



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL RESIDENCIAL

**LOCALIZAÇÃO : LOTE 29 DA QD. 7 – LOTEAMENTO CENTRAL PARK RIO GRANDE
RIO GRANDE - RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 13 DE NOVEMBRO DE 2021

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2021

À

Diretoria da

Melnick Even Carnáuba Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.

Rua Carlos Trein Filho, nº 551

Porto Alegre - RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel pertencente a Marco Anthony Justino de Jesus Pimentel com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo do lote nº 29 com edificação residencial, localizado na quadra 7, do Loteamento Central Park Rio Grande, na cidade de Rio Grande, RS.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de MercadoR\$ 230.000,00
(Duzentos e trinta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

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 nº 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 35 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 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Larissa Möllmann Schöller – Responsável Técnica da Empresa, engenheira civil e de segurança do trabalho, formada pela PUC/RS. Possui mais de 5 anos de experiência nas áreas de engenharia, avaliações patrimoniais e perícias.



4. INFORMAÇÕES GERAIS

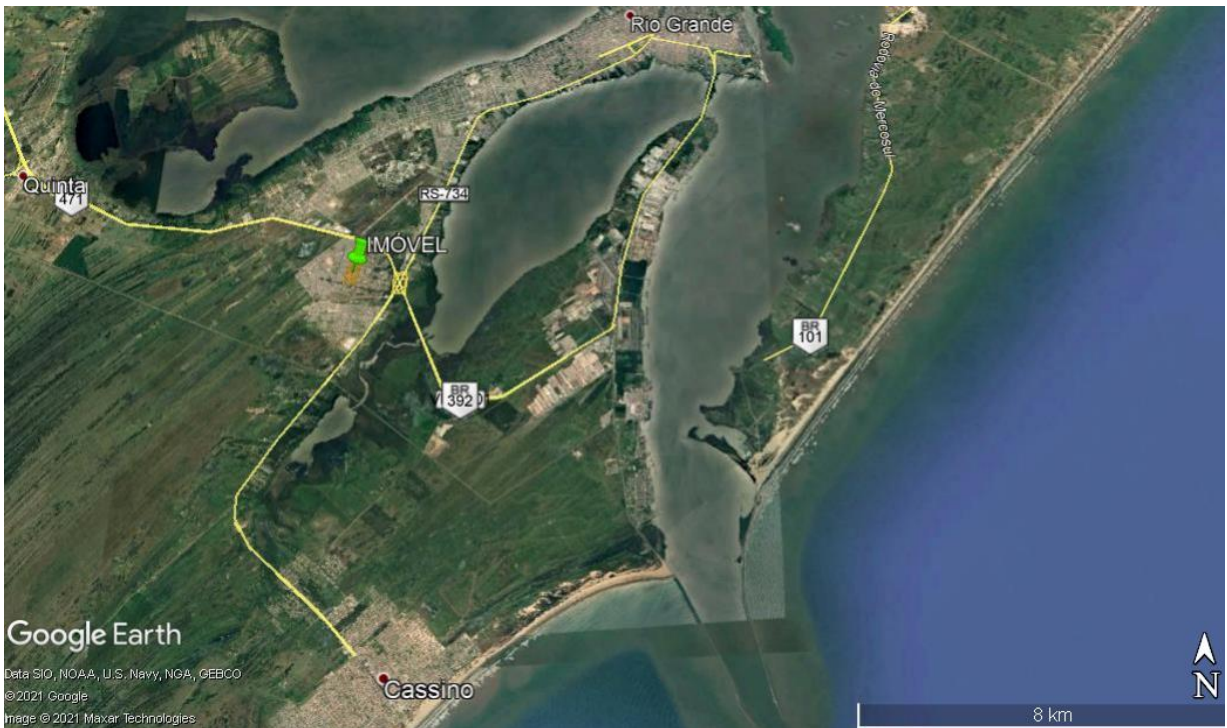
4.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 390 m da Rodovia BR-392
- 2,4 km do Partage Shopping Rio Grande
- 10 km do Centro da cidade
- 12,6 km da Praia do Cassino



Localização do loteamento Central Park Rio Grande



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.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação em blocos intertravados de concreto, meios-fios em concreto e passeio gramado.

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

4.3. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.



4.4. Titularidade

O terreno está registrado pela Matrícula nº 73.680 do Registro de Imóveis da Comarca de Rio Grande/RS.

5. O IMÓVEL

5.1. O Lote nº 29 da Quadra 7

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

- ao leste: 10,00 m, de frente para a Rua 06;
- ao oeste: 10,00 m, dividindo com o Lote nº 2;
- ao norte: 25,00 m, dividindo com o Lote nº 28;
- ao sul: 25,00 m, dividindo com o Lote nº 30;
- área: 250,00 m²

5.2. Edificação

Edificação residencial unifamiliar, com as seguintes características construtivas:

- Fundações: diretas;
- Elevações: em alvenaria autoportante com parte em chapisco e outra parte em tijolos aparentes;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento 6 mm;
- Esquadrias externas: portas e janelas metálicas ou em madeira;
- Instalações elétricas: em rede embutida.

Área construída: aprox.: 130,00 m²

Padrão construtivo: baixo

Estado de conservação: bom





6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 a edificação.

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, identificamos 11 lotes a venda no próprio loteamento. Utilizamos na pesquisa terrenos em localização e condições similares às do imóvel avaliando. Sendo assim, dispensamos maiores cálculos de inferência estatística e atribuímos o mesmo valor unitário médio praticado para os lotes à venda atualmente.

Conforme a pesquisa, verificamos os seguintes valores:

PESQUISA DE MERCADO LOTEAMENTO CENTRAL PARK - RIO GRANDE/RS						
AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA (m ²)	VALOR	VUnit (R\$/m ²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA
1	LOTE 1 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 130.000,00	520,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
2	LOTE 13 QUADRA 28 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 79.500,00	397,50	53-3231-4040	MARCOS OTERO
3	LOTE 34 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 130.000,00	520,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
4	LOTE 9 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 80.000,00	400,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
5	LOTE 7 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 85.000,00	425,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
6	LOTE 26 QUADRA 27 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 86.000,00	430,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
7	LOTE 24 QUADRA 29 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 90.000,00	450,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
8	LOTE 7 QUADRA 18 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 105.000,00	420,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
9	LOTE 2 QUADRA 37 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	254,00	R\$ 90.000,00	354,33	53-3231-4040	MARCOS OTERO
10	LOTE 20 QUADRA 7 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	250,00	R\$ 90.000,00	360,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO
11	LOTE 7 QUADRA 28 - LOTEAMENTO CENTRAL PARK	200,00	R\$ 90.000,00	450,00	53-3231-4040	MARCOS OTERO

Valor unitário médio = R\$ 430,00/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:

Valor do terreno = $250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 430,00/\text{m}^2 \times 0,9 \approx \text{R\$ } 97.000,00$
(Noventa e sete mil reais)

6.2. Avaliação da edificação

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

ITEM	EDIFICAÇÃO	DIMENSÃO (m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	RESIDÊNCIA	130,00	190.000,00	0,85	160.000,00
TOTAL					160.000,00

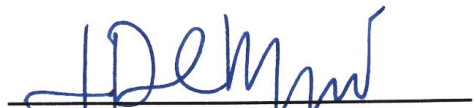
(Cento e sessenta mil reais)

Considerando-se que não tivemos acesso ao mesmo, iremos descontar 10% a título de “risco” de estado de conservação e manutenção.

Por tais motivos, o valor do imóvel é de:

Valor de Mercado ($\text{R\$ } 97.000,00 + 160.000,00$) x 0,9 **R\$ 230.000,00**
(Duzentos e trinta mil reais)

Porto Alegre, 13 de dezembro de 2021.


João Paulo M. Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473-D



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

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, neste Serviço de Registro de Imóveis a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

MATRÍCULA
73.680



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 11 de dezembro de 2015

F1
1

Matrícula
73.680

IMÓVEL: Um terreno urbano, constituído do Lote 29 (vinte e nove), da Quadra 07 (sete), do Loteamento denominado "Central Park Rio Grande", situado neste município, lado par, medindo de frente ao leste 10,00m (dez metros) para a Rua 06 (seis); de fundos ao oeste 10,00m (dez metros) com Lote 02 (dois); por um lado ao norte 25,00m (vinte e cinco metros) com Lote 28 (vinte e oito) e pelo outro lado ao sul 25,00m (vinte e cinco metros) com Lote 30 (trinta), distante 15,28m (quinze metros e vinte e oito centímetros) da esquina com Rua 05 (cinco), perfazendo uma área superficial de **250,00m²** (duzentos e cinquenta metros quadrados). **PROPRIETÁRIOS:** MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 21.044.491/0001-42, com sede na cidade de Porto Alegre, RS e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrito no CNPJ sob nº 13.839.839/0001-60, com sede na cidade de Porto Alegre, RS. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 70.598, do Livro 2 do Registro Geral. **OBS.:** Imóvel titulado na seguinte proporção: **80,776491%** para Melnick Even Carnauba Empreendimento Imobiliário Ltda. e **19,223509%** para Real Rio Grande Empreendimentos Ltda. (Protocolo n.º 263948 em 11/12/2015)

Construtor: Olga V. de Aguiar

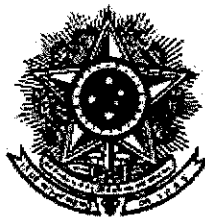
Emol.: R\$ 15,20 - 0488.03.1000002.68754 = R\$ 0,70

PED: 0488.01.1500002.27266 = R\$ 0,40 - TB

R.1/73.680 em 11 de dezembro de 2015. **DEVEDOR:** MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrito no CNPJ sob nº 21.044.491/0001-42, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representado por Milton Melnick, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 012.380.270-91; e Thiago Zanin Mota Correa, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 985.563.550-72, ambos domiciliados e residentes na cidade de Porto Alegre, RS. **CREDOR:** MUNICÍPIO DO RIO GRANDE, inscrito no CNPJ sob nº 88.566.872/0001-62, com sede nesta cidade, representado pelo Prefeito Municipal, Alexandre Duarte Lindenmeyer, brasileiro, casado, prefeito municipal, inscrito no CPF sob nº 472.824.280-34, domiciliado e residente nesta cidade. **INTERVENIENTE HIPOTECANTE:** REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 13.839.839/0001-60, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representada pelo seu Diretor Luis Eduardo Bastos dos Santos, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 263.947.070-15, domiciliado e residente na cidade de Porto Alegre, RS; e por seu procurador Otávio Simões Rodrigues, brasileiro, casado, engenheiro civil, inscrito no CPF sob nº 464.738.740-20, domiciliado e residente na cidade de Pelotas, RS. **TÍTULO:** Hipoteca. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura de Constituição de Instrumento de Garantia Hipotecária para Execução de Obras com Re-Ratificação de Termo de Compromisso de Loteamento, lavrada em 09 de novembro de 2015, nas notas do 3º Tabelionato desta Comarca. **VALOR DO CRÉDITO:** R\$9.401.014,21 (nove milhões, quatrocentos e um mil, quatorze reais e vinte e um centavos). **JUROS:** Não constou. **PRAZO:** Os lotes dados em garantia serão liberados a medida e

Continua no verso

Continua na Próxima Página - - - - -



Continuação da Página Anterior -----



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
1v	73.680

Continuação da matrícula 0073680/1

proporcionalmente a conclusão das obras de cada uma das FASES 02 e 03. A qualquer tempo poderá a presente garantia hipotecária ser substituída, no todo ou em parte, pela entrega de apólice de seguro, a ser obtida e entregue pelo loteadora hipotecante em favor do credor hipotecário, cujos termos, cláusulas, condições e valores da cobertura deverão atender o orçamento previsto à conclusão das obras do Loteamento, submetidas à avaliação e concordância do credor hipotecário.
AVALIAÇÃO: R\$21.753.506,83 (vinte e um milhões, setecentos e cinquenta e três mil, quinhentos e seis reais e oitenta e três centavos). **GARANTIA:** Em primeira e especial hipoteca o imóvel descrito nesta matrícula, e a integralidade dos lotes: **LOTES DA FASE "2":** Lotes da **Quadra 07** (sete) de nº 01 a 28 e 30; Lotes da **Quadra 08** (oito) de nº 10 a 21; Lotes da **Quadra 09** (nove) de nº 01 a 17; Lotes da **Quadra 10** (dez) de nº 01 a 18; Lotes da **Quadra 11** (onze) de nº 01 a 10, 22 e 23; Lotes da **Quadra 23** (vinte e três) de nº 01 a 11; Lotes da **Quadra 24** (vinte e quatro) de nº 01 a 16; Lotes da **Quadra 25** (vinte e cinco) de nº 01 a 15; Lotes da **Quadra 26** (vinte e seis) de nº 01 a 30. **LOTES DA FASE "3":** Lotes da **Quadra 11** (onze) de nº 11 a 21; Lotes da **Quadra 12** (doze) de nº 01 a 19; Lotes da **Quadra 13** (treze) de nº 01 a 21; Lotes da **Quadra 14** (quatorze) de nº 01 a 19; Lotes da **Quadra 15** (quinze) de nº 01 a 20; Lotes da **Quadra 16** (dezesseis) de nº 01 a 17; Lotes da **Quadra 17** (dezessete) de nº 01 a 08; e Lotes da **Quadra 18** (dezoito) de nº 16 e 17. (Protocolo n.º 263256 em 13/11/2015)

Escreva Aut. Alg. v. de Alg. Qu. v.

Emol.: R\$ 231,30 – 0488.06.1000002.20135 = R\$ 6,70
 PED: 0488.01.1500002.27267 = R\$ 0,40 – TB

Av.2/73.680 em 08 de fevereiro de 2017. Conforme Certidão passada em 07 de dezembro de 2016 da Escritura Pública de Liberação de Garantia Hipotecária, lavrada em 22 de novembro de 2016 nas notas do 3º Tabelionato desta Comarca, o imóvel descrito nesta matrícula fica liberado da hipoteca mencionada no R.1. (Protocolo n.º 273085 em 25/01/2017)

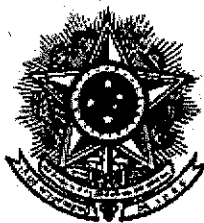
Escreva Aut. Alg. v. de Alg. Qu. v.

Emol.: R\$67,30 – 0488.04.1000002.18055 = R\$1,05 –
 PED: 0488.01.1600001.16147 = R\$0,45 – IS

Av.3/73.680 em 05 de abril de 2017. Conforme Requerimento firmado em 13 de fevereiro de 2017, pelas proprietárias Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda e Real Rio Grande Empreendimentos Ltda., e revendo a escritura pública objeto do R.2 da Matrícula nº 70.598 (Registro Anterior), o imóvel desta matrícula é titulado na proporção de uma fração ideal equivalente a **34%** para a **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA**, e de uma fração ideal equivalente a **66%** para a **MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**. (Protocolo n.º 274823 em 04/04/2017)

Continua na matrícula 0073680/2

Continua na Próxima Página -----



Continuação da Página Anterior -----

MATRÍCULA
73.680/2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 05 de abril de 2017

F1	Matricula
2	73.680

Continuação da matrícula 0073680/1

Essem. Aut. Olga V. de Aguiar

Emol.:NIHIL - 0488.03.1000002.93429 = NIHIL -
 PED: NIHIL - FF

Av.4/73.680 em 30 de agosto de 2018. Conforme Av.7 da Matrícula 70.598 (Registro Anterior) a **coproprietária** do imóvel descrito nesta matrícula, MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, alterou sua **denominação social** para MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. (Protocolo n.º 286530 em 03/08/2018)

Oficial Antonio de Souza

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.24802 = NIHIL -
 PED: NIHIL - IS

Av.5/73.680 em 26 de junho de 2019. Conforme Av.9 da Matrícula 70.598 (Registro Anterior), foram **concluídos** os serviços de terraplenagem, drenagem, pavimentação, arborização do sistema viário e praças, sinalização horizontal e vertical, guias e sarjetas na área correspondente a **Fase 2** do Loteamento, a qual pertence o imóvel descrito nesta matrícula. (Protocolo n.º 294469 em 12/06/2019).

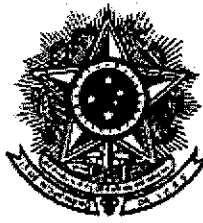
Essem. Aut. Olga V. de Aguiar

Emol.:NIHIL - 0488.04.1000002.29983 = NIHIL -
 PED: NIHIL - ZU

R.6/73.680 em 07 de agosto de 2019. **TRANSMITENTES: MELNICK EVEN CARNAUBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 21.044.491/0001-42, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representada por Cristiane Bohnen, brasileira, contadora, inscrita no CPF sob o n.º 719.104.250-87 e Milton Melnick, brasileiro, engenheiro civil, inscrito no CPF sob n.º 012.380.270-91; **REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob n.º 13.839.839/0001-60, com sede na cidade de Porto Alegre, RS, representada por Melnick Even Carnaúba Empreendimento Imobiliário Ltda, já qualificada e representada. **ADQUIRENTE: MARCO ANTHONNY JUSTINO DE JESUS PIMENTEL**, brasileiro, solteiro, farmacêutico, inscrito no CPF sob n.º 024.959.691-19, domiciliado e residente nesta cidade. **TÍTULO: Compra e venda com alienação fiduciária. FORMA DO TÍTULO: Contrato por instrumento particular de compra e venda de lote, com alienação fiduciária em garantia do pagamento do preço, celebrado com força e eficácia de escritura pública, na forma do disposto no Art. 38 da Lei n.º 9.514/97, firmado em 03 de novembro de 2017, nesta cidade e aditivo ao referido contrato, firmado em 22 de maio de 2019, na cidade de Porto Alegre, RS. VALOR: R\$83.307,59 (oitenta e três mil, trezentos e sete reais e cinquenta e nove centavos), integralizado da seguinte forma: R\$1.181,67 (mil, cento e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos) no ato e R\$82.125,92 (oitenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos) do financiamento concedido pelas credoras. Imposto fiscal sobre**

Continua no verso

Continua na Próxima Página -----



Continuação da Página Anterior -----



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
 LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

F1	Matrícula
2v	73.680

Continuação da matrícula 0073680/2

RS83.307,59 (oitenta e três mil, trezentos e sete reais e cinquenta e nove centavos). **CONDIÇÃO:** A adquirente está ciente e concorda expressamente que a compra do imóvel descrito nesta matrícula é realizada ad corpus. **IMÓVEL: Descrito nesta matrícula. OBS.:** Foi anexada ao contrato a Guia Informativa do I.T.B.I. – Inter-Vivos n.º 37041/18 de 03.10.2018, da Secretaria Municipal da Fazenda. As transmitentes declaram sob responsabilidade civil e criminal, que exploram com exclusividade a atividade de compra e venda de imóveis, estando o imóvel objeto deste registro lançado contabilmente nos seus ativos circulantes, não contando, nem nunca tendo contado de seus ativos permanentes, razão pela qual estão dispensadas de apresentar as certidões negativas de débitos do INSS e da Secretaria da Receita Federal. Os compradores declaram, na qualidade de transmitentes da propriedade resolúvel do lote, para a finalidade de registro do referido contrato, que não estão obrigados a apresentar as certidões negativas de do INSS e da Secretaria da Receita Federal, nos termos da Lei n.º 8.212/91, regulamentada pelo Decreto n.º 3.048/99, modificado pelo Decreto 3.265/99. (Protocolo n.º 295177 em 10/07/2019)

Essem. Aut. Elgav. de Aguiar Emol.:R\$501,50 – 0488.07.1000002.26124 = R\$36,60 –
 PED: 0488.01.1900001.05526 = R\$1,40 – MP

R.7/73.680 em 07 de agosto de 2019. **DEVEDOR/FIDUCIANTE: MARCO ANTHONNY JUSTINO DE JESUS PIMENTEL**, já qualificadoA. **CREDORAS/FIDUCIÁRIAS: MELNICK EVEN CARNAÚBA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e REAL RIO GRANDE EMPREENDIMENTOS LTDA.**, ambas já qualificadas e representadas. **TÍTULO: Alienação Fiduciária. FORMA DO TÍTULO:** Contrato por instrumento particular de compra e venda de lote, com alienação fiduciária em garantia do pagamento do preço, celebrado com força e eficácia de escritura pública, na forma do disposto no Art. 38 da Lei n.º 9.514/97, firmado em 03 de novembro de 2017, nesta cidade e aditivo ao referido contrato, firmado em 22 de maio de 2019, na cidade de Porto Alegre, RS. **VALOR DA DÍVIDA: R\$82.125,92** (oitenta e dois mil, cento e vinte e cinco reais e noventa e dois centavos). **JUROS: 12% a.a.** **PRAZO E FORMA DE PAGAMENTO: 01** (uma) parcela de R\$1.181,67 (mil, cento e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos) com vencimento para 25 de dezembro de 2017, **01** (uma) parcela de R\$1.181,67 (mil, cento e oitenta e um reais e sessenta e sete centavos) com vencimento para 20 de janeiro de 2018, **177** (cento e setenta e sete) parcelas mensais e sucessivas de R\$880,14 (oitocentos e oitenta reais e quatorze centavos) vencível a primeira em 20 de fevereiro de 2018 e **14** (quatorze) parcelas anuais e sucessivas de R\$890,86 (oitocentos e noventa reais e oitenta e seis centavos), vencível a primeira em 20 de dezembro de 2018. **AVALIAÇÃO: R\$79.975,29** (setenta e nove mil, novecentos e setenta e cinco reais e vinte e nove centavos). **GARANTIA: Em alienação fiduciária o imóvel descrito nesta matrícula.** (Protocolo n.º 295177 em 10/07/2019)

Emol.:R\$501,50 – 0488.07.1000002.26125 = R\$36,60 –

Continua na matrícula 0073680/3

Continua na Próxima Página -----



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

Continuação da Página Anterior -----

MATRÍCULA
73.680

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO GRANDE - RS
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Rio Grande, 07 de agosto de 2019

F1: 3 Matrícula: 73.680

Continuação da matrícula 0073680/2

Olga V. de Azambuja

PED: 0488.01.1900001.05527 = R\$1,40 - MP



NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Rio Grande-RS, 07 de agosto de 2019, às 13:57:17

Total: R\$46,80 - PC
 Certidão Matrícula 73.680 - 5 páginas: R\$26,70 (0488.03.1400001.39392 = R\$2,70)
 Busca em livros e arquivos: R\$9,20 (0488.02.1000002.79722 = R\$1,90)
 Processamento eletrônico de dados: R\$4,90 (0488.01.1900001.05599 = R\$1,40)

Registrador/Substituto/Escrevente Autorizado

Antônio A. F. de Azambuja
 REGISTRADOR SUBSTITUTO



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
 099366 53 2019 00030424 74