



Laudo 055/2024

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A			Dossiê	20343
Tipo de Imóvel:	Casa		Uso do Imóvel:	Residencial	
Endereço Completo:	Tv. Souza Castro				Nº: 595
Bairro:	Goiabarana	Município:	Capitão Poço	UF:	PA CEP: 68650-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	144,55
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	144,55
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	230,69
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	230,69



Observações impactantes na avaliação

Vistoria interna não procedida em comum acordo com o solicitante; Adotado as características quantitativas de área existente no Registro de Imóveis como situação paradigma; Adotada as características qualitativas arbitradas e definidas no laudo como situação paradigma; Indícios do imóvel ter sido adaptado para uso comercial.

Indício de contaminação ambiental

Não identificado

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	55.700,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	30.240,84 % Desc: -45,71%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	375.300,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	203.759,16 % Desc: -45,71%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	-	Valor de Liq. Forçada:	R\$	- % Desc: #DIV/0!
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC		0,90			

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Não Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$	387.900,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	234.000,00 % Desc: -39,68%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			48 meses		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	27/05/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	17/05/2024		
Nome Avaliador:	Pedro Henrique Serodio Figueiredo	CREA Resp.:	040113686-8 AM ART nº:
Telefone:	(92)98115-8159	Email	pedro@eplengenharia.com.br

**Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel 055/2024**

Solicitante:	Banco Santander (Brasil) S/A		
Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A		
Finalidade do Laudo:	Alienação (Dossiê 02.20343)		
Objetivo da avaliação:	Valor de Mercado de Compra/Venda e de Liquidação Forçada		
Data Vistoria:	17/05/2024		
Data do Laudo:	27/05/2024		
Validade do Laudo:	27/05/2025 (1 ano)		
Endereço(s) Avaliando(s)	Área do Terreno	Área Construída	Registro de Imóvel
Tv. Souza Castro, nº 595, bairro Goiabarana, Capitão Poço/PA, CEP:68650-000	144,55 m ²	230,69 m ²	Matrícula 5.367 do Cartório Único de Capitão Poço/PA
Latitude: -1,751208°			
Longitude: -47,063611°			

Resultados da Avaliação

Valor de Mercado de Compra/Venda	R\$ 387.900,00 (Trezentos e oitenta e sete mil e novecentos reais)
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 234.000,00 (Duzentos e trinta e quatro mil reais)
Metodologia:	Método Evolutivo
Tratamento dos dados:	Fatores de Homogeneização

Especificação do Laudo:

Fundamentação: Grau I

Precisão: Método Evolutivo

Avaliador: Eng. Civil Pedro Henrique Serodio Figueiredo**CPF:** 685.494.582-87**CREA RNP:** 0401136868**Informações relevantes:**

Vistoria interna não procedida em comum acordo com o solicitante;

Adotado as características quantitativas de área existente no Registro de Imóveis como situação paradigma;

Adotada as características qualitativas arbitradas e definidas no laudo como situação paradigma.



Sumário

INTRODUÇÃO, OBJETIVO E FINALIDADE	3
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
1. Solicitante.....	4
2. Proprietário.....	4
3. Objetivo da avaliação	4
4. Finalidade do laudo/parecer técnico.....	4
5. Tipo do Bem.....	4
6. Ocupação.....	4
7. Endereço completo.....	4
8. Documentação do imóvel.....	5
9. Vistoria	5
9.1. Data Vistoria	5
9.2. Dados do imóvel.....	5
9.2.1. Terreno	5
9.2.2. Edificação.....	7
9.3. Microrregião do avaliando	8
9.3.1. Fotos do imóvel e do entorno.....	9
9.4. Diagnóstico de Mercado.....	10
10. Metodologia empregada.....	12
11. Tratamento de dados	17
12. Grau de fundamentação e precisão.....	18
13. Resultado da Avaliação e Conclusão	19
14. Observações complementares importantes	19
15. Encerramento	19
ANEXOS	20
16. Anexo 1 – Pesquisa de Mercado	21
17. Anexo 2 – Homogeneização e Método do Custo	23
18. Anexo 3 - Valor do Imóvel	24
19. Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF	25
20. Anexo 5 – Cópia documentos do imóvel	26



INTRODUÇÃO, OBJETIVO E FINALIDADE

Apresentamos as conclusões referentes à propriedade. Todas as análises foram baseadas em informações atuais com relação à oferta e demanda de imóveis semelhantes na microrregião, as quais foram devidamente tratadas em metodologia estatística e de acordo com a NBR 14.653.

O estudo teve como objetivo a determinação do Valor de Mercado de Compra/Venda e Liquidação Forçada, para fins de alienação, do imóvel caracterizado neste laudo e situado à Tv. Souza Castro, nº 595, bairro Goiabarana, Capitão Poço/PA, CEP:68650-000.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Trazemos à atenção que as seguintes limitações e suposições regem este trabalho:

- a) A propriedade foi considerada livre de qualquer ônus para o cálculo de valor de mercado, e que a avaliação não tem finalidade de confirmar título de propriedade ou servir como parâmetro para regularizações cadastrais em órgãos responsáveis pelo cadastro imobiliário.
- b) Informações de terceiros são colhidas com cuidado e dadas de boa-fé. Portanto merecem todo crédito.
- c) Foi considerado para efeito de cálculo as medidas do imóvel obtidas em documentos fornecidos pelo solicitante.
- d) Presume-se que a propriedade está devidamente registrada.
- e) Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura do imóvel ou ao meio ambiente, e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reservamos o direito de rever a avaliação caso venha a ser identificado algo que afete o potencial de venda do imóvel.
- f) O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa. O relatório não é subdivisível, e não deverá ser publicado em todo ou em parte. O profissional signatário e responsável legal não devem responsabilidade a terceiros que tomem decisões com base neste trabalho.
- g) O Engenheiro Responsável e Representante Legal signatário, declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, no imóvel sendo avaliado.
- h) O Solicitante e seus administradores ou acionistas controladores não impuseram qualquer restrição à nossa habilidade de: (i) obter todas as informações solicitadas para produzir esta análise e chegar às conclusões aqui contidas; (ii) chegar independentemente às conclusões contidas nesta avaliação a valor de mercado; e, (iii) realizar ajustes se necessários.

1. Solicitante

Banco Santander (Brasil) S/A

2. Proprietário

Banco Santander (Brasil) S/A

3. Objetivo da avaliação

- ✓ Determinação do Valor de Mercado de Compra/Venda e Liquidação Forçada

4. Finalidade do laudo/parecer técnico

- ✓ Alienação

5. Tipo do Bem

- ✓ Residencial Unifamiliar – Casa

6. Ocupação

- ✓ Terceiros não identificados

7. Endereço completo

Tv. Souza Castro, nº 595, bairro Goiabarana, Capitão Poço/PA, CEP:68650-000

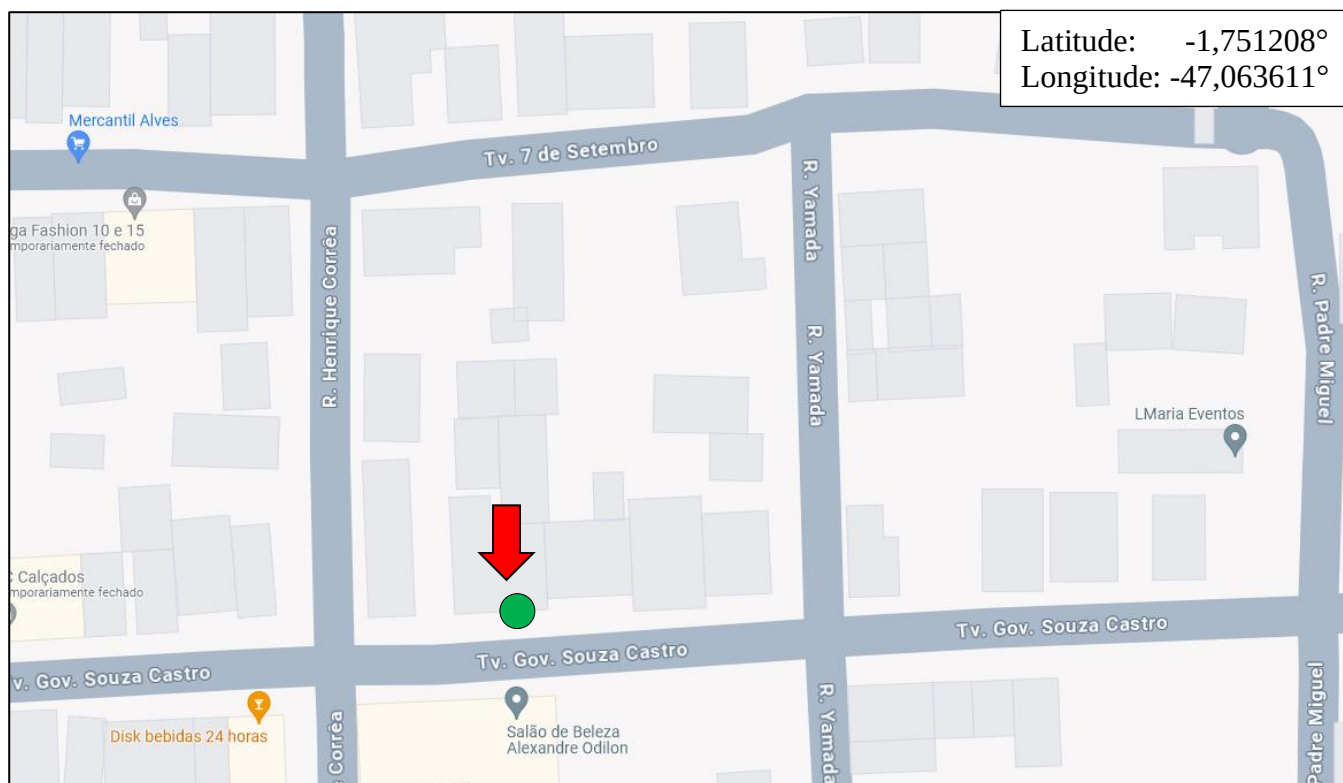


Imagem 1: Croqui de localização do Imóvel



8. Documentação do imóvel

- ✓ Cópia da Certidão Narrativa do Registro de Imóvel Matrícula N.º 5.367 do Cartório Único do Ofício de Capitão Poços/PA;
- ✓ Cópia da Certidão Negativa de Débitos Municipal nº 1985/2023 do cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Capitão Poço/PA

A seguir, análise das áreas consultadas nos documentos:

Documento	Área Terreno	Área Construída
Registro de Imóvel	144,55	230,69
CND IPTU	Não informa	Não Informa
Estimado/adotado	Sem vistoria	Sem vistoria

9. Vistoria

9.1. Data Vistoria

Em 17/05/2024, porém nesta ocasião, não foi fornecida condições de segurança para estabelecer contato com ocupantes. Portanto, foram retiradas fotos e feita a inspeção visual externa em comum acordo com o solicitante. A estimativa das características qualitativas e quantitativas do imóvel foram arbitradas conforme dados do registro de imóveis e condições paradigmas definidos a seguir.

9.2. Dados do imóvel

9.2.1. Terreno

- ✓ **Área terreno Matrícula Cartório:** 144,55 m²
- ✓ **Área terreno IPTU:** Não obtido
- ✓ **Área terreno estimada:** sem vistoria
- ✓ **Testada Principal:** 5,90 m
- ✓ **Profundidade equivalente:** 24,50 m
- ✓ **Formato:** Regular
- ✓ **Situação:** Plana
- ✓ **Superfície:** Seca
- ✓ **Riscos:** Não identificado
- ✓ **Prováveis restrições:** Não identificado

✓ **Quadra de situação e acesso:**

- Tv. Souza Castro: Via local, asfaltado, mão dupla, 2 faixas
- R. Henrique Correa: Via local, asfaltado, mão dupla, 2 faixas
- Tv. 7 de setembro: Via local, asfaltado, mão dupla, 2 faixas
- R. Yamada: Via local, asfaltado, mão dupla, 2 faixas



Imagem 2: Situação do terreno do avaliando na quadra

Fonte: Editado pelo avaliador no Google Earth Pro com repositório de imagens disponível.

9.2.2. Edificação

Trata-se de um imóvel residencial, provavelmente adaptado para uso comercial, contendo 2 pavimentos e com as seguintes características observadas no dia da vistoria externa, em documentação fornecida, e arbitradas como situação paradigma.

- ✓ **Estrutura:** Concreto armado
- ✓ **Fechamentos:** Alvenaria
- ✓ **Cobertura:** Estrutura de madeira com cobertura em telha de fibrocimento
- ✓ **Fachada:** Pintura acrílica
- ✓ **Elevador(es):** Não há
- ✓ **Vagas:** Há espaço para garagem descrito na averbação

- ✓ **Área Construída Averbada:** 230,69 m²
- ✓ **Área Construída Habite-se:** não fornecido
- ✓ **Área Construída IPTU:** não fornecido
- ✓ **Área Construída Mensurada:** sem vistoria)
- ✓ **Área Construída de Cálculo:** 230,69 m² (Situação paradigma)

- ✓ **Área, ambientes e acabamentos do imóvel:** Sem vistoria interna para identificação, mas na averbação a edificação é descrita conforme a seguir:

Térreo: Garagem, Sala comercial 1, Sala Comercial 2, Lavabo, Hall de entrada, Sala de estar/jantar, Lavabo, banheiro, Quarto; Superior: Hall e corredor, Sala 1, Sala 2, Sala 3, e WC.

- ✓ **Classificação do Padrão de Acabamento:** Será classificado o padrão como "Casa Padrão Simples +" para a situação paradigma deste laudo.

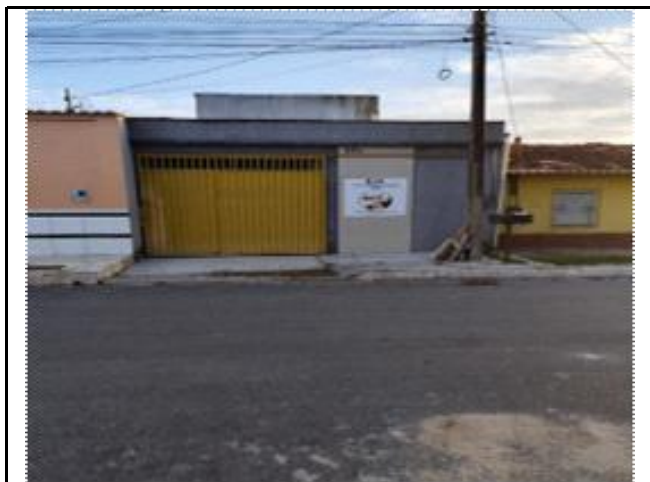
- ✓ **Idade aparente:** 15 anos (arbitrado como situação paradigma)

- ✓ **Classificação do Estado de Conservação:** Regular– Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.(situação paradigma).

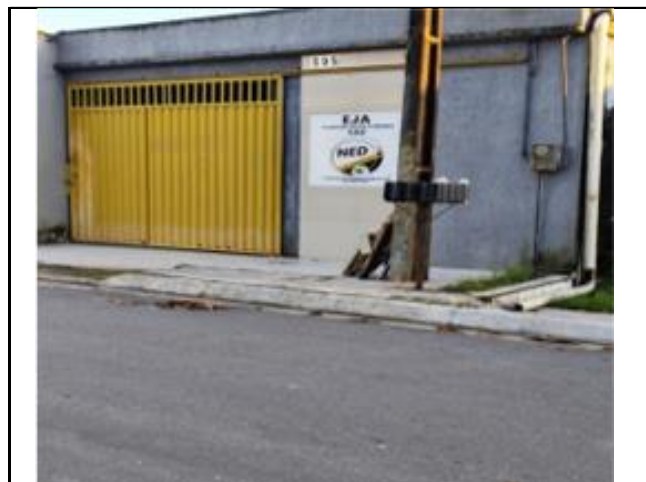
**9.3. Microrregião do avaliando**

Usos predominante:	☐ industrial ☒ unifamiliar ☐ multifamiliar ☐ comercial																				
Padrão const. Predominante:	☐ popular ☒ baixo ☒ médio ☐ alto																				
Acesso:	☐ difícil ☐ razoável ☒ bom ☐ ótimo																				
Facilidade de estacionamento	☐ nenhuma ☐ pouca ☒ razoável ☐ grande																				
Valorização imobiliária	☐ ruim ☒ razoável ☒ boa ☐ ótima																				
Localização:	☐ no polo principal, em logradouro principal ☐ no polo, em logradouro secundário ☐ no polo secundário, em logradouro principal ☒ no polo secundário, em logradouro secundário ☐ região mista ou de transição de usos Escala de localização: () 1; () 2; () 3; () 4; () 5; () 6; (X) 7; () 8; () 9; () 10 Observação: Para definição da escala de localização, observar que o patamar 10 deve ser atribuído à melhor localização na cidade/bairro e o patamar 1 à pior localização.																				
Infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião/Bairro: <table><tr><td>(X) comércio</td><td>(X) transporte coletivo</td><td>(X) ensino fundamental</td><td>() arborização</td></tr><tr><td>(X) bancos</td><td>() hospital</td><td>() ensino superior</td><td>(X) lazer e recreação</td></tr><tr><td>(X) supermercados</td><td>(X) segurança pública</td><td>(X) correios</td><td>() metrô</td></tr><tr><td>(X) água potável</td><td>() esgoto</td><td>(X) energia</td><td>(X) telefonia</td></tr><tr><td>(X) coleta de lixo</td><td>(X) pavimentação</td><td>() terra batida</td><td>(X) água pluvial</td></tr></table>		(X) comércio	(X) transporte coletivo	(X) ensino fundamental	() arborização	(X) bancos	() hospital	() ensino superior	(X) lazer e recreação	(X) supermercados	(X) segurança pública	(X) correios	() metrô	(X) água potável	() esgoto	(X) energia	(X) telefonia	(X) coleta de lixo	(X) pavimentação	() terra batida	(X) água pluvial
(X) comércio	(X) transporte coletivo	(X) ensino fundamental	() arborização																		
(X) bancos	() hospital	() ensino superior	(X) lazer e recreação																		
(X) supermercados	(X) segurança pública	(X) correios	() metrô																		
(X) água potável	() esgoto	(X) energia	(X) telefonia																		
(X) coleta de lixo	(X) pavimentação	() terra batida	(X) água pluvial																		
Informações complementares:																					

9.3.1. Fotos do imóvel e do entorno



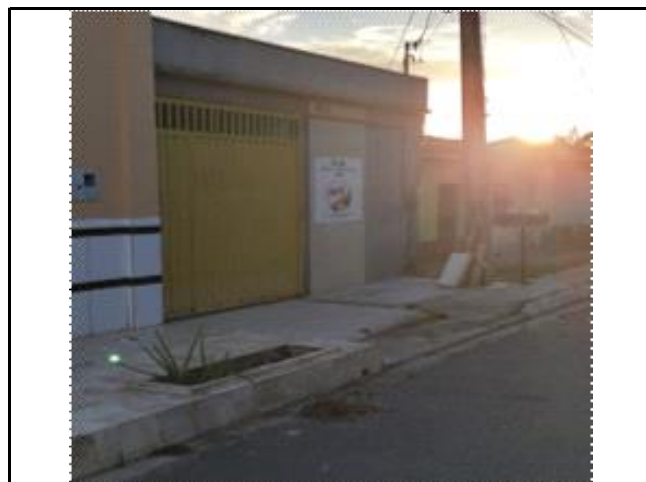
Fachada do imóvel



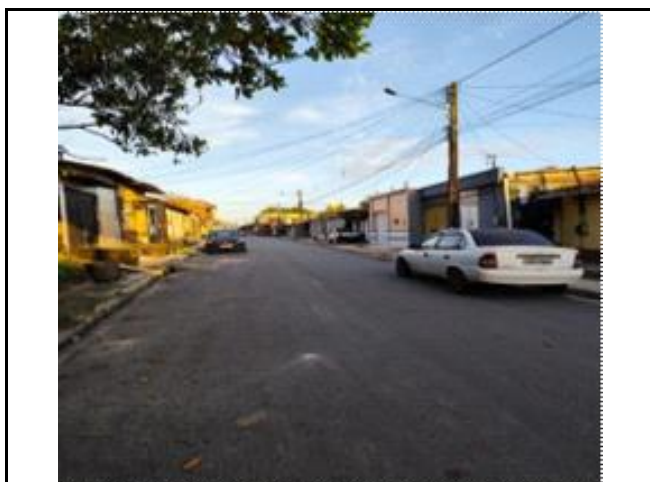
Fachada do imóvel



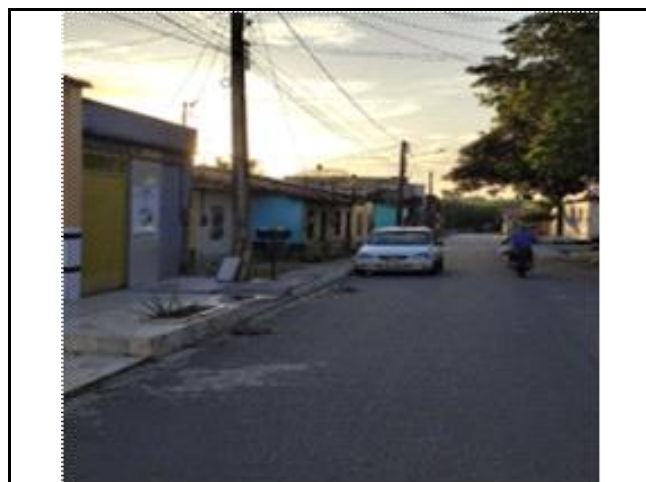
Vizinhaça



Vizinhaça



Logradouro de situação



Logradouro de situação

9.4. Diagnóstico de Mercado

Desempenho do mercado:	☐ recessivo	☒ normal	☐ aquecido
Número de Ofertas:	☒ baixo	☐ médio	☐ alto
Liquidez:	☐ baixa	☒ média	☐ alta
Absorção pelo mercado:	☐ s/ perspectivas	☒ difícil	☒ demorada ☐ rápida
Índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos:		IPTU: 0,90% do Valor venal ITBI: 2,0% do Valor do imóvel	

✓ Informações complementares:

A microrregião do bairro da Goiabarana, caso do avaliando, possui uso predominante residencial e de pequenos comércios locais. A densidade ocupacional é baixa, com perfil de imóveis de baixa verticalidade e de padrão construtivo baixo a médio.

A tendência para região é para a manutenção do atual perfil ocupacional nas vias locais e o gradual incremento de atividades comerciais, de serviços e de empreendimentos habitacionais de baixa verticalidade nas vias coletoras com maior fluxo de veículos e largura e nas áreas de expansão do município.

O bairro possui toda infraestrutura urbana de serviço, exceto esgoto, é composto por ampla rede de comércios e serviços diversificados como restaurantes, rede de serviços médicos, igrejas, supermercados, praças, escolas, hospital, de entretenimento e de lazer dada a proximidade do bairro do Centro.

A demanda nas vias locais, concentração de uso residencial, é baixa e com pouca quantidade de ofertas de imóveis em função da tendência de ocupação da região.

Este mercado é anunciado através de jornais, placas in loco, sites na internet e ações diversas de propaganda.

Apesar dos riscos e incertezas macroeconômicos, o país vem apresentando uma melhora da taxa de juros básico (ainda alta dada o histórico nacional), porém, vem apresentando tendência de queda, devendo a médio prazo melhorar a tomada de crédito e novos investimentos da população no mercado imobiliário tanto para aquisição como para novas incorporações de empreendimentos.

Este reflexo da melhora e perspectiva de queda contínua da taxa de juros, tem levado a valorização dos imóveis.



Entretanto, observa-se muita influência do governo na economia como indutor do crescimento, o que no longo prazo causa muito endividamento, conforme já se observa, e certamente, como ocorre historicamente, a degradação dos indicadores macroeconômicos do país.

Diante do atual cenário de incerteza, da especulação da valoração observada no curto prazo e características do imóvel avaliando, e, tratar-se de imóvel em processo de retomada pelo solicitante para alienação em leilão e, com indício de estar ocupado por terceiros, o tempo de liquidação do imóvel pode ser estimado de 48 a 60 meses para consideração do cálculo de liquidação forçada



10. Metodologia empregada

A identificação de valor depende fundamentalmente do objetivo da avaliação, do tipo de valor que se pretende identificar, das características do empreendimento e do mercado no qual se insere.

O Valor de Mercado é definido conforme NBR 14653 como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Para isso deve-se utilizar de metodologias preconizadas pela norma e com o devido tratamento dos dados de mercado para obtenção do Valor de Mercado.

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Para a determinação do Valor de Mercado de um imóvel, deve-se utilizar sempre que possível o Método Comparativo de Dados de Mercado de acordo com a NBR 14653.

Porém, dada a natureza do bem, uso, localização e a indisponibilidade de dados de mercado de imóveis semelhantes para comparação direta, optou-se pelo uso do método de avaliação conhecido como **Método Evolutivo** para obtenção do valor de mercado de compra/venda.

A composição do valor total do imóvel avaliando é obtida a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das edificações e benfeitorias, devidamente depreciados e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VBd) \times FC$$

Onde:

VI – valor do imóvel

VT – valor do terreno

VBd – valor das benfeitorias depreciada

FC – fator de comercialização

✓ MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico-científico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes nas amostras, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços. Para isso são considerados fatores como localização, padrão, área, profundidade entre outros que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.



Os valores de mercado são identificados considerando os imóveis como disponíveis no mercado aberto. Esta análise deve ser realizada de forma bastante crítica, possibilitando o fornecimento de subsídios comerciais para a contratante.

Fatores de Homogeneização utilizados no método comparativo para terreno:

- a) Fator Oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontado do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator 0,85 (muita negociação - desconto de 15% sobre o preço), 0,90 (pouca negociação - desconto de 10% sobre o preço) e 1,00 (A vista/transação).

- b) Fator Área: É representado pela expressão empírica.

$$Fa = (\text{Área do elemento pesquisado} / \text{Área do imóvel avaliando})^n$$

Onde:

$n=0,250$; quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$n=0,125$; quando a diferença for superior a 30%

- c) Fator Frente: função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r), pela seguinte expressão:

$$C_f = (F_p / F_r)^{1/4}, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 < F_p < 2F_r$$

Para os intervalos $F_p/F_r < 0,5$ adotar $C_f = 0,84$

Para os intervalos $F_p/F_r > 2,0$ adotar $C_f = 1,189$

F_r : 10,00 m

- d) Fator Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas ($P_{min}=0,5 \times P_e$ e $P_{max}=2 \times P_e$) que pode ser verificada pelas legislações ou conforme padrão observado na região. Sabendo que a profundidade equivalente é $P_e = A/T$, ou seja, a razão entre a área e a testada do imóvel tem-se:

$$-C_p = 1,00, \text{ quando } P_{min} < P_e < P_{max}$$

-Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{min} < P_e < P_{min}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_e / P_{min})^{0,5}$$

-Para P_e inferior a $1/2 P_{min}$ adota-se $C_p = (0,5)^{0,5} = 0,70710$ -Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o dobro da mesma ($P_{max} < P_e < 2P_{max}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:



$$C_p = (P_{\max} / P_e)^{0,5}$$

$$P_e = 30,00 \text{ m}$$

- e) Fator Topografia: Adotado como a razão entre os coeficientes de topografia do avaliando e a amostra;

Fator Topografia	
Terreno Plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos até 5% a 10%	0,90
Caído para os fundos até 10% a 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em alicive até 10%	0,95
Em alicive até 20%	0,90
Em alicive acima de 20%	0,85
Abaixo no nível da Rua até 1,00 m	1,00
Abaixo no nível da Rua de 1,00 m a 2,50 m	0,90
Abaixo no nível da Rua de 2,50 m a 4,00 m	0,80
Acima do nível da Rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da Rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

- f) Fator Superfície: Adotado como a razão entre os coeficientes de superfície do avaliando e a amostra;

Consistência da Superfície do Terreno	
Terreno Seco	1
Terreno Inundável	0,5
Terreno Brejoso ou Pantanoso	0,6
Alagadiço	0,7

- g) Fator Acesso: Adotado como a razão entre os coeficientes de acesso do avaliando e a amostra;

Acesso	
Direto e asfaltado (Ótimo)	100,00
Indireto por ramal c/ asfalto (Ótimo)	100,00
Indireto por ramal s/ asfalto (Ótimo)	90,00

- h) Fator Esquina: Adotado como a razão entre os coeficientes de Esquina do avaliando e a amostra;

Esquina/Múltiplas frentes	
Meio de Quadra	1,00
Esquina/Múltiplas Frentes	1,09

- i) Fator Localização: Para transposição da parcela do valor referente ao terreno de um lugar para o outro, adotamos a função exponencial abaixo de acordo com a nota de localização atribuída.

$$FL = (D_{\text{amostra}}/D_{\text{avaliando}})^{1,1}$$

$$D = \text{nota}$$



✓ Método do Custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Neste caso será apropriado pelo custo unitário básico de construção conforme informado pelo SINDUSCON-AM para imóvel de padrão do avaliando.

- Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

A vistoria é a primeira etapa tendo como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Para calcular o custo unitário básico precisa-se calcular a área equivalente de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios com mais de uma área com padrão diferente:

$$S = A_p + \sum(A_{q_i} \times P_i)$$

Onde:

S – área equivalente de construção

A_p – área construída padrão

A_{q_i} – área construída de padrão diferente

P_i – percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721

Assim para estimação do custo de construção, pode aplicar o modelo descrito na NBR 14653-2:2004:

$$C = \left[CUB + \frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)$$

Sendo:

C – custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB – custo unitário básico;

OE – orçamento de elevadores

OI – orçamento de instalações especiais e outras tais como: geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe – orçamento de fundações especiais

OFd – orçamento de fundações diretas

S – área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A – taxa de administração da obra

F – percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção

L – percentual correspondente ao lucro do ou remuneração da construtora.

Nota: 1) A parcela da fórmula $(1+A)(1+F)(1+L)$ será substituída pelo BDI

**Fatores utilizados por padrão do imóvel para estimativa do Custo ajustado:**

CLASSE	GRUPO	Nº	PADRÃO ECONÔMICO	VALOR	Vida	Residual
				Fator	(Anos)	%
RESIDENCIAL	BARRACO	1	BARRACO PADRÃO RÚSTICO -	0,091	5	0,00%
		2	BARRACO PADRÃO RÚSTICO	0,136	5	0,00%
		3	BARRACO PADRÃO RÚSTICO +	0,177	5	0,00%
		4	BARRACO PADRÃO SIMPLES -	0,178	10	0,00%
		5	BARRACO PADRÃO SIMPLES	0,203	10	0,00%
		6	BARRACO PADRÃO SIMPLES +	0,234	10	0,00%
	CASA	7	CASA PADRÃO RÚSTICO -	0,409	60	20,00%
		8	CASA PADRÃO RÚSTICO	0,481	60	20,00%
		9	CASA PADRÃO RÚSTICO +	0,553	60	20,00%
		10	CASA PADRÃO PROLETÁRIO -	0,624	60	20,00%
		11	CASA PADRÃO PROLETÁRIO	0,734	60	20,00%
		12	CASA PADRÃO PROLETÁRIO +	0,844	60	20,00%
		13	CASA PADRÃO ECONÔMICO -	0,919	70	20,00%
		14	CASA PADRÃO ECONÔMICO	1,07	70	20,00%
		15	CASA PADRÃO ECONÔMICO +	1,221	70	20,00%
		16	CASA PADRÃO SIMPLES -	1,251	70	20,00%
		17	CASA PADRÃO SIMPLES	1,497	70	20,00%
		18	CASA PADRÃO SIMPLES +	1,743	70	20,00%
		19	CASA PADRÃO MÉDIO -	1,903	70	20,00%
		20	CASA PADRÃO MÉDIO	2,154	70	20,00%
		21	CASA PADRÃO MÉDIO +	2,355	70	20,00%
		22	CASA PADRÃO SUPERIOR -	2,356	70	20,00%
		23	CASA PADRÃO SUPERIOR	2,656	70	20,00%
		24	CASA PADRÃO SUPERIOR +	3,008	70	20,00%
		25	CASA PADRÃO FINO -	3,331	60	20,00%
		26	CASA PADRÃO FINO	3,865	60	20,00%
		27	CASA PADRÃO FINO +	4,399	60	20,00%
		28	CASA PADRÃO LUXO	4,843	60	20,00%



11. Tratamento de dados

A pesquisa de mercado de dados de oferta e transações de imóveis, contida no Anexo 1 é composta por 5 dados.

A pesquisa de mercado se concentrou no condomínio de situação e vizinhos, estando contida no Anexo 1, seguida da análise, tratamento dos dados e dos valores obtidos no Anexos 2 e 3.

- ✓ **Tipo de tratamento:** Fatores de Homogeneização
- ✓ **Número de dados:** 5 dados utilizados
- ✓ **Ref. ao anexo número:** Anexo 1 – Pesquisa de Mercado
- ✓ **Tratamento dos dados:** Anexo 2 – Homogeneização



12. Grau de fundamentação e precisão

Com relação à especificação da avaliação este laudo atingiu os seguintes graus:

Fundamentação: Grau I

Precisão: Método Evolutivo

Estimativa do Valor Benfeitorias - Quantificação dos custos

Grau de Fundamentação - Método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Arbitrado	1
3	Depreciação Física	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
Total:			5

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Metodo Quantificação do Custo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios	1, com demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
Quanto a Fundamentação foi enquadrado em:			Grau I

Estimativa - Método Comparativo Direto

Grau de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	3
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	II - 0,50 à 2,20	2
Total:			16

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação - Tratamento por Fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	9	6
Itens Obrigatórios	3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Quanto a Fundamentação foi enquadrado em:			Grau II

Grau de Precisão - Tratamento por fatores

GRAU	III	II	I
Amplitude do Intervalo de Confiança	<= 30%	30% - 50%	> 50%
Intervalo de confiança Obtido:			15,96%
Quanto a Precisão, o tratamento foi enquadrado em:			Grau III

Graus de Fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do Valor do Terreno	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
3	Fator de Comercialização	Justificado	2
Total:			5

Enquadramento do Laudo segundo seu grau de fundamentação - Método Evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens Obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I
Quanto a Fundamentação foi enquadrado em:			Grau I



13. Resultado da Avaliação e Conclusão

- Após vistoria externa do imóvel, atestamos que o imóvel em análise pode se encontrar ocupado por terceiros e em uso;
- Foi considerado que o imóvel possui condições de habitabilidade, de segurança e higiene satisfatórias;
- Baseados nas características do mercado onde o imóvel está inserido, nas suas características físicas relacionadas à área, padrão de acabamento, conservação, concepção arquitetônica, metodologia aplicada, memórias de cálculos em anexo e pré-requisitos da instituição financeira, concluímos a opinião de valor, conforme segue:

✓ **Valor de Mercado do Imóvel:** R\$ 387.900,00 arredondados.
(Trezentos e oitenta e sete mil e novecentos reais)

Valor do Imóvel - VI = (VT + Vbd) x FC			
VT=	R\$	55.700,00	arredondados
VBd=	R\$	375.300,00	arredondados
FC=		0,90	arbitrado
VI=	R\$	387.900,00	arredondados

✓ **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 234.000,00 arredondados
(Duzentos e trinta e quatro mil reais)

14. Observações complementares importantes

- Vistoria interna não procedida em comum acordo com o solicitante;
- Adotado as características quantitativas de área existente no Registro de Imóveis como situação paradigma;
- Adotada as características qualitativas arbitradas e definidas no laudo como situação paradigma.

15. Encerramento

Local e data do Laudo: Manaus/AM, 27 de maio de 2024.

Eng. Civil Pedro Henrique Serodio Figueiredo
Resp. Técnico
CREA 040113686-8



ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisa de Mercado

Anexo 2 – Homogeneização e Método do Custo

Anexo 3 - Valor do Imóvel

Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF

Anexo 5 – Cópia documentação do objeto avaliando

16. Anexo 1 – Pesquisa de Mercado

a) Pesquisa de Mercado

Amostra	Contato	Localização	Dados Imóvel				Coef. Padrão	Local	Conservação (FOC)
1	Nome: Takano Imóveis Tel. Contato: (91) 9 8153-7846 (91) 9 8979-2424 -1.749286* -47.068202*	CEP: 68650-000 Endereço: Tv. Goiabarana, 95 Andar: 0º Compl. - Bairro: Goiabarana	Descrição: Terreno plano e seco, 2 frentes Status: Muita Negociação 27/05/2024	Vagas: 0 Nº Dormitórios: 0 Nº BWC: 0 Idade Aparente: 1 Conservação: 5 - novo	Padrão: Padrão: Inexistente Lazer: Inexistente Testada: 17,80 Área do Terreno: 854,50 Área Edificação: 0,00	Valor: R\$ 500.000,00 Valor Unitário: R\$ 181,818 Área Privativa: 0,00 Área Comum: 0 Vida Útil: 70		8	0,992
2	Nome: Cleiton Rodolfo Tel. Contato: (91) 9 8153-7846 In loco -1.751321* -47.069746*	CEP: 68650-000 Endereço: Av. Prf. Florra, 2036 Andar: 0º Compl. - Bairro: Eurico Siqueira	Descrição: 3 quartos Status: Pouca Negociação 27/05/2024	Vagas: 2 Nº Dormitórios: 3 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 30 Conservação: 5 - reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES Lazer: Inexistente Testada: 7,00 Área do Terreno: 175,00 Área Edificação: 88,00	Observações: Casa sem forro Valor: R\$ 160.000,00 Valor Unitário: 1818,18 Área Privativa: 88,00 Área Comum: 0 Vida Útil: 70	1,251	8	0,648
3	Nome: Bruno Oliveira Tel. Contato: (91) 9 8153-7846 -1.753179* -47.073080*	CEP: 68650-000 Endereço: Rua We Dez, 23 Andar: 0º Compl. - Bairro: Coutilandia	Descrição: 3 quartos Status: Pouca Negociação 27/05/2024	Vagas: 1 Nº Dormitórios: 3 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 30 Conservação: 5 - reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES Lazer: Inexistente Testada: 10,00 Área do Terreno: 200,00 Área Edificação: 87,00	Observações: Casa sem forro Valor: R\$ 180.000,00 Valor Unitário: 2068,97 Área Privativa: 87,00 Área Comum: 0 Vida Útil: 70	1,497	7	0,648
4	Nome: Hernane Romero Tel. Contato: (91) 9 8153-7846 -1.744481* -47.068522*	CEP: 68650-000 Endereço: Travessa Tatajuba, 94 Andar: 0º Compl. - Bairro: Tatajuba	Descrição: 2 quartos, 1 suite, comercio Status: Muita Negociação 27/05/2024	Vagas: 0 Nº Dormitórios: 3 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 25 Conservação: 3 - regular	Padrão: CASA PADRÃO MÉDIO - Lazer: Inexistente Testada: 5,00 Área do Terreno: 135,00 Área Edificação: 270,00	Observações: Casa sem forro Valor: R\$ 550.000,00 Valor Unitário: 2037,04 Área Privativa: 270,00 Área Comum: 0 Vida Útil: 70	1,903	8	0,7888
5	Nome: Jonas Braga Tel. Contato: (91) 9 8153-7846 -1.747518* -47.064554*	CEP: 68650-000 Endereço: Av. Moura Carvalho, 1558 Andar: 0º Compl. - Bairro: Tatajuba	Descrição: 2 quartos, terreo comercial Status: Muita Negociação 27/05/2024	Vagas: 0 Nº Dormitórios: 1 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 20 Conservação: 3 - regular	Padrão: CASA PADRÃO MÉDIO - Lazer: Inexistente Testada: 5 Área do Terreno: 100 Área Edificação: 200,00	Observações: Casa sem forro Valor: R\$ 480.000,00 Valor Unitário: 2400,00 Área Privativa: 200,00 Área Comum: 0 Vida Útil: 70	2,154	9	0,828
Avaliando	Nome: EPL Engenharia Tel. Contato: (92) 98115-8159 -47.063611* Pedro Henrique	CEP: 68650-000 Endereço: Tv. Souza castro, 595 Andar: 0º Compl. - Bairro: Goiabarana	Descrição: 2 pavimentos, 1 quarto Status: Valor de Mercado Compra e Venda	Vagas: 2 Nº Dormitórios: 1 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 15 Conservação: 3 - regular	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES Lazer: Inexistente Testada: 5,90 Área do Terreno: 144,55 Área Edificação: 230,69	Observações: Casa sem forro Valor: R\$ 144.550,00 Valor Unitário: 230,69 Área Privativa: 230,69 Área Comum: 0 Vida Útil: 70	1,743	7	0,8752

b) Fotos amostras



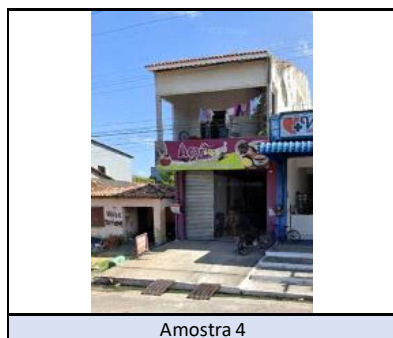
Amostra 1



Amostra 2



Amostra 3



Amostra 4



Amostra 5

c) Croqui de Localização Amostras x Avaliando





17. Anexo 2 – Homogeneização e Método do Custo

Tabela - Cálculo do Custo da Edificação existente depreciada (VBd)

Id	Valor do Imóvel (Vi)	Fator Oferta	Área Const. de Cálculo	Padrão	CUB. Ref Sinduscon	Fator CUB Ref	Fator Cub Amostra	Vida Útil	% Residual (R)	Estad. Cons	Idade Aparente	% Vida	Coef (K)	FOC	Valor Edificação (VBd)	Custo Depreciado
1	R\$ 500.000,00	0,85	0,00												R\$ -	#DIV/0!
2	R\$ 160.000,00	0,90	88,00	CASA PADRÃO SIMPLES -	2296,94	2,154	1,251	70	20	5 - reparos simples	30	43	0,56	0,648	R\$ 76.070,97	R\$ 864,44
3	R\$ 180.000,00	0,90	87,00	CASA PADRÃO SIMPLES	2296,94	2,154	1,497	70	20	5 - reparos simples	30	43	0,56	0,648	R\$ 89.995,34	R\$ 1.034,43
4	R\$ 550.000,00	0,85	270,00	CASA PADRÃO MÉDIO -	2296,94	2,154	1,903	70	20	3 - regular	25	36	0,736	0,7888	R\$ 432.188,70	R\$ 1.600,70
5	R\$ 480.000,00	0,85	200,00	CASA PADRÃO MÉDIO	2296,94	2,154	2,154	70	20	3 - regular	20	29	0,785	0,828	R\$ 380.373,26	R\$ 1.901,87

Observação:

 $VBd = CUB * FOC * Área * (Fator Cub amostra / Fator Cub ref)$ $FOC = R + K * (1 - R)$

Tabela - Valor do Terreno Residual e dados complementares da amostra

id	Valor do Terreno Residual (VRT)	Área do Terreno (m²)	Testada (m)	Prof. Equiv (m)	Unitário (R\$/m²)	Topografia	Coef	Acesso Fluvial	Superfície	Coef	Acesso	Coef	Situação ou Esquina	Coef	Localização
1	R\$ 425.000,00	854,50	17,80	48,01	R\$ 497,37	Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Esquina/2frentes	1,05	8
2	R\$ 75.536,13	175,00	7,00	25,00	R\$ 431,64	Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Meio de Quadra	1,00	8
3	R\$ 81.004,20	200,00	10,00	20,00	R\$ 405,02	Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Meio de Quadra	1,00	7
4	R\$ 100.139,61	135,00	5,00	27,00	R\$ 741,77	Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Meio de Quadra	1,00	8
5	R\$ 84.682,73	100,00	5,00	20,00	R\$ 846,83	Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Meio de Quadra	1,00	9
Avaliando		144,55	5,90	24,50		Terreno Plano	1,00	Não	Superfície seca	1,00	Condução a menos de 1Km	1,02	Meio de Quadra	1,00	7

Observação:

 $VRT = (Vi - VBd) * Fator oferta$

Tabela - Homogeneização e Estatística Descritiva

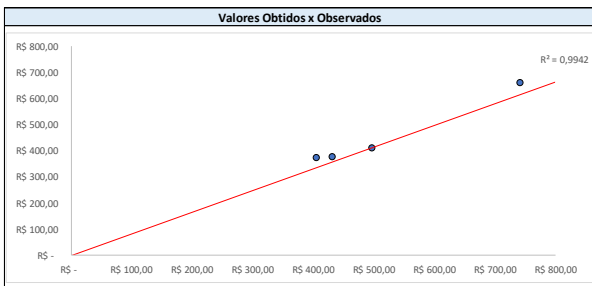
id	Unit Observado Descontado	Fatores										Aditivo Fatores	Unit Homog.	Saneamento	
		Topografia	Superfície	Acesso	Esquina	Frente	Profundidade de	Fluvial	Área	Local				Saneamento 1	Saneamento 2
1	R\$ 497,37	1,0000	1,0000	1,0000	0,9524	0,7588	1,0000	1,0000	1,2487	0,8634	0,8233	R\$ 409,48	R\$ 409,48	R\$ 409,48	R\$ 409,48
2	R\$ 431,64	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9582	1,0000	1,0000	1,0490	0,8634	0,8706	R\$ 375,78	R\$ 375,78	R\$ 375,78	R\$ 375,78
3	R\$ 405,02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8764	1,0000	1,0000	1,0414	1,0000	0,9178	R\$ 371,73	R\$ 371,73	R\$ 371,73	R\$ 371,73
4	R\$ 741,77	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0422	1,0000	1,0000	0,9831	0,8634	0,8887	R\$ 659,22	Outlier	Outlier	Outlier
5	R\$ 846,83	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0422	1,0000	1,0000	0,9550	0,7585	0,7557	R\$ 639,95	Outlier	Outlier	Outlier
Grau		III	III	III	III	II	III	III	III	II	II				

Estatística dos dados observados

Média	R\$ 584,53
Desvio Padrão	R\$ 197,94
Coef. de Variação	33,86%
Saneamento (+30%)	R\$ 759,88
Saneamento (-30%)	R\$ 409,17

Estatística dos dados homogeneizados e saneados

Média	R\$ 491,23	R\$ 385,66	R\$ 385,66
Desvio Padrão	R\$ 145,46	R\$ 20,73	R\$ 20,73
Coef. de Variação	29,61%	5,37%	5,37%
Saneamento (+30%)	R\$ 638,60	R\$ 501,36	R\$ 501,36
Saneamento (-30%)	R\$ 343,86	R\$ 269,96	R\$ 269,96
Qtd Dados Saneados:	3		
Tc students	1,53		



Unit adotado: R\$ 385,66

Intervalo de Confiança de 80%		Valores	
Limite superior	R\$ 408,09	5,81%	R\$ 58.988,71
Limite inferior	R\$ 363,24	-5,81%	R\$ 52.506,56
Amplitude	R\$ 44,84	11,63%	

Campo de Arbitrio (+/- 10%)		Valores	
Limite superior	R\$ 424,23	10,00%	R\$ 61.322,40
Limite inferior	R\$ 347,10	-10,00%	R\$ 50.172,87
Amplitude	R\$ 77,13	17,200%	

Valor do terreno (VT) adotado	
Área Terreno:	144,55 m²
Unitário (R\$/m²)	385,66 /m²
VT=	R\$ 55.700,00 arredondados

Valor do Terreno (VT): R\$ 55.700,00 (Cinquenta e cinco mil e setecentos reais)

**Método do Custo – Valor da Edificação depreciada (VBd)**

Valor da edificação (Vbd)			
Área Edificação:	230,69 m ²	Area construída equivalente	
CUB Padrão	R\$ 2.296,94 /m ²	Residencial Medio(R1 Normal) Desonera	
Coef. Padrao do Cub	2,154	CASA PADRÃO MÉDIO	
Coef Padrao Avaliando	1,743	0,8092 (Coef. Ajuste)	
CUB Novo ajustado	1.858,67		
Fator depreciação	0,8752		
Cub depreciado	R\$ 1.626,70 /m ²		
VBd=	R\$ 375.300,00 arredondados		

Valor da Edificação Depreciada (VBd): R\$ 375.300,00 (Trezentos e setenta e cinco mil e trezentos reais)

CUB Referência:

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO	
R-1	1.917,37
PP-4	1.790,10
R-8	1.697,82
PIS	1.286,75

PADRÃO NORMAL	
R-1	2.296,94
PP-4	2.143,49
R-8	1.889,38
R-16	1.848,80

PADRÃO ALTO	
R-1	2.886,54
R-8	2.317,47
R-16	2.502,54

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL	
CAL-8	2.156,70
CSL-8	1.868,88
CSL-16	2.495,67

PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.310,53
CSL-8	2.062,38
CSL-16	2.746,90

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.938,75
GI	1.071,72

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Abril/2024)

Número índice: - (Base Nov/2013 = 100)

Variação Global: -

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

18. Anexo 3 - Valor do Imóvel

Valor do Imóvel - VI =(VT + Vbd) x FC			
VT=	R\$ 55.700,00	arredondados	
Vbd=	R\$ 375.300,00	arredondados	
FC=	0,90	arbitrado	
VI=	R\$ 387.900,00	arredondados	

Valor do Imóvel (VI): R\$ 387.900,00 (Trezentos e oitenta e sete mil e novecentos reais)



19. Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF

A NBR 14653 define o valor de liquidação forçada como a “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

Para o cálculo teórico deste valor, será considerado o valor de mercado como valor futuro de um fluxo de caixa que tem também os desembolsos de despesas correntes.

Este fluxo, quando trazido a valor presente, pelas taxas de mercado adotada, resulta no valor de liquidação forçada.

Abaixo segue a estimativa das despesas e prazos de liquidez do imóvel para efeito do cálculo teórico do valor de liquidação forçada.

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$		387.900,00							
Cálculo do valor de liquidação forçada									
Considerações:									
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)				%					
IPTU	R\$	79,79		0,0017%	ao mês				
Manutenção/administração /Condominio				0,4000%	ao mês				
Assitencia Juridica	R\$	-		0,0000%	ao mês				
Certidao Inteiro teor	R\$	-		0,0000%	ao mês				
Escritura	R\$	-		0,0000%	ao mês				
Registro Escritura	R\$	-		0,0000%	ao mês				
ITBI	R\$	7.758,00		0,0417%	ao mês				
Comissão de venda (5%)				0,1042%	ao mês				
Total 1				0,5475%	ao mês				
Despesas financeiras: (taxas de mercado)									
Taxa da aplicação financ.				10,5000%	Taxa Selic				
Inflação média ao ano				3,9300%	Selic				
Custo financeiro						6,3216%	ao ano		
Total 2						0,5121%	ao mês		
Despesas totais Total 1 Total 2 =				1,0597% fixas + financeiras					
Prazo de comercialização		48		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.							39,68%		
							R\$ 234.000,00		
Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto				médio/alto				
Nível de Demanda:	alto				médio/alto				
Absorção:	rápida				normal/rápida				
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido				normal/aquecido				
					normal				
					normal/recessivo				
					recessivo				

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 234.000,00 (Duzentos e trinta e quatro mil reais) arredondados



MANUTENÇÃO

MONTAGENS E INSTALAÇÕES

CONSULTORIA, ASSESSORIA E PROJETOS

CONSTRUÇÃO

AValiação e Perícia

GERENCIAMENTO TÉCNICO

20. Anexo 5 – Cópia documentos do imóvel

Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

CNPJ: 36.739.047/0001-19 - CNS: 06.717-3

Rua Rogério Coutinho, nº 1296, Centro, Capitão Poço/PA, CEP: 68.650-000

Fone: (91) 98273-6139 - E-mail: cartoriocapitao@gmail.com

Tabeliã e Registradora: Renata Rodrigues Almeida

Certidão - Pedido nº **2.687** - Selo Digital: **A 001 366 660**

Página: 1 de 3

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

C E R T I F I C O que nesta matrícula n.º **5.367**, CNM n.º **067173.2.0005367-55**, datada de 27 de julho de 2015, **Livro 2 – Registro GERAL**, consta registrado e/ou averbado o seguinte:

IMÓVEL: Um (01) terreno urbano, medindo 5,90mts x 24,50mts (cinco metros e noventa centímetros de largura por vinte e quatro metros e cinquenta centímetros de comprimento), situado na Travessa Souza Castro nº 595, Bairro Goiabarana, Capitão Poço-PA, ocupando uma área de 144,55m² (cento e quarenta e quatro metros e cinquenta e cinco metros, digo centímetros quadrados). Assinado no livro, oficial. *****

Registro nº 01/5.367 – DATA: 27.07.2015 – TRANSMITENTE: Prefeitura Municipal de Capitão Poço-PA. ADQUIRENTE: Paulo Rafael Marques Ribeiro, brasileiro, portador da CI RG nº 3791609, CPF nº 822.699.042-49, residente e domiciliado nesta cidade de Capitão Poço-PA; ORIGEM: Título Definitivo nº 376/2014, aos 03.07.2014; Protocolo nº 036/2014, aos 16.01.2014, Selos série “H” nº 004.405.778 – 223 – 122,00; 004.405.779 – 166 – 81,30; 004.405.780 – 167 – 40,50. Assinado no livro, oficial. *****

Av. 02/5.367 - Capitão Poço, 22 de novembro de 2021 – Em virtude da substituição do sistema de livros, conforme faculta a Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação de ofício, para fazer constar que a presente matrícula foi transportada do Livro 2-AD, fls. 18 (físico), desta serventia. DOU FÉ. Assinado no livro por Karolainy Souza Gomes – Escrevente Autorizada. *****

Av. 03/5.367 - Capitão Poço, 08 de abril de 2022. Protocolo: 15.459 - **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**. De conformidade com requerimento e documentos - Habite-se, Mapa, Memorial Descritivo, Atestado de Valor Venal e demais documentos apresentados, que ficam arquivados neste Ofício - sobre o terreno objeto da presente matrícula, **AVERBA-SE** a construção de uma **OBRA RESIDENCIAL**, confeccionada em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertas com telhas de fibrocimento. Os dois telhados são apenas com 1 água, e possuem calha e platibanda para encobrir o telhado. O piso é de cerâmica e o forro de P.V.C. O banheiro possui louças sanitárias e revestimentos nas paredes (não vai até o forro). A fossa séptica está situada na calçada segundo informações do proprietário, sendo um total de **230,69 m²**, projetada com frente para a **Travessa Souza Castro, n.º 595, Bairro Goiabarana, nesta Cidade. De propriedade do Sr. Paulo Rafael Marques Ribeiro**. A obra foi avaliada em R\$ 364.693,20 (trezentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e vinte centavos) em dezembro de 2021. A obra consta os seguintes ambientes: **Térreo:** Garagem: mede 2,78m por 9,03m. Área interna: 25,10m². **Sala Comercial 1:** mede 2,79m por 3,93m. Área interna: 10,96m². **Sala Comercial 2:** mede 2,79m por 4,77m. Área interna: 13,30m². **Lavabo:** mede 2,02m por 1,66m. Área interna: 3,35m². **Hall de entrada:** mede 3,50m por 1,98m e 4,70m por 1,88m. Área interna: 15,30m². **Copa:** mede 2,75m por 3,34m. Área interna: 9,18m². **Sala de Estar/Jantar:** mede 3,12m por 5,68m e 3,34m por 2,87m. Área interna: 24,62m². **Lavabo:** mede 1,86m por 1,20m. Área interna: 2,23m². **W.C:** mede 1,87m por 1,90m. Área interna: 3,55m². **Quarto:** mede 3,03m por 1,98m e 3,70m por 4,34m. Área interna: 22,05m². **Superior: Hall e Corredor:** mede 2,05m por 2,68m e 0,94m por 3,53m. Área interna: 8,78m². **Sala 1:** mede 5,90m por 4,24m. Área interna: 25,01m². **Sala 2:** mede 3,58m por 6,16m. Área interna: 22,05m². **Sala 3:** mede 3,87m por 5,68m. Área interna: 17,87m². **W.C:** mede 1,30m por 1,81m. Área interna: 2,35m². Documentos apresentados para a presente Averbação: O Projeto Arquitetônico e o Memorial Descritivo foram elaborados e assinados pela Arquiteta e Urbanista – Plivia Helena Melo Ornela - CAU/PA – A34779-5, **RRT** Nº 11476836. **HABITE-SE** nº 011/2021, emitido pela Prefeitura Municipal de Capitão Poço/PA em 28/12/2021. **CND-Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciária e às de Terceiros** com código de controle nº 7435.2B15.50F0.2E22, válida até 28/09/2022. Protocolo: 15.469, datado de 29/03/2022. Emolumentos:

nº controle: **44424.14474.7E784.B5A4C**

Certidão - Pedido nº **2.687** - Selo Digital: **A 001 366 660**

02/08/2023 15:04
Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

Documento Certificado Digitalmente

RANIELEM SANTOS DO

CARMO:03762281211

Página: 1 de 3

R\$ 1.330,50 + 0,85 = 1.331,35. Cód: 245. Selo Digital Geral: Série A 000 815 700. DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo – Registradora Substituta.*****

R. 04/5.367 - Capitão Poço, 20 de setembro de 2022. Protocolo: 15.703 - **COMPRA E VENDA**. **Transmitente:** PAULO RAFAEL MARQUES RIBEIRO, filho de Maria Telma Marques Ribeiro e de Edimilson Ribeiro, brasileiro, funcionário público, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do RG n.º 280252052293 - MD/PA, inscrito no CPF n.º 822.699.042-49, residente e domiciliado na Travessa Governador Souza Castro, n.º 595, Goiabarana, Município de Capitão Poço/PA. **Adquirente:** MARIA LUCIANA SOUZA TELES, filha de Maria de Lourdes Souza Teles e de Manoel de Souza Teles Neto, brasileira, gerente, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do RG n.º 5905401 - PC/PA, inscrita no CPF n.º 967.030.672-87, com endereço eletrônico: goncalvesbessacampinas@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Fernando Guilhon, n.º 2229, Município de Capitão Poço/PA. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, Contrato n.º 0010331046, com força de escritura pública, datado de 31/08/2022, São Paulo/SP. Valor de avaliação R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), esse imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), sendo R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) de recursos próprios e R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mediante recursos do financiamento concedido pelo Banco Santander (BRASIL) S.A. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), no valor de R\$ 5.457,72 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), pago em 19/09/2022, conforme comprovante arquivado nesta Serventia. O transmitente declara que não é contribuinte da Previdência Social na qualidade de empregadores ou como produtores rurais. Foi mencionado no contrato a apresentação as certidões de inteiro teor e ônus e dispensadas as certidões fiscais e de efeito ajuizados. Central de Indisponibilidade de bens: CPF pesquisado: 822.699.042-49 de Paulo Rafael Marques Ribeiro, nenhum resultado encontrado na data 20/09/2022, gerando o seguinte código hash: c481.f3e5.d510.fe29.8458.475c.5142.7c36.4f37.d9c2. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 15.703, datado de 05/09/2022. Emolumentos: R\$ 1.944,45 + 0,85 = 1.945,30, Cód: 190. Selo Digital Geral: Série A 001 285 120 (desconto de 50% concedido com base na nota 18, item II, da tabela de emolumentos do Estado do Pará e Art. 290 da Lei 6.015/73). DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo – Registradora Substituta.*****

R. 05/5.367 - Capitão Poço, 20 de setembro de 2022. Protocolo: 15.703 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**. **Devedora:** MARIA LUCIANA SOUZA TELES, filha de Maria de Lourdes Souza Teles e de Manoel de Souza Teles Neto, brasileira, gerente, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do RG n.º 5905401 - PC/PA, inscrita no CPF n.º 967.030.672-87, com endereço eletrônico: goncalvesbessacampinas@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Fernando Guilhon, n.º 2229, Município de Capitão Poço/PA. **Credor fiduciário:** **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2235 e 2041, CEP: 04543-011, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data de 14/09/2021, às fls. 325/328 do livro n.º 11.287, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por seus representantes legais no final assinados e identificados, designado "SANTANDER". Conforme o instrumento particular já especificado no R. 04/5.367 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Quantidade de parcelas: 420 parcelas mensais. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/09/2022. Data de vencimento do financiamento: 31/08/2057. Taxa de Juros sem bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 11,4900%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%; Taxa nominal de juros anual: 10,9259%, Taxa nominal de juros mensal: 0,9105%. Taxa de Juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 9,4900%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%; Taxa nominal de juros anual: 9,1006%, Taxa nominal de juros mensal: 0,7584%. Valor da cota de amortização: R\$ 595,24, juros: 1.895,97, R\$ 2.491,21; Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e

Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

CNPJ: 36.739.047/0001-19 - CNS: 06.717-3

Rua Rogério Coutinho, nº 1296, Centro, Capitão Poço/PA, CEP: 68.650-000

Fone: (91) 98273-6139 - E-mail: cartoriocapitao@gmail.com

Tabeliã e Registradora: Renata Rodrigues Almeida

Certidão - Pedido nº **2.687** - Selo Digital: **A 001 366 660**

Página: **3 de 3**

invalidez permanente R\$ 52,37; Prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R\$ 23,00; Tarifa de serviços administrativos - TSA R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal R\$ 2.591,58. Valor de avaliação e venda do imóvel em público leilão: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais). Prazo de carência: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estão constituídos em mora. Decorrido o prazo vencido e não pago conferirá ao credor o direito de intimar os devedores na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Central de Indisponibilidade de bens: CPF pesquisado: 967.030.672-87 de Maria Luciana Souza Teles, nenhum resultado encontrado na data 20/09/2022, gerando o seguinte código hash: 22d6.06a2.dda6.751c.da4c.0b61.47b7.701d.d83a.6581. Protocolo: 15.703, datado de 05/09/2022. Emolumentos: R\$ 1.944,45 + 0,85 = 1.945,30, Cód: 190. Selo Digital Geral: Série A 001 285 121 (desconto de 50% concedido com base na nota 18, item II, da tabela de emolumentos do Estado do Pará e Art. 290 da Lei 6.015/73). DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo - Registradora Substituta. ***

Av. 06/5.367 - Protocolo: 16.469 datado de 24/07/2023 - **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE**. Conforme o disposto no art. 26, da lei Federal n.º 9.514/1997, e nos termos do requerimento firmado em 17.07.2023, contendo o instrumento de notificação e o comprovante do recolhimento do ITBI realizado pela avaliação de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), mediante a guia n.º 1688126412036, quitada em 17/07/2023, no valor de R\$ 9.200,00 (nove mil e duzentos reais), procedo a esta averbação para constar que, em face da devedora **MARIA LUCIANA SOUZA TELES** (acima qualificada), foi realizado o procedimento previsto no aludido diploma legal, sem que houvesse purgação da mora, operando-se, desta forma, a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula na pessoa do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** (acima qualificado), neste ato representada por seu procurador: Fábio Frasato Caires, inscrito no CPF n.º 075.435.078-97. Emolumentos: R\$ 368,70 + Selo: R\$ 0,85 = 369,65. Cód. 252. Selo Digital Geral: A 002 126 886. Capitão Poço/PA, 02 de agosto de 2023. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo - Registradora Substituta. *****

Nº CONTROLE: 44424.14474.7E784.B5A4C

A presente certidão terá validade de 30 dias, após a data de expedição.
O REFERIDO É VERDADE. DOU FÉ.

Capitão Poço/PA, 02 de agosto de 2023.

Assinado digitalmente por Ranielem Santos do Carmo - Registradora Substituta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº.: 1366660
SÉRIE: A - SELADO EM: 02/08/2023
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 06666310000086633152024250

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	52,20	7,83	1,31

nº controle: **44424.14474.7E784.B5A4C**

Certidão - Pedido nº **2.687** - Selo Digital: A 001 366 660



02/08/2023 15:04
Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

Documento Certificado Digitalmente
RANIELEM SANTOS DO CARMO
CARMO:03762281211

Página: **3 de 3**



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

RANIELEM SANTOS DO CARMO:03762281211

Documento assinado no Assinador do Cartório do Único Ofício de Capitão Poço. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.iti.gov.br/>



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO
ESTADO DO PARÁ
CERTIDÃO NEGATIVA

Data: 29/06/2023

Hora: 10:55:31

Maria do Socorro Batista Ferreira

Certidão Negativa

Nº.: 1985/2023

Certificamos, a pedido da parte interessada, que após consulta aos nossos registros, referente ao Cadastro imobiliário abaixo identificado, constatamos que até a presente data não existem débitos em aberto.

CPF/CNPJ: 967.030.672-87 **Nome/Razão Social:** MARIA LUCIANA SOUZA TELES

Inscrição Imobiliária: 01.02.066.0110.001 **Endereço:** TRAVESSA GOVERNADOR SOUZA CASTRO, N° 595

Bairro: GOIABARANA **Cidade:** Capitão Poço - PA **CEP:** 68650-000 **Quadra:** 066 **Lote:** 0110

Restrições e Observações

SEM DÉBITOS ATÉ A PRESENTE DATA.

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão. A certidão tem validade de 90 dias a contar da data de sua expedição.

Confira a autenticidade dessa certidão em http://capitaopoco-pa.nobesistemas.com.br/tributos/document_validator com o código a seguir.

Autenticação Eletrônica: A5D2-CB42-A077-35C0



VÁLIDO ATÉ 27/09/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO, 29 de Junho de 2023

Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

CNPJ: 36.739.047/0001-19 - CNS: 06.717-3

Rua Rogério Coutinho, nº 1296, Centro, Capitão Poço/PA, CEP: 68.650-000

Fone: (91) 98273-6139 - E-mail: cartoniocapitao@gmail.com

Tabeliã e Registradora: Renata Rodrigues Almeida

Certidão - Pedido nº 134 - Selo Digital: A 001 221 526

Página: 1 de 3

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

C E R T I F I C O que nesta matrícula nº 5.367, datada de 27 de julho de 2015, **Livro 2 – Registro GERAL**, consta registrado e/ou averbado o seguinte:

IMÓVEL: Um (01) terreno urbano, medindo 5,90mts x 24,50mts (cinco metros e noventa centímetros de largura por vinte e quatro metros e cinquenta centímetros de comprimento), situado na Travessa Souza Castro nº 595, Bairro Goiabarana, Capitão Poço-PA, ocupando uma área de 144,55m² (cento e quarenta e quatro metros e cinquenta e cinco metros, digo centímetros quadrados). Assinado no livro, oficial.*****

Registro nº 01/5.367 – DATA: 27.07.2015 – TRANSMITENTE: Prefeitura Municipal de Capitão Poço-PA. ADQUIRENTE: Paulo Rafael Marques Ribeiro, brasileiro, portador da CI RG nº 3791609, CPF nº 822.699.042-49, residente e domiciliado nesta cidade de Capitão Poço-PA; ORIGEM: Título Definitivo nº 376/2014, aos 03.07.2014; Protocolo nº 036/2014, aos 16.01.2014, Selos série “H” nº 004.405.778 – 223 – 122,00; 004.405.779 – 166 – 81,30; 004.405.780 – 167 – 40,50. Assinado no livro, oficial.*****

Av. 02/5.367 - Capitão Poço, 22 de novembro de 2021 – Em virtude da substituição do sistema de livros, conforme faculta a Lei nº 6.015/73, procede-se a esta averbação de ofício, para fazer constar que a presente matrícula foi transportada do Livro 2-AD, fls. 18 (físico), desta serventia. DOU FÉ. Assinado no livro por Karolainy Souza Gomes – Escrevente Autorizada.*****

Av. 03/5.367 - Capitão Poço, 08 de abril de 2022. Protocolo: 15.459 - **AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO**. De conformidade com requerimento e documentos - Habite-se, Mapa, Memorial Descritivo, Atestado de Valor Venal e demais documentos apresentados, que ficam arquivados neste Ofício - sobre o terreno objeto da presente matrícula, **AVERBA-SE** a construção de uma **OBRA RESIDENCIAL**, confeccionada em alvenaria de tijolos cerâmicos, cobertas com telhas de fibrocimento. Os dois telhados são apenas com 1 água, e possuem calha e platibanda para encobrir o telhado. O piso é de cerâmica e o forro de P.V.C. O banheiro possui louças sanitárias e revestimentos nas paredes (não vai até o forro). A fossa séptica está situada na calçada segundo informações do proprietário, sendo um total de **230,69 m²**, projetada com frente para a **Travessa Souza Castro, n.º 595, Bairro Goiabarana, nesta Cidade. De propriedade do Sr. Paulo Rafael Marques Ribeiro**. A obra foi avaliada em R\$ 364.693,20 (trezentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e noventa e três reais e vinte centavos) em dezembro de 2021. A obra consta os seguintes ambientes: **Térreo:** Garagem: mede 2,78m por 9,03m. Área interna: 25,10m². **Sala Comercial 1:** mede 2,79m por 3,93m. Área interna: 10,96m². **Sala Comercial 2:** mede 2,79m por 4,77m. Área interna: 13,30m². **Lavabo:** mede 2,02m por 1,66m. Área interna: 3,35m². **Hall de entrada:** mede 3,50m por 1,98m e 4,70m por 1,88m. Área interna: 15,30m². **Copa:** mede 2,75m por 3,34m. Área interna: 9,18m². **Sala de Estar/Jantar:** mede 3,12m por 5,68m e 3,34m por 2,87m. Área interna: 24,62m². **Lavabo:** mede 1,86m por 1,20m. Área interna: 2,23m². **W.C:** mede 1,87m por 1,90m. Área interna: 3,55m². **Quarto:** mede 3,03m por 1,98m e 3,70m por 4,34m. Área interna: 22,05m². **Superior: Hall e Corredor:** mede 2,05m por 2,68m e 0,94m por 3,53m. Área interna: 8,78m². **Sala 1:** mede 5,90m por 4,24m. Área interna: 25,01m². **Sala 2:** mede 3,58m por 6,16m. Área interna: 22,05m². **Sala 3:** mede 3,87m por 5,68m. Área interna: 17,87m². **W.C:** mede 1,30m por 1,81m. Área interna: 2,35m². Documentos apresentados para a presente Averbação: O Projeto Arquitetônico e o Memorial Descritivo foram elaborados e assinados pela Arquiteta e Urbanista – Plivia Helena Melo Ornela - CAU/PA – A34779-5, **RRT** Nº 11476836. **HABITE-SE** nº 011/2021, emitido pela Prefeitura Municipal de Capitão Poço/PA em 28/12/2021. CND-Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciária e às de Terceiros com código de controle nº 7435.2B15.50F0.2E22, válida até 28/09/2022. Protocolo: 15.469, datado de 29/03/2022. Emolumentos: R\$ 1.330,50 + 0,85 = 1.331,35. Cód: 245. Selo Digital Geral: Série A 000 815 700. DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo – Registradora Substituta.*****

Cartório do Único Office de Capitão Poço/PA

CNPJ: 36.739.047/0001-19 - CNS: 06.717-3

Rua Rogério Coutinho, nº 1296, Centro, Capitão Poço/PA, CEP: 68.650-000

Fone: (91) 98273-6139 - E-mail: cartoriocapitao@gmail.com

Tabeliã e Registradora: Renata Rodrigues Almeida

Certidão - Pedido nº 134 - Selo Digital: A 001 221 526

Página: 2 de 3

R. 04/5.367 - Capitão Poço, 20 de setembro de 2022. Protocolo: 15.703 - **COMPRA E VENDA**.
Transmitente: PAULO RAFAEL MARQUES RIBEIRO, filho de Maria Telma Marques Ribeiro e de Edimilson Ribeiro, brasileiro, funcionário público, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do RG n.º 280252052293 - MD/PA, inscrito no CPF n.º 822.699.042-49, residente e domiciliado na Travessa Governador Souza Castro, n.º 595, Goiabarana, Município de Capitão Poço/PA. **Adquirente:** MARIA LUCIANA SOUZA TELES, filha de Maria de Lourdes Souza Teles e de Manoel de Souza Teles Neto, brasileira, gerente, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do RG n.º 5905401 - PC/PA, inscrita no CPF n.º 967.030.672-87, com endereço eletrônico: goncalvesbessacampinas@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Fernando Guilhon, n.º 2229, Município de Capitão Poço/PA. Conforme contrato por instrumento particular de compra e venda de imóvel com Alienação Fiduciária em Garantia, Contrato n.º 0010331046, com força de escritura pública, datado de 31/08/2022, São Paulo/SP. Valor de avaliação R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), esse imóvel foi alienado pelo valor de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), sendo R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais) de recursos próprios e R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) mediante recursos do financiamento concedido pelo Banco Santander (BRASIL) S.A. ITBI: recolhido pela avaliação fiscal de R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), no valor de R\$ 5.457,72 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e setenta e dois centavos), pago em 19/09/2022, conforme comprovante arquivado nesta Serventia. O transmitente declara que não é contribuinte da Previdência Social na qualidade de empregadores ou como produtores rurais. Foi mencionado no contrato a apresentação as certidões de inteiro teor e ônus e dispensadas as certidões fiscais e de efeito ajuizados. Central de Indisponibilidade de bens: CPF pesquisado: 822.699.042-49 de Paulo Rafael Marques Ribeiro, nenhum resultado encontrado na data 20/09/2022, gerando o seguinte código hash: c481.f3e5.d510.fe29.8458.475c.5142.7c36.4f37.d9c2. A DOI será emitida no prazo regulamentar. Protocolo: 15.703, datado de 05/09/2022. Emolumentos: R\$ 1.944,45 + 0,85 = 1.945,30, Cód: 190. Selo Digital Geral: Série A 001 285 120 (desconto de 50% concedido com base na nota 18, item II, da tabela de emolumentos do Estado do Pará e Art. 290 da Lei 6.015/73). DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo – Registradora Substituta. *****

R. 05/5.367 - Capitão Poço, 20 de setembro de 2022. Protocolo: 15.703 - **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**.
Devedora: MARIA LUCIANA SOUZA TELES, filha de Maria de Lourdes Souza Teles e de Manoel de Souza Teles Neto, brasileira, gerente, solteira, maior, que declara não conviver em união estável, portadora do RG n.º 5905401 - PC/PA, inscrita no CPF n.º 967.030.672-87, com endereço eletrônico: goncalvesbessacampinas@gmail.com, residente e domiciliada na Avenida Fernando Guilhon, n.º 2229, Município de Capitão Poço/PA. **Credor fiduciário:** **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2235 e 2041, CEP: 04543-011, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ n.º 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro da Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data de 14/09/2021, às fls. 325/328 do livro n.º 11.287, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por seus representantes legais no final assinados e identificados, designado "SANTANDER". Conforme o instrumento particular já especificado no R. 04/5.367 supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para o credor, em garantia de dívida no valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). Quantidade de parcelas: 420 parcelas mensais. Sistema de Amortização: SAC. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30/09/2022. Data de vencimento do financiamento: 31/08/2057. Taxa de Juros sem bonificação: Taxa efetiva de juros anual: 11,4900%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,9105%; Taxa nominal de juros anual: 10,9259%, Taxa nominal de juros mensal: 0,9105%. Taxa de Juros bonificada: Taxa efetiva de juros anual: 9,4900%, Taxa efetiva de juros mensal: 0,7584%; Taxa nominal de juros anual: 9,1006%, Taxa nominal de juros mensal: 0,7584%. Valor da cota de amortização: R\$ 595,24, juros: 1.895,97, R\$ 2.491,21; Prêmio mensal obrigatório de seguro por morte e invalidez permanente R\$ 52,37; Prêmio mensal obrigatório de seguro por danos físicos no imóvel R\$ 23,00; Tarifa de serviços administrativos – TSA R\$ 25,00; Valor total do encargo mensal R\$ 2.591,58. Valor de avaliação e venda do imóvel em público leilão: R\$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil

Cartório do Único Ofício de Capitão Poço/PA

CNPJ: 36.739.047/0001-19 - CNS: 06.717-3
Rua Rogério Coutinho, nº 1296, Centro, Capitão Poço/PA, CEP: 68.650-000
Fone: (91) 98273-6139 - E-mail: cartoriocapitao@gmail.com
Tabeliã e Registradora: Renata Rodrigues Almeida

Certidão - Pedido nº 134 - Selo Digital: A 001 221 526

Página: 3 de 3

reais). Prazo de carência: 30 dias, a partir do vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, a partir do qual os devedores estão constituídos em mora. Decorrido o prazo vencido e não pago conferirá ao credor o direito de intimar os devedores na forma e para os efeitos o art. 26 da Lei 9.514/97. Central de Indisponibilidade de bens: CPF pesquisado: 967.030.672-87 de Maria Luciana Souza Teles, nenhum resultado encontrado na data 20/09/2022, gerando o seguinte código hash: 22d6.06a2.dda6.751c.da4c.0b61.47b7.701d.d83a.6581. Protocolo: 15.703, datado de 05/09/2022. Emolumentos: R\$ 1.944,45 + 0,85 = 1.945,30, Cód: 190. Selo Digital Geral: Série A 001 285 121 (desconto de 50% concedido com base na nota 18, item II, da tabela de emolumentos do Estado do Pará e Art. 290 da Lei 6.015/73). DOU FÉ. Assinado na ficha por Ranielem Santos do Carmo – Registradora Substituta.***

Nº CONTROLE: 46434.74774.79744.B5A4C

A presente certidão terá validade de 30 dias, após a data de expedição.
O REFERIDO É VERDADE. DOU FÉ.

Capitão Poço/PA, 04 de maio de 2023

Assinado eletronicamente por Marcela Akemi Suzuki - Tabeliã e Registradora Substituta.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ
SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº.: 1317593
SÉRIE: A - SELADO EM: 04/05/2023
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº: 39571310000097532451410240

QTD ATO	EMOLUMENTOS	FRJ	FRC
1	52,20	7,83	1,31



MANIFESTO DE ASSINATURAS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, pelos seguinte(s) signatário(s):

MARCELA AKEMI SUZUKI:02287785140

Documento assinado no Assinador do Cartório do Único Ofício de Capitão Poço. Para validar acesse o link abaixo:

<https://verificador.iti.gov.br/>



- **PORTAL DO CIDADÃO**

- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAL DO POVO

Documento Autêntico

Certidão negativa verificada com sucesso, este documento foi emitido pelo iTributos, **por favor, confira os dados da certidão gerada.**

Contribuinte: MARIA LUCIANA SOUZA TELES

CPF/CNPJ: 967.030.672-87

Endereço: TRAVESSA GOVERNADOR SOUZA CASTRO , 595 - GOIABARANA

Inscrição Municipal ou Inscrição Mobiliária: 01.02.066.0110.001

Número da certidão: 1985/2023

Validade: 90 dias

Data de emissão: 29 de Junho de 2023

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão. A certidão tem validade de 90 dias a contar da data de sua expedição.

[Verificar outra certidão negativa](#)

Validação de Documentos

Para verificar a autenticidade de documentos, clique [aqui](#).



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO - PA

Documento de Arrecadação

CPF/CNPJ

967.030.672-87

Contribuinte

7070 - MARIA LUCIANA SOUZA TELES

Cód Rec / Ab Rec

01 - IPTU

Data Processamento

31/07/2023

Nosso Número

1696939370237

Pagar este documento até

15/10/2023

Observações

**AVENIDA GOVERNADOR FERNANDO GUILHON , 2229 - Bairro RODOVIARIO
- Capitão Poço - PA - 68650-000**

Valor Total do Documento

79,79

Composição do Documento de Arrecadação

Ano	Receita	Débito/Status	Parcela	Vencimento	Valor	Desconto	Correção	Multa	Juros	Total
2023	IPTU	146207 / Aberto	1/1	15/10/2023	71,88	0,00	0,00	7,19	0,72	79,79
Receita	Valor	Desconto	Total							
TXCL	7,47	0,00	7,47							
TXEX	8,22	0,00	8,22							
IPTU	44,98	0,00	44,98							
TXLP	7,47	0,00	7,47							
TXCO	3,74	0,00	3,74							

Descrição da Solicitação

Inscrição imobiliária

Endereço do imóvel

01.02.066.0110.001 TRAVESSA GOVERNADOR SOUZA CASTRO , 595 - Bairro GOIABARANA - Capitão Poço - PA -
68650-000 - Lote 0110, Quadra 066

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO | CNPJ: 05.149.109/0001-09 | AVENIDA MOURA CARVALHO, 1225 - Bairro TATAJUBA - Capitão Poço - PA -
68650-000

03399.01068 00416.969392 37023.701016 3 95040000007979

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Documento de Arrecadação Municipal

03399.01068 00416.969392 37023.701016 3 95040000007979



CPF/CNPJ:

967.030.672-87

Nosso Número:

1696939370237

Data de Vencimento:

15/10/2023

Valor Total a Pagar:

79,79



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO
ESTADO DO PARÁ
CERTIDÃO NEGATIVA

Data: 07/11/2023
Hora: 08:48:56
Marcos Dener Lopes Sales

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS

Nº.: 2496/2023

Certificamos, a pedido da parte interessada, que após consulta aos nossos registros, referente ao Contribuinte abaixo identificado, constatamos que até a presente data não existem débitos em aberto.

Contribuinte	CPF/CNPJ	Status
MARIA LUCIANA SOUZA TELES	967.030.672-87	Válido

Endereço

AVENIDA GOVERNADOR FERNANDO GUILHON , 2229, - RODOVIARIO , - Capitão Poço, PARÁ, 68650-000

Restrições e Observações

SEM DÉBITOS ATÉ A PRESENTE DATA.

A FAZENDA MUNICIPAL se reserva o direito de cobrar os débitos que venham a ser constatados mesmo se referentes a períodos compreendidos nesta certidão. A certidão tem validade de 90 dias a contar da data de sua expedição.

Confira a autencidade dessa certidão em http://capitaopoco-pa.nobesistemas.com.br/tributos/document_validator com o código a seguir.

Autenticação Eletrônica: 5102-3E75-44AB-B888



VÁLIDO ATÉ 05/02/2024

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPITAO POCO, 07 DE NOVEMBRO DE 2023