

À pedido, de SUL SERRA S/A. - TRANSPORTE E TURISMO, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 98.106.339/0001-71, com sede na Rua Tenente Portela, nº 33, Bairro Sulterra, nesta cidade.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

O presente laudo visa avaliar o imóvel abaixo especificado, constante na Matrícula nº 12.635, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos-RS.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO:

LOTE URBANO: Lote nº 4, da quadra nº 363, com área de 4.125,00m², quarteirão formado pelas ruas: Tenente Portela, Castro Alves, Anita Garibaldi e Catulo Cearense, situado nesta cidade, na esquina das ruas Tenente Portela com Catulo Cearense, confrontando ao NORTE, com o lote nº 05, por uma linha de 47,00 metros; ao SUL, com a rua Tenente Portela, (ant. Rui Barbosa), numa frente de 46,50 metros, e com o Largo Rui Barbosa, numa frente de 11,00 metros; ao LESTE, com o lote nº 03, por uma linha de 91,00 metros; e, a OESTE, com a rua Catulo Cearense, numa frente de 97,00 metros, com benfeitorias, sendo elas:

1. Um prédio de alvenaria, (garagem), coberto com telhas de cimento amianto, piso de concreto, sem teto, medindo 15,30 de frente por 34,40 metros de fundos, mais um anexo, medindo 3,40 x 4,30 metros, perfazendo um total de 523,93 m², o qual encontra-se averbado na matrícula do imóvel.
2. Um prédio de alvenaria, (mecânica), coberto com telhas de cimento amianto, piso de concreto, sem teto, medindo 490,00m², o qual não encontra-se averbado na matrícula do imóvel.
3. Três unidades, todas em alvenaria e cobertas com telhas de cimento amianto, ambas com piso de concreto, sendo: 1 Vestiário/Sala dos motoristas, com teto; 1 Galpão de lavagem, sem teto, e, 1 Área de lavagem, sem teto, totalizando uma área total de 128,75m², as quais não encontram-se averbadas na matrícula do imóvel. Tudo conforme melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.635 do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos - RS.

DO VALOR DE COMPRA E VENDA:

Tomando por base o mercado imobiliário local, analisamos as características gerais e localização do imóvel antes especificado, e, por isso atribuímos o seguinte valor como avaliação justa e correta ao mesmo imóvel: **R\$ 3.140.810,00 (Três Milhões Cento e Quarenta Mil Oitocentos e Dez Reais).**


RF Negócios Imobiliários
Creci/RS 38.869

Três Passos, 19 de Setembro de 2008



Rodrigo Ferreira
Correio de Imóveis
Creci: 38.869
Av. Getúlio Vargas, 1011
98.600-000

Por solicitação de **SUL SERRA S/A TRASPORTES E TURISMO**, empresa do ramo de transportes de passageiros, CNPJ 98.106.339/0001-71, com sede na rua Tenente Portela, nº 33, bairro Sul Serra, Três Passos – RS, com a finalidade de conhecimento do potencial de receita bruta com a venda de 24 lotes a serem criados e desmembrados nos dois terrenos descritos no parecer, elaboramos o presente

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

É objetivo desta avaliação determinar o valor de mercado de 24 lotes urbanos, o potencial de receita bruta com a venda desses lotes urbanos de um hipotético loteamento de dois terrenos constantes nas duas matrículas descritas e anexas neste parecer, no Município de Três Passos, no estado do Rio Grande do Sul.

2 – METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Foi, para tanto, efetuada pesquisa de lotes urbanos em situações equivalentes e com as mesmas características dos imóveis avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A empresa solicitante tem a possibilidade de, pavimentando apenas uma rua, desmembrar e criar 24 lotes urbanos com tamanho médio de 426,06 metros quadrados, conforme memorial descritivo em apêndice nesse parecer. Com base em negócios de compra e venda de lotes urbanos com as mesmas características desses que podem vir a ser criados, e com base em preços de lotes urbanos que estão disponíveis para negociação, o presente trabalho visa estimar a **receita bruta total possível de ser obtida com a venda de todos os terrenos do loteamento**.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3 – ZONA E LOGRADOURO

3.1 – Situação e Localização

Situam-se os imóveis no município de Três Passos no Rio Grande do Sul, com frentes nas ruas Anita Garibaldi, Castro Alves, Tenente Portela e Catulo Cearense, no bairro Sul Serra.


E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47

3.2 – Condições de Infraestrutura Urbana

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- Via urbana pavimentada;
- Rede de água tratada;
- Rede de energia elétrica;
- Rede e facilidades telefônicas;
- Coleta de lixo;
- Entrega postal;

3.3 – Perspectivas de Mercado

As condições atuais do mercado imobiliário do município são de estabilidade, havendo equilíbrio entre oferta e procura, sendo boas as perspectivas de comercialização em médio prazo (12 meses).

4 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Matrícula nº 1.304 do livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos – RS.

Chácara nº quarenta e um-A (41-A), com área de seis mil novecentos e oitenta e três metros quadrados (6.983 m²), sem benfeitorias, situada nos subúrbios desta cidade, confrontando ao NORTE com a rua Anita Garibaldi, numa frente de 52,00 metros; ao SUL com as chácaras nºs 42-A e 43-A pertencente a Erno Reinoldo Gunther; a LESTE com a rua Castro Alves; e a OESTE com a rua Catulo Cearense, numa frente de 100 metros.

Matrícula nº 787 do livro nº 2 – Registro Geral do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos – RS.

Lote urbano nº 03 com a área de 4.240 m², quadra nº 363, quarteirão formado pelas ruas Tenente Portela, Castro Alves, Anita Garibaldi e Catulo Cearense, esquina das ruas Tenente Portela com Castro Alves, nesta cidade, confrontando ao NORTE com o lote nº 5 por uma linha de 41,50 metros; ao SUL com a rua Tenente Portela numa frente de 59,85 metros; a LESTE com a rua Castro Alves numa frente de 47,50 metros e com o lote nº 1 por uma linha de 26,50 metros; e a OESTE com o lote nº 4 por uma linha de 91,00 metros, tudo conforme consta na certidão nº 499/93, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22.11.1993..

4.1. Terrenos

Plano, tem as seguintes características:


E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47

Área Total: 11.223 m²

Forma: dois retângulos

Frentes: para rua Anita Garibaldi por uma linha de 52 metros, rua Catulo Cearense por uma linha de 100 metros, rua Tenente Portela por uma linha de 59,85 metros, rua Castro Alves por uma linha 47,50 metros.

4.2 – Fotografias do Terreno.

5 – VALOR DE MERCADO DOS LOTES INDIVIDUAIS

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios recentemente realizados nas imediações, para lotes urbanos em condições que possibilitem a comparação com os lotes urbanos avaliando, encontramos os seguintes elementos de amostra:

# Descrição	Medidas	Área	Valor
1. Lote rua Anita Garibaldi	16 X 28m	448m ²	Vendido por R\$ 145.000
2. Lote rua Tenente Portela	20 x 25m	500m ²	Vendido por R\$ 156.500
3. Lote Rua Catulo Cearense	15 x 30m	450m ²	Oferecido por R\$ 166.500

Assim, os valores unitários da amostra são:

Valor Unitário por metro quadrado
1. R\$ 135.000/448m ² = R\$ 323,66/ m ²
2. R\$ 156.500/500m ² = R\$ 313,00/m ²
3. R\$ 149.850/450m ² = R\$ 370,00/m ²

Para o imóvel constante do elemento de amostra 5, por ser ofertado à venda consideraremos um deságio de 20% para o seu valor de mercado.

Homogeneizando em relação à fonte das amostras, temos:

Amostras Homogeneizadas
3. R\$ 370/m ² x 0,80 = R\$ 296,00/m ²

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum$ Valores unitários/m² das amostras

Quantidade de Amostras: 3

Média dos Valores Homogeneizados = $\sum$ 326,66/m²+313,00/m²+296,00/m²


EA BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47

Teremos então, para a média dos valores unitários homogeneizados: R\$ 311,88/m²

Assim, para os lotes avaliando:

Potencial de receita bruta com a venda de todos os lotes hipotéticos = Área média dos lotes X Valor Médio por metro quadrado Unitário Homogeneizado X 24 (número de lotes possíveis)

$$426,06 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 311,88/\text{m}^2 \times 24 \text{ lotes} = \text{R\$ } 3.189.110,22$$

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até 1%, portanto podemos dizer que em números redondos o potencial de receita bruta com a venda de todos os 24 lotes é R\$ 3.200.000,00.

Intervalo de confiança estabelecido para este parecer é de 10%. Este intervalo embora reduza a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para os imóveis avaliando está dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 10%

Limite Inferior = R\$ 2.880.000,00

Cálculo Limite Inferior:

$$\text{R\$ } 3.200.000,00 \times 0,90 = \text{R\$ } 2.880.000,00$$

Limite Superior = R\$ 3.520.000,00

Cálculo Limite Superior:

$$\text{R\$ } 3.200.000,00 \times 1,1 = \text{R\$ } 3.520.000,00$$


E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47



EA BENDER IMÓVEIS

CNPJ: 24.455.152.0001/47

Endereço: Avenida Júlio de Castilhos, nº1659,
centro, Três Passos/RS.

Telefone: 3522-3602.

CRECI J 24508.

POTENCIAL DE RECEITA BRUTA DO LOTEAMENTO: R\$ 3.200.000,00

(Três milhões e duzentos mil reais)

Limite Inferior = R\$ 2.288.000,00

Limite Superior = R\$ 3.520.000,00

Este é o Parecer.

Três Passos, 7 de novembro de 2022.

E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47

Eduardo Augusto Bender

CRECI J 24508

CRECI PF 53030

CNAI 031428

Anexos

Currículo do Corretor Avaliador

Plantas de localização

Memorial descritivo do loteamento

Certidões





REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

TRÊS PASSOS, 11 de NOVEMBRO

de 1.976

FLS.

1

MATRÍCULA

1304

IMÓVEL: Chacara nº quarenta e um-A(41-A), com a área de seis mil, novecentos e oitenta e três metros quadrados(6.983m²), sem benfeitorias, situada nos subúrbios desta cidade, confrontando ao NORTE com a rua Anita Garibaldi, numa frente de 52,00 metros; ao SUL, com as chácaras nºs 42-A e 43-A pertencente a Erno Reinoldo Gunther; a LESTE, com a rua Castro Alves; e, a OESTE, com a rua Caetano Cearense, numa frente de 100 metros.

PROPRIETÁRIO: SUL SERRA S/A., Transporte e Turismo, com sede nesta cidade, inscrita no Cadastro Geral de Contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 98.106.339/0001-71, neste ato representado pelo sr. Paulo Erno Günther, brasileiro, casado, comerciante sócio de empresa, residente e domiciliado nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: nº 15.917, de 13.05.1959, deste Ofício.

Três Passos, onze de novembro de 1976. - O Of. desig: *[assinatura]*

ERNANI DA ROSA BARBOSA. - Matric. Cr\$ 30,00

AV-1-1304 - Certifico que, sobre o imóvel constante desta matrícula, existe uma casa, medindo 6,00 metros de frente por 10,50 metros de fundos, com a área de 63m², sob nº 410; uma casa, medindo 7,00 metros de frente por 9,50 metros de fundos, com a área de 66,50m² sob nº 428; uma casa, medindo 7,00 metros de frente por 10,00 metros de fundos, com a área de 70m², sob nº 442; uma casa, medindo 7,00 metros de frente por 10,00 metros de fundos, com a área de 70m², sob nº 464; uma casa, medindo 7,00 metros de frente por 10,00 metros de fundos, com a área de 70m², sob nº 482; e, uma casa, medindo 7,00 metros de frente por 10,00 metros de fundos, com a área de 70m², sob nº 494, todas as casas em nº de 6, são residenciais, de madeira bruta, cobertas com telhas de barro, Brasilite e zinco, com aberturas de madeira e vidro, com venezianas, edificadas pela proprietária, SUL SERRA S/A. Transporte e Turismo, sucessora de Fleck S/A. Comércio e Importação e de Erno R. Günther S/A - Indústria, Comércio e Importação, no ano de 1.959, tudo conforme consta na certidão da Prefeitura Municipal desta cidade, passada aos 08 dias do mês de novembro de 1976, assinada pelo Diretor da Dosu., Ari G. Radtke.

Três Passos, 29 de novembro de 1976. - O Of. desig: *[assinatura]*

ERNANI DA ROSA BARBOSA. - C. Cr\$ 8,00

Nº-1304 - TÍTULO-ONUS: - CREDOR: BANCO DO BRASIL S/A. agência desta cidade, CNPJ 00.000.000/0001-91, neste ato representado pelo gerente, sr. Aluisio Cembranel. - DEVEDORA: SUL-SERRA S/A. TRANSPORTES E TURISMO, CNPJ MF 98 106 339/0001-71, com sede na rua Tenente Portela, 33 nesta cidade, neste ato representada por Paulo Erno Günther. - FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de abertura de crédito em conta-corrente, com garantia hipotecária, lavrada aos 23 dias do mês de outubro de 2003, no tabelionato local, livro nº 51, fls. 043, sob nº 8.156, da qual fica um traslado arquivado neste ofício. - VALOR: R\$ 30.000,00. VENCIMENTO: 18.09.2004. - OBJETO DA

— CONTINUA NO VERSO —

[assinatura]
E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRES PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.
149

MATRICULA
1.304

DA GARANTIA: O imóvel constante desta matrícula, com todas as suas benfeitorias, da av-1-1304.- avaliado em R\$ 60.000,00. **JUROS:** Taxa nominal de 2,7% a.m. correspondente à taxa efetiva de 37,672% a.a.

CONDIÇÕES: As demais descritas na própria escritura.

Protocolo nº 47.366, livro 1-S, fls. 199, de 14.10.2003.

Tres Passos, 15.10.2003. A reg. desig. *Stralio*

ELI IRES STRALIO. eia. custas R\$ 148,10 rec.nº 40.170.

R-1-1304 - **TÍTULO.** - **ONUS.** - **CREADOR:** BANCO DO BRASIL S.A, sociedade de economia mista, inscrita no CNPJ sob nº00.000.000/0001-91, com sede no município de Brasília/DF, neste ato representado por Milton Guilherme Graef e Luiz Alfonso Ciprandi, qualificados na escritura.

DEVEDORA: SUL SERRA S.A. TRANSPORTES E TURISMO, inscrita no CNPJ/MF sob nº98.106.339/0001-71, com sede na rua Tenente Portela, nº33, nesta cidade, neste ato, representada por Paulo Erno Gunther, qualificado na escritura.

- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de abertura de crédito com garantia hipotecária, lavrada aos 29 dias do mês de setembro de 2005, no Tabelionato local, livro nº54, fls. 042 à 045, sob nº8.631, do qual fica uma via arquivada neste Ofício. - **VALOR:** Crédito em conta corrente, com limite fixo de até R\$50.000,00. - **RENOVAÇÃO DO CONTRATO:** O presente contrato se vencerá em 08.09.2006. Não havendo manifestação em contrário de qualquer das partes, o vencimento poderá ser automática e sucessivamente prorrogado por 12 meses, mantidas as demais cláusulas e condições pactuadas. - **OBJETO**

DA GARANTIA: O financiado dá em SEGUNDO GRAU DE HIPOTECA, o imóvel constante da presente matrícula, bem como todas as benfeitorias e ainda outras benfeitorias acrescidas ao imóvel na vigência do contrato, bem como aquelas que, porventura, forem executadas e ainda as maquinárias que forem adquiridas com o produto do crédito ora aberto. - **JUROS:** Taxa mensal de 2,9% a.m correspondendo a 40,924% a.a.

CONDIÇÕES: As demais descritas na própria escritura. Arquivados Certidão Negativa de Débito nº018662005-19023110 de 18.08.2005, Certidão Positiva de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa, sob nº7.353.990 de 27.04.2005 e Certidão de Situação Fiscal nº00828662 de 19.08.2005. - **PRACA DE PAGAMENTO E FORO**

da Agência do financiador, praça que fica designada como foro do contrato.

PROTOCOLO: 50.379 de 30.09.2005, livro 1-F, fls. 209

Tres Passos, 03 de outubro de 2005. A Reg. Desig. *Stralio*

ELI IRES STRALIO. Custas: R\$215,00. Rec. nº45.062. of.

— CONTINUA A FOLHA —

MATRÍCULA



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

TRÊS PASSOS, 23 de JULHO de 1.976

1

Nº 787

IMÓVEL: Um terreno, com a área de quatro mil, duzentos e quarenta metros quadrados (4.240m²), situado nesta cidade, confrontando ao NORTE com terreno de Sul Serra S/A., transporte e Turismo; ao SUL, com a rua Tenente Portela, numa frente de 59,85 metros; a LESTE, com a atual rua Castro Alves; e, a OESTE, com terreno do comprador, com um casa de madeira, coberta com telhas de barro, medindo 8,00 metros de frente por 12,00 metros de fundos, sob número setenta e nove (79).-

PROPRIETÁRIOS: MENOLI COSTA (CPF 048 492 640-34), militar inativo, filho de Alvaro Costa e de Eduvirges Wolmann Costa, e sua mulher ELSA MILDA COSTA, de afazeres domésticos, filha de Pedro Schneider Filho e de Severina Lameana, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR: nº 23.296, de 18.05.1.964, deste cartório.-

Três Passos, vinte e três de julho de 1976.- O sub-oficial do Reg. Civil, designado: LAUDINO HELDT, - C. Matr. Cr\$ 30,00.-

Av-1-737- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada aos 28 dias do mês de junho de 1.976, pela oficial ajudante do tabelião da Comarca, Gessi Nair Goergen, livro nº 81, fls. 155, tabelionato local, os proprietários Menoli Costa e sua mulher Elsa Milda Costa, devidamente qualificados, venderam o imóvel constante desta matrícula, ao Sr. ERNO REINOLDO GUNTHER (CPF 007 765 050), brasileiro, casado, comerciante sócio de empresa, portador da cédula de identidade R.G. nº 113.643, residente e domiciliado nesta cidade.- por cento e vinte e cinco mil cruzeiros (Cr\$ 125.000,00), sendo o terreno, por Cr\$ 90.000,00 e, a casa, por Cr\$ 35.000,00.- **CONDIÇÕES DO CONTRATO:** As de costume.-

Três Passos, vinte e três de julho de 1976.- O Sub-oficial do Reg. Civil, designado: LAUDINO HELDT, - C. Cr\$ 128,00

Av-2-787- Certifico que, com o atual plano de urbanização da cidade aprovado pela Lei Municipal nº 2643, de 30.09.1993, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a denominar-se: Lote urbano nº 03 com a área de 4.240m², quadra nº 363, quarteirão formado pelas ruas Tenente Portela, Castro Alves, Anita Garibaldi e Catulfo Cearense, esquina das ruas Tenente Portela com Castro Alves, nesta cidade, confrontando ao NORTE, com o lote nº 5, por uma linha de 41,50 metros; ao SUL, com a rua Tenente Portela, numa frente de 59,85 metros; a LESTE, com a rua Castro Alves, numa frente de 47,50 metros e com o lote nº 1, por uma linha de 26,50 metros; e, a OESTE, com o lote nº 4, por uma linha de 91,00 metros, tudo conforme consta na certidão nº 499/93, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 22.11.1993, arquivada neste ofício.-

— CONTINUA NO VERSO

h- Jma
A. Bender
A BENDER IMÓVEIS ME
CPF: 24.455.152/0001-47



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

1vº

787

Protocolo nº 34.345, de 12.12.1993.

Três Passos, 20 de dezembro de 1993. A ajde: *Stralio*

ELI IRES STRALIO. sig. custas rec. nº 21.321. OR\$ 1.124.00

AV-3-787- Certifico que, a casa existente sobre o imóvel objeto da presente matrícula, foi demolida, tudo conforme consta na certidão nº 489/93 expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 18.12.1993, arquivada neste ofício.-

Protocolo nº 34.345, de 12.12.1993.

Três Passos, 20 de dezembro de 1993. A ajde: *Stralio*

ELI IRES STRALIO. sig. custas rec. nº 21.322. OR\$ 1.124.00

AV-4-787- TÍTULO: INCORPORAÇÃO.- OUTORGANTE INCORPORADOR: Erno Reinaldo Gunther, comerciante sócio de empresa, CI 4 007 571 914, SSP/RS, CIO 007 763 050 68, casado com Ely Maria Gunther, do lar, CI. 9 027 824 292, SSP/RS., CIO 007 763 050 68, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade.- OUTORGADA INCORPORADA: SUL-SERRA, S/A TRANSPORTES E TURISMO, com sede e foro à rua Tenente Portela, nº 33, CCG MF 98 106 339/0001-71, com seus atos constitutivos arquivado na Junta Comercial do Estado do RSul, sob nº 437 000 164 64, e as duas últimas alterações arquivadas na Junta Comercial do Estado do RSul, sob nº 43 300 031 292 e 1.285.180, neste ato representada por seu sócio diretor Paulo Erno Gunther.- FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de incorporação, lavrada aos 06 dias do mês de dezembro de 1993, no tabelionato local, livro nº 036, fls. 071, sob nº 8807.- VALOR: CR\$1.058.000,00. atribuído pelas partes, e, pela repartição competente atribuído o valor de CR\$ 3.950.000,00. CONDICIONAMENTO: As da escritura.- OBJETO DA INCORPORAÇÃO: o imóvel constante da presente matrícula.-

Protocolo nº 34.345, de 12.12.1993.

Três Passos, 20 de dezembro de 1993. A ajde: *Stralio*

ELI IRES STRALIO. sig. custas rec. nº 21.320. CR\$ 16.279.00

AV-5-787- Certifico que, sobre o imóvel constante desta matrícula existe uma construção de alvenaria, de 119,00m², atribuído um valor de R\$ 33.000,00 e uma construção de alvenaria de 315,50m², atribuído um valor de R\$ 88.000,00, tudo conforme consta na Certidão nº 419/96 de 09.10.96, passada pela Prefeitura Municipal desta cidade. Imóveis estes cobertos com telhas de cimento amianto, a qual fica arquivada neste ofício, juntamente com as Certidões Negativas de Débitos - ONDs, sob nºs 784590 e 784594.

Protocolo: 37.814 de 28.10.96

Três Passos, 25 de novembro de 1996. O Oficial:

SABINO ARCHANJO MACHADO. Custas ofe. rec. nº 25935. mis

Edna A. Bender
E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-4



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TRÊS PASSOS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Três Passos, 23 de julho de 1976

MATRÍCULA

cont. v.º 1.

02

787

... R-6-787 - HIPOTECA - Pela COO nº 045.702.121, emitida nesta cidade, aos 04 de dezembro de 2003, no valor de R\$60.000,00, aos juros constantes na cédula, vencimento final para 26.10.2004, a emitente, Sul Serra S/A Transportes e Turismo, CNPJ 98 106 339/0001-71, deu em hipoteca cédular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel constante da presente matrícula, com a área de 4.240m², mais as construções em alvenaria, medindo a área total de 434,50m², descritas na Av-5-787, ao BANCO DO BRASIL S/A, conforme R-7264 livro 3-AX, deste Ofício.- "Cano. Av-7"
Apresentou certidões e demais peças descritas no R-7264, livro 3-AX, PROTOCOLO: 47.590 de 08.12.03, livro 1-F, fls. 004.
Três Passos, 08 de dezembro de 2003. O Registrador em exercício,
GILVES BARALDI MACHADO. Custas R\$ 238,60 rec. nº 40.520 e 40.521, ab.
Av-7-787 - Certifico que, fica cancelado o R-6-787, onde consta o registro nº 7264, livro 3-AX, em virtude do memorando firmado pelo Banco do Brasil S.A., emitido em 10 de outubro de 2006, autorizando a referida baixa, cuja cópia fica arquivada neste Ofício.
PROTOCOLO: 52.618 de 18.10.2006, livro 1-P, fls. 367.
Três Passos, 26 de outubro de 2006. A Reg. Desig. *Stralio*
GILVES STRALOTTO. Custas: R\$123,10. Rec. nº 48.338. cf.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE TRÊS PASSOS - RS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

MATRÍCULA: 787

Certifico que o presente documento é fiel expressão dos registros e arquivos existentes neste Ofício, conforme dispõe o art. 16 da Lei 6.015/73. Dou fé.

Data: 23/08/2012

Valor total: R\$ 20,25

Itens: Certidão 03 pag. - 2 - Valor fixo - R\$ 10,80 0697.02.1200002.00247(1 ato) R\$ 0,35

Busca - Valor fixo - R\$ 6,70 0697.01.1200001.33393(1 ato) R\$ 0,25

Processamento eletrônico de dados - Valor fixo - R\$ 2,60 0697.01.1200001.33394(1 ato) R\$ 0,25

Renato Bornstein - Registrador Designado

Caroline Fuchs - Primeira Substituta

Laila Gracieli Junges - Segunda Substituta

Lydiane Daniela Junges - Escrevente Autorizada

CONTINUA NO VERSO

Edmundo A. B.
E A BENDER IMÓVEIS ME
24.455.152/0001-4

LOCALIZAÇÃO

ESCALA 1/500



SITUAÇÃO

ESCALA APROXIMADA: 1/5000



Guilherme D. Bach
LAURENTE TRAVES MC
 CREA: 34.451.151/0001-47

TOPOGRAFIA & ARQUITETURA			
LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO			
LOCAL	BAIRRO SUL SERRA QUADRA 363	MUNICÍPIO	TRÊS PASSOS
FECHAMENTO	CROQUI / PLANIMETRICO	DATA	NOVEMBRO - 2022
ÁREA	Mat: 15.513,00m² Lev.: 16.049,33m²	ESCALA	INDICADAS
PROPRIETÁRIO	FRANCA		02

CURRÍCULO DO CORRETOR AVALIADOR

NOME: EDUARDO AUGUSTO BENDER

CPF: 951.362.230-49.

ENDEREÇO: Residente e domiciliado na rua Benjamin Constant, nº 29, apartamento 701, Três Passos/RS.

TELEFONE: (55) 9 9645-6715;

E-MAIL: eduardoaugustobender@gmail.com

FORMAÇÕES:

- Bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul;
- Diretor da Bender Imóveis CRECI J 24508; Corretor de imóveis CRECI PF 53030.
- Membro do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI 031428)

Proprietário e Diretor da E A Bender Imóveis CNPJ: 24.455.152/0001-47, endereço: Avenida Júlio de Castilhos, nº1659, centro, Três Passos/RS e sócio proprietário da HOLDING TRÊS PASSOS ADM. E PART. LTDA, CNPJ: 93.360.642/0001-82, endereço: Rua Barão do Ladário nº 76, centro, Três Passos/RS.

Eduardo A. Bender
E A BENDER IMÓVEIS ME
CNPJ: 24.455.152/0001-47

RF - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

CPF: 968.473.100-06 — CRECI 38.869

VENDE - ALUGA - ADMINISTRA

Av. Getúlio Vargas, 1011 - Fones (55) 3522-1946 e 9978-7172

98.600-000 - TRÊS PASSOS-RS

À pedido, de **SUL SERRA S/A - TRANSPORTE E TURISMO**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 98.106.339/0001-71, com sede na Rua Tenente Portela, nº 33, Bairro Sulsera, nesta cidade.

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

O presente laudo visa avaliar o imóvel abaixo especificado, constante na Matrícula nº 12.635, registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos-RS.

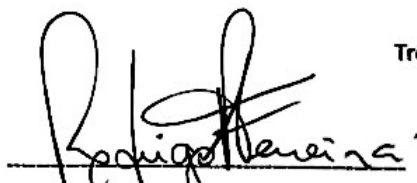
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DE AVALIAÇÃO:

LOTE URBANO: Lote nº 4, da quadra nº 363, com área de 4.125,00m², quarteirão formado pelas ruas: Tenente Portela, Castro Alves, Anita Garibaldi e Catulo Cearense, situado nesta cidade, na esquina das ruas Tenente Portela com Catulo Cearense, confrontando ao NORTE, com o lote nº 05, por uma linha de 47,00 metros; ao SUL, com a rua Tenente Portela, (ant. Rui Barbosa), numa frente de 46,50 metros, e com o Largo Rui Barbosa, numa frente de 11,00 metros; ao LESTE, com o lote nº 03, por uma linha de 91,00 metros; e, a OESTE, com a rua Catulo Cearense, numa frente de 97,00 metros, com benfeitorias, sendo elas:

1. Um prédio de alvenaria, (garagem), coberto com telhas de cimento amianto, piso de concreto, sem teto, medindo 15,30 de frente por 34,40 metros de fundos, mais um anexo, medindo 3,40 x 4,30 metros, perfazendo um total de 523,93 m², o qual encontra-se averbado na matrícula do imóvel.
2. Um prédio de alvenaria, (mecânica), coberto com telhas de cimento amianto, piso de concreto, sem teto, medindo 490,00m², o qual não encontra-se averbado na matrícula do imóvel.
3. Três unidades, todas em alvenaria e cobertas com telhas de cimento amianto, ambas com piso de concreto, sendo: 1 Vestiário/Sala dos motoristas, com teto; 1 Galpão de lavagem, sem teto, e, 1 Área de lavagem, sem teto, totalizando uma área total de 128,75m², as quais não encontram-se averbadas na matrícula do imóvel. Tudo conforme melhor descrito e caracterizado na Matrícula nº 12.635 do Registro de Imóveis da Comarca de Três Passos - RS.

DO VALOR DE COMPRA E VENDA:

Tomando por base o mercado imobiliário local, analisamos as características gerais e localização do imóvel antes especificado, e, por isso atribuímos o seguinte valor como avaliação justa e correta ao mesmo imóvel: **R\$ 3.140.810,00 (Três Milhões Cento e Quarenta Mil Oitocentos e Dez Reais).**


RF Negócios Imobiliários
Creci/RS 38.869

Três Passos, 19 de Setembro de 2008


Rodrigo Ferreira
Corretor de Imóveis
Creci: 38.869
Av. Getúlio Vargas - 1011 - Três Passos - RS
95 3522 1946 - 9978 7172