

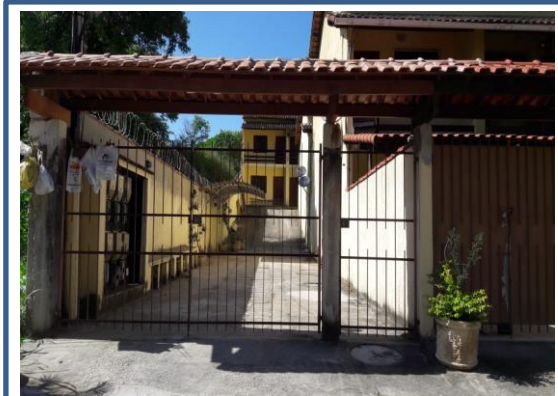
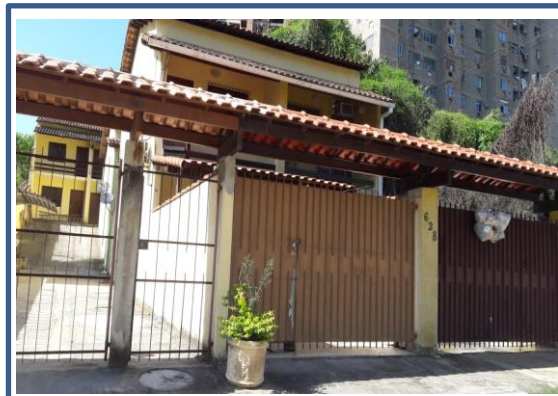
Proprietário: BANCO SANTANDER S.A. Data-Base: 24/10/2018
Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
Endereço Completo: Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães Nº: 628
Bairro: Rocha Município: São Gonçalo UF: RJ CEP: 24422-280
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 5 anos
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: I Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	91,91
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	91,91

Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 91,91 m² de área construída informada na Certidão de Dados Cadastrais. Não foi efetuada vistoria no imóvel, de acordo com a orientação do Banco Santander. Para o cálculo do Fator Liquidação foram estimados os custos de manutenção do imóvel durante o tempo de comercialização acrescidos de um deságio (valor presente) do valor do imóvel pelo prazo de venda



Indício de contaminação ambiental

Atraves de vistoria superficial do solo do entorno do imóvel, não foram constatados indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 210.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 157.500,00 % Desc: -25,00%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 210.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 157.500,00 % Desc: -25,00%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 30 meses

Data avaliação: 24/10/2018
Data da vistoria: 20/10/2018
Nome Avaliador: Marcelo da Luz Nascimento
Telefone: (11) 99235-0261

Assinatura Avaliador

CREA Resp.: 5062474332 ART nº: 28027230181315513

Email: comercial@wisconsinbr.com

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 9038

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

CASA Nº 04

RUA MAJOR PEIXOTO GUIMARÃES Nº 628

ROCHA

SÃO GONÇALO / RJ

DATA BASE: 24 DE OUTUBRO DE 2018



São Paulo, 24 de outubro de 2018

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2235/2041, Bloco A
Vila Olímpia - CEP 04543-011
São Paulo – SP

A/C: Sra. Andrea Tieme

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

É com grande satisfação que apresentamos o Laudo Técnico de Avaliação dos profissionais da WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA. ("WISCONSIN INTENATIONAL"), relacionados ao imóvel urbano, denominado, Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ.

Nos termos de nosso contrato SG nº 5070764 / 5069819 - SAP nº 5600025053, para prestação de serviços, datada de 15 de outubro de 2018, e de acordo com entendimentos subsequentes, efetuamos a prestação de serviços técnicos de avaliação para imóveis urbanos, sendo estes classificados em BNDUs (Bens Não de Uso) pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. ("BANCO SANTANDER"), conforme detalhado no presente relatório e seus anexos.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nosso contrato encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos por esta oportunidade de servi-los e permanecemos ao dispor de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Marcelo da Luz Nascimento
Engenheiro Responsável
CREA-SP N.º 5062474332

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO DA ANÁLISE	5
1.1.1.	SOLICITANTE.....	5
1.1.2.	OBJETIVO E ESCOPO.....	5
2.	RESUMO DE VALORES.....	5
2.1.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	5
2.1.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	5
2.1.3.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO	6
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	7
3.1.1.	INTRODUÇÃO	8
3.1.2.	ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
3.1.3.	LOCALIZAÇÃO	8
3.1.4.	ZONEAMENTO	9
3.1.5.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO	9
3.1.6.	MEIOS NORMAIS DE ACESSO.....	9
3.1.7.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	10
3.1.8.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	10
3.1.9.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	10
3.1.10.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	11
3.1.11.	SITUAÇÃO DE MERCADO.....	11
3.1.12.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	12
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	13
4.1.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	14
4.1.2.	CONSIDERAÇÕES.....	14
4.1.3.	HOMOGENEIZAÇÃO	15
4.1.4.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	17
4.1.5.	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	18
4.1.6.	GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS ...	19
4.1.7.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	19

5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	21
5.1.1.	METODOLOGIA.....	22
5.1.2.	IMÓVEL RESIDENCIAL.....	22
5.1.3.	TRATAMENTO DE DADOS.....	22
5.1.4.	IMÓVEL RESIDENCIAL.....	23
5.1.5.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	24
6.	FOTOS DO IMÓVEL	25
6.1.1.	FOTOS EXTERNAS.....	26
7.	ENCERRAMENTO	27
7.1.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO	28
ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS...		29
ANEXO Nº 2 – DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO.....		30
ANEXO Nº 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....		32

1. SUMÁRIO DA ANÁLISE

1.1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

1.1.2. OBJETIVO E ESCOPO

DOSSIÊ	9038
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ

2. RESUMO DE VALORES

2.1.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Outubro /2018	
	Valores de Mercado
Imóvel de Uso Residencial	210.000,00
Valor de Mercado do Imóvel	210.000,00

(Duzentos e dez mil reais)

2.1.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Outubro /2018	
Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	157.500,00

(Cento e cinquenta e sete mil e quinhentos reais)

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base outubro de 2018.

2.1.3. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes a valor de mercado e valor de liquidação forçada:

- Valor de Mercado – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.
- Valor de Liquidação Forçada – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. “

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

3.1.1. INTRODUÇÃO

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado e situado como Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base para outubro 2018.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

3.1.2. ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Este laudo tem por finalidade avaliar um imóvel denominado e situado como Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ.

De acordo com a inspeção externa efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

3.1.3. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Imóvel Residencial
Endereço	Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628
Bairro	Rocha
Município	São Gonçalo
Estado	Rio de Janeiro

3.1.4. ZONEAMENTO

De acordo com Secretaria de Planejamento e Aprovações de Projetos de São Gonçalo, o imóvel está localizado em Zona Urbana denominada de Zona Residencial - ZR, da Lei de Zoneamento.

CA Básico = 1,00

TO Básico = 0,70

3.1.5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Logradouro	Mão Direção	Largura	Qtd Pistas	Traçado	Pavimentação	Calçadas	Guias	Sarjetas
Rua Major Peixoto Guimarães	Duas	12,00	Uma	Retilíneo	Asfalto em más condições	Sim parcial	Sim parcial	Sim parcial



3.1.6. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo ao local pela Avenida Maricá trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

3.1.7. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Residencial
Densidade de Ocupação:	Baixa
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais.
Transportes Coletivos:	Ônibus
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Bom

3.1.8. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Por orientação do Banco Santander não foi possível efetuar a vistoria no imóvel não sendo possível a caracterização dos acabamentos internos.

3.1.9. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando consta de uma residência de acordo com o documento abaixo descrito:

Tipo	Área de Terreno m ²	Área Construída m ²	Área Privativa Descoberta m ²	Fração Ideal m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa				81,14/540,03 avos	Matrícula 59,412	4º Cartório de Ofício Serviço de Notas e Registro de Imóveis de São Gonçalo, Estado de Rio de Janeiro, último ato praticado AV 07 datada de 24/05/2017	30/05/2017
		91,91			Certidão de Dados Cadastrais cad. 17123400	Prefeitura de São Gonçalo	01/06/2017

Para efeito de avaliação foi considerada área construída informada da Certidão de Dados Cadastrais, 91,91 m².

3.1.12. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

Não foi efetuada vistoria no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas na matrícula 25.367 e Certidão de dados Cadatrais em anexo, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Valor de Liquidação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

O laudo é considerado pela WISCONSIN INTERNATIONAL. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas na solicitação.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

4.1.1. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1.2. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 (cinco) amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

- d) Para obtenção do preço unitário do imóvel, foi feita uma pesquisa na região onde se concluiu como preço unitário básico: R\$ 2.247,43 / m², tomando-se como paradigma a área útil construída de 91,91 m².
- e) Com este preço unitário para o imóvel paradigma, o valor total de cada imóvel deve ser ajustado em função de diferenças relativas à área disponível, conforme apresentado na tabela a seguir.

Área Construída do Imóvel



91,91 m²




Valor Total do Imóvel para Mercado Calculado

R\$ 206.561,00

4.1.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop. Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	2.592,59	0,90	2.333,33	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	2.403,33
2	2.731,48	0,90	2.458,33	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	2.532,08
3	1.769,23	0,90	1.592,31	1,00	1,03	1,00	1,00	1,00	1,03	1.640,08
4	2.712,33	0,90	2.441,10	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	2.270,22
5	2.857,14	0,90	2.571,43	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,93	2.391,43

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA									
Elemento Comparativo N°		1							
	Localização	Rua Clementina Vieira, 355							
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta			
	Área Construída - m²	108,00	Valor - R\$	280.000,00	R\$/m²	2.592,59			
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	c			
	Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco			
	Fonte	Floresta Negócios Imob	Contato	Site	Telefone	12 3912-2525			
	Complemento	Casa 108 m2 em condomínio, 3 dormitórios, 1 vaga				Pesquisa	abr/18		
Elemento Comparativo N°		2							
	Localização	Rua Clementina Vieira, 355							
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta			
	Área Construída - m²	108,00	Valor - R\$	295.000,00	R\$/m²	2.731,48			
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	c			
	Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco			
	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500			
	Complemento	Casa 108 m2 em condomínio, 3 dormitórios, 1 vaga				Pesquisa	out/18		

Elemento Comparativo N°	3							
	Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 230						
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta		
	Área Construída - m²	130,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$/m²	1.769,23		
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	c		
	Vagas	2	Idade Aparente	10	Bairro	Galo Branco		
	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500		
	Complemento	Casa 130 m² em condomínio (Nova Maricá Life), 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	out/18	
Elemento Comparativo N°	4							
	Localização	Estrada Vereador Luiz Carlos da Silva, 360						
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta		
	Área Construída - m²	73,00	Valor - R\$	198.000,00	R\$/m²	2.712,33		
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a		
	Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco		
	Fonte	Bolig Imobiliária	Contato	Site	Telefone	21 2605-2624		
	Complemento	Casa 73 m² de construção, 2 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	out/18	
Elemento Comparativo N°	5							
	Localização	Estrada do Mafafaia, sn						
	Município	São Gonçalo	Estado	RJ	Situação	oferta		
	Área Construída - m²	77,00	Valor - R\$	220.000,00	R\$/m²	2.857,14		
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.	a		
	Vagas	1	Idade Aparente	0	Bairro	Galo Branco		
	Fonte	Lopes Self	Contato	Site	Telefone	21 3505-0500		
	Complemento	Casa 77 m² de construção, 2 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga				Pesquisa	out/18	

4.1.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Neste estudo adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	2.247,43	
Desvio Padrão	351,94	
Coeficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	1.573,20	
Limite Superior	2.921,66	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	2.247,43	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	2.006,14	-11%
Superior	2.488,71	11%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

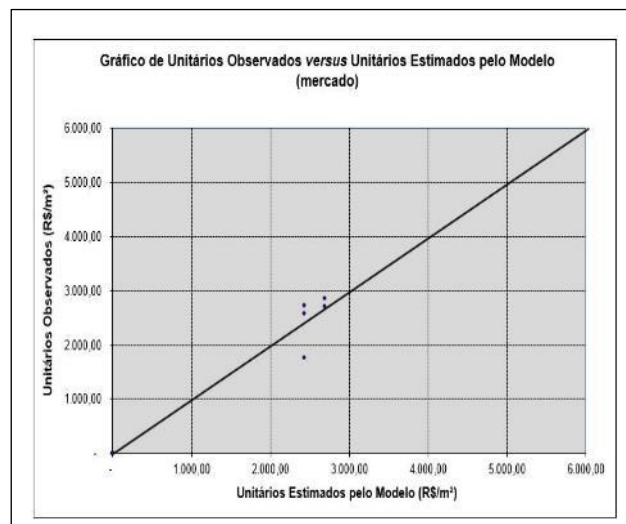
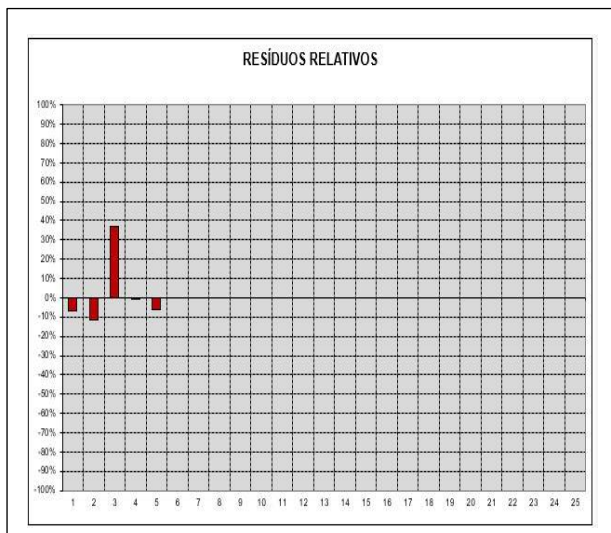
AVALIAÇÃO

Área Construída	91,91
-----------------	-------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	2.247,43
Valor do Imóvel	206.561
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	184.384
Superior	228.738

4.1.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



4.1.7. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do Fator de Liquidação Forçada adotado no presente trabalho, foram:

4.1.8. Estimados os custos de manutenção durante o prazo de comercialização;

4.1.9. Cálculo do Fator de Deságio pelo tempo estimado para a comercialização através da fórmula abaixo:

Valor presente

$$\text{Equação: } \text{Deságio} = \frac{1}{(1 + \text{Tx de Desconto (a. m.)})}$$

Valor do Imóvel para Liquidez

$$\text{Equação: } \text{Valor de Liquidez} = \text{Valor de Mercado} \times \text{Deságio}$$

Manutenção		
Valor Mercado		R\$ 210.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 70,00
	Condomínio (mês)	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 300,00
	Administração (mês)	R\$ 100,00
	Total (mês)	R\$ 470,00
	Total (ano)	R\$ 5.640,00
	Despesa de 2,69% ao ano do valor do imóvel	
Para 30 meses		-R\$ 14.386,00

Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês
Tempo de Venda	30	meses
Valor do Imóvel	R\$ 210.000,00	
Valor Presente	-R\$ 165.350,00	
Deságio pelo Tempo	R\$ 44.650,00	
Manutenção	R\$ 14.386,00	
Total Deságio	R\$ 59.036,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$ 150.964,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado	0,7189	
Fator de Liq. Forçada Adotado	0,75	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 157.500,00	

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1.1. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do imóvel, optamos pela adoção para obtenção do valor de mercado do imóvel o “Método Comparativo de Dados de Mercado”.

5.1.2. IMÓVEL RESIDENCIAL

5.1.3. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel comercial avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

5.1.4. IMÓVEL RESIDENCIAL

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Pontos	Comentários	Condição mínima		
			III	II	I
1	3	A caracterização do imóvel avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	>= 2	>= 1	>= 1
3	1	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau I	>= 3	>= 2	>= 1
4	3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	>= 2	>= 1	>= 1
5	3	Todas as características do imóvel avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	2	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
Total	14	Laudo enquadrado no Grau I	>= 15	>= 9	>= 6

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	£30%	30%-50%	>50%
Nota: Observar subseção 9.1			

Intervalo de Confiabilidade 21%

Grau de precisão atingido grau III

5.1.5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "**Grau III**" quanto à precisão do imóvel comercial, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 21% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

6. FOTOS DO IMÓVEL

6.1.1. FOTOS EXTERNAS



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel



Vista parcial externa do imóvel

7. ENCERRAMENTO

7.1.1. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (a pedido do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, para a data base Outubro/2018.

O imóvel objeto do presente trabalho **NÃO** foi vistoriado internamente pelas equipes técnicas da WISCONSIN INTERNATIONAL, apenas foi realizado vistorias externas à pedido do cliente.

O trabalho tem como finalidade específica a definida em “OBJETIVO E ESCOPO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A WISCONSIN INTERNATIONAL não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da WISCONSIN INTERNATIONAL. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a WISCONSIN INTERNATIONAL, portanto, as informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da WISCONSIN INTERNATIONAL e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A WISCONSIN INTERNATIONAL ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 24 de outubro de 2018.

WISCONSIN INTERNATIONAL
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510



Marcelo da Luz Nascimento
Engenheiro Responsável
CREA-SP N.º 5062474332

ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DE VISTORIA: 20/10/2018

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **BNDU 9038**

1.2. Endereço: Casa nº 04, na Rua Major Peixoto Guimarães nº 628, Rocha, São Gonçalo/RJ

1.3. Uso atual do imóvel Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: Latitude 22° 49'43.87"S Longitude 43° 1'33.34"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: Anexo I

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não ☐ Sim ☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 7, indicando "sim" na pergunta 7.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

☒ Não ☐ Sim

Que tipo? Não

Quando? ? Não

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

☒ Não ☐ Sim

Qual endereço do imóvel na vizinhança? Não

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros: _____ Descrever: _____
Fontes de Informação: Visual		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Observações e/ou justificativa:

3.2. No **entorno** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, etc.?

*** Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.**

☒ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar: -

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros: Descrever: -
Fontes de Informação: Visual		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

☐ Sim ☒ Não

Observações e/ou justificativa: -

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comércio. Que tipo: -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: -
Fontes de Informação:		
Observações e/ou justificativa:		

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Visual

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 6.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7 RESUMO:

7.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: ☐ Sim ☒ Não

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: -

7.1 Indícios de Contaminação na Vizinhança: ☒ Sim ☐ Não

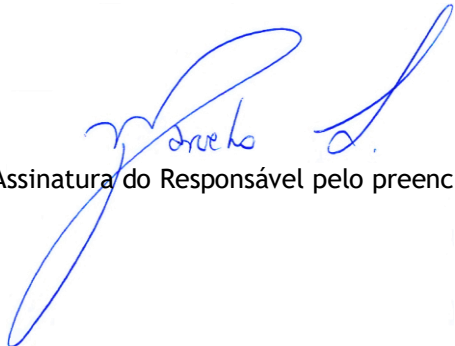
☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: Próximo ao empreendimento esta localizado o leito do Rio Tietê poluído

Marcelo da Luz Nascimento

WISCONSIN INTERNATIONAL
ASSESSORIA EMPRESARIAL DO
BRASIL LTDA.

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada



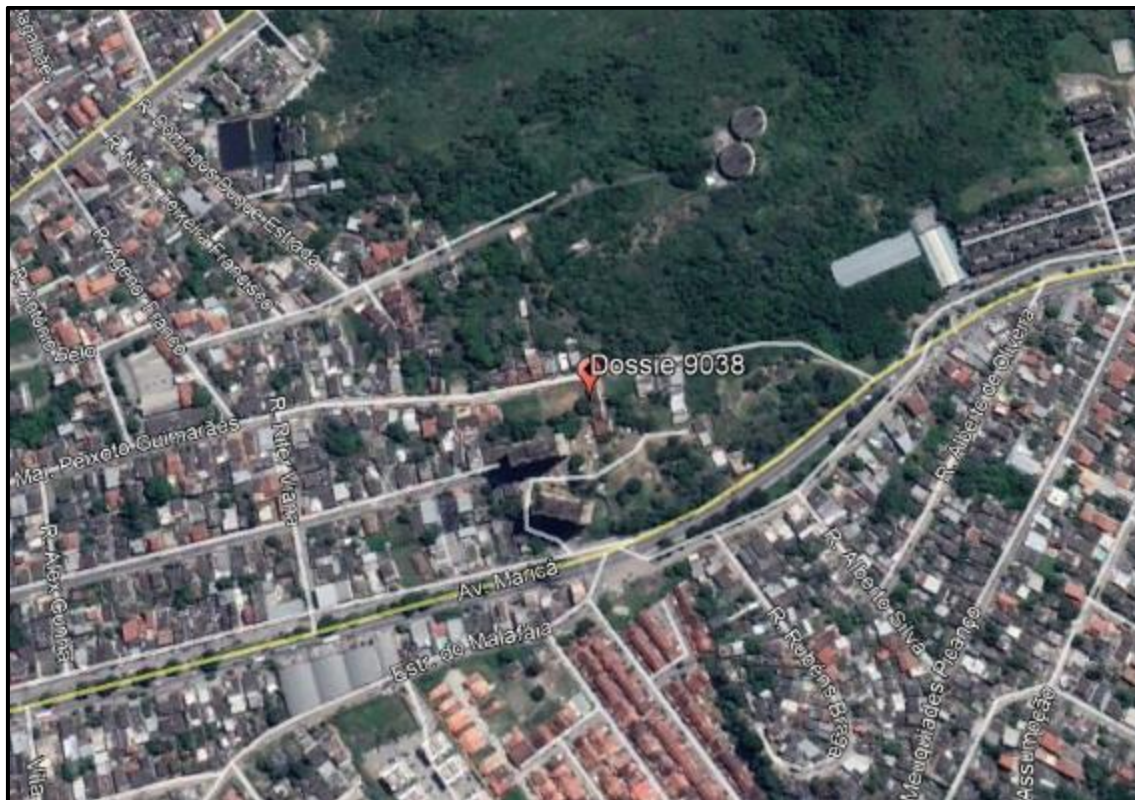
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

24.145.804/0001-47

CNPJ da empresa representada

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

ANEXO I



ANEXO Nº 2 – DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO

DOCUMENTO UTILIZADO PARA A AVALIAÇÃO

Tipo	Área de Terreno m ²	Área Cosntruída m ²	Área Privativa Descoberta m ²	Fração Ideal m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa				81,14/540,03 avos	Matricula 59,412	4º Cartório de Ofício Serviço de Notas e Registro de Imóveis de São Gonçalo, Estado de Estado do Rio de Janeiro, último ato praticado AV 07 datada de 24/05/2017	30/05/2017
		91,91			Certidão de Dados Cadastrais cad. 17123400	Prefeitura de São Gonçalo	01/06/2017



4

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
DE SÃO GONÇALO**

Serviço de Notas &
Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição
(1º Distrito)

CERTIDÃO

Tabelião: Gilberto Gonçalves Augusto
Substituto: Vanderley Moraes Luz
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro
Cep: 24440-470 - São Gonçalo
(21) 27122446 - www.4oficiosgonoia.rj.br

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.412

FICHA
01



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

IMÓVEL: Rua Major Peixoto Guimarães, nº 628 - casa 04, zona urbana, 1º Distrito deste município, inscrito na PMSG sob o nº 171324000, com a fração ideal de 81,14/540,03 avos, medindo de seu uso exclusivo: 4,00m de frente para a área de acesso interno do condomínio, que por sua vez dá para a Rua Major Peixoto Guimarães, 4,00m nos fundos, confrontando com o lote 01, por 12,15m do lado direito, confrontando com o lote 11, e 12,15m do lado esquerdo, confrontando com o nº 628 - casa 05. **PARTES COMUNS** - São partes de uso comum a todas as unidades, as vagas de garagem, áreas de acesso e tudo aquilo que assim seja determinado por definição legal ou por sua própria natureza. **DAS VAGAS DE GARAGEM:** O empreendimento possui local destinado a estacionamento de veículos, com 07 (sete) **VAGAS DE ESTACIONAMENTO**, com 12,50m² cada uma, totalizando 87,50m², todas descobertas, localizadas na área de uso comum a todas as unidades e demarcadas na respectiva planta e **NÃO VINCULADAS A QUALQUER UNIDADE**, cabendo, portanto, o direito de uso de uma vaga de garagem para cada imóvel, em local indeterminado, ou a que vier ser determinada pela Convenção do Condomínio. **DAS FRAÇÕES IDEAIS** - A cada unidade, corresponderá a seguinte fração ideal (do terreno e demais partes comuns) - área privativa + vaga + área de uso comum-proporcional. Cujo terreno designado como lote 10, no seu todo mede: 12,00m de largura na frente para a Rua Major Peixoto Guimarães, 12,00m de largura nos fundos, confrontando com o lote 01, 45,00m de extensão da frente aos fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 11 e 45,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o loteamento Duque Estrada, com a área de 540,00m². **PROPRIETÁRIA: T. A. J. CRUZ INCORPORAÇÕES E PLANEJAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Dr. Francisco Portela, nº 2463, sala 110, nesta cidade. - **Registro Anterior: R:02/Matrícula 54.343, Livro 02, deste registro.** - São Gonçalo, 18 de maio de 2015.

Eu [assinatura] digitei, e eu, Oficial subscrevo
[assinatura]
Escrevente
Matrícula: 94/14003

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R:01 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 156.172, de 13.05.15. - Por escritura do Cartório do 4º Ofício desta comarca, Livro 645, fls. 136/138, Ato 57, de 12.05.15, **CARLOS EDUARDO NUNES PIMENTEL**, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente à Estrada dos Menezes, nº 400/2004, nesta cidade, CPF nº 032.161.917-02, CNH nº 01129979593, do Detran/RJ, de 07.01.15, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 100.000,00, adquiriu da T. A. J. CRUZ INCORPORAÇÕES E PLANEJAMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, já qualificada, (BIB nº 017495051807897), o imóvel objeto desta matrícula. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 140.000,00, atribuído pelo poder público. - São Gonçalo, 18 de maio de 2015. **SELO: EAYH30282PGL**

Eu [assinatura] digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco Carlos Pereira da Rosa
Escrevente
Matrícula: 94/14003

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/0876
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

"CONTINUA NO VERSO"

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 2712-2446

AUTENTICAÇÃO
12 JUN 2017
Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Substituto da Sede de Ribeirão Preto (SP)
Elisabeth Paes de Almeida Riheim Oficial Substituto

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEM ENFEITES E JOLHAS

090712AA011505

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
59.412

FICHA
01

VERSO



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

R:02 - **COMPRA E VENDA** - Prot. 157.173 de 05.08.15.- Por Escritura do Cartório do 2º Ofício desta comarca, Livro 974, fls. 107/108, ato 49 de 05.08.15, **GLAUCIA CRISTINA LEONEL DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior, empresária, residente à Exp. Anélio Campos Cruz nº 58, Engenho Pequeno, nesta cidade, CPF nº 110.142.257-28, CNH nº 03161667626, do DETRAN-RJ em 02.04.14 (na qual consta o RG nº 20964544-8, do DETRAN-RJ), por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 100.000,00, adquiriu de Carlos Eduardo Nunes Pimentel, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente na Estrada dos Menezes nº 400, bl. C-1 aptº 2004, Colubandê, nesta cidade, CPF nº 032.161.917-02, CNH nº 01129979593, do DETRAN-RJ, em 07.01.15 (na qual consta o RG nº 12367697-5, do IFP-RJ), BIB nº 0174915081720717, gerado em 17.08.15, o imóvel objeto desta matrícula.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 140.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 19 de agosto de 2015.-

SELO: EBSZ78014WFX.

Eu Francisco Carlos Pereira de Rosa digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Francisco Carlos Pereira de Rosa
Escrevente

Anderson Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 94/00878
SÃO GONÇALO CARTÓRIO
DO 4º OFÍCIO DE JUSTIÇA

R:03- **COMPRA E VENDA** - Prot. 159.096, de 14.01.16.- Por instrumento particular de 30.12.15, com força de escritura pública, que fica arquivado, **JULIANO PINTO DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, maior e declara não conviver em união estável, C.I nº 094774/O-5, do CRC-RJ em 31.10.08, CPF nº 079.053.597-19, residente e domiciliado na Rua Iguaçu, s/nº casa 02, Parque Lafaiete, Duque de Caxias -RJ, por **COMPRA** e pelo preço de R\$ 300.000,00, adquiriu de Gláucia Cristina Leonel de Souza, já qualificada, (BIB nºs 0174916012646909 e 0174916012606503, gerados em 26.01.16), o imóvel objeto desta matrícula.- O ITBI foi pago pelo DARM guia nº 29/16.- Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 300.000,00, atribuído pelo poder público.- São Gonçalo, 28 de janeiro 2016.-

SELO: EBJK734067RX.

Digitado por Cátia Dias da Silva Autorizado

Cátia Dias da Silva
Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Autorizado
Mat. 94/00878

R:04- **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 159.096, de 14.01.16.- Pelo mesmo instrumento constante do R:03, o devedor fiduciante, **JULIANO PINTO DE CASTRO**, já qualificado, deu em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**, o imóvel objeto desta matrícula, ao credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek nºs 2235 ne 2041, São Paulo-SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, em garantia do pagamento da dívida confessada no valor de R\$ 196.000,00, para pagamento no prazo de 360 meses, em prestações mensais e consecutivas de R\$ 2.404,72 (com encargos), calculadas pelo Sistema de Amortização: SAC, à taxa nominal anual de juros de 10,75%, a taxa efetiva anual de 11,30%. Prazo de carência: 30 dias. Vencimento do primeiro encargo mensal: 30.01.16.- Valor da avaliação e venda em público leilão: R\$ 280.000,00.- Demais cláusulas e condições no referido instrumento.- São Gonçalo, 28 de janeiro de 2016.-

SELO: EBJK73407NTI.

Digitado por Cátia Dias da Silva O Autorizado

Cátia Dias da Silva
Escrevente
Mat. 94/04991

Francisco José Monteiro
Escrevente Autorizado
Mat. 94/00878

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19§1: da lei 6015/73.
São Gonçalo, 30 de maio de 2017.

Francisco José Monteiro
Escrevente Autorizado
Mat. 94/00878

AUTENTICAÇÃO
AUTENTICAÇÃO: Esta cópia conferiu o original, a mim apresentado, por
Oscar Paes de Almeida Filho
OFICIAL Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Substituto da Sede de Ribeirão Preto (SP)
Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro-Oficial Substituto
Luiz Fernando Aleixo Silva-Escrevente



RJ

4

**CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO
DE SÃO GONÇALO**
Serviço de Notas &
Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição
(1º Distrito)

Tabelião: Gilberto Gonçalves Augusto
Substituto: Vanderley Moraes Luz
Praça Luiz Palmier, 30 - Centro
Cep: 24440-470 - São Gonçalo, RJ
(21) 27122446 - www.4oficiogc.com.br

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

59.412

FICHA

02



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO

CARTÓRIO DO 4º OFÍCIO

AV:05 - **DEVEDOR EM MORA** - Prot. 161.597 de 20.09.2016.- Por documento particular de 04 de agosto de 2016, procede-se a esta averbação para constar que conforme declaração da credora, o devedor fiduciante **JULIANO PINTO DE CASTRO** constante do R:04, encontra-se em mora e em fase de notificação para purgação do débito na forma prevista nos parágrafos 4º, 5º, 6º e 7º, do art. 26 da Lei nº 9541/97, devendo a requerente apresentar, após o resultado da notificação junto ao Cartório do RTD do 1º Ofício desta comarca, a certidão do resultado final para os demais procedimentos legais.- São Gonçalo, 28 de outubro 2016.- **SELO-EBTQ58862RUG**

Eu, Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escriturante

Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 04/10876

R:06 - **DAÇÃO EM PAGAMENTO** - Prot. 163.592 de 12.04.2017.- Por escritura do Cartório 28º Ofício de Notas da Capital, livro 010, fls. 128/131, Ato nº 063, de 30.03.2017, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob o número 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.235 e 2041, Bloco A, na cidade de São Paulo, SP, em virtude de **DAÇÃO EM PAGAMENTO** e pelo preço de R\$ 300.000,00, adquiriu de **JULIANO PINTO DE CASTRO**, brasileiro, solteiro, contador, portador da carteira de identidade expedida pelo CRC/RJ, registro nº 094774/0-5, emitida em 31.10.2008, inscrito no CPF sob o nº 079.053.597-19, residente e domiciliado na Estrada São Lourenço, nº 550, apto 302, bloco 04, Chácara Rio Petrópolis, Duque de Caxias, o imóvel objeto desta matrícula.- BIB nº 0174917050312235 gerado em 03.05.2017. Valor base de cálculo dos emolumentos R\$ 300.000,00. Confirmação de escritura consulta nº 2277835 em 27.04.2017 São Gonçalo, 24 de maio de 2017. **SELO: ECBT82723ZIV**

Eu, Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escriturante
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 04/10876

AV.07- **BAIXA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Prot. 163.592, de 17.03.17.- Por escritura do Cartório do 28º Ofício de Notas da Capital, livro 010, fls. 128/131, ato 063, de 30.03.2017 o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, autorizou a baixa e cancelamento da alienação fiduciária objeto do R:04, o que ora se faz para todos os efeitos legais.- São Gonçalo, 24 de maio de 2017.- **SELO: ECBT82724CEX**

Eu, Andréia Aparecida Rodrigues, digitei, e eu, Autorizado subscrevo

Andréia Aparecida Rodrigues
Escriturante
Mat. 94/13996

Vanderley Moraes Luz
Substituto Legal
Mat. 04/10876

AUTENTICADO
AUTENTICAÇÃO: Esta cópia confere com o original, a mim apresentado.
Oscar Paes de Almeida Filho
OFICIAL Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro - Oficial Substituto
Luiz Fernando Aleixo Silva - Escrivão

Praça Dr. Luiz Palmier, 30 - Praça do Rodo - São Gonçalo - RJ - Tel.: (21) 27122446

VÁLIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL SEMEADIDAS EDO RASURAS

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

090712AA011506

AUTENTICAÇÃO
0862 A H 0086585

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-R.
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 1º DISTRITO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19 §1º da Lei 6015/73.

São Gonçalo, 30 de maio de 2017.

David Delfino de Souza
Escrivente Autorizado
Mat. 94/04825

Francisco José Monteiro
Escrivente Autorizado
Mat. 94/00878

4º OFÍCIO DE SÃO GONÇALO	
EMOLUMENTOS CERTIDÃO	
ATO	71,30
SUBTOTAL	71,30
20% (ESTADO)	14,26
5% (FUNDEFJ)	3,56
5% (FUNFERJ)	3,56
4% (FUNARPEM)	2,85
IMPOSTOS GREGATOS E PEFUN	1,42
TOTAL:	96,95

AUTENTICAÇÃO
AUTENTICAÇÃO: Esta cópia contém o original, a mim apresentado. Dou fé
Oscar Paes de Almeida Filho
OFICIAL Delegado

12 JUN. 2017

Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais
e de Interdições e Tutelas do 1º 8º Distrito
da Sede de Ribeirão Preto (S. J.)
Elisabeth Paes de Almeida Ribeiro-Ofic. 1 Subst.
Luiz Fernando Aleixo Silva-Escr. 1 Aut.

Selos Pagos por Verba Valor aut R\$

Vendo e dando fé
Com o selo de
124 487dade
AUTENTICAÇÃO
0862A H0086586

Cartório do 4º Ofício de São Gonçalo - RGI da 3ª Circunscrição
Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECCP 02570 ZAG
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

2) Esta certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

Obs 1:

Obs 2:

Obs 3:

G.A/DAT. Emitida as **10:55:36** horas do dia **01/06/2017** (hora e data de Brasília).
Código de Controle da Certidão: **0B8A.33BB.51FC9**

Acessado pelo IP: **201.69.40.135**

OBS.:

- 1 -) A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal e-Gov do site www.pmsg.rj.gov.br.
- 2 -) Esta certidão tem validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de expedição.
- 3 -) A presente certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.



Prefeitura Municipal de São Gonçalo
Secretaria Municipal da Fazenda
 Subsecretaria de Fiscalização de Tributos
 Coordenadoria de Tributos Imobiliários

No. da Certidão
87542/2017

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Inscrição	Contribuinte		
171324000	JULIANO PINTO DE CASTRO		
Valor Venal (R\$)	Requerente	CPF / CNPJ	
64.734,05	JULIANO PINTO DE CASTRO	07905359719	

Certificamos, para os devidos fins, que de acordo com as informações oriundas do cadastro imobiliário da Secretaria da Fazenda, constam os seguintes dados cadastrais para o imóvel.

LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

Endereço: Rua MAJOR PEIXOTO GUIMARAES 628 CASA-04
Bairro: GALO BRANCO **Loteamento/Condomínio:** Loteamento
Ref. Qd. / Lt.: LT.10

DADOS DO TERRENO

Ocupação: Construído	Topografia: Plano	Propriedade: Particular
Tipo de Testada: Uma Frente	Dimensão:	Nível: Ao Nível
Limitação: Murado	Zoneamento: Z-3 Mista Intensiva	Implantação: Loteamento
Pedologia: Normal	Cota de Soleira: Até 20 m	Área do terreno: 540

DADOS DA EDIFICAÇÃO

Característica: Casa	Conservação: Boa	Estrutura: Concreto
Situação: Fundos	Sit. Ponto Comercial: Não Comercial	Telhado: Telha
Utilização: Residência	Padrão: Médio	Forro: Laje
Revestimento: Pintura	Idade: 1 - Até 5 anos	Área da unidade: 91,91

PONDERAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Residência: 91,91	Loja: 0	Estab. Saúde: 0
Terraço coberto: 0	Sala: 0	Quartos / Garagens: 0
Telheiro: 0	Ens. Fundamental: 0	Áreas Diversas: 0
Galpão: 0	Ens. Médio: 0	Banco: 0
Indústria: 0	Ens. Superior: 0	Supermercado: 0

Obs.: 1) A autenticidade dos dados desta certidão poderá ser verificada no link "Busca Certidões" do site www.pmsg.rj.gov.br

2) Esta certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

Obs 1:

Obs 2:

Obs 3:

G.A/DAT. Emitida as **10:55:36** horas do dia **01/06/2017** (hora e data de Brasília).
Código de Controle da Certidão: **0B8A.33BB.51FC9**

Acessado pelo IP: **201.69.40.135**

OBS.:

- 1 -) A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada no portal e-Gov do site www.pmsg.rj.gov.br.
- 2 -) Esta certidão tem validade de 90 (noventa) dias, a contar da data de expedição.
- 3 -) A presente certidão é emitida por processamento de dados, e só é válida sem rasuras.

ANEXO Nº 3 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230181315513

1. Responsável Técnico

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2605595234**

Registro: **5062474332-SP**

Registro: **2062510-SP**

Empresa Contratada: **WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42**

Endereço: **Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE**

Nº:

Complemento: **BLOCO A**

Bairro: **VILA NOVA CONCEIÇÃO**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04543-011**

Contrato: **560002505**

Celebrado em: **15/10/2018**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **18.847,50**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua JOÃO CAETANO**

Nº: **207**

Complemento: **SALA 208 - BLOCO II**

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **Itaboraí**

UF: **RJ**

CEP: **24800-113**

Data de Início: **15/10/2018**

Previsão de Término: **26/10/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua OLÍMPIO GUIMARÃES VENÂNCIO**

Nº: **152**

Complemento:

Bairro: **PARQUE TROPICAL**

Cidade: **Campos dos Goytacazes**

UF: **RJ**

CEP: **28022-740**

Data de Início: **15/10/2018**

Previsão de Término: **26/10/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua MARECHAL HERMES**

Nº: **226**

Complemento:

Bairro: **PARQUE ESTRELA**

Cidade: **Duque de Caxias**

UF: **RJ**

CEP: **25275-290**

Data de Início: **15/10/2018**

Previsão de Término: **26/10/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida VINTE E DOIS DE MAIO**

Nº: **4845**

Complemento: **SALA 114**

Bairro: **RIO VÁRZEA**

Cidade: **Itaboraí**

UF: **RJ**

CEP: **24812-086**

Data de Início: **15/10/2018**

Previsão de Término: **26/10/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:	
<hr/>	
Endereço: Avenida YOLANDA DA TRENTINE GIUFFRIDA	Nº: 616
Complemento:	Bairro: CANTO DO FORTE
Cidade: Praia Grande	UF: SP CEP: 11700-500
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua ANDRÉ DE BOM FURLANES	Nº: 25
Complemento:	Bairro: JARDIM WANEL VILLE V
Cidade: Sorocaba	UF: SP CEP: 18057-030
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua COPACABANA	Nº: 18
Complemento:	Bairro: PARQUE RINCÃO
Cidade: Cotia	UF: SP CEP: 06705-471
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua MARIA ORMENESE INFANGER	Nº: 130
Complemento:	Bairro: SANTA CÂNDIDA
Cidade: Vinhedo	UF: SP CEP: 13286-410
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua TEÓFILO CASTANHO	Nº: 28
Complemento:	Bairro: PARQUE SÃO MIGUEL
Cidade: Guarulhos	UF: SP CEP: 07260-190
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:
<hr/>	
Endereço: Rua HONORATO CARRA	Nº: 155
Complemento:	Bairro: SÍTIO DA MOENDA
Cidade: Itatiba	UF: SP CEP: 13252-793
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua GENTILA VENTURINI	Nº: 152
Complemento:	Bairro: PORTAL DA VILA RICA
Cidade: Itu	UF: SP CEP: 13311-661
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua A	Nº: 11
Complemento: LOTE 11A QUADRA 26	Bairro: INOÃ (INOÃ)
Cidade: Maricá	UF: RJ CEP: 24942-395
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua MAJOR PEIXOTO GUIMARÃES	Nº: 628
Complemento: CASA 04	Bairro: ROCHA
Cidade: São Gonçalo	UF: RJ CEP: 24422-280
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua LUIZ VIEIRA DA COSTA	Nº: 95
Complemento:	Bairro: JARDIM ACAPULCO
Cidade: Marília	UF: SP CEP: 17525-280
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua AMÉLIO STORTI	Nº: 97
Complemento:	Bairro: MONTANHÃO
Cidade: São Bernardo do Campo	UF: SP CEP: 09791-500
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua IDELFONSO GIARDINI	Nº: 345
Complemento:	Bairro: PARQUE RESIDENCIAL BUONA VITA
Cidade: São José do Rio Preto	UF: SP CEP: 15077-432
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

Endereço: Rua MILTON LOPASSO	Nº: 829
Complemento:	Bairro: CHÁCARA FLORA ARARAQUARA
Cidade: Araraquara	UF: SP CEP: 14805-310
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Rua GENERAL JARDIM	Nº: 10
Complemento: APARTAMENTO 13	Bairro: EMBARÉ
Cidade: Santos	UF: SP CEP: 11025-160
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Alameda DOS HELIOTRÓPIOS	Nº: 50
Complemento: APARTAMENTO 31	Bairro: JARDIM SIMUS
Cidade: Sorocaba	UF: SP CEP: 18055-145
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida DOUTOR MANOEL AFONSO FERREIRA	Nº: 955
Complemento:	Bairro: JARDIM PARAÍSO
Cidade: Campinas	UF: SP CEP: 13100-029
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Rua LAMARTINE MAIA DA SILVA TORRES	Nº: 177
Complemento: APARTAMENTO 54	Bairro: BOSQUE DOS EUCALIPTOS
Cidade: São José dos Campos	UF: SP CEP: 12232-380
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: Rua DIREITOS HUMANOS	Nº: 109
Complemento:	Bairro: PARQUE CONTINENTAL II
Cidade: Guarulhos	UF: SP CEP: 07084-040
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: 12ª Rua OSWALDO DORNELLAS	Nº: 150
--	----------------

Complemento:	Bairro: JARDIM SANTA PAULA
Cidade: Mirandópolis	UF: SP CEP: 16800-000
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua VEREADOR JOSÉ LEITÃO XAVIER	Nº: 138
Complemento: APARTAMENTO 11	Bairro: BAIRRO DO UBERABA
Cidade: Bragança Paulista	UF: SP CEP: 12908-860
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua GENERAL JARDIM	Nº: 947
Complemento: APARTAMENTO 58	Bairro: EMBARÉ
Cidade: Santos	UF: SP CEP: 11025-160
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: 12ª Rua ALFREDO PACHECO	Nº: 468
Complemento:	Bairro: JD SÃO JUDAS TADEU
Cidade: Guararapes	UF: SP CEP: 16700-000
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua PEDRO TURSI	Nº: 331
Complemento: APARTAMENTO 32	Bairro: JARDIM SATÉLITE
Cidade: São José dos Campos	UF: SP CEP: 12230-075
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua ÁGUAS DE LINDÓIA	Nº: 94
Complemento:	Bairro: ROCHDALE
Cidade: Osasco	UF: SP CEP: 06223-160
Data de Início: 15/10/2018	
Previsão de Término: 26/10/2018	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua DOUTOR ANTÔNIO GALÍZIA	Nº: 155
Complemento: SALA 05	Bairro: CAMBUÍ

Cidade: Campinas	UF: SP	CEP: 13024-510
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Comercial		Código:
		CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: Rua RUA MARTE 429		Nº: 429
Complemento: APTO 35 TORRE 22	Bairro: JARDIM TUPANCI	
Cidade: Barueri	UF: SP	CEP: 06414-900
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial		Código:
		CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: Rua TRIESTE		Nº: 79
Complemento: CASA 02	Bairro: JARDIM RIO DAS PEDRAS	
Cidade: Cotia	UF: SP	CEP: 06703-798
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial		Código:
		CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: Rua EMÍLIO SCARPA		Nº: 204
Complemento:	Bairro: JARDIM CAIEIRA	
Cidade: Limeira	UF: SP	CEP: 13483-212
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial		Código:
		CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: Rua FRANCISCO VENDRAMIN		Nº: 150
Complemento:	Bairro: VILA JUNDIAINÓPOLIS	
Cidade: Jundiaí	UF: SP	CEP: 13206-590
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial		Código:
		CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: Alameda DOS HELIOTRÓPIOS		Nº: 1810
Complemento: APARTAMENTO 31	Bairro: JARDIM SIMUS	
Cidade: Sorocaba	UF: SP	CEP: 18055-145
Data de Início: 15/10/2018		
Previsão de Término: 26/10/2018		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: Residencial		Código:
		CPF/CNPJ:

				Quantidade	Unidade
Consultoria					
1	Laudo	Edificação	Alvenaria	34,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Prestação de serviço de avaliação de 34 imóveis sendo estes classificados com BNDU (Bens Não de Uso). Os trabalhos foram realizados de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.643 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 23 de Outubro de 2018

Local

data

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO - CPF: 260.261.418-12

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. - CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 218,54

Registrada em: 22/10/2018

Valor Pago R\$ 218,54

Nosso Número: 28027230181315513 Versão do sistema

Impresso em: 23/10/2018 15:44:00



Rua Itaquaxiara, nº 54 – Sala 1
Santo Amaro
Cep: 04932-120 – São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.:	55 (11) 5521-2998
Cel.:	55 (11) 99235-0261 (WhatsApp)
Internet:	www.wisconsinbr.com