

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.21614
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Orestes Del Corto, 95 - Suíssa, Ribeirão Pires -SP,09421-300		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	30 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	500,00
	IPTU/ITR:	500,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	500,000
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	211,79
	IPTU:	80,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		80,00



Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado como cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR14.653- 2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Matrícula nº 34.591 do cartório de Ribeirão Pires e área construída conforme IPTU nº 361-52-22-0858-00-0000. Recomenda-se apresentação matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

Indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	197.441,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	139.000,00
			% Desc:		-29,60%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	144.371,05	Valor de Liq. Forçada:	R\$	101.000,00
			% Desc:		-30,04%
-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\$	342.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	240.000,00	% Desc:	-29,82%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			30 meses				
Validade do Laudo			1 ANO				
Data do laudo:	26/12/2025		Assinatura Avaliador				
Data da vistoria:	22/12/2025 (vistoria externa)						
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad		CREA Resp.:	5062265096	ART nº:		

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE
COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL
LOCALIZADO NA RUA ORESTES DEL CORTO, 95 - SUÍSSA,
RIBEIRÃO PIRES – SP**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

26 DE DEZEMBRO DE 2025



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA, LIQUIDAÇÃO FORÇADA E LOCAÇÃO DE IMÓVEL LOCALIZADO RUA ORESTES DEL CORTO, 95 - SUISSA, RIBEIRÃO PIRES – SP.

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para determinação de valor de mercado para **compra/venda e liquidação forçada** do imóvel referenciado acima.

Este laudo de avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste laudo de avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,
Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

Ficha Resumo

Empresa: Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

Solicitante: Banco Santander (Brasil) S.A.

Referência: Laudo de Avaliação para compra/venda, liquidação forçada e locação de imóvel

Data da Vistoria: 22/12/2025

Dados Gerais do Imóvel Avaliando:

Endereço: Rua Orestes Del Corto, 95

Bairro: Suissa

Município: Ribeirão Pires

Estado: SP

Área do Terreno¹

500,00 m²

Área Construída²

80,00 m²



Metodologia: Método Evolutivo

Resultado da Avaliação do imóvel:

Valor de Mercado para Compra/Venda

R\$ 342.000,00

Valor de Liquidação Forçada

R\$ 240.000,00

Grau de Fundamentação (MCDDM)

Grau II

Grau de Precisão (MCDDM)

Grau III

Data Base: 26 de dezembro de 2025

Obs.1: Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Matrícula nº 34.591 do cartório de Ribeirão Pires - SP e área construída conforme IPTU nº 361-52-22-0858-00-0000;

Obs.2: Nos termos da AV.14 da matrícula ora apresentada o imóvel possui projeto de regularização com ampliação de área de 80,00 m² existentes, 30,90 m² a regularizar e 100,89 m² a construir. Conforme acordado com o Banco Santander (Brasil) S/A para fins de situação paradigma foi adotada a área regularizada, qual seja, 80,00 m² padrão construtivo Simples, Idade 30 anos e estado de conservação d;

Obs.3: Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

¹ Conforme matrícula.

² Conforme matrícula e IPTU.

SUMÁRIO

1. OBJETIVO	5
2. LOCALIZAÇÃO	5
3. ZONEAMENTO	7
5. DOCUMENTAÇÕES	11
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:	12
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
8. METODOLOGIA.....	14
9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	24
10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	26
11. CONCLUSÃO DE VALORES	28

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de imóvel comercial localizado na Rua Orestes Del Corto, 95 - Suíssa, Ribeirão Pires – SP, 09421-300

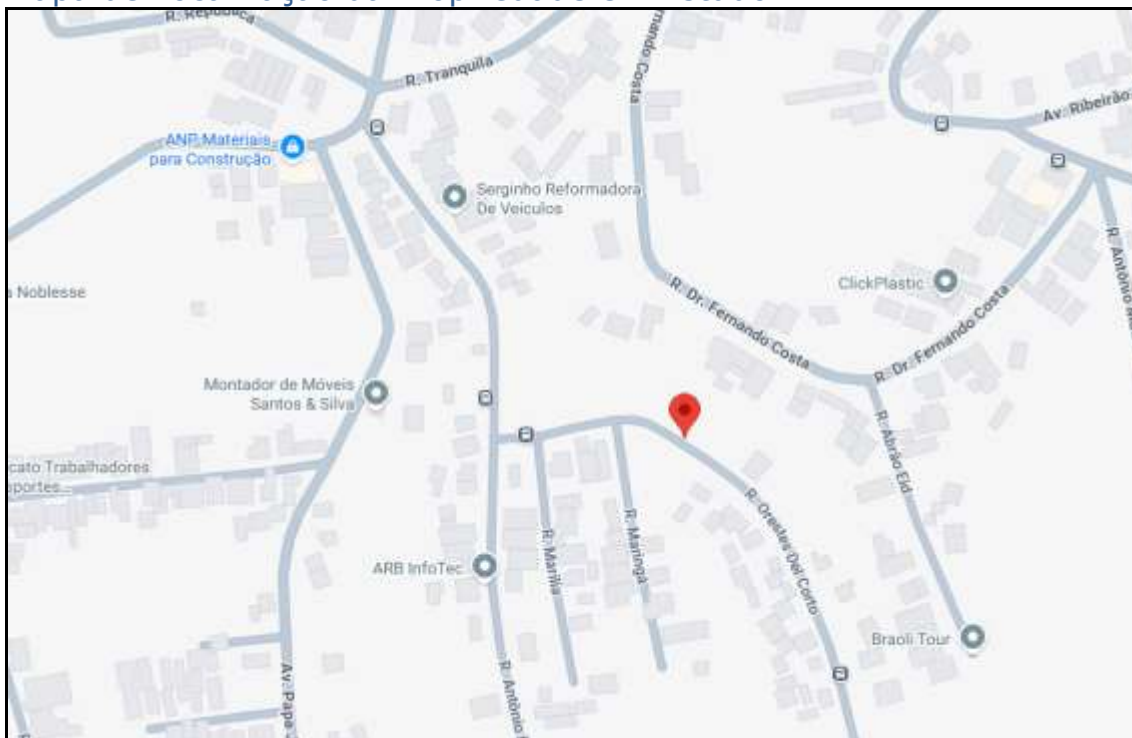
2. LOCALIZAÇÃO

- Situação

O imóvel em estudo está localizado na Rua Orestes Del Corto, 95 - Suíssa, Ribeirão Pires – SP,09421-300. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 900 m da Bonatto Móveis;
- 800 m da Rodovia Índio Tibiriça ;
- 2,2 km da Coop Supermercado;

Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



- **Ocupação Circunvizinha**

A região é formada predominantemente por imóveis comerciais de médio padrão, além de residências. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas, como por exemplo, Bancos, Escolas, Padarias, Mercados etc.

A região possui como principais vias de acesso a própria Rua Orestes Del Corto, Rua Antônio Boaventura e Rua Antônio Matias, entre outras vias de acesso secundário.

- **Transportes**

O imóvel se localiza no centro da cidade o que facilita a locomoção na cidade via transporte privado (automóveis em geral) e transporte público (ônibus)

- **Melhoramentos Públicos**

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Orestes Del Corto, no trecho do imóvel em estudo, é uma via de sentido duplo, com 02 (duas) faixas de rolamento sem demarcação. A via apresenta pavimentação em paralelepípedo, guias e calçadas.

Vista da Rua Orestes Del Corto no trecho do imóvel em estudo:



Fonte: Arquivo próprio.

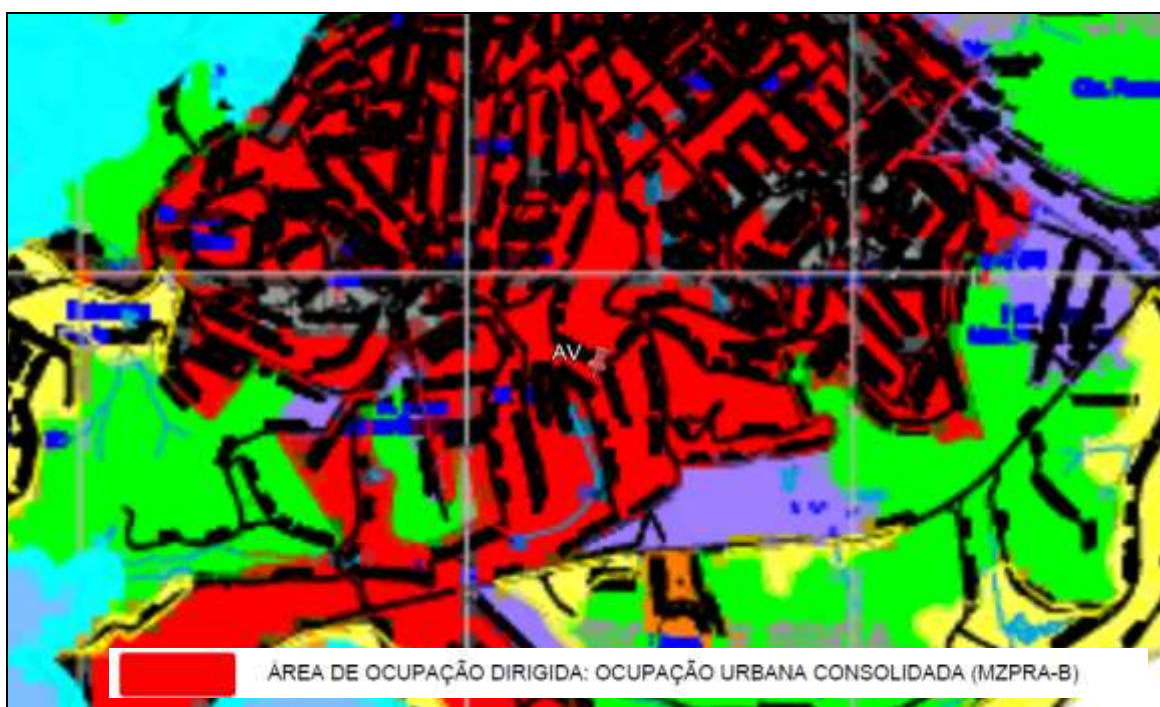
3. ZONEAMENTO

Legislação Municipal

A legislação que dispõe sobre a implantação do uso e ocupação do solo do município de Ribeirão Pires e dá providências é determinada pela Lei nº 5.907 de 23 de outubro de 2014.

De acordo com essa legislação, a propriedade em estudo encontra-se em perímetro de Zona de Ocupação Urbana Consolidada (MZPRA-B), portanto, deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação do solo admitidos neste segmento.

Mapa de Zoneamento:



Fonte: Anexo XV do Plano Diretor Lei nº 5.907 de 23 de outubro de 2014.

Parâmetros Urbanísticos:

LOTE MINIMO 500 m²	Uso	Tamanho do Lote (L em m²)	TO	lo	le
	Residencial	$L \leq 500$	0,40	1,00	2,50
		$500 < L \leq 1.000$	0,35	0,70	2,00
		$1.000 < L \leq 2.000$	0,30	0,45	1,50
		$2.000 < L \leq 5.000$	0,25	0,30	1,20
		$L > 5.000$	0,20	0,20	1,00
	Industrial	$L \leq 500$	0,35	0,50	1,40
		$500 < L \leq 1.000$	0,29	0,38	1,30
		$1.000 < L \leq 2.000$	0,25	0,30	1,20
		$2.000 < L \leq 5.000$	0,22	0,25	1,10
		$L > 5.000$	0,21	0,21	1,00
	Comercial de Serviços Institucional	$L \leq 500$	0,30	0,60	2,00
		$500 < L \leq 1.000$	0,30	0,45	1,50
		$1.000 < L \leq 2.000$	0,29	0,35	1,20
		$2.000 < L \leq 5.000$	0,27	0,30	1,10
		$L > 5.000$	0,27	0,27	1,00

Fonte: Anexo XV do Plano Diretor Lei nº 5.907 de 23 de outubro de 2014.

4. Descrição da Propriedade

Localização do imóvel em estudo no Google Earth



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth

Área de Terreno: 500,00 m² (Conforme matrícula nº 34.591 do cartório de Ribeirão Pires - SP).

Formato: Regular;

Situação: Meio de Quadra;

EDIFICAÇÕES:

Área Construída: 80,00 m² (Conforme IPTU nº 361-52-22-0858-00-0000)

Estado Conservação: "d" entre regular e necessitando de reparos simples;

Padrão Construtivo: Casa Padrão médio – valor mínimo. (IBAPE)

Idade Aparente: 30 anos

Quadro de Áreas – Área Construída

Item	Área Construída (m ²)	Fonte:
Casa	80,00	IPTU
Área Construída Total (m ²):	80,00	IPTU

5. DOCUMENTAÇÕES

Matrícula nº 34.591 do Cartório de Imóveis de Ribeirão Pires- SP. A referida matrícula refere-se ao imóvel localizado na Rua Orestes Del Corto, 95 - Suíssa, Ribeirão Pires -SP,09421-300, com área de terreno de 500,00 m² e contruída de 211,79 m².

IPTU Nº 361-52-22-0858-00-0000. O referido documento explicita o imóvel localizado na Rua Orestes Del Corto, 95 - Suíssa, Ribeirão Pires -SP,09421-300, com área de terreno de 500,00 m² e contruída de 80,00 m².

Quadro Resumo das documentações:

Item	Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
Matrícula	500,00	211,79
IPTU	500,00	80,00
Áreas adotadas na Avaliação	2.000,00 (Matricula)	80,00 (IPTU)

Obs.1: Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Matrícula nº 34.591 do cartorio de Ribeirão Pires - SP e área construída conforme IPTU nº 361-52-22-0858-00-0000;

Obs.2: Nos termos da AV.14 da matrícula ora apresentada o imóvel possui projeto de regularização com ampliação de área de 80,00 m² existentes, 30,90 m² a regularizar e 100,89 m² a construir. Conforme acordado com o Banco Santander (Brasil) S/A para fins de situação paradigma foi adotada a área regularizada, qual seja, 80,00 m² padrão construtivo Simples, Idade 30 anos e estado de conservação d;

Obs.3: Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo de avaliação foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo de avaliação foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo de avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno conforme Matrícula nº 34.591 do cartório de Ribeirão Pires - SP e área construída conforme IPTU nº 361-52-22-0858-00-0000;
- Nos termos da AV.14 da matrícula ora apresentada o imóvel possui projeto de regularização com ampliação de área de 80,00 m² existentes, 30,90 m² a regularizar e 100,89 m² a construir. Conforme acordado com o Banco Santander (Brasil) S/A para fins de situação paradigma foi adotada a área regularizada, qual seja, 80,00 m² padrão construtivo Simples, Idade 30 anos e estado de conservação d;
- Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Ribeirão Pires é um município localizado no sudeste do estado de São Paulo e integra a Região Metropolitana de São Paulo, mais especificamente o Grande ABC, com aproximadamente 118.954 habitantes (IBGE/2025).

A cidade possui um perfil predominantemente residencial e é conhecida por seu caráter mais tranquilo quando comparada a outros municípios da região metropolitana, mantendo forte relação com áreas verdes e ambientais preservadas.

O município conta com infraestrutura urbana básica consolidada, como sistema de transporte público, comércio central estruturado, equipamentos de saúde e educação, além de ligação ferroviária pela CPTM, que facilita o deslocamento dos moradores para outras cidades da região metropolitana.

Situada em uma região de relevo acidentado e clima ameno, Ribeirão Pires desenvolveu-se historicamente como uma estância de características naturais, o que ainda influencia sua identidade urbana e social.

O bairro Suíssa, onde localiza-se o avaliando também conhecido como Vila Suíssa, se insere em uma cidade de porte médio, com perfil predominantemente residencial e forte presença de áreas verdes com característica marcantes.

De acordo com a pesquisa de mercado pudemos constatar que os imóveis semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados no patamar de R\$ 390,00/m² de área terreno, que pode variar conforme sua área de terreno, topografia, localização, entre outros.

Nos termos da AV.14 da matrícula ora apresentada o imóvel possui projeto de regularização com ampliação de área de 80,00 m² existentes, 30,90 m² a regularizar e 100,89 m² a construir. Conforme acordado com o Banco Santander (Brasil) S/A para fins de situação paradigma foi adotada a área regularizada, qual seja, 80,00 m² padrão construtivo Simples, Idade 30 anos e estado de conservação d.

8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste parecer técnico são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do

mesmo. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Fator de Localização:

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização

Fórmula:

$$\text{Fator.Localização} = \frac{\text{Índice.Fiscal.do.imóvel.avaliando}}{\text{Índice.Fiscal.do.elemnto.pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

Fator de Esquina:

Considerado na avaliação de imóveis em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores estimados podendo apresentar variação de 5% a 20%.

Fator Área:

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \quad \text{— Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \quad \text{— Diferença superior a 30\%}$$

Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

Fator Padrão Construtivo:

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.**

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO (TERRENO) COM BASE NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Item	Endereço	Contato	Preço (R\$)	Preço descontado fator oferta (R\$) e FC p/ im. Com benef.	Benfeitoria (R\$)	Preço descontado fator oferta e benfeitoria e FC (R\$)	Área de terreno (m²)	Especulação	Fator oferta	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Nota de Localização	Topografia	Fator Topografia (IBAPE)	Data
Terreno nú	1 Avenida Ribeirão Pires, s/n - Suissa, Ribeirão Pires - SP, 09421-000	Re/Max Gol Ili -Sra. Rita (11) 3904-2000	192.000,00	172.800,00	0,00	172.800,00	374,00	Normal	0,90	462,03	8,00	Terreno plano	1,00	dez-25
	2 Rua Luiz Pelegrini, 42 - Suissa, Ribeirão Pires - SP,09423-390	Classe A Imóveis - Sr.Carlos (11) 4546-1312	120.000,00	108.000,00	0,00	108.000,00	240,00	Normal	0,90	450,00	8,00	Terreno plano	1,00	dez-25
	3 Rua Antônio Boaventura,s/v- Suissa, Ribeirão Pires -SP,09421-320	Perolas da Serra - Sr. Claudio(11) 4828-4919	270.000,00	243.000,00	0,00	243.000,00	741,00	Normal	0,90	327,94	8,00	Terreno plano	1,00	dez-25
Terreno com benfeitorias	4 Rua José Mortari, 456 - Suissa,Ribeirão Pires - SP, 09424-400	Corretor Sr. Renaldo -(11) 95153-6060	640.000,00	539.635,30	346.509,77	193.125,53	500,00	Normal	0,90	386,25	8,00	Terreno plano	1,00	dez-25
	5 Rua Manoel Dias Marcelino, 112 - Suissa,Ribeirão Pires - SP,09423-110	Corretor Sr. Renaldo -(11) 95153-6060	450.000,00	379.431,07	207.152,58	172.278,49	405,00	Normal	0,90	425,38	8,00	Terreno plano	1,00	dez-25
Av	Rua Orestes Del Corto, 95 - Suissa, Ribeirão Pires - SP, 09421-300				-	-	500,00	-	-		8,00	Terreno plano	1,00	-

Planilha de Homogeneização de Valores – compra/venda (Resumo)

Nº do item		Endereço	Preço (R\$)	Área de terreno (m²)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)	Fator Área	Variação Monetária Área (R\$)	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator área	Fator Transposição	Esquina	Fator esquina	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator esquina	AT - Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²) descontado fator topografia	Valor unitário descontado fator oferta	Variação Monetária final (R\$/m²)	Valor Homogeneizado (R\$/m²)	Fator acumulado	Média do valor Saneado por tipologia (R\$/m²)	Valor Saneado (R\$/m²)
Terreno nú	1	Re/Max Gol III -Sra. Rita (11) 3904-2000	192.000,00	374,00	462,03	0,9300	-32,35	429,68	1,0000	Não	1,00	462,03	462,03	462,03	-32,35	429,68	0,93	394,90	429,68
	2	Rua Antônio Boaventura,s/v- Suissa, Ribeirão Pires -SP,09421-320	120.000,00	240,00	450,00	0,9123	-39,45	410,55	1,0000	Não	1,00	450,00	450,00	450,00	-39,45	410,55	0,91		410,55
	3	Rua Antônio Boaventura,s/v- Suissa, Ribeirão Pires -SP,09421-320	270.000,00	741,00	327,94	1,0504	16,53	344,46	1,0000	Não	1,00	327,94	327,94	327,94	16,53	344,46	1,05		344,46
Terreno com benfeitorias	4	Rua Manoel Dias Marcelino, 112 - Suissa,Ribeirão Pires - SP,09423-110	640.000,00	500,00	386,25	1,0000	0,00	386,25	1,0000	Não	1,00	386,25	386,25	386,25	0,00	386,25	1,00	394,90	386,25
	5	Rua Manoel Dias Marcelino, 112 - Suissa,Ribeirão Pires - SP,09423-110	450.000,00	405,00	425,38	0,9487	-21,83	403,55	1,0000	Não	1,00	425,38	425,38	425,38	-21,83	403,55	0,95		403,55
Média																394,90	-		394,90

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

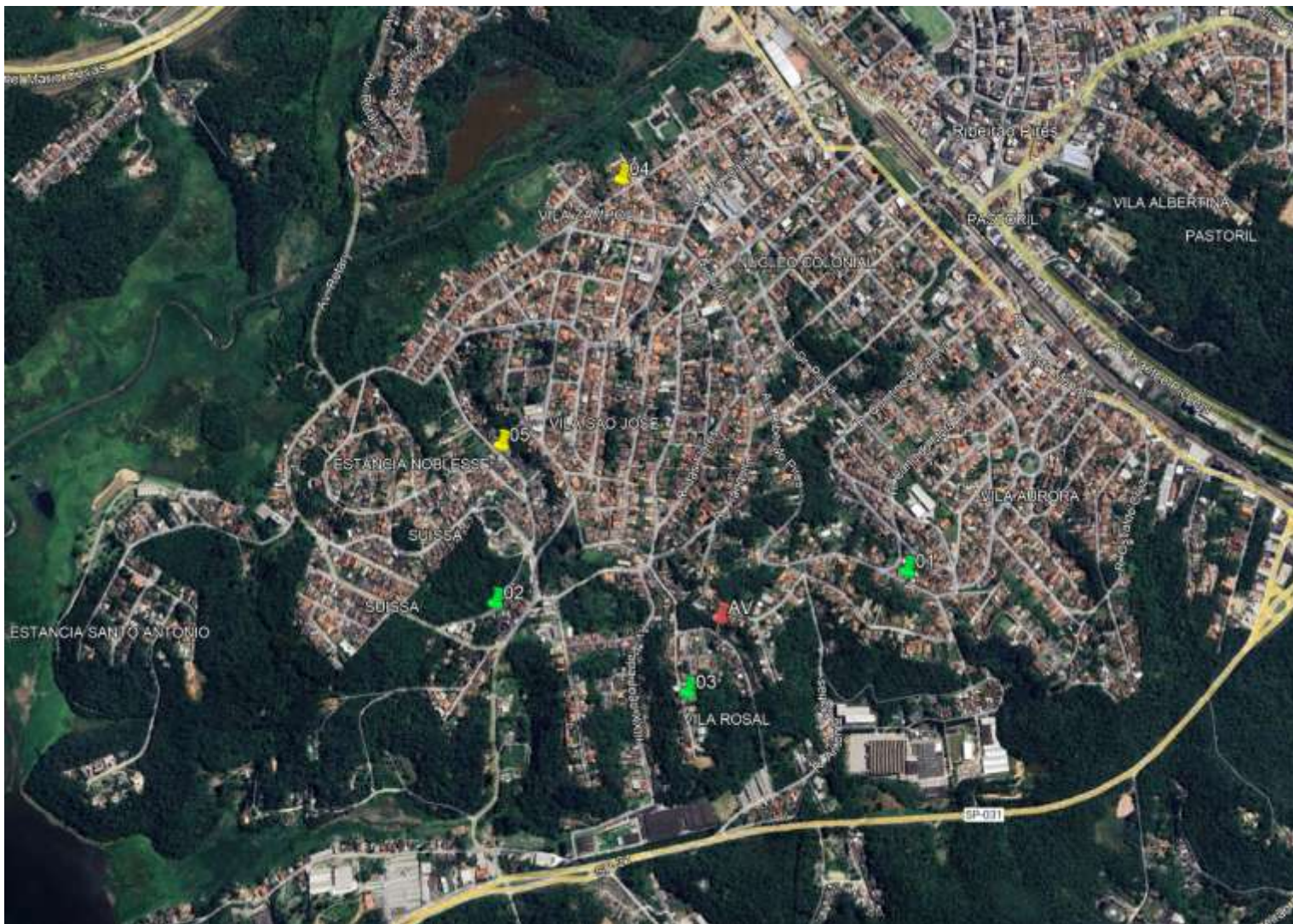
Valor de Mercado= R\$ 394,90 m² x 500,00 m² área de terreno

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 197.449,91

Arredondamento:
R\$ 197.000,00

Valor unitário Saneado (R\$/m²)	394,90
Desvio Padrão	32,20
Saneamento 30%	513,37
Saneamento -30%	276,43
Coefficiente de variação inicial	13,26%
Coefficiente de variação final	8,15%

Mapa de Localização dos elementos pesquisados (compra/venda) em relação ao imóvel em estudo:



Determinação do Custo das Edificações:

O custo da construção (e/ou valor de venda da edificação) de um imóvel pode ser calculado através de orçamentos detalhados ou sintéticos, de acordo com o rigor solicitado, ou pela disponibilidade de informações fornecidas para elaboração da avaliação.

Destaca-se que ao avaliar construções padronizadas é possível a utilização de custos unitários tabelados e consagrados dentro do mercado da imobiliário brasileiro. Dentre eles destacam-se os Custos Unitários Básicos de Edificações (Sinduscon) e os Custos Unitários Pini de Edificações.

Para avaliação do Custo da edificação do imóvel em estudo serão utilizados os Custos Unitários Básico de Edificações (CUB/SP), na qual compreende os seguintes valores:

Elementos Comparativos

item	Edificação	Área Construída (m²)	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Classificação Padrão de Acabamento (Sinduscon)	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON SP (R\$/m²)	Fator ponderação custo	BDI	
4	Casa	184,00	Casa Padrão Simples	R1 - B	30	c	70	0,7411	2.080,78	1,000	1,2212	R\$ 346.509,77
5	Casa	110,00	Casa Padrão Simples	R1 - B	30	c	70	0,7411	2.080,78	1,000	1,2212	R\$ 207.152,58

Imóvel Avaliando

item	Edificação	Área Construída (m²)	Classificação Padrão de Acabamento (IBAPE)	Classificação Padrão de Acabamento (Sinduscon)	Idade (Anos)	Classificação Quanto ao Estado de Conservação	Vida Útil (anos)	FOC	CC SINDUSCON			Benfeitorias (R\$)
									Custo SINDUSCON SP (R\$/m²)	Fator ponderação custo	BDI	
Av	Casa	80,00	Casa Padrão Simples	R1 - B	30	d	70	0,7102	2.080,78	1,000	1,2212	R\$ 144.371,05
	Área total construída (m²):	80,00								Valor total (R\$):		144.371,05

Determinação do valor do Bem (Método Evolutivo)

Fator de Comercialização

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, quando da utilização do Método Evolutivo, para o cálculo do valor de mercado do mesmo é recomendado que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator Comercialização (FC):

$$V_i = (V_t + CB) \times FC$$

Na expressão acima, o valor do terreno deve ser calculado pelo método comparativo direto ou pelo método involutivo e o fator de comercialização deve ser calculado no mercado da região, a partir de imóveis similares. Este fator de comercialização pode ser maior ou menor que a unidade, em função das condições de mercado.

No presente trabalho, O Fator de comercialização calculado com base nos dados de mercado 04 e 05 (que possui benfeitorias) é de 1,067. No entanto face a impossibilidade de verificação no estado de conservação atual do imóvel, por se tratar de vistoria externa e princípio da prudência, para o imóvel objeto desta avaliação foi aplicado $FC = 1,00$. Desta forma, teremos o valor de mercado conforme apresentado no quadro a seguir:

FC	1,000	
Valor Terreno	R\$	197.449,91
Valor Benfeitoria	R\$	144.371,05
Valor Patrimonial	R\$	341.820,96
Valor de mercado	R\$	341.820,96
Valor de mercado arredondado	R\$	342.000,00

9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Para determinarmos o valor de mercado para compra/venda do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Total de Pontos = 08				

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
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 e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau
Grau adotado: II			

Tabela – Grau de precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
Grau adotado: III – Compra/venda				

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	32,20
$(1/2) \cdot y$	2,24
e	22,08
Amplitude do intervalo de confiança	11,18%

10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **15,00%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **24 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 240.000,00**.

VALOR FINAL DO IMÓVEL																																																											
R\$ 342.000,00																																																											
Considerações Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) % Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado) % Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,48% fixas + financeiras Prazo de comercialização 24 Meses O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta) -30% R\$ 240.000,00																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="10" style="background-color: #f2f2f2;">Diagnóstico de Mercado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nível de Oferta:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td>x</td> <td>médio/baixo</td> <td></td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Nível de Demanda:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td></td> <td>médio/baixo</td> <td>x</td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Absorção:</td> <td>Rápida</td> <td></td> <td>normal/rápida</td> <td></td> <td>normal</td> <td></td> <td>normal/difícil</td> <td>x</td> <td>difícil</td> </tr> <tr> <td>Desempenho Atual:</td> <td>Aquecido</td> <td></td> <td>normal/aquecido</td> <td></td> <td>normal</td> <td>x</td> <td>normal/recessivo</td> <td></td> <td>recessivo</td> </tr> </tbody> </table>										Diagnóstico de Mercado										Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil	Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo
Diagnóstico de Mercado																																																											
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo																																																		
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo																																																		
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	x	difícil																																																		
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo																																																		

11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 26 de dezembro de 2025:

Valor de Mercado para compra e venda:
R\$ 342.000,00

Valor de Liquidação Forçada:
R\$ 240.000,00

VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.
CREA nº 0000958157



Engº Marcos Mansour Chebib Awad
CREA nº 5062265096

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA – IMÓVEL AVALIANDO



Fachada



Vista da Via



Vista da via



Identificação Numérica



Logradouro

ANEXO II

DOCUMENTAÇÃO

FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS(VENDA)

A) Compra/Venda



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP - CNS n. 12.084-0

Página 1 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 - Centro - CEP 09400-030 - Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 - E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro - Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES

Matrícula

34.591

Ficha

1

Ribeirão Pires, 08 de Setembro de 1999.

IMÓVEL: Um terreno constituído pelo lote 57-C, da quadra 14, / da VILA NOVA SUIÇA SANTISTA, situado no perímetro urbano desta Cidade e Comarca de Ribeirão Pires, medindo 13 metros de frente para a Rua Orestes Del Corto, do lado esquerdo de quem olha da Rua mede 35 metros e confronta com o lote 57-B, do lado direito de quem olha da Rua mede 37,30 metros e confronta com o lote 58, nos fundos mede 12,85 metros onde confronta com o lote 57-A, encerrando uma área de 500 metros quadrados.

CONTRIBUINTE: CCM 01016574 (em maior área).

PROPRIETÁRIOS: ISMAEL MATHIAS, brasileiro, encarregado de /-/- transporte, RG. 9.304.623-6-SP, CPF. 127.999.638-20, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77 com MARIA CLARICE PINHOLATO MATHIAS, brasileira, do lar, RG. / 7.900.442-SP, CPF. 172.482.078-88, residente na Rua Dr. Fernando da Costa, nº 333, Vila Nova Suíça Santista, nesta Cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.3, de 28/06/88, da matrícula 8.993, deste Registro.

Ribeirão Pires, 08 de Setembro de 1.999.

A Oficial Interina *Irinea Ap. / Carpinelli Giachello* (Irinea Ap. / Carpinelli Giachello).

Prenotação nº 68.700 de 27 de Outubro de 2.000.

Av.1. Por requerimento de 26 de Outubro de 2.000, procede-se ao presente ato para ficar consignado que o imóvel está na Prefeitura Municipal de Ribeirão Pires inscrito sob nº 36152220858000 0006 e cadastrado como contribuinte municipal sob nº 01027546 - conforme comprova planilha para cálculo de IPTU do exercício de 2.000.

Ribeirão Pires, 06 de Novembro de 2.000.

→ A Escrevente Autorizada *Mariza da Silva Ribeiro* (Mariza da Silva Ribeiro).

segue.-



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP - CNS n. 12.084-0

Página 2 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 - Centro - CEP 09400-030 - Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 - E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro - Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

Matrícula	Ficha
34.591	1
	Voto

Prenotação nº 68.700 de 27 de Outubro de 2.000.

Av.2. Pelo mesmo requerimento mencionado na averbação 01, procede-se ao presente ato para ficar consignado que sobre o terreno desta matrícula, foi edificada uma residência, a qual foi atribuído o valor de R\$ 32.000,00 e lançada com o valor venal de -/ R\$ 10.291,02, com 80,00 metros quadrados de área construída - / que recebeu o nº 95, da Rua Orestes Del Corto, de acordo com -/ processo nº 593/2000 da Prefeitura Municipal de Ribeirão Pires, e obtido o "habite-se" em 16 de Outubro de 2.000, sendo que neste ato foi apresentada a Certidão Negativa de Débito para com o Instituto Nacional do Seguro Social nº 010522000-21634004, expedida em 19 de Outubro de 2.000, pelo Sistema Informatizado da - Previdência Social.

Ribeirão Pires, 06 de Novembro de 2.000.

A Escrevente Autorizada *Mariza da Silva Ribeiro* (Mariza da Silva Ribeiro).-

Prenotação nº 70.141 de 31 de Agosto de 2001.

R.3. Por Instrumento Particular de 31 de Agosto de 2001, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, ISMAEL MATHIAS, brasileiro, aposentado, RG. 9.304.623-6-SP, CPF. 127.999.638-20, e sua mulher MARIA CLARICE PINHOLATO MATHIAS, brasileira, aposentada, RG. 7.900.442-SP, CPF. 172.482.078-88, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes à Rua Fernando da Costa, nº 333, Casa 2, Vila Nova Suissa, nesta Cidade transmitiram a título de COMPRA E VENDA, para FLAVIO LAURENTINO DE CARVALHO, brasileiro, solteiro, maior, operador de produção, RG. 22.859.677-4-SP, CPF. 140.022.558-24 e -/ CLAUDIA DE JESUS SANTOS, brasileira, solteira, maior, do lar,-

segue ficha 2:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0

Página 3 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES

Matrícula

34.591

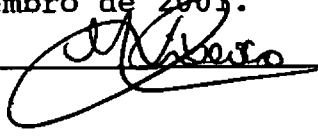
Ficha

2

Ribeirão Pires, 06 de Setembro de 2001.

RG. 32.934.177-7-SP, CPF. 259.995.938-16, residentes à Rua Americana, nº 151, Vila Linda, em Santo André-SP, pelo valor de R\$ 33.000,00, o imóvel desta matrícula, que foi pago do seguinte modo: R\$ 6.250,00 representados por recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e R\$ 26.750,00 referente a financiamento.

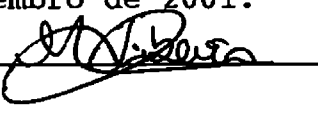
Ribeirão Pires, 06 de Setembro de 2001.

A Escrevente Autorizada  (Mariza da Silva Ribeiro).

Prenotação nº 70.141 de 31 de Agosto de 2001.

R.4. Pelo mesmo Instrumento mencionado no registro 3, FLAVIO /- LAURENTINO DE CARVALHO e CLAUDIA DE JESUS SANTOS, já qualificados, tendo recebido um financiamento no montante de R\$ 26.750,00 que será pago em 240 prestações, sendo a primeira delas no valor de R\$ 330,42, com vencimento para o mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, juros de 6,0000%, correspondente a taxa efetiva de 6,1677% ao ano, deram em primeira e especial HIPOTECA, para a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, - CNPJ nº 00.360.305/0001-04, o imóvel desta matrícula.

Ribeirão Pires, 06 de Setembro de 2001.

A Escrevente Autorizada  (Mariza da Silva Ribeiro).

Prenotação n. 86.280, de 11 de Agosto de 2009.

Av. 5 - **CASAMENTO**: À vista da escritura particular (Art. 61, da Lei n. 4.380/64), firmada em 11/08/2009, averba-se que a condômina **CLAUDIA DE JESUS SANTOS**, casou-se em 19/10/2006, pelo regime da **comunhão parcial de bens** com **LUIZ CARLOS LOPES** (brasileiro, ajudante geral, RG n. 39.570.861-8-SSP/SP, CPF/MF n. 891.957.874-53), sendo que em virtude do casamento o nome da mulher foi alterado para **CLAUDIA SANTOS LOPES**, conforme

Continua no Verso



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0

Página 4 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

Matrícula

34.591

Ficha

2

Verso

certidão de casamento expedida em 19/10/2006 (termo n. 14644, livro B-78, fls. 80, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais deste Município), cuja cópia autenticada fica arquivada. Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

Eu, *Angela Maria Viegas* (Ângela Maria Viegas), escrevente, digitei e conferi.

O Oficial: *Manuel Sanches de Almeida* (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 86.280, de 11 de Agosto de 2009.

Av. 6 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista da escritura particular mencionada na Av.5, e do lançamento fiscal (IPTU de 2009), averba-se que o imóvel está inscrito no Município da Estância Turística de Ribeirão Pires sob n. 361-52-22-0858-00-0000 e cadastrado sob n. 1027546 (C.C.T.). Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

Eu, *Angela Maria Viegas* (Ângela Maria Viegas), escrevente, digitei e conferi.

O Oficial: *Manuel Sanches de Almeida* (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 86.280, de 11 de Agosto de 2009.

Av. 7 - CANCELAMENTO DA HIPOTECA: Averba-se o cancelamento da hipoteca, objeto do registro 4, à vista da autorização contida na escritura particular mencionada na Av.5, pela credora (Caixa Econômica Federal, já qualificada). Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

Eu, *Angela Maria Viegas* (Ângela Maria Viegas), escrevente, digitei e conferi.

O Oficial: *Manuel Sanches de Almeida* (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 86.280, de 14 de Agosto de 2009.

R. 8 - VENDA E COMPRA: Pela escritura particular mencionada na Av.5, os proprietários (FLAVIO LAURENTINO DE CARVALHO; e CLAUDIA SANTOS LOPES, casada com LUIZ CARLOS LOPES, atualmente residente na Rua Bahia, n. 93, neste Município), VENDERAM o imóvel, pelo valor de R\$66.000,00 (sessenta e seis mil reais), para IARA DEL PEZZO, brasileira, solteira, maior, assistente financeiro, RG n. 24.654.714-5-SSP/SP, CPF/MF n. 166.689.158-41, residente na Rua Trento, n. 143, casa 1, no Município de Santo André, deste Estado, sendo que do preço acima, R\$8.000,00 (oito mil reais), foi pago com a utilização de recursos da conta vinculada do FGTS, da compradora. Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

Eu, *Angela Maria Viegas* (Ângela Maria Viegas), escrevente, digitei e conferi.

O Oficial: *Manuel Sanches de Almeida* (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 86.280, de 11 de Agosto de 2009.

R. 9 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pela escritura particular mencionada na Av.5, a proprietária (IARA DEL PEZZO, qualificada no R.8), ALIENOU FIDUCIARIAMENTE o imóvel (em conformidade com a Lei Federal n.º 9.514/97) à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, para garantia da dívida no valor de R\$58.000,00 (cinquenta e oito mil reais), a ser paga em 300

Continua na ficha 3



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0

Página 5 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

LIVRO Nº 2 – REGISTRO
GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRES – SP

MATRÍCULA

FICHA

34.591

3

Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

meses, pelo Sistema de Amortização Constante Novo – SAC, com prestação mensal inicial de R\$429,57, vencendo-se a primeira em 11/09/2009 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes, com juros à taxa nominal de 4,5000% a.a. e efetiva de 4,5941% a.a., constando do título outras cláusulas e condições. Ribeirão Pires, 27 de Agosto de 2009.

Eu, *Angela Maria Viegas* (Angela Maria Viegas), escrevente, digitei e conferi.

O Oficial: *Manuel Sanches de Almeida* (Manuel Sanches de Almeida).

Prenotação n. 117.248, de 21 de maio de 2020.

Av.10 - CASAMENTO: À vista do instrumento particular adiante citado, averba-se que a proprietária **IARA DEL PEZZO PINHO**, já qualificada, casou-se aos 10/12/2009, sob o regime da comunhão parcial de bens, com **ANTONIO MARCOS DE SOUZA PINHO**, RG n. 19.172.175-X-SSP-SP, CPF/MF n. 124.186.248-62, conforme comprova certidão de casamento expedida aos 10/12/2009 (Livro B-0198, fls 035, termo n. 58973), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do segundo subdistrito de Santo André - SP, cuja cópia autenticada fica arquivada. Emolumentos (item 2.1): Of.: R\$17,26/ Est.: R\$4,90/ Sefaz.: R\$3,36/ R.Civ.: R\$0,91/ TJ.: R\$1,18/ MP: R\$0,83/ Iss: R\$0,57. **Total: R\$29,01.** Ribeirão Pires, 10 de junho 2020.

O Substituto do Oficial: *Fernando Henrique Rovere de Godoy* (Fernando Henrique Rovere de Godoy).

Prenotação n.117.248, de 21 de maio de 2020

Av.11 - CANCELAMENTO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA: Conforme autorização contida no instrumento particular adiante mencionado, dada pela credora **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**, CNPJ/MF n. 00.360.305/0001-04, já qualificada, representada por Rodrigo Ferreira Silva, CPF/MF n. 262.287.598-33, nos termos do art. 25, da Lei n. 9.514/97, averba-se o **cancelamento do R.09** e a consequente **resolução da propriedade fiduciária**, voltando o imóvel ao regime normal de propriedade, a qual fica consolidada em nome de **IARA DEL PEZZO PINHO**, já qualificada. Valor base de cálculo R\$ 58.000,00. Emolumentos (item 2.f): Of.: R\$222,79/ Est.: R\$63,32/ Sefaz.: R\$43,34/ R.Civ.: R\$11,73/ TJ.: R\$15,29/ MP: R\$10,69/ Iss: R\$7,34. **Total: R\$374,50.** Ribeirão Pires, 10 de junho de 2020.

O Substituto do Oficial: *Fernando Henrique Rovere de Godoy* (Fernando Henrique Rovere de Godoy).

Prenotação n. 117.248, de 21 de maio de 2020.

R.12 - VENDA E COMPRA: Por Instrumento particular lavrado no âmbito do SFH em 08/05/2020 na cidade de São Paulo - SP, a proprietária **IARA DEL PEZZO PINHO**, CPF/MF n. 166.689.158-41, assistida de seu marido **ANTONIO MARCOS DE SOUZA PINHO** CPF/MF n. 124.186.248-62, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de **R\$250.000,00** (duzentos e cinquenta mil reais), sendo

CONTINUA NO VERSO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0

Página 6 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

MATRÍCULA

34.591

FICHA

03

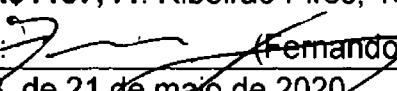
verso

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

RIBEIRÃO PIRES – SP

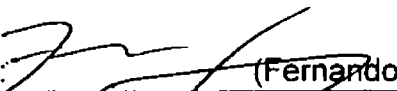
CNS: 12084-0

R\$11.131,67 (onze mil, cento e trinta e um reais e sessenta e sete centavos) com recursos próprios, R\$ 13.868,33 (treze mil, oitocentos e sessenta e oito reais e trinta e três centavos) com recursos do FGTS e R\$225.000,00 (duzentos e vinte e cinco mil reais) com financiamento concedido para: **GELSON JOSÉ DA SILVA**, brasileiro, solteiro, vendedor, RG n. 33251645-SSP-SP, CPF/MF n. 261.382.738-69. Valor Venal (IPTU/2020): R\$92.394,70. Emolumentos (SFH): Of.: R\$706,42/ Est.: R\$200,77/ Sefaz.: R\$137,41/ R.Civ.: R\$37,18/ TJ.: R\$48,48/ MP: R\$33,90/ ISS: R\$23,28. **Total: R\$1187,44.** Ribeirão Pires, 10 de junho de 2020.

O Substituto do Oficial:  (Fernando Henrique Rovere de Godoy).

Prenotação n. 117.248, de 21 de maio de 2020.

R.13 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento mencionado no R.12, **GELSON JOSÉ DA SILVA** já qualificado, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula (em conformidade com o art. 38 da Lei 9.514/97) para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, inscrito no CNPJ/MF n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek ns. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, representado por Henrique Vianna Moreles, CPF/MF n. 276.931.218-97; e, Tania Aparecida Franchi Briotto, CPF/MF n. 048.450.478-96, para garantia da dívida no valor total de **R\$225.000,00** (duzentos e vinte e cinco mil reais), a ser paga em 420 meses, pelo Sistema de Amortização Constante - SAC, com prestação mensal inicial de R\$2.108,91, vencendo-se a primeira em 08/06/2020, com taxa de juros sem bonificação: efetiva anual de 10,0000%; nominal anual de 9,5690% e efetiva e nominal mensal de 0,7974%; e taxa de juros bonificada: efetiva anual de 7,9900%; nominal anual de 7,7115% e efetiva e nominal mensal de 0,6426%, sendo o prazo de carência para fins do artigo 26 da lei n.º 9.514 de 30 dias, constando do título outras cláusulas e condições. Valor de Avaliação para Leilão: R\$250.000,00. Emolumentos (SFH): Of.: R\$625,88/ Est.: R\$177,88/ Sefaz.: R\$121,75/ R.Civ.: R\$32,94/ TJ.: R\$42,95/ MP: R\$30,05/ Iss: R\$20,63. **Total: R\$1.052,08.** Ribeirão Pires, 10 de junho de 2020.

O Substituto do Oficial:  (Fernando Henrique Rovere de Godoy).

Prenotação n. 119.840, 25 de fevereiro de 2021.

Av.14 - VINCULAÇÃO: Atendendo ao requerimento firmado aos 25/02/2021, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula fica vinculado ao projeto de **regularização e aumenta de residência Unifamiliar em 3 pavimentos, com área total de 211,79m²**, sendo 80,00m² existentes conforme Av.02, desta matrícula, 30,90m² a regularizar e 100,89m² a construir, devendo permanecer ~~20% da área total do terreno permeável e 10% da área total do terreno~~

continua na ficha 4



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0

Página 7 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

LIVRO 2 - REGISTRO
GERAL

CNM 120840.2.0034591-58
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
RIBEIRÃO PIRES – SP
CNS: 12084-0

MATRÍCULA

FICHA

34.591

04

Ribeirão Pires, 27 de Abril de 2021

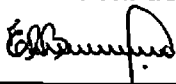
florestada, conforme consta no processo administrativo n. 5563/2020 da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ribeirão Pires, constante da Declaração de Vinculação n. 029/2021, expedida aos 12/03/2021, pela Secretaria do Meio Ambiente - SEMA, para as finalidades da Legislação de Proteção aos Mananciais Metropolitanos, não será admitida qualquer outra forma de utilização e/ou parcelamento da área acima especificada, salvo mediante prévia Declaração expedida pela Secretaria do Meio Ambiente - SEMA. De acordo com a Lei Estadual da APRM-B n. 13.579/09, Decreto Estadual n. 55.342/10, Lei Municipal n. 5.907/14, este imóvel está inserido na Bacia Hidrográfica de Billings, em Área de Ocupação Urbana Consolidada. constituem parâmetros urbanísticos e restrições da área de ocupação urbana consolidada:

Lote Mínimo	250,00m2
Coefficiente de aproveitamento	2
Índice de Elevação	até 20 metros
Taxa de Permeabilidade	20%
Taxa Florestada	10%

Esta vinculação não substitui a averbação da construção. Emolumentos (item 2.1):

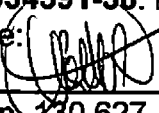
Of.: R\$18,18/ Est.: R\$5,17/ Sefaz.: R\$3,54/ R.Civ.: R\$0,96/ T.J.: R\$1,25/ MP: R\$0,87/ Iss: R\$0,61. Total: R\$30,58.

Ribeirão Pires, 27 de abril de 2021.

A Escrevente:  (Ellen Rodrigues Bueno).

Prenotação n. 130.627, de 17 de outubro de 2023.

Av.15 - CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA: Nos termos do parágrafo único do artigo 2º do Provimento n. 143/23 do Conselho Nacional de Justiça, averba-se que esta matrícula possui o Código Nacional de Matrícula (CNM) n. 120840.2.0034591-58. Emolumentos: Nihil. Ribeirão Pires, 19 de fevereiro de 2024.

A Escrevente:  (Amanda Carolina Alves dos Santos).

Prenotação n. 130.627, de 17 de outubro de 2023.

R.16 - CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE: Por requerimento datado de 24/01/2024, instruído com a devida certidão de decurso de prazo sem o purgamento da mora pelo devedor GELSON JOSÉ DA SILVA, CPF/MF n. 261.382.738-69, já qualificado, e com o comprovante do pagamento do imposto de transmissão, procede-se a presente averbação, nos termos do §7º do artigo 26, da Lei n. 9.514/97, para consignar a **CONSOLIDAÇÃO** da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor do credor fiduciário, **BANCO**

continua no verso



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA
DE RIBEIRÃO PIRES-SP – CNS n. 12.084-0**

Página 8 de 8

Rua Esperança Arnoni, 52 – Centro – CEP 09400-030 – Protocolo: 130627

Fone: (11)4828-8830 – E-mail: contato@ri-rp.net

Luc da Costa Ribeiro – Oficial

CNM 120840.2.0034591-58

MATRÍCULA

34.591

FICHA

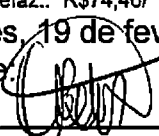
04

verso

**SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
RIBEIRÃO PIRES - SP
CNS: 12084-0**

CNM 120840.2.0034591-58

SANTANDER (BRASIL) S/A., CNPJ/MF n. 90.400.888/0001-42, já qualificado, neste ato representado por André Luiz Muelas da Silva, CPF/MF n. 128.633.148-07. Valor Tributável de R\$250.000,00. Emolumentos (item 2.j): Of.: R\$382,76/ Est.: R\$108,78/ Sefaz.: R\$74,46/ R.Civ.: R\$20,15/ T.J.: R\$26,27/ MP.: R\$18,37/ ISS: R\$12,87. Total: R\$643,66. Ribeirão Pires, 19 de fevereiro de 2024.

A Escrevente:  (Amanda Carolina Alves dos Santos).

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão foi extraída em inteiro teor da matrícula n.: 34591, em forma reprográfica, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/1973, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, referentes aos atos praticados e prenotados até as 24h úteis imediatamente anteriores à emissão. Ribeirão Pires-SP, terça-feira, 20 de fevereiro de 2024. Esta certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24/8/2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, ou comprovada a autoria e integridade segundo as instruções laterais. Ribeirão Pires-SP terça-feira, 20 de fevereiro de 2024.

() Amanda Carolina Alves dos Santos	Escrevente
() Daiane dos Santos Souza Bueno	Escrevente
() Ellen Rodrigues Bueno	Substituta do Oficial
() Kaíque Gomes Martins	Escrevente
() Kelly Cristina Martins	Escrevente
() Luc da Costa Ribeiro	Oficial



Ao Oficial:	R\$ 42,22
Ao Estado:	R\$ 12,00
Ao Sec. Faz.:	R\$ 8,21
Ao Reg. Civil:	R\$ 2,22
Ao Trib. Jus.:	R\$ 2,90
Ao Município:	R\$ 1,42
Ao Min. Púb.:	R\$ 2,03
Total:	R\$ 71,00

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital:

1208403C3000000024609124G

Certidão de ato praticado no protocolo nº 130627

