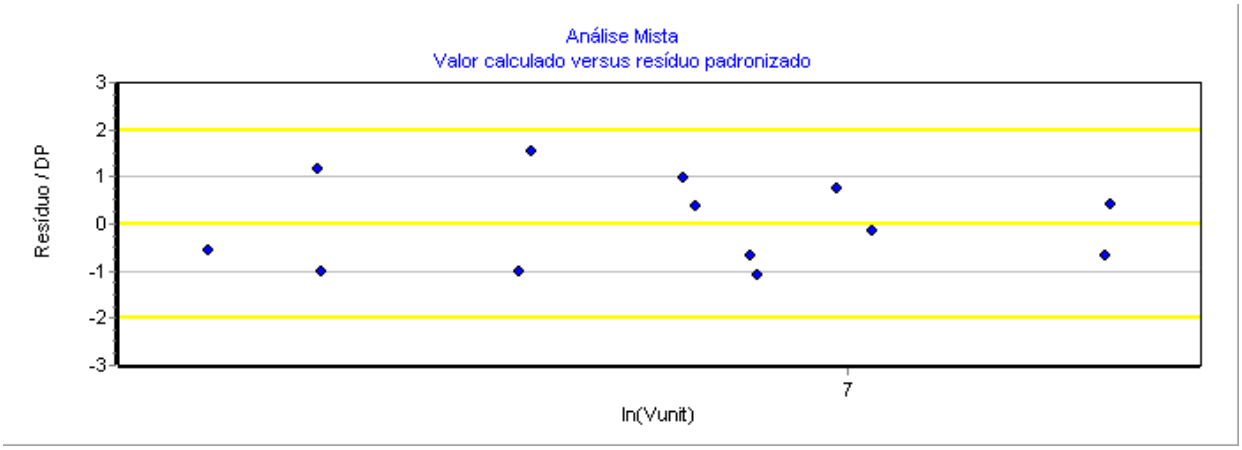
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



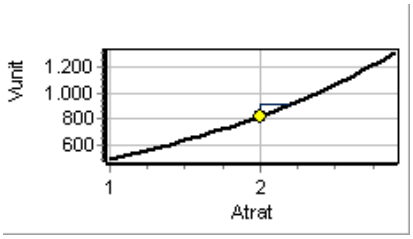
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

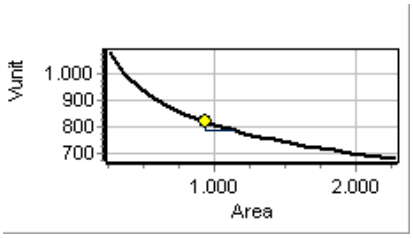
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,10 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_2 Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 2390,50
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,30 % na estimativa



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 422,65 a 1669,94
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88510)
X_1 Atrat	x	9,24	0,01	0,00302
X_2 Area	ln(x)	-3,58	0,50	0,76144

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	Area	Vunit
X_1	x		72	95
X_2	ln(x)	6		75
Y	ln(y)	88	-29	

Valores da Média para 80 % de confiança

•Vunit Médio: 848,97

•Vunit Mínimo: 804,71

•Vunit Máximo: 895,66

Precisão: Grau III

Média:

Vunit =1230,5272 *e ^ (0,5248333 * Atrat) *Area ^ -0,21158039

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0048170-24

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 25 de fevereiro de 2016

FLS.	MATRÍCULA
01	48.170

IMÓVEL: Um terreno de forma regular, medindo 33,00 metros de frente por 25,00 metros da frente aos fundos, com área superficial de **825,00m2** (Oitocentos e vinte e cinco metros quadrados), contendo **um prédio comercial em alvenaria** com área de **231,00m2** e **uma ampliação comercial em alvenaria** com a área de **93,30m2** sob n ° **294**, situado no lado direito sentido Norte-Sul do Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, distante 11,00 metros da esquina da Rua Wilibaldo Ertel, bairro Cidade Alta nesta cidade, quarteirão formado pelas Ruas Osmar Puthin, Wilibaldo Ertel, Júlio de Castilhos e Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, com as seguintes confrontações: frente ao Leste com o Acesso Imperatriz Dona Leopoldina; fundos ao Oeste com os Lotes 07 e 10; pelo lado Sul com o Lote 05; e, ao Norte com o Lote 01; Correspondente o dito imóvel ao **Lote 02** da **Quadra 395**.-

PROPRIETÁRIA: **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 05.624.503/0001-51, estabelecida no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, nº 2941, neste município.-

TÍTULO: FUSÃO.-

REGISTROS ANTERIORES: Matrículas nº.s 12.180, 46.415 e 47.295 do Lº 2-RG, neste Ofício, em datas de 29.07.2015, 23.01.2015 e 21.10.2015.-

PROTOCOLADO: Sob nº 117.460, Lº 1-S, em data de 03/02/2016; O referido é verdade e Dou Fé; **Arqº 10.312**; Emol.: R$ 17,10.-
0723.03.1500009.04373 = R$ 0,70.- Venâncio Aires(RS), 25 de fevereiro de 2016/ks.-
OFICIAL:

Av. 01 - 48.170- Prot.: 124258, Lº 1-U- Data: 24/11/2017- **CONSTRUÇÃO**- Conforme requerimento arquivado neste Ofício, juntamente com a Certidão de Averbação nº 927/2017, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, CND do INSS sob nº 002792017-88888063, e a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com código de controle 4D10.FFC2.B0EA.6A16, no imóvel objeto desta matrícula, foi construído um **prédio comercial em alvenaria** com a área de **957,87m2**, tendo a área de 231,00m2 com Carta de Habite-se a partir de 14.06.2005, a área de 93,30m2, com Carta de Habite-se a partir de 13.03.2006 e a área de 633,57m2 com Carta de Habite-se a partir de 24.05.2017, sob nº 2941, avaliado em R$ 600.000,00; O referido é verdade e Dou Fé; **Arq. 10.312**; Emol.: R$ 1.210,70.-
0723.09.1700007.00048 = R$ 61,40.- Venâncio Aires(RS), 01 de dezembro de 2017/lh.-
OFICIAL:

Av. 02 - 48.170- **RETIFICAÇÃO**- Conforme levantamento efetuado neste Ofício e com base no Artigo 213 parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, na Av. 01 o **prédio comercial em alvenaria** possui a área TOTAL de **957,87m2**, que se refere ao prédio comercial em alvenaria com área de 231,00m2 e à ampliação comercial em alvenaria com a área de 93,30m2 constantes na abertura desta matrícula, e uma ampliação da área de 633,57m2 com Carta de Habite-se a partir de 24.05.2017; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: NIHIL.-
0723.04.1800005.01850 = NIHIL.- Venâncio Aires(RS), 08 de outubro de 2018/ks.-
OFICIAL:

Continua no Verso.

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0048170-24

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 08 de outubro de 20 18

FLS. 01 VERSO

MATRÍCULA 48.170

R - 03 - 48.170- Prot.: 127436, Lº 1-V- Data: 04/10/2018.-
TÍTULO: **CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO** nº 18.0529.606.0000238/05, emitida em data de 28.09.2018.-
DEVEDORA FIDUCIANTE: **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na Imperatriz Dona Leopoldina, nº 2941, Centro, Venâncio Aires/RS.-
AVALISTAS: **SEBALDO KONZEN**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 154.084.420-04, viúvo, residente e domiciliado na Rua Doutor Álvaro Correa da Silva, 57, Verena, Santa Cruz do Sul/RS; e **CLAUDIA REGINA BECKER**, brasileira, administrador, inscrita no CPF sob nº 821.644.799-04, casada sem comunhão de bens com DANIEL KONZEN, ele inscrito no CPF sob nº 732.923.110-04, endereço na Rua Emílio Michel, 739, Ap 701, Centro, Venâncio Aires/RS.-
CREDOR FIDUCIÁRIO: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF**, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; neste ato representada por Anderson Henz.-
VALOR: R$ 1.170.000,00 (Hum milhão, cento e setenta mil reais); **VENCIMENTO**: 28 de Setembro de 2023; **JUROS**: Taxa de juros mensal de 1,15% e Taxa de juros anual de 14,71%.-
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 18.0529.606.0000238/05, juntamente com o Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 28.09.2018.-
PRAÇA DE PAGAMENTO: Venâncio Aires/RS.-
CONDIÇÕES: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle 7885.F936.4C63.564E; Certidão Negativa de Débitos Municipais; As partes obrigam-se pelas demais cláusulas estabelecidas na Cédula arquivada neste Ofício e aqui não expressamente mencionadas.-
GARANTIA: Em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** o imóvel objeto desta Matrícula.-
VALOR DA GARANTIA: R$ 1.405.000,00 (Hum milhão, quatrocentos e cinco mil reais); O Referido é Verdade e Dou Fé; Emol.: R$ 3.404,00.-
0723.09.1700007.00300 = R$ 61,40.- Venâncio Aires (RS), 08 de outubro de 2018/ks.-
OFICIAL:

Av. 04 - 48.170- Prot.: 130535, Lº 1-W- Data: 03/09/2019- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, arquivado neste Ofício, datado de 29.08.2019, emitido pela Caixa Econômica Federal, assinada por Anderson Henz, fica cancelada para todos os efeitos legais a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA objeto da Alienação Fiduciária constante no R-03 desta matrícula, em virtude da autorização contida no referido instrumento, ficando consolidada a propriedade plena do imóvel; O referido é verdade e Dou Fé; Arq. 10.312.- Emol.: R$ 1.797,70.-
0723.09.1900006.00072 = R$ 61,40.- Venâncio Aires(RS), 04 de setembro de 2019/lh.-
OFICIAL:

R - 05 - 48.170- Prot.: 130535, Lº 1-W- Data: 03/09/2019.-
.....continua na folha 02.....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0048170-24

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 04 de setembro de 2019

FLS. 02 | MATRÍCULA 48.170

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 18.0529.606.0000245/26, emitida em data de 29.08.2019.-
DEVEDORA FIDUCIANTE: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na Imperatriz Dona Leopoldina, nº 2941, Centro, Venâncio Aires/RS, neste ato representada por Sebaldo Konzen e Claudia Regina Becker.-
AVALISTAS: SEBALDO KONZEN, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 154.084.420-04, viúvo, proprietário de estabelecimento comercial, residente e domiciliado na Rua Doutor Álvaro Correa da Silva, 57, Verena, Santa Cruz do Sul/RS; e CLAUDIA REGINA BECKER, brasileira, administradora, inscrita no CPF sob nº 821.644.799-04, casada sem comunhão de bens, residente e domiciliada na Rua Emílio Michels, 739, Ap 701, Aviação, Venâncio Aires/RS.-
CREDOR FIDUCIÁRIO: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília/DF, CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04; neste ato representada por Anderson Henz.-
VALOR: R$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais); VENCIMENTO: 29 de Agosto de 2023; NÚMERO DE PARCELAS/PRAZO: 48.- TAXA DE JUROS: Taxa Mensal: Balcão: 2,19% e Reduzida: 1,22%; Taxa anual: 15,66%.-
FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo à Pessoa Jurídica, nº 18.0529.606.0000245/26, juntamente com o Termo de Constituição de Garantia - Empréstimo/Financiamento PJ - Alienação Fiduciária de Bens Imóveis, datados de 29.08.2019.-
CONDIÇÕES: Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle DF4E.2D5A.BD3F.10A5; Certidão Negativa de Débitos Municipais; As partes obrigam-se pelas demais cláusulas estabelecidas na Cédula arquivada neste Ofício e aqui não expressamente mencionadas.-
GARANTIA: Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta Matrícula.-
VALOR DA GARANTIA: R$ 1.405.000,00 (Hum milhão, quatrocentos e cinco mil reais); O Referido é Verdade e Dou Fé.- Emol.: R$ 3.595,30.-
0723.09.1900006.00073 = R$ 61,40.- Venâncio Aires (RS), 04 de setembro de 2019/lh.-
OFICIAL:

Av. 06 - 48.170- Prot.: 138628, Lº 1-Z- Data: 22/10/2021- CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA- Conforme Autorização para Cancelamento da Propriedade Fiduciária - Alienação de Imóveis, arquivado neste Ofício, datado de 19.10.2021, emitido pela Caixa Econômica Federal, assinada por Matheus Buchner Hermes, fica cancelada para todos os efeitos legais a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA objeto da Alienação Fiduciária constante no R-05 desta matrícula, em virtude da autorização contida no referido instrumento, ficando consolidada a propriedade plena do imóvel; O referido é verdade e Dou Fé; Arq. 10.312.- Emol.: R$ 1.955,90.-
0723.09.2000011.00286 = R$ 61,40.- Venâncio Aires(RS), 25 de outubro de 2021/tb.-
OFICIAL:

R-7/48.170 (R-sete/quarenta e oito mil e cento e setenta), em 19 de maio de 2022.

.....continua no verso...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0048170-24

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 19 de maio de 20 22

FLS.	MATRÍCULA
02 VERSO	48.170

TITULO – Hipoteca - Ônus.
DEVEDOR: **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede no Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, neste município.
CREDOR: **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília-Capital Federal, por sua agência empresarial de Santa Cruz do Sul/RS, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/5418-69, por sua agência Escritório Corporate Banking- Santa Cruz do Sul -RS, prefixo 4044-4, localizado na Rua Marechal Deodoro, nº 512, 4º Andar, centro, em Santa Cruz do Sul/RS.
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública de Constituição de Hipoteca sobre Dívida Futura com Garantia Hipotecária, lavrada em 05.05.2022, no Tabelionato de Venâncio Aires/RS, no Livro nº 136 de Contratos, fls.172, sob n.º 25.747.
IMÓVEL - Em **primeira e especial** hipoteca o imóvel objeto desta matrícula.
VALOR - Até o limite global de US$378.958,58 (trezentos e setenta e oito mil e novecentos e cinquenta e oito dólares dos Estados Unidos da América e setenta e cinquenta e oito centavos, equivalentes na data da Escritura a R$1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais).
PRAZO - 04.04.2032 o vencimento da presente hipoteca.
VALOR DA GARANTIA - R$1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais).
CND DAU - Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle nº 95DD.3B4C.488B.047D.
CONDIÇÕES - As constantes da escritura.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 140911, Livro 1-AA, em 10/05/2022.
Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Registrador Interino, conferi e assino.(tb)
Registrador Interino -
Emolumentos: R$ 4.425,70. Selo: 0723.09.2000011.00515 - R$ 81,00

Av-8/48.170 (Av-oito/quarenta e oito mil e cento e setenta), em 14 de agosto de 2024.
PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO C6 S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72, ajuizou ação de execução contra **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51 e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 03.07.2024, cujo valor da ação é R$630.561,45, referente ao imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 24.019, 24.020, 28.913, 43.717, 43.737, 43.738 e 50.567 do Lº 2-RG, neste Ofício, conforme certidão judicial datada de 19.07.2024, extraída dos autos do processo de execução nº 1100176-24.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível, Foro Central Cível, da Comarca de São Paulo/SP e requerimento datado de 22.07.2024.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 152338, Livro 1-AE, em 23/07/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 253,80. Selo: 0723.07.2200007.04152 - R$ 53,70

Av-9/48.170 (Av-nove/quarenta e oito mil e cento e setenta), em 14 de agosto de 2024.

.....continua na folha 03...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0048170-24

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0048170-24

Venâncio Aires, 14 de agosto de 2024

FLS. 03 | MATRÍCULA 48.170

CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0048170-24.**
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2400002.14401 - NIHIL -AGNR

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00029298 10

CERTIDÃO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº: 152842, em 14/08/2024, AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO de JULIANO MADEIRA FERNANDES
CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 48.170 deste Serviço Registral, com 5 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires(RS), 27 de agosto de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada

Emitida: 27/08/2024 15:29:04
Certidão Matrícula 48.170 - 5 páginas: R$ 36,60 (0723.04.2400003.01526 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,60 (0723.03.2400003.06518 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 8,60 (0723.01.2400004.01302 = R$ 2,00)
Total: R$ 58,80

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **IMÓVEL INDUSTRIAL**

LOCALIZAÇÃO : **ACESSO IMPERATRIZ DONA LEOPOLDINA, Nº 3.260**
BAIRRO CIDADE ALTA
VENÂNCIO AIRES/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, n° 2.941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina n° 3260, no bairro Cidade Alta, em Venâncio Aires/RS, compreendendo benfeitorias e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	**R$**	**5.800.000,00**
Valor das Benfeitoria	**R$**	**2.250.000,00**
Valor de Mercado	**R$**	**8.050.000,00**

(Oito milhões e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II para a avaliação do terreno e grau de fundamentação II para o custo de reprodução dos prédios e benfeitorias.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

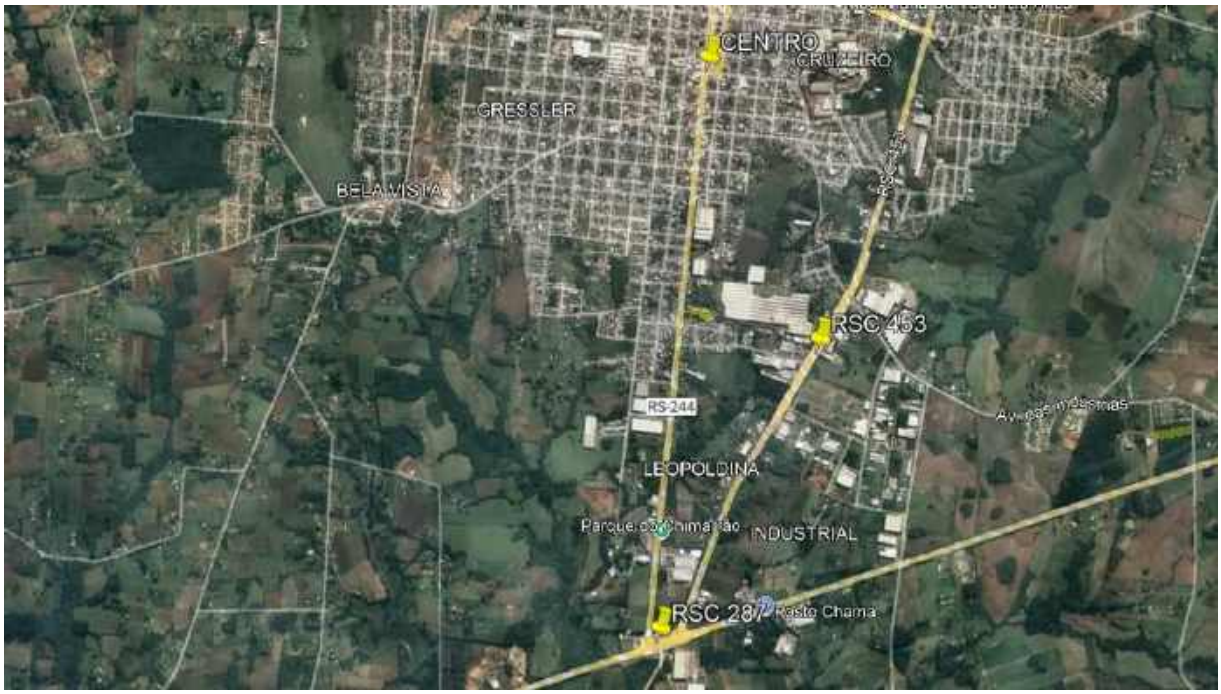
4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1 km da Rodovia RSC 453
- 1,6 km do Centro da cidade
- 2,1 km da RSC 287

Está inserido no quarteirão parcialmente formado pelo Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, ruas Albino Fiss, Visconde do Rio Branco, Durval Costa e José Benedito Fischer.

Localização



Situação

4.2 Ocupação

O imóvel destina-se à atividade comercial e está ocupado pela proprietária.

4.3 Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

4.4 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.5 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.

4.6 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 28.913 do Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires/RS.

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular, está cercado e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao oeste: 19,50 m, de frente com o Acesso Imperatriz Dona Leopoldina;
- ao leste: 67,58 m, onde faz fundos e confronta-se com o lote 21;
- ao norte: 266,56 m em linha quebrada composta por três segmentos (35,00m, 24,99m e 206,57m), fazendo divisa com os lotes n°s 4,8 e 21;
- ao sul: 269,64 m em linha quebrada composta por três segmentos (100,07m, 29,53m e 140,04m), fazendo divisa com o lote n° 5 e o loteamento Eisermann;
- Área: 12.885,00 m².

5.2 Prédios e Benfeitorias

5.2.1 Pavilhão Principal

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: pré-moldada de concreto;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos ou chapas metálicas;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: em telhas metálicas;
- Esquadrias: metálicas;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 6,00 m

Área construída: 1.281,09 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

Fachada

Vista interna

5.2.2 Escritório

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: de alvenaria autoportante;
- Elevações: em alvenaria autoportante de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta acrílica;
- Piso: cerâmico;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: de madeira e alumínio;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 2,80 m

Área construída: 45,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

5.2.3 Refeitório

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: em alvenaria autoportante de tijolos de cerâmicos com reboco e pintura em tinta acrílica;
- Piso: cerâmico;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: de madeira e alumínio;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 2,80 m
Área construída: 51,00 m²

Idade aparente: 15 anos
Estado de conservação: bom

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

6.1 Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa, 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática (para a moda):

Vunit = - 333,6227 + 453,1727 * Atrat + 266.658,77 * 1/Area

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,98133
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 10.573,00 m² (maior área da pesquisa)
- Atrat = 2 (atratividade média)

Logo, o valor unitário inferido é de:

Vunit = - 333,6227 + 453,1727 * 2 + 266.658,77 * 1/10.573

VUnit = R$ 597,94 /m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 520,84/m²

- Lim Sup. = R$ 675,05 /m²

Para o presente caso, adotamos o limite inferior do intervalo de confiança, pois o terreno avaliando apresenta uma testada pequena, se comparada ao total da área.

Valor adotado em números arredondados: **R$ 500,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do terreno importa em:

VT = 12.885,00 m² x R$ 500,00/m² x 0,90 = R$ 5.798.250,00 ≈ **R$ 5.800.000,00**
(Cinco milhões e oitocentos mil reais)

6.2 Avaliação das Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação das benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R$) em números arredondados
1	Pavilhão	1.281,03	2.452.000,00	0,82	2.000.000,00
2	Escritório	45,00	143.000,00	0,82	120.000,00
3	Refeitório	51,00	162.000,00	0,82	130.000,00
	TOTAL				**2.250.000,00**

(Dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

7. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno ..... R$ 5.800.000,00

Valor das Benfeitoria ..... R$ 2.250.000,00

Valor de Mercado ..... R$ 8.050.000,00

(Oito milhões e cinquenta mil reais)

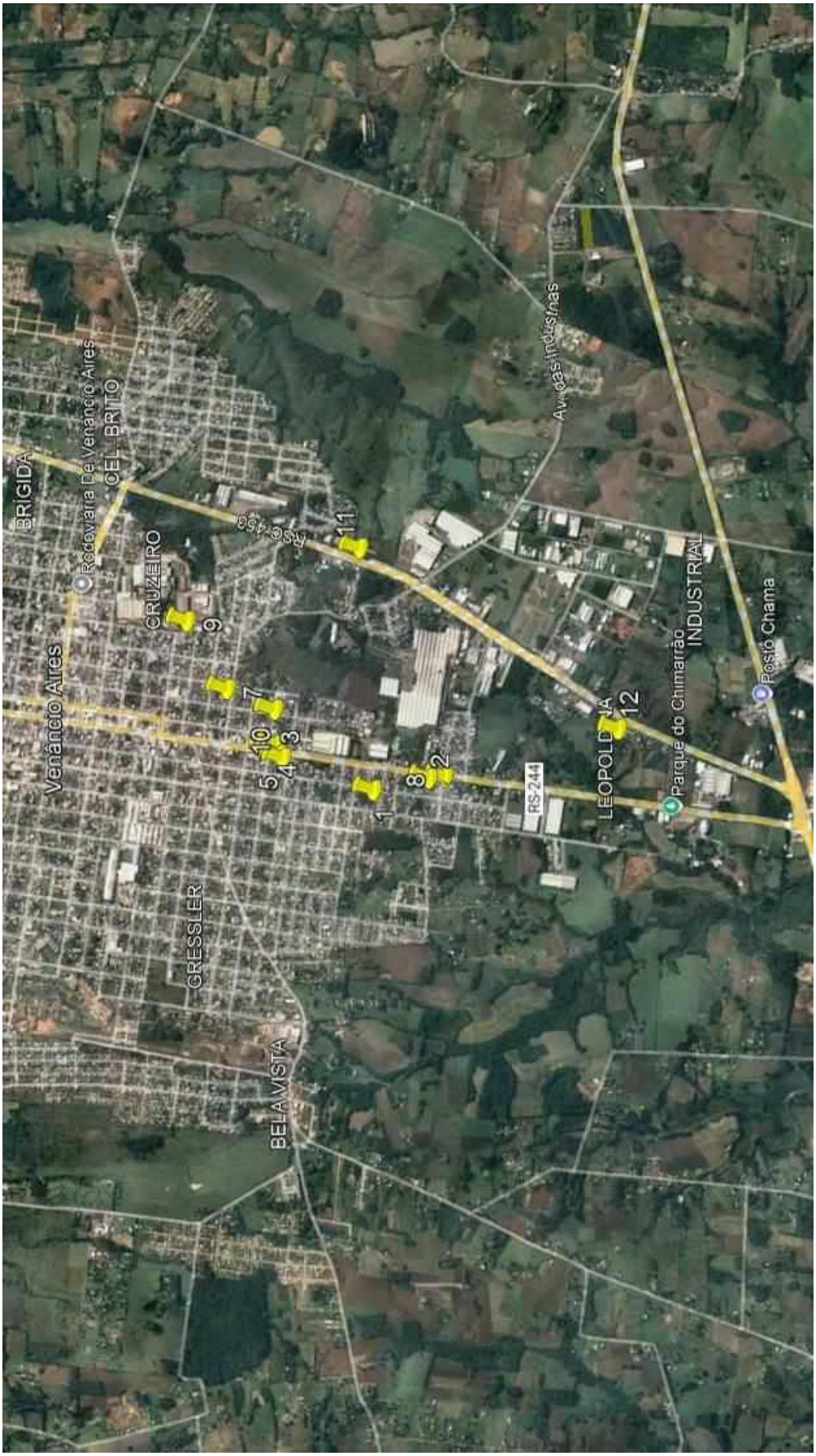
Venâncio Aires, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO VENÂNCIO AIRES/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQ. RUA ROGERIO UHRY	LEOPOLDINA	608,16	R$ 379.000,00	623,19	(51) 99625-4496	TRINDADE	1
2	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA ADAIR CELSO	LEOPOLDINA	1.820,00	R$ 1.600.000,00	879,12	(51) 99625-4496	TRINDADE	2
3	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, AO LADO RESTAURANTE PANELA DE BARRO	CENTRO	528,00	R$ 750.000,00	1.420,45	(51)99748-9557	IDEAR	3
4	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CENTRO	2.390,50	R$ 2.650.000,00	1.108,55	(51) 3741-1560	MOURA	3
5	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, COM FRENTE PARA A RUA ALBINO FISS	LEOPOLDINA	627,00	R$ 588.000,00	937,80	(51)99748-9557	IDEAR	2
6	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CIDADE ALTA	509,00	R$ 850.000,00	1.669,94	(51) 99244-1500	KAPPEL	3
7	RUA PRIMEIRO DE MARÇO	CIDADE ALTA	677,12	R$ 680.000,00	1.004,25	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
8	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA	LEOPOLDINA	1.970,00	R$ 1.200.000,00	609,14	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
9	RUA EMILIO SELBACH, COM FRENTE PARA A RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO	CIDADE ALTA	1.230,33	R$ 520.000,00	422,65	(51) 98687-6283	LB	1
10	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO ESQ. RUA DOS EXPEDICIONARIOS	CIDADE ALTA	594,00	R$ 275.000,00	462,96	(51) 3919-0560	LEMOS	1
11	RSC 453	INDUSTRIAL	10.573,00	R$ 1.400.000,00	132,41	(51) 99551-1180	ALIANÇA	1
12	RSC 453	INDUSTRIAL	5.000,00	R$ 600.000,00	120,00	(51) 3919-0560	LEMOS	1


BRIGIDA
Rodoviaria De Venancio Aires
CEL. BRITO
Venâncio Aires
CRUZEIRO
GRESSLER
BELA VISTA
Avenidas Industrias
RS-244
LEOPOLDINA
Parque do Chimarrão
INDUSTRIAL
Posto Chama
1
2
3
4
5
7
8
9
10
11
12

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,98133	Total	: 2532019,57577
Determinação	: 0,96301	Residual	: 93666,23471
Ajustado	: 0,95479	Desvio Padrão	: 102,01647

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 117,14563	D-Calculado	: 2,16718
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	66
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

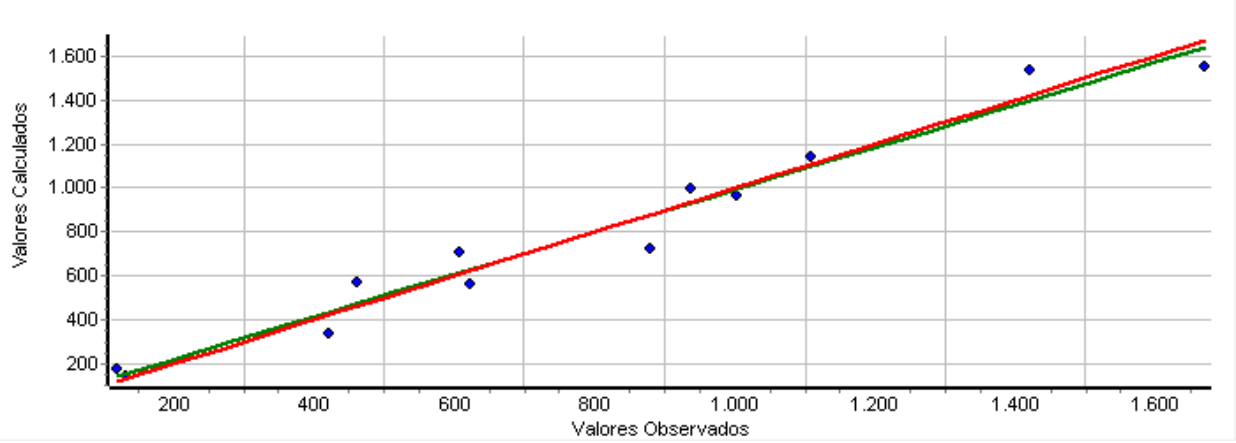
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

Y = -333,622704 + 453,172699 * Atrat + 266658,774556 * 1/Área

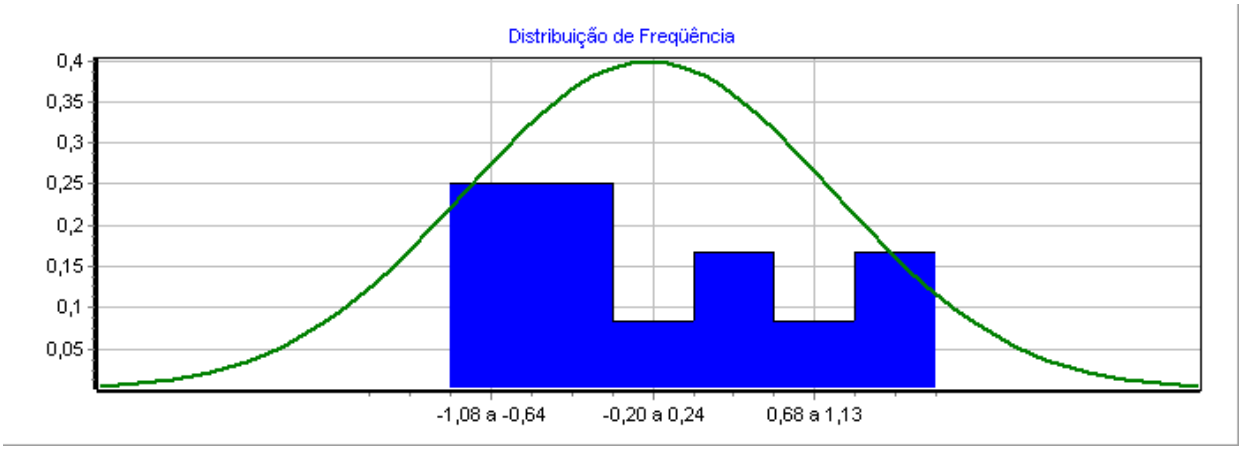
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 782,54	Coefic. Aderência	: 0,96301
Variação Total	: 2532019,58	Variação Residual	: 93666,23
Variância	: 211001,63	Variância	: 10407,36
Desvio Padrão	: 459,35	Desvio Padrão	: 102,02

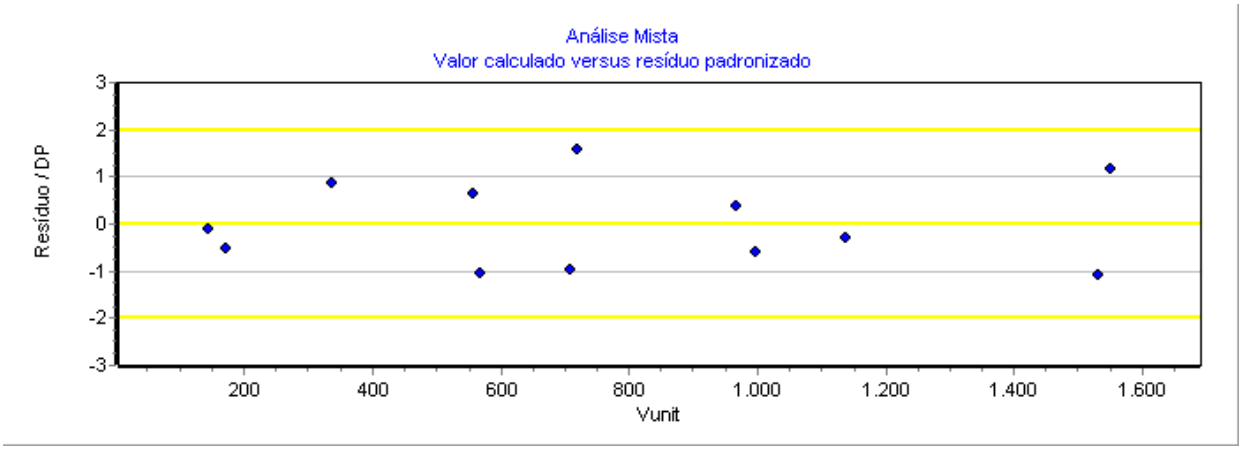
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



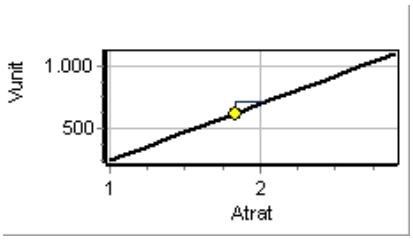
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

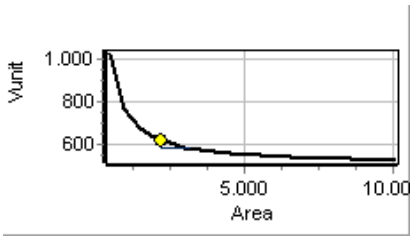
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 14,70 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_2 Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 509,00 a 10573,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -6,11 % na estimativa



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 120,00 a 1669,94

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,95479)
X_1 Atrat	x	11,70	0,01	0,34004
X_2 Area	1/x	5,79	0,03	0,80792

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	Area	Vunit
X_1	x		82	97
X_2	1/x	31		89
Y	y	91	63	

Dados do imóvel avaliado:

•Atrat 2,00

•Area 10.573,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

•Vunit Médio: 597,94

•Vunit Mínimo: 520,84

•Vunit Máximo: 675,05

Precisão: Grau III

Vunit =-333,6227 +453,1727 * Atrat +266.658,77 * 1/Area

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0026913-80

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 27 de Fevereiro de 20 02

FLS.	MATRÍCULA
01	28.913

IMÓVEL: Um terreno, de forma irregular, com área superficial de **12.885,00m2** (Doze mil, oitocentos e oitenta e cinco metros), **sem benfeitorias**, situado no lado direito sentido Sul-Norte do Acesso Imperatriz Dona Leopoldina distante 71,31 metros da esquina da Rua José Benedito Fischer, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Oeste, onde mede 19,50 metros confronta-se com o Acesso Imperatriz Dona Leopoldina; pelos fundos, ao Leste, onde mede 67,58 metros confronta-se com o lote 21; pelo lado Norte, partindo-se da frente com ângulo de 90°, segue em direção Leste numa extensão de 35,00 metros confrontando-se com o lote 04, neste ponto forma ângulo de 270° e, segue em direção Norte numa extensão de 24,99 metros confrontando-se com os lotes 04 e 08, neste ponto forma ângulo de 84°25'27" e, segue em direção aos fundos numa extensão de 206,57 metros confrontando-se com os lotes 08 e 21, fechando a linha dos fundos ângulo de 94°33'06" e, pelo lado Sul, partindo-se da frente com ângulo de 90°, segue em direção Leste numa extensão de 100,07 metros confrontando-se com o lote 05, neste ponto forma ângulo de 270° e, segue em direção Sul numa extensão de 29,53 metros confrontando-se com o lote 05, neste ponto forma ângulo de 95°26'24" e, segue em direção aos fundos numa extensão de 140,04 metros confrontando-se com a área do Loteamento Eisermann, fechando com a linha dos fundos ângulo de 85°26'54. Correspondente terreno ao lote 22 da quadra 441.-

PROPRIETÁRIO: MAURILIO WEIZEMANN e sua mulher **ANELIZE LIZETE WEIZEMANN**, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anterior a Lei 6.515-77, comerciantes sócios, CPF n.°s 138.424.470-00 e 320.861.560-49, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua General Osório, n.° 787.-

TÍTULO: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.° 28.371 do L.° 2-RG, em data de 27.02.2002.-

PROTOCOLADO: Prot.: 66.599, fls. 157, L.° 1-G, em data de 27.02.2002; Arq. 2.061.-

Emol.: R$ 6,00.- Venâncio Aires (RS). 28 de Fevereiro de 2002/lt.-

OFICIAL:

Av. 01 – 28.913- Prot.: 95.013, L° 1-L - Data: 19.10.2010 - **CONSTRUÇÃO**- Conforme requerimento arquivado neste Ofício, juntamente com as Certidões n°.s 2.277/2010 e 2.302/2010, fornecida pela Prefeitura Municipal desta cidade, e as CND's do INSS sob n°.s 136502010-19029040, 126842010-19029040 e 126832010-19029010, no imóvel objeto desta matrícula, foram construídos um **prédio comercial em alvenaria** com a área de **1.281,09m2**, um **prédio em alvenaria destinado a escritório** com a área de **45,00m2**, e mais um **prédio comercial em alvenaria** com a área de **51,00m2**, sob n° 3260, com Cartas de Habite-se a partir de 15.04.2004, 09.03.1999 e 07.08.2009, respectivamente, avaliados em R$ 165.886,00; Dou Fé; **Arq° 2.061.-**

E: R$ 344,20; P: R$ 2,60.- Venâncio Aires (RS), 28 de Outubro de 2010/ks.-

0723.08.1000007.00026 **OFICIAL:**

0723.01.1000012.00211

R - 02 - 28.913- Prot.: 135.090, L° 1-Y- Data: 16/12/2020.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA.-

TRANSMITENTES: MAURILIO WEIZEMANN, aposentado, inscrito no CPF sob n°

..... continua no verso .....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 007246.2.0028913-60

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 28 de dezembro de 2020

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	28.913

138.424.470-00, portador da carteira de identidade nº 1008016865-SSP/RS, e sua mulher ANELIZE LIZETE WEIZEMANN, aposentada, inscrita no CPF sob nº 320.861.560-49, portadora da carteira de identidade nº 3005953447-SSP/RS, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Imperatriz Dona Leopoldina, nº 3.274, Bairro Cidade Alta, nesta cidade.-

ADQUIRENTES: MARCIA BICA DE VENUTO, brasileira, solteira, maior, estudante, inscrita no CPF sob nº 980.748.900-82, portadora da carteira de identidade nº 5041260992-SSP/RS, e seu companheiro com quem mantém uma relação de união estável, GEISAN BERRO ZANINI, brasileiro, solteiro, maior, mecânico, inscrito no CPF sob nº 991.649.060-00, portador da carteira de identidade nº 1032889691-SSP/RS, residentes e domiciliados na Rua João Almeras Chagas, nº 3350, Bairro Eisermann, nesta cidade.-

IMÓVEL: O imóvel com área de 4.615,00m2, sem benfeitorias, dentro de uma área maior de 12.885,00m2.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada sob nº 52.214, fls. 084v e 085v, Lº 345, assinada em 16.12.2020, pela Tabeliã Substituta Elisa Regina Closs Lemos, no Tabelionato desta cidade.-

CONDIÇÕES: Os transmitentes não se equiparam a empresa, as demais negativas constantes na escritura e D.O.I.-

VALOR: R$ 510.000,00, pago anteriormente a este ato em moeda corrente nacional.-

AVALIAÇÃO FISCAL: R$ 510.000,00 conforme guia de ITBI sob nº 17.192, paga em data de 15.12.2020; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R$ 2.335,60.-

0723.09.1900006.00496 = R$ 61,40.- Venâncio Aires(RS), 28 de dezembro de 2020/md.-

OFICIAL:

Av. 03 - 28.913- Prot.: 135.090, Lº 1-Y- Data: 16/12/2020- UNIÃO ESTÁVEL- Conforme ESCRITURA PÚBLICA DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL, lavrada sob nº 056802, fls. 137, Lº 18-E de Contratos, ficha nº C108355, no Tabelionato de Porto Alegre/RS, em data de 27.07.2011 e Registrada sob nº 17.188 do Lº 3-Auxiliar em 28.12.2020, os adquirentes do R-02 desta matricula, declaram que desde o dia 23.10.2010 mantém uma união estável, e o regime de bens escolhido foi o da SEPARAÇÃO TOTAL E ABSOLUTA DE BENS; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R$ 82,00.-

0723.04.2000007.01966 = R$ 3,30.- Venâncio Aires(RS), 28 de dezembro de 2020/md.-

OFICIAL:

R - 04 - 28.913- Prot.: 135648, Lº 1-Y- Data: 19/02/2021.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA.-

TRANSMITENTES: MAURILIO WEIZEMANN, aposentado, CPF nº 138.424.470-00, CI nº 1008016865-SSP/RS e sua mulher ANELIZE LIZETE WEIZEMANN, aposentada, CPF nº 320.861.560-49, CI nº 3005953447-SSP/RS, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anterior a Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Imperatriz Dona Leopoldina, nº 3274, Bairro Cidade Alta, nesta cidade.-

.....continha na folha 02.....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0028913-80

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0028913-80

Venâncio Aires, 14 de agosto de 2024

FLS. 02 VERSO | MATRÍCULA 28.913

Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO C6 S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72, ajuizou ação de execução contra **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51 e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 03.07.2024, cujo valor da ação é R$630.561,45, referente ao imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 48.170, 24.020, 24.019, 43.717, 43.737, 43.738 e 50.567 do Lº 2-RG, neste Ofício, conforme certidão judicial datada de 19.07.2024, extraída dos autos do processo de execução nº 1100176-24.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível, Foro Central Cível, da Comarca de São Paulo/SP e requerimento datado de 22.07.2024.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 152338, Livro 1-AE, em 23/07/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 253,80. Selo: 0723.07.2200007.04151 - R$ 53,70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00029299 85

CERTIDÃO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 152842, em 14/08/2024, AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO de JULIANO MADEIRA FERNANDES
CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 28.913 deste Serviço Registral, com 4 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires (RS), 27 de agosto de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada
Emitida: 27/08/2024 15:28:31
Certidão Matrícula 28.913 - 4 páginas: R$ 30,50 (0723.03.2400003.06620 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,50 (0723.03.2400003.06519 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0723.01.2400004.01306 = R$ 2,00)
Total: R$ 59,60

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **TERRENOS URBANOS**

LOCALIZAÇÃO : **RUA PEDRO ABOTT ROMERO, LOTES Nºs 2, 3 e 4**
LOTEAMENTO EISERMANN
VENÂNCIO AIRES/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de três terrenos localizados na Rua Pedro Abott Romero, Lotes n°s 2, 3 e 4 da Quadra 447, no Loteamento Eisermann, em Venâncio Aires/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Lote 2 – Matrícula 24.018	**R$**	**185.000,00**
Valor do Lote 3 – Matrícula 24.019	**R$**	**180.000,00**
Valor do Lote 4 – Matrícula 24.020	**R$**	**185.000,00**
Valor de Mercado dos Imóveis	**R$**	**550.000,00**

(Quinhentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

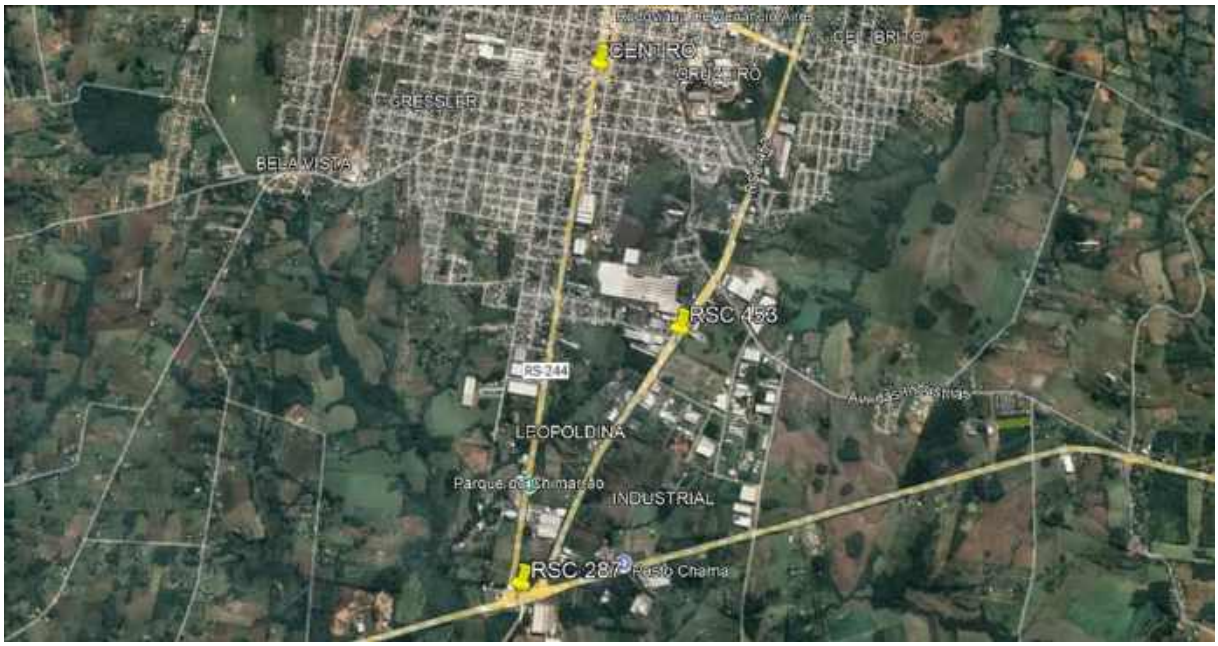
4.1 Localização e Situação

Os imóveis distam cerca de:

- 500 m da Rodovia RSC 453
- 2,2 km/m do Centro da cidade
- 2,3 km da Rodovia RSC 287

Estão inseridos no quarteirão parcialmente formado pela rua Pedro Abott Romero, RSC 453 e 287 e Acesso Imperatriz Dona Leopoldina.

Localização



Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

Os imóveis são servidos pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em concreto.

Além disso, são atendidos por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Estão registrados pelas Matrículas nºs 24.018, 24.019 e 24.020 do Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires/RS.

5. OS IMÓVEIS

5.1 Lote 2 – Quadra 447 – Mat. 24.018

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 11,02 m, de frente com a Rua Pedro Abott Romero;
- ao sul: 11,00 m, fazendo divisa com propriedade que é ou foi de Selmo Grunwald;
- ao oeste: 35,60 m, fazendo divisa com o lote 1;
- ao leste: 35,01 m, fazendo divisa com o lote 3;
- Área: 388,80 m²

5.2 Lote 3 – Quadra 447 – Mat. 24.019

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 11,07 m, de frente com a Rua Pedro Abott Romero;
- ao sul: 11,00 m, fazendo divisa com propriedade que é ou foi de Selmo Grunwald;
- ao oeste: 35,01 m, fazendo divisa com o lote 2;
- ao leste: 33,77 m, fazendo divisa com o lote 4;
- Área: 379,00 m²

5.3 Lote 4 – Quadra 447 – Mat. 24.020

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 12,25 m, de frente com a Rua Pedro Abott Romero;
- ao sul: 11,72 m, fazendo divisa com propriedade que é ou foi de Selmo Grunwald
- ao oeste: 33,77 m, fazendo divisa com o lote 3;
- ao leste: 31,73 m, fazendo divisa com Tramontini Implementos Agrícolas;
- Área: 386,27 m²

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – terreno – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 14 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa, 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

Vunit = 117,88452 + 490,45378 * Atrat - 0,19074561 * Área

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,95069
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 384,69m² (área média das matrículas)
- Atrat = 1 (atratividade regular)

Logo, o valor unitário inferido é de:

Vunit = 117,88452 + 490,45378 * 1 - 0,19074561 * 384,69

VUnit = R$ 534,96 /m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 457,33 /m²
- Lim Sup. = R$ 612,59 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 530,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir

essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor dos imóveis importa em:

$V_{lote\ 2}$ = 388,80 m² x R$ 530,00/m² x 0,90 = R$ 185.457,60 ≈ **R$ 185.000,00**
(Cento e oitenta e cinco mil reais)

$V_{lote\ 3}$ = 379,00 m² x R$ 530,00/m² x 0,90 = R$ 180.783,00 ≈ **R$ 180.000,00**
(Cento e oitenta mil reais)

$V_{lote\ 4}$ = 386,27 m² x R$ 530,00/m² x 0,90 = R$ 184.250,79 ≈ **R$ 185.000,00**
(Cento e oitenta e cinco mil reais)

Valor de Mercado dos Imóveis .....R$ 550.000,00

(Quinhentos e cinquenta mil reais)

Venâncio Aires, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO VENÂNCIO AIRES/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQ. RUA ROGERIO UHRY	LEOPOLDINA	608,16	R$ 379.000,00	623,19	(51) 99625-4496	TRINDADE	1
2	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA ADAIR CELSO	LEOPOLDINA	1.820,00	R$ 1.600.000,00	879,12	(51) 99625-4496	TRINDADE	2
3	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, AO LADO RESTAURANTE PANELA DE BARRO	CENTRO	528,00	R$ 750.000,00	1.420,45	(51)99748-9557	IDEAR	3
4	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CENTRO	2.390,50	R$ 2.650.000,00	1.108,55	(51) 3741-1560	MOURA	3
5	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, COM FRENTE PARA A RUA ALBINO FISS	LEOPOLDINA	627,00	R$ 588.000,00	937,80	(51)99748-9557	IDEAR	2
6	RUA JULIO DE CASTILHOS, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONARIOS	CIDADE ALTA	250,00	R$ 300.000,00	1.200,00	(51) 99551-1180	ALIANÇA	2
7	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA, ESQ. RUA DOS EXPEDICIONÁRIOS	CIDADE ALTA	509,00	R$ 850.000,00	1.669,94	(51) 99244-1500	KAPPEL	3
8	RUA PRIMEIRO DE MARÇO	CIDADE ALTA	677,12	R$ 680.000,00	1.004,25	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
9	RUA MARECHAL FLORIANO	CIDADE ALTA	420,00	R$ 349.800,00	832,86	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
10	AV. IMP. DONA LEOPOLDINA	LEOPOLDINA	1.970,00	R$ 1.200.000,00	609,14	(51) 99244-1500	KAPPEL	2
11	RUA EMILIO SELBACH, COM FRENTE PARA A RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO	CIDADE ALTA	1.230,33	R$ 520.000,00	422,65	(51) 98687-6283	LB	1
12	RUA PRIMEIRO DE MARÇO ESQ RUA SENADOR PINHEIRO MACHADO	CIDADE ALTA	440,00	R$ 385.000,00	875,00	(51) 98687-6283	LB	2
13	RUA VISCONDE DO RIO BRANCO ESQ. RUA DOS EXPEDICIONARIOS	CIDADE ALTA	594,00	R$ 275.000,00	462,96	(51) 3919-0560	LEMOS	1
14	RUA PEDRO ABBOT ROMERO	EISERMANN	303,49	R$ 148.000,00	487,66	(51) 3741-6357	KIST	1

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
IMOVEL
BRANDS
MACEDO
CIDADE ALTA
XANGRILA
CIDADE NOVA
GRESSLER
Google Earth

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 14	Total	: 3
Utilizados	: 14	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95069	Total	: 1764833,93015
Determinação	: 0,90382	Residual	: 169741,54108
Ajustado	: 0,88633	Desvio Padrão	: 124,22177

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,68451	D-Calculado	: 1,91925
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	57
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

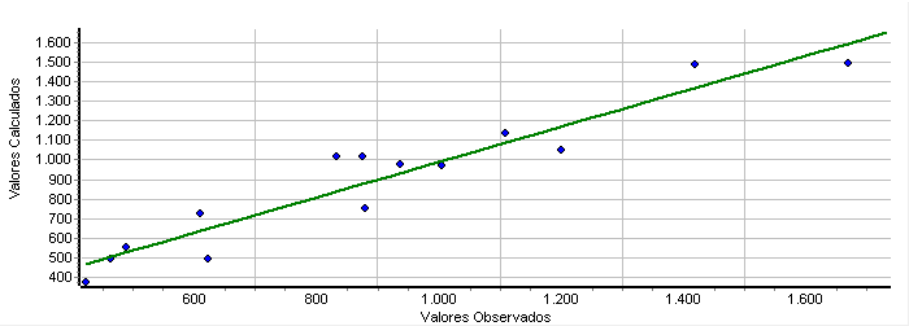
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$Y = 117,884516 + 490,453784 * X_1 + -0,190746 * X_2$

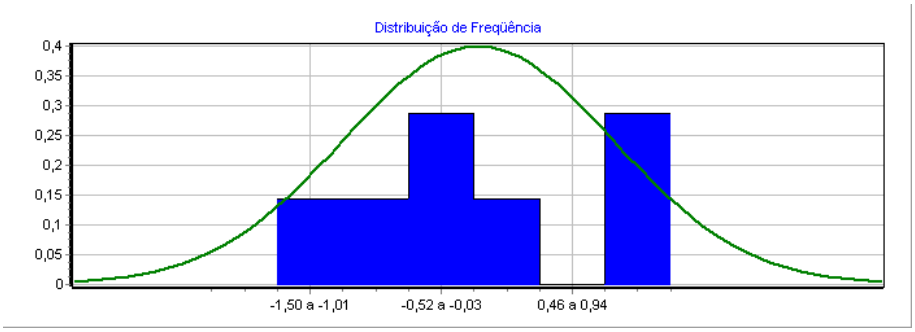
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 895,25	Coefic. Aderência	: 0,90382
Variação Total	: 1764833,93	Variação Residual	: 169741,54
Variância	: 126059,57	Variância	: 15431,05
Desvio Padrão	: 355,05	Desvio Padrão	: 124,22

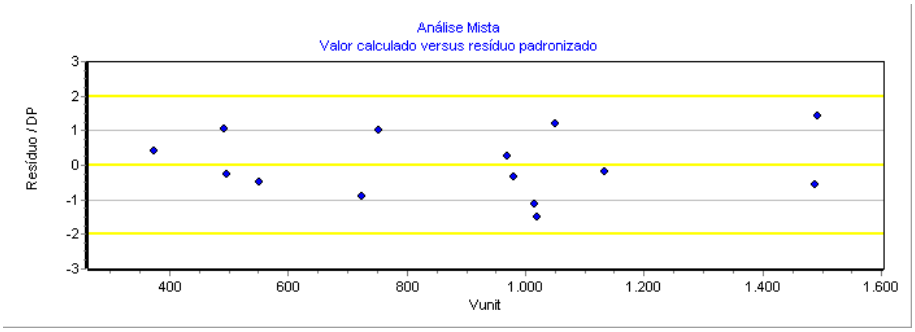
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



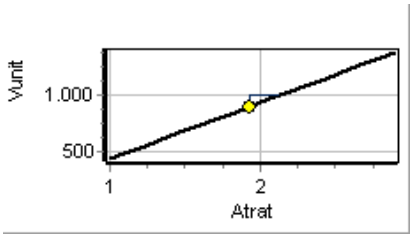
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

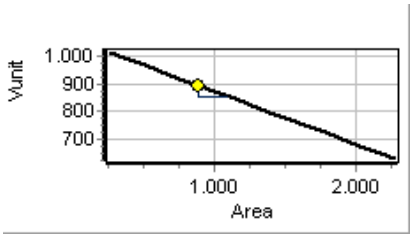
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 11,00 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_2 Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 250,00 a 2390,50
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -4,56 % na estimativa



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 422,65 a 1669,94
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88633)
X_1 Atrat	x	10,08	0,01	-0,06753
X_2 Area	x	-3,69	0,36	0,76683

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	Area	Vunit
X_1	x		76	95
X_2	x	24		74
Y	y	89	-12	

Dados do imóvel avaliado:
•Atrat 1,00
•Area 384,69

Valores da Moda para 80 % de confiança
•Vunit Médio: 534,96
•Vunit Mínimo: 457,33
•Vunit Máximo: 612,59

Precisão: Grau III

Vunit =117,88452 +490,45378 * Atrat - 0,19074561 * Area

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0024018-21

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 26 *de* dezembro *de* 1997

FLS.	MATRÍCULA
01	24.018

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 388,80m2 (trezentos e oitenta e oito metros e oitenta decímetros quadrados), de forma irregular, sem benfeitorias, situado no lado direito sentido oeste-leste da rua 2, nesta cidade, distante 64,13 metros da esquina da rua 6 do Loteamento Eisermann, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao Norte, onde mede 11,02 metros, em forma de segmento de curva, confronta-se com a rua 2; pelos fundos ao Sul, onde mede 11,00 metros, confronta-se com as terras de Selmo Grunwald, pelo lado Oeste, onde mede 35,60 metros, confronta-se com o lote 01, e pelo lado Leste, onde mede 35,01 metros confronta-se com o lote 03, formando em ambos os lados com a linha dos fundos ângulo reto; correspondente terreno ao lote 02 da quadra 447 do "Loteamento Eisermann".-
PROPRIETÁRIOS: JOSÉ EDEGAR EISERMANN e esposa ANITA EISERMANN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, aposentado e do lar, CPF nºs: 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residentes e domiciliados na Av. Ruperti Filho, 2153, nesta cidade.-
REG.ANTERIOR: nº 23.167 do Lº 02 do R.G..-
REGISTRª.SUBSTª.EM EXERC.:

R$ 4,60

AV.01 - 24.018 - prot.: 56.147 em data de 16.10.1997 - DATA DA AVERBAÇÃO: 26.12.1997 - ABERTURA DE MATRICULA - Conforme requerimento, certidões, mapa, memorial descritivo e demais documentos exigidos pela Lei 6.766 de 19.12.1979, que ficam arquivados em Cartório, faço constar que foi aberta ésta matricula com a descrição acima em virtude de um loteamento; Dou fé.- Emol.:R$ 9,10.-
REGISTRª.SUBSTª.EM EXERC.:

R-2 - 24.018 - Prot.: 57.891, Lº 1-F - Data: 29.05.1998.-
TÍTULO: COMPRA E VENDA.-
TRANSMITENTE: JOSE EDEGAR EISERMANN e sua mulher ANITA EISERMANN, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, aposentado e industriária, CPF nº 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residentes e domiciliados em VenâncioAires, no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 3.414, neste ato representados por seu Procurador CLÊNIO JOSE HISTER, conforme procuração lavrada neste Cartório, no livro nº 22-A de Procurações, fls. 081, aos 17.02.1998.-
ADQUIRENTE: OLÁRIO KELLER, brasileiro, casado com DELCI KELLER, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, industriário, CPF nº 195.3 35.350-91, residente e domiciliado na Linha Saraiva, neste município
IMÓVEL: O imóvel retro matriculado com área de 388,80m2, sem benfei-

..... continua no verso .....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024018-21

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 29 *de* Maio *de* 1998

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	24.018

torias.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada sob nº 4.646, fls. 117, Lº 39-A, assinada em 08.05.1998, pelo Tabelião de - Notas Luiz Carlos Mirandolli, em Vila Deodoro, neste município.-
CONDIÇÕES: Foram apresentadas todas as negativas necessárias para a lavratura da escritura.-
VALOR: R$ 2.000,00 VALOR FISCAL: R$ 3.000,00.-
Emol.: R$ 45,90 Venâncio Aires(RS), 04 de Junho de 1998/jp.-
OFICIAL:

Av-3/24.018 (Av-três/vinte e quatro mil e dezoito), em 20 de março de 2024.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0024018-21**.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.16435 - NIHIL -AGNR

Av-4/24.018 (Av-quatro/vinte e quatro mil e dezoito), em 20 de março de 2024.
RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL/REGIME DE BENS - Procede-se a presente averbação para constar que **OLARIO KELLER** é casado com **DELSI KELLER**, e não como constou no R-02, inscrita no CPF sob nº **001.753.300-77**, pelo regime da **Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77**, desde 21.01.1978, nos termos do Comprovante de Situação Cadastral no CPF datado de 19.03.2024 e certidão de casamento extraída da matrícula nº 101980 01 55 1978 2 00002 063 0000181 01, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Venâncio Aires/RS, que instrui a Escritura Pública referida no R-05.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 108,90. Selo: 0723.04.2300012.05369 - R$ 4,90

R-5/24.018 (R-cinco/vinte e quatro mil e dezoito), em 20 de março de 2024.
TÍTULO - COMPRA E VENDA.
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública lavrada em 08.03.2024, no Tabelionato de Notas de Venâncio Aires/RS, no Livro 369 de Transmissões, fls. 093v/094v, sob nº 54.973.
TRANSMITENTES: OLARIO KELLER, aposentado, inscrito no CPF sob nº 195.335.350-91 e sua mulher **DELSI KELLER**, aposentada, inscrita no CPF sob nº 001.753.300-77, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Saraiva, Santa Cruz do Sul/RS.
ADQUIRENTE: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na Rua Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, Venâncio Aires/RS, neste ato representada.
IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.

...continua na folha 02...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024018-21

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0024018-21

Venâncio Aires, 20 de março de 20 24

FLS. 02 | MATRÍCULA **24.018**

VALOR - R$70.000,00.
FORMA DE PAGAMENTO - Pago anteriormente ao ato da Escritura, em moeda corrente nacional.
VALOR FISCAL - R$130.000,00, ITBI conforme guia nº 24.613, quitada. EMITIDA A DOI.
CONDIÇÕES - As constantes na Escritura.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 686,20. Selo: 0723.07.2200007.03225 - R$ 53,70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00013139 05

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 24.018 deste Serviço Registral, com 3 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires(RS), 17 de abril de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada
Emitida: 17/04/2024 16:28:52
Certidão Matrícula 24.018 - 3 páginas: R$ 24,40 (0723.03.2400001.01626 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,50 (0723.03.2400001.01625 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,50 (0723.01.2300011.19946 = R$ 2,00)
Total: R$ 53,50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0024019-18

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 26 *de* dezembro *de* 1997

FLS.	MATRÍCULA
01	24.019

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 379,00m2 (trezentos e setenta e nove metros quadrados), de forma irregular, sem benfeitorias, situado no lado direito sentido oeste-leste da rua 2, nesta cidade, distante 75,15 metros da esquina da rua 6 do Loteamento Eisermann, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao Norte, onde mede 11,07 metros, em forma de segmento de curva, confronta-se com a rua 2; pelos fundos ao Sul, onde mede 11,00 metros, confronta-se com as terras de Selmo Grunwald pelo lado Oeste, onde mede 35,01 metros, confronta-se com o lote 02, e pelo lado Leste, onde mede 33,77 metros confronta-se com o lote 04, formando com a linha dos fundos, em ambos os lados ângulo de 90º correspondente terreno ao lote 03 da quadra 447 do "Loteamento Eisermann".-
PROPRIETÁRIOS: JOSÉ EDEGAR EISERMANN e esposa ANITA EISERMANN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, aposentado e do lar, CPF nºs: 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residentes e domiciliados na Av. Ruperti Filho, 2153, nesta cidade.-
REG.ANTERIOR: nº 23.167 do Lº 02 do R.G.-
REGISTRª.SUBSTª.EM EXERC.: Maria Eilmann
R$ 4,60

AV.01 - 24.019 - prot.: 56.147 em data de 16.10.1997 - DATA DA AVERBAÇÃO: 26.12.1997 - ABERTURA DE MATRICULA - Conforme requerimento, certidões, mapa, memorial descritivo e demais documentos exigidos pela Lei 6.766 de 19.12.1979, que ficam arquivados em Cartório, faço constar que foi aberta esta matrícula com a descrição acima em virtude de um loteamento; Dou fé.- EMOL.:R$ 9,10.-
REGISTRª.SUBSTª.EM EXERC.: Maria Eilmann

R-2 - 24.019 - Prot.: 57.891, Lº 1-F - Data: 29.05.1998.-
TÍTULO: COMPRA E VENDA.-
TRANSMITENTE: JOSÉ EDEGAR EISERMANN e sua mulher ANITA EISERMANN, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, CPF nº 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residentes e domiciliados em Venâncio Aires, no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 3.414, neste ato representados por seu Procurador CLÊNIO JOSÉ HISTER, conforme procuração lavrada neste Cartório, no livro 22-A de Procurações, fls. 081, aos 17.02.1998.-
ADQUIRENTE: OLÁRIO KELLER, brasileiro, casado com DELCI KELLER, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, industriário, CPF nº 195.335.350-91, residente e domiciliado na Linha Saraiva, neste município
IMÓVEL: O imóvel retro matriculado com área de 370,00m2, sem benfeitorias.-

..... continua no verso .....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024019-18

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 29 de Maio de 1998

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	24.019

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada sob nº 4.647, fls. 118, Lº 39-A, assinada em 08.05.1998, pelo Tabelião de Notas Luiz Carlos Mirandolli, em VilaDeodoro, neste município.-
CONDIÇÕES: Foram apresentadas todas as negativas necessárias para a lavratura da escritura.-
VALOR: R$ 2.000,00 VALOR FISCAL: R$ 3.000,00.-
Emol.: R$ 45,90 Venâncio Aires(RS), 04 de Junho de 1998/jp.-
OFICIAL:

Av-3/24.019 (Av-três/vinte e quatro mil e dezenove), em 20 de março de 2024.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0024019-18**.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.16431 - NIHIL -AGNR

Av-4/24.019 (Av-quatro/vinte e quatro mil e dezenove), em 20 de março de 2024.
RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL/REGIME DE BENS - Procede-se a presente averbação para constar que **OLARIO KELLER** é casado com **DELSI KELLER**, e não como constou no R-02, inscrita no CPF sob nº **001.753.300-77**, pelo regime da **Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77**, desde 21.01.1978, nos termos do Comprovante de Situação Cadastral no CPF datado de 19.03.2024 e certidão de casamento extraída da matrícula nº 101980 01 55 1978 2 00002 063 0000181 01, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Venâncio Aires/RS, que instrui a Escritura Pública referida no R-05.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 108,90. Selo: 0723.04.2300012.05368 - R$ 4,90

R-5/24.019 (R-cinco/vinte e quatro mil e dezenove), em 20 de março de 2024.
TÍTULO - COMPRA E VENDA.
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública lavrada em 08.03.2024, no Tabelionato de Notas de Venâncio Aires/RS, no Livro 369 de Transmissões, fls. 093v/094v, sob nº 54.973.
TRANSMITENTES: OLARIO KELLER, aposentado, inscrito no CPF sob nº 195.335.350-91 e sua mulher **DELSI KELLER**, aposentada, inscrita no CPF sob nº 001.753.300-77, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Saraiva, Santa Cruz do Sul/RS.
ADQUIRENTE: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na Rua Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, Venâncio Aires/RS, neste ato representada.
IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.
VALOR - R$70.000,00.

...continua na folha 02...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024019-18

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0024019-18

Venâncio Aires, 20 de março de 20 24

FLS. 02 | MATRÍCULA **24.019**

FORMA DE PAGAMENTO - Pago anteriormente ao ato da Escritura, em moeda corrente nacional.
VALOR FISCAL - R$129.000,00, ITBI conforme guia nº 24.614, quitada. EMITIDA A DOI.
CONDIÇÕES - As constantes na Escritura.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 686,20. Selo: 0723.07.2200007.03224 - R$ 53,70

Av-6/24.019 (Av-seis/vinte e quatro mil e dezenove), em 14 de agosto de 2024.
PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO C6 S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72, ajuizou ação de execução contra **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51 e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 03.07.2024, cujo valor da ação é R$630.561,45, referente ao imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 48.170, 24.020, 28.913, 43.717, 43.737, 43.738 e 50.567 do Lº 2-RG, neste Ofício, conforme certidão judicial datada de 19.07.2024, extraída dos autos do processo de execução nº 1100176-24.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível, Foro Central Cível, da Comarca de São Paulo/SP e requerimento datado de 22.07.2024.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 152338, Livro 1-AE, em 23/07/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 253,80. Selo: 0723.07.2200007.04145 - R$ 53,70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00029302 15

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 24.019 deste Serviço Registral, com 3 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires(RS), 27 de agosto de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada
Emitida: 27/08/2024 16:51:02
Certidão Matrícula 24.019 - 3 páginas: R$ 24,40 (0723.03.2400003.06526 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,60 (0723.03.2400003.06525 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0723.01.2400004.01308 = R$ 2,00)
Total: R$ 53,50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0024020-15

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, ...26.. de ....dezembro..... de .1997...

FLS.	MATRÍCULA
01	24.020

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 386,27m2(trezentos e oitenta e seis metros e vinte e sete decímetros quadrados), de forma irregular, sem benfeitorias, situado no lado direito sentido oeste-leste da rua 2, distante 86,22 metros da esquina da rua 6 do Loteamento Eisermann, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao NORTE, partindo-se do lado OESTE, segue em direção LESTE, numa extensão de 8,99 metros em forma de segmento de curva, confrontando-se com a rua 2, neste ponto segue por mais 3,26 metros, em direção LESTE, confrontando-se ainda com a rua 2, totalizando 12,25 metros de frente, pelos fundos ao SUL, onde mede 11,72 metros, confrontando-se com terras de Selmo Grunwald, pelo lado OESTE, onde mede 33,77 metros, confronta-se com o lote 3, e pelo lado LESTE, onde mede 31,73 metros confronta-se com terras de Tramontini Implementos Agrícolas Ltda, formando com a linha dos fundos, com o lado OESTE, ângulo de 90º e pelo lado LESTE, ângulo de 90º17'55". Correspondendo dito terreno ao lote 4 da quadra 447 do LOTEAMENTO EISERMANN.-

PROPRIETÁRIOS: JOSE EDEGAR EISERMANN e esposa ANITA EISERMANN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, aposentado e do lar, CPF nº 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residentes e domiciliados nesta cidade, na Av. Ruperti Filho, 2153.-

REG. ANTERIOR: Nº 23.167 do L2 do R.G.-

REG. SUBSTª EM EXERC.: Maria Eisermann. R$ 4,60

Av. 01 - 24.020 - prot: 56.147 - data: 16.10.1997 - data da averbação: 26.12.1997 - ABERTURA DE MATRÍCULA - Conforme requerimento certidões, mapa, memorial descritivo e demais docuemntos exigidos pela Lei 6.766 de 19.12.1979, que ficam arquivados em Cartório, em virtude de um loteamento.- Dou fé.-

REG: SUBSTª EM EXERC.: Maria Eisermann. R$ 9,10

R-2 - 24.020 - Prot.: 57.891, Lº C-F - Data: 29.05.1998.-

TÍTULO: COMPRA E VENDA.-

TRANSMITENTE: JOSÉ EDEGAR EISERMANN e sua mulher ANITA EISERMANN, brasileiros, casados, pelo regime Comunhão Universal de Bens, aposentado e industriária, CPF nº 095.725.890-91 e 736.627.630-87, residente e domiciliados em Venâncio Aires, no Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 3.414, neste ato representados por seu Procurador CLÊNIO JOSÉ HISTER, conforme procuração lavrada neste Cartório, no livro 22-A, de Procurações, fls. 081, aos 17.02.1998.-

ADQUIRENTE: OLÁRIO KELLER, brasileiro, casado com DELCI KELLER, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, industriário, CPF nº 195.335.350-91, residente e domiciliado na Linha Saraiva, neste município.

IMÓVEL: O imóvel retro matriculado com área de 386,27m2, sem benfei

..... continua no verso .....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024020-15

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 29 *de* Maio *de* 1998

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	24.020

torias.-
FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada sob nº 4.648, fls. 119, Lº 39-A, assinada em 08.05.1998, pelo Tabelião de Notas Luiz Carlos Mirandolli, em Vila Deodoro, neste município.-
CONDIÇÕES: Foram apresentadas todas as negativas necessárias para a lavratura da escritura.-
VALOR: R$ 2.000,00 VALOR FISCAL: R$ 3.000,00.-
Emol.: R$ 45,90 Venâncio Aires(RS), 04 de Junho de 1998/jp.-
OFICIAL:

Av-3/24.020 (Av-três/vinte e quatro mil e vinte), em 20 de março de 2024.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0024020-15**.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.16439 - NIHIL -AGNR

Av-4/24.020 (Av-quatro/vinte e quatro mil e vinte), em 20 de março de 2024.
RETIFICAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO PESSOAL/REGIME DE BENS - Procede-se a presente averbação para constar que **OLARIO KELLER** é casado com **DELSI KELLER**, e não como constou no R-02, inscrita no CPF sob nº **001.753.300-77**, pelo regime da **Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77**, desde 21.01.1978, nos termos do Comprovante de Situação Cadastral no CPF datado de 19.03.2024 e certidão de casamento extraída da matrícula nº 101980 01 55 1978 2 00002 063 0000181 01, do Registro Civil das Pessoas Naturais de Venâncio Aires/RS, que instrui a Escritura Pública referida no R-05.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 108,90. Selo: 0723.04.2300012.05370 - R$ 4,90

R-5/24.020 (R-cinco/vinte e quatro mil e vinte), em 20 de março de 2024.
TÍTULO - COMPRA E VENDA.
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública lavrada em 08.03.2024, no Tabelionato de Notas de Venâncio Aires/RS, no Livro 369 de Transmissões, fls. 093v/094v, sob nº 54.973.
TRANSMITENTES: OLARIO KELLER, aposentado, inscrito no CPF sob nº 195.335.350-91 e sua mulher **DELSI KELLER**, aposentada, inscrita no CPF sob nº 001.753.300-77, ambos brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Linha Saraiva, Santa Cruz do Sul/RS.
ADQUIRENTE: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na Rua Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, Venâncio Aires/RS, neste ato representada.
IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.

...continua na folha 02...

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0024020-15

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires 20 de março de 2024

CNM : 097246.2.0024020-15

FLS. 02 | MATRÍCULA 24.020

VALOR - R$70.000,00.
FORMA DE PAGAMENTO - Pago anteriormente ao ato da Escritura, em moeda corrente nacional.
VALOR FISCAL - R$117.000,00, ITBI conforme guia nº 24.615, quitada. EMITIDA A DOI.
CONDIÇÕES - As constantes na Escritura.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 150088, Livro 1-AD, em 12/03/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 686,20. Selo: 0723.07.2200007.03226 - R$ 53,70

Av-6/24.020 (Av-seis/vinte e quatro mil e vinte), em 14 de agosto de 2024.
PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO C6 S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72, ajuizou ação de execução contra **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51 e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 03.07.2024, cujo valor da ação é R$630.561,45, referente ao imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 48.170, 24.019, 28.913, 43.717, 43.737, 43.738 e 50.567 do Lº 2-RG, neste Ofício, conforme certidão judicial datada de 19.07.2024, extraída dos autos do processo de execução nº 1100176-24.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível, Foro Central Cível, da Comarca de São Paulo/SP e requerimento datado de 22.07.2024.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 152338, Livro 1-AE, em 23/07/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 253,80. Selo: 0723.07.2200007.04149 - R$ 53,70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00029303 12

CERTIDÃO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº: 152842, em 14/08/2024, AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO de JULIANO MADEIRA FERNANDES
CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 24.020 deste Serviço Registral, com 3 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires(RS), 27 de agosto de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada

Emitida: 27/08/2024 15:31:26
Certidão Matrícula 24.020 - 3 páginas: R$ 24,40 (0723.03.2400003.08528 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,50 (0723.03.2400003.08527 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,60 (0723.01.2400004.01307 = R$ 2,00)
Total: R$ 53,50

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **CASA RESIDENCIAL**

LOCALIZAÇÃO : **RUA PEDRO EDVINO BECKER, Nº 187 – BAIRRO RINCÃO NOVO HAMBURGO/RS**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de imóvel residencial localizado na Rua Pedro Edvino Becker n° 187, no bairro Rincão, em Novo Hamburgo/RS, compreendendo a edificação e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 590.000,00

(Quinhentos e noventa mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

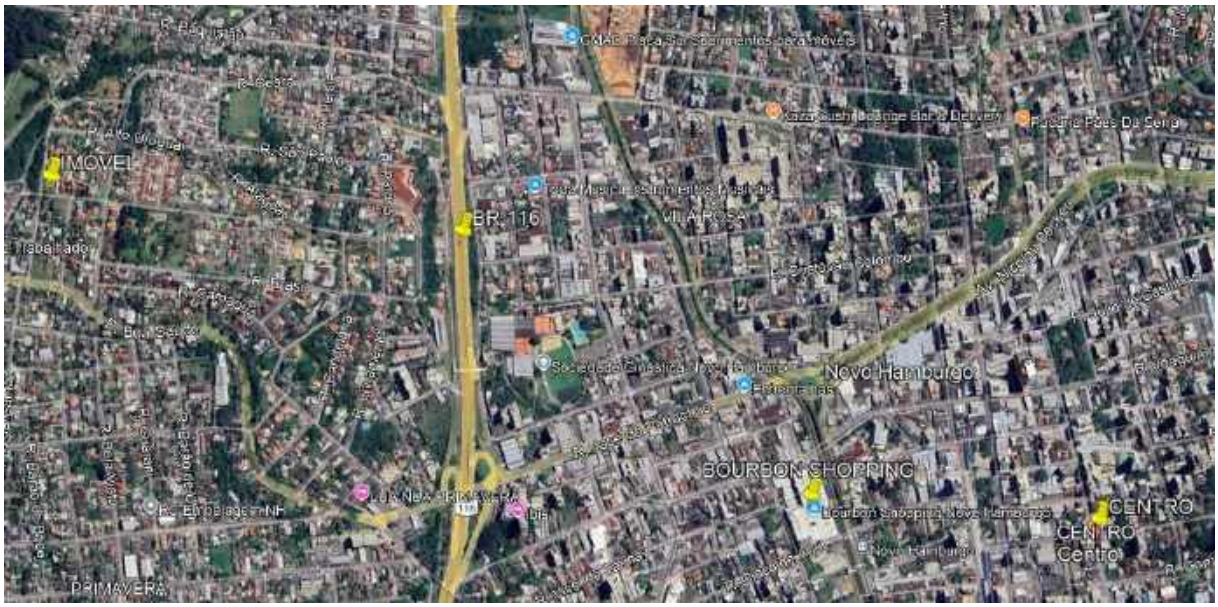
4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1,2 km da BR 116
- 2,6 km do Bourbon Shopping
- 3,2 km/ do centro da Cidade

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Pedro Edvino Becker, Irmão Norberto, Ceará e Irmão Nilo.

Localização



Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação de paralelepípedos, meios-fios e passeios pavimentados em basalto irregular.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 51.034 do Registro de Imóveis da Comarca de Novo Hamburgo/RS.

5. O IMÓVEL

5.1 Terreno

O terreno é de esquina, tem relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato retangular, está murado e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao oeste: 27,70 m, de frente com a Rua Pedro Edvino Becker;
- ao sul: 12,00 m, de frente com a Rua Irmão Nilo;
- ao norte: 12,00 m, fazendo divisa com o lote n° 12;
- ao leste: 27,70 m, fazendo divisa com o lote n° 2;
- Área: 332,40 m².

5.2 Edificação

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- térreo: (sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço e lavabo)
- segundo pavimento: (dois dormitórios, suíte, escritório e banheiro social)

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de sapatas;
- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta acrílica; em azulejos (sanitários e cozinha);
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: em telhas cerâmicas;
- Esquadrias: em madeira;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: 212,56 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

Sala de estar

Sala de jantar

Cozinha

Garagem

Suíte

Banheiro suíte

Escritório

Dormitório

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – casa residencial – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 14 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (Ac\ ;\ At;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre área construída.
- AC: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área construída do imóvel, em metros quadrados.
- AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo dicotômica, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa e 2 = atratividade média.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

VUnit = 1 / (0,000527 - 0,000124 * Atrat - 0,019313 * 1/AC + 0,044723 * 1/AT)

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,9399
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade média)
- AC = 212,56 m² (área construída, conforme matrícula)
- AT = 332,40 (área do terreno, conforme matrícula)

Logo, o valor unitário inferido é de:

Vunit = 1 /(0,000527 - 0,000124 * 2 - 0,019313 * 1/212,56 + 0,044723 * 1/332,40)

VUnit = R$ 3.096,80/m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 2.957,53/m²

- Lim Sup. = R$ 3.249,83/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 3.100,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor do imóvel importa em:

VI = 212,56 m² x R$ 3.100,00/m² x 0,90 = R$ 593.042,40
ou, em números comerciais
R$ 590.000,00
(Quinhentos e noventa mil reais)

Novo Hamburgo, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO NOVO HAMBURGO/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA TERRENO (m²)	ÁREA CONST (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA PERSIA, 136	RINCÃO	419,20	189,00	R$ 600.000,00	3.174,60	(51) 3037-9388	VILLA RICA	2
2	RUA SERGIPE, 361	RINCÃO	330,00	110,00	R$ 300.000,00	2.727,27	(51) 3553-1111	NH BROKERS	1
3	RUA INGLATERRA, 224	RINCÃO	297,00	105,00	R$ 390.000,00	3.714,29	(51) 3517-2004	POA IMOB	2
4	RUA LIBERIA, 99	RINCÃO	360,00	155,00	R$ 539.000,00	3.477,42	(51) 3035-3530	AUXILIADORA PREDIAL	2
5	RUA ESPANHA, 400	RINCÃO	363,00	209,19	R$ 680.000,00	3.250,63	(51) 3594-7212	DAPPER	1
6	RUA IRMÃO NORBERTO, 42	RINCÃO	343,44	206,00	R$ 636.000,00	3.087,38	(51) 3035-3530	AUXILIADORA PREDIAL	2
7	RUA CEARA, 1040	RINCÃO	382,50	141,41	R$ 520.000,00	3.677,25	(51) 3594-7212	DAPPER	2
8	RUA PEDRO EDVINO BECKER, 170	RINCÃO	420,00	270,00	R$ 599.000,00	2.218,52	(51) 99993-7078	ANDERSON CORRETOR	1
9	RUA PORTUGAL, 484	RINCÃO	438,90	182,00	R$ 700.000,00	3.846,15	(51) 3037-9388	VILLA RICA	2
10	RUA ARABIA, 465	RINCÃO	570,00	200,00	R$ 750.000,00	3.750,00	(51) 3594-7212	DAPPER	2
11	RUA PARANA, 205	RINCÃO	432,00	165,00	R$ 687.000,00	4.163,64	(51) 3594-7212	DAPPER	2
12	RUA PAQUISTAO, 81	RINCÃO	350,00	240,00	R$ 780.000,00	3.250,00	(51) 3561-2833	GKM	2
13	RUA LUXEMBURGO, 1430	RINCÃO	363,00	209,00	R$ 740.000,00	3.540,67	(51) 99828-8885	ISOLETE HEUSNER	2
14	RUA DINAMARCA	RINCÃO	300,00	75,18	R$ 270.000,00	3.591,38	(51) 3035-3530	AUXILIADORA PREDIAL	1

R. Rincão
Rua Tibet
R. Nepal
R. Coreia
R. China
R. Japão
Comolo Honda - Novo
CMAD Placa Sul Suprimentos
Kaza Sash Lo
Loja Musica Instrumentos Mus
R. Bulgária
R. Albânia
R. Gana
R. Libéria
RINCÃO
R. União Sul Africana
R. Pacurisão
R. Ceará
R. São Paulo
R. Alagoas
R. Brasil
R. Camaquã
Magenny Moveis
R. Luxemburgo
R. Alemanha
R. Suíça
R. Grécia
R. Itália
R. Alto Uruguai
IMOVEL
Parque do Trabalhador
R. Rincão
R. Holanda
PETROPOLIS
R. Finlândia
R. Suécia
R. Tunísia
R. Peru
R. Sira
R. Mali
Supermercado Supersul
Fresch Car
Veeter Baterias
R. Alfredo Ebert
R. Rincão
Pres. Lucena

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 14	Total	: 4
Utilizados	: 14	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,93995	Total	: 0,00000
Determinação	: 0,88351	Residual	: 0,00000
Ajustado	: 0,84857	Desvio Padrão	: 0,00002

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 25,28209	D-Calculado	: 1,57946
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

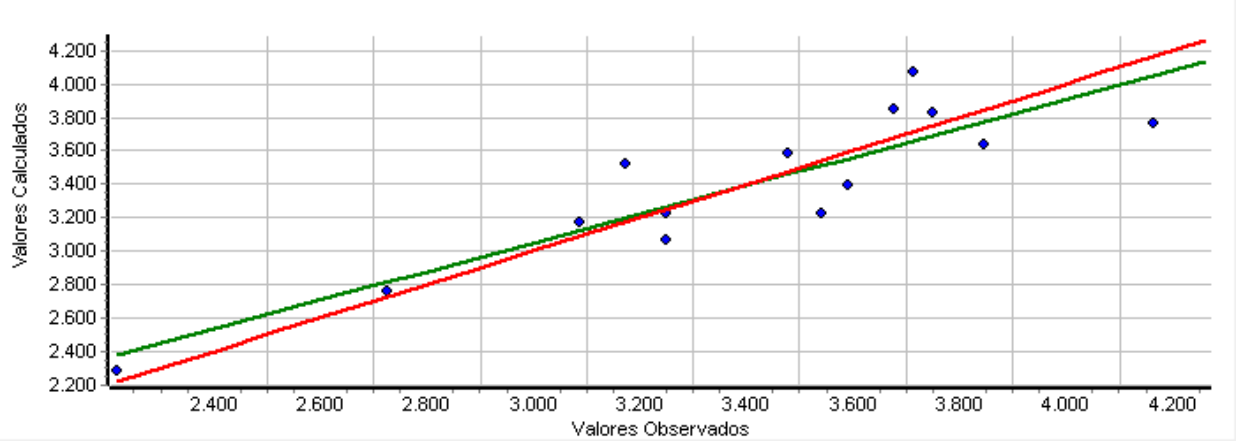
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0{,}000527 + -0{,}000124 * X_1 + -0{,}019313 * 1/X_2 + 0{,}044723 * 1/X_3)$$

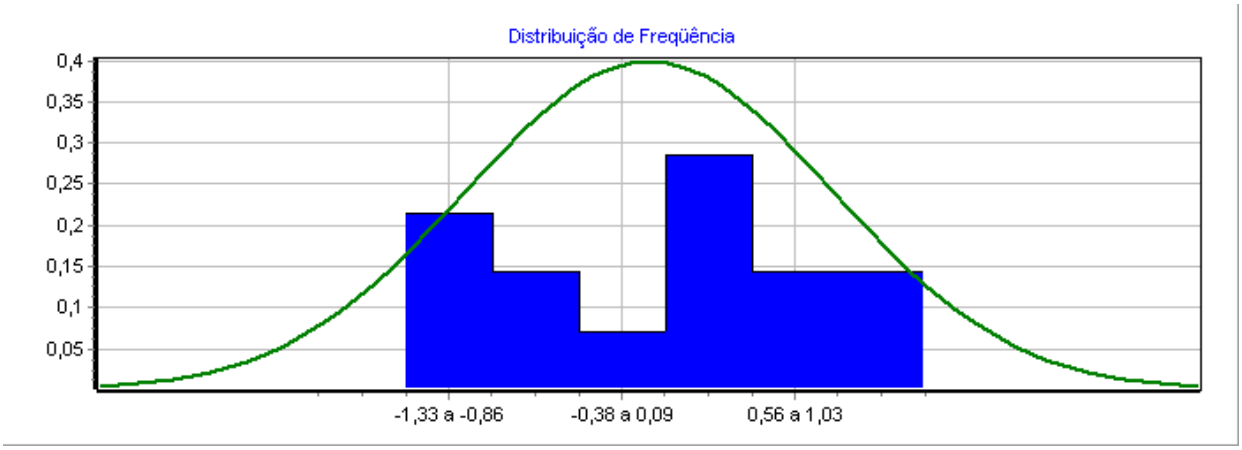
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 3390,66	Coefic. Aderência	: 0,78399
Variação Total	: 3183336,27	Variação Residual	: 687623,86
Variância	: 227381,16	Variância	: 68762,39
Desvio Padrão	: 476,85	Desvio Padrão	: 262,23

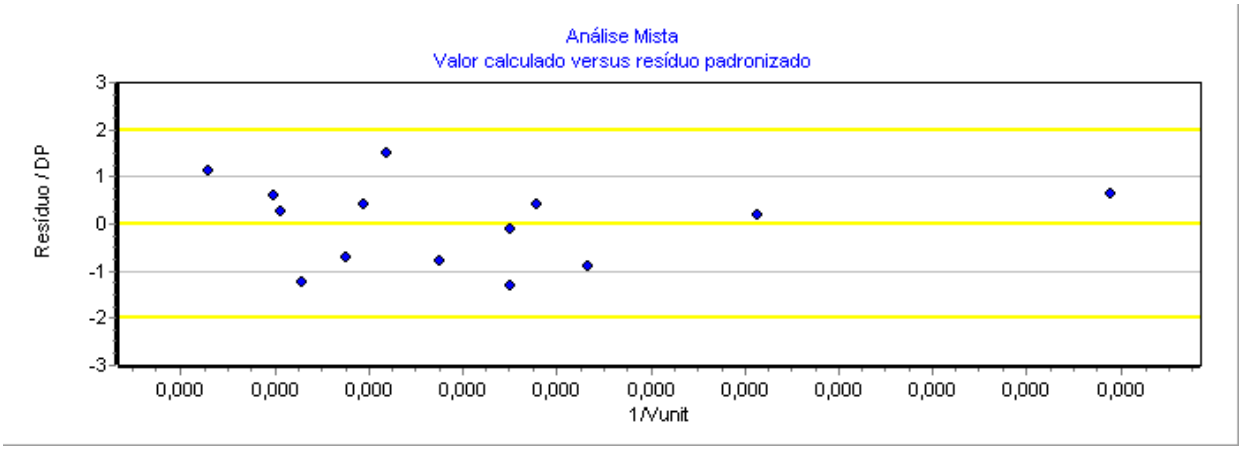
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



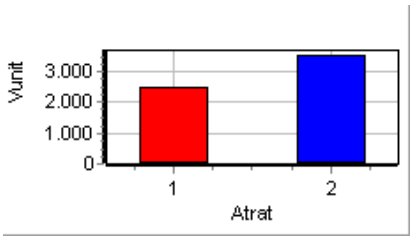
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

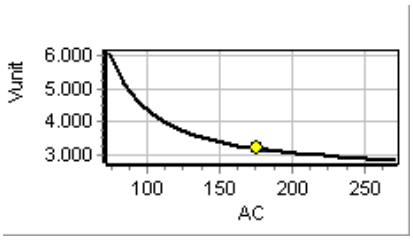
X_1 Atrat

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
Diferença entre extremos: 43,30 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



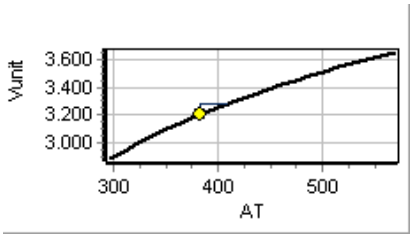
X_2 AC

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 75,18 a 270,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,40 % na estimativa



X_3 AT

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 297,00 a 570,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 2,54 % na estimativa



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 2218,52 a 4163,64
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,84857)
X_1 Atrat	x	-8,04	0,01	-0,02860
X_2 AC	1/x	-6,20	0,01	0,33266
X_3 AT	1/x	2,59	2,67	0,76964

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	AC	AT	Vunit
X_1	x		89	60	93
X_2	1/x	-48		77	89
X_3	1/x	-29	64		63
Y	1/y	-64	-24	5	

Valide aqui este documento

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Comarca de Novo Hamburgo/RS
OFÍCIO DE REGISTROS PÚBLICOS
Clari Barreta Brenner - Oficiala

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

CNM: 097683.2.0051034-89

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, 24 de janeiro de 1989

FLS.	MATRÍCULA
1	51.034

IMÓVEL: Um terreno situado na divisa dos Bairros Rincão e Primavera, constituído do lote 01 da quadra H, do "Loteamento Residencial Mirabela", localizado no quarteirão formado pelas ruas A, C (prolongamento da Rua Ceará), D, e pela Travessa B, com a área de 332,40 metros quadrados, medindo 12,00 metros de frente ao sul, no sentido da largura, para a Rua D, lado par, 27,70 metros de frente ao oeste, no sentido do comprimento, para a Rua A, formando esquina, 27,70 metros de comprimento ao leste, confrontando com o lote 02, e 12,00 metros nos fundos ao norte, confrontando com o lote 12.
PROPRIETÁRIA: Residencial Mirabela Ltda., com sede nesta cidade, na Rua David Canabarro, nº 94, inscrita no CGC sob nº 92.028.182/0001-27.
PROCEDÊNCIA : Matrícula nº 46.242 do livro nº 2, datada em 20.05.1987.

TÍTULO: Individuação, em virtude de registro do "Loteamento Residencial Mirabela", objeto do R 2-46.242, estando também incluido as matrículas nºs 46.244 e 46.243, todas do livro nº 2.
Data supra. O Oficial:
Mi. Prot. nº 112.372.

AV 1- 51.034 De conformidade com escritura pública de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 1990, no 1º Tabelionato de Novo Hamburgo, (L 158 A, fl. 021, nº 011/33.582), complementando a descrição do imóvel objeto da presente matrícula, o mesmo confronta ao leste com o lote 02 e ao norte com o lote 12, ambos que são ou foram de Residencial Mirabela Ltda.
Novo Hamburgo, 20 de fevereiro de 1990.
O Oficial:
G.Prot. nº 123.910.

R 2- 51.034 COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTE: Residencial Mirabela Ltda., com sede nesta cidade, na Rua David Canabarro, nº 94, inscrita no CGC sob nº 92.028.182/0001-27.
ADQUIRENTE : Arnaldo Ruchel, brasileiro, representante comercial, casado no regime da comunhão parcial de bens com Marili Scherer Ruchel, inscrito no CPF sob nº 304.738.969-15, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Tomé de Souza, nº 20, apartamento 403.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda lavrada em 12 de fevereiro de 1990, no 1º Tabe-

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8EUP-SZEQ5-WT2R5-J3HDY
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
sdec

ação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0051034-89

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de 198	FLS.	MATRÍCULA
	1 VERSO	51.034

lionato de Novo Hamburgo, (L 158 A, fl. 021, nº - 011/33.582).
VALOR: NCz$10.000,00; para fins fiscais o imóvel foi avaliado em NCz$22.000,00.
CONDIÇÃO: A da escritura.
Cód. de loc. 3.18.129.332.0.
Novo Hamburgo, 20 de fevereiro de 1990.
O Oficial:
G.Prot. nº 123.910.

AV 3- 51.034 - De conformidade com requerimento e certidão da Prefeitura Municipal apresentados, o imóvel objeto da presente matrícula, situa-se no Bairro Rincão, no quarteirão definido formado pelas ruas Pedro Edvino Becker, Irmão Norberto, Irmão Nilo e Ceará, faz frente ao oeste para a rua Pedro Edvino Becker, lado ímpar, e frente ao sul para a rua Irmão Nilo, lado par, confronta ao norte com o lote 12 de Marcelo de Souza Allgayer e ao leste com o lote 02 de Janete Beatris Schneider, e não como constou. Cód. de loc. nº 18.129.00332.001.
Novo Hamburgo, 04 de março de 2016.
Escrevente: Gilvania Luz de Souza
LC.AM.Prot.nº 364.510, de 01.03.2016.
Emolumentos: R$68,00, Selo: 0396.04.1100001.14232 = R$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1500003.33959 = R$0,40.

AV 4- 51.034 - De conformidade com requerimento e documentos apresentados, sobre o terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio residencial em alvenaria padrão médio com 02 pavimentos, com a área de 212,56 metros quadrados, o qual tomou o nº 187 da rua Pedro Edvino Becker, com habite-se fornecido em 03.01.1991. Valor da construção: R$45.000,00. C.N.D. nº 003652015-88888130.
Novo Hamburgo, 04 de março de 2016.
Escrevente: Gilvania Luz de Souza
LC.AM.Prot.nº 364.510, de 01.03.2016.
Emolumentos: R$158,40, Selo: 0396.06.1100001.24680 = R$6,70. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1500003.33960 = R$0,40.

AV 5- 51.034 - De conformidade com escritura pública de compra e venda, lavrada em 01 de abril de 2016, no Tabelionato de Notas de Venâncio Aires, RS, (L 318, fl. 81, nº ordinal 050, nº geral 49.150), Marili Scherer Ruchel, mencionada na presente matrícula, acha-se inscrita no CPF sob nº 255.700.800-15.
Novo Hamburgo, 27 de abril de 2016.
Escrevente:
CT.AM.Prot.nº 365.796, de 15.04.2016.
Emolumentos: R$68,00, Selo: 0396.04.1100001.15546 = R$0,90. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1500003.61762 = R$0,40.

R 6- 51.034 - COMPRA E VENDA:
TRANSMITENTES: Arnaldo Ruchel, inscrito no CPF sob nº 304.738.969-15, representante comercial e sua mulher Marili Scherer Ruchel, inscrita no CPF sob nº 255.700.800-15, empresária-sócia, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e

CONTINUA A FOLHA 2

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8EUP-SZEQ5-WT2R5-J3HDY

ação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0051034-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de

FLS.	MATRÍCULA
2	51.034

domiciliados nesta cidade, na rua Pedro Edvino Becker, nº 187, Bairro Rincão.
ADQUIRENTE: Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na cidade de Venâncio Aires, RS, no acesso Dona Leopoldina, nº 2941.
FORMA DE TÍTULO: escritura pública de compra e venda, lavrada em 01 de abril de 2016, no Tabelionato de Notas de Venâncio Aires, RS, (L 318, fl. 81, nº ordinal 050, nº geral 49.150).
PREÇO: R$130.000,00; guia de arrecadação do ITBI nº 275/2016 - avaliação fiscal: R$250.000,00.
CONDIÇÕES: as da escritura.
Novo Hamburgo, 27 de abril de 2016.
Escrevente:
CT.AM.Prot.nº 365.796, de 15.04.2016.
Emolumentos: R$1.070,20, Selo: 0396.08.0700003.10518 = R$13,50. Processamento Eletrônico de Dados: R$4,10, Selo: 0396.01.1500003.61763 = R$0,40.

R 7- 51.034 - EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS:
DEVEDORA: Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na cidade de Venâncio Aires, RS, no acesso Imperatriz Dona Leopoldina, nº 2941 Comercial, Centro.
CREDOR: Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, DF, no Setor de Autarquia Norte, Quadra 5, Lote B, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Corp. Bank Santa Cruz do Sul, RS, localizada na rua Marechal Deodoro, nº 512, 4º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/5418-69.
AVALISTAS: Cláudia Regina Becker, brasileira, empresária, filha de Albano Irineu Becker e Arlete Berger Becker, casada sob o regime da separação total de bens, inscrita no CPF sob nº 821.644.799-04, residente e domiciliada na cidade de Venâncio Aires, RS, na rua Emilio Michel, nº 739, apartamento 701; e Daniel Konzen, brasileiro, administrador, filho de Sebaldo Konzen e Marlene Teresa Konzen, casado sob o regime da separação total de bens, inscrito no CPF sob nº 732.923.110-04, residente e domiciliado na cidade de Venâncio Aires, RS, na rua Emilio Michel, nº 739, apartamento 701.
VALOR: R$1.000.000,00.
FORMA DE PAGAMENTO: sem prejuízo do vencimento retroestipulado, e das exigibilidades previstas nas demais cláusulas, inclusive encargos financeiros, obrigo-me a pagar ao Banco do Brasil S.A., a dívida resultante desta Cédula de Crédito Bancário, em 21 parcelas de capital, conforme cronograma de pagamento constante na cédula arquivada neste Ofício, vencendo a primeira em 12.09.2020, e a última em 12.05.2022, obrigando-me a liquidar com a última parcela, todas as responsabilidades resultantes deste instrumento.
ENCARGOS FINANCEIROS: Sobre os valores lançados na conta da operação, bem como sobre o saldo devedor daí decorrente e das quantias dele oriundas, devidas a título de acessórios, taxas e despesas, incidirão encargos financeiros correspondentes a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI), acrescidos de sobretaxa efetiva de 5,6% a.a. Referidos encargos financeiros serão calculados por dias úteis e debitados na conta vinculada da operação a cada data-base, no vencimento e na liquidação da dívida, e deverão ser pagos integralmente a cada data-base, a partir de 12.06.2020, no vencimento e na liquidação da dívida, nas remições -

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8EUP-SZEQ5-WT2R5-J3HDY
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
onr
Selo de Autenticidade

ação da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 097683.2.0051034-89

OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE NOVO HAMBURGO - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Novo Hamburgo, de de	FLS.	MATRÍCULA
	2 VERSO	51.034

proporcionalmente aos valores remidos.
DEMAIS CONDICÕES: as da Cédula.
A hipoteca tem origem na Cédula de Crédito Bancário nº 404.401.605, emitida na cidade de Santa Cruz do Sul, RS, em 15 de abril de 2020.
Novo Hamburgo, 11 de maio de 2020.
Escrevente: Gilvânia Lur. de Souza
CT.GLR.Prot.nº 412.889, de 27.04.2020.
Emolumentos: R$3.703,20, Selo: 0396.09.0700003.11349 = R$61,40. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,00, Selo: 0396.01.1900001.57084 = R$1,40.

AV 8- 51.034 - De conformidade com documento particular, firmado em 19 de agosto de 2021, pelo Banco do Brasil S.A., fica cancelada a hipoteca objeto do R 7- 51.034.
Novo Hamburgo, 24 de novembro de 2021.
Escrevente: Gilvânia Lur. de Souza
CT.VCM.Prot.nº 432.715, de 17.11.2021.
Emolumentos: R$78,50, Selo: 0396.04.2000001.24254 = R$3,30. Processamento Eletrônico de Dados: R$5,30, Selo: 0396.01.2000004.97959 = R$1,40.

R 9- 51.034 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:
DEVEDORA FIDUCIANTE: Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na cidade de Venâncio Aires, RS, no acesso Imperatriz Dona Leopoldina, nº 2.941.
CREDOR FIDUCIÁRIO: Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na cidade de São Paulo, SP, na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal.
FORMA DE TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário Empréstimo para Capital de Giro (Giropré - Parcelas Iguais/Flex - DS), nº 38506682-4, firmada em 01 de junho de 2021, instrumento particular de alienação fiduciária em garantia de imóveis urbanos firmado em 26 de agosto de 2021, e anexos I e II, instrumento de retificação e ratificação, firmado em 14 de outubro de 2021, e instrumento de retificação e ratificação, firmado em 09 de novembro de 2021.
VALOR TOTAL DO EMPRÉSTIMO: R$5.000.000,00.
PRAZO: quantidade de parcelas: 36, com vencimento da primeira parcela em 05.07.2021; valor de cada parcela (principal + juros) R$163.521,40; o fiduciário, independentemente de notificação, concederá a devedora fiduciante, o prazo de 05 dias de carência, para que pague o valor inadimplido, acrescido dos encargos devidos, e evite a sua constituição em mora.
TAXA DE JUROS REMUNERATÓRIOS: 0,89% ao mês e 11,21% ao ano.
CONDICÕES: O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em propriedade fiduciária, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, efetivando-se o desdobramento da posse, tornando a devedora fiduciante possuidora direta e o credor fiduciário possuidor indireto, certo que se incorporar-se-ão à garantia todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações nele acrescidas. Uma vez consolidada a propriedade do credor fiduciário, por força da mora não purgada, deverá o imóvel ser alienado pelo credor fiduciário à terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514. A alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente. Para fins do leilão extrajudicial, as partes avaliam o imóvel em R$460.000,00, reajustado pelo IGPM; ou ao valor base do imóvel para cálculo do Imposto de

CONTINUA A FOLHA 8

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/P8EUP-SZEQ5-WT2R5-J3HDY
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento

ação da página anterior -:-:-:-

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **APARTAMENTO Nº 603 E 2 VAGAS DE GARAGEM DO EDIFÍCIO "RESIDENCIAL VILLAGIO"**

LOCALIZAÇÃO : **RUA OSVALDO ARANHA, Nº 1.700 - CENTRO VENÂNCIO AIRES/RS**

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de imóvel residencial – apartamento n° 603 e 2 vagas de garagem - localizado no Residencial Villagio na Rua Osvaldo Aranha n° 1.700, no Centro, em Venâncio Aires/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 530.000,00

(Quinhentos e trinta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1 km do Hospital São Sebastião Mártir
- 1,1 km da Igreja Matriz
- 1,4 km da Rodoviária

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Osvaldo Aranha, Treze de Maio, Tiradentes e 15 de Novembro.

Localização

Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em basalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 43.717 do Registro de Imóveis da Comarca de Venâncio Aires/RS.

5. O IMÓVEL

5.1 O Edifício "Residencial Villagio"

Trata-se de condomínio misto, constituído por bloco único, composto por:

- Térreo: lojas e acesso ao edifício
- 2° pav.: garagem
- 3º ao 9º pavimentos: 4 apartamentos por andar

Principais características construtivas e de acabamento: estrutura em concreto, elevações em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura, piso em porcelanato e esquadrias em metálicas.

O terreno onde se assenta a edificação perfaz área total de 1.182,52 m².

Fachada

Acesso

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom

5.2 O Apartamento nº 603

A unidade localiza-se no 6º pavimento, é de fundos. As dependências são as seguintes: sala de estar/jantar; suíte; dormitório; banheiro; cozinha americana e área de serviços.

As principais caraterísticas construtivas e de acabamento são:

- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta e azulejos (banheiros);
- Forros: em gesso;
- Pisos: flutuante (áreas de uso social e dormitórios); porcelanato (cozinha e banheiros);
- Esquadrias: portas de madeira e janelas de alumínio;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede embutida.

Pé-direito: 2,50 m

Área construída: 117,40 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom

Cozinha

Sala

Banheiro social

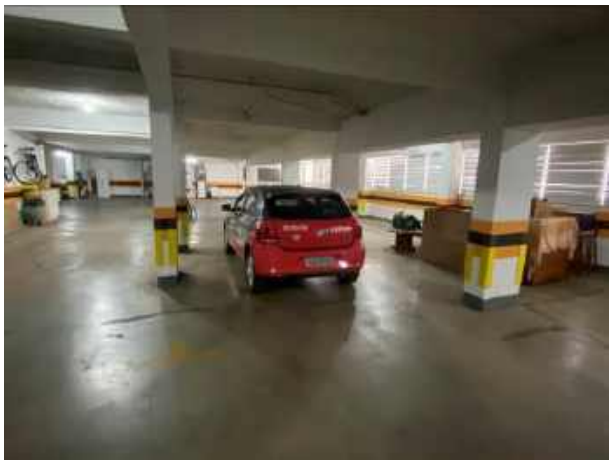
Dormitório

Suíte

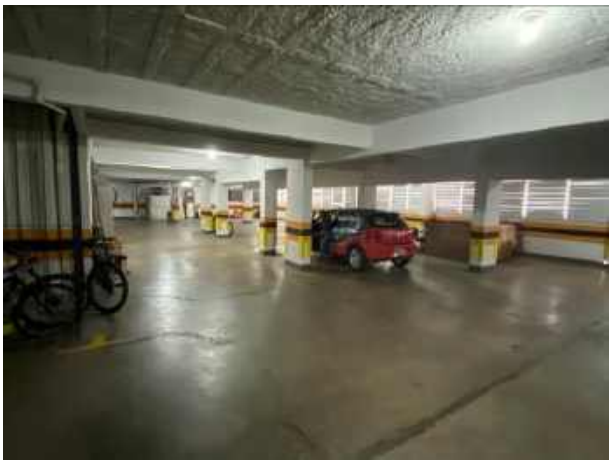
Banheiro privativo

5.3 As vagas de Estacionamento

Trata-se de duas vagas de estacionamento, localizadas no 2° pavimento.



Vagas



Vagas

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – apartamento – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 15 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário para a moda:

$$VUnit = f\ (\ Ap\ ;\ Atrat\ ;\ Vaga\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Ap: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do imóvel, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa, 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a

fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$\mathbf{Vunit = 8.390{,}3491 * e^{(0{,}15980019 * Vaga)} * Ap^{-0{,}26755002} * e^{(0{,}21888502 * Atrat)}}$$

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,95707
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Vaga = 2 (número de vagas de garagem)
- Ap = 117,40 m² (área privativa, em m²)
- Atrat = 2 (atratividade média)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$Vunit = 8.390{,}3491 * e^{(0{,}15980019 * 2)} * 117{,}40^{-0{,}26755002} * e^{(0{,}21888502 * 2)}$$

VUnit = R$ 4.999,91 /m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 4.836,74 /m²

- Lim Sup. = R$ 5.168,58 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 5.000,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel importa em:

VI = 117,40 m² x R$ 5.000,00/m² x 0,90 = R$ 528.300,00
ou, em números comerciais
R$ 530.000,00
(Quinhentos e trinta mil reais)

Venâncio Aires, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO VENÂNCIO AIRES/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	VAGAS	ATRAT
1	RUA OSVALDO ARANHA, 1700	CENTRO	117,00	R$ 730.000,00	6.239,32	(51) 99748-9557	IDEAR	2	3
2	RUA DUQUE DE CAXIAS, 1152	CENTRO	82,00	R$ 470.000,00	5.731,71	(51) 99748-9557	IDEAR	1	3
3	RUA JULIO DE CASTILHOS, 973	CENTRO	145,00	R$ 800.000,00	5.517,24	(51) 99748-9557	IDEAR	2	3
4	RUA PRIMEIRO DE MARÇO, 693	CENTRO	80,00	R$ 374.830,00	4.685,38	(51) 99551-1180	ALIANÇA	1	2
5	RUA PRIMEIRO DE MARÇO, 1400	CENTRO	106,00	R$ 498.000,00	4.698,11	(51) 99551-1180	ALIANÇA	1	2
6	AVENIDA RUPERTI FILHO, 625	CENTRO	136,20	R$ 900.000,00	6.607,93	(51) 99244-1500	KAPPEL	2	3
7	RUA OSVALDO ARANHA, 1700	CENTRO	117,00	R$ 575.000,00	4.914,53	(51) 3919-0560	LEMOS	2	2
8	RUA TIRADENTES, 1385	CENTRO	90,80	R$ 400.000,00	4.405,29	(51) 98687-6283	LB	1	2
9	RUA HERVAL MIRIM, 923	CIDADE ALTA	88,00	R$ 410.000,00	4.659,09	(51) 99748-9557	IDEAR	1	2
10	RUA BRIGIDA FAGUNDES, 1010	CRUZEIRO	122,00	R$ 580.000,00	4.754,10	(51) 99244-1500	KAPPEL	2	2
11	RUA JULIO DE CASTILHOS, 1177	CENTRO	83,12	R$ 399.000,00	4.800,29	(51) 99244-1500	KAPPEL	1	2
12	RUA ANTONIO CARLOS, 1066	CENTRO	74,20	R$ 265.000,00	3.571,43	(51) 98687-6283	LB	1	1
13	RUA CORONEL AGRA, 1447	CENTRO	90,00	R$ 340.000,00	3.777,78	(51) 99748-9557	IDEAR	1	1
14	RUA CONDE D'EU, 1543	CENTRO	61,57	R$ 259.000,00	4.206,59	(51) 99244-1500	KAPPEL	1	1
15	RUA HENRIQUE MILYUS, 1522	CENTRO	77,00	R$ 360.000,00	4.675,32	(51) 99551-1180	ALIANÇA	2	1

Wolschick Car Service
Super Lenz Matriz
MORSCH
BRÍGIDA
Rodoviária De Venâncio Aires
CRUZEIRO
MACEDO
Venâncio Aires
CENTRO
IMÓVEL
Igreja Matriz São Sebastião Mártir
R. Gen. Osório
AVIAÇÃO
Super Lenz Aviação
Maria Haas
CRESSLER
CIDADE NOVA
Venâncio Metal
DIETTRICH
TECLA
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 15	Total	: 4
Utilizados	: 15	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95707	Total	: 0,39441
Determinação	: 0,91598	Residual	: 0,03314
Ajustado	: 0,89307	Desvio Padrão	: 0,05489

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 39,97410	D-Calculado	: 2,29694
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	73
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

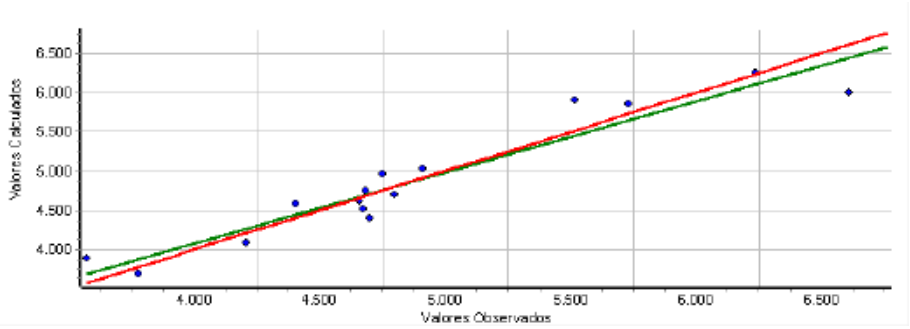
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 8390{,}349107 * 2{,}718^{(0{,}159800 * X_1)} * X_2^{-0{,}267550} * 2{,}718^{(0{,}218885 * X_3)}$$

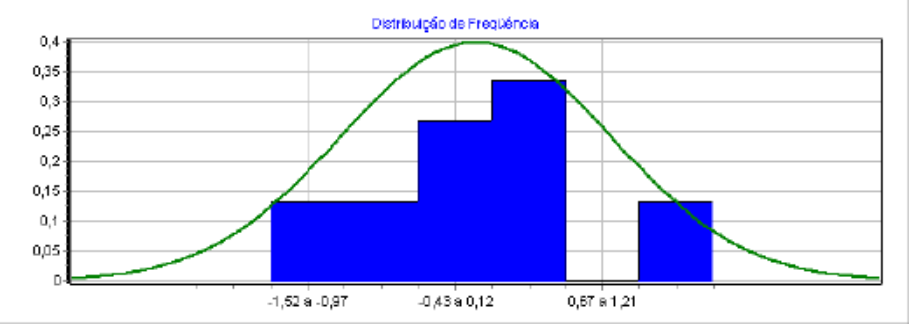
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 4882,94	Coefic. Aderência	: 0,91026
Variação Total	: 9755975,82	Variação Residual	: 875525,24
Variância	: 650398,39	Variância	: 79593,20
Desvio Padrão	: 806,47	Desvio Padrão	: 282,12

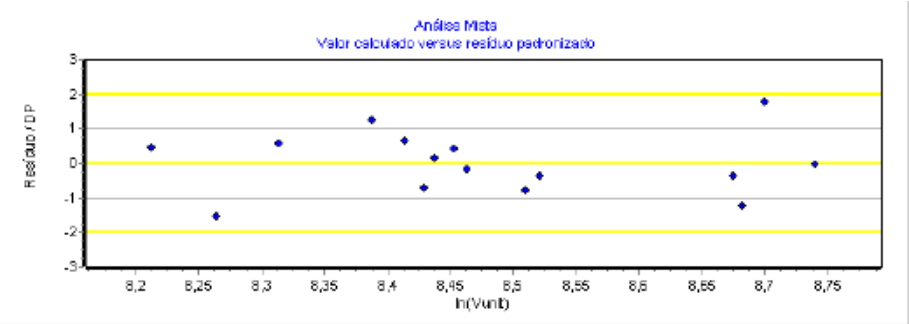
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



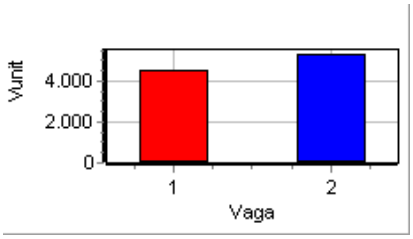
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

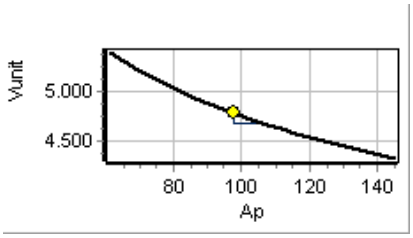
X_1 Vaga

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1,00 a 2,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 17,30 % na estimativa



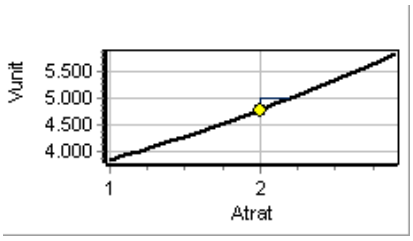
X_2 Ap

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 61,57 a 145,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -2,16 % na estimativa



X_3 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 4,47 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 3571,43 a 6607,93
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89307)
X_1 Vaga	x	3,84	0,28	0,77065
X_2 Ap	ln(x)	-2,43	3,35	0,84939
X_3 Atrat	x	7,98	0,01	0,33412

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Vaga	Ap	Atrat	Vunit
X_1	x		80	75	76
X_2	ln(x)	70		75	59
X_3	x	37	69		92
Y	ln(y)	58	63	90	

Dados do imóvel avaliado:
•Vaga 2
•Ap 117,40
•Atrat 2

Valores da Moda para 80 % de confiança
•Vunit Médio: 4.999,91
•Vunit Mínimo: 4.836,74
•Vunit Máximo: 5.168,58

Precisão: Grau III

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0043717-94

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM : 097246.2.0043717-94

Venâncio Aires, 02 de janeiro de 2024

FLS. 02 VERSO

MATRÍCULA 43.717

CONDIÇÕES - As constantes na Escritura.
PROTOCOLO - Título apontado sob nºs 148899 e 149026, Livro 1-AC, em 18/12/2023 e 27.12.2023, respectivamente.
Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(dk)
Registrador Interino -
Emolumentos: R$ 2.133,10. Selo: 0723.09.2300005.00314 - R$ 81,00

Av-6/43.717 (Av-seis/quarenta e três mil e setecentos e dezessete), em 14 de agosto de 2024.
PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO C6 S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72, ajuizou ação de execução contra **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51 e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 03.07.2024, cujo valor da ação é R$630.561,45, referente ao imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 48.170, 24.020, 28.913, 24.019, 43.737, 43.738 e 50.567 do Lº 2-RG, neste Ofício, conforme certidão judicial datada de 19.07.2024, extraída dos autos do processo de execução nº 1100176-24.2024.8.26.0100, da 29ª Vara Cível, Foro Central Cível, da Comarca de São Paulo/SP e requerimento datado de 22.07.2024.
PROTOCOLO - Título apontado sob nº 152338, Livro 1-AE, em 23/07/2024.
Eu, **Robson Barboza de Lima**, Registrador Substituto, conferi, dou fé e assino.(gm)
Registrador Substituto -
Emolumentos: R$ 253,80. Selo: 0723.07.2200007.04148 - R$ 53,70

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS

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
097246 53 2024 00029300 53

CERTIDÃO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº: 152842, em 14/08/2024, AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO de JULIANO MADEIRA FERNANDES sob nº: 152940, em 21/08/2024, AÇÃO EXECUÇÃO DE TÍTULO de JULIANO MADEIRA FERNANDES.
CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 43.717 deste Serviço Registral, com 4 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires(RS), 27 de agosto de 2024.
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada

Emitida: 27/08/2024 15:30:12
Certidão Matrícula 43.717 - 4 páginas: R$ 30,50 (0723.03.2400003.06522 = R$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R$ 12,50 (0723.03.2400003.06521 = R$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$ 6,50 (0723.01.2400004.01304 = R$ 2,00)
Total: R$ 50,50

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

CNM: 097246.2.0043717-94

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 08 de agosto de 2013

FLS.	MATRÍCULA
01	43.717

IMÓVEL: APARTAMENTO 603 – O Apartamento 603 está localizado no sexto andar, é o quarto no sentido anti-horário de quem entra pelo hall de entrada e escadaria, de face Norte e Leste, tendo como dependências: sala de estar/jantar, sacada, cozinha/serviço, circulação, dormitório, dormitório, WC e suíte; tendo como área real privativa de 117,40m2, área real de uso comum de 49,70m2, área real total de 167,10m2 e fração ideal nas coisas de uso comum e no terreno de 34,22m2; o qual faz parte do **RESIDENCIAL VILLAGIO**, com a área total construída de 5.775,08m2 sob nº **1700**, edificado sobre um terreno medindo 31,45 metros de frente por 37,60 metros da frente aos fundos, com área superficial de **1.182,52m2** (Hum mil, cento e oitenta e dois metros e cinqüenta e dois decímetros quadrados), situado no lado direito sentido sul-norte da Rua Osvaldo Aranha, distante 22,00 metros da esquina da Rua 15 de Novembro, bairro centro desta cidade; quarteirão formado pelas Ruas: Osvaldo Aranha, Tiradentes, 15 de Novembro e Treze de Maio, com as seguintes confrontações: frente Oeste com a Rua Osvaldo Aranha; fundo Leste com terreno de propriedade do Hotel Guest Ltda.; Sul com terreno de propriedade de Irmãos Artus Ltda.; e ao Norte com terreno de propriedade de Laércio Miguel Schuster. Correspondente terreno ao **Lote 02 da Quadra 10**.-

PROPRIETÁRIOS: CARLOS ALBERTO THEISEN FILHO, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 803.255.640-00, engenheiro civil, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Coronel Agra, nº 1430, apto 504, bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietário de **1,74%**; **CLERIO ARLINDO DA COSTA** e sua mulher **NELIA NOEMIA DA COSTA**, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anterior a Lei 6.515/77, industrial aposentado e professora aposentada, CPF nº.s 069.342.690-04 e 118.963.450-34, residentes e domiciliados na Rua Emilio Michel, nº 490, Bairro São Francisco Xavier, Venâncio Aires/RS, proprietários de **3,48%**; **DIRCEU DAMBROS**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 366.806.720-15, bancário, separado judicialmente, residente e domiciliado na Rua Vinte e Oito de Setembro, nº 47, Apartamento 201, Bairro Goiás, cidade de Santa Cruz do Sul/RS, proprietário de **3,48%**; **GLACI ALLGAYER**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 377.740.930-87, aposentada, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Primeiro de Março, nº 2.176, bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietária de **3,48%**; **HAMESTER & HECK PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 15.112.518/0001-94, com sede na Rua Rufino Pereira, nº 1.900, Venâncio Aires/RS, proprietária de **5,11%**; **HOUSE SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 10.621.060/0001-85, com sede na Rua Julio de Castilhos, nº 931, Sala 01, na cidade de Venâncio Aires/RS, proprietária de **23,51%**; **IVONE BÜCHNER**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 881.080.310-87, aposentada, viúva, residente e domiciliada na Rua Voluntários da Pátria, nº 1.559, bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietária de **3,41%**; **JACY ARNALDO MORSCHBACHER** e sua mulher **ALACIA MORSCHBACHER**, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens anterior a Lei 6.515/77, comerciantes sócios, CPF nº 061.910.700-63 e 913.677.940-72, residentes e domiciliados na Rua Capitão Schneider, nº 248, Bairro Canabarro, cidade de Teutônia/RS, proprietário de **3,49%**; **JERSON LUIZ ECKERT** e sua mulher **CLEUSA MARIA MORSCHBACHER ECKERT**, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anterior a Lei nº 6.515/77, comerciante sócio e odontóloga, CPF nº 291.297.290-68 e 578.688.910-68, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes, nº 1446, bairro

.....continua no verso.....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0043717-94

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 08 de agosto de 2013

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	43.717

Centro, Venâncio Aires/RS, proprietários de 19,06%; **LIVIA WESCHENFELDER**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 007.232.270-55, cirurgiã-dentista, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Tiradentes, nº 1929, bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietária de **3,40%**; **LUIS HENRIQUE DELGADO DUTRA** e sua mulher **NÉLCI CARMEN DRUCIAKI**, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, registrador público e registradora substituta, CPF nº.s 283.318.000-44 e 544.215.609-44, residentes e domiciliados na Rua Félix da Cunha, nº 607, Bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietário de **19,49%**; **RICARDO DA COSTA** e sua mulher **MELISSA MORSCH**, brasileiros, casados pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, cirurgião dentista e psicóloga, CPF nº 680.300.290-04 e 790.273.500-00, residentes e domiciliados na Rua Sete de Setembro, nº 1.205, Bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietários de **5,12%**; **RICARDO MATEUS SILBERSCHLAG**, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 719.227.250-72, comerciante sócio, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Antonio Carlos, nº 1439, Bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietário de **3,49%**; e **VIVIAN PIRES SANTOS**, brasileira, inscrita no CPF sob nº 962.842.420-34, odontóloga, solteira, maior, residente e domiciliada na Rua Coronel Agra, nº 1.430, Apto 504, Bairro Centro, Venâncio Aires/RS, proprietária de **1,74%**.-

TÍTULO: INDIVIDUALIZAÇÃO.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 40.107 do Lº 2-RG deste Serviço Registral, em 11.07.2011.-

PROTOCOLADO: Sob nº 106216, Lº 1-O, em data de 01/08/2013; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R$ 13,20.-

0723.03.1300002.03657 = R$ 0,55.- Venâncio Aires(RS), 08 de agosto de 2013/ks.-

OFICIAL: Vanessa Melkevicz

Av. 01 - 43.717- Prot.: 106216, Lº 1-O- Data: 01/08/2013 - **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** - A Convenção de Condomínio do **RESIDENCIAL VILLAGIO** foi registrada neste Ofício sob nº **13.772** do Lº 3 auxiliar, nesta data; O Referido é Verdade e Dou Fé; Emol.: R$ 23,60.-

0723.03.1300002.03658 = R$ 0,55.- Venâncio Aires (RS), 08 de agosto de 2013/ks.-

OFICIAL: Vanessa Melkevicz

R - 02 - 43.717- Prot.: 106216, Lº 1-O- Data: 01/08/2013.-

TÍTULO: ATRIBUIÇÃO.-

PROPRIETÁRIO: RICARDO MATEUS SILBERSCHLAG, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 719.227.250-72, comerciante sócio, solteiro, maior, residente e domiciliado na Rua Antonio Carlos, nº 1439, Bairro Centro, Venâncio Aires/RS.-

IMÓVEL: O imóvel da presente matrícula.-

FORMA DO TÍTULO: Requerimento arquivado neste Ofício, juntamente com o instrumento particular de instituição e especificação de condomínio e atribuição das unidades autônomas, datado de 04.07.2013.-

CONDIÇÕES: Resolveram extinguir o condomínio existente no imóvel dividendo.-

VALOR: R$ 100.000,00.- **AVALIAÇÃO FISCAL:** R$ 300.000,00 conforme guia de ITBI sob nº. 2.069/12, datada de 22.10.2012, isenta de recolhimento; O referido é verdade e dou fé; Emol.: R$ 1.058,20.-

.....continua na folha 02.....

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0043717-94

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	43.717

Venâncio Aires, 08 de agosto de 2013

0723.08.1100006.00450 = R$ 10,85.- Venâncio Aires (RS), 08 de agosto de 2013/ks.-
OFICIAL:

Av-3/43.717 (Av-três/quarenta e três mil e setecentos e dezessete), em 02 de janeiro de 2024.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 143, de 25/04/2023 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **097246.2.0043717-94**.
Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(dk)
Registrador Interino -
Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.06779 - NIHIL -AGNR

Av-4/43.717 (Av-quatro/quarenta e três mil e setecentos e dezessete), em 02 de janeiro de 2024.
RETIFICAÇÃO DO ESTADO CIVIL / PACTO ANTENUPCIAL - Procede-se a presente averbação para constar que **RICARDO MATEUS SILBERSCHLAG** casou-se com **CLAUDIA EVELIN HEINEN** pelo regime da Separação Total de Bens em 01.11.2012, passando a mulher a assinar com o nome de **CLAUDIA EVELIN HEINEN SILBERSCHLAG**, sendo que o pacto antenupcial dos contraentes está registrado sob nº **18.017**, Livro 3-RA, deste Ofício. Retificação feita com base no artigo 213, inciso I, letra "g", da Lei nº 6.015/73, conforme certidão de casamento extraída da matrícula nº 097212 01 55 2012 2 00030 089 0008952 41, do Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade, nos termos da Escritura Pública, referida no R-5.
PROTOCOLO - Título apontado sob nºs 148899 e 149026, Livro 1-AC, em 18/12/2023 e 27.12.2023, respectivamente.
Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(dk)
Registrador Interino -
Emolumentos: R$ 108,90. Selo: 0723.04.2300012.02428 - R$ 4,40

R-5/43.717 (R-cinco/quarenta e três mil e setecentos e dezessete), em 02 de janeiro de 2024.
TÍTULO - COMPRA E VENDA.
FORMA DO TÍTULO - Escritura Pública lavrada em 12.12.2023, no Livro 367 de Transmissões, fls. 133v/134v, sob nº 54.777 e Escritura Pública de Aditamento, lavrada em 27.12.2023, no Livro 148 de Contratos, fls. 080, sob nº 27.304, ambas no Tabelionato de Notas desta cidade.
TRANSMITENTES: RICARDO MATEUS SILBERSCHLAG, comerciante sócio, inscrito no CPF sob nº 719.227.250-72 casado com **CLAUDIA EVELIN HEINEN SILBERSCHLAG**, arquiteta, inscrita no CPF sob nº 013.198.190-01, ambos brasileiros, casados pelo regime da Separação Total de Bens, residentes e domiciliados na Rua Antonio Carlos, nº 1439, Bairro Centro, na cidade de Venâncio Aires/RS.
ADQUIRENTE: CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA., empresa brasileira, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede no Acesso Dona Leopoldina, nº 2941, na cidade de Venâncio Aires/RS, neste ato representada.
IMÓVEL - O imóvel objeto desta matrícula.
VALOR - R$470.000,00.
FORMA DE PAGAMENTO - Pago anteriormente ao ato da escritura, em moeda corrente nacional.
VALOR FISCAL - R$470.000,00, pago ITBI conforme guia nº 24117, quitada. EMITIDA A DOI.
CONDOMÍNIO - Quite conforme instrumento.

...continua no verso...

Continua na Próxima Página

FACTUM BRASIL

Laudo de Avaliação de Bens Móveis

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DE BENS : **EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS**

LOCALIZAÇÃO : **ACESSO IMPERATRIZ DONA LEOPOLDINA, Nº 2.941**
BAIRRO CIDADE ALTA
VENÂNCIO AIRES/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPREÇÃO JUDICIAL**

DATA-BASE : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, n° 2.941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de bens móveis dessa empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial.

Trata este laudo de 505 itens pertencentes aos bens do ativo imobilizado e que estão localizados na unidade da empresa.

Este laudo está em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 5 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e também segue os preceitos do ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 3.565.200,00

(Três milhões e quinhentos e sessenta e cinco mil e duzentos reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Solicitante. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que mediante o uso dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

3. QUALIFICAÇÃO DA AVALIADORA

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais e multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de avaliações e este laudo é firmado por engenheiro mecânico.

4. HISTÓRICO DA EMPRESA

Desde 2003, a Condusvale se destaca na distribuição de materiais elétricos, consolidando-se como uma das maiores e mais completas empresas do setor no Rio Grande do Sul. Com sede em Venâncio Aires, no coração do Estado, a empresa conta com um sistema de entrega próprio, garantindo agilidade e eficiência no atendimento aos pedidos.

A equipe altamente capacitada está sempre focada em identificar desafios e oferecer as melhores soluções para o mercado. O portfólio inclui uma linha completa de materiais e equipamentos elétricos, além de produtos para prevenção de incêndios e sinalização de emergência, atendendo a instalações residenciais, comerciais e industriais.

5. INFORMAÇÕES DOS BENS

Os bens estão localizados na unidade da empresa, em Portão (endereço supramencionado). Trata-se de 505 bens pertencentes às seguintes contas contábeis:

- Máquinas e equipamentos
- Móveis e utensílios
- Equipamentos de Informática
- Veículos

As vistorias ocorreram no mês de março. No momento da inspeção buscamos identificar as seguintes características/informações: marca, modelo, estado de conservação, destinação, especificação, operacionalidade, etc.

6. ANÁLISES

Verificamos as seguintes condições abaixo:

6.1. Tipos de Manutenção

Levamos em consideração os tipos de manutenção que a empresa realiza em seus ativos, quais sejam:

- Manutenção Preventiva – consiste na programação da manutenção por tempo ou uso determinado, evitando paradas inoportunas
- Manutenção Corretiva – ocorre quando o equipamento aponta problemas. Os custos são mais elevados e geralmente o procedimento é o de emergência

As manutenções são normais e feitas com equipe própria (na maior parte dos casos) e por firmas especializadas, quando necessário.

6.2. Depreciação

A depreciação de um bem é definida como a redução de capacidade produtiva que acaba diminuindo a expectativa de uso e o valor com o passar dos anos. Essa redução pode ser condicionada a algumas variáveis como: estado geral de conservação, vida útil econômica e operacional, atualização tecnológica, entre outros.

De modo geral, são classificadas em duas categorias:

- Física – é decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração
- Econômica – é decorrente da obsolescência por causa da constante inovação tecnológica, o que torna inadequada a utilização dos ativos devido à sua funcionalidade e/ou baixa produtividade

A depreciação física é a mais significativa para as máquinas e equipamentos e móveis e utensílio e de forma menos intensa para os veículos, enquanto a deprecição econômica é verificada de forma mais intensa nos equipamentos de informática.

6.3. Classificação do Estado de Conservação

Todos os ativos foram classificados segundo uma das seguintes categorias:

- Ótimo – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com nenhum ou pequenos desgastes, porém irrelevantes ou superficiais
- Muito bom – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com pequenos desgastes
- Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes
- Regular – quando possui desgastes um pouco mais relevantes
- Ruim – quando as condições do ativo estão aquém do esperado e, inclusive, justificando sua substituição
- Péssimo – quando o bem não tem utilidade nem valor de mercado (ou muito pouco)

Entendemos que de modo geral os bens em uso podem ser classificados como estando bom estado de conservação.

7. METODOLOGIAS AVAIATÓRIAS

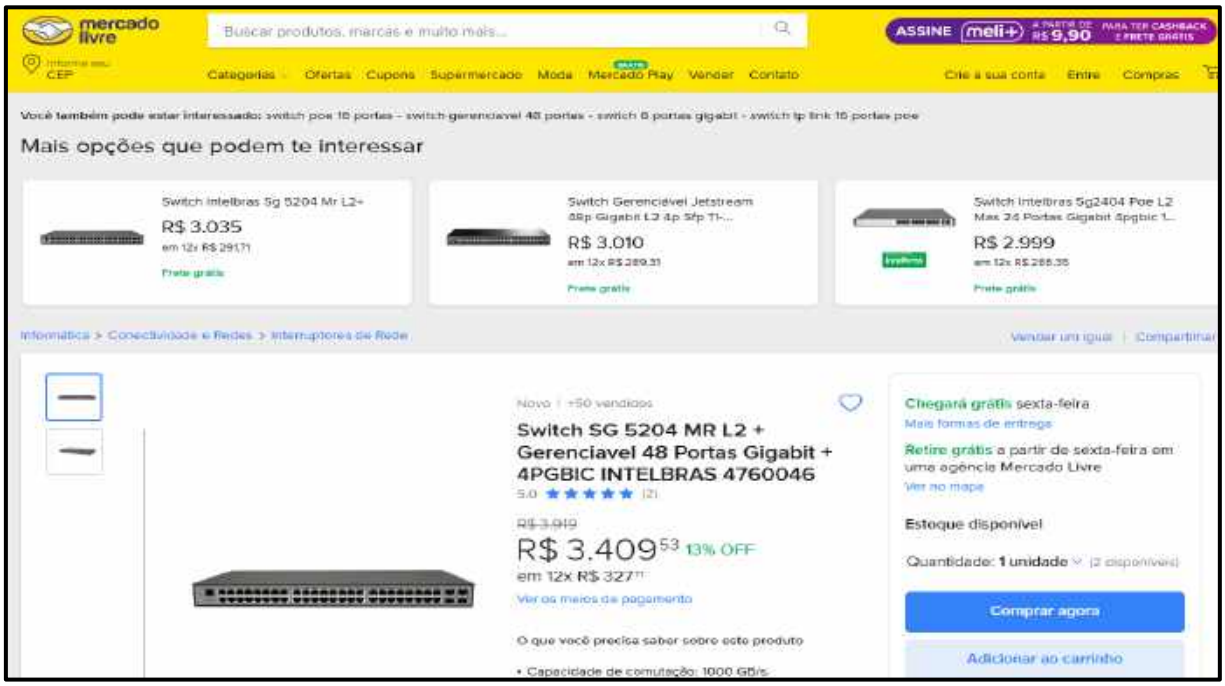
Utilizamos duas metodologias: o Método Comparativo de Mercado e o Método de Custos, que vão a seguir definidos.

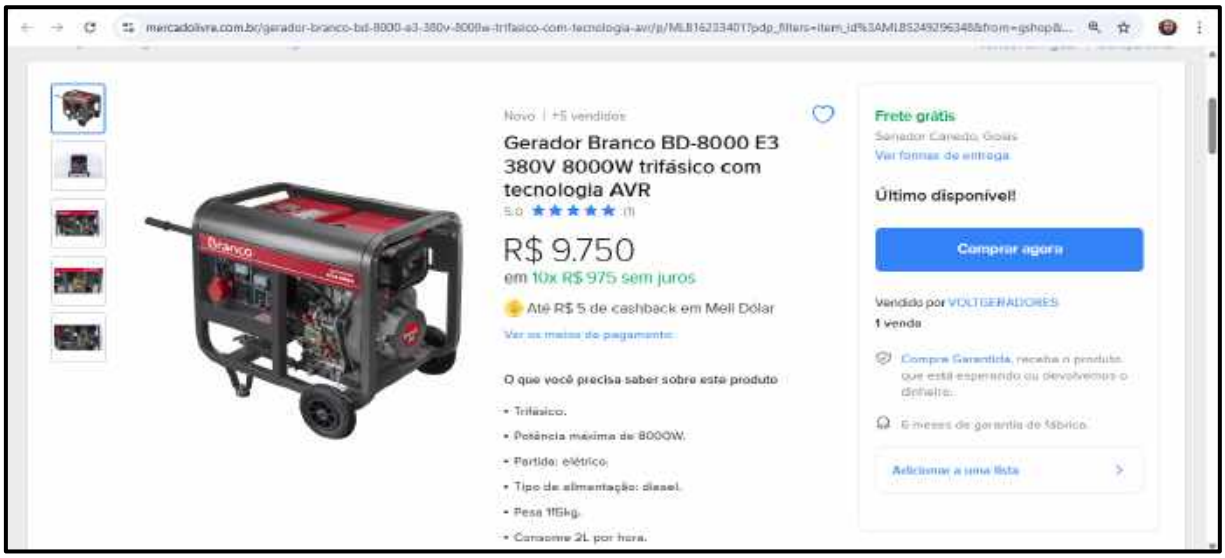
- **Método Comparativo** - é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

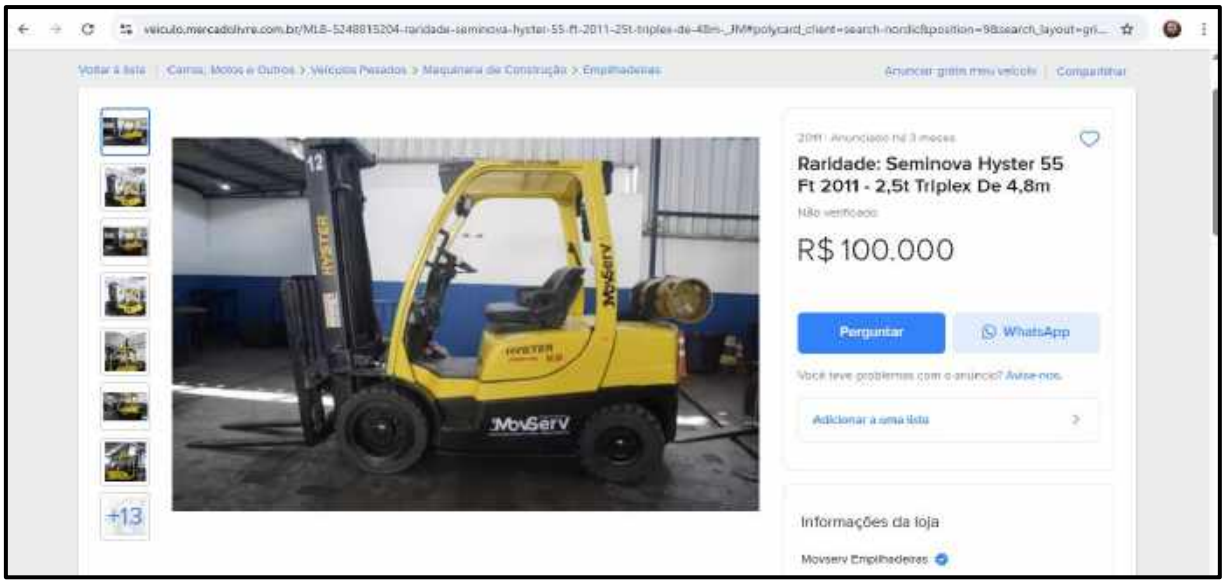
- **Método de Custos** ou Método do Custo de Reposição Depreciado - consiste em se determinar, mediante orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de um bem novo e, após, depreciá-lo pela adoção de critério consagrado.

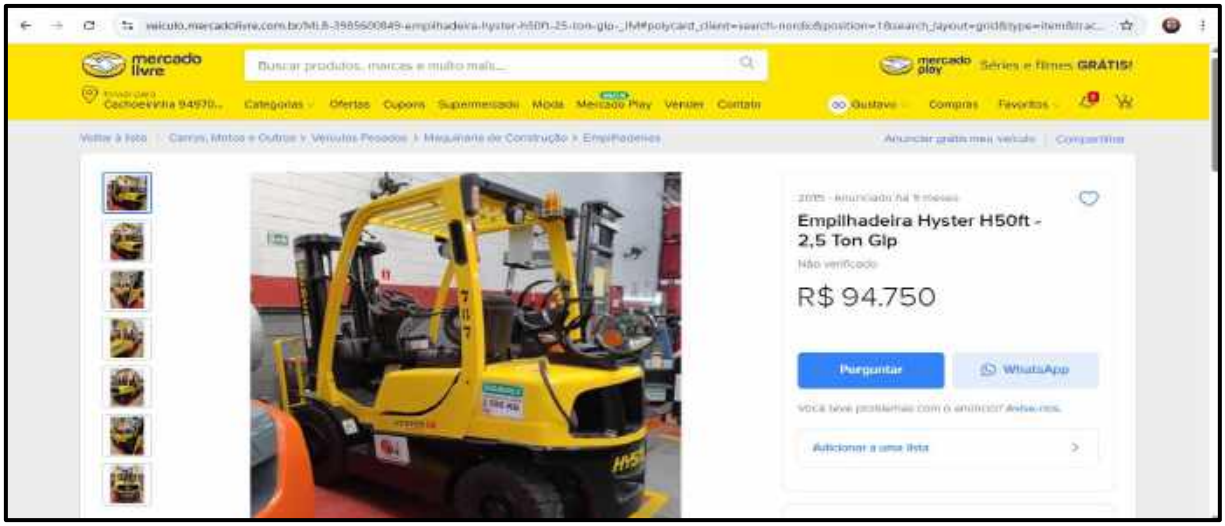
8. PESQUISAS DE MERCADO

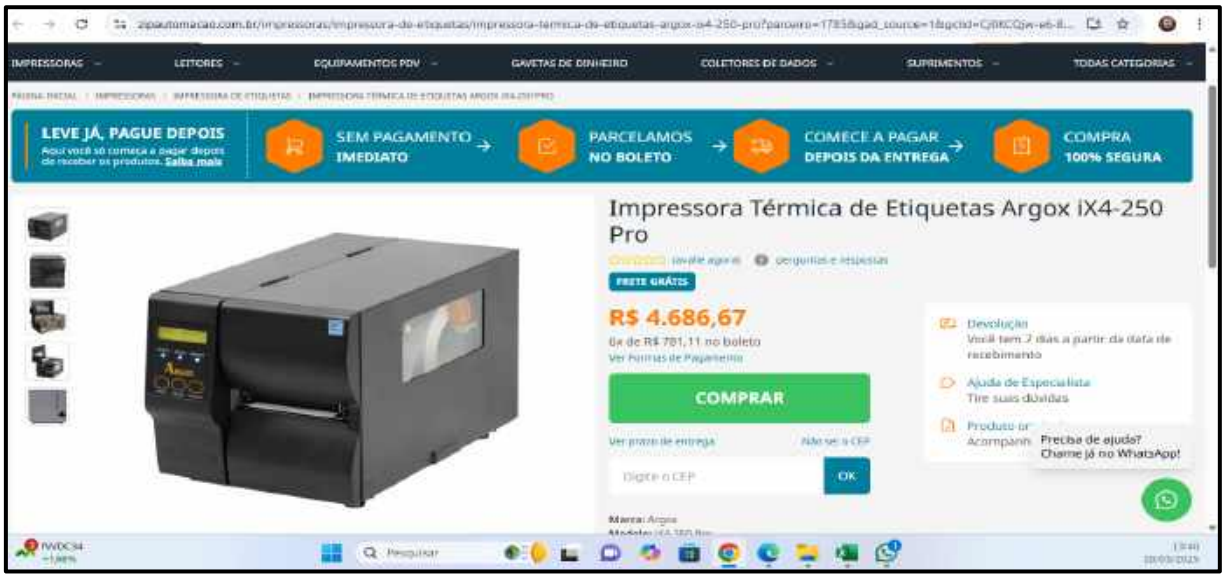
Para a determinação do valor de mercado efetuamos pesquisa de preços de bens iguais ou com características semelhantes, através de revendedores, fabricantes, fornecedores e distribuidores.

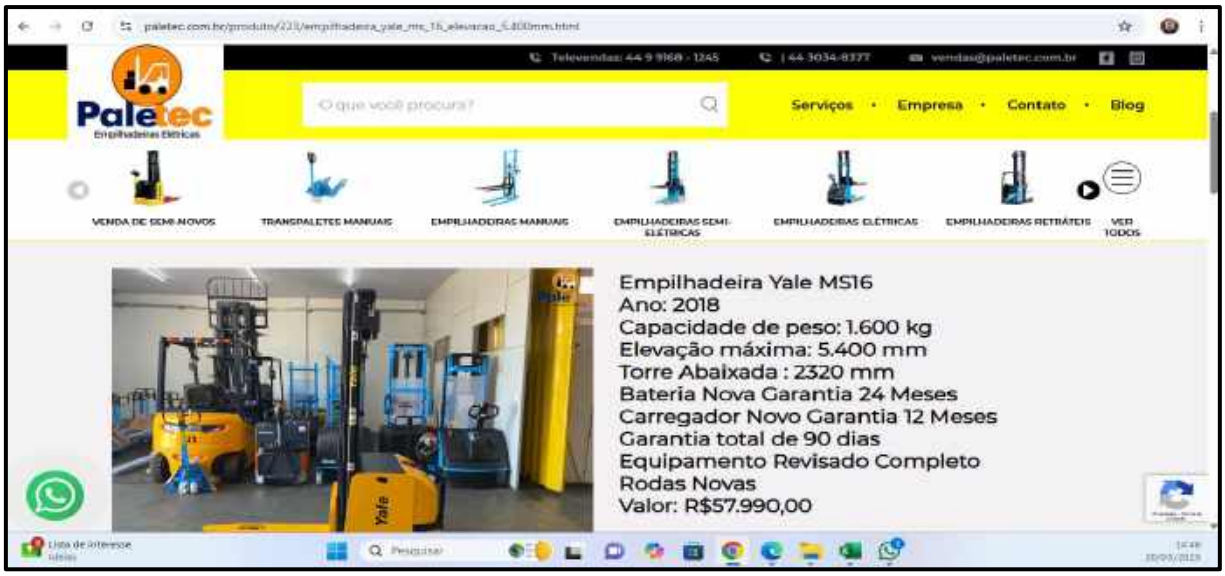


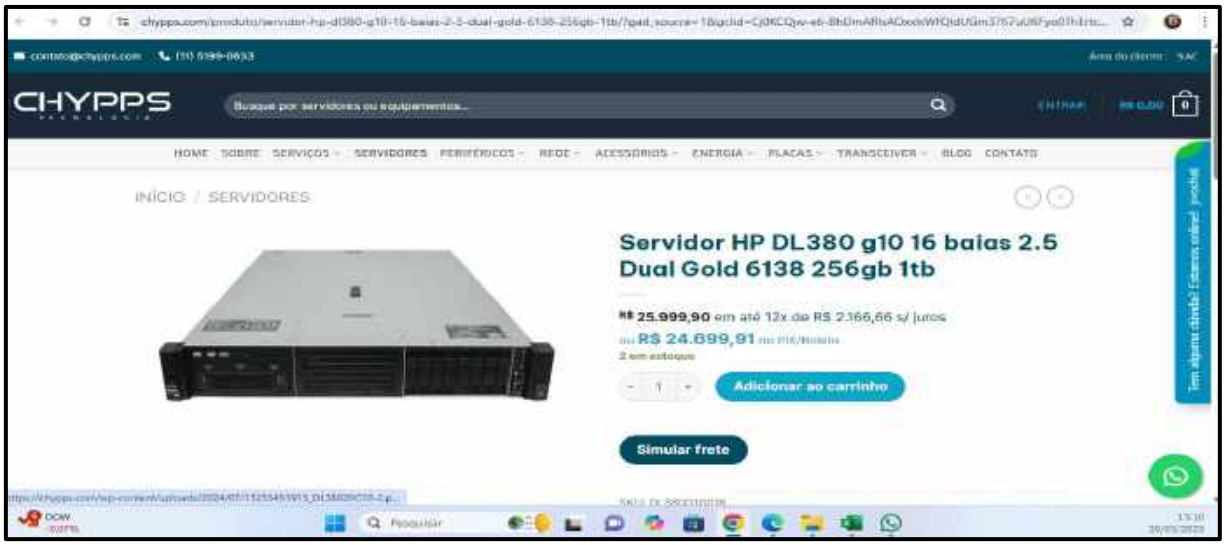

Novo | +5 vendidos
Gerador Branco BD-8000 E3 380V 8000W trifásico com tecnologia AVR
R$ 9.750
em 10x R$ 975 sem juros
Até R$ 5 de cashback em Meli Dólar
Ver os meios de pagamento
O que você precisa saber sobre este produto
• Trifásico.
• Potência máxima de 8000W.
• Partida: elétrica.
• Tipo de alimentação: diesel.
• Pesa 115kg.
• Consome 2L por hora.
Frete grátis
Último disponível!
Comprar agora
Vendido por VOLTGERADORES
1 venda
Adicionar a uma lista


Raridade: Seminova Hyster 55 Ft 2011 - 2,5t Triplex De 4,8m
R$ 100.000
Perguntar
WhatsApp
Adicionar a uma lista
+13
Informações da loja
Movserv Empilhadeiras


mercado livre
Empilhadeira Hyster H50ft - 2,5 Ton Glp
R$ 94.750
Perguntar
WhatsApp
Adicionar a uma lista


IMPRESSORAS
LEITORES
EQUIPAMENTOS PDV
GAVETAS DE DINHEIRO
COLETORES DE DADOS
SUPRIMENTOS
TODAS CATEGORIAS
LEVE JÁ, PAGUE DEPOIS
SEM PAGAMENTO IMEDIATO
PARCELAMOS NO BOLETO
COMECE A PAGAR DEPOIS DA ENTREGA
COMPRA 100% SEGURA
Impressora Térmica de Etiquetas Argox iX4-250 Pro
FRETE GRÁTIS
R$ 4.686,67
COMPRAR
Devolução
Ajuda de Especialista
Precisa de ajuda? Chame já no WhatsApp!


Paletec
Empilhadeiras Elétricas
Serviços
Empresa
Contato
Blog
VENDA DE SEMI-NOVOS
TRANSPALETES MANUAIS
EMPILHADEIRAS MANUAIS
EMPILHADEIRAS SEMI-ELÉTRICAS
EMPILHADEIRAS ELÉTRICAS
EMPILHADEIRAS RETRÁTEIS
VER TODOS
Empilhadeira Yale MS16
Ano: 2018
Capacidade de peso: 1.600 kg
Elevação máxima: 5.400 mm
Torre Abaixada : 2320 mm
Bateria Nova Garantia 24 Meses
Carregador Novo Garantia 12 Meses
Garantia total de 90 dias
Equipamento Revisado Completo
Rodas Novas
Valor: R$57.990,00


CHYPPS
HOME
SOBRE
SERVIÇOS
SERVIDORES
PERIFÉRICOS
REDE
ACESSÓRIOS
ENERGIA
PLACAS
TRANSCEIVER
BLOG
CONTATO
INÍCIO / SERVIDORES
Servidor HP DL380 g10 16 baias 2.5 Dual Gold 6138 256gb 1tb
R$ 25.999,90 em até 12x de R$ 2.166,66 s/ juros
ou R$ 24.699,91
Adicionar ao carrinho
Simular frete

9. PARECER CONCLUSIVO E RESUMO

A Factum Brasil entende que os valores apresentados foram fundamentados através de embasamentos, metódos e processos amplamente difundidos e aceitos.

Assim, concluímos que os bens aqui objeto de análise têm o seguinte:

Valor de Mercado ..... R$ 3.565.200,00

(Três milhões e quinhentos e sessenta e cinco mil e duzentos reais)

Por fim, cabe salientar que o valor de mercado é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes.

Venâncio Aires, 1 de abril de 2025

Marcus Vinícius de Oliveira
Eng. Mec. – CREA/RS 231.169

Sócio João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

ANEXO

- Levantamento fotográfico de alguns bens
- Planilhas com a identificação dos bens e seus respectivos valores de mercado.

BRANCO

vale
rico
WWW.EVAPORSUL.COM.BR

STEMAC
0800 723 38 00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO	
1	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 3 GAVETAS 1 NICHO 780X1300X600MM	1	R$	1.100,00
2	LONGARINA 3 LUGARES ESTOFADO EM TECIDO	1	R$	700,00
3	MESA ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MDF 2 GAVETAS 740X1200X600MM	1	R$	500,00
4	RACK METALICO MARCA INTELBRAS 600X550X500MM	1	R$	600,00
5	SWITCH 48 PORTAS MARCA INTELBRAS MODELO SG5204 MRL2+	1	R$	2.700,00
6	RELOGIO PONTO MARCA CONTROL ID	1	R$	900,00
7	ESTRUTURA CANTI LEVER 6000X4000X1200MM	1	R$	10.000,00
8	CARRINHO DE CARGA PLATAFORMA	2	R$	2.300,00
9	GERADOR MARCA BRANCO MODELO BD 8,000E3	1	R$	4.900,00
10	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC9000ITQFM9W	1	R$	1.800,00
11	MICROCOMPUTADOR MARCA C3 TECH	1	R$	700,00
12	IMPRESSORA MARCA ELGIN MODELO L42 PRO	1	R$	1.100,00
13	SISTEMA DE ALARME DE INCÊNDIO MARCA INTELBRAS MODELO CIE1060	1	R$	600,00
14	CONDICIONADOR DE AR MARCA AGRATTO MODELO ECST9QFR4 02	2	R$	3.400,00
15	CADEIRA GIRATÓRIA ESTOFADO EM TECIDO COM BRAÇOS	6	R$	4.600,00
16	MESA EM L ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MDF 3 GAVETAS 750X1500X1350MM	1	R$	600,00
17	MESA EM L EM MDF 4 GAVETAS 750X1500X1350MM	2	R$	3.100,00
18	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 4 PORTAS 800X2200X450MM	1	R$	1.700,00
19	ARMÁRIO EM MDF 4 PORTAS MARCA PROJETO 1600X900X470MM	2	R$	2.500,00
20	CARRINHO DE CARGA 2 RODAS	10	R$	9.300,00
21	GAVETEIRO EM MDF 4 GAVETAS 650X450X400MM	2	R$	1.100,00
22	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 4 GAVETAS 740X900X500MM	1	R$	1.400,00
23	NOTEBOOK MARCA LENOVO	1	R$	2.600,00
24	MONITOR MARCA AOC MODELO E2270SW	2	R$	1.500,00
25	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC9000ITQFM9W	1	R$	1.800,00
26	IMPRESSORA MARCA ARGOXIX4 250	1	R$	3.300,00
27	TELEVISOR MARCA TCL MODELO 65"	1	R$	2.200,00
28	TELEVISOR MARCA LG MODELO 32"	1	R$	1.000,00
29	BALANCIM MARCA SPRING MODELO SB 9K	2	R$	3.800,00
30	MÁQUINA COSTURAR SACARIA MARCA SILVER STAR MODELO S26 1A	2	R$	1.400,00
31	MONITOR MARCA LENOVO MODELO E2002BA	3	R$	1.800,00
32	MICROCOMPUTADOR MARCA LENOVO	8	R$	8.400,00
33	MONITOR MARCA AOC MODELO E970SW	5	R$	2.000,00
34	ESTANTE PORTA PALLET 2000X8000X2000MM	20	R$	120.000,00
35	EMPILHADEIRA ELÉTRICA 1600KG MARCA YALE MODELO MS16BR	1	R$	60.000,00
36	CARRINHO PALETEIRO MANUAL 2,0 TON	3	R$	4.200,00
37	CLIMATIZADOR MARCA EVAPORSUL MODELO EV 5000	6	R$	19.700,00
38	EMPILHADEIRA MARCA HYSTER MODELO H55XM	1	R$	100.000,00
39	EMPILHADEIRA MARCA HYSTER MODELO H50FT	1	R$	95.000,00
40	ESTANTE PORTA PALLET 5000X24000X1000MM	1	R$	40.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO
41	ESTANTE PORTA PALLET 5000X3000X800MM	1	R$ 5.500,00
42	MÁQUINA MEDIDOR DE CABOS MARCA DOMINIK MODELO TM1250H	3	R$ 5.400,00
43	ESTANTE PORTA PALLET 3500X18000X1000MM	4	R$ 90.000,00
44	ESTANTE PORTA PALLET 3500X6000X1200MM	1	R$ 7.700,00
45	ESTANTE PORTA PALLET 3500X4000X1200MM	1	R$ 5.200,00
46	ESTANTE PORTA PALLET 3500X2000X1200MM	1	R$ 2.600,00
47	ESTANTE PORTA PALLET 3500X22000X1200MM	3	R$ 80.000,00
48	ESTANTE PORTA PALLET 3500X16000X1200MM	3	R$ 60.000,00
49	INVERSOR SOLAR MARCA NETTELIN MODELO SG33CX	1	R$ 10.000,00
50	ASPIRADOR MARCA HIPER CLEAN MODELO AA 275 220	1	R$ 3.800,00
51	GERADOR 100KVA. NÚMERO 1066137248 MARCA STEMAC	1	R$ 68.600,00
52	CÂMERA FRIA MARCA EOS 2500X3000X4000MM	1	R$ 30.000,00
53	AR CONDICIONADO CENTRAL MARCA SPRINGER CARRIER MODELO 40MSE240236VH	1	R$ 40.000,00
54	ARMÁRIO AÉREO EM MDF 3 PORTAS 1000X1500X300MM	1	R$ 600,00
55	NOBREAK MARCA LOBAL POWER MODELO 2K VAS	1	R$ 2.600,00
56	CAIXA DE SOM MARCA CMK MODELO CSW12AUD	1	R$ 1.500,00
57	PROJETOR MARCA BENQ MODELO MX611	1	R$ 4.700,00
58	RACK METALICO 2000X600X800MM	1	R$ 1.200,00
59	CONDICIONADOR DE AR MODELO PAC18000FM9	2	R$ 5.200,00
60	SWITCH MARCA INTELBRAS MODELO SG5204 MRL2+	3	R$ 8.200,00
61	SERVIDOR MARCA HP MODELO DL380 GEN 10	1	R$ 18.200,00
62	AMPLIFICADOR DE SOM MARCA CROWN MODELO XLS2000	1	R$ 2.800,00
63	MESA ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MDF COM ARMÁRIO 4 GAVETAS 1 PORTA 2 NICHOS INTEGRADO 750X1600X700MM	1	R$ 700,00
64	FRIGOBAR MARCA BRASTEMP MODELO CLUB	1	R$ 1.900,00
65	MESA DE REUNIÃO ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MDF 750X1600X1100MM	1	R$ 800,00
66	GAVETEIRO EM MDF 4 GAVETAS COM RODAS 700X500X500MM	2	R$ 1.200,00
67	IMPRESSORA MARCA HP MODELO HP LASER JET P1102	1	R$ 1.300,00
68	MESA EM L EM MDF 4 GAVETAS 750X2600X1600MM	1	R$ 1.800,00
69	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC12000TQFM9	2	R$ 4.200,00
70	ESTAÇÃO DE TRABALHO EM MDF 4 LUGARES COM 1 GAVETAS CADA 750X2230X1600MM	1	R$ 1.100,00
71	CADEIRA FIXA ESTRUTURA METÁLICA ASSENTO EM TECIDO ENCOSTO TELA COM BRACOS	3	R$ 1.700,00
72	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO IDEAPED 3 15IML05	2	R$ 5.600,00
73	NOTEBOOK MARCA ACER MODELO ASPIRE A515 54505Q	2	R$ 5.000,00
74	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO VOSTRO 3510	3	R$ 9.900,00
75	NOTEBOOK MARCA DELL MODELO G155530	1	R$ 4.900,00
76	MICROCOMPUTADOR MARCA LENOVO	38	R$ 40.000,00
77	MONITOR MARCA DELL	1	R$ 400,00
78	MONITOR MARCA AOC MODELO E970S	1	R$ 500,00
79	MONITOR MARCA DELL MODELO P2722H	4	R$ 4.600,00
80	MONITOR MARCA LENOVO MODELO TINKSTATION T22I-10	7	R$ 7.400,00
81	MONITOR MARCA DELL MODELO E1914HC	1	R$ 400,00
82	MONITOR MARCA LENOVO MODELO S22E18	17	R$ 15.500,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO	
83	MONITOR MARCA LENOVO MODELO E2002BA	10	R$	7.000,00
84	MESA ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MDF 2 GAVETAS 740X1400X700MM	4	R$	2.200,00
85	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 2 PORTAS 2 NICHOS 750X1400X450MM	3	R$	1.800,00
86	ESTAÇÃO DE TRABALHO ESTRUTURA METALICA TAMPO EM MDF 10 LUGARES COM 2 GAVETAS CADA LUGAR MARCA GEBB WORK 750X7000X1400MM	4	R$	10.000,00
87	ESTAÇÃO DE TRABALHO ESTRUTURA METALICA TAMPO EM MDF 8 LUGARES COM 2 GAVETAS CADA LUGAR MARCA GEBB WORK 750X5600X1400MM	1	R$	3.300,00
88	ARMÁRIO EM MDF 3 PORTAS 4 GAVETAS TAMPO EM GRANITO 900X2250X600MM	1	R$	1.400,00
89	ARMÁRIO AÉREO EM MDF 3 PORTAS 960X1380X350MM	1	R$	600,00
90	CAFETEIRA MARCA MARCHESONI MODELO CF 1691	1	R$	600,00
91	PURIFICADOR DE AGUA MARCA IBBL MODELO DUE IMMAGINARE	1	R$	600,00
92	FRIGOBAR MARCA CONSUL MODELO CRC12A	1	R$	1.200,00
93	MESA DE REUNIÃO ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MADEIRA 350X800X800MM	1	R$	700,00
94	MESA DE CENTRO ESTRUTURA METÁLICA TAMPO EM MADEIRA 250X800X800MM	1	R$	1.200,00
95	CADEIRA FIXA ESTRUTURA EM MADEIRA ESTOFADO EM CORINO	4	R$	2.200,00
96	POLTRONA GIRATÓRIA ESTRUTURA EM MADEIRA ESTOFADO SUEDE	2	R$	2.200,00
97	SOFÁ 3 LUGARES ESTOFADO SUEDE	1	R$	800,00
98	CADEIRA FIXA ESTOFADO EM TECIDO COM BRACOS MARCA CAVALETTI	2	R$	1.100,00
99	ARMÁRIO EM MDF 14 PORTAS 2 NICHOS 1400X3300X500MM	4	R$	10.000,00
100	INVERSOR SOLAR 88 PLACAS MARCA SOLIS MODELO SOLIS 40K G5	1	R$	60.000,00
101	CADEIRA GIRATÓRIA ASSENTO EM TECIDO ENCOSTO TELA COM BRACOS	1	R$	700,00
102	CADEIRA GIRATÓRIA ESTOFADO EM TECIDO COM BRACOS MARCA CAVALETTI	55	R$	40.000,00
103	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC12000TQFM9	1	R$	2.100,00
104	GAVETEIRO EM MDF 3 GAVETAS COM RODAS 660X500X440MM	1	R$	600,00
105	GAVETEIRO EM MDF 4 GAVETAS COM RODAS 660X500X440MM	2	R$	1.100,00
106	MESA EM L EM MDF 780X2700X1800MM	1	R$	1.800,00
107	MESA REDONDA EM MDF 780X1400X-MM	1	R$	600,00
108	PAINEL PARA TV EM MDF 1140X1350X-MM	1	R$	200,00
109	POLTRONA ESTRUTURA EM MADEIRA ESTOFADO EM TECIDO COM BRACOS	2	R$	1.000,00
110	CADEIRA FIXA ESTRUTURA EM MADEIRA ASSENTO EM CORINO ENCOSTO TELA MARCA WA MOVEL	5	R$	1.000,00
111	MESA DE CENTRO EM MDF 600X500X-MM	1	R$	300,00
112	APARELHO DE VÍDEO CONFERENCIA MARCA INTELBRAS	1	R$	6.300,00
113	ARMÁRIO EM L EM MDF 1 GAVETAS 6 PORTAS SENDO 2 DE VIDRO 2200X1500X400MM	1	R$	2.400,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO	
114	ARMÁRIO EM MDF 10 GAVETAS 5 PORTAS DE VIDRO 2200X3000X350MM	1	R$	4.000,00
115	POLTRONA EM SUEDE COM DESCANSOU DE PÉS	2	R$	2.800,00
116	TELEVISOR MARCA TCL MODELO 65"	5	R$	10.000,00
117	CADEIRA GIRATÓRIA GIRATÓRIA ESTOFADO EM TECIDO COM BRAÇOS MARCA CAVALETTI	18	R$	10.000,00
118	MESA DE REUNIÃO EM MADEIRA 7 LUGARES 750X2500X1200MM	1	R$	2.000,00
119	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 1 PORTA 3 GAVETAS TAMPO EM GRANITO 900X2100X600MM	1	R$	300,00
120	CERVEJEIRA MARCA VENAX	1	R$	1.900,00
121	ADEGA MARCA VENAX	1	R$	2.000,00
122	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC9000IQFM12	1	R$	1.800,00
123	NOTEBOOK MARCA DELL	2	R$	6.600,00
124	MONITOR MARCA DELL MODELO P2722H	4	R$	4.600,00
125	GAVETEIRO EM MDF 4 GAVETAS 700X360X460MM	4	R$	2.500,00
126	MICROCOMPUTADOR MARCA LENOVO	2	R$	2.100,00
127	MONITOR MARCA LENOVO MODELO TINKSTATION T22I-10	1	R$	1.100,00
128	NOTEBOOK MARCA LENOVO MODELO BS14515HL	1	R$	2.600,00
129	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 4 PORTAS 1 GAVETA 800X2000X460MM	1	R$	400,00
130	MESA EM MDF 740X1200X700MM	8	R$	5.600,00
131	GAVETEIRO EM MDF 4 GAVETAS COM RODIZIO 700X510X460MM	2	R$	1.200,00
132	GAVETEIRO EM MDF 5 GAVETAS 700X360X460MM	2	R$	600,00
133	ARMÁRIO EM L EM MDF 6 PORTAS 2000X4000X400MM	1	R$	1.300,00
134	ARMÁRIO EM MDF 10 PORTAS 2000X2200X450MM	1	R$	2.000,00
135	CONDICIONADOR DE AR MARCA SPRINGER MODELO 42MQA007515LS	3	R$	4.600,00
136	MONITOR MARCA LENOVO MODELO S22E19	1	R$	700,00
137	MONITOR MARCA DELL MODELO E1914HC	1	R$	400,00
138	CADEIRA GIRATÓRIA GIRATORIA ESTOFADO TECIDO COM BRACOS MARCA FERRU'S	9	R$	6.900,00
139	ARMÁRIO BAIXO EM U 20 GAVETAS 2 PORTAS EM MDF 650X5700X400MM	1	R$	3.500,00
140	MESA EM MDF 740X1400X700MM	2	R$	1.400,00
141	NOTEBOOK MARCA ACER	1	R$	2.500,00
142	CONDICIONADOR DE AR MARCA PHILCO MODELO PAC9000IQFM8	1	R$	1.800,00
143	ARMÁRIO BAIXO EM MDF 4 GAVETAS MARCA PROJETO 740X900X500MM	1	R$	1.400,00
144	CADEIRA FIXA EM PLASTICO MARCA TRAMONTINA	11	R$	500,00
145	MESA REDONDA EM MDF 750X900X-MM	3	R$	1.900,00
146	FORNO DE MICROONDA MARCA CONSUL	1	R$	400,00
147	ARMÁRIO AEREO EM MDF 2 PORTAS 840X1220X400MM	1	R$	200,00
148	FREEZER MARCA CONSUL MODELO SLIM 170	1	R$	2.000,00
149	REFRIGERADOR MARCA CONSUL MODELO CRA30F	1	R$	1.800,00
150	ARMÁRIO AEREO EM MDF 1 PORTA 1 NICHO 900X2000X400MM	1	R$	300,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO	
151	BALCÃO PIA EM MDF 2 PORTAS 5 GAVETAS TAMPO EM GRANITO 1 CUBA EM INOX 1 NICHO 920X2000X600MM	1	R$	1.100,00
152	MÁQUINA DE ÁGUA QUENTE MARCA QUENTUXA	1	R$	2.500,00
153	PURIFICADOR DE AGUA MARCA CONSUL MODELO CPB34ASVNA	1	R$	500,00
154	BEBEDOURO EM INOX 2 TORNEIRAS CAP. 50L MARCA VENANCIO	1	R$	2.300,00
155	MONITOR MARCA LENOVO MODELO E2003BA	1	R$	500,00
156	MESA EM MDF 1115X2000X700MM	1	R$	700,00
157	MESA DE CENTRO ESTRUTURA METÁLICA E COM MADEIRA TAMPO EM VIDRO 750X600X600MM	1	R$	700,00
158	CONDICIONADOR DE AR TIPO CASSETE ENVELOPADO	1	R$	4.200,00
159	TELEVISOR MARCA VIZZION MODELO 49"	1	R$	2.000,00
160	TELEVISOR MARCA TCL MODELO 55"	1	R$	1.600,00
161	CONDICIONADOR DE AR MARCA SPRINGER MODELO 42MQB009515LS	1	R$	1.300,00
162	PAINEL EXPOSITOR EM L COM LED 2500X3200X400MM	1	R$	1.300,00
163	PAINEL EXPOSITOR EM U COM LED 2500X5300X400MM	1	R$	1.800,00
164	GAVETEIRO EM MDF 3 GAVETAS COM RODÍZIO 600X500X500MM	2	R$	1.100,00
165	MESA EM MDF 750X1800X700MM	1	R$	700,00
166	MICROCOMPUTADOR MARCA LENOVO	2	R$	2.100,00
167	MONITOR MARCA DELL MODELO P2722H	1	R$	1.100,00
168	CADEIRA GIRATÓRIA ESTOFADO EM TECIDO MARCA CAVALETTI	4	R$	3.100,00
169	ARMÁRIO EM MDF 2 PORTAS 2200X2200X800MM	1	R$	2.500,00
170	CADEIRA FIXA ESTOFADO EM TECIDO MARCA CAVALETTI	2	R$	1.100,00
171	VEÍCULO PLACA JAD0I38 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416CDI ANO 2020/2021	1	R$	194.900,00
172	VEÍCULO PLACA IZV6C97 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416CDI ANO 2019/2020	1	R$	153.400,00
173	VEÍCULO ANO 2018/2019, PLACA:IYY8359 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 415	1	R$	172.300,00
174	VEÍCULO ANO 2021, PLACA:JAM7F90 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	197.600,00
175	VEÍCULO ANO 2021/2022, PLACA:JAT1D35 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	197.600,00
176	VEÍCULO ANO 2021/2022, PLACA:JBD1C54 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	197.600,00
177	VEÍCULO ANO 2022/2023, PLACA:JBT7A79 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	283.400,00
178	VEÍCULO ANO 2023/2024, PLACA:JCF9D72 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	230.000,00
179	VEÍCULO ANO 2023/2024, PLACA:JCF9B17 MARCA MERCEDES BENZ MODELO SPRINTER 416	1	R$	230.000,00
180	VEÍCULO ANO 2021, PLACA:JAT5H51 MARCA CHEVROLET MODELO ONIX	1	R$	54.400,00
181	VEÍCULO ANO 2021, PLACA:JAU5G21 MARCA NISSAN MODELO VERSA	1	R$	69.200,00
182	VEÍCULO ANO 2022, PLACA:JBC1F99 MARCA YARIS	1	R$	77.400,00
183	VEÍCULO ANO 2011, PLACA:GGG9B95 MARCA KIA MODELO BONGO K2500 HD	1	R$	65.400,00
184	VEÍCULO ANO 2019, PLACA:IZW1C87 MARCA VW MODELO MC4	1	R$	39.600,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANT	VALOR DE MERCADO	
185	MÁQUINA DE LAVAR MARCA ELECTROLUX MODELO ECOTURBO 9KG	1	R$	1.700,00
186	AQUECEDOR MARCA KOMECO MODELO 22DI	1	R$	1.100,00
187	MÁQUINA DE LAVAR LOUÇA MARCA BRASTEMP MODELO ATIVE 8 SERVIÇOS	1	R$	1.600,00
188	FORNO DE EMBUTIR MARCA FISCHER MODELO MAXIMUS	1	R$	1.100,00
189	COOKTOP MARCA VENAX MODELO SOGNARE AVANTI	1	R$	400,00
190	REFRIGERADOR MARCA ELECTROLUX MODELO RE31	1	R$	1.300,00
191	TELEVISOR MARCA VIZZION MODELO LE50UHD20	1	R$	2.500,00
192	TELEVISOR MARCA LG MODELO 49UJ6525	1	R$	1.500,00
193	CONDICIONADOR DE AR MARCA KOMECO MODELO LOTUS 9000 BTUS	1	R$	1.100,00
194	CONDICIONADOR DE AR MARCA KOMECO MODELO LOS09QC3HX	1	R$	1.200,00
195	CONDICIONADOR DE AR MARCA KOMECO MODELO KOS24QC3LX	1	R$	1.400,00
196	MÁQUINA DE LAVAR MARCA ELECTROLUX MODELO ECOTURBO 9KG	1	R$	1.700,00
197	BANQUETA ALTA MADEIRA ASSENTO E ENCOSTO EM TECIDO	4	R$	1.100,00
198	POLTRONA FIXA MADEIRA ASSENTO E ENCOSTO EM TECIDO	8	R$	3.700,00
199	MESA MADEIRA 8 LUGARES	1	R$	1.100,00
	TOTAL	**505**	**R$**	**3.565.200,00**

FACTUM BRASIL
Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : **CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA**

TIPO DO IMÓVEL : **TERRENO URBANO**

LOCALIZAÇÃO : **RUA AUGUSTO ROCHA, Nº 97**
BAIRRO BARNABÉ
GRAVATAÍ/RS

FINALIDADE : **DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO PARA FINS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

DATA : **1 DE ABRIL DE 2025**

Condusvale
DISTRIBUIDOR ELÉTRICO DOS VALES

Porto Alegre, 1 de abril de 2025

À
Diretoria da
Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda
Acesso Imperatriz Dona Leopoldina, 2941 – Cidade Alta
Venâncio Aires, RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., utilizamos este meio para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado para fins de recuperação judicial para a data-base de 1 de abril de 2025.

Trata este laudo de um terreno localizado na Rua Augusto Rocha, n° 97, no bairro Barnabé, em Gravataí/RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado ..... R$ 370.000,00

(Trezentos e setenta mil reais

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o n° 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

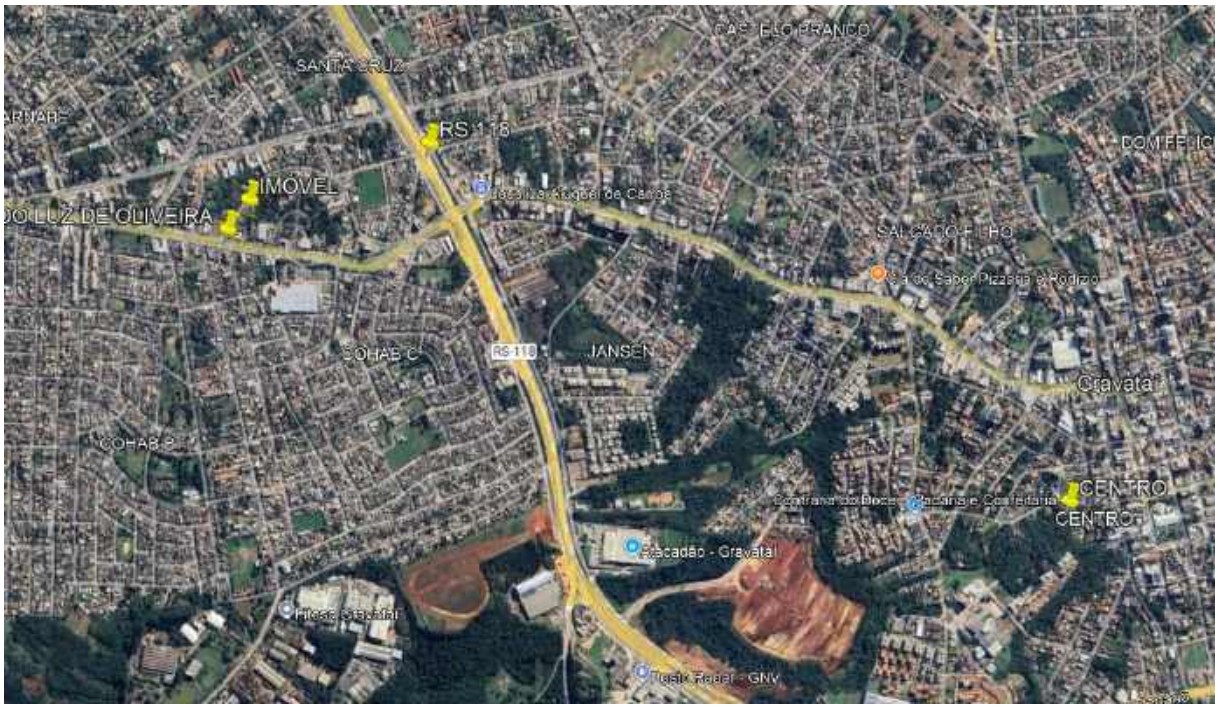
4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 100 m da Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira
- 800 m da RS 118
- 3,5 km do centro da cidade

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Benjamin Constant (Augusto Rocha), Quintino Bocaiúva e Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira.

Localização



Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentado em basalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, comercial e residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pelas Matrículas nº 32.353 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí/RS.

5. O IMÓVEL

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e apresenta as seguintes divisas e dimensões:

- ao leste: 11,90 m, de frente com a Rua Benjamin Constant;
- ao sul: 60,00 m, confronta-se com o lote 02;
- ao oeste: 7,70 m, com o lote 17;
- ao norte: 60,00 m, com o lote 01;
- Área: 588,00 m²

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – terreno – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 12 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f\ (\ Área\ ;\ Atrat\ )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada foi a seguinte: 1 = atratividade baixa, 2 = atratividade média e 3 = atratividade alta.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos

testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação cientifica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

Vunit = 383,72407 + 165,82965 * Atrat - 0,045552133 * Área

- Coeficiente de correlação geral: r = 0,94158
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Área = 588,00 m² (área conforme matrícula)
- Atrat = 2 (atratividade média)

Logo, o valor unitário inferido é de:

Vunit = 383,72407 + 165,82965 * 2 - 0,045552133 * 588

VUnit = R$ 688,60 /m²

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R$ 658,77 /m²

- Lim Sup. = R$ 718,43 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R$ 690,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado.

Por conseguinte, o valor do imóvel importa em:

VI = 588,00 m² x R$ 690,00/m² x 0,90 = R$ 365.148,00 ≈ **R$ 370.000,00**
(Trezentos e setenta mil reais)

Gravataí, 1 de abril de 2025.

João Humberto Ferro Costa
Arq. e Urb. – CAU/BR A26021-5

PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO GRAVATAÍ/RS

DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA (m²)	PREÇO (R$)	VUnit (R$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA AUGUSTO ROCHA	BARNABE	1.350,00	R$ 950.000,00	703,70	(51) 98946-4242	ROBERT NILTION	2
2	RUA AUGUSTO ROCHA	BARNABE	4.920,00	R$ 2.200.000,00	447,15	(51) 98118-1847	ARV	2
3	RUA JOSE BONIFACIO, 735	BARNABE	300,00	R$ 220.000,00	733,33	(51) 3490-1602	NINO	2
4	AVENIDA BENTO GONÇALVES, 726	BARNABE	340,00	R$ 150.000,00	441,18	(51) 3490-3639	KMB	1
5	RUA MANOEL ROSA, 100	BARNABE	396,00	R$ 340.000,00	858,59	(51) 3490-3639	KMB	3
6	AVENIDA BRASIL, 1453	BARNABE	300,00	R$ 318.000,00	1.060,00	(51) 3490-1602	NINO	3
7	AVENIDA ITACOLOMI, 1063	BARNABE	528,00	R$ 425.000,00	804,92	(51) 3490-1602	NINO	3
8	RUA VINTE E CINCO DE JULHO	BARNABE	1.183,00	R$ 500.000,00	422,65	(51) 3490-1602	NINO	1
9	AVENIDA BRASIL	BARNABE	508,00	R$ 745.000,00	1.466,54	(51) 3047-4757	PLANO A	3
10	RUA TREZE DE MAIO, 400	BARNABE	840,00	R$ 500.000,00	595,24	(51) 99827-9154	FONTANA	1
11	AVENIDA ITACOLOMI, 535	BARNABE	1.040,00	R$ 550.000,00	528,85	(51) 3490-1602	NINO	1
12	RUA VINTE DE SETEMBRO, 2314	BARNABE	2.560,00	R$ 1.595.000,00	623,05	(51) 3490-1602	NINO	2
13	RUA QUINTINO BOCAIUVA, 124	BARNABE	2.400,00	R$ 1.915.000,00	797,92	(51) 3490-1602	NINO	2
14	AVENIDA BENTO GONÇALVES, 316	BARNABE	2.646,00	R$ 1.200.000,00	453,51	(51) 3490-1602	NINO	1

CASTEL
JANSEN
RS-118
SANTA CRUZ
IMÓVEL
BARNABÉ
VILA BRANCA
Google Earth

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,94158	Total	: 280001,28923
Determinação	: 0,88657	Residual	: 31761,88601
Ajustado	: 0,86136	Desvio Padrão	: 59,40622

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 35,17037	D-Calculado	: 2,30374
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

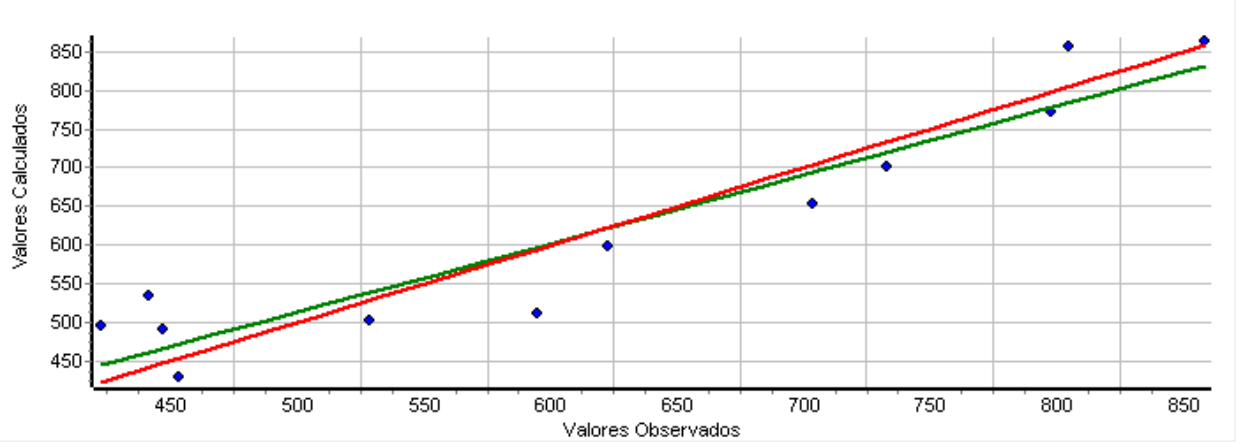
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$Y = 383{,}724075 + 165{,}829647 * X_1 + -0{,}045552 * X_2$

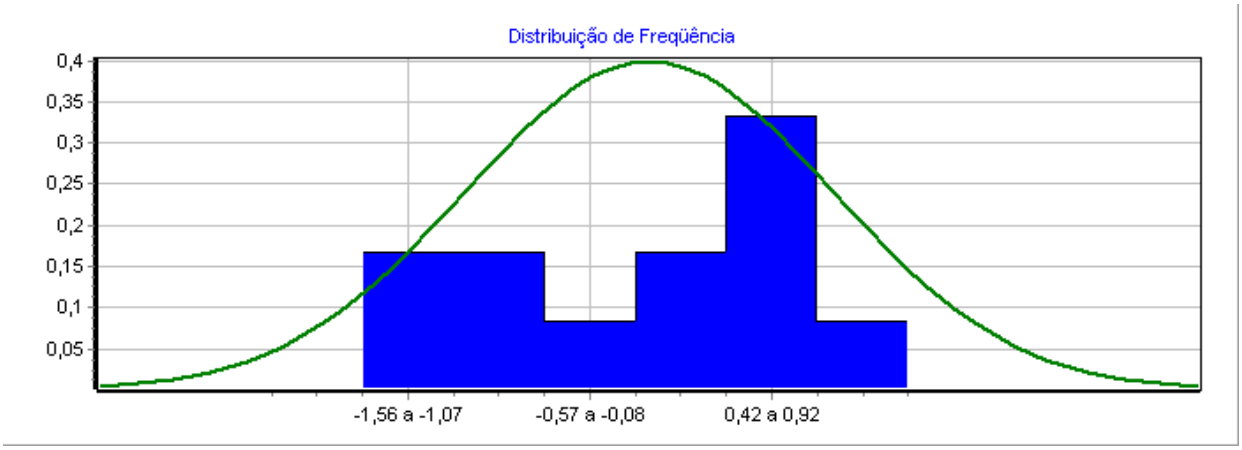
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 617,51	Coefic. Aderência	: 0,88657
Variação Total	: 280001,29	Variação Residual	: 31761,89
Variância	: 23333,44	Variância	: 3529,10
Desvio Padrão	: 152,75	Desvio Padrão	: 59,41

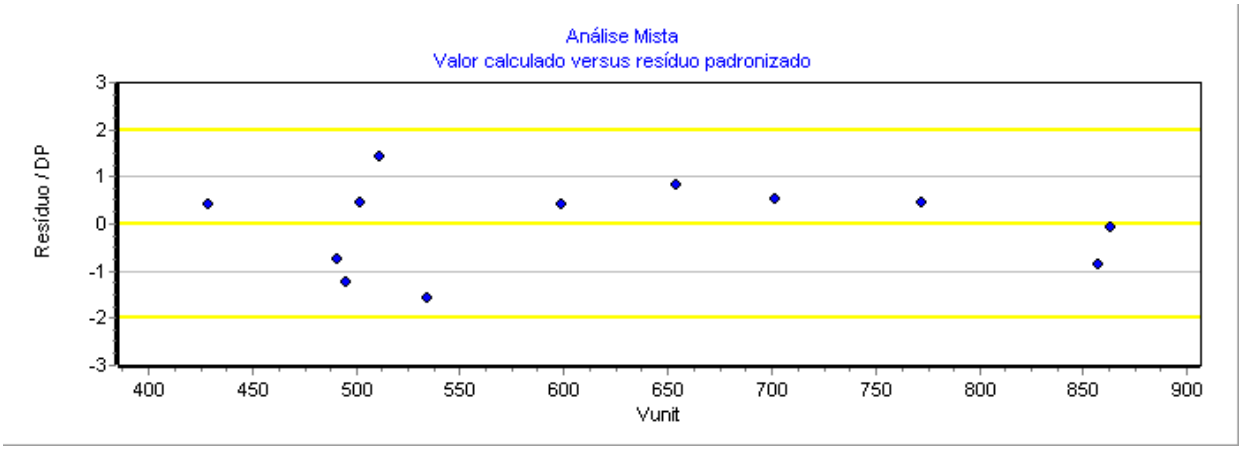
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



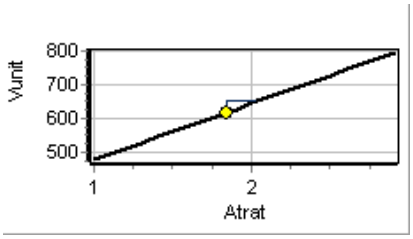
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

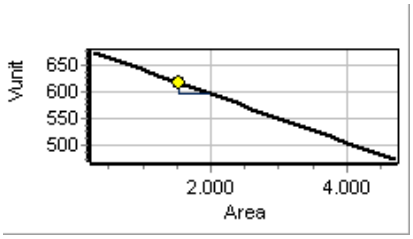
X_1 Atrat

Tipo: Código Alocado
Amplitude: 1,00 a 3,00
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 5,37 % na estimativa
Micronumerosidade: atendida.



X_2 Area

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 300,00 a 4920,00
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -3,41 % na estimativa



Y Vunit

Tipo: Dependente
Amplitude: 422,65 a 858,59
Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,86136)
X_1 Atrat	x	7,73	0,01	0,04764
X_2 Area	x	-3,48	0,69	0,70709

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Atrat	Area	Vunit
X_1	x		71	93
X_2	x	3		76
Y	y	86	-37	

<u>Dados do imóvel avaliado:</u>

•Atrat 2,00

•Area 588,00

<u>Valores da Moda para 80 % de confiança</u>

•Vunit Médio: 688,60

•Vunit Mínimo: 658,77

•Vunit Máximo: 718,43

Precisão: Grau III

Vunit =383,72407 +165,82965 * Atrat +-0,045552133 * Area

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DE GRAVATAÍ
Antonio Vicente Polito - Oficial

Valide aqui este documento

CERTIDÃO

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

CNM: 099291.2.0032353-38

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA

GRAVATAÍ, 31 de maio de 1983.

FLS.	MATRICULA
01	32.353

M.32.353 - UM TERRENO URBANO, com uma casinha de madeira, constituído de parte do Lote 02 da Quadra 18, com a área superficial de 588,00m², situado na Vila São Geraldo, distrito de Barnabé, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: 11,90m de frente para a rua Benjamin Constant, lado par;nos fundos, com a largura de 7,70m, divisa com o lote 17 da mesma quadra, que é ou foi de propriedade da Imobiliária São Geraldo Limitada, com quem também se divide por um lado, com o lote 01 na extensão de 60,00m da frente ao fundo e de outro lado, com a mesma extensão de 60,00m da frente ao fundo, limita-se com a outra parte do mesmo lote 02, que é ou foi de propriedade de Walter Gustavo Motzkus. Quarteirão: Ruas Benjamin Constant, sem denominação e Quintino Bocaiúva; distante 92,80m da esquina com a Avenida Gen. Flores da Cunha. Origem: registro nº 24.265, fls. 215 do Livro 3-X. Proprietários: MAURÉ STOLTENBERG, engenheiro civil e sua mulher MARIA DE LOURDES STOLTENBERG, professora,inscritos no CPF/MF sob nº 000.085.910/91, ambos brasileiros, residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS. Dou fé.
Emol.: Cr$ 593,00.-

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.1-32.353 - 31 de maio de 1983. Dat.04
COMPRA E VENDA: Escritura pública nº 29.499, lavrada no Tabelionato desta cidade, às fls. 28 do Livro 213-C em 26.11.1982.
TRANSMITENTES: MAURÉ STOLTENBERG e sua mulher MARIA DE LOURDES STOLTENBERG, já qualificados.
ADQUIRENTE: HENRIQUE SÉRGIO DA CRUZ, pecuarista, brasileiro, casado com Iraci Bittencourt da Cruz, inscrito no CPF/MF sob nº 054.621.000/78, residente e domiciliado neste município.
VALOR: Cr$ 1.200.000,00.
AVALIAÇÃO FISCAL: Cr$ 1.318.800,00.
Emol.: Cr$ 6.610,00. Protocolo nº 66.179.

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.2/32.353.- 03 de junho de 1985 Dat: 03.-
COMPRA E VENDA: Escritura nº 32.859, lavrada no Tabelionato desta cidade, no livro 227-C, fls. 52 em 31 de janeiro de 1985.-
TRANSMITENTES: HENRIQUE SÉRGIO DA CRUZ, pecuarista, e sua mulher IRACI BITTENCOURT DA CRUZ, do lar, ambos brasileiros, CIC nº 054.621.000/78, residentes nesta cidade.-
ADQUIRENTE: LAURITA SOARES, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do CIC nº 371.105.510/91, residente nesta cidade.-
VALOR: CR$5.750.000.-
AVALIAÇÃO FISCAL: CR$5.750.000.-
Emol.: CR$ 29.242 Prot: 83.852.-

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.3/32.353 15 de abril de 1986 Dat:05
COMPRA E VENDA: Escritura nº 35.553, lavrada no Tabelionato desta cidade, no livro nº 239-C, fls. 91 em 02 de abril de 1986.-
TRANSMITENTE: LAURITA SOARES, já qualificada.-
ADQUIRENTE: DARCI FRAGA DE FRAGA, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, CIC nº 422.090.720/34, residente nesta cidade.-
VALOR: Cz$40.000,00
AVALIAÇÃO FISCAL: Cz$40.000,00
Emol.: Cz$ 225,00 Prot: 91.545

ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMMA-99YTV-XSTWN-2SKXY
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099291.2.0032353-38

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRICULA
01v	32.353.-

R.4/32.353.- 11 de outubro de 1988 Dat:RC
COMPRA E VENDA: Escritura nº 17.833, lavrada no Tabelionato de Cachoeirinha/RS, no livro 139-A, fls. 62 em 28.09.1988.-
TRANSMITENTE: DARCI FRAGA DE FRAGA, já qualificado.-
ADQUIRENTES: VALDIR RODRIGUES DOS SANTOS, mestre de obras, inscrito no CPF sob nº 130.168.490/20 e EZELINA TORRES RODRIGUES, do lar, CPF nº 474.985.790/49, ambos brasileiros, solteiros, maiores, residentes neste município.-
VALOR: Cz$400.000,00
AVALIAÇÃO FISCAL: Cz$750.000,00
Emol.: Cz$ 3.676,50 Prot: 110.773
ROBERTO GOEHL
Oficial Substituto

R.5/32.353.- 15 de fevereiro de 1991 Dat:RC
COMPRA E VENDA: Escritura nº 44.014, lavrada no Tabelionato desta cidade, no livro 277-C, fls. 17 em 05.12.1990.-
TRANSMITENTES: VALDIR RODRIGUES DOS SANTOS, mestre de obras e EZELINA TORRES RODRIGUES, do lar, brasileiros, CPF nºs 130.168.490/20 e 474.985.790/49 respectivamente, solteiros, maiores, residentes nesta cidade.-
ADQUIRENTE: CELESTINA FORMIGONI, brasileira, solteira, maior, do lar, CPF sob nº 185.659.130/15, residente em Glorinha/RS.-
VALOR: CR$800.000,00
AVALIAÇÃO FISCAL: CR$1.200.000,00
Protocolo nº 126.283
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.6/32.353 - Nos termos do Ofício nº 455/92, datado de 20 de maio de 1992, oriundo do 3º Cartório Judicial desta Comarca, o imóvel matriculado não poderá ser objeto de alienação até posterior determinação do referido juízo. Protocolo nº 132.659. Gravataí, 15 de junho de 1992.-

Av.7/32.353 - Conforme Ofício nº 659/92, datado de 01.07.1992, oriundo do 3º Cartório Judicial desta Comarca, fica cancelado o Av.6/32.353. Gravataí, 06 de julho de 1992.
Protocolo nº 133.341 E. CR$17.430,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

Av.8/32.353 - Conforme requerimento de 14.05.1992, acompanhado de cópia da Lei nº 211 de 20.05.1985, a Avenida General Flores da Cunha, passou a denominar-se "Avenida Dorival Cândido Luz de Oliveira". Protocolo nº 133.342. Gravataí, 06 de julho de 1992.
E. CR$12.061,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

R.9/32.353.- 06 de julho de 1992
COMPRA E VENDA: Escritura nº 45.548, lavrada no Tabelionato desta cidade, no livro 283-C, fls. 55 em 14.05.1992.-
TRANSMITENTE: CELESTINA FORMIGONI, brasileira, solteira, maior, do lar, não matriculada no INSS como empregadora, CPF nº 185.659.130/15, residente em Glorinha/RS.-
ADQUIRENTE: ARTEMIO STEFFENS, brasileiro, comerciário, CIC nº 037.966.980/34, casado com Maria Edit Steffens, residente em Porto Alegre/RS.-
VALOR: CR$ 8.000.000,00
AVALIAÇÃO FISCAL: CR$15.000.000,00
Protocolo nº 133.343 E. CR$92.518,00
ANTONIO VICENTE POLITO
Oficial

CONTINUA À FOLHAS N.º 2

TSA. 13888

ontinua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMMA-99YTV-XSTWN-2SKXY

ção da página anterior

Valide aqui este documento

CNM: 099291.2.0032353-38

MATRÍCULA 32.353

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

GRAVATAÍ, 19 de fevereiro de 2021 | FLS. 02 | MATRÍCULA 32.353

R.10/32.353 19 de fevereiro de 2021.

COMPRA E VENDA: Escritura lavrada no Tabelionato de São João do Rio Vermelho, Comarca de Florianópolis/SC, no livro nº 045, fls. 282 em 21.12.2020.

TRANSMITENTES: ARTEMIO STEFFENS, maquinista aposentado, inscrito no CPF nº 037.966.980-34, filho de Floriano Ernesto Steffens e de Ana Frida Steffens e sua esposa MARIA EDIT STEFFENS, do lar, inscrita no CPF nº 470.407.500-15, filha de João Vicenzo Chassot e de Cecilia Chassot, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens em 18.09.1968, residentes e domiciliados na travessa Isidoro José Lopes, nº 35, bairro Sarandi, em Porto Alegre/RS.

ADQUIRENTE: **VISION ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI**, inscrita no CNPJ sob nº 07.666.271/0001-20, com sede na avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 183, sala 402, bloco "C", bairro Centro, em Florianópolis/SC.

VALOR: R$94.000,00, em moeda corrente nacional, em espécie.

AVALIAÇÃO FISCAL: R$160.000,00.

Certidões Negativas expedidas pela Receita Federal em 21.10.2020.

Protocolo nº 367.997, Livro 1-AT de 27/01/2021. - Dat: IRSL
Emol.R$ 830,50
Selo: nº 0253.08.1700004.07177 = R$ 49,50
PED: R$ 5,30
Selo: nº 0253.01.2100001.00749 = R$ 1,40

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Av.11/32.353 12 de março de 2024

CADASTRO IMOBILIÁRIO: Procede-se esta averbação para fazer constar que o número do cadastro imobiliário do imóvel objeto desta matrícula é **374253**.

Protocolo nº 410.854, Livro 1-BG de 19/02/2024. - Dat: DBA
Emol.R$49,40
Selo: nº 0253.04.2300001.28748 = R$4,90
PED: R$6,60
Selo: nº 0253.01.2300002.23469 = R$2,00

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Av.12/32.353 12 de março de 2024

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Conforme requerimento contido na escritura lavrada no Tabelionato de Santo Amaro da Imperatriz/SC, no livro nº 074, fls. 093 em 09.02.2024 e face a edição da Lei 14.195 de 26.08.2021, a razão social da adquirente no **R.10** passou a ser **Vision Administração de Bens Ltda.**

Protocolo nº 410.854, Livro 1-BG de 19/02/2024. - Dat: DBA
Emol.R$108,90 Selo: nº 0253.04.2300001.28749 = R$4,90
PED: R$6,60 Selo: nº 0253.01.2300002.23470 = R$2,00

Roberto Goerl
Reg. Substituto

CONTINUA NO VERSO

Continua na próxima página

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMMA-99YTV-XSTWN-2SKXY

Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br

ção da página anterior

CNM: 099291.2.0032353-38

Valide aqui este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GRAVATAÍ - RS
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
02	32.353

R.13/32.353 12 de março de 2024

COMPRA E VENDA: Escritura lavrada no Tabelionato de Santo Amaro da Imperatriz/SC, no livro nº 074, fls. 093 em 09.02.2024.

TRANSMITENTE: VISION ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 07.666.271/0001-20, com sede na avenida Prefeito Osmar Cunha, nº 183, sala 402, bloco "C", bairro Centro, em Florianópolis/SC.

ADQUIRENTE: CONDUSVALE - DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, com sede na avenida Imperatriz Dona Leopoldina, nº 3.260, pavilhão 02, bairro Leopoldina, em Venâncio Aires/RS.

VALOR: R$98.000,00, em espécie.

AVALIAÇÃO FISCAL: R$250.000,00.

Certidão Negativa expedida pela Receita Federal arquivada no Tabelionato.

Protocolo nº 410.854, Livro 1-BG de 19/02/2024. - Dat: DBA
Emol.R$1.178,50
Selo: nº 0253.08.1700004.20591 = R$72,60
PED: R$6,60
Selo: nº 0253.01.2300002.23472 = R$2,00

Roberto Goerl
Reg. Substituto

Av.14/32.353 05 de agosto de 2024

PREMONITÓRIA: Conforme requerimento datado de 22.07.2024, acompanhado de certidão expedida em 19.07.2024 pela 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, foi distribuído processo de execução, sob o nº 1100176-24.2024.8.26.0100, cujo valor da causa é de R$630.561,45, onde as partes em litígio são Banco C6 S/A, CNPJ sob nº 31.872.495/0001-72 contra Daniel Konzen, CPF nº 732.923.110-04 e Condusvale Distribuidora de Material Elétrico Ltda, CNPJ sob nº 05.624.503/0001-51, proprietária do imóvel matriculado.

Protocolo nº 416.998, Livro 1-BI de 23/07/2024. - Dat: GFT
Emol.R$1.327,60
Selo: nº 0253.09.2300001.00876 = R$90,00
PED: R$6,60
Selo: nº 0253.01.2300002.67899 = R$2,00

Roberto Goerl
Reg. Substituto

CONTINUA A FLS Nº

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº 417937, em 14/08/2024, AVERBAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE AÇÃO em nome de CONDUSVALE DISTRIBUIDORA DE MATERIAL ELÉTRICO LTDA, o qual encontra-se impugnado.NADA MAIS CONSTA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Gravataí/RS, 28 de agosto de 2024, às 13:47:34.
EMOLUMENTOS: R$72,70 - DS -
Certidão digital (Prov. CNJ 127/2022) Matrícula 32.353 - 1 página: R$42,70 (0253.04.2300001.53634 = R$4,90)
Busca em livros e arquivos: R$12,50 (0253.03.2300001.65445 = R$4,00)
Processamento eletrônico de dados: R$6,60 (0253.01.2300002.76001 = R$2,00)

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
099291 53 2024 00075186 13

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/JYMMA-99YTV-XSTWN-2SKXY
Documento assinado digitalmente www.registradores.onr.org.br