Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.22395
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Av. Cupecê, 1708 - Jardim Prudência, São Paulo - SP, 04366-000- Apto 145A		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	5 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matricula: Fração Ideal	0,47962
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	69,21
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		69,21





Observações impactantes na avaliação

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 69,21 m² conforme Matricula 424.569 do 11° Registro de Imoveis de São Paulo. Recomenda-se apresentação de matricula e IPTU atualizados.

Não há indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 490.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 378.000,00	% Desc:	-22,86%
-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$ 490.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 378.000,00**	**% Desc:**	**-22,86%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	18 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	20/12/2025				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.22395

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Av. Cupecê, 1708- Apto 145A		
CEP:	04365-000	**Condomínio:**	Verdi Spazio
Cidade - UF:	São Paulo - SP		

Imóvel Avaliando

Tipologia:	Apartamento			**Matrícula:**	424.569		
Dorms	-	**Suíte(s)**	-	**Banheiro(s)**	-	**Vaga(s):**	1
Fração ideal:	0,47962			**Idade estimada:**	5 anos		
Padrão IBAPE/SP:	Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)						
Estado conservação:	C	**FOC:**	0,945	**Vida útil:**	60 anos		

Áreas (m²)

Privativa	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
69,21 m²			69,21 m²	

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 490.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 378.000,00

São Paulo

26/12/2025

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

Padrão da Região

☐ Baixo ☐ Médio / baixo ☑ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☐ Comercial ☐ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

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

Caracterização da via

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

Zoneamento

Zona: **ZEU** **TO:** 1 **CAM:** 4



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área privativa:	69,21 m²	Fonte:	Matrícula
Vagas:	1	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	C	regular	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Apartamento Padrão Médio c/elev. (+)	
Idade estimada:	5 anos		

Documentações

	Numeração	Área (m²)	Fração Ideal
Matricula	424.569	69,21 m²	0,47962

Comentários documentações

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 69,21 m² conforme Matricula 424.569 do 11° Registro de Imoveis de São Paulo. Recomenda-se apresentação de matricula e IPTU atualizados.

Diagnóstico de Mercado

São Paulo é a capital do estado homônimo e o principal centro econômico, financeiro e cultural do Brasil. Localizada na Região Sudeste, integra a Região Metropolitana de São Paulo, uma das maiores aglomerações urbanas do mundo, exercendo influência direta sobre a dinâmica econômica nacional e internacional. Fundada oficialmente em 1554, a cidade apresenta trajetória histórica marcada pela expansão territorial, pela industrialização acelerada ao longo do século XX e pela consolidação como polo de serviços, inovação e produção cultural. Reconhecida por sua infraestrutura urbana complexa e diversificada, São Paulo abriga extensas áreas residenciais, importantes centros comerciais e financeiros, distritos empresariais, universidades de referência, polos industriais remanescentes e ampla rede de equipamentos públicos e privados. De acordo com o Censo Demográfico do IBGE de 2022, o município possui aproximadamente 11,45 milhões de habitantes, distribuídos em uma área territorial de cerca de 1.521 km², resultando em uma densidade demográfica média de aproximadamente 7,5 mil habitantes por quilômetro quadrado.

Dossiê 02.22395

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Av. Cupecê, 1708				
CEP: 04365-000		Bairro: Jardim Prudência		Cidade / UF: São Paulo - SP
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Est.Cons.: c
Imob.: Corretor			nt: Marcos Stewers Olive	Tel.: (11) 95656-4949
Área útil: 64 m²		Data: 26/12/25		Preço: R$ 440.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS440000-id-2818625639/?source=ranking%2Crp				

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Av. Cupecê, 1708				
CEP: 04365-001		Bairro: Jardim Prudência		Cidade / UF: São Paulo - SP
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Est.Cons.: c
Imob.: Santos Imóveis e Apartamentos			Cont: Heitor	Tel.: (11) 96439-5499
Área útil: 64 m²		Data: 26/12/25		Preço: R$ 460.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS460000-id-2490300594/?source=ranking%2Crp				

ELEMENTO COMPARATIVO 03



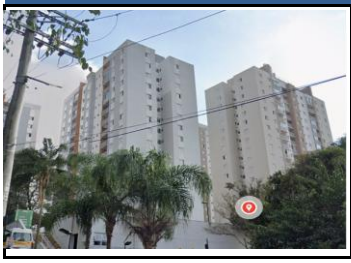
End.: Av. Cupecê, 1709				
CEP: 04365-002		Bairro: Jardim Prudência		Cidade / UF: São Paulo - SP
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Est.Cons.: c
Imob.: Europa Real Estate			Cont: Armando	Tel.: (11) 94163-0078
Área útil: 64 m²		Data: 26/12/25		Preço: R$ 474.990,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS474990-id-2818681628/?source=ranking%2Crp				

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Av. Cupecê, 1784				
CEP: 04365-000		Bairro: Jardim Prudência		Cidade / UF: São Paulo - SP
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Est.Cons.: c
Imob: L Freitas Imoveis			Cont: Felipe	Tel.: (11) 97511-4300
Área útil: 65 m²		Data: 26/12/25		Preço: R$ 435.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-ademar-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS435000-id-2712036799/?source=ranking%2Crp				

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Av. Cupecê, 1784				
CEP: 04365-000		Bairro: Jardim Prudência		Cidade / UF: São Paulo - SP
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio c/elev.				Est.Cons.: c
Imob.: Patricia Aires Truffa Alves			Cont: Vinicius	Tel.: (11) 99710-4704
Área útil: 65 m²		Data: 26/12/25		Preço: R$ 425.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-prudencia-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS425000-id-2837822919/?source=ranking%2Crp				

Dossiê 02.22395

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)			Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Av. Cupecê, 1708	440.000,00	64,00	0,90	6.187,50	80%	1,0000	1,1001	0,9806	1,0000	0,9903	20%	1,0000	315,37	6.502,87	1,051	6.502,87
2	Av. Cupecê, 1708	460.000,00	64,00	0,90	6.468,75	80%	1,0000	1,1001	0,9806	1,0000	0,9903	20%	1,0000	329,70	6.798,45	1,051	6.798,45
3	Av. Cupecê, 1709	474.990,00	64,00	0,90	6.679,55	80%	1,0000	1,1001	0,9806	1,0000	0,9903	20%	1,0000	340,45	7.019,99	1,051	7.019,99
4	Av. Cupecê, 1784	435.000,00	65,00	0,90	6.023,08	80%	1,2601	1,1001	0,9844	1,0000	0,9922	20%	1,0000	1.594,57	7.617,65	1,265	7.617,65
5	Av. Cupecê, 1784	425.000,00	65,00	0,90	5.884,62	80%	1,2601	1,1001	0,9844	1,0000	0,9922	20%	1,0000	1.557,92	7.442,53	1,265	7.442,53
Média															**7.076,30**	**-**	**7.076,30**

Resumo do Resultado:

Valor Unitário Saneado (R$ / m²)	Desvio Padrão (R$ / m²)	Saneamento + 30% (R$ / m²)	Saneamento - 30% (R$ / m²)	Coeficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Área útil	Valor de Mercado
7.076,30	**457,27**	**9.199,19**	**4.953,41**	**6,46%**	**8,86%**	**69,21 m²**	**R$ 489.750,63**

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 490.000,00

Mapa Av x Elementos



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 490.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 2.450,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,60%	ao mês	Inflação média ao ano	5,53%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	8,97%	ao ano
Total 1		**0,71%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,75%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,46% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 18 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.

-23% R$ 378.000,00

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

Considerações

Especificação

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando		x		2
		Completa quanto atodas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		2
		12	5	3	
3	Identificação dos dados de mercado		X		2
		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractrísticas 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	x			3
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				**Pontuação Total:**	**9**

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

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

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno daestimativa de tendência central	**≤ 30%**	**≤ 40%**	**≤ 50%**
	Amplitude do intervalo de confiança:		8,86%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando



Identificação Bloco



Vista Lateral



Vista da Via



Vista da Via



Identificação Numerica



Acesso

ANEXO
DOCUMENTAÇÕES

11RI 01504968

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo,** República Federativa do Brasil, **C E R T I F I C A,** a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha
424.569	01

São Paulo, **14 de janeiro de 2016.**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 145A, localizado no 14º pavimento da **TORRE A** do empreendimento denominado **"CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VERDI SPAZIO"**, situado na Avenida Cupecê, nº 1.708, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 69,210m^2 e a área comum de 43,859m^2, nesta já incluído o direito à guarda de 01 (um) automóvel de passeio na garagem coletiva do edifício, perfazendo a área total de 113,069m^2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,47962% no terreno do condominial. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 13 na matrícula nº 305.260 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE: 120.034.0152-1 em área maior.

PROPRIETÁRIA: EVEN – SP 46/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 12.993.182/0001-28, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 21, sala 8R, Jardim América.

REGISTRO ANTERIOR: R.5/M. 305.260, feito em 02/08/2011, deste Serviço Registral.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: D07E2F8D6700EB3A8FAD923F1B7E4787
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.1/424.569: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.137.992 - 12/01/2016)
1) Conforme registro nº 8, feito em 12 de novembro de 2013 na Matrícula nº 305.260 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de abertura de crédito firmado em 23 de setembro de 2013, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 da Lei Federal nº 4.380/64, **EVEN-SP 46/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA.,** já qualificada, **hipotecou o imóvel**, juntamente com outros, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/0001-91, representado por sua agência Large Corporate, prefixo 3132-1, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/5046-61, como garantia de pagamento do crédito de até R$ 33.644.710,12, aberto em favor dela devedora e destinado, exclusivamente, a financiar a produção do empreendimento imobiliário objeto do registro nº 6 da Matrícula nº 305.260 deste Serviço Registral, sendo certo, ainda, que a referida importância será liberada através de 24 parcelas, conforme estipulado nas condições e cronograma previstos no título, estando contratados encargos financeiros à taxa de juros efetiva anual de 8,600% e à taxa de juros efetiva ao mês de 0,689% durante os períodos de carência e de amortização, e, ainda, previstos, dentre outros: que o prazo total da operação é de 60 meses; que a data prevista para o término da construção é 03 de fevereiro de 2016; que o prazo de carência após o término da construção é de 6 meses; que o dia de vencimento da primeira prestação é 03 de setembro de 2016; que a data prevista para o vencimento final do financiamento é 03 de fevereiro de 2019; e que o plano e sistema de amortização será o SAC, tudo na forma e sob as condições estabelecidas no título, no

Continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ab78495-2783-448b-b62c-905123b56950

Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis o 29º Subdistrito - SANTO AMARO e 32º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde 07 de outubro de 1939; - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 27/06/2024 13:48

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ab78495-2783-448b-b62c-905123b56950

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 27/06/2024 13:48

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

matrícula 424.569 | ficha 01 verso

qual figura, ainda, como **construtora e fiadora** **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.470.988/0001-65, com sede nesta Capital, na Rua Hungria, 1400, 2º andar, conjunto 21, Bairro Jardim Europa. Valor de avaliação do terreno: R$ 11.318.829,00; Valor de avaliação do imóvel objeto da garantia deste financiamento: R$ 78.374.000,00. **Ficam excluídas da garantia hipotecária as unidades autônomas apartamentos nºs 52A, 64A, 75A, 81A, 82A, 83A, 84A, 85A, 86A, 91A, 102A e 114A da TORRE A, e nºs 46B, 53B, 66B, 73B, 85B, 86B, 91B, 102B, 114B e 121B da TORRE B**; 2) Conforme averbação nº 11, feita em 07 de agosto de 2015 na Matrícula nº 305.260 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo termo de reabilitação para o uso declarado nº 0245/2015, datado de 31 de julho de 2015, expedido pela **CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO**, subscrito pelo gerente do Departamento de Áreas Contaminadas, Sr. Elton Gloeden, e requerimento de 05 de agosto de 2015, a teor do disposto no Artigo 27, inciso II, da Lei 13.577, de 08/07/2009, e no artigo 54, inciso II, do Decreto 59.263, de 05/06/2013, o imóvel localizado nesta Capital na Avenida Cupecê, nº 1.708, esteve contaminado, e com base no Despacho 128/15/CA, apenso ao Processo CETESB n° 33/00596/11, **foi considerado reabilitado para uso residencial**, com o estabelecimento de medida de controle institucional, por meio de restrições ao uso das águas subterrâneas, por tempo indeterminado, na área delimitada pelas seguintes coordenadas UTM, Fuso 23K, Datum WGS-84: 329.957,15 mL; 7.382.504,54 mS; 330.039,51 mL; 7.382.570,29 mS; 330.075,18 mL; 7.382.528,89 mS; 329.991,51 mL; 7.382.461,52 mS.
Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: D07E2F8D6700EB3A8FAD923F1B7E4787
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.2/424.569: REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.137.992 - 12/01/2016)
Matrícula aberta de ofício no interesse do serviço, conforme faculta o item 55, letra "a", do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.
Data da Matrícula.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ROBERTO BATISTA DA COSTA:03016937816
Hash: D07E2F8D6700EB3A8FAD923F1B7E4787
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

– Continua na ficha 02 –

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ab78495-2783-448b-b62c-905123b56950

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula	ficha	
424.569	02	Continuação

Av.3/424.569: CANCELAMENTO DE HIPOTECA (Prenotação nº 1.240.691 - 05/10/2018)
Pelo instrumento particular de 04 de agosto de 2017, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, o **BANCO DO BRASIL S/A** deu quitação a devedora e autorizou a presente averbação para constar o cancelamento do registro de hipoteca mencionado na averbação nº 1, tão somente com relação ao imóvel desta matrícula.
Data: 10 de outubro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833
Hash: DCA22D1A56D18F3F2133CA7BDBA75FF7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.4/424.569: CONTRIBUINTE (Prenotação nº 1.240.692 - 05/10/2018)
Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, foi autorizada a presente averbação a fim de constar **que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 120.034.0462-6**, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 08/10/2018, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 10 de outubro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833
Hash: DCA22D1A56D18F3F2133CA7BDBA75FF7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

R.5/424.569: VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.240.692 - 05/10/2018)
Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **EVEN - SP 46/10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, já qualificada, **vendeu** o imóvel a **CLAUDIO REIMBERG**, RG nº 27350283-SSP/SP, CPF/MF nº 176.782.108-50, brasileiro, advogado, e sua mulher **RENATA MONTEIRO REIMBERG**, RG nº 49.314.983-1-SSP/SP, CPF/MF nº 377.650.828-09, brasileira, estagiária, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Prefeito Paulo Lauro, nº 35, casa 03, Jardim Edda, pelo preço de R$400.000,00.
Data: 10 de outubro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833
Hash: DCA22D1A56D18F3F2133CA7BDBA75FF7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

- Continua no verso -

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 27/06/2024 13:48

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ab78495-2783-448b-b62c-905123b56950

matrícula 424.569 | ficha 02 verso

R.6/424.569: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Prenotação nº 1.240.692 - 05/10/2018)
Pelo instrumento particular de 31 de agosto de 2018, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, **CLAUDIO REIMBERG** e sua mulher **RENATA MONTEIRO REIMBERG**, já qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel, em garantia, ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2235 e 2041, pelo valor de R$285.600,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros anuais à taxa efetiva de 11,0000% e nominal de 10,4815%, sendo a taxa mensal efetiva de 0,87% e nominal de 0,87%, vencendo-se a primeira prestação em 30/09/2018, reajustáveis as prestações e o saldo devedor monetariamente, na forma do título. Valor de avaliação do imóvel para fins de público leilão: R$357.000,00.
Data: 10 de outubro de 2018.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833
Hash: DCA22D1A56D18F3F2133CA7BDBA75FF7
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)

Av.7/424.569: CONSOLIDAÇÃO (Prenotação nº 1.504.968 - 31/01/2024)
Pelo requerimento de 10 de junho de 2024, e à vista da certidão expedida por esta Serventia no dia 12 de abril de 2024, que informa sobre a intimação dos fiduciantes e quanto ao decurso do prazo de 15 dias sem que tivesse ocorrido a purgação da mora em que foram constituídos com a referida intimação, foi solicitada a presente averbação, com fundamento no parágrafo 7º do artigo 26 da Lei Federal 9.514/97, a fim de constar a **consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula**, em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, já qualificado, tendo sido atribuído como valor consolidado da dívida objeto da cobrança a importância de R$400.000,00, sendo certo que, a teor do Artigo 27, § 1º e 2º, da Lei 9.514/97, no prazo de sessenta dias, contados da data da consolidação, o credor fiduciário promoverá público leilão para a alienação do imóvel, comunicando aos devedores, mediante correspondência dirigida a todos os endereços físicos constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (incluído pela Lei nº 13.465, de 2017), as datas, horários e locais dos leilões a serem efetuados.
Data: 24/06/2024

Selo digital: 1111793310000001919888 24V
Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente.
Escrevente autorizado: JAMILA SOARES CARVALHO CABRAL
Hash: 1504968-91E57B77-FD8C-41D3-A55E-E09F343EA93B

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado saec .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 27/06/2024 13:48

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº6015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO,retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade,abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e os direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap.XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 27 de Junho de 2024

Thamires Potira de Jesus Santos
Escrevente Autorizada

Custas e emolumentos da presente certidão incluídos no registro do título.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel.: (11)3779-0000

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

1111793910000001765632240

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 6ab78495-2783-448b-b62c-905123b56950

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por THAMIRES POTIRA DE JESUS SANTOS - 27/06/2024 13:48