



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	02.20289
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	R. Manoel Casado Rodrigues, 1527 - Residencial Santa Marinha, Sebastianópolis do Sul - SP 15180-000			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	5

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	253,00
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	253,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	152,30
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		152,30



Observações impactantes na avaliação

Para fins de cálculo, adotou-se área construída e área de terreno conforme matrícula nº 23.561 do Cartório de Registro de Imóveis de Monte Aprazível -SP.

Não há indício de contaminação ambiental



Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R\$	-	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 531.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	373.000,00	% Desc: -29,76%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:			% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$ 531.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 373.000,00	% Desc:	-29,76%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	30 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	26/12/2025				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	



Dossiê 02.20289

Resumo da Avaliação

Logradouro:	R. Manoel Casado Rodrigues, 1527		
CEP:	15180-000	Condomínio:	0
Cidade - UF:	Sebastianópolis do Sul - SP		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Casa			Matrícula:		23.561	
Dorms		Suíte(s)		Banheiro(s)			Vaga(s):	
A. terreno:		253 m²		Idade estimada:			5	
Padrão IBAPE/SP:			Casa Padrão Superior					
Estado conservação:			c	FOC:	0,950	Vida útil:		70 anos
Áreas (m²)								
Construída		Comum		Total		Averbada		Não Averbada
152,3 m²		-		-		-		-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 531.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 373.000,00

São Paulo
26/12/2025

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Eng Civil - CREA: 5062265096



Padrão da Região

☐ Baixo ☒ Médio / baixo ☐ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☒ Residencial ☒ Comercial ☒ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☒ Energia elétrica ☒ Pavimentação ☒ Rede de telefonia ☒ Coleta resíduos sólidos ☒ Rede distribuição de água
☒ Comunicação e televisão ☒ Esgotamento sanitário ☒ Águas pluviais ☒ Esgotamento sanitário ☒ Serviços postais
☒ Limpeza ☒ Conservação viária

Caracterização da via

☒ Pavimentação asfáltica ☐ Pavimentação em pedras ☐ Estrada de terra ☒ Guias ☒ Sarjetas ☒ Calçada
☒ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona:

Zoneamento não fornecido

TO:

CAM:



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	253 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	152,3 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	c	regular	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Superior	
Idade estimada:	5 anos		



Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	23.561	253,00	152,30

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e construída conforme Matrícula nº 23.561 do Cartorio de Registro de Imóveis de Monte Aprazível - SP.

Diagnóstico de Mercado

Sebastianópolis do Sul é um município do interior do estado de São Paulo, localizado na Região Metropolitana de São José do Rio Preto. A cidade é predominantemente residencial com comércio local. Conta com escolas, unidades de saúde e boas ligações rodoviárias com cidades vizinhas. Segundo o IBGE (Censo 2025), Sebastianópolis do Sul possui aproximadamente 3.191 habitantes.

O Residencial Santa Marinha é um bairro residencial de Sebastianópolis, com perfil médio. Possui casas, pequenos comércios e serviços básicos próximos, é uma região com acesso razoável a outras partes da cidade.



Dossiê 02.20289

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: R. José Alberto Rodrigues, 217			
CEP: 15180-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Sebastianópolis do Sul - SP
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 30 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Caires Negocios Imobiliarios		Cont: Sra. Santiago	Tel.: (11) 98660-9738
Área útil: 185 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 460.000,00	
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Rua Albino Savioni, 178			
CEP: 15180-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Sebastianópolis do Sul - SP
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Caires Negocios Imobiliarios		Cont: Sra. Santiago	Tel.: (11) 98660-9738
Área útil: 80 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 289.000,00	
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Rua Frederico Raia, 259			
CEP: 15180-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Sebastianópolis do Sul - SP
Dorm(s):	Suite(s):	Wc(s):	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Caires Negocios Imobiliarios		Cont: Sra. Santiago	Tel.: (11) 98660-9738
Área útil: 120 m²	Data: 26/12/25		Preço: R\$ 390.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Rua Jorge Tabachi, 79			
CEP: 15170-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Tanabi - SP
Dorm(s):	Suite(s):	Wc(s):	Idade estimada: 30 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Santa Rosa Imoveis	Cont: Sr. Kleber		Tel.: 17 93500 3239
Área útil: 115 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 350.000,00	
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rua Maria Paulista, 47				
CEP: 15170-000		Bairro: Centro		Cidade / UF: Tanabi - SP
	Dorm(s):	Suite(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio				Est.Cons.: c
Imob.: Santa Rosa Imoveis		Cont: Sra. Kleber		Tel.: 17 93500 3239
Área útil: 60 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 210.000,00
Link: Contato Corretor				

Dossiê 02.20289

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	R. José Alberto Rodrigues, 217	460.000,00	0,90	185,00	2.237,84	85%	1,2819	1,2331	1,0498	1,0477	15%	1,0000	1.197,61	3.435,44	1,535	3.435,44
2	Rua Albino Savioni, 178	289.000,00	0,90	80,00	3.251,25	85%	1,2012	1,2331	0,9227	0,8292	15%	1,0000	393,55	3.644,80	1,121	3.644,80
3	Rua Frederico Raia, 259	390.000,00	0,90	120,00	2.925,00	85%	1,1355	1,2331	0,9422	0,8877	15%	1,0000	418,74	3.343,74	1,143	3.343,74
4	Rua Jorge Tabachi, 79	350.000,00	0,90	115,00	2.739,13	85%	1,2819	1,2331	0,9322	0,9471	15%	1,0000	868,08	3.607,21	1,317	3.607,21
5	Rua Maria Paulista, 47	210.000,00	0,90	60,00	3.150,00	85%	1,2012	1,2331	0,8901	0,8154	15%	1,0000	235,24	3.385,24	1,075	3.385,24
Média														3.483,29	-	3.483,29

Resumo do Resultado:						
Valor Unitário Saneado (R\$ / m²)	Desvio Padrão (R\$ / m²)	Saneamento + 30% (R\$ / m²)	Saneamento - 30% (R\$ / m²)	Coefficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Valor de Mercado
3.483,29	134,92	4.528,27	2.438,30	3,87%	5,31%	R\$ 530.504,68

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 531.000,00



Mapa Av x Elementos



**VALOR FINAL DO IMÓVEL****R\$ 531.000,00****Considerações**

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU	R\$ 2.655,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,55% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,66% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

Taxa da aplicação financeira	10,75% Taxa Selic+4%
Inflação média ao ano	4,24% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	6,25% ao ano
Total 2	0,52% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,18% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

30

Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

-30% R\$ 373.000,00**Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações



Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	x 5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	x Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	x 0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				Pontuação Total:	7

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos	10	x 6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	x Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Grau de Fundamentação			Grau II

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança:			5,31%
Grau de Precisão			Grau III



Fotos do Avaliando



Fachada



Vista do Imóvel



Vista da via



Vista da Via



ANEXO DOCUMENTAÇÕES

CNM: 120121.2.0023561-91

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

- 23.561 -

FICHA

- 01 -



Registro de Imóveis

OFICIAL

JOSÉ EDUARDO DIAS

Monte Aprazível - SP., 25 de AGOSTO de 2011.

IMÓVEL: Um terreno urbano, sem benfeitorias, situado na cidade de SEBASTIANÓPOLIS DO SUL, comarca de MONTE APRAZÍVEL, designado como lote "05" da Quadra "A", no Loteamento denominado "Residencial Santa Marinha", com área superficial de 253,00 metros quadrados, com frente para a Rua Projetada A, medindo 11,00 (Onze metros) de frente para a mencionada via pública; 23,00 (Vinte e Três metros), do lado direito, de quem da rua olha para o terreno, na divisa com o Lote 04; 11,00 (Onze metros) nos fundos, na divisa com Prefeitura Municipal de Sebastianópolis do Sul (matrícula nº. 20.011 do CRI de Monte Aprazível/SP.); 23,00 (Vinte e Três metros), do lado esquerdo no mesmo sentido na divisa com o Lote 06..- **PROPRIETÁRIA: ABREU BARBIERI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.876.190/0001-94, com sede na Rua Elias Chibeb, nº 470, Centro em Sebastianópolis do Sul-SP. **REGISTRO DO LOTEAMENTO:-** R.03/M. 20.012, livro 02 deste Registro de Imóveis, feita em 25 de agosto de 2011.- Protocolo nº 083074. Emols.: R\$ 927,26, Estado: R\$ 264,12, Ipesp.: R\$ 194,54, RCivil: R\$ 48,28, T.Just: R\$ 48,28, TOTAL.: R\$ 1.482,48. O Escrevente, João Vitor Alves (João Vitor Alves). O Oficial, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).-

AV.02/23.561.- Monte Aprazível-SP., 02 de Agosto de 2021.- **(ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA / CADASTRO MUNICIPAL).**- Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, objeto do R.03, e de acordo com a cópia autêntica da Lei Municipal nº 1.409/2011, de 27 de outubro de 2011, já arquivada neste Registro Imobiliária, é feita esta averbação para constar que a antiga "Rua Projetada A" teve sua denominação alterada pra **"RUA MANOEL CASADO RODRIGUES"**; bem como constar que o imóvel objeto desta matrícula está **cadastro** na Prefeitura Municipal de Sebastianópolis do Sul-SP, sob o número **1131/100101395.-** Protocolo nº 112733 - 29/07/2021. Emols.:R\$18,18, Estado:R\$5,17, Sefaz.:R\$3,54, RCivil:R\$0,96, T.Just:R\$1,25, M.Públ:R\$0,87, I.Mun.:R\$0,91, TOTAL.:R\$30,88.- O Escrevente, Luciano Blasques Minuci (Luciano Blasques Minuci).- O Oficial, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 120121331011273300000121H

R.03/23.561.- Monte Aprazível-SP., 02 de Agosto de 2021.- **VENDA - 100,00%.-** Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 05 de Novembro de 2020, no Livro nº 192, às folhas nº 123/126, do Tabelionato de Notas de Poloni-SP, a proprietária, **Abreu Barbieri Empreendimentos Imobiliários Ltda**, já qualificada anteriormente, vendeu à **CONSTRUTORA IMPÉRIO MIL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 15.202.607/0001-21, com sede na Rua João Luciano de Lima, nº 326, Parque Residencial Maria Zorita, em São José do Rio Preto-SP, a totalidade do imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo preço de R\$ 28.000,00 (vinte e oito mil reais).- A Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ficou arquivada no Tabelionato em pasta própria.- Protocolo nº 112733 - 29/07/2021.- Emols.:R\$613,63, Estado:R\$174,40, Sefaz.:R\$119,37, RCivil:R\$32,30, T.Just:R\$42,11, M.Públ:R\$29,45, I.Mun.:R\$30,68, TOTAL.:R\$1.041,94.- O Escrevente, Luciano Blasques Minuci (Luciano Blasques Minuci).- O Oficial, José Eduardo Dias (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 120121321011273300000221H

AV.04/23.561.- Monte Aprazível-SP., 02 de Agosto de 2021.- **(CONSTRUÇÃO).**- Conforme requerimento elaborado por **Construtora Império Mil Ltda**, com firma reconhecida, datado em São José do Rio Preto-SP., aos 27 de julho de 2021, instruído com Alvará de Construção nº 017/2020, expedido aos 25 de novembro de 2020; Habite-se nº 008/2021, expedido aos 08 de junho de 2021; Certidão Negativa de Débito - CND., expedida aos 28 de julho de 2021, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Código de Controle da Certidão: E770.CEB5.0AE8.7691; e, planta de autoria do engenheiro civil, Ronilson Furloni Nogueira da Cruz, CREA. Nº 5069408238-SP, aprovada aos 25 de novembro de 2020, pela Prefeitura Municipal de Sebastianópolis do Sul-SP, é feita esta averbação para constar a construção de um **prédio residencial, com cento e cinquenta e dois metros e trinta centímetros quadrados (152,30 m²)** de área construída, atribuindo-se para a referida construção o valor de R\$ 25.021,82 (vinte e cinco mil e vinte e um reais e oitenta e

(Continua no verso...)

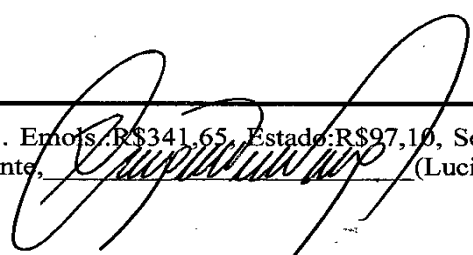
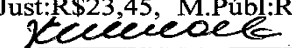
MATRÍCULA

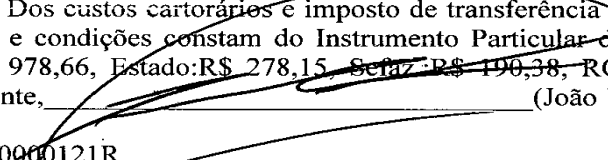
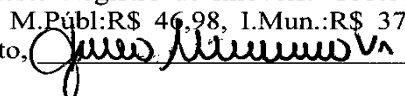
- 23.561 -

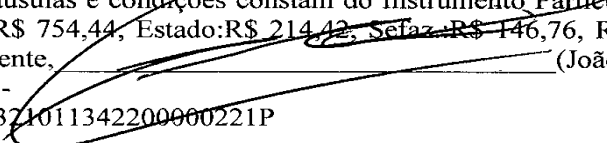
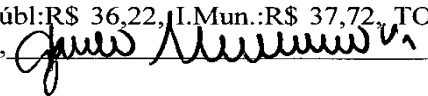
FICHA

- 01 -

VERSO

dois centavos), recebendo no emplacamento municipal o nº 1.527.- Protocolo nº 112734 - 29/07/2021. Emols.:R\$341,65, Estado:R\$97,10, Sefaz.:R\$66,46, RCivil:R\$17,98, T.Just:R\$23,45, M.Públ:R\$16,40, I.Mun.:R\$17,08, TOTAL:R\$580,12.- O Escrevente,  (Luciano Blasques Minuci).- O Oficial,  (José Eduardo Dias).- Selo Digital: 120121331011273400000121F

R-05/23.561.- Monte Aprazível-SP., 05 de Outubro de 2021.- **VENDA - 100%.-** Conforme Instrumento Particular, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380, alterada pela Lei nº 5.049, Lei nº 9.514/1997 e Lei 13.465/2017, feito em São Paulo-SP., aos 01 de Outubro de 2021, nº 0010268904, a proprietária **Construtora Império Mil Ltda**, CNPJ/MF nº 15.202.607/0001-21 já qualificada anteriormente, vendeu à **ROGÉRIO ROSSINI**, RG. nº 41.785.344-0SSP/SP, CPF nº 224.459.428-96, brasileiro, técnico e sua mulher **GLAUCIANE SCALIANTE MARTINS ROSSINI**, RG. nº 32.519.079-3SSP/SP, CPF nº 223.142.718-40, brasileira, empresária, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Manoel Casado Rodrigues, 1527, Residencial Santa Marinha em Sebastianópolis do Sul-SP, a totalidade do imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo preço de R\$ 535.000,00 (quinhentos e trinta e cinco mil reais), Sendo: Recursos próprios: R\$ 185.750,00, Recursos do financiamento: R\$ 349.250,00, Dos custos cartorários e imposto de transferência de bens imóveis - ITBI - R\$ 26.750,00, Valor total do financiamento: R\$ 376.000,00; Demais cláusulas e condições constam do Instrumento Particular do qual fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.- Protocolo 113422 - 04/10/2021, Emols.:R\$ 978,66, Estado:R\$ 278,15, Sefaz:R\$ 190,38, RCivil:R\$ 51,51, T.Just:R\$ 67,17, M.Públ:R\$ 46,98, I.Mun.:R\$ 37,72, TOTAL:R\$ 1.650,57.- O Escrevente,  (João Vitor Alves).- O Oficial Substituto,  (Paulo Mauricio Hannickel).- Selo Digital: 120121321011342200000121R

R-06/23.561.- Monte Aprazível-SP., 05 de Outubro de 2021.- **ALIENACÃO FIDUCIÁRIA - 100%.-** Conforme Instrumento Particular, objeto do R.05, os proprietários **Rogério Rossini** e sua mulher **Glauciane Scaliane Martins Rossini**, já qualificados anteriormente, deram ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com Sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, Bloco A, 26º Andar, Vila Olímpia em São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 376.000,00 (trezentos e setenta e seis mil reais), **EM ALIENACÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta MATRÍCULA, cuja dívida será paga através de: Condições do financiamento: taxa de juros sem bonificação: taxa efetiva de juros anual: 9,9900% e taxa nominal de juros anual: 9,5598%, taxa efetiva e nominal de juros mensal: 0,7976%, taxa de juros bonificada: taxa efetiva de juros anual: 7,9900% e taxa nominal de juros anual: 7,7115%, taxa efetiva e nominal de juros mensal: 0,6426%, Prazo de amortização: 420 meses, Atualização: mensal, Data de vencimento da primeira prestação: 01/11/2021, Custo efetivo total - CET (anual): 8,68%, Sistema de Amortização: SAC; Data de vencimento do financiamento: 01/10/2056, Valor total do encargo mensal: R\$ 3.457,55; Valor da Garantia: R\$ 470.000,00; Composição da renda familiar: Rogério Rossini - 100%; As demais cláusulas e condições constam do Instrumento Particular do qual fica uma via arquivada neste Registro de Imóveis.- Protocolo 113422 - 04/10/2021, Emols.:R\$ 754,44, Estado:R\$ 214,42, Sefaz:R\$ 146,76, RCivil:R\$ 39,71, T.Just:R\$ 51,78, M.Públ:R\$ 36,22, I.Mun.:R\$ 37,72, TOTAL:R\$ 1.281,05.- O Escrevente,  (João Vitor Alves).- O Oficial Substituto,  (Paulo Mauricio Hannickel).- Selo Digital: 120121321011342200000221P

AV-07/23.561.- Monte Aprazível-SP., 16 de Agosto de 2023. (**CONSOLIDACÃO DA PROPRIEDADE**). Conforme requerimento formulado pelo credor **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, datado de São Paulo-SP., aos 02 de agosto de 2023, instruído com notificação, editais, guia de ITBI e demais (continua na ficha 02)

CNM: 120121.2.0023561-91

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

- 23.561 -

FICHA

- 02 -

Registro de Imóveis
OFICIALJOSÉ EDUARDO DIAS
CNS/CNJ: 12.012-1

Monte Aprazível - SP., 16 de Agosto de 2023

documentos apresentados, é feita esta averbação para constar que, realizado o procedimento disciplinado no artigo 26 da Lei Federal nº 9.514/97, em face dos devedores fiduciários **ROGÉRIO ROSSINI** e sua mulher **GLAUCIANE SCALIANTE MARTINS ROSSINI**, já qualificados anteriormente, sem que houvesse purgação da mora, fica **consolidada a propriedade** do imóvel objeto desta Matrícula na pessoa do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**.- O credor fiduciário adquirente deverá promover os leilões públicos disciplinados no artigo 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Valor da consolidação do imóvel: R\$ 535.000,00.- Protocolo nº 118.175 - 10/05/2023. Emols.:R\$ 488,85, Estado:R\$ 138,94, Sefaz:R\$ 95,09, RCivil:R\$ 25,73, T.Just:R\$ 33,55, M.Públ:R\$ 23,46, I.Mun.:R\$ 24,44, TOTAL:R\$ 830,06.- O Escrevente, (José Eduardo Dias).- O Oficial, (João Vitor Alves).-

Selo Digital: 1201213310118175000002239

Prot.RI1181

CERTIFICO, que o imóvel objeto desta matrícula, tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias integralmente noticiadas nesta cópia, e que, a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico e assinada digitalmente em conformidade com o artigo 19 da Lei 14.382/2022.

Monte Aprazível-SP, 18 de agosto de 2023
(08:27 h)

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Danilo Silva Garcia
Escrevente

CEP 15150-000 - MONTE APRAZÍVEL-SP

EMOLUMENTOS DO ESTADO E TAXA DA
CARTEIRA DE PREVIDÊNCIA, PAGOS POR
VERBA . INSTR. GR 21/67-22.6.67
RESOL. 5/70.29.5.70

Valor cobrado por certidão

Ao Oficial.....	R\$ 40,91
Ao Estado.....	R\$ 11,63
À Sec. da Fazenda...	R\$ 7,96
Ao Fundo Reg. Civil..	R\$ 2,15
Ao Tribunal Justiça..	R\$ 2,81
Ao Município.....	R\$ 2,05
Ao Ministério Público	R\$ 1,96
Total.....	R\$ 69,47

RECEBIDO.



Este documento contém dados pessoais que consistem 'arquivo público', ficando o solicitante responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei 13.709/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020. - Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br> - Selo Digital: 1201213C3011817500000323N

saec

Serviço de Atendimento
Eletrônico CompartilhadoCertidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Esse documento foi assinado digitalmente por DANILLO SILVA GARCIA - 18/08/2023 08:27

E M B R A N C O

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL RUA SÃO SEBASTIÃO, N.º 389 Bairro: CENTRO Cnpj.: 52879780000195 Fone: 17 38371210 / Sebastianopolis do Sul-SP		ITBI
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos		N.º 911
Cartório 23-BANCO SANTANDER BRASIL S.A. Av PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, N.º 2235 Bairro: Sao Paulo-SP Cep: 04543-011 Fone:	Valores Valor Venal: 27183,72 Alqueires: 0,00 Data do Documento: 03/07/2023	Valor Venal Proporcional: Hectares: 0,0000
Contribuinte-Comprador 2413-ROGERIO ROSSINI Rg.: 41785344 CPF: 22445942896 Cnpj.: ARNALDO CASADO RODRIGUES, N.º 1561 Bairro: RESIDENCIAL SANTA MARIN Sebastianopolis do Sul-SP Cep: 15180-000	Valor da Transação: 535000,00 Valor não Financiado: 185750,00	Valor Financiado: 349250,00 Valor à Recolher: 5461,25
Nome do Transmittente CONSTRUTORA IMPÉRIO MIL LTDA Rg.: CPF.: Cnpj.: 15202607000121	Complemento Está sendo transmitida a totalidade do imóvel: Sim Houve intermediação/corretagem na transação: Não Corretor(a): Valor Corretagem: 0,00 Dados Relativos ao Imóvel PREDIO RESIDENCIAL COM CENTO E CINQUENTA E DOIS METROS E TRINTA CENTIMETROS QUADRADOS (152,30M²) DE AREA CONSTRUIDA SITUADO NA RUA MANOEL CASADO RODRIGUES EDIFICADO SOBRE UM TERRENO URBANO SITUADO NA CIDADE DE SEBASTIANOPOLIS DO SUL COMARCA DE MONTE APRAZIVEL LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL SANTA MARINHA COM	
TIPO DO IMÓVEL: 0 Imovel Urbano		
Dados Relativos ao Imóvel: 1131 End.: MANOEL CASADO RODRIGUES, N.º 1527 Bairro: SANTA MARINHA Compl.: Cidade: Sebastianopolis do Sul-SP Cep.: 15180-000		
MATRÍCULA: 23.561 INCRA:	NATUREZA TRANSAÇÃO: Compra e Venda Via Contribuinte	

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL RUA SÃO SEBASTIÃO, N.º 389 Bairro: CENTRO Cnpj.: 52879780000195 Fone: 17 38371210 / Sebastianopolis do Sul-SP		ITBI
Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos		N.º 911
Cartório 23-BANCO SANTANDER BRASIL S.A. Av PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, N.º 2235 Bairro: Sao Paulo-SP Cep: 04543-011 Fone:	Valores Valor Venal: 27183,72 Alqueires: 0,00 Data do Documento: 03/07/2023	Valor Venal Proporcional: Hectares: 0,0000
Contribuinte-Comprador 2413-ROGERIO ROSSINI Rg.: 41785344 CPF: 22445942896 Cnpj.: ARNALDO CASADO RODRIGUES, N.º 1561 Bairro: RESIDENCIAL SANTA MARIN Sebastianopolis do Sul-SP Cep: 15180-000	Valor da Transação: 535000,00 Valor não Financiado: 185750,00	Valor Financiado: 349250,00 Valor à Recolher: 5461,25
Nome do Transmittente CONSTRUTORA IMPÉRIO MIL LTDA Rg.: CPF.: Cnpj.: 15202607000121	Complemento Está sendo transmitida a totalidade do imóvel: Sim Houve intermediação/corretagem na transação: Não Corretor(a): Valor Corretagem: 0,00 Dados Relativos ao Imóvel PREDIO RESIDENCIAL COM CENTO E CINQUENTA E DOIS METROS E TRINTA CENTIMETROS QUADRADOS (152,30M²) DE AREA CONSTRUIDA SITUADO NA RUA MANOEL CASADO RODRIGUES EDIFICADO SOBRE UM TERRENO URBANO SITUADO NA CIDADE DE SEBASTIANOPOLIS DO SUL COMARCA DE MONTE APRAZIVEL LOTEAMENTO DENOMINADO RESIDENCIAL SANTA MARINHA COM	
TIPO DO IMÓVEL: 0 Imovel Urbano		
Dados Relativos ao Imóvel: 1131 End.: MANOEL CASADO RODRIGUES, N.º 1527 Bairro: SANTA MARINHA Compl.: Cidade: Sebastianopolis do Sul-SP Cep.: 15180-000		
MATRÍCULA: 23.561 INCRA:	NATUREZA TRANSAÇÃO: Compra e Venda Via Cartório	

Parcela 1/1	PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL RUA SÃO SEBASTIÃO, N.º 389 Bairro: CENTRO Cnpj.: 52879780000195 Fone: 17 38371210 / Sebastianopolis do Sul-SP		Parcela 1/1	Vencimento 03/08/2023
Vencimento 03/08/2023	GUIA DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL			
N.º Documento 816950	Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL			Agência / Código do Cedente / 4287
Nosso Número 816950	Data do Documento 03/07/2023	N.º Documento 816950	Data Processamento 03/07/2023	Nosso Número 816950
(=) Valor do Documento 5461,25	Instruções de responsabilidade do cedente			(=) Valor do Documento 5461,25
(-) Desconto / Abatimento 0,00				(-) Desconto / Abatimento 0,00
(-) Outras Deduções				(-) Outras Deduções
(+) Mora / Multa				(+) Mora / Multa
(+) Outros Acréscimos				(+) Outros Acréscimos
(=) Valor Cobrado				(=) Valor Cobrado
RECIBO SACADO	ITBI - 911 - PREDIO RESIDENCIAL COM CENTO E CINQUENTA E DOIS METROS E TRINTA CENTIMETROS QUADRADOS (152,30M²) DE AREA CONSTRUIDA SITUADO NA RUA MANOEL CASADO RODRIGUES EDIFICADO SOBRE UM TERRENO URBANO SITUADO NA CIDADE DE SEBASTIANOPOLIS DO SUL COMARCA DE MONTE Sacado: ROGERIO ROSSINI End.:ARNALDO CASADO RODRIGUES, N.º 1561 Bairro: RESIDENCIAL SANTA MARINHA Cep: 15180-000 Cidade: Sebastianopolis do Sul UF: SP			

81730000054-1 61254287202-5 30803000000-1 00000816950-0

Guia de Arrecadação
Autenticação Mecânica



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
06/07/2023 - AUTOATENDIMENTO - 14.40.44
1203301203 SEGUNDA VIA 0009

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: STELLMAR S C LTDA
AGENCIA: 1203-3 CONTA: 110.202-8
=====

Convenio PREF MUN SEBASTIANOPOLIS
Codigo de Barras 81730000054-1 61254287202-5
30803000000-1 00000816950-0
Data do pagamento 06/07/2023
Valor Total 5.461,25

DOCUMENTO: 070604
AUTENTICACAO SISBB: C.0FA.B40.E68.B95.3E4



PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

RUA SÃO SEBASTIÃO, 389 Bairro: CENTRO

CNPJ: 52.879.780/0001-95 Fone: 17 38371210 / Sebastianopolis do Sul-SP

Página: 1 de 1
BWA arrecadação

Guia de Arrecadação - 5913

Contribuinte/Endereço de Correspondência 2413 - ROGERIO ROSSINI ARNALDO CASADO RODRIGUES, 1561 RESIDENCIAL SANTA MARINHA 15180-000 Sebastianopolis do Sul/SP CADASTRO: 1131							Localização 116-MANOEL CASADO RODRIGUES, Nº: 1527 Bairro: SANTA MARINHA Quadra: 064 Lote: 005 Lote Escr: 005 Compromissário:							
Ano	Receita	DV	SD	Parcela	Mês	Tributo	Vencimento	Vir Principal	Vir Correção	Vir Multa	Vir Juros	Vir Desconto	Vir Atualizado	
2025	2	0	0	1	8	IPTU - Imposto Predial e T	12/08/2025	109,16	0,34	2,19	3,35	5,54	115,04	
2025	2	0	0	2	9	IPTU - Imposto Predial e T	12/09/2025	109,16	0,57	2,19	2,24	4,43	114,16	
2025	2	0	0	3	10	IPTU - Imposto Predial e T	13/10/2025	109,16	0,00	2,18	1,11	3,29	112,45	
Emissão 14/11/2025			Vencimento 14/11/2025		Responsável 2413		Agência/Código Cedente 0 / 4287		Valor do Documento 341,65	(+) Correção	(+) Multa	(+) Juros	(-) Desconto	Valor Cobrado

Código de Controle da DAM: 250550AQR YRF

Válida Até: 14/11/2025

Documento de Arrecadação Municipal emitido gratuitamente via web. Atenção: qualquer rasura invalidará este documento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL

RUA SÃO SEBASTIÃO, 389 Bairro: CENTRO

CNPJ: 52.879.780/0001-95 Fone: 17 38371210 / Sebastianopolis do Sul-SP

GUIA DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

GUIA DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL						Vencimento 14/11/2025
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE SEBASTIANÓPOLIS DO SUL CNPJ: 52.879.780/0001-95						Agência/Código Cedente 0/0 / 4287
Data do Documento 14/11/2025	Número do Documento 90000000000005920	Espécie Documento	Aceite Não	Data do Processamento 14/11/2025 09:08	Nosso Número 90000000000005913	
Carteira	Espécie de Moeda R\$	Parcela Única	Quantidade	Valor (x)	1(=)Valor do Documento 341,65	
Instruções NÃO RECEBER APÓS 14/11/2025 PAGÁVEL SOMENTE NO PRÓXIMO DIA ÚTIL A PARTIR DA DATA DE EMISSÃO DESTE DOCUMENTO. DAM - 5913					2(-)Desconto	
					3(+)-Multa	
					4(+)-Juros	
					5(+)-Correção	
					6(=)Valor Cobrado	

Sacado(Contribuinte)/Endereço de Correspondência
ROGERIO ROSSINI - 2413
ARNALDO CASADO RODRIGUES, 1561
RESIDENCIAL SANTA MARINHA 15180-000 Sebastianopolis do Sul/SP

Ficha de Compensação

Autenticação Mecânica

81710000003-0 41654287202-1 51114900000-8 00000005913-9

