



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	02.20335
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial em condomínio	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Amara Severina De Lima, 398 - Janga, Paulista-PE, 53439-500 - Privê Residencial Maria Clara II			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	15 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	48,85
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	48,85
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	48,85
	IPTU:	48,85
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		48,85



Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para avaliação: 48,85 m² de construção informada na matrícula. Não foi efetuada vistoria interna no imóvel. Imóvel ocupado. Adotado 1 vaga.

https://www.google.com/maps/place/7%C2%B056'18.4%22S+34%C2%B050'05.0%22W/@-7.9384444,-34.8347222,872m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d-7.9384444!4d-34.8347222?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDIyNC4wKXMDSoASAFQAw%3D%3D

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\$ 131.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 99.000,00	% Desc: -24,43%
-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\$ 131.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 99.000,00	% Desc: -24,43%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	20 meses			
Validade do Laudo	1 ANO			

Data do laudo:	11/03/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	18/02/2025 (vistoria externa)			
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:



Dossiê 02.20335

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Amara Severina De Lima, 398		
CEP:	53439-500	Condomínio:	Privê Residencial Maria Clara II
Cidade - UF:	Paulista		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Casa			Matrícula:		48.774	
Dorms	2	Suíte(s)	0	Banheiro(s)		1	Vaga(s):	1
Fração ideal:		1/6		Idade estimada:			15 anos	
Padrão IBAPE/SP:			Casa Padrão Médio					
Estado conservação:			d	FOC:	0,840	Vida útil:		70 anos
Áreas (m²)								
Privativa		Comum		Total		Averbada		Não Averbada
48,85 m²				48,85 m²		48,85 m²		-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 131.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 99.000,00

São Paulo
11/03/2025

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

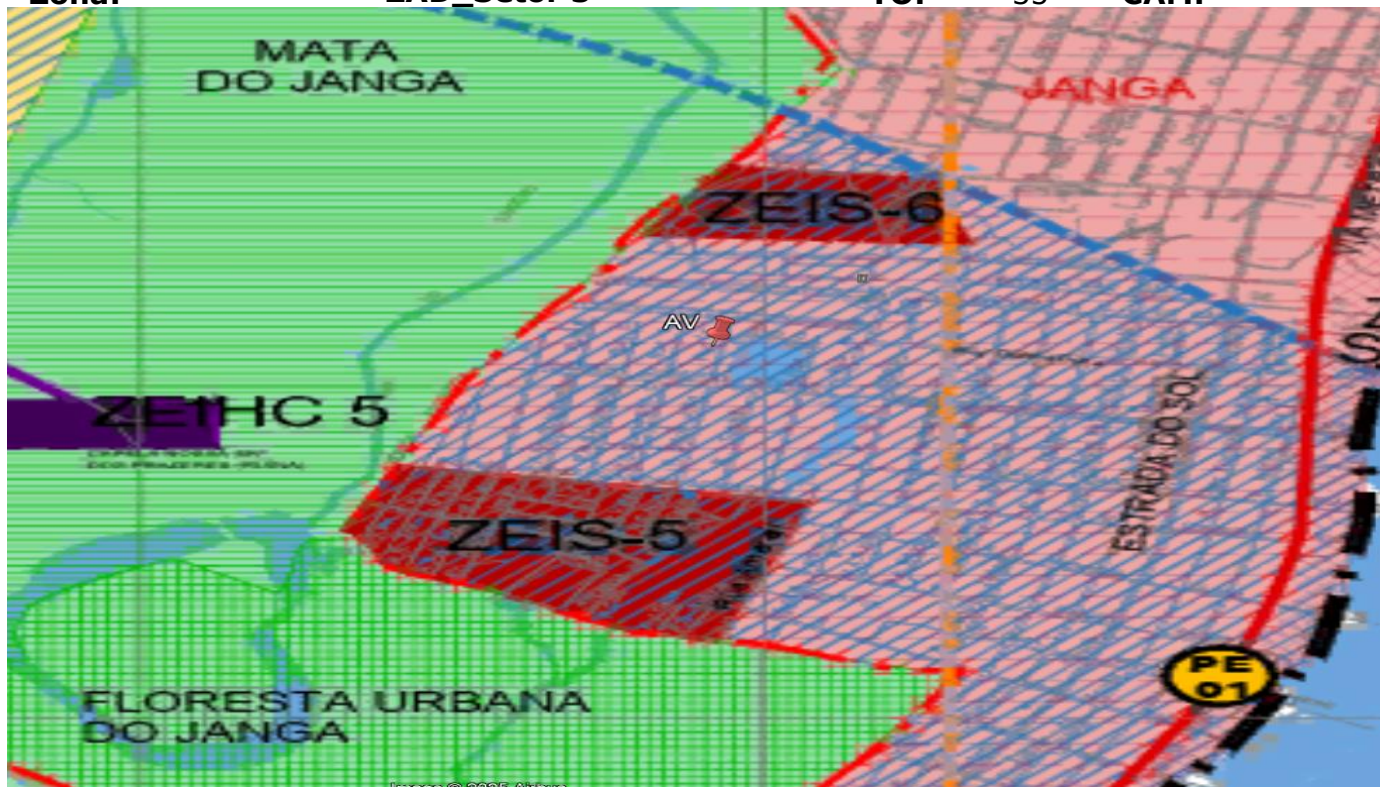
☒ Energia elétrica ☐ Pavimentação ☒ Rede de telefonia ☒ Coleta resíduos sólidos ☒ Rede distribuição de água
☒ Comunicação e televisão ☐ Esgotamento sanitário ☐ Águas pluviais ☐ Esgotamento sanitário ☒ Serviços postais
☐ Limpeza ☐ Conservação viária

Caracterização da via

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

Zoneamento

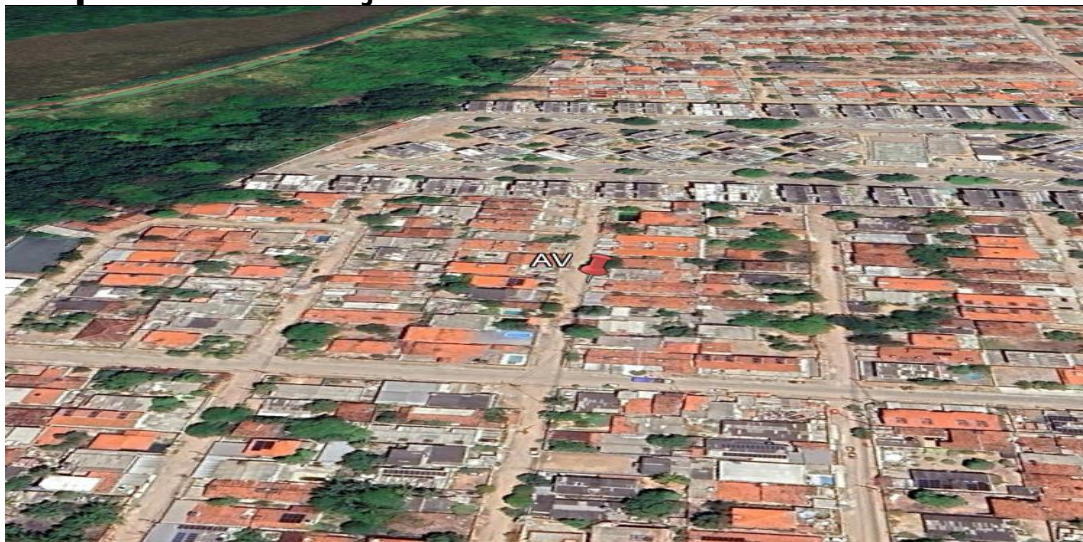
Zona: **ZAD_Sector 3** **TO:** 35 **CAM:** -





Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área privativa:	48,85 m²	Fonte:	Matrícula
Vagas:	1	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Médio	
Idade estimada:	15 anos		



Documentações

	Numeração	Área (m²)	Fração Ideal
Matricula	48.774	48,85 m ²	1/4
IPTU	4.4175.375.03.0297.0003.4	48,85 m ²	

Comentários documentações

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa conforme matrícula nº 48.774 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Paulista - PE.

Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula e IPTU referente ao corrente exercício.

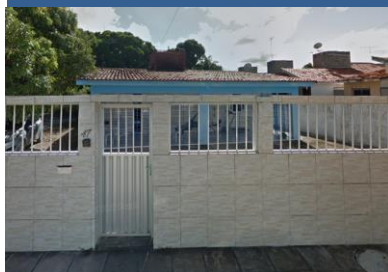
Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário de Janga, em Paulista-PE, tem mostrado crescimento, com boa infraestrutura, acesso a serviços e opções de lazer, como a praia. No entanto, enfrenta desafios, como segurança razoável, manutenção de vias públicas e preços elevados de imóveis, o que dificulta o acesso para alguns moradores. Apesar disso, a região continua sendo atrativa para investidores, mas precisa de melhorias para garantir um desenvolvimento equilibrado.



Dossiê 02.20335

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua Rubem Queiroga, 47				
CEP: 53437-400		Bairro: Janga		Cidade / UF: Paulista
Vaga(s): 1	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio				Est.Cons.: c
Imob.: Leomar Nery		Cont: Sr Petrócio		Tel.: (81) 98807-7025
Área útil: 60 m²		Data: 23/04/25		Preço: R\$ 175.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-de-condominio-com-2-quartos-janga-paulista-r\$-3002707764.html				

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Avenida Gilberto Freire, 285				
CEP: 53439-155		Bairro: Janga		Cidade / UF: Paulista
Vaga(s): 1	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (-)				Est.Cons.: c
Imob.: Ideal Imóveis		Cont: Sra Gabriela		Tel.: (81) 3435-6858
Área útil: 55 m²		Data: 23/04/25		Preço: R\$ 115.000,00
Link: https://www.idealimoveispe.com.br/imovel/casa-paulista-2-quartos-55-m/CA0334-IAMI?from=sale				

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Avenida Gilberto Freire, 139				
CEP: 53439-155		Bairro: Janga		Cidade / UF: Paulista
Vaga(s): 1	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio				Est.Cons.: c
Imob.: Ana Patrícia Imoveis		Cont: Sra Ana		Tel.: (81) 99680-6002
Área útil: 51 m²		Data: 23/04/25		Preço: R\$ 155.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-51m2-venda-RS155000-id-2768727824/				

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Rua Humberto Pimentel da Costa, 1360				
CEP: 53435-030		Bairro: Janga		Cidade / UF: Paulista
Vaga(s): 1	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (-)				Est.Cons.: c
Imob.: Abital Imobiliaria		Cont: Sr Gustavo		Tel.: (81) 9944-3634
Área útil: 58 m²		Data: 23/04/25		Preço: R\$ 120.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-janga-bairros-paulista-com-garagem-58m2-venda-RS120000-id-2758545341/				

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rua Artur Pernambuco de Almeida, 796				
CEP: 53439-280		Bairro: Janga		Cidade / UF: Paulista
Vaga(s): 1	Dorm(s): 2	Suíte(s): 0	Wc(s): 1	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio				Est.Cons.: c
Imob.: Cristina e Mirele Imoveis		Cont: Sra Mirele		Tel.: (81) 3432-7554
Área útil: 49 m²		Data: 23/04/25		Preço: R\$ 180.000,00
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-cozinha-janga-paulista-pe-49m2-id-2648575761/				

Dossiê 02.20335

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do Item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	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 Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua Rubem Queiroga, 47	175.000,00	60,00	2.625,00	80%	1,0036	1,0000	1,0527	1,0000	1,0229	20%	1,0000	206,05	2.831,05	1,078	2.831,05
2	Avenida Gilberto Freire, 285	115.000,00	55,00	1.881,82	80%	1,0617	1,1319	1,0301	1,0000	1,0131	20%	1,0000	372,73	2.254,55	1,198	2.254,55
3	Avenida Gilberto Freire, 139	155.000,00	51,00	2.735,29	80%	1,0617	1,0000	1,0108	1,0000	1,0047	20%	1,0000	177,55	2.912,84	1,065	2.912,84
4	Rua Humberto Pimentel da Costa, 1360	120.000,00	58,00	1.862,07	80%	1,0617	1,1319	1,0439	1,0000	1,0191	20%	1,0000	405,51	2.267,58	1,218	2.267,58
5	Rua Artur Pernambuco de Almeida, 796	180.000,00	49,00	3.306,12	80%	0,9559	1,0000	1,0008	1,0000	1,0003	20%	1,0000	-113,07	3.193,05	0,966	3.193,05
Média														2.691,82	-	2.691,82

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
2.691,82	415,53	3.499,36	1.884,27	15,44%	21,17%	R\$ 131.495,20

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 131.000,00



Mapa Av x Elementos



**VALOR FINAL DO IMÓVEL****R\$ 131.000,00****Considerações**

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU	R\$ 655,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,60% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,71% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

Taxa da aplicação financeira	13,25% Taxa Selic+4%
Inflação média ao ano	4,53% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	8,34% ao ano
Total 2	0,70% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,41% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

20

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.

-24% R\$ 99.000,00**Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto	x	médio		médio/baixo		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	Completa quanto atodas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractísticas observadas pelo autor do laudo.	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	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	3
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:
					8

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	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	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:			21,17%
Grau de Precisão			Grau III



Fotos do Avaliando



Fachada



Identificação Condomínio



Vista da via



Vista da via



Identificação Numérica



Identificação Vizinho

ANEXO DOCUMENTAÇÕES



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

CERTIDÃO DIGITAL - INTEIRO TEOR

CERTIFICO a requerimento de BANCO SANTANDER S/A, inscrito(a) sob o nº 90.400.888/0001-42, conforme protocolo nº 347459, que após as buscas nas Fichas deste 1º Serviço Registral, delas verifiquei constar, que a matrícula nº 48774, CNM nº 077552.2.0048774-08, contém o seguinte teor:

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS PAULISTA - PERNAMBUCO - BRASIL

MATRÍCULA Nº 48774

Dados do Imóvel: Casa residencial, construída de alvenaria, lajeada e coberta com telhas, denominada de Casa 3 (três), integrante do "Privê Residencial Maria Clara II", situado na rua 5 (cinco), nº 398 (trezentos e noventa e oito), edificado no lote de terreno próprio nº 19 (dezenove), da quadra "Arte, Ciência, e Trópico (D-1)", componente do loteamento Gilberto Freyre, localizado no bairro do Janga, em zona urbana deste município; medindo o lote 12,00m de frente e igual metragem de fundo, por 30,00m de comprimento em cada lado, perfazendo uma área de 360,00m²; composta a referida casa por: um terraço, uma sala de estar, circulação, uma cozinha, dois quartos sociais, um B.W.C. social e uma área de serviço, possuindo ainda uma vaga para estacionamento de veículo na área externa do privê, com uma área construída de 48,855m² e fração ideal do terreno equivalente a 1/4 (um quarto); limitando-se: frente - área de acesso de pedestre, que dá para o lote nº 18, da mesma quadra; direito - casa 2; esquerdo - casa 4, ambas do mesmo privê; e fundo - lote nº 20, da mesma quadra; cadastrada na Prefeitura desta cidade sob o nº 4.4175.375.03.0297.0003, com sequencial nº 97270.

Dados do Proprietário: Mailde Santana de Barros, brasileira, divorciada, microempresária, identidade nº 1.082.867-SSP/PE e C.P.F. nº 890.175.524-68, residente na rua Manoel Graciliano de Souza, nº 1.299, apart. 704, no bairro de Jardim Atlântico, na cidade de Olinda/PE.

Registro Anterior: R-1, R-2 e AV-5, da matrícula nº 42592, em datas de 05.04.2010 e 25.01.2012, respectivamente, deste Serviço Registral; dou fé. Paulista, 26 de abril de 2012. Eu, Jéssica Gonçalves Ribeiro da Silva,



escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo.

R-1 - 48774 - "COMPRA E VENDA" - Apontado sob o nº 120276, do Protocolo Eletrônico, em 16.04.2012 - Nos termos do contrato por instrumento particular de compra e venda de unidade isolada e mútuo com obrigações e alienação fiduciária - programa carta de crédito individual - F.G.T.S. - Programa Minha Casa, Minha Vida, sob o nº 8.4444.0039806-1, com caráter de escritura pública, datado de 05.04.2012, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por LÚCIA MARCELA DE ARAÚJO GONÇALVES, brasileira, solteira, promotora de eventos, identidade nº 5.600.159-SSP/PE e C.P.F. nº 028.083.144-77, residente na rua Ana Mauricia Wanderley, nº 78, Casa B, no bairro do Arruda, na cidade do Recife/PE, havido por compra feita a Mailde Santana de Barros, já qualificada, pelo preço de R\$ 75.000,00, pago da seguinte forma: R\$ 17.000,00, correspondente ao valor dos recursos concedidos pelo F.G.T.S. na forma de desconto; e R\$ 58.000,00, correspondente ao valor do financiamento concedido pela Caixa Econômica Federal; avaliação fiscal do imóvel - R\$ 75.000,00; emitida a D.O.I.; foram apresentados e nesta Serventia ficam arquivados os seguintes documentos: I.T.B.I., expedido pela Secretaria de Finanças da Prefeitura desta cidade, tendo sido recolhido o valor de R\$ 922,28, incluindo a taxa de expediente; e a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários, expedida pela mesma Secretaria, em 10.04.2012. Dispensada a apresentação da Certidão Negativa de Domínio da União, conforme art. 1.236, § 4º, do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco. Emol.: R\$ 304,60, FERC: R\$ 33,85 e T.F.S.R.: R\$ 150,00 - Redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. DARJ nº 965266; dou fé. Paulista, 26 de abril de 2012. Eu, Jéssica Gonçalves Ribeiro da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo.

R-2 - 48774 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 120276, do Protocolo Eletrônico, em 16.04.2012 - Nos termos do contrato que deu origem ao registro anterior, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pela proprietária e de agora em diante também denominada Devedora Fiduciante, Lúcia Marcela de Araújo Gonçalves, já qualificada, alienado fiduciariamente, em favor da Credora Fiduciária, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, inscrita no C.N.P.J. nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília/DF, como garantia do pagamento do financiamento concedido a ela Devedora Fiduciante, na quantia de R\$ 58.000,00, pagável no prazo de 300 meses, através de encargos mensais e consecutivos no valor de R\$ 419,20, reajustáveis, com taxa nominal de juros equivalente a 4,5% ao ano, utilizando o Sistema de Amortização Constante, com vencimento do primeiro encargo mensal em 05.05.2012 e os demais em igual dia dos meses subsequentes; composição de renda para fins de cobertura do fundo garantidor da habitação - (FGHAB) - Devedora Fiduciante: Lúcia Marcela de Araújo Gonçalves - 100%. Emol.: R\$ 252,14, FERC: R\$ 28,02 e T.F.S.R.: R\$ 116,00 - Redução de 50% - Lei nº 11.977/2009, alterada pela Lei nº 12.424/2011. DARJ nº 965266; dou fé. Paulista, 26 de abril de 2012. Eu, Jéssica Gonçalves Ribeiro da Silva, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo.

***A PARTIR DE 02.05.2016, OS ATOS REGISTRAIS PASSAM A SER ASSINADOS COM CERTIFICADO DIGITAL, EM VIRTUDE DA



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

IMPLEMENTAÇÃO DO REGISTRO ELETRÔNICO.***

AV-3 - 48774 - "MUDANÇA DE ESTADO CIVIL" - Apontado sob o nº 215997, do Protocolo Eletrônico, em 09/11/2022 - Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento datado de 07/11/2022, feito ao titular deste Serviço Registral, para constar a mudança estado civil da co-proprietária do imóvel objeto da presente matrícula, LÚCIA MARCELA DE ARAÚJO GONÇALVES, de solteira para casada com ANDRÉ GUSTAVO COELHO DOS SANTOS, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, em data 30/08/2006, sendo ele empresário, identidade nº 4508438-SSP/PE e C.P.F. nº 018.540.324-70, e ela esteticista, identidade nº 5600159-SDS/PE e C.P.F. nº 028.083.144-77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na rua Antonio Valdevino Costa, nº 280, bloco 39, apart. 502, no bairro do Cordeiro, na cidade do Recife/PE, conforme certidão de casamento extraída do registro nº 2178, fl. 278, do livro nº B-8, do Cartório de Registro Civil do 15º Distrito da cidade do Recife/PE, datada de 30/08/2006, ficando arquivada nesta Serventia a cópia autenticada da referida certidão. Emol.: R\$ 71,24, T.S.N.R.: R\$ 15,83, FERM: R\$ 0,79, FUNSEG: R\$ 1,58, FERC: R\$ 7,92 e ISS: R\$ 1,58. Guia do SICASE nº 16857456; dou fé. Paulista/PE, 11 de novembro de 2022. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-4 - 48774 - "CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 215615, do Protocolo Eletrônico, em 28/10/2022 - Procede-se a esta averbação, nos termos da autorização feita ao titular deste Serviço Registral, pela Caixa Econômica Federal, já qualificada, contida no item 3, da Cláusula IV, da Cédula de Crédito Bancário nº 0010338669, emitida em 24/10/2022, para constar o cancelamento do registro da alienação fiduciária que grava o imóvel objeto da presente matrícula, retornando este ao domínio pleno de LUCIA MARCELA DE ARAÚJO GONÇALVES, ficando o referido imóvel livre e desembaraçado daquele ônus. Emol.: R\$ 71,24, T.S.N.R.: R\$ 15,83, FERM: R\$ 0,79, FUNSEG: R\$ 1,58, FERC: R\$ 7,92 e ISS: R\$ 1,58. Guia do SICASE nº 16797076; dou fé. Paulista/PE, 11 de novembro de 2022. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

R-5 - 48774 - "ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 215615, do Protocolo Eletrônico, em 28/10/2022 - Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010338669, emitida em 24/10/2022, com vencimento em 24/10/2042, o imóvel objeto da presente matrícula, foi pela proprietária, Lucia Marcela de Araújo Gonçalves, com anuência do seu esposo, Andre Gustavo Coelho dos Santos, já qualificados, e de agora em diante também denominados Emitentes e Garantidores; alienado fiduciariamente em favor do Credor, Banco Santander



(Brasil) S/A., inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42, com sede na avenida Presidente Juscelino Kubistchek, nº 2235 e 2041, CEP: 04543-011, na cidade de São Paulo/SP, como garantia de todas as obrigações assumidas pelos Emitentes na referida Cédula, inclusive o pagamento do empréstimo concedido na quantia de R\$ 89.991,05, pagável no prazo de 240 meses, através de parcelas mensais e consecutivas, estimadas no valor de R\$ 1.515,41, reajustáveis, com taxa efetiva de juros equivalente a 1,6000% ao mês e 20,9830% ao ano, com vencimento da primeira parcela em 24/12/2022 e a última em 24/10/2042; com demais cláusulas e condições constantes na referida cédula; composição de renda para fins de seguro: Lucia Marcela de Araújo Gonçalves - 100%. Emol.: R\$ 1.224,42, T.S.N.R.: R\$ 179,98, FERM: R\$ 13,60, FUNSEG: R\$ 27,21, FERC: R\$ 136,05 e ISS: R\$ 27,21. Guia do SICASE nº 16797076; dou fé. Paulista/PE, 11 de novembro de 2022. Eu, Denilson de Queiroz Guedes, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente.

AV-6 - 48774 - "CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULAS" - Procede-se a esta averbação, nos termos do parágrafo único, do art. 2, do Provimento nº 143/2023, do Conselho Nacional de Justiça, para constar o número do Código Nacional de Matrícula - CNM, do imóvel objeto da presente matrícula, qual seja: 077552.2.0048774-08; dou fé. Paulista/PE, 22/06/2023. Eu, Everaldo Fernandes Neves, escrevente substituto determinei a digitação e assino digitalmente nas férias do titular.

AV-7 - 48774 - "MUDANÇA DO LOGRADOURO" - Apontado sob o nº 222801, do Protocolo Eletrônico, em 11.08.2023 - Procede-se a esta averbação, com base no artigo 215, do Código Civil Brasileiro e nos termos da autorização feita ao titular desta Serventia, contida no item 9 da escritura pública de dação em pagamento, datada de 09.08.2023, lavrada na 1ª Serventia Notarial desta cidade, no livro nº 31-E, fls. 160/163, recebida pela plataforma e-Protocolo, para constar a mudança do logradouro do imóvel objeto da presente matrícula, que antes rua 5 (cinco) e atualmente é rua Amara Severina de Lima, conforme descrição contida na referida escritura. Emol.: R\$ 75,45, T.S.N.R.: R\$ 16,77, FERM: R\$ 0,84, FUNSEG: R\$ 1,68, FERC: R\$ 8,38 e ISS: R\$ 1,68. Guia do SICASE nº 18590297; dou fé. Paulista/PE, 14 de setembro de 2023. Eu, Aline Gomes dos Santos, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.IQM09202302.00022**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

R-8 - 48774 - "DAÇÃO EM PAGAMENTO" - Apontado sob o nº 222801, do Protocolo Eletrônico, em 11.08.2023 - Nos termos da escritura pública de dação em pagamento, datada de 09.08.2023, lavrada na 1ª Serventia Notarial desta cidade, no livro nº 31-E, fls. 160/163, recebida pela plataforma e-Protocolo, o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., instituição financeira com tipo empresarial de sociedade por ações, inscrito no C.N.P.J. nº 90.400.888/0001-42, com sede na cidade de São Paulo/SP, representado por seu procurador substabelecido, Fábio Frasato Caires, C.P.F. nº 075.435.078-97, havido por dação em pagamento feita por Lucia Marcela de Araújo Gonçalves e seu esposo, Andre Gustavo Coelho dos Santos, já qualificados, pelo valor de R\$ 97.000,00, correspondente a dívida que eles devedores, tinham para com o credor, Banco Santander (Brasil) S/A.,



1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE

Bel. Paulo de Siqueira Campos - Titular

Av. Mal. Floriano Peixoto, 76, Centro - Paulista/PE - CEP: 53.401-460 - C.N.P.J. Nº 11.547.981/0001-08
Fone: (81) 3010-9001 - CNS: 07755-2 - www.1snrpaulista.com.br

conforme descrito na referida escritura, ficando quitada para todos os fins de direito; avaliação fiscal do imóvel - R\$ 160.000,00; emitida a D.O.I.; recolhido o I.T.B.I. no valor de R\$ 3.200,00, em 02.08.2023. Foi procedida a consulta do C.P.F./C.N.P.J. das partes junto à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em cumprimento ao Provimento nº 39/2014 do CNJ, de 25.07.2014, obtendo resultados negativos, conforme códigos hash a seguir: 0d88.3d5b.0334. ef9a.4001.f92e.4bd5. 8481.5b5b.29d8 (Lucia Marcela de Araújo Gonçalves), 1b3d.c6f7.238e. d2d9.f27b.d038.0dbe. 6fcf.51bf.9287 (Andre Gustavo Coelho dos Santos) e, 68bf.4530.a372. a981.4039.b54c.fc9a. 9fe4.3459.41cf (Banco Santander (Brasil) S/A.). Emol.: R\$ 2.184,70, T.S.N.R.: R\$ 194,00, FERM: R\$ 24,27, FUNSEG: R\$ 48,55, FERC: R\$ 242,74 e ISS: R\$ 48,55. Guia do SICASE nº 18437528; dou fé. Paulista/PE, 14 de setembro de 2023. Eu, Aline Gomes dos Santos, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.SKX09202302.00023**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

AV-9 - 48774 - "CANCELAMENTO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA" - Apontado sob o nº 222801, do Protocolo Eletrônico, em 11.08.2023 - Procedese a esta averbação nos termos da autorização contida no item 6 da escritura pública de dação em pagamento, datada de 09.08.2023, lavrada na 1ª Serventia Notarial desta cidade, no livro nº 31-E, fls. 160/163, recebida pela plataforma e-Protocolo, para constar o cancelamento do registro da alienação fiduciária que grava o imóvel objeto da presente matrícula, face a referida dação em pagamento, ficando o imóvel livre e desembaraçado daquele ônus. Emol.: R\$ 75,45, T.S.N.R.: R\$ 16,77, FERM: R\$ 0,84, FUNSEG: R\$ 1,68, FERC: R\$ 8,38 e ISS: R\$ 1,68. Guia do SICASE nº 18590297; dou fé. Paulista/PE, 14 de setembro de 2023. Eu, Aline Gomes dos Santos, escrevente o digitei. Eu, Paulo de Siqueira Campos, oficial o subscrevo digitalmente. Selo digital de fiscalização nº **0077552.QEI09202302.00024**. Consulte autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital.

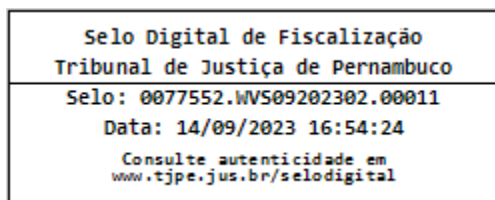
A matrícula 48774 encontra-se em processo de tramitação com o(s) protocolo(s): 220157 data 24/04/2023 12:22:43 O referido é verdade; dou fé. CUSTAS: Emolumentos R\$ 42,59 e a T.S.N.R. R\$ 8,52, de acordo com a Lei Estadual nº 11.404, de 19.12.1996, adaptada pelo Ato nº 1211/2022, item VIII, letra D, tabela "E", publicado no Diário Oficial do Estado de Pernambuco, em data de 23.12.2022; FERC R\$ 4,26, Lei Estadual nº 16.879 de 08.05.2020, referente a 11% dos emolumentos; ISS R\$ 0,85, de acordo com a Lei do Município de Paulista/PE nº 3.472 de 30.12.1997, referente a 2% dos emolumentos. Acrescido de 1% dos emolumentos brutos para o FERM - Lei nº 16.522 de 27.12.2018, e 2% para o FUNSEG - Lei nº 16.521, de 27.12.2018. Para efeito de lavratura de



atos notariais, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias, conforme item IV, art. 1º, do Decreto nº 93.240, de 09.09.1986. Válido somente com o selo digital de autenticidade e fiscalização 0077552.WVS09202302.00011 - 14/09/2023. Consulte a autenticidade em www.tjpe.jus.br/selodigital. Os dados fornecidos quando da solicitação da presente certidão serão tratados a luz da Lei nº 13.709 de 14/08/2018, que prevê a proteção de dados de pessoas naturais ou jurídicas de direito público ou privado. **CERTIDÃO DIGITAL ASSINADA ELETRONICAMENTE**. Eu, Rosangela Prazeres da Silva, Escrevente Autorizada, a elaborei.

Paulista, 14 de setembro de 2023

EVERALDO FERNANDES NEVES
Escrevente Substituto





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: Q9JM8-3Q8CZ-LM69N-UAY6Z

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Everaldo Fernandes Neves (CPF 698.349.544-68)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/Q9JM8-3Q8CZ-LM69N-UAY6Z>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULISTA	01-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - PRÉDIO	02-MODELO 01
	03-SEQUENCIAL 1.097270.6	04-INSCRIÇÃO 4.4175.375.03.0297.0003.4
	05-COMPETÊNCIA 2024	06-PARCELA/PROCESSO Cota Única
	SEFIN	
07-TIPO DE DOCUMENTO Exercício Atual - IPTU/TLP		08-VENCIMENTO 11/03/2024
09-CONTRIBUINTE BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A - CNPJ: 90.400.888/0001-42		
10-ENDEREÇO RUA AMARA SEVERINA DE LIMA, 398 CS 03 JANGA - Paulista/PE - Cep: 53439-500		
Área Terreno 89,96 Topografia PLANO AO NÍVEL V m2 Terreno 1.720,55 Valor Terreno 5.159,59 A.Construida 48,85 Pedologia. FIRME Vlr m2 Const 837,45 V. Construção 40.909,65 Sit. Imóvel. MEIO DE QUADRA V. Venal R\$ 46.069,24 Estrutura... ALVENARIA Tipo Imóvel. CASA Utilização RESIDÊNCIA Aliq 1,00 % IPTU 460,69 TLP 161,60 TSD 0,00 Nosso Número: 20241197992 Data de Emissão: 09/02/2024		
12-MENSAGENS		
Contribuinte Operador: Autenticação Mecânica no Verso		

 PREFEITURA MUNICIPAL DE PAULISTA	01-NATUREZA TRIB. IMOBILIÁRIO - PRÉDIO	02-MODELO 01
	03-SEQUENCIAL 1.097270.6	04-INSCRIÇÃO 4.4175.375.03.0297.0003.4
	05-COMPETÊNCIA 2024	06-PARCELA/PROCESSO Cota Única
	SEFIN	
07-TIPO DE DOCUMENTO Exercício Atual - IPTU/TLP		08-VENCIMENTO 11/03/2024
09-CONTRIBUINTE BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A - CNPJ: 90.400.888/0001-42		
10-ENDEREÇO RUA AMARA SEVERINA DE LIMA, 398 CS 03 JANGA - Paulista/PE - Cep: 53439-500		
Aliq 1,00 % PREDIAL IPTU 460,69 TLP 161,60 TSD 0,00 Valor Total sem Redução..... 622,29 Redução (30,0 %)..... 138,20 Valor Total até o Vencimento. 484,09 Atenção: Não Receber após 11/03/2024  Nosso Número: 20241197992 Emissão: 09/02/2024		
Prefeitura Operador: Autenticação Mecânica no Verso		
81630000004-8 84093187202-1 40311202411-8 97992000000-2		
		