

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	21460
Tipo de Imóvel:	Prédio Comercial Inteiro	Uso do Imóvel:	Misto
Endereço Completo:	R. Eduardo Ribeiro	Nº:	2714
Bairro:	Jauary	Município:	Itacoatiara
		UF:	AM
		CEP:	69104-128
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	134,33
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	-
	Empregada na avaliação:	134,33
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	168,12
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	168,12


Observações impactantes na avaliação

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

Indício de contaminação ambiental

Não identificado

Resumo de Valores


-Terreno/Terra Nua			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas			
Valor de Mercado:	R\$ 273.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 178.000,00 % Desc: -34,80%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas			
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Fator Comercialização (quando aplicável)			
FC			

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

Valor de Mercado:	R\$ 273.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 178.000,00	% Desc:	-34,80%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		36 meses			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	28/08/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	17/08/2024		
Nome Avaliador:	Pedro Henrique Serodio Figueiredo	CREA Resp.:	040113686-8 AM ART nº:
Telefone:	(92)98115-8159	Email	pedro@eplengenharia.com.br

Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel 088/2024

Solicitante:	Banco Santander (Brasil) S/A		
Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A		
Finalidade do Laudo:	Alienação (Dossiê 02.21460)		
Objetivo da avaliação:	Valor de Mercado de Compra/Venda e de Liquidação Forçada		
Data Vistoria:	17/08/2024		
Data do Laudo:	28/08/2024		
Validade do Laudo:	28/08/2025 (1 ano)		
Endereço(s) Avaliando(s)	Área do Terreno	Área Construída	Registro de Imóvel
R. Eduardo Ribeiro, nº 2.714, Jauary, Itacoatiara/AM, CEP:69104-128	134,33 m ²	168,12 m ²	Matrícula 4.570 do 2º Ofício de Registro de Imóvel de Itacoatiara/AM
Latitude: -3,144637°			
Longitude: -58,442934°			

Resultados da Avaliação

Valor de Mercado de Compra/Venda	R\$ 273.000,00 (Duzentos e setenta e três mil reais)	
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 178.000,00 (Cento e setenta e oito mil reais)	
Metodologia:	Método Comparativo de Dados de Mercado	
Tratamento dos dados:	Fatores de Homogeneização	
Especificação do Laudo:	Fundamentação: Grau II	Precisão: Grau III
Avaliador: Eng. Civil Pedro Henrique Serodio Figueiredo	CPF: 685.494.582-87	CREA RNP: 0401136868

Informações relevantes:

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



Sumário

INTRODUÇÃO, OBJETIVO E FINALIDADE	3
PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	3
1. Solicitante.....	4
2. Proprietário.....	4
3. Objetivo da avaliação	4
4. Finalidade do laudo/parecer técnico.....	4
5. Tipo do Bem.....	4
6. Ocupação.....	4
7. Endereço completo.....	4
8. Documentação do imóvel.....	5
9. Vistoria.....	5
9.1. Data Vistoria	5
9.2. Dados do imóvel.....	5
9.2.1. Terreno	5
9.2.2. Edificação.....	7
9.3. Microrregião do avaliando	8
9.3.1. Fotos do imóvel e do entorno.....	9
9.4. Diagnóstico de Mercado.....	10
10. Metodologia empregada.....	11
11. Tratamento de dados	12
12. Grau de fundamentação e precisão.....	14
13. Resultado da Avaliação e Conclusão	15
14. Observações complementares importantes	15
15. Encerramento	15
ANEXOS	16
16. Anexo 1 – Pesquisa de Mercado	17
17. Anexo 2 – Análise Fatores e Homogeneização.....	19
18. Anexo 3 - Valor de Mercado, Intervalo de Confiança, Campo de Arbítrio.....	22
19. Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF	23
20. Anexo 5 – Cópia documentos do imóvel	24



INTRODUÇÃO, OBJETIVO E FINALIDADE

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

O estudo teve como objetivo a determinação do Valor de Mercado de Compra/Venda e Liquidação Forçada, para fins de alienação, do imóvel caracterizado neste laudo e situado à R. Eduardo Ribeiro, nº 2.714, Jauary, Itacoatiara/AM, CEP:69104-128.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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

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

1. Solicitante

Banco Santander (Brasil) S/A

2. Proprietário

Banco Santander (Brasil) S/A

3. Objetivo da avaliação

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

4. Finalidade do laudo/parecer técnico

- ✓ Alienação

5. Tipo do Bem

- ✓ Edificação Comercial

6. Ocupação

- ✓ Estabelecimento comercial denominado “Panificadora e Mercadinho Pão do Céu”.

7. Endereço completo

R. Eduardo Ribeiro, nº 2.714, Jauary, Itacoatiara/AM, CEP:69104-128

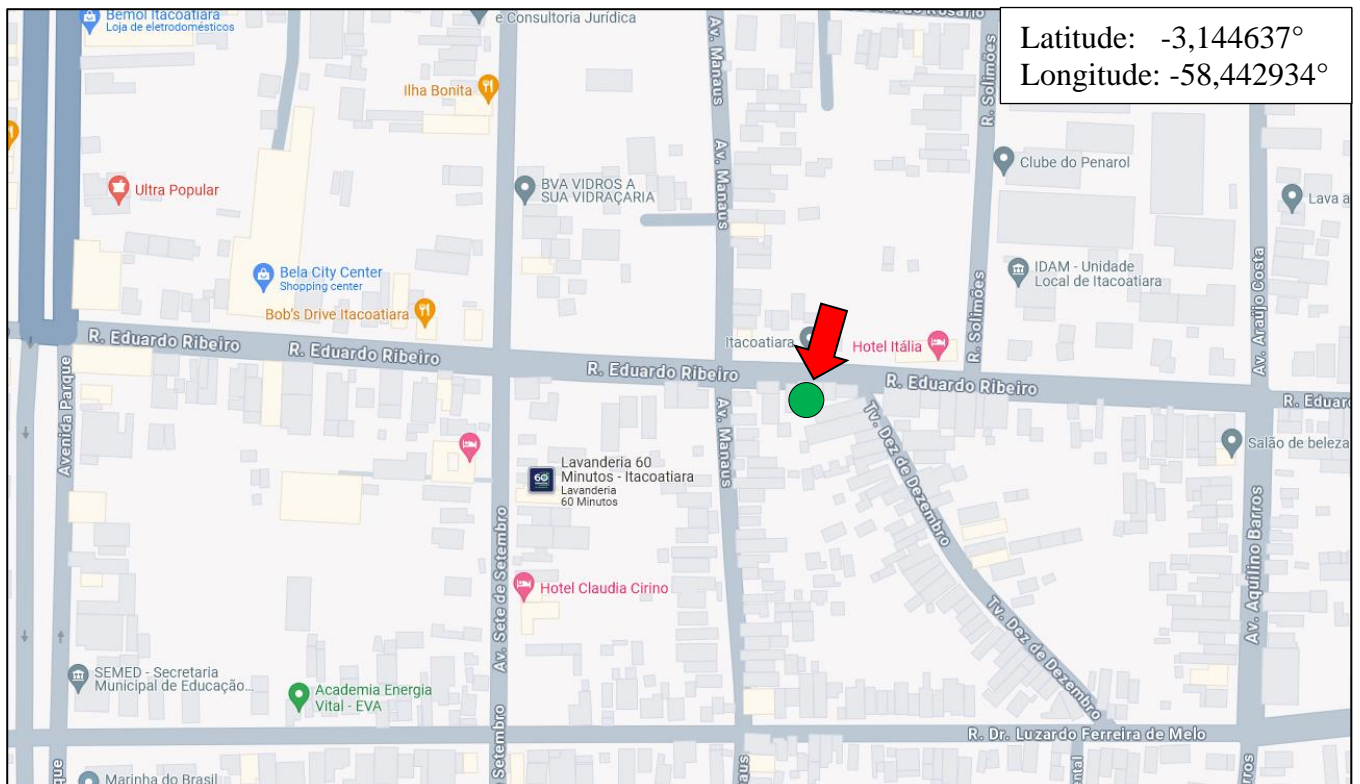


Imagem 1: Croqui de localização do Imóvel



8. Documentação do imóvel

- ✓ Cópia do Registro de Imóvel Matrícula N.º 4.570 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Itacoatiara /AM;
- ✓ Cópia da Documento de Arrecadação Municipal-DAM IPTU 2023

A seguir, análise das áreas consultadas nos documentos:

Documento	Área Terreno	Área Construída
Registro de Imóvel	134,33 m ²	168,12 m ²
Guia/DAM/IPTU	Não informa	Não informa

9. Vistoria

9.1. Data Vistoria

Em 17/08/2024, porém nesta ocasião, não foi fornecida condições de segurança para estabelecer contato com ocupantes. Portanto, foram retiradas fotos e feita a inspeção visual externa em comum acordo com o solicitante. A estimativa das características qualitativas e quantitativas do imóvel foram arbitradas conforme dados do registro de imóveis e condições paradigmas definidos a seguir.

9.2. Dados do imóvel

9.2.1. Terreno

- ✓ **Área terreno Matrícula Cartório:** 134,33 m²
- ✓ **Área terreno IPTU:** Não informa
- ✓ **Área terreno estimada:** Sem vistoria
- ✓ **Dimensões do terreno:**
Frente: 7,30 m Fundos: 6,00 m Direita: 19,80 m Esquerda: 20,60 m
Profundidade equivalente: 18,40 m
- ✓ **Formato:** Irregular
- ✓ **Situação:** Plana
- ✓ **Superfície:** Seca
- ✓ **Riscos:** Não identificado
- ✓ **Prováveis restrições:** Não identificado

✓ Quadra de situação e acesso:

**Imagem 2:** Croqui de Situação e Mapa de Quadra do imóvel

9.2.2. Edificação

Trata-se de um imóvel comercial com as seguintes características observadas no dia da vistoria externa, em documentação fornecida, e, arbitradas como situação paradigma.

- ✓ **Estrutura:** Concreto armado
- ✓ **Fechamentos:** Alvenaria
- ✓ **Cobertura:** Estrutura de madeira com telha de fibrocimento
- ✓ **Fachada:** Pintura acrílica sobre parede emassada
- ✓ **Elevador(es):** Não há
- ✓ **Vagas:** Não identificado local para estacionamento

- ✓ **Área Construída Averbada:** 168,12 m²
- ✓ **Área Construída IPTU:** Não informada
- ✓ **Área Construída Mensurada:** Sem vistoria
- ✓ **Área Construída de Cálculo:** 168,12 m² (Situação paradigma)

- ✓ **Área, ambientes e acabamentos do imóvel:** Conforme averbação R-7-4.570 trata-se de uma construção Comercial/Residencial Unifamiliar “*contendo PAVIMENTO TERREO: 01 Calçada Externa de 17,50m/2, 01 Salão Principal de 4071m/2, 01 Escritório de 12,96m/2, 01 Deposito de 10,38m/2, 01 W.C. de 2,31m/2. PAVIMENTO SUPERIOR: 01 Pátio de 50,11,26m/2, 01 Sala de 9,48m/2, 01 Quarto de 12,75m/2, 01 W.C. de 2,95m/2, 01 Quarto de 8,50m/2, 01 Lavanderia de 8,85m/2, 01 Cozinha de 17,83m/2*”
- ✓ **Classificação do Padrão de Acabamento:** Padrão Simples + (Situação paradigma)
- ✓ **Idade aparente:** 30 anos (arbitrado como situação paradigma)
- ✓ **Classificação do Estado de Conservação:** Reparos simples– Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. (situação paradigma).

**9.3. Microrregião do avaliando**

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

9.3.1. Fotos do imóvel e do entorno



Foto 01: Fachada do imóvel



Foto 02: Vizinho imediato

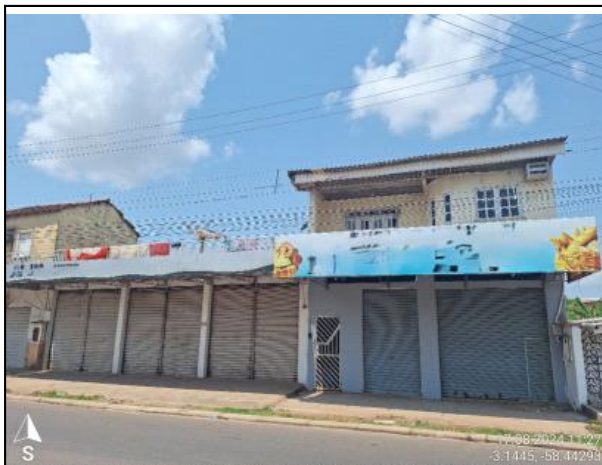


Foto 03: Vizinho imediato



Foto 04: Logradouro de situação



Foto 05: Logradouro de situação



Foto 06: Fachada lateral

9.4. Diagnóstico de Mercado

Desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> recessivo	<input checked="" type="checkbox"/> normal	<input type="checkbox"/> aquecido
Número de Ofertas:	<input type="checkbox"/> baixo	<input type="checkbox"/> médio	<input checked="" type="checkbox"/> alto
Liquidez:	<input type="checkbox"/> baixa	<input checked="" type="checkbox"/> média	<input type="checkbox"/> alta
Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> s/ perspectivas	<input type="checkbox"/> difícil	<input checked="" type="checkbox"/> demorada <input type="checkbox"/> rápida
Índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos:	IPTU: 0,30% do Valor Venal ITBI: 2,0% do Valor do imóvel		

✓ **Informações complementares:**

A microrregião do avaliando possui uso residencial e comercial, de baixa densidade ocupacional e padrão construtivo médio e baixo. Situa-se a aproximadamente 380 m do principal polo de valorização da cidade (Av. Parque), estando em polo secundário de valorização.

A conduta normal do mercado de imóveis é com pagamentos à vista, através de empréstimos ou ainda através de financiamentos com pagamento de entrada e parcelas, feita com negociações diretamente com proprietários/investidores, normalmente com intermediação de agentes imobiliários. Este mercado é anunciado através de jornais, placas in loco, sites na internet e ações diversas de propaganda.

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

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

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

Diante do atual cenário de incerteza, da especulação da valoração observada no curto prazo e características do imóvel avaliando, e, tratar-se de imóvel em processo de retomada pelo solicitante para alienação em leilão e, com indício de estar ocupado por terceiros, o tempo de liquidação do imóvel pode ser estimado de 36 a 48 meses para consideração do cálculo de liquidação forçada.



10. Metodologia empregada

✓ MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

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

Este método identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico-científico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra, no qual é admitida “a priori” a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Para isso são considerados variáveis ou fatores de localização, área, padrão, entre outras que reflitam em termos relativos o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.

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

A técnica mais utilizada quando se deseja estudar o comportamento de uma variável dependente em relação a outras que são responsáveis pela variabilidade observada nos preços é a análise de regressão.

Porém, o solicitante informou que é obrigatório o uso de tratamento de dados por fatores de homogeneização.

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

A pesquisa de mercado se concentrou num raio de 1km do avaliando, estando contida no Anexo 1, seguida da análise, tratamento dos dados e dos valores obtidos no Anexos 2 e 3.



11. Tratamento de dados

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

- ✓ **Descrição dos fatores utilizadas pelo método comparativo:**

a) Oferta: A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontado do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator 0,85 (Muita negociação com desconto de 15% sobre o preço), 0,90 (Pouca negociação com desconto de 10% sobre o preço) e 1,0 (Transação/A vista ou sem Negociação).

b) Localização: Para transposição da parcela do valor referente ao imóvel de um lugar para o outro, adotamos notas de 0,0 a 10,0 para comparar a localização do avaliando em relação às amostras. Assim, este fator foi adotado como sendo função exponencial: $F = (N_{\text{avaliando}}/N_{\text{amostra}})^{0,9}$

c) Área: É representado pela expressão empírica:

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

Onde:

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

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

e) Idade/Conservação: Adotado como a razão entre os coeficientes de depreciação do avaliando e da amostra.

$$\text{Fator Idade} = K_{\text{avaliando}} / K_{\text{amostra}}$$

onde $K =$ (Coeficiente de Depreciação)



g) **Padrão:** Adotado como a razão entre os índices/custos unitários representativos do padrão construtivo do edifício do imóvel avaliando e da amostra conforme índices abaixo.

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

12. Grau de fundamentação e precisão

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

Fundamentação: Grau II

Precisão: Grau III

Grau de fundamentação no caso da utilização do tratamento por fatores

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

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

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

Grau de Precisão - Tratamento por fatores

GRAU	III	II	I
Amplitude do Intervalo de Confiança	<= 30%	30% - 50%	> 50%
Intervalo de confiança Obtido:			20,59%
Quanto a Precisão, o tratamento foi enquadrado em:			Grau III

13. Resultado da Avaliação e Conclusão

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

- ✓ **Valor de Mercado do Imóvel:** R\$ 273.000,00 arredondados.
(Duzentos e setenta e três mil reais)
- ✓ **Valor de Liquidação Forçada:** R\$178.000,00 arredondados
(Cento e setenta e oito mil reais)

14. Observações complementares importantes

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

15. Encerramento

Local e data do Laudo: Itacoatiara/AM, 28 de agosto de 2024

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



ANEXOS

Anexo 1 – Pesquisa de Mercado

Anexo 2 – Análise Fatores e Homogeneização

Anexo 3 - Valor de Mercado, Intervalo de Confiança, Campo de Arbítrio

Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF

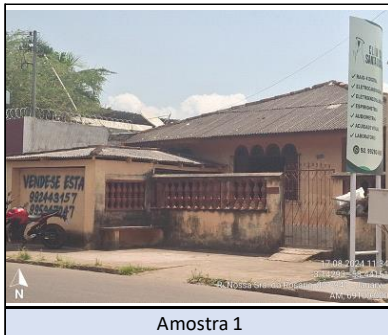
Anexo 5 – Cópia documentação do objeto avaliando

16. Anexo 1 – Pesquisa de Mercado

a) Pesquisa de Mercado

Amostra	Contato	Localização	Dados Imóvel				Coef. Padrão	Local	Conservação (FOC)
1	Nome: Proprietário Tel. Contato: (92)99244-3157 -3.142852 -58.441627 Fonte URL: -	CEP: 69104-015 Endereço: R. N. Sra do Rosário, 2843 Andar: 0º Compl. - Bairro: Iracy	Descrição: 1 suite, 3 quartos Status: Muita Negociação 17/08/2024	Vagas: Nº Dormitórios 4 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 28 Conservação: 4-entre regular a reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES Lazer: Inexistente Testada: 12,00 Área do Terreno: 492,00 Área Edificação: 170,00	Valor: R\$ 300.000,00 Valor Unitário: 1764,71 Área Privativa: 170,00 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,497	7	0,6744
2	Nome: Ricardo Oliva Tel. Contato: (92) 99198-6744 -3.145184 -58.449227 Fonte URL: https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/comercio-e-industria/predio-comercial-e-residencial-em-itacoatiara-1262167272?lis-listing_1120	CEP: 69100-072 Endereço: Av. XV de Novembro, 244 Andar: 0º Compl. - Bairro: Centro	Descrição: Misto Status: Muita Negociação 25/06/2024	Vagas: 0 Nº Dormitórios 3 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 30 Conservação: 4-entre regular a reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES + Lazer: Lazer: Inexistente Testada: 9,80 Área do Terreno: 672,00 Área Edificação: 365,00	Valor: R\$ 1.000.000,00 Valor Unitário: 2739,73 Área Privativa: 365,00 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,743	9	0,6592
3	Nome: Frank Cesar Tel. Contato: - -3.137935 -58.436676 Fonte URL: https://am.olx.com.br/regiao-de-manaus/moveis/vende-se-ponto-comercial-com-duas-casas-atras-1328286177?lis-listing_1000	CEP: 69100-000 Endereço: R. Armino Auzier, Andar: 0º Compl. - Bairro: Arauj Costa	Descrição: Misto Status: Muita Negociação	Vagas: 0 Nº Dormitórios 4 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 15 Conservação: 3- regular	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES + Lazer: Lazer: Inexistente Testada: 7,80 Área do Terreno: 312 Área Edificação: 194,87	Valor: R\$ 380.000,00 Valor Unitário: 1950,02 Área Privativa: 194,87 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,743	7	0,852
4	Nome: Dayane Duarte Tel. Contato: (92)99320-3725 -3.143078 -58.439805 Fonte URL: -	CEP: 69104-015 Endereço: R. N. Sra do Rosário, 3026 Andar: 0º Compl. - Bairro: Iracy	Descrição: Mista Status: Muita Negociação 17/08/2024	Vagas: 2 Nº Dormitórios 3 Nº BWC: 3 Idade Aparente: 30 Conservação: 4-entre regular a reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES + Lazer: Lazer: Inexistente Testada: 5,80 Área do Terreno: 116,00 Área Edificação: 149,92	Valor: R\$ 280.000,00 Valor Unitário: 1867,66 Área Privativa: 149,92 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,743	7	0,6592
5	Nome: Lucas Lopes Tel. Contato: (92)99166-6430 -3.135733 -58.444316 Fonte URL: -	CEP: 69100-000 Endereço: Av. 7 de Setembro, 1591 Andar: 0º Compl. - Bairro: Iracy	Descrição: Misto Status: Muita Negociação	Vagas: 0 Nº Dormitórios 2 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 35 Conservação: 5- reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES + Lazer: Lazer: Inexistente Testada: 15,00 Área do Terreno: 450,00 Área Edificação: 335,00	Valor: R\$ 600.000,00 Valor Unitário: 1791,04 Área Privativa: 335,00 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,743	8,5	0,5552
Avaliando	Nome: EPL Engenharia Tel. Contato: (92)98115-8159 Pedro Henrique	CEP: 69100-000 Endereço: R. Eduardo Ribeiro, 2.714 Andar: 0º Compl. - Bairro: Jauary - Itacoatiara/AM	Descrição: Misto Status: Valor de Mercado Compra e Venda	Vagas: 0 Nº Dormitórios 3 Nº BWC: 2 Idade Aparente: 30 Conservação: 5- reparos simples	Padrão: CASA PADRÃO SIMPLES + Lazer: Lazer: Inexistente Testada: Área do Terreno: 134,33 Área Edificação: 168,12	Valor: Valor Unitário: 0,00 Área Privativa: 168,12 Área Comum: 0 Vida Útil 60	1,743	7	0,6096

b) Fotos amostras





c) Croqui de Localização Amostras x Avaliando



**17. Anexo 2 – Análise Fatores e Homogeneização****17.1. Dados iniciais da amostra**

Dado	Valor	Andar	Vagas	Padrão	Lazer	Local	Conservação	Área
1	R\$ 300.000,00	0	0	1,497	1,00	7	0,6744	170,00
2	R\$ 1.000.000,00	0	0	1,743	1,00	9	0,6592	365,00
3	R\$ 380.000,00	0	0	1,743	1,00	7	0,8520	194,87
4	R\$ 280.000,00	0	2	1,743	1,00	7	0,6592	149,92
5	R\$ 600.000,00	0	0	1,743	1,00	8,5	0,5552	335,00

Aval.	-	0	0	1,743	1,00	7	0,6096	168,12
-------	---	---	---	-------	------	---	--------	--------

Estatística Descritiva da amostra								
Var:	Valor	Andar	Vagas	Padrão	Lazer	Local	Conservação	Área
Min	R\$ 280.000,00	0	0	1,497	1,000	7	0,5552	149,92
Max	R\$ 1.000.000,00	0	2	1,743	1,000	9	0,8520	365,00
Med	R\$ 512.000,00	0,00	0,4	1,694	1,000	7,7	0,6800	242,96
Mod	#N/D	0,00	0	1,743	1,000	7	0,6592	#N/D

Observação: Nenhuma característica do imóvel avaliando extrapolou o limite amostral

17.2. Análise Homogeneização – Aplicando todos os Fatores

	Jnit Observado	Fator Oferta	Unit Descontado	Fator Andar	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Lazer	Fator Local	Fator Área	Fator Conservação	Aditivo dos Fatores	Homogeneização e Saneamento			
												Unit Homog.	Unit San. 1	Unit San. 2	Unit San. 3
1	1764,71	0,8500	1500,00	1,0000	1,0000	1,1643	1,0000	1,0000	1,0028	0,9039	1,0710	1.606,54	1.606,54	1.606,54	1.606,54
2	2739,73	0,8500	2328,77	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,7976	1,1018	0,9248	0,8241	1.919,10	1.919,10	1.919,10	1.919,10
3	1950,02	0,8500	1657,52	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0376	0,7155	0,7531	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27
4	1867,66	0,8500	1587,51	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9718	0,9248	0,8965	1.423,24	1.423,24	1.423,24	1.423,24
5	1791,04	0,8500	1522,39	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,8397	1,0900	1,0980	1,0277	1.564,50	1.564,50	1.564,50	1.564,50

Estatística	Observado	Descontado
Mínimo	1.764,71	1.500,00
Máximo	2.739,73	2.328,77
Média:	2.022,63	1.719,24
Desvio Padrão:	407,33	346,23
Coef. Variação:	20,14%	20,14%

Estatística	Homog	Saneado 1	Saneado 2	Saneado 3
Mínimo	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27
Máximo	1.919,10	1.919,10	1.919,10	1.919,10
Média Homog:	1.552,33	1.552,33	1.552,33	1.552,33
Desvio Padrão:	248,36	248,36	248,36	248,36
Coef. Variação:	16,00%	16,00%	16,00%	16,00%

Observação: A aplicação de todos os fatores é homogeneizante.

17.3. Análise Homogeneização Individual – Fatores isolados

Análise de Homogeneização dos Fatores - Individual (Aplicação Isolada)							
Dado	Fator Andar	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Lazer	Fator Local	Fator Área	Fator Conservação
1	1.500,00	1.500,00	1.746,49	1.500,00	1.500,00	1.504,18	1.355,87
2	2.328,77	2.328,77	2.328,77	2.328,77	1.857,36	2.565,73	2.153,54
3	1.657,52	1.657,52	1.657,52	1.657,52	1.657,52	1.719,84	1.185,94
4	1.587,51	1.587,51	1.587,51	1.587,51	1.587,51	1.542,69	1.468,06
5	1.522,39	1.522,39	1.522,39	1.522,39	1.278,31	1.659,41	1.671,56
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

Mínimo	1.500,00	1.500,00	1.522,39	1.500,00	1.278,31	1.504,18	1.185,94
Máximo	2.328,77	2.328,77	2.328,77	2.328,77	1.857,36	2.565,73	2.153,54
Média Homog:	1.719,24	1.719,24	1.768,54	1.719,24	1.576,14	1.798,37	1.567,00
Desvio Padrão:	346,23	346,23	324,05	346,23	212,33	437,67	372,34
Coef. Variação:	20,14%	20,14%	18,32%	20,14%	13,47%	24,34%	23,76%
Resultado	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não

Observação: Fatores Andar, Vagas, Lazer, Área e Conservação não são homogeneizantes ou são contantes.

17.4. Análise Homogeneização Global – Retirando o Fator

Análise de Homogeneização dos Fatores - Global (Retirando o fator)							
Dado	Fator Andar	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Lazer	Fator Local	Fator Área	Fator Conservação
1	1.606,54	1.606,54	1.360,05	1.606,54	1.606,54	1.602,36	1.750,67
2	1.919,10	1.919,10	1.919,10	1.919,10	2.390,50	1.682,14	2.094,32
3	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.185,94	1.719,84
4	1.423,24	1.423,24	1.423,24	1.423,24	1.423,24	1.468,06	1.542,69
5	1.564,50	1.564,50	1.564,50	1.564,50	1.808,58	1.427,48	1.415,33
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

Mínimo	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.248,27	1.185,94	1.415,33
Máximo	1.919,10	1.919,10	1.919,10	1.919,10	2.390,50	1.682,14	2.094,32
Média Homog:	1.552,33	1.552,33	1.503,03	1.552,33	1.695,43	1.473,20	1.704,57
Desvio Padrão:	248,36	248,36	259,13	248,36	440,99	190,38	256,97
Coef. Variação:	16,00%	16,00%	17,24%	16,00%	26,01%	12,92%	15,08%
Resultado	Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não

Observação: Fatores Andar, Vagas, Lazer, Área e Conservação não aplicáveis ou são contantes

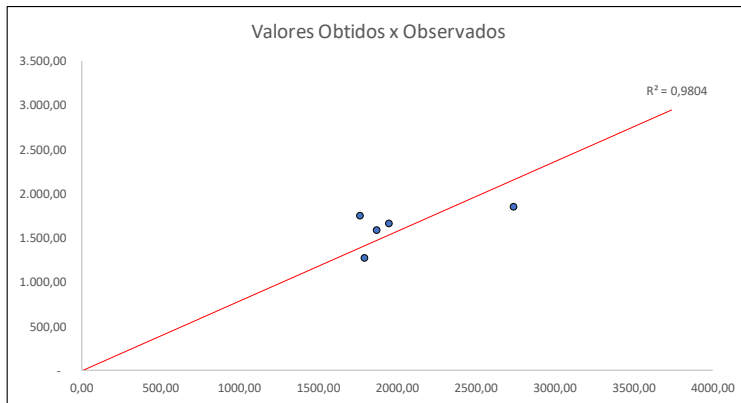
Conclusão: Será utilizado somente os Fatores Padrão e Local



17.5. Homogeneização

Dado	Unit Observado	Fator Oferta	Unit Descontado	Fator Andar	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Lazer	Fator Local	Fator Área	Fator Conservação	Aditivo dos Fatores	Homogeneização e Saneamento			
												Unit Homog.	Unit San. 1	Unit San. 2	Unit San. 3
1	1764,71	0,8500	1500,00			1,1643		1,0000			1,1643	1.746,49	1.746,49	1.746,49	1.746,49
2	2739,73	0,8500	2328,77			1,0000		0,7976			0,7976	1.857,36	1.857,36	1.857,36	1.857,36
3	1950,02	0,8500	1657,52			1,0000		1,0000			1,0000	1.657,52	1.657,52	1.657,52	1.657,52
4	1867,66	0,8500	1587,51			1,0000		1,0000			1,0000	1.587,51	1.587,51	1.587,51	1.587,51
5	1791,04	0,8500	1522,39			1,0000		0,8397			0,8397	1.278,31	1.278,31	1.278,31	1.278,31
Fator utilizado:				Não	Não	Sim	Não	Sim	Não	Não	-				
Grau do Fator:				-	-	III	-	-	III	III	II				

Estatística	Observado	Descontado
Mínimo	1.764,71	1.500,00
Máximo	2.739,73	2.328,77
Média:	2.022,63	1.719,24
Desvio Padrão:	407,33	346,23
Coef. Variação:	20,14%	20,14%



Estatística	Homog	Saneado 1	Saneado 2	Saneado 3
Mínimo	1.278,31	1.278,31	1.278,31	1.278,31
Máximo	1.857,36	1.857,36	1.857,36	1.857,36
Média Homog:	1.625,44	1.625,44	1.625,44	1.625,44
Desvio Padrão:	218,75	218,75	218,75	218,75
Coef. Variação:	13,46%	13,46%	13,46%	13,46%
Saneamento 30%	2.113,07	2.113,07	2.113,07	2.113,07
-30%	1.137,81	1.137,81	1.137,81	1.137,81
Dados Saneados	-	5	5	5
Tc students	1,53			

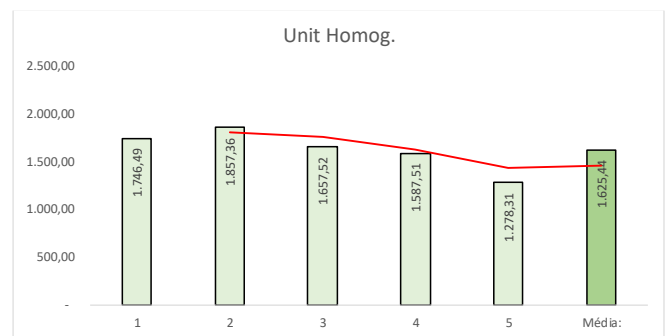
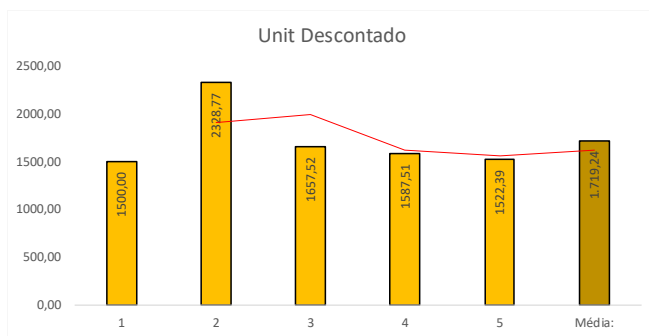
Unitário Obtido: 1.625,44 R\$/m²

Intervalo de Confiança de 80%	Varição	Valor
Limite Superior	1.792,78 10,30%	R\$ 301.402,56
Limite Inferior	1.458,09 -10,30%	R\$ 245.134,89
Amplitude	334,69 20,59%	Gtau III de Precisão

Campo de Arbitrio:	Varição	Valor
Limite Superior	1.787,98 10,00%	R\$ 300.595,59
Limite Inferior	1.462,89 -10,00%	R\$ 245.941,85

Unitário Adotado: 1.625,44 R\$/m² (Valor unitário central)
Área Privativa: 168,12 m²
Valor do Imóvel: R\$ 273.000,00 arredondados

Ilustração gráfica da homogeneização do valor unitário



**18. Anexo 3 - Valor de Mercado, Intervalo de Confiança, Campo de Arbítrio**

Valor de Mercado: R\$ 273.000,00 arredondados

(Duzentos e setenta e três mil reais)

Unitário Adotado:	1.625,44	R\$/m²	(Valor unitário central)
Área Privativa:	168,12	m ²	
Valor do Imóvel:	R\$	273.000,00	arredondados

Intervalo de Confiança de 80%	Variação		Valor
Limite Superior	1.792,78	10,30%	R\$ 301.402,56
Limite Inferior	1.458,09	-10,30%	R\$ 245.134,89
Amplitude	334,69	20,59%	Gtau III de Precisão

Campo de Arbítrio:	Variação		Valor
Limite Superior	1.787,98	10,00%	R\$ 300.595,59
Limite Inferior	1.462,89	-10,00%	R\$ 245.941,85

**19. Anexo 4 - Valor de Liquidação Forçada-VLF**

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

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

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

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

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$			273.000,00
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	R\$ 100,00	0,0031% ao mês	Taxa da aplicação financ. 10,5000% Taxa Selic
Manutenção/administração /Condomínio		0,1600% ao mês	Inflação média ao ano 0,0000% Desconsiderado
Assistencia Juridica	R\$ -	0,0000% ao mês	
Certidao Inteiro teor	R\$ -	0,0000% ao mês	
Escritura		0,0000% ao mês	
Registro Escritura		0,0000% ao mês	
ITBI	R\$ 5.460,00	0,0556% ao mês	
Comissão de venda (5%)		0,1389% ao mês	Custo financeiro 10,5000% ao ano
Total 1		0,3575% ao mês	Total 2 0,8355% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		1,1930% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	36	meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			34,80% R\$ 178.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo	X	recessivo



MANUTENÇÃO

MONTAGENS E INSTALAÇÕES

CONSULTORIA, ASSESSORIA E PROJETOS

CONSTRUÇÃO

AValiação E PERÍCIA

GERENCIAMENTO TÉCNICO

20. Anexo 5 – Cópia documentos do imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO - ITACOATIARA/AM
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 4.570

FOLHAS: 01

Itacoatiara-Am., 19 de agosto de 2021.

IMÓVEL: Um (01) lote de terras situado na Rua Eduardo Ribeiro nº 2714 – Bairro Jauary, desta cidade, com uma área de 134,33m² e um perímetro de 67,00m, medindo sete metros e trinta centímetros (7,30) de frente por vinte metros e sessenta centímetros (20,60) ditos de fundos, com os limites e confrontações: ao Norte, com a Rua Eduardo Ribeiro, por uma linha de sete metros e trinta centímetros (7,30); ao Sul, com Maria do Socorro Amaral da Silva, por uma linha de seis (6,00) metros; a Leste, com André Maia Rodrigues, por uma linha de vinte metros e sessenta centímetros (20,60). **PROPRIETÁRIO:** DIOGO MAIA RODRIGUES, brasileiro, maior, casado, Representante Comercial, portador da CI nº 1288840-4 SESEG-AM e CIC nº 620.878.002-00, residente e domiciliado a Rua Eduardo Ribeiro, nº 2714, Jauary, desta cidade. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM)., 24 de Novembro de 2010. O OFICIAL.

R.1 – 4.570: Nos termos do **Título Definitivo nº 85-URBANO**, expedido pela Prefeitura Municipal de Itacoatiara, em data de dezembro de 2008, assinado pelo Prefeito Municipal de Itacoatiara, Mamoud Amed Filho, DIOGO MAIA RODRIGUES, acima qualificado, adquiriu o Imóvel constante da presente matrícula da Prefeitura Municipal de Itacoatiara, por Título Definitivo. **VALOR:** R\$ 227,54 (DUZENTOS E VINTE E SETE REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS). O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 07 de Abril de 2009. O OFICIAL: (a) Albino Rodrigues do Nascimento. Era o que se continha. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM)., 08 de Novembro de 2010. O OFICIAL.

Av.2 – 4.570: Certifico que o Senhor Diogo Maia Rodrigues, é convivente e não como consta acima de casado, conforme declaração do próprio. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM)., 09 de Novembro de 2010. O OFICIAL.

R.3 – 4.570: Procede-se ao Registro de Uma Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro Nº 237/3704/2411101. **EMITENTE: DIOGO MAIA RODRIGUES**, CNPJ nº 007.163.557/0001-92. **CREDOR: BANCO BRADESCO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF nº 60.746.948/0001-12, com Endereço – Sede na Cidade de Deus, em Osasco Estado de São Paulo. 4 – Dados do Terceiro(s) Garantidor(es) – (Garantias Reais): DIOGO MAIA RODRIGUES, CPF nº 620.878.002-00 e RG nº 12888494, Comerciante, Solteiro, Brasileiro, Domiciliado na Rua Eduardo Ribeiro, nº 2714 – Bairro Jauary, desta cidade. II. **CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO: VALOR DO CRÉDITO: R\$ 72.000,00. PRAZO DA OPERAÇÃO: 60. DATA DA LIBERAÇÃO DO CRÉDITO: 24/11/2010. PAGAMENTO DO VALOR FINANCIADO – Fluxo Informado: Nº - DATA DO VENCIMENTO: 1-20/01/2011 – R\$ 2.053,53; 2-20/02/2011 – R\$ 2.053,53; 3-20/03/2011 – R\$ 2.053,53; 4- 20/04/2011 – R\$ 2.053,53; 5-20/05/2011 – R\$ 2.053,53; 6-20/06/2011 – R\$ 2.053,53; 7-20/07/2011 –**

R\$ 2.053,53; 8-20/08/2011 – R\$ 2.053,53; 9-20/09/2011 – R\$ 2.053,53; 10-20/10/2011 – R\$ 2.053,53; 11-20/11/2011 – R\$ 2.053,53; 12-20/12/2011 – R\$ 2.053,53; 13-20/01/2012 – R\$ 2.053,53; 14-20/02/2012 – R\$ 1.195,39; 15-20/03/2012 – R\$ 2.053,53; 16-20/04/2012 – R\$ 2.053,53; 17-20/05/2012 – R\$ 2.053,53; 18-20/06/2012 – R\$ 2.053,53; 19-20/07/2012 – R\$ 2.053,53; 20-20/08/2012 – R\$ 2.053,53; 21-20/09/2012 – R\$ 2.053,53; 22-20/10/2012 – R\$ 2.053,53; 23-20/11/2012 – R\$ 2.053,53; 24-20/12/2012 – R\$ 2.053,53; 25-20/01/2013 – R\$ 2.053,53; 26-20/02/2013 – R\$ 2.053,53; 27-20/03/2013 – R\$ 2.053,53; 28-20/04/2013 – R\$ 2.053,53; 29-20/05/2013 – R\$ 2.053,53; 30-20/06/2013 – R\$ 2.053,53; 31-20/07/2013 – R\$ 2.053,53; 32-20/08/2013 – R\$ 2.053,53; 33-20/09/2013 – R\$ 2.053,53; 34-20/10/2013 – R\$ 2.053,53; 35-20/11/2013 – R\$ 2.053,53; 36-20/12/2013 – R\$ 2.053,53; 37-20/01/2014 – R\$ 2.053,53; 38-20/02/2014 – R\$ 1.195,39; 39-20/03/2014 – R\$ 2.053,53; 40-20/04/2014 – R\$ 2.053,53; 41-20/05/2014 – R\$ 2.053,53; 42-20/06/2014 – R\$ 2.053,53; 43-20/07/2014 – R\$ 2.053,53; 44-20/08/2014 – R\$ 2.053,53; 45-20/09/2014 – R\$ 2.053,53; 46-20/10/2014 – R\$ 2.053,53; 47-20/11/2014 – R\$ 2.053,53; 48-20/12/2014 – R\$ 2.053,53; 49-20/01/2015 – R\$ 2.053,53; 50-20/02/2015 – R\$ 2.053,53; 51-20/03/2015 – R\$ 2.053,53; 52-20/04/2015 – R\$ 2.053,53; 53-20/05/2015 – R\$ 2.053,53; 54-20/06/2015 – R\$ 2.053,53; 55-20/07/2015 – R\$ 2.053,53; 56-20/08/2015 – R\$ 2.053,53; 57-20/09/2015 – R\$ 2.053,53; 58-20/10/2015 – R\$ 2.053,53; 59-20/11/2015 – R\$ 2.053,53; 60-20/12/2015 – R\$ 2.053,53. 13 - PRAÇA DE PAGAMENTO: ITACOATIARA/AM. 14 – VENCIMENTO DA PRIMEIRA PARCELA: 20/01/2011. 15 – VENCIMENTO DA ÚLTIMA PARCELA: 20/12/2015. 16 – **Garantia(s) Real(is) (DESCRIÇÃO):** Imóvel de propriedade de Diogo Maia Rodrigues CPF nº 620.878.002-00, sediado à Rua Eduardo Ribeiro, nº 2714 – Jauary – Itacoatiara (AM), registrado no cartório do 1º Ofício na comarca de Itacoatiara sob a matrícula Nº 14.448. **2 – ENCARGOS REMUNERATÓRIOS:** 2.1 – Caso a Emitente tenha optado pelo regime de prefixação dos encargos remuneratórios, conforme Quadro II-3, o valor de cada uma das parcelas, cujos respectivos vencimentos estão mencionadas no Quadro II-10, foi calculado com base nas taxas de juros constantes dos Quadros II-3.1 e II-3.2, que foram aplicados de forma capitalizada (incidência de juros sobre o capital acrescido dos juros acumulados no período anterior), na periodicidade estabelecida no Quadro II-5, tomando-se como base o ano comercial de 360 dias, incidentes sobre o saldo devedor a partir da data da liberação do crédito na conta corrente da Emitente até a data do vencimento de cada uma das parcelas... **4 – ENCARGOS MORATÓRIOS:** 4.1 – A mora da Emitente resultará do inadimplemento da dívida, independentemente de notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, e nesse caso a dívida estará sujeita a: a) Encargos Remuneratórios incidentes a partir da data da liberação do crédito até a data da efetiva restituição da importância mutuada, as taxas previstas nos Quadros II-3 ou II-4, conforme regime definido pela Emitente; b) Encargos Moratórios, exigíveis a contar da data do inadimplemento ou da mora até a data da liquidação da dívida, os quais terão a seguinte composição: b. 1) Taxa de Remuneração – Operações em atraso, vigente à época do inadimplemento ou da mora, conforme divulgação feita “site” do Credor na Internet, no endereço www.bradesco.com.br e no Quadro de Tarifas afixado nas Agências do Credor. Esta taxa substituirá a cobrança dos Encargos Remuneratórios aludidos na alínea anterior e incidirá exclusivamente no período de inadimplemento ou de mora; b.2) Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, incidente sobre o principal acrescido dos encargos previstos nas alíneas anteriores; b.3) Multa de 2%

(dois por cento) sobre o total devido e, b.4) Despesas de cobrança, ressalvado o mesmo direito em favor da Emitente, inclusive honorários advocatícios extrajudiciais de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devedor. 4.2 – Havendo a mora ou o inadimplemento, poderá o Credor executar a(s) garantia(s) outorgada(s). 5 – Débito em Conta. 5.1 – Fica o Credor instruído, em caráter irrevogável e irretratável, a debitar da conta corrente indicada no Quadro I-2, de titularidade da Emitente, os valores atinentes as parcelas devidas pela presente operação, acrescidas dos respectivos encargos, inclusive a debitar os valor decorrentes da mora, IOF, tarifas e demais despesas aqui previstas ou constantes do Quadro de Tarifas afixado nas Agências do Credor, quando exigido. 5.2 – A Emitente obriga-se a manter, na citada conta corrente, saldos disponíveis para acatar os débitos ora autorizados. Na hipótese de não haver saldo suficiente na conta citada para quitar todas as despesas referidas nesta cláusula, fica o Credor, conforme previsto no artigo 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, instruído em caráter irrevogável e irretratável, tanto pela Emitente como por seu(s) Avalista(s), a debitar os respectivos valores em qualquer outra conta de depósito ou aplicação, mantidas por eles junto ao Credor. 6 – **GARANTIAS:** 6.1 – Comparece(m) nesta Cédula a(s) pessoa(s) indicadas(s) no Quadro I-3 como Avalista(s) da Emitente, respondendo com esta solidário e integralmente por todas as obrigações aqui assumidas, anuindo, ainda, expressamente, com o ora convencionado. 6.2 – Sem prejuízo da garantia pessoal mencionada no item anterior e para melhor garantir as obrigações representadas nesta Cédula são constituídas, ainda, neste ato, pela Emitente e/ou pelo(s) Terceiro(s) Garantidor(es), as garantias reais descritas no Quadro II-16, aplicando-se-lhes, no que couber, as disposições que com elas guardar relação, apresentadas nos itens abaixo: I – Hipoteca – A Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es), com o escopo de assegurar o cumprimento das obrigações assumidas na presente Cédula, outorga(m) ao Credor, em Hipoteca(s), o(s) imóvel(is) de sua(s) propriedade(s), referido(s) sumariamente no Quadro II-16, porém melhor descrito(s) e caracterizado(s) na(s) respectiva(s) certidão(ões) de propriedade, anexa(s) à presente Cédula, bem(ns) este(s) que declara(m) possuir livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer dúvidas, dívidas, litígios, impostos, taxas, despesas condominiais ou outros ônus e encargos de qualquer natureza. 1 – A(s) Hipoteca(s) ora constituída(s), abrange(m) não só o(s) imóvel(is) mencionado(s) no Quadro II-16, mas também, todos os melhoramentos, construções, acessões, pertenças e benfeitorias nele(s) existente(s) e que a ele(s) vierem a ser acrescido(s) durante a vigência da presente operação. 8 – Para os fins do art. 1.484 do Código Civil Brasileiro as partes concordam que o valor do Imóvel hipotecado é, nesta data, aquele indicado no Quadro II-16.1. II – Alienação Fiduciária de Bens Imóveis – A Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es), em garantia do pagamento da dívida decorrente da presente Cédula, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações aqui entabuladas, aliena(m) ao Credor, em Credor, em caráter fiduciário, o(s) imóvel(is) sumariamente indicado(s) no Quadro II-16, porém melhor descrito(s) e caracterizado(s) na(s) respectiva(s) certidão(ões) de propriedade anexa(s) á presente Cédula. 1 – Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) declara(m) ser(em), a justo titular(es) do domínio e da posse do(s) imóvel(is) aludidos no Quadro II-16, de forma livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus real, pessoal ou fiscal, judicial ou extrajudicial, dúvidas, dívidas, arrestos, seqüestros, penhoras, impostos ou taxas em atraso, ou ainda, restrições de qualquer natureza. 2 – A Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) declara(m) sob as penas das leis civis e penais, que não existem contra ele(s) distribuição de ações reais e/ou pessoais

reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) ora cedido(s) fiduciariamente, bem como não foi constituído sobre o(s) mesmo(s) nenhum outro ônus real. 3 – Por força deste instrumento, a Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) cede(m) e transfere(m) ao credor a propriedade fiduciária e a posse indireta do(s) imóvel(is) descrito(s) no Quadro II-16, reservando-lhe(s), somente, a posse direta na forma da Lei, e obriga(m)-se, ainda, por si e seus herdeiros e sucessões, a fazer a alienação fiduciária aqui prevista, bem como todos os termos da presente Cédula sempre bons, firmes e valiosos, respondendo pela evicção, na forma da lei. 4 – A garantia fiduciária contratada abrange o(s) imóvel(is) mencionado(s) no Quadro II-16 e todas as acessões, melhoramentos, construções, instalações, benfeitorias e pertenças existentes e que lhe forem eventualmente acrescidas. 5 – Mediante o registro desta Cédula junto ao(s) Serviço(s) de Registro de Imóveis competente(s), estará constituída a propriedade fiduciária em nome do Credor e efetivar-se-á o desdobramento da posse, tornado-se a Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es), possuidor(es) direto(s) e o Credor possuidor indireto e proprietário fiduciário do(s) imóvel(is) ora oferecido(s) em garantia. 6 – A Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) conservará(ao) a posse direta do(s) imóvel(is) ora oferecido(s) em garantia, da qual fica(m) investido(s), e poderá(ão) fazer livre utilização, por sua(s) conta e risco, enquanto se mantiver(em) adimplente(s), obrigando-se a manter, conservar e guardar o(s) imóvel(is), pagar pontualmente todos os tributos, despesas, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre o(s) mesmo(s) ou que sejam inerentes a presente garantia... 8 – Demais Condições: 8.1 – A tolerância não implica em renúncia, perdão, novação ou alteração da dívida ou das condições aqui previstas e o pagamento do principal, mesmo sem ressalvas, não presume dos encargos. Assim, qualquer prática diversa da aqui pactuada, mesmo que reiterada, não poderá ser interpretada como novação contratual. 8.2 – Na hipótese de ocorrer descumprimento de qualquer obrigação ou atraso no pagamento, o Credor fica autorizado a comunicar o fato à **SERASA**, ao **SPC** (Serviço de Proteção ao Crédito), bem como a qualquer outro órgão de proteção ao crédito. 8.3 – A Emitente e/ou o(s) Terceiro(s) Garantidor(es) declara(m) neste ato, que não é (são) produtor(es) rural(is), não estando, assim incurso(s) nas restrições constantes na legislação em vigor que cuida dessa matéria, entregando ao Credor, na qualidade de empregador(es), cópias autenticadas da(s) competente(s) Certidão Negativa de Débito do **INSS**, bem como da(s) Certidão(ões) de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretária da Receita Federal – Ministério da Fazenda, as quais encontram-se descritas no Quadro II-16.3 e II-16.4, respectivamente. 8.4 – Esta Cédula é emitida em número de vias indicada no Quadro III-1, sendo somente a primeira delas (a vis do Credor) negociável. 8.5 – A presente Cédula somente poderá ser alterada mediante aditivo próprio devidamente pelas partes. 8.6 – O número desta Cédula de Crédito Bancário constante no intróito, tem por finalidade somente estabelecer a ordem seqüencial de sua emissão, não se referindo ao número do registro da operação nos sistemas do Banco. 8.7 – Fica eleito o foro da Comarca do domicílio da Emitente. Emitente: **DIOGO MAIA RODRIGUES** – CNPJ nº 007.163.557/0001-92. - Assinatura Ilegível. Era o que se Continha. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 25 de Novembro de 2010. O OFICIAL.

R.4 – 4.570: Nos termos do Termo de Quitação assim discriminado: **Termo de Quitação e Liberação de Garantia - A Operação tem Garantia de Imóvel?** Sim
 Não - **1 – Credor** – O Banco Bradesco S/A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº

60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco/SP., neste ato representado por seus procuradores ao final assinados, conforme Instrumento Público de Procuração/Substabelecimento abaixo identificado. Procuração – Tabelião - Data da Emissão - Livro – Folhas – Substabelecimento – Tabelião – Data da Emissão – Livro – Folhas - **2 - Devedor(a) 1- Nome/Razão Social: DIOGO MAIA RODRIGUES** - CPF/CNPJ/MF 07163557/0001-92 – Agência 3707 – Dígito 4 – Conta 8864 – Dígito 1 - **3 - Cédula/Contrato/Escritura – 1** – Denominação cédula de crédito bancário empréstimo capital de giro – Número 237/3704/2411101 – Firmada(o) em 24/11/2010 – Valor Original 72.000,00 - **4 – Registro** Cartório Repartição Pública, Departamento ou Delegacia de Trânsito – 1º OFÍCIO – Comarca ITACOATIARA – Registro R.3-14.448 – Averbação R.3-14.448 – Matrícula 14.448 – Livro 2 – Data 24/11/2010 – **Garantia** Alienação Fiduciária de Bem(ns) Móvel(eis) Hipoteca/Alienação Fiduciária de Bem(ns) Imóvel(eis) Penhor Mercantil/Industrial/Pecuário/Agrícola) Cessão (Mercantil/Industrial/Pecuário/Agrícola) – **Liquidação** Total Parcial – Descrição do(s) bem(ns) dado em Garantia **IMÓVEL COMERCIAL SITUADO A RUA EDUARDO RIBEIRO Nº 2714 BAIRRO JAUARY-ITACOATIARA-AM** – Tendo em vista o pagamento da importância mencionada no item 3, o Credor, por seus procuradores infra-assinados, dá plena, geral e irrevogável quitação, autorizando expressamente a liberação total/parcial da(s) garantia(s) indicada(s) no item 5, autorizando ainda, se for o caso, a averbação do cancelamento da propriedade fiduciária ou da hipoteca constituída em seu favor, incidente(s) sobre o(s) bem(ns) acima descrito(s), no(s) registro(s) mencionado(s) no item 4 - Registro, para que o proprietário possa livremente dispor do(s) bem(ns) dado(s) em garantia. O presente instrumento é feito em 1 (uma) via, devidamente assinada pelo(s) representante(s) legal(is) do Credor. ITACOATIARA 12/09/2016. – Local e Data – **Banco Bradesco S.A. – Adriana L. Ataíde – 0126395**. Era o que se Continua. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 15 de fevereiro de 2017. O OFICIAL.

AV.5 – 4.570 - Certifico que por um lapso a descritiva dos Limites e Confrontações na inicial da referida Matrícula está incompleto, o correto conforme o **Título Definitivo nº 85** mencionado no **R.1–14.448** é: **Limites e Confrontações: Norte: Com a Rua Eduardo Ribeiro, por uma linha de 07,30 metros; Sul: Com Maria do Socorro Amaral da Silva, por uma linha de 06,00 metros; Leste: Com André Maia Rodrigues, por uma linha de 19,80 metros; Oeste: Com Mariana Gaia Batista, por uma linha de 20,60 metros.** O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara (AM), 11 de agosto de 2021. O OFICIAL

R.6 - 4.570 - Nos termos da Resolução nº 18/2011, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, que regimenta sobre a divisão territorial da Comarca de Itacoatiara, passando o referido imóvel a pertencer ao Cartório do 2º Ofício da Comarca de Itacoatiara/AM, com uma nova matrícula de nº R.1.4.570. folhas 01 do livro nº 2 Registro Geral, sendo o registro Anterior nº 14.448 fls 01 do Livro nº 2 Registro Geral, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca de Itacoatiara, 19 de agosto de 2021. O Oficial.

R.7 - 4.570 – CARTA DE HABITE-SE nº 025/2013. Endereço da Obra Rua Eduardo Ribeiro, nº 2714, Bairro Jauari I, desta cidade de Itacoatiara-Am. Proprietário: do Imóvel. DIOGO MAIA RODRIGUES. Responsável Técnico:

Alessessandre Roque Garcia Rodrigues, Conforme despacho exarado no processo nº 1676/13 com are total de 168,12m/2, Licenciada pelo Alvará de Construção nº 0065/2013, expedido em data de 15/05/2013, foi concluída em 15/01/2010, de acordo com o projeto aprovado. **ESPECIFICAÇÃO - TIPO DE HABITE-SE TOTAL OBSERVAÇÃO** – Após ser feita a vistoria da referida construção **COMERCIAL/RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**. Localizada no endereço acima mencionado, e após a tramitação legal da sua documentação e projeto na Secretaria de Infraestrutura e Limpeza Publica, constatou-se que, a mesma atende fielmente seu projeto, estando a edificação, pronta para **FUNCIONAMENTO E SER HABITADA** de acordo coma Lei de 25 de 26/12/1990 do Código Municipal de Obras. A referida Obra foi edificada em alvenaria, no endereço acima mencionado, totalizando uma área útil construída de 168,12m/2, (contendo **PAVIMENTO TERREO**: 01 Calçada Externa de 17,50m/2, 01 Salão Principal de 4071m/2, 01 Escritório de 12,96m/2, 01 Deposito de 10,38m/2, 01 W.C. de 2,31m/2. **PAVIMENTO SUPERIOR**: 01 Pátio de 50,11,26m/2, 01 Sala de 9,48m/2, 01 Quarto de 12,75m/2, 01 W.C. de 2,95m/2, 01 Quarto de 8,50m/2, 01 Lavanderia de 8,85m/2, 01 Cozinha de 17,83m/2. Conforme projeto aprovado. A data do inicio da Obra deu-se em 25/06/2009 e sua conclusão em 15/01/2010, tendo em vista que a Expedição da Carta de Habite-se junto a esta Municipalidade deu-se somente em 15/05/2013. Itacoatiara-Am, aos 15 de maior de 2.013. (a) Edmilson Fernandes C. Junior – Subsecretário de Infraestrutura e Limpeza Publica – Decreto nº 296.03.04;2013.Era o que se continha. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara-Am., 09 de agosto de 2.021. O Oficial.

R.8 - 4.570 - PROCEDE-SE AO REGISTRO DE UMA CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO Nº 0010258452 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMOVEL. EMITENTE: APARECIDO FRANCELINO, filho de Maria de Lourdes Francelino e de Joaquim Francelino, brasileiro, empresário, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG. nº 272901-SSP/RO, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.016.272-87. Com endereço eletrônico: fernandofrancelino7@gmail. com, residente e domiciliado na Rua Jurema, nº 166, 03 Casas iguais tipo Condomínio, D.Pedro I, Manaus/Am. **GARANTIDOR(ES) DIOGO MAIA RODRIGUES**, filho de Luisa Maia Rodrigues e de Diogo Lagos Rodrigues, brasileiro, representante Comercial, solteiro, maior, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG. nº12888494-SSP/AM, inscrito no CPF/MF sob o nº 620.878.002-00, com endereço eletrônico: mmemp10@gmail.com, designado apenas **GARANTIDOR DO PAGAMENTO** – Pagarei por esta Cédula de Crédito Bancário (**CÉDULA**) .em moeda corrente nacional, ao **Credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.CNPJ** nº 90.400.888/0001-42, com sede na Av. Presidente Kubistchek., nº 2235 e 2041m CEP, 04543-011, São Paulo/SP, neste ato representado,n forma do seu estatuto social e procuração lavrada na data de 01/12/2020, às fls, 337 do livro nº 11.192, perante o 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, por seus representantes legais no final assinados e identificados designado **Santander**, ou a sua ordem , a quantia liquida, certa e exigível, correspondente ao valor emprestado e acreditado em minha conta corrente, acrescida dos juros à taxa indicada, capitalizados na periodicidade estabelecida, do Imposto Sobre Operações Financeiras – IOF e demais encargos devidos, nas condições do quadro abaixo, mediante débito em minha conta corrente na data e periodicidade indicadas.que desde j's autorizo a efetuar.

QUADRO RESUMO- 1 - QR. DO EMPRESTIMO. A – Data da Emissão 31/08/2021.**B-** Local da Emissão e Pagamento: São Paulo UF:SP. **C** – Valor do Empréstimo: R\$ 247.520,66. **D** – Valor do IOF: R\$ 8.717,31 Financiado (x) Sim () não. **E** – Tarifa de Avaliação de Garantia: R\$ 3.300,00, Financiado (x) sim . **F** – Valor Total do Empréstimo: R\$ 259.537,97. **G** – Valor Estimado da Parcela: R\$ 3.149,29. **H** – Conta Corrente: Conta: 01008182-6- Agencia:1944, Banco nº 033, Titularidade CPF: 272.016.272-87. Finalidade:Pagamento Encargos Mensais. Prazo: Indeterminado – até a liquidação da dívida do Empréstimo. Autorização de Débito em Conta Corrente Contempla. Encargo Mensal Vencido (x) não. Uso do limite da Conta (Cheque Especial) (x) não. **CONDIÇÕES DO EMPRESTIMO;** a) Juros Moratórios Efetivos: 1,0000% ao mês 12,6825% ao ano. B) Capitalização de Juros: Mensal.c) Quantidade de Parcelas: 240. D)Periodicidades das Parcelas: Mensais. E) Vencimento da 1º Parcela: 31/10/2021.f) Vencimento da Ultima Parcela: 31/08/2041.g) Encargos Moratórios: (i) Juros: 1% ao mês (ii) Multa:2%, h) Custo Efetivo Total – CET: 14,05% ao ano.l) Escolha de 01 Mês Sem Pagamento (Amortização e Juros) (x) não. () Sim – Mês Escolhido:xxx. **SEGURO:** Seguradora escolhido pelo Emitente: **ZURICH SANTANDER BRASIL S.A. 9CP PRESIDENCIAL)** CNPJ nº 06.136.920/0001111-18, **EMITENTE; APARECIDO FRANCELINO % Participação: 100,00. Valor do Premio: Morte e Invalidez – MIP: R\$ 251,33. Dados Físicos do Imóvel - DFI: R\$ 37,59.Pagamento Mensal. Vencimento do 1º Pagamento dos Prêmios 31/08/2021. DA GARANTIA DO EMPRESTIMO: GARANTIA: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL. construção **COMERCIAL/RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.** Com dois pavimentos totalizando uma área útil construída de 168,12m/2, (contendo **PAVIMENTO TERREO:** 01 Calçada Externa de 17,50m/2, 01 Salão Principal de 4071m/2, 01 Escritório de 12,96m/2, 01 Deposito de 10,38m/2, 01 W.C. de 2,31m/2. **PAVIMENTO SUPERIOR:** 01 Pátio de 50,11,26m/2, 01 Sala de 9,48m/2, 01 Quarto de 12,75m/2, 01 W.C. de 2,95m/2, 01 Quarto de 8,50m/2, 01 Lavanderia de 8,85m/2, 01 Cozinha de 17,83m/2, constituído um lote de terras situado na Rua Eduardo Ribeiro, nº 2714, Bairro Jauary I, Cidade de Itacoatiara,Am, com uma área de 134,33m/2, dispensado-se aqui sua descrição, nos termos do artigo 2º da Lei nº 7.433/85. Valor da Avaliação para venda em Publico Leilão: R\$ 700.000,00. Prazo de Carência para intimação: 30 dias. **ALIENAÇÃO FIDUCIARIA EM GARANTIA.** Para garantir todas as obrigações desta CEDULA, eu Emitente, ou se for o caso, Garantidor, ALIENO FIDUCIARIAMENTE ao SANTANDER, os imóveis identificados no item V do QR desta CEDULA, bem como suas acessões, construções e instalações, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97, com as alterações introduzidas pela Lei 13.465/2017. **FORO** Opto pelo foro da situação do imóvel. Eu e o Garantidor Lemos previamente esta cédula e não temos nenhuma duvida sobre o seu conteúdo e nem das autorizações que concedemos.Possuímos condições econômico financeiras para pagar as obrigações assumidas sem comprometer o nosso sustento e de nossos dependentes. **E demais Clausulas fazenda parte integrante da mesma. São Paulo 31 de agosto de 2021. BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. 90.400.888/0001- 42 (a.a) Luis da Silva Campelo Junior. Gerente de Atendimento.665269. Aline Silva de V. Sarkis – Gerente de Atendimento – 63432; EMITENTE:- Aparecido Francelino CPF. 727.016.272-87. Diogo Maia Rodrigues CPF.620.878.002-00. Era o que se continha. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara-Am.,08 de setembro de 2021. O Oficial.****

AV.9 - 4.570 - MORA - Procedo a averbação para constar que a requerimento do Fiduciário instaurou-se o procedimento previsto no art. 26 da Lei 9.514/97, protocolo 2451/2023, a fim de constituir a mora do fiduciante, Sr. APARECIDO FRANCELINO, portador do RG 272901-SSP/RO e CPF 272.016.272-87 devidamente intimado em 26/07/2023 e seu garantidor: DIOGO MAIA RODRIGUES, portador do RG 1288849-4-SSP/AM e CPF 620.878.002-00, devidamente intimado em 06/07/2023, havido recusado assinar a notificação extrajudicial e não houve comparecimento destes a esta Serventia a fim de convalidar o Contrato de Alienação Fiduciária. O imóvel satisfaz as condições legais para consolidação da propriedade em nome do fiduciário, devendo ser apresentado requerimento acompanhado do comprovante de pagamento do imposto de transmissão inter vivos, na forma do art. 26, parágrafo 7º da Lei 9.514/97. O referido é verdade e dou fé. **SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO AVBIMV004226VKYXBHUOVSVS5N31**, Valor do ato: R\$ 321,00, Parte(s): DIOGO MAIA RODRIGUES, data 08/01/2024. Consulte o selo em <https://cidadao.portalseloam.com.br/>

R.10 - 4.570 - Nos termos do requerimento datado de 21/12/2023 e protocolado conforme nº 2451/2023 e consoante o art. 26, §7º da Lei 9.514/1997, procede-se este registro para fazer constar a **CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE** plena e definitiva do imóvel objeto da presente matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **90.400.888/0001-42**, e-mail: consolidacao.santander@pd.tec.br, a qual apresentou ainda o comprovante de quitação da guia de ITBI nº 22013/22106, recolhida sobre a avaliação de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), emitida pela PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACOATIARA em 19/12/2023 e devidamente paga no BANCO DO BRASIL S/A, na data 21/12/2023 conforme Comprovante de Pagamento autenticação SISBB: 2.35A.9AD.126.334.BB1, a qual ficou uma via arquivada nesta Serventia. O referido é verdade e dou fé. Itacoatiara/AM, 08/01/2024. O Oficial. **SELO ELETRÔNICO TJAM - SELO AVBIMV004226FNA35T3B6HLPBH11**, Valor do ato: R\$ 9.532,75, Parte(s): BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, data 08/01/2024. Consulte o selo em <https://cidadao.portalseloam.com.br/> ou através do QR Code:



SISBB - SISTEMA DE INFORMACOES BANCO DO BRASIL
21/12/2023 - AUTOATENDIMENTO - 16.17.52
1821X01821 SEGUNDA VIA 0001

COMPROVANTE DE PAGAMENTO

CLIENTE: PDTEC S.A.
AGENCIA: 1821-X CONTA: 64.374-2

=====
Convenio PM ITACOATIARA ARRECADAC.
Codigo de Barras 8162000007-2 30062021202-1
31222011110-7 00010850001-8
Data do pagamento 21/12/2023
Valor em Dinheiro 730,06
Valor em Cheque 0,00
Valor Total 730,06

DOCUMENTO: 122102
AUTENTICACAO SISBB: E.BD7.362.501.6B9.BAE

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ITACOATIARA**

PREF. MUNIC. DE ITACOATIARA CNPJ: 04241980000175

RUA DR LUZARDO FERREIRA DE MELO, Nº 2225 - CENTRO

Data Emissão: 19/12/2023

Hora: 14:01:58

Exercício: 2023

Usuário: ANDREA

Página(s): 1 de 1

BOLETIM DE ARRECAÇÃO

Cadastro: **000502402** Matrícula: **000005025**
Nome: **DIOGO MAIA RODRIGUES** CPF/CNPJ **620.878.002-00**
Logra: **RUA EDUARDO RIBEIRO, Nº 2714 CEP: 69104128**
Bairro: **JAUARY I** Comple: Setor: Quadra: Lote: Unid:

Dívida	Cadastro	Ano	Par	Receita Principal	Valor	Correção	Multa	Juros	Desconto	Acrescim	Total
121240	000502402	2021	1	Divida Ativa	35,01	0,00	15,77	12,63	12,84	0,00	50,57
137242	000502402	2022	1	IPTU	94,76	0,00	14,21	13,27	0,00	0,00	122,24
137242	000502402	2022	2	IPTU	94,76	0,00	14,21	12,32	0,00	0,00	121,29
137242	000502402	2022	3	IPTU	94,79	0,00	14,22	11,37	0,00	0,00	120,38
154130	000502402	2023	1	IPTU	94,76	0,00	14,21	1,90	0,00	0,00	110,87
154130	000502402	2023	2	IPTU	94,76	0,00	14,21	0,95	0,00	0,00	109,92
154130	000502402	2023	3	IPTU	94,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	94,79
TOTAL DA GUIA:					603,63	0,00	86,83	52,44	12,84	0,00	730,06

Código de Baixa 1 - 10850 - 1	Vencimento 22/12/2023	Valor 730,06	Valor para Pagto Parcial	Correção	Multa	Juros	Total a Pagar
---	---------------------------------	------------------------	--------------------------	----------	-------	-------	---------------

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Cadastro: **000502402** Matrícula: **000005025**
Nome: **DIOGO MAIA RODRIGUES** CPF/CNPJ **62087800200**
Logra: **RUA EDUARDO RIBEIRO, Nº 2714 CEP: 69104128**
Bairro: **JAUARY I** Comple: Setor: Quadra: Lote: Unid:

DISCRIMINAÇÃO DAS RECEITAS

Cód	Receita	Valor	Correção	Multa	Juros	Desconto	Acrescimos	Total
1	IPTU - IMPOSTO PREDIAL	421,80	0,00	52,71	29,52	0,00	0,00	504,03
31	Taxa de Certidão Negativa	35,01	0,00	15,77	12,63	12,84	0,00	50,57
52	TAXA DE COLETA DE	66,74	0,00	8,35	4,68	0,00	0,00	79,77
53	TAXA DE CONSERVAÇÃO	40,04	0,00	5,00	2,80	0,00	0,00	47,84
54	TAXA DE LIMPEZA	40,04	0,00	5,00	2,81	0,00	0,00	47,85

Total da Guia: 603,63 0,00 86,83 52,44 12,84 0,00 **730,06**

Código de Baixa 1 - 10850 - 1	Vencimento 22/12/2023	Valor 730,06	Valor para Pagto Parcial	Correção	Multa	Juros	Total a Pagar
---	---------------------------------	------------------------	--------------------------	----------	-------	-------	---------------

Autenticação Mecânica

8162000007-2 30062021202-1 31222011110-7 00010850001-8

