

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Característica – Imóvel Residencial

Atendendo ao que foi solicitado pela parte interessada : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO : CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ENCANTADO – ROBERTA VIRTUOSO - situado na Avenida Doutor Bernardino de Campos nº. 242 – apartamento nº 51 – Em Santos – São Paulo – venho pelo presente relatar o seguinte :

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO : RESIDENCIAL – URBANO

Sendo sua área útil de 113,95 M².

Com uma área total de : 163,30 M².

Imóvel descrito nos termos da matrícula nº 16.705 (3º CRI – Santos /SP.).

Com lançamento de inscrição imobiliária n.º 55.002.022.009

Valor Venal : R\$ 274.102,50 – (Para o exercício de 2024).

Esta avaliação terá como referência para cálculo sua área útil de 113,95 M².

AVALIAÇÃO

Data referência da avaliação : 24 de janeiro de 2024 .

VALOR DA AVALIAÇÃO : R\$ 580.000,00 (Quinhentos e Oitenta Mil Reais)

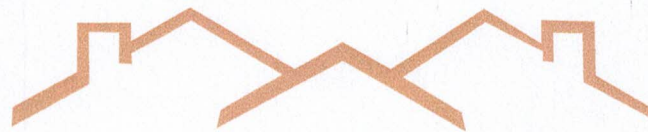
Valor do Metro Quadrado : R\$ 5.090,00 (Cinco Mil e Noventa Reais)

CONSIDERAÇÕES EM RELAÇÃO A AVALIAÇÃO : Atuando na cidade de Santos – São Paulo , e, com amplo relacionamento profissional com colegas corretores de imóveis – com isso , trocamos informações relevantes e assertivas em relação a avaliações de imóveis , considerando inclusive, as mídias do seguimento e imóveis que estão sendo ofertados na região e bairro do objeto em avaliação . Observando de forma cautelosa o deságio em relação aos anúncios de ofertas .



Endereço : Avenida Marechal Floriano Peixoto nº . 235 – apartamento -1002 – B – Gonzaga – Santos – São Paulo, CEP.: 11060 – 303 .

Santos – São Paulo , 29 de janeiro de 2024



Varandas Imóveis Ltda.

CRECI J-9128

REF.: TERMO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

IMÓVEL RESIDENCIAL

Atendendo ao pedido da parte interessada - Avaliação Imobiliária – sito à Avenida Doutor Bernardino de Campos nº 242 – apartamento nº.: 51 - na cidade de Santos – São , CEP.:11065-002 – O imóvel em avaliação encontra – se registrado no 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – São Paulo.

Inscrição imobiliária : Nº.: 55.002.022.009 – junto a prefeitura de Santos – São Paulo.

Valor Venal para o exercício de 2024 : R\$ 274.102,50 .

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL : RESIDENCIAL

ÁREA ÚTIL : 113,95 M².

ÁREA TOTAL : 163,30 M².

A Metodologia aplica para este termo de avaliação imobiliária foi ;

(Método Comparativo Direto de Dados de Mercado) , nos quais são comparados imóveis com características semelhantes ao objeto em avaliação .

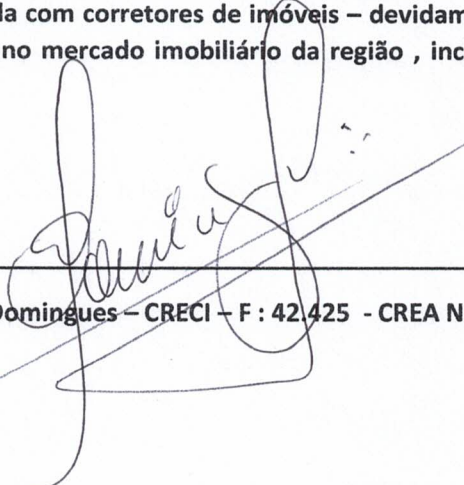


AVALIAÇÃO : R\$ 595.000,00 - (Quinhentos e Noventa e Cinco Mil Reais)

VALOR DE VENDA DO METRO QUADRADO : R\$ 5.221,00 (Cinco Mil duzentos e Vinte Um Reais) .

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO : A COMBINAR

OUTRAS CONSIDERAÇÕES : para conclusão do valor e critérios acima , foram consideradas : situação atual do mercado imobiliário , estado de conservação e localização do referido imóvel . A pesquisa foi realizada com corretores de imóveis – devidamente credenciados ao CRECISP – com plena atuação no mercado imobiliário da região , inclusive no bairro onde localiza- se o imóvel .



Luiz Ernesto Allegretti Domingues – CRECI – F : 42.425 - CREA Nº.: 69.409

Santos – São Paulo – 23 de janeiro de 2024

2/2



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra

CRECI J 21.029

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL RESIDENCIAL – URBANO



Foto da fachada

Endereço: Avenida Doutor Bernardino de Campos nº 242 – apartamento - 51 – bloco (A) - Santos – São Paulo - CEP.:11065 - 002

Solicitante : Condomínio Edifício : Conjunto Residencial Jardim Encantado – Roberta Virtuoso – CNPJ : 68.024.504/0001 – 85

Santos – São Paulo , 23 de janeiro de 2024 .



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra
CRECI J 21.029

ÍNDICE

- 1 – Objeto da avaliação.
- 2 – Índice.
- 3 – Objetivo .
- 4 – Da competência (Lei 6.530/78).
 - 4.1 – Resolução – COFECI Nº 1.066 .
- 5 – Abreviaturas .
- 6 – Vistoria .
- 7 – Descrição do imóvel .
- 8 – Metodologia.
- 9 – Conclusão do Parecer .
- 10 – Documentos anexos ao parecer .
- 11 – Dados e currículo do responsável técnico .



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra

CRECI J 21.829

3 – Objetivo

O objetivo desta avaliação tem como critério precificar o valor do imóvel no mercado imobiliário do momento , atendendo ao que foi solicitado pela parte interessada, avaliação mercadológica .

Endereço do imóvel (IA) : Avenida Doutor Bernardino de Campos nº 242 – apartamento – 51 – bloco (A) , na cidade de Santos/SP., CEP.: 11065 – 002 .

4 – Da competência : (Lei 6.530/78) ;

Art. 1º - O exercício da profissão de corretor de imóveis , no território nacional , é regido pelo disposto na Lei 6.530/78 .

4.1 – Art. 3º compete ao corretor de imóveis exercer a intermediação na compra , venda , permuta e locação de imóveis , podendo ainda, “ opinar ” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

4.2 - NBR 14653 – 2 - Avaliação de bens – Parte 2 : Imóveis urbanos .

4.3 – (Resolução – COFECI Nº. 1.066/2007*) ;

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários , assim como elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências*. Publicada no D.O.U. de 29/11/2007, seção 1, págs. 191/192 , com Ato Normativo – COFECI Nº. 001/2011.

Handwritten signature/initials in blue ink.



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra
CRECI J 21.028

5 – ABREVIATURAS

IA – Imóvel Avaliando.

CRECISP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis .

CNAI – Cadastro Nacional de Corretores de Imóveis .

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

NBR – Normas Brasileiras.

M². – Metro quadrado.

V.V.M². – Valor de venda do metro quadrado.

IPTU – Imposto Predial – Territorial Urbano .

6 - VISTORIA

Em 22 de janeiro de 2024 , atendendo ao que foi solicitado pela parte interessada , avaliação mercadológica , visitamos o prédio com o objetivo de conhecer e caracterizar o objeto em avaliação , resultando em informações essenciais para respectiva avaliação . Obs.: na impossibilidade de vistoriar o mesmo , utilizamos como referência outro imóvel, no mesmo endereço com (Planta Arquitetônica semelhante ao objeto (IA) .



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra

CRECI J 21.029

7 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel : apartamento nº 51 situado no 5º andar ou 6º pavimento do bloco (A) , do Conjunto Residencial Jardim Encantado – Roberta Virtuoso – com entrada pela Avenida Doutor Bernardino de Campos , nº. 242 – com área útil de 113,95 M². – área comum de 49,35 M². totalizando sua área em 163,30 metros quadrados. Objeto descrito nos termos da matrícula número : 16.705 – registrada no 3º cartório de registro de imóveis da comarca de Santos – SP., com lançamento de inscrição imobiliária número : 55.002.022.009 – junto a Prefeitura desta mesma cidade.

O valor venal do referido imóvel , descrito neste parecer, para o exercício de 2024 – é de R\$ 274.102,50 (Duzentos e setenta e quatro mil cento e dois reais e cinquenta centavos) .

8 – METODOLOGIA E FONTE DE PESQUISAS REFERENCIAIS

A metodologia aplicada para esta avaliação imobiliária, mercadológica, do referido imóvel descrito no item (7) , deste parecer , foi o “Método Comparativo direto de dados de Mercado “, nos quais são comparados imóveis com características semelhantes ao objeto em avaliação , considerando inclusive o estado de conservação do imóvel . A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que estão sendo ofertados no setor imobiliário da região , mídias do segmento , imobiliárias , consulta aos corretores de imóveis que atuam no município e bairro , e, também com nossa experiência de cinco décadas em atividade no ramo.



Expoente Assessoria
Vende • Aluga • Administra
CRECI J 21.029

9 – CONCLUSÃO DO PARECER

V.V. : R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais)

V.V.M².: R\$ 5,310 ,00 (Cinco mil trezentos e dez reais).

Área útil : 113,95 M².

Área total : 163,30 M².

Forma de pagamento : A combinar.

A base de cálculo foi efetuada com referência na metragem da área útil do imóvel (113,95 M².).

Os valores acima apresentados correspondem às circunstâncias comerciais do mercado imobiliário do momento , deve prever-se, uma possível variação para esta avaliação de (- 5% a + 5%) , diante do comportamento do próprio mercado , como oferta e demanda ,para imóveis com características semelhantes ,e, na mesma localização do imóvel (IA).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos , eu, Leonildo Henrique Santana , Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª. Região sob nº. 128800 – CNAI 15.305 , assino e certifico este parecer , que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Santos – São Paulo, 24 de janeiro de 2024.

6/7



Expoente Assessoria

Vende • Aluga • Administra
CRECI J 21.029

10 – DOCUMENTOS ANEXOS AO PARECER.

Certidão Negativa – Imobiliário .

Certidão de Valor Venal – Imobiliário.

Certidão de matrícula do imóvel – cópia .

Recibo de honorário referente ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico.

11 – Dados e currículo do Corretor de Imóveis – Perito Avaliador .

Perito Avaliador formado na 54ª Turma – PROECCI -SP., CNAI 15.305 .

Perito Judicial - Certificado CRECISP.

Corretor de Imóveis – CRECISP : 128800.

Graduado em Letras pela Universidade Metropolitana de Santos (UNIMES).

Área de atuação : Perito Avaliador Imobiliário – Corretor de imóveis – especialista em documentação imobiliária – documentalista em repartições públicas – Tribunal de Justiça – Justiça Federal – Receita Federal – serviços notariais e registro de imóveis.

Contato : (13) 99787-5311 – E-mail : expoente2020@bol.com.br

Endereço : Rua Pernambuco nº 63 – bairro Gonzaga – Santos -SP., CEP.: 11065-050.



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA
16.705

FOLHA
1

Santos, 02 de abril de 1982

IMÓVEL: - O APARTAMENTO nº 51, situado no 5º andar ou 6º pavimento do bloco "A", do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM ENCANTADO - ROBERTA - VIRTUOSO, com entrada pela Avenida Bernardino de Campos, nº242, confrontando de um lado com uma área livre, de outro lado, com o hall social, colator de lixo e com uma área livre, nos fundos, com o apartamento 52, hall social, colator de lixo, poço do elevador, hall de serviço e esquadrias e na frente, com uma área livre fronteira a Avenida Bernardino de Campos, contendo uma área útil de 113,95mts.2, uma área - comum de 49,35 mts.2, num total de 163,30 mts.2, pertencendo-lhe uma fração ideal de 1,55% no terreno e na mesma proporção das coisas de uso comum de condomínio, cabendo-lhe o direito de usar uma vaga ou espaço nas garagens coletivas do aludido conjunto residencial. O terreno do edifício, acha-se descrito na especificação de condomínio, arquivada neste Cartório. - **PROPRIETÁRIA:** - CONSTRUTORA E INCORPORADORA DAMASCO LTDA., com sede em Santos, à Rua Batista Pereira, nº194, inscrita no CGC/MP. sob nº 47.787.114/0001-97. **TÍTULO AQUISITIVO:** - Registrado sob nº3, na Matrícula 2.457, deste Cartório. Santos, 02 de abril de 1.982. O escrevente habilitado, *[assinatura]* O Oficial Maior, *[assinatura]*

R.1-16.705- Santos, 02 de abril de 1.982. **TRANSMITENTES:** - CONSTRUTORA E INCORPORADORA DAMASCO LTDA., qualificada na Matrícula retro. **ADQUIRENTES:** - PAULO DOS SANTOS CARINHA e sua mulher NUBIA MARINS CARINHA, brasileiros, casados em comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, ele piloto de helicóptero, ela do lar, RG.260.078 e 294.227, do M. Aeronáutica e CEP.107.946.624/04, domiciliados em Santos, a rua Carvalho de Mendonça nº355, apto.45. **TÍTULO:** - VENDA E COMPRA. **FORMA DO TÍTULO:** - Instrumento particular de 25 de março de 1.982, com força de escritura pública, lavrado na forma do art. 61, da Lei 4.380, de 21.08.64, alterada pela Lei nº 5.049, de 29.06.66, e do art. 26, do Decreto Lei nº70, de 21.11.66, e na melhor forma de direito. - **VALOR:** - Cr\$ 6.863.328,00. O escrevente habilitado, *[assinatura]* O Oficial Maior, *[assinatura]*

R.2-16.705- Santos, 02 de abril de 1.982. **DEVEDORES:** - PAULO DOS SANTOS CARINHA e sua mulher NUBIA MARINS CARINHA, qualificados no R.1, supra. **CREDORES:** - CONSTRUTORA E INCORPORADORA DAMASCO LTDA., qualificada na matrícula retro. - **TÍTULO:** - HIPOTECA. **FORMA DO TÍTULO:** - Instrumento particular de 25 de março de 1.982, com força de escritura pública lavrada na forma do art. 61, da Lei 4.380, de 21.08.64, alterada pela Lei 5.049, de 29.06.66 e do art.26, do Dec. Lei nº70, de 21.11.66, e na melhor forma de direito. **VALOR:** - Cr\$ 5.023.328,00 equivalente a 3.454,92860 UP's do BNH, pagáveis em 180 prestações mensais, cujo encargo mensal, resultante da soma da prestação contratual, com os acessórios aludidos no título, corresponde na data do título a Cr\$.... 74.880,23, sendo a taxa de juros de 10,0% a.a., correspondente a taxa efetiva de 10,47% ao ano, vencendo-se a primeira prestação em 10.04.1.982 e as demais condições constantes do título. - O escrevente habilitado, *[assinatura]* O Oficial Maior, *[assinatura]*

AV.3-16.705- Santos, 02 de abril de 1.982. Do instrumento particular de 25 de março de 1.982, que originou os RR. 1 e 2, supras, em sua cláusula 10ª, consta que de acordo com o disposto no inciso III, do artigo 39, da Lei 4.380, de 21/08/64, a credora, CONSTRUTORA E INCORPORADORA DAMASCO LTDA., cedeu e transferiu a SAPRA S/A CREDITO IMOBILIARIO, com sede em São Paulo, Capital, a rua XV de Novembro, nº228, 9º andar, inscrita no CGC/MP. sob nº60.976.115/0001-48, todas as seus direitos creditórios, decorrentes da hipoteca objeto do R.2, constituída pelo título, pelo valor líquido de Cr\$ 4.637.410,05. O escrevente habilitado, *[assinatura]* O Oficial Maior, *[assinatura]*

AV.4-16.705- Santos, 02 de abril de 1.982. **EMITENTE:** - CONSTRUTORA E

(continua no verso)



Valide aqui a certidão.

0140 4231 45 2 80 457005-02

MATRÍCULA
16.705

FOLHA
1

VERBO

INCORPORADORA DAMASCO LTDA., qualificada na Matrícula retro. DEVEDORES:- PAULO DOS SANTOS CARINHA e sua mulher NUBIA MARINS CARINHA, qualificados no R.1, supra. FAVORECIDA:- SAFRA S/A- CREDITO IMOBILIARIO, qualificada na Av.3, supra. TITULO:- CREDULA HIPOTECARIA INTEGRAL nº 5232, Serie "A", emitida em 25.03.1.982. VALOR:- Cr\$. 5.023.328,00 pagáveis conforme consta da hipoteca objeto do R.2 e da Av.3, supra.- O escrevente habilitado, *[assinatura]*. O Oficial Maior, *[assinatura]*.

R.5- 16.705 - Santos, 08 de abril de 1.985. TRANSMITENTES: PAULO DOS SANTOS CARINHA e sua mulher NUBIA MARINS CARINHA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anterior a Lei 6.515/77, ele piloto de helicóptero, RG. nº 260.078, ela do lar, RG. 1.067.850, CPF 107.946.624/04, domiciliados em Santos, à Rua Gal. Rondon nº 11, apto. 22. ADQUIREN- TES: FRANCISCO DOMINGOS DE SOUZA e sua mulher SEIMA SILVA SOUZA, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior a Lei 6.515/77, ele militar, ela do lar, RGs. 38.095 e 83.301, CPF 382.416.418/34 e CECILIA MARIA SOUZA FIGUEIREDO, brasileira, viúva, técnica em contabilidade, RG. nº 9.788.342 e CIO 885.371.108/68, todos domiciliados em Santos, à Av. Bernardino de Campos nº 242, apto. 51-A. TITULO: VENDA E COM- PRA. FORMA DO TITULO: Instrumento particular de 10 de fevereiro de 1.985 comforça de escritura pública, lavrada na forma do art. 61 da Lei nune- ro 4.380/64, alterada pela Lei 5049/66 e do art. 26 do Dec. Lei nº 79- 66. VALOR: Cr\$ 89.573.007. O escrev. hab. *[assinatura]*. O Oficial Maior, *[assinatura]*.

Av.6- 16.705 - Santos, 08 de abril de 1.985. No instrumento particular de 10 de fevereiro de 1.985, que originou o R.5, supra, consta que ten- do FRANCISCO DOMINGOS DE SOUZA e sua mulher SEIMA SILVA SOUZA e CECILIA MARIA SOUZA FIGUEIREDO, viúva, adquirido dos devedores PAULO DOS SANTOS CARINHA e sua mulher NUBIA MARINS CARINHA, o imóvel objeto da Matrícula retro, assumiram a responsabilidade sobre a hipoteca que recai sobre o mesmo objeto do R.2, retro, atualmente do valor de Cr\$ 80.619.305,89 que serão pagos em 145 prestações mensais, sendo a inicial do valor total - de Cr\$ 912.157 vencendo-se em 10.03.85, com juros anuais a taxa nominal de 10,0% e efetiva de 10,47% e as demais condições constantes do título no que esta de acordo a respectiva credora hipotecaria SAFRA S/A - CRE- DITO IMOBILIARIO, que autorizou a presente averbação na Matrícula supra. O escrevente habilitado, *[assinatura]*. O Oficial Maior, *[assinatura]*.

Av.7- 16.705 - Santos, 08 de abril de 1.985. Da Cédula Hipotecaria Inte- gral nº 5232, Serie A, emitida em 25.03.82, em favor da SAFRA S/A CREDI- TO IMOBILIARIO averbada sob o nº 4, supra, consta do seu campo 9,01, a 1ª reformulação de 11.02.85, em nome de FRANCISCO DOMINGOS DE SOUZA, sua mulher CECILIA MARIA SOUZA FIGUEIREDO, qualificados no R.5, supra, da di- vida de Cr\$ 80.619.305,89 pagavel na forma constante da Av.6, supra. O - Escrevente habilitado, *[assinatura]*. O Oficial Ma- ior, *[assinatura]*.

AV.08 - M. 16.705.-

DATA:- 18 de junho de 1.999

Pelo instrumento particular de 22 de abril de 1.999, passado em São Paulo - SP. e tendo em vista

(continua na ficha 02)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME SARNO AMADO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/10/2023 às 16:14, sob o número WSTS23704315575. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1022430-23.2022.8.26.0562 e código Gz8Rm2Bp.



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

Matrícula: 16.705
Folha: 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

ONR V2374632.000000-00

3.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
SANTOS

Santos, 18 de junho de 1999

documento arquivado neste Ofício, procedo esta averbação para ficar constado que a credora **SAFRA S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO**, foi inscrita pelo **BANCO SAFRA S/A**.

AVERBADO POR:- Bel. Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 09 - M. 16.705.-
DATA:- 18 de junho de 2.005

Pelo instrumento particular de 22 de abril de 1.999, na própria Cédula Hipotecária Integral passada em São Paulo - SP., pelo credor **BANCO SAFRA S/A**, procedo o **CANCELAMENTO** da hipoteca registrada sob n.º 02 e averbada sob n.º 06, ficando em consequência **CANCELADA** a Cédula Hipotecária, averbada sob n.ºs 03 e 07, desta matrícula.-

AVERBADO POR:- Bel. Thiago Henrique Vincenzi
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 10 - M. 16.705.-
DATA:- 17 de fevereiro de 2.003

Procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta Matrícula, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos sob o n.º 55.002.022/009.-

AVERBADO POR:- Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada.

AV. 11 - M. 16.705.-
DATA:- 17 de fevereiro de 2.003

Pela escritura de 11 de dezembro de 2.002, lavrada no 4.º Tabelião de Notas de Santos - SP., L.v. 0585, fls. 279 e certidão de casamento expedida em 27 de março de 1.998, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1.º Subdistrito da Comarca de Santos - SP. (Registro n.º 23.017, L.v. B-079, fls. 005-F), procedo esta averbação para ficar constando que **CECILIA MARIA SOUZA FIGUEIREDO** casou pelo regime da comunhão parcial de bens, em 30 de janeiro de 1.988, com **MAURO NOVOA**, passando a contrair a assinar **CECILIA MARIA SOUZA NOVOA**.

AVERBADO POR:- Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada.

R. 12 - M. 16.705.-
DATA:- 17 de fevereiro de 2.003

Pela escritura referida na averbação n.º 11, os proprietários **FRANCISCO DOMINGOS DE SOUZA** e sua mulher **SELMA SILVA SOUZA**, inscrita no CPF. sob n.º 257.109.798-99, residentes e domiciliados em Santos - SP., na Rua Carvalho de Mendonça, n.º 355, apt.º 45, anteriormente qualificados, **VENDERAM 50%** do imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 50.000,00 - (Valor Venal R\$ 52.359,65), a **CECILIA MARIA SOUZA NOVOA**, portadora do RG. n.º 9.788.342-6-SSP/SP., anteriormente qualificada, casada com **MAURO NOVOA**, brasileiro, empresário comercial, portador do RG. n.º 3.502.722-8-SSP/SP., inscrito no CPF. sob n.º 614.326.288-87. Compareceram como anuentes, na qualidade de filha e genro dos outorgantes

(continua no verso)

fls. 173

fls. 234

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui a certidão.

ONAR-025 46.298-8705-08

16.705

02

VRASO

vendedores, **Marta Maria de Souza Domingues**, brasileira, autônoma, portadora do RG. nº. 6.666.100-6-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 971.157.628-72 e seu marido **Valdemar Lourenço Domingues**, brasileiro, economista aposentado, portador do RG. nº. 3.853.189-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 414.332.898-49, casados pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos - SP., na Rua Carvalho de Mendonça, nº. 545, aptº. 12, declarando que estão de pleno acordo com a presente transação, nada tendo a reclamar em presente ou futuramente, com fundamento na mesma.

REGISTRADO POR:- *Bel. Marcia de Barros,*
Escrevente Autorizada.

R. 13 - M. 16.705.-

DATA: - 26 de agosto de 2.005

Pelo instrumento particular de 11 de agosto de 2.005, passado em Osasco - SP., com força de escritura pública, legalmente constituído na forma do artigo 23, combinado com o artigo 38, ambos da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os proprietários **MAURO NOVOA** e sua mulher **CECILIA MARIA SOUZA NOVOA**, anteriormente qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 105.000,00 - (Valor Venal R\$ 121.562,10), à **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, brasileiro, comerciante, portador do RG. nº. 16.356.840-6-SSP/SP., inscrito no CPF. sob nº. 134.887.748-05 e sua mulher **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, brasileira, digitadora, portadora do RG. nº. 12.915.716-SSP/SP., inscrita no CPF. sob nº. 030.639.398-03, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, residentes e domiciliados em Santos - SP., na Avenida Ana Costa, nº. 440, aptº. 06. Compareceu como interveniente, o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede em Osasco - SP., na Cidade de Deus, s/nº., Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 60.746.948/0001-12, declarando que parte do pagamento da presente aquisição, no valor de R\$ 13.000,00, foi utilizado da conta vinculada do FGTS. O imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), foi recolhido em 19 de agosto de 2.005, no valor de R\$ 2.431,24.

REGISTRADO POR:- *Bel. Thiago Henrique Vincenzi*
Lucato de Souza, Oficial Substituto.

R. 14 - M. 16.705.-

DATA: - 26 de agosto de 2.005

Pelo instrumento particular referido no registro nº. 13, os adquirentes **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** e sua mulher **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, anteriormente qualificados, **alienaram fiduciariamente** o imóvel desta matrícula, à **BRADESCO CONSÓRCIOS LTDA.**, com sede em Osasco - SP., na Cidade de Deus, s/nº., Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF. sob nº. 52.568.821/0001-22, do percentual que falta para amortizar o saldo remanescente do Grupo nº. 0017, da Cota nº. 332, correspondente à 53,6235%, cuja dívida nesta data é de R\$ 78.541,23, correspondente à 65 parcelas, equivalendo cada uma delas ao percentual de 0,8333%, exceto a última parcela, cujo percentual é de 0,2108%, a parcela com vencimento em 10 de agosto de 2.005, tem o percentual de 0,9148%, no valor de R\$ 1.332,83; o saldo devedor remanescente será reajustado anualmente na forma prevista no Regulamento, pelo INCC (Índice Nacional de Custo da Construção), da FGV (Fundação Getúlio Vargas), sobre o qual também incidirá as taxas contratuais, inclusive taxa de administração, não havendo a incidência de juros na atualização do respectivo saldo devedor, exceto os juros e multas no caso de inadimplemento das parcelas vencidas contratualmente previstos; vencendo-se a primeira parcela no dia 10 de agosto de 2.005 e a última no dia 10 de dezembro de 2.010, salvo se tiverem ocorrido antecipações de parcelas; os devedores fiduciários tornaram-se possuidores diretos e a fiduciária possuidora indireta do imóvel; e, com as demais condições constantes do título.

(continua na folha 03)

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Carta Registrada 2 de 04/07/05-24

3.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
SANTOS

MATRÍCULA
16.705

FICHA
03

Santos, 26 de agosto de 2.005

REGISTRADO POR:-

Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Bel. Thiago Henrique Vincenzi

AV. 15 - M. 16.705.-

DATA:- 05 de setembro de 2.011

Pelo requerimento de 15 de agosto de 2.011, passado em São Paulo - SP., e Certidão expedida em 16 de agosto de 2.011, subscrita e assinada pela Escrivã Diretora do 3.º. Ofício Cível da Comarca de Praia Grande - SP., Keyla dos Santos, procedo esta averbação nos termos do artigo 659, parágrafo 4.º, da Lei nº. 5.869/73, alterado pela Lei nº. 11.382/2006, para ficar constando a existência da Ação de Execução de Título Extrajudicial (Processo nº. 477.01.2009.022754-9 - Ordem nº. 2788/2009), distribuída em 02 de dezembro de 2.009, requerida por **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ, sob nº. 53.773.404/0001-84, com sede em Cubatão - SP., na Rua José Maria Ruivo, nº. 51, contra **ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÃO LTDA. ME.**, inscrita no CNPJ, sob nº. 04.609.843/0001-40, com sede em Santos - SP., na Avenida Marechal Deodoro, nº. 44, loja 138; e, **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** e sua mulher **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, ambos anteriormente qualificados. Valor da Causa: R\$ 511.724,00.-

AVERBADO POR:-

Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Bel. Thiago Henrique

AV. 16 - M. 16.705.-

DATA:- 01 de novembro de 2.012

Pela Certidão expedida em 30 de outubro de 2.012 às 09:28:58, pela Assistente de Diretor da 7.ª. Vara do Trabalho de Santos - SP., Carla de Souza Cruz, extraída dos autos da ação de **EXECUÇÃO TRABALHISTA** (Processo nº. 00015557320125020447), tendo como exequente **GRECILDA MIRANDA**, inscrita no CPF, sob nº. 199.273.298-14 e como executada **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, casada com **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** em 17 de outubro de 2.012, pelo valor de R\$ 4.658,62. Sendo nomeada como depositária **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, casada, anteriormente qualificada.-

AVERBADO POR:-

Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Bel. Thiago Henrique

AV. 17 - M. 16.705.-

DATA:- 11 de janeiro de 2.013

Pela Certidão expedida em 09 de janeiro de 2.013 às 15:35:37, pelo MM. Juiz Federal da 4.ª. Vara do Trabalho de Santos - SP., Dr. Persio Luis Teixeira de Carvalho, extraída dos autos da ação de **Execução Trabalhista** (Processo nº. 1193/12), tendo como exequente **EDITE DE JESUS MOURA**, inscrita no CPF, sob nº. 217.230.278-39, e como executada **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, casada com **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** em 15 de outubro de 2.012, pelo valor de R\$ 5.736,48. Sendo nomeado como depositário **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, casado, anteriormente qualificado.-

AVERBADO POR:-

Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

Bel. Thiago Henrique

(continua no verso)



Valide aqui
a certidão.

Online Open Access: <http://www.elsevier.com/locate/bsbs>

MATRÍCULA
16.705

03

2000

AV. 18 - M. 16.705.-
DATA:- 22 de abril de 2013

Pelo Mandado nº. 308/2013 expedido em 10 de abril de 2013, pela Diretora de Secretaria da 7ª. Vara do Trabalho de Santos – SP., Melissa Lessa da Silva, expedido dos autos da ação de Execução Trabalhista (Processo nº. 00015557320125020447), que **GRECIÉDA MIRANDA** move contra **ROSEMAR MENDES GUTIERRES** casada com **DAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, todos anteriormente qualificados, procede o **CANCELAMENTO** da penhora averbada sob nº. 16, desta matrícula.

AVERBADO POR: Jaide Bel. Marcia de Barros,
Escrevente Autorizada.

AV. 19 – M. 16.705,-
DATA:- 30 de setembro de 2.013

Pelo Mandado nº. 01102/2013 expedido em 12 de setembro de 2013, pela Diretora de Secretaria da 4ª. Vara do Trabalho de Santos – SP., Nádia Cristine dos Santos Caparroz, por ordem da MMª Juíza do Trabalho, expedido dos autos da Ação de Execução Trabalhista (Processo nº. 00011938020125020444), que **EDITE DE JESUS MOURA** move contra **ROSEMAR MENDES GUTIERRES** casada com **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, todos anteriormente qualificados, procedo o **CANCELAMENTO** da penhora averbada sob nº. 17 desta matrícula, tudo nos termos da sentença proferida em 08 de maio de 2013, pela MMª Juíza do Trabalho da 2ª. Vara do Trabalho de Praia Grande - SP, Drª. Lucimara Schmidt Delgado Celli.-

VERBADO POR:- Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto. **Bel. Thiago Henrique**

AV. 20 - M. 16.705,-
DATA:- 25 de fevereiro de 2.014

Pelo Mandado nº. 101/2014, expedido em 14 de fevereiro de 2014, subscrito e assinado pela Diretora de Secretaria da 7ª. Vara do Trabalho de Santos - SP, **Melissa Losso da Silva**, por ordem do MM. Juiz do Trabalho, extralado dos autos da **Ação Trabalhista** (Processo nº. 01068004920075020447- 01068200744702006), e Auto de Penhora e Avaliação, expedido em 14 de dezembro de 2010, que **FABIO TELES DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, maior, vendedor, portador do RG. nº. 19.292.555, e inscrito no CPF, sob nº. 062.197.248-79, residente e domiciliado na Praia Grande - SP, na Rua Sayão, nº. 108, move contra **ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. - ME.**, com sede em Santos - SP, na Rua Amador Bueno, nº. 216; e **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES** e sua mulher **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, residentes e domiciliados em Santos - SP, na Avenida Dr. Bernardino de Campos nº. 242, aptº. 51-A, anteriormente qualificados, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, **FOI PENHORADO** pelo valor de R\$ 87.950,00 (em 25/10/2010). Sendo nomeado como fiel depositário **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, casado, anteriormente qualificado.

VERBADO POR: Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto. Bel. Thiago Henrique

AV. 21 - M. 16.765 - DATA:- 01 de setembro de 2016
Ref. Prenotação nº. 201.942, de 25 de agosto de 2016.

(continua na ficha 04)

Documento assinado digitalmente

பயனாக



Valide aqui a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

CNS 123745

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SANTOS

MATRÍCULA
16.705

FICHA
04

Santos, 01 de setembro de 2016

Pela Certidão expedida em 25/08/2016 às 16:19:43, pelo Juízo de Direito do 3º. Ofício Cível da Comarca da Praia Grande - SP., extraída dos autos da ação de *Execução Civil* (Processo nº. 00227544820098260477), tendo como exequente: **BRASTERRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 53.773.404/0001-84, e como executados: **ROSEMAR MENDES GUTIERRES**, inscrito no CPF, sob nº. 030.639.398-03; **ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA.**, inscrito no CNPJ, sob nº. 04.609.843/0001-40; e, **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, inscrito no CPF, sob nº. 134.887.748-05, procedo esta averbação para ficar constando que, os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que os executados Djair Siqueira Gutierrez e sua mulher Rosemar Mendes Gutierrez, anteriormente qualificados, são titulares conforme registro nº. 14 desta matrícula, **FORAM PENHORADOS** em 19/04/2016, pelo valor de R\$ 511.724,00. Sendo nomeado como depositário, **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**.

AVERBADO POR:- Bel. Thiago Henrique Vincenzi Lucato de Souza, Oficial Substituto.

AV. 22 - M. 16.705 - DATA:- 06 de setembro de 2017
Ref. Prenotação nº. 208.809, de 04 de setembro de 2017.-

Pela Certidão expedida em 04/09/2017 às 12:47:38, pela Central de Mandados de Santos - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região da Comarca de Santos - SP., extraída dos autos da ação de *Execução Trabalhista* (Processo nº. 01387006520075020442), tendo como exequente: **BETANIA TEIXEIRA DA SILVA**, inscrita no CPF, sob nº. 189.856.878-24, e como executado: **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**, inscrito no CPF, sob nº. 134.887.748-05, procedo esta averbação para ficar constando que, os direitos e obrigações decorrentes da propriedade sob condição suspensiva e a posse direta de que o executado e sua mulher Rosemar Mendes Gutierrez, são titulares conforme registro nº. 14 desta matrícula, **FORAM PENHORADOS** em 01/09/2017, pelo valor de R\$ 6.300,00. Sendo nomeado como depositário, **DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES**. Houve decisão judicial para a penhora de fração ideal superior à pertencente ao executado - data da decisão: 28/06/2017.-

AVERBADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Escrevente Autorizada.

AV. 23 - M. 16.705 - DATA: 09 de maio de 2019
Ref. Prenotação nº. 220.554, de 07 de maio de 2019.-

Pelo Mandado nº. 00131/2019, expedido em 23 de abril de 2019, pelo Juízo da 2ª. Vara do Trabalho de Santos - SP., extraído dos autos da ação de *Execução Trabalhista* (Processo nº. 01387006520075020442 - 1387/07), tendo como exequente: **BETANIA TEIXEIRA DA SILVA**, e como executados: **ESPAÇO MAIS MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA - ME. (+2)**, procedo o **CANCELAMENTO** da penhora averbada sob nº. 22, desta matrícula.-

AVERBADO POR:- Bel. Marcia de Barros, Substituta do Oficial.



Valide aqui
a certidão.

CERTIFICO e dou fé que, a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art.19, §§ 1º e 5º, na Lei nº 6015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, possuindo validade e fé publica em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termo do art.19, §§ 5º e 7º, da Lei 6.015/73. Com relação ao imóvel objeto da matrícula 16705, nada mais consta com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS, PESSOAIS OU REIPERSECUTÓRIAS, ALÉM DO QUE JÁ FOI RELATADO NA PRESENTE CERTIDÃO**, expedida em forma reprográfica, nos termos do artigo 19 parágrafo 1º da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1.973. Santos-SP, 06 de outubro de 2023 Certidão emitida às: 11:27:08.

ESTE DOCUMENTO ELETRÔNICO FOI ASSINADO DIGITALMENTE POR
Bel. Alison Rodrigues Inácio
Escrevente Autorizado

Ao Oficial....	R\$	40,91
Ao Estado....	R\$	11,63
Ao Sefaz....	R\$	7,96
Ao Reg. Civil:	R\$	2,15
Ao Trib. Just:	R\$	2,81
Ao Município:	R\$	0,82
Ao Min. Púb....	R\$	1,96
Total.....	R\$	68,24

Pedido de certidão nº: 330697

Controle:



169562

Página: 0008/0008



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

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

Selo digital:

1237453C30000000334917230

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/QL3AF-HYREP-C9QDW-3D7XY>

Documento assinado digitalmente

saec



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Doutor Bernardino de Campos nº 242** Apto/Sala **0051**, sob a inscrição imobiliária nº **55.002.022.009**, o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com o(a) **Lei Complementa 00814/2013** é de **R\$ 274.102,50 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil Cento e Dois Reais e Cinquenta centavos)**, sendo **R\$ 205.034,50 (Duzentos e Cinco Mil Trinta e Quatro Reais e Cinquenta centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 69.068,00 (Sessenta e Nove Mil Sessenta e Oito Reais)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **17/01/2024**

Número da certidão: **4794/2024**

Código de Controle: **D24D.A77S.G88P.H42M**



Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou QR CODE.

19/01/24, 11:16

Tribusweb

Débitos inscritos na Dívida Ativa

INSCRIÇÃO: 55002022009

CONTRIBUINTE: DJAIR SIQUEIRA GUTIERRES E SUA CONJUGE

+	IDA	Execução fiscal	Vara	Tributo	Aviso	Ano Base	Exercício origem	Situação	Valor Custas (R\$)	Valor Honorários (R\$)	VL.Inscrito(R\$) atualizado até Janeiro
⊕	3687/2007	0510138-88.2007.8.26.0562	1	IPTU	51792	2006	2006	Quitada			
⊕	2796/2008	0502483-31.2008.8.26.0562	2	IPTU	52403	2007	2007	Paga			
⊕	3166/2010	0503691-79.2010.8.26.0562	2	IPTU	53389	2009	2009	Paga			
⊕	10048/2011	0510587-07.2011.8.26.0562	2	IPTU	53978	2010	2010	Quitada			
⊕	18097/2014	1510437-33.2016.8.26.0562	1	IPTU	55534	2013	2013	Quitada			
⊕	6418/2016	1510437-33.2016.8.26.0562	1	IPTU	57932	2015	2015	Devedora			1.802,76
⊕	11254/2017	1516910-98.2017.8.26.0562	3	IPTU	60046	2016	2016	Devedora			1.091,45
⊕	10521/2018	1530817-09.2018.8.26.0562	2	IPTU	61671	2017	2017	Devedora			2.541,94
⊕	9489/2019	1524999-42.2019.8.26.0562	2	IPTU	63081	2018	2018	Devedora	26,00	354,05	3.540,49
⊕	6759/2020	1508188-70.2020.8.26.0562	1	IPTU	63801	2019	2019	Devedora	26,00	478,93	4.789,39
⊕	5006/2021	1506549-80.2021.8.26.0562	1	IPTU	64166	2020	2020	Devedora	26,00	532,84	5.328,48
⊕	4220/2022	1510755-69.2023.8.26.0562	1	IPTU	64978	2021	2021	Devedora		488,03	4.880,38
⊕	14029/2023			IPTU	66220	2022	2022	Devedora			4.430,61
TOTAL (R\$)									78,00	1.853,85	28.405,50
TOTAL GERAL (R\$)									30.337,35		

* No caso de parcelamento do débito, o valor do débito serão acrescidas as custas, honorários advocatícios e demais despesas processuais, a serem calculadas na data do efetivo pagamento.