Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.24288
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Abacateiro, nº 730, Residencial Buritis Primavera, Primavera do Leste - MT		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula: 11.761	240,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	240,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula: 11.761	100,77
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		100,77

Observações impactantes na avaliação

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula nº 14.198 do Registro de Imóveis de Primavera do Leste - Estado de Mato Grosso. Não foi efetuada vistoria interna no imóvel. Imóvel ocupado.

Não há indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 462.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 353.000,00	% Desc:	-23,59%
-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$ 462.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 353.000,00**	**% Desc:**	**-23,59%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	20 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	23/04/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	17/04/2025 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.24288

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Abacateiro, nº 730		
CEP:	78850-000	**Bairro:**	Residencial Buritis Primavera
Cidade - UF:	Primavera do Leste - MT		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Casa		**Matrícula:**		14.198	
Dorms	0	**Suíte(s)**	0	**Banheiro(s)**	0	**Vaga(s):**	1
A. terreno:		240 m²		**Idade estimada:**		10	
Padrão IBAPE/SP:		Casa Padrão Médio (+)					
Estado conservação:		d	**FOC:**	0,864	**Vida útil:**	60 anos	

Áreas (m²)				
Construída	**Comum**	**Total**	**Averbada**	**Não Averbada**
100,77 m²	0	100,77 m²	100,77 m²	-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 462.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 353.000,00

São Paulo

23/04/2025

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

Padrão da Região

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

Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☑ Comercial ☑ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☑ Energia elétrica ☑ Pavimentação ☑ Rede de telefonia ☑ Coleta resíduos sólidos ☑ Rede distribuição de água

☑ Comunicação e televisão ☑ Esgotamento sanitário ☑ Águas pluviais ☑ Esgotamento sanitário ☑ Serviços postais

☑ Limpeza ☑ Conservação viária

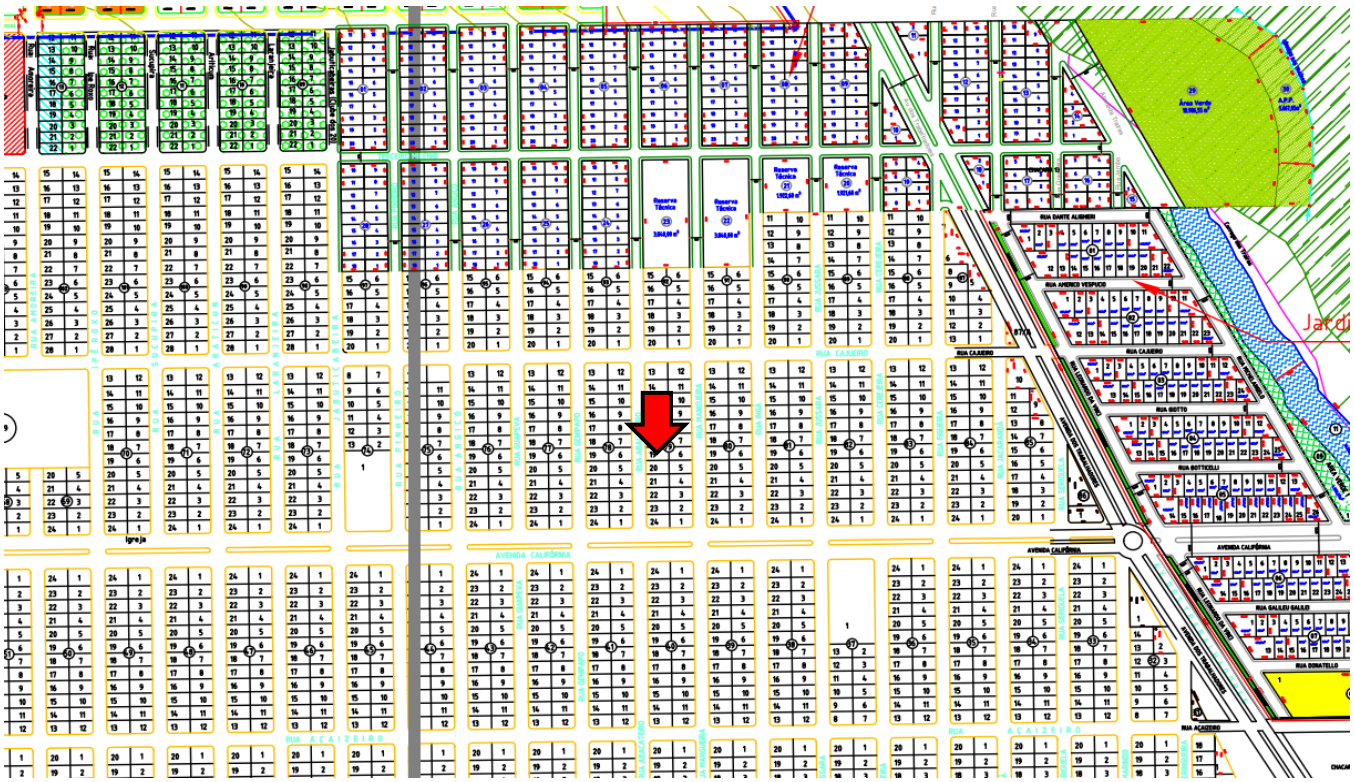
Caracterização da via

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

☐ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona: ZRU2 - (Zona de Restruturação Urbana 2) TO: 60 **CAM:** 1,2



Descrição da Propriedade

Mapa de localização

Área terreno:	240 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	100,77 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Médio (+)	
Idade estimada:	10 anos		

Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	14.198	240 m²	100,77 m²

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula nº 14.198 do Registro de Imóveis de Primavera do Leste - Estado de Mato Grosso.

Diagnóstico de Mercado

Primavera do Leste é um município localizado no estado de Mato Grosso, na região Centro-Oeste do país.

A economia de Primavera do Leste é fortemente baseada no agronegócio, com destaque para a produção de soja, milho e algodão.

O município está em constante crescimento populacional.

Dossiê 02.24288

ELEMENTO COMPARATIVO 01

End.: Rua Jerivá, nº 17			
Bairro: Residencial Buritis Primavera			Cidade / UF: Primavera do Leste - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
Imob.: Arbo		Cont: Sr. Rodrigo	Tel.: (11) 4040-3939
Área útil: 87,26 m²	Data: 17/03/25		Preço: R$ 415.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-buritis-v-primavera-do-leste-mt-2988120389.html			

ELEMENTO COMPARATIVO 02

End.: Rua Fênix, nº 2.077			
Bairro: Residencial Buritis Primavera			Cidade / UF: Primavera do Leste - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
Imob.: Dream Casa 3		Cont: Sr. José	Tel.: (11) 3392-1234
Área útil: 106 m²	Data: 17/03/25		Preço: R$ 550.000,00
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-primavera-do-leste-3008954935.html			

ELEMENTO COMPARATIVO 03

End.: Rua Jussara, nº 614			
Bairro: Residencial Buritis Primavera			Cidade / UF: Primavera do Leste - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
Imob.: Tarcício de Freitas		Cont: Sr. Tarcisio	Tel.: (21) 98843-8469
Área útil: 131 m²	Data: 17/03/25		Preço: R$ 690.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-primavera-ii-bairros-primavera-do-leste-com-garagem-131m2-venda-RS690000-id-2741669462/			

ELEMENTO COMPARATIVO 04

End.: Rua Mangabeira			
Bairro: Residencial Buritis Primavera			Cidade / UF: Primavera do Leste - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
Imob.: Kadu imóveis		Cont: Sr. Kadu	Tel.: (66) 3495-0005
Área útil: 125 m²	Data: 17/03/25		Preço: R$ 580.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-zona-rural-bairros-primavera-do-leste-com-garagem-125m2-venda-RS580000-id-2602329182/			

ELEMENTO COMPARATIVO 05

End.: Rua Abacateiro, nº 1.117			
Bairro: Residencial Buritis Primavera			Cidade / UF: Primavera do Leste - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (-)			Est.Cons.: c
Imob.: Kadu imóveis		Cont: Sr. Kadu	Tel.: (66) 3495-0005
Área útil: 84 m²	Data: 17/03/25		Preço: R$ 350.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-zona-rural-bairros-primavera-do-leste-84m2-venda-RS350000-id-2775085815/			

Dossiê 02.24288

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área Construida (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua Jerivá, nº 17	415.000,00	87,26	0,90	4.280,31	75%	0,9555	1,0000	0,9647	1,0067	25%	1,0000	-265,31	4.015,00	0,938	4.015,00
2	Rua Fênix, nº 2.077	550.000,00	106,00	0,90	4.669,81	75%	0,9555	1,0000	1,0127	1,0416	25%	1,0000	97,87	4.767,69	1,021	4.767,69
3	Rua Jussara, nº 614	690.000,00	131,00	0,90	4.740,46	75%	0,9555	1,0000	1,0678	1,0470	25%	1,0000	385,86	5.126,32	1,081	5.126,32
4	Rua Mangabeira	580.000,00	125,00	0,90	4.176,00	75%	0,9555	1,0000	1,0553	1,0721	25%	1,0000	392,82	4.568,82	1,094	4.568,82
5	Rua Abacateiro, nº 1.117	350.000,00	84,00	0,90	3.750,00	75%	1,0710	1,2375	0,9555	1,0001	25%	1,0000	701,04	4.451,04	1,187	4.451,04
Média														4.585,77	-	4.585,77

Resumo do Resultado:

Valor Unitário Saneado (R$ / m²)	Desvio Padrão (R$ / m²)	Saneamento + 30% (R$ / m²)	Saneamento - 30% (R$ / m²)	Coeficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Valor de Mercado
4.585,77	409,11	5.961,51	3.210,04	8,92%	12,23%	R$ 462.108,36

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 462.000,00

Mapa Av x Elementos

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 462.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 2.310,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,25%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	5,38%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	8,42%	ao ano
Total 1		**0,66%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,70%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,36% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 20 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. -24% R$ 353.000,00

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

Considerações

Especificação

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

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			x	
		24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		
		12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado		X		
		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	x			
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	3
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				**Pontuação Total:**	**8**

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

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

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno daestimativa de tendência central	**≤ 30%**	**≤ 40%**	**≤ 50%**
	Amplitude do intervalo de confiança:		12,23%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando

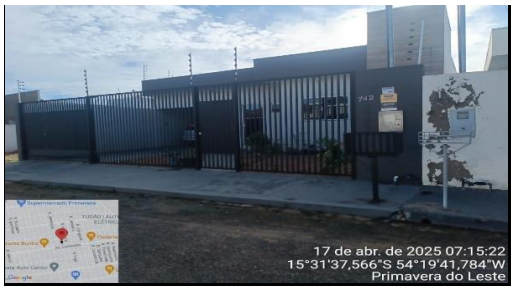
Fachada

Identificação Numérica

Vista da via

Vista da Via

Identificação Logradouro



Identificação Vizinho

Matrícula	Ficha	
14.198	01	Primavera do Leste, MT 07 de Janeiro de 2012

O lote de terreno para construção sob nº. 17 (dezesete) quadra 34 (trinta e quatro) no loteamento "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA" com área de 240,00 m2 (DUZENTOS E QUARENTA METROS QUADRADOS), situado no perímetro urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações: FRENTE confronta com à Rua 20 com 12,00 metros. LADO DIREITO confronta com lote 18 na distancia de 20,00 metros. LADO ESQUERDO confronta com o lote 16, na distancia de 20,00 metros e, finalmente aos FUNDOS confronta com o lote 08, na distancia de 12,00 metros. PROPRIETÁRIA: **PRIMAVERA DO LESTE INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA, CNPJ/MF 13.281.298/0001-05,** firma legalmente constituída com escritório a Avenida Cuiabá, 2210, Bairro Cidade Primavera II, nesta cidade representada por seu administrador, MARCO ANTONIO KUBNZLER, CIRGSSPPR 1.874.484-8 e CPF 396.732.519-91, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na Avenida Armelindo Trombini, 3278, UH 19 Condominio Residencial Village das Hortencias, Jardim albuquerque, cidade de Campo Mourão-PR.. **NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: R.02 M 13.220, fls. 081 do livro 2-AAR em data de 04.11. 2011 neste RGI.** Emolumentos: R$ 42,30. Eu, Herbert Basílio Fernandes Silva, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que digitei, conferi e assino afinal.

AV.01 M. 14.198 Protoco 51.006 Feito em: 07.12.2011. ABERTURA DE MATRICULA: Pela petição de 11.11.2.011 **a proprietária (14.198)** requereu a abertura desta matrícula, a vista dos elementos constantes no registro anterior, consoante certidão atualizada deste e da inexistência de ônus em inteiro teor, expedida em 11.11.2011 por este Registro de Imóveis, a qual fica arquivada nesta Serventia, em pasta própria. Emolumentos: R$ 8,40. Eu, Herbert Basílio Fernandes Silva, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

R.02 M. 14.198 Protocolo 67.942 Feito em: 01.09.2.014. IMÓVEL: O lote de terreno para construção sob nº. 17, quadra 34, no loteamento,"RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA", com área de 240,00m2, situado no perímetro urbano desta cidade, com os limites e confrontações constante desta matrícula. OUTORGADO COMPRADOR: **ANTONIO CORREA LIMA, CIRGSS PEPR 40998063 e CPF 558.661.079-53**, gerente agrícola, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **ZILDA DE SOUZA LIMA, CIRGSSPEMT 1286132-4 e CPF 558.661.079-53**, brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Paranatinga, 1367, Bairro Jardim Riva, nesta cidade. OUTORGANTE VENDEDORA: **PRIMAVERA DO LESTE INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada e representada na matrícula supra.** FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de compra e venda, lavrada às fls. 087/088, do livro 140, protocolo: 13012, em data de 24 de junho de 2.014, nas notas do Segundo Serviço Notarial desta cidade, pela Notaria Substituta Roseli Leite Brandão. VALOR DO IMÓVEL: R$ 45.000,00 (Quarenta e cinco mil reais). CONDIÇÕES: Às constantes desta escritura, objeto deste registro. Foi pago o imposto de transmissão "inter vivos", sobre o valor de R$ 45.000,00, conforme guia nº. 724/2014 e Certidão Negativa de Débitos sob o nº. 1609/2014, ambos expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade. Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida às 17:38:43 do dia 07.04.2.014, válida até 04.10.2.014, código de controle da certidão: 9E19.935A.1055.2479, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº. 113992014-88888298, emitida em 17.04.2.014, válida até 14.10.2.014, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certidão Negativa de Débitos sob nº. 00120 63046, pela Secretaria da Fazenda do Estado de Mato Grosso, emitida às 08:48:35 do dia de 20.06. 2.014, válida até 20.07.2.014 código da autenticidade: 229BBTU2LKL2A2AK. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº.43382330/2014, emitida em 21.02.2.014, às 10:45:03, válida até 19.08. 2.014, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho. Imóvel Cadastrada na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº 01.060.034.0017.000. Emolumentos: R$ 1.018,73. Eu, Herbert Basílio Fernandes Silva, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,66

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66

R.03 M.14.198 Protocolo: 105.732 Feito em: 19.02.2019. **IMÓVEL: O lote de terreno para construção sob o n°. 17, da quadra 34, Loteamento "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA", com área de 240,00M2, situado no perímetro urbano desta cidade, com os limites e confrontações constantes nesta matricula.** OUTORGADA COMPRADORA: **ADRIANA PEREIRA PIMENTA, CIRGSSPSP 47.327.845-5 e CPF/MF 400.962.428-09**, brasileira, divorciada, do lar, residente e domiciliada na Rua Miami, 269, Jardim das Americas, nesta cidade. OUTORGANTES VENDEDORES: **ANTONIO CORREA LIMA e sua esposa, Sra. ZILDA DE SOUZA LIMA, já qualificados no R.02 desta matricula**. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 197/298, do livro 144, Protocolo 15193, em data de 13 de Janeiro de 2015, no Segundo Serviço Notarial e Registrala desta cidade, pela Notária Substituta Roseli Leite Brandão. VALOR DO IMÓVEL: R$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco Mil Reais). CONDIÇÕES: As constantes desta escritura, objeto deste registro. Foi pago o imposto de transmissão inter vivos sobre o valor de R$ 45.000,00 conforme Guia n°. 1303/2014 e Certidão Negativa de Débitos sob o n°. 4593/2019, em 18.02.2019, válida até 20.03.2019, número de autenticidade: 78C.138.-9C3.3F6, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. Boletim de Cadastramento Imobiliário - BCI, com valor venal de R$ 143.588,87 e inscrição neste Município sob o nº 01.060.034.0017.000. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 13.01.2015, às 10:05:07, em nome de Antonio Correa Lima, responsável pela consulta, Mirian Andre Ferreira, com resultado Negativo, conforme Código HASH: 646a.1c14.b15d.d285.f817.-ebb3.f0e7.f359.acd1.a456, nos termos do Provimento nº. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 13.01.2015, às 10:05:37, em nome de Zilda de Souza Lima, responsável pela consulta, Mirian Andre Ferreira, com resultado Negativo, conforme Código HASH: 066d.47be.f754.a99b.295e.29dd.8210.4b0c.-f116.0d76, nos termos do Provimento nº. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Realizada também Consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 19.03.2019, às 13:30:44 e 13:31:39, em nome dos outorgantes vendedores, responsável pelas consultas, Elza Fernandes Barbosa, com resultados Negativos, conforme Códigos HASH: 404e.931c.dee3.5bb6.-d52c.64e7.2b67.f900.a7d6.20dc e 4521.258e.ab8b.053b.694d.6715.6f86.95a9.a4c4.679a, nos termos do Provimento nº. 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de Antonio Correa Lima, emitida às 10:14:20 do dia 13.01.2015, válida até 12.07.2015, Código de controle da certidão: FE3C.-F9FA.4B5C.3C08, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de Zilda de Souza Lima, emitida às 10:15:13 do dia 13.01.2015, válida até 12.07.2015, Código de controle da certidão: 6697.C930.F06F.1AD7, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº. 75624433/2015, emitida em 11.07.2015, às 10:18:26, válida até 11.07.2015, em nome de Antonio Correa Lima, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho. Negativa de Débitos Trabalhistas sob nº. 75624511/2015, emitida em 13.01.2015, às 10:19:00, válida até 11.07.2015, em nome de Zilda de Souza Lima, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob o n°. 01.060.034.0017.000. Emolumentos: R$ 3.202,53. **Selada em 19.03.2019. Selo Digital: BFS 67545.** Eu, Helia Sandra Fernandes Silva, Oficial Substituta do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal. Silva

---

AV.04 R.03 M.14.198 Protocolo 106.927 Feito em: 17.05.2019. EDIFICAÇÃO: Faz-se a presente averbação para constar que: **"Foi construída uma obra residencial em alvenaria na Rua Abacateiro, n°. 730, medindo 100,77m2 (CEM METROS E SETENTA E SETE CENTÍMETROS QUADRADOS), sobre o lote 017, da quadra 034, no Loteamento "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA", nesta cidade,"** Conforme CND nº. 001042019 expedida pelo Posto de arrecadação do INSS Nº 88888960, e verificada pela Internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br, emitida em 15.05.2019 válida até 11.11.2019 e pelo Alvara nº. 785/2014 medindo: 70,61m2 e Aprovação nº. 150/2019 medindo: 30,16m2, totalizando 100,77m2 referente Vistoria realizada em 18.-04.2019 constante no HÁBITE-SE nº. 631/2019, expedido pela Secretaria **CONTINUA FICHA 002**

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,66

Ambiente disponibilizado em www.registradores.org.br

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66

Municipal de Infraestrutura desta cidade firmado em 22.04.2019 pelo Arquiteto e Urbanista, WIVERSON DE OLIVEIRA, CAU: A100864-1". **Selado em: 29.05.2019. Selo Digital-BGR-51334.** Emolumentos: R$ 361,00. Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva, Escrevente Autorizada do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

R.05 M.14.198 Protocolo 107.251 Feito em: 10.06.2019. IMÓVEL: Uma obra residencial unifamiliar em alvenaria na Rua Abacateiro, nº 730, medindo 100,77m2, sobre o lote 017, da quadra 034, medindo 200,00m2, no Loteamento "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA", nesta cidade, com os limites e confrontações constantes nesta matricula. OUTORGADOS COMPRADORES: **VANDERLEI SANTANA DA SILVA, CNHMT nº. 03938364404 e CPF 017.583.871-22**, casado sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, com a Sra. **CRISTIANE SOUZA DE OLIVEIRA, CNHMT 06436553995 e CPF 020.948.281-82**, ambos brasileiros, ele engenheiro agrônomo, ela almoxarife, residentes e domiciliados na Rua Inácio Ebertz, nº. 04, Gnoato, nesta cidade. OUTORGANTE VENDEDORA: **ADRIANA PEREIRA PIMENTA, já qualificada no R.03 desta matrícula**. FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública nº 072185230012622, datado de 31.05.2019 - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e Lei 13.465/2017. VALOR DA COMPRA: R$ 200.000,00 (Duzentos mil reais), pagos da seguinte forma: Recursos Próprios: R$ 43.100,00 e Recursos do Financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A: R$ 156.900,00. CONDIÇÕES: As constantes deste instrumento, objeto deste registro. Foi pago o imposto de transmissão inter vivos sobre o valor de R$ 200.000,00, conforme Guia nº. 2992/2019 e Certidão Negativa de Débitos nº. 12502/2019, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. Boletim de Cadastramento Imobiliario-BCI valor venal R$ 130.394,62. Consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 24.06.2019, ás 12:15:20, em nome da outorgante vendedora, responsável pela consulta, Elza Fernandes Barbosa, com resultado Negativo, conforme Código HASH: 52BD.571B.CFE6.3FDC.D75C.FA86.E880.1F59.E897.8238, nos termos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº. 01.060.034.0017.000. **Selo Digital-BGR-53278.** Emolumentos: R$ 2.167,55. **Selado em: 24.06.2019**. Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva Escrevente Autorizada do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

R.06 M. 14.198 Protocolo 107.796 Feito em: 10.06.2019. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública nº 072185230012622, datado de 31.05.2019 - Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e 13.465/2017, **os proprietários do (R.05 M.14.198), deram ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** inscrito no CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo -SP, **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; o imóvel objeto do R.05 desta matricula, estimado em R$ 200.000,00, para garantia da dívida no valor de R$ 156.900,00, a ser paga em 420 meses, vencendo-se a primeira prestação em 30.06.2019, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, acrescida da taxa de juros efetiva de 11,0000%**, e com as demais cláusulas e condições constantes deste instrumento, objeto deste registro, que fica arquivado nesta serventia. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº. 01.060.034.0017.000. **Selado em: 24.06.2019. Selo Digital-BGR-53279.** Emolumentos: R$ 1.748,18. Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva Escrevente Autorizada, do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

AV.07 R.06 M.14.198 Protocolo: 121.908 Feito em: 10.02.2022. BAIXA DE ALIENAÇÃO: Conforme contrato nº. 0010296375, por Instrumento Particular de Compra e Venda de Imóvel -

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SEM VALOR: R$ 1,66

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66

Financiamento e Alienação Fiduciária de imóvel em garantia, firmado em 04.02.2022 pelo CREDOR, **fica baixada a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, objeto do R.06 desta matricula, de acordo com a Cláusula 23. Selo Digital BRL-39409. Selado em: 24.02.2022.** Emolumentos: R$ 16,50. Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva, Oficial Substituta do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

R.08 M.14.198 Protocolo: 121.908 Feito em: 10.02.2022. IMOVEL: Uma obra residencial em alvenaria na Rua Abacateiro, nº. 730, medindo 100,77m2, sobre o lote 017, da quadra 034, no Bairro "RESIDENCIAL BURITIS PRIMAVERA", com área de 240,00m2, situado no perimetro urbano desta cidade, com os limites e confrontações constantes desta matricula. OUTORGADO COMPRADOR: **MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA, CIRGSSPMT 054210 20 e CPF/MF 405.591.141-68**, brasileiro, corretor de imóveis, divorciado, que declara não conviver em união estável, filho de Margarida Flávia da Silva Ferreira e de Nilo Silvério Ferreira, residente e domiciliado na Avenida Paraná, nº 565, Apto 6, Primavera I, nesta cidade. OUTORGANTES VENDEDORES: **VANDERLEI SANTANA DA SILVA e sua cônjuge CRISTIANE SOUZA DE OLIVEIRA, ambos já qualificados no R.05 desta matricula.** FORMA DO TÍTULO: Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública nº. 0010296375, datado de 04.02.2022 - Leis nºs 4.380/1964 e 5.049/1966, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/97 e 13.465/2017. VALOR DA COMPRA: R$ 380.000,00. Recursos próprios: R$ 76.000,00 e Recursos do Financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A: R$ 304.000,00. Valores a financiar para pagamento: a) do preço da venda: R$ 304.000,00 e Valor total do financiamento: R$ 304.000,00. CONDIÇÕES: As constantes deste instrumento, objeto deste registro. Foi pago o imposto de transmissão inter vivos sobre o valor de R$ 380.000,00, conforme Guia nº. 112787 e Certidão Negativa de Débitos-CND nº. 3979/2022, ambas expedidas pela Prefeitura Municipal desta cidade. Boletim de Cadastramento Imobiliario-BCI valor venal R$ 158.512,05. Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas sob os nºs. 4475829/2022 e 6500579/2022, emitidas em 04 e 23.02.2022 às 13:54:37 e 18:43:16hs, válidas até 02 e 22.08.2022, em nome dos outorgantes vendedores, expedidas pelo Tribunal Superior do Trabalho. Certidões Negativas de Débitos Relativos a Créditos Tributários e Não Tributários Estaduais Geridos Pela Procuradoria-Geral do Estado e Pela Secretaria de Estado de Fazenda-CND nºs. 0035732072 e 0036171686, emitidas pela Procuradoria Geral do Estado-Secretaria de Estado de Fazenda/MT, em nome dos outorgantes vendedores, no dia 04 e 23.02.2022, às 13:02:20 e 17:44:20hs, válidas até 05 e 24.03.2022, Número de Autenticação: TMU2MA229AA2929A e TTLBKA22LMML92TB. Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitidas ás 13:47:06 e 18:42:06, em 04 e 23.02.2022, válidas até 03 e 22.08.2022, em nome dos outorgantes vendedores, códigos de controle das certidÕES: 3972.F57E.2B11.19F1 e 458B.FFDC.6BC9.CDCE, expedidas pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional/Secretaria da Receita Federal do Brasil. Consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Dados Pesquisados: VANDERLEI SANTANA DA SILVA - CPF: 017.583.871-22 Data e hora da pesquisa: 24/02/2022, às 10:04:06 Código Hash: c9f3.8ae5.3d94.5b61.d327.51d6.f24f.09c7.fe46.4945; Dados Pesquisados: CRISTIANE SOUZA DE OLIVEIRA - CPF: 020.948.281-82 Data e hora da pesquisa: 24/02/2022, às 10:04:50 Código Hash: f785.e785.379c.9933.c261.33ac.9f5a.b575.787a.86d3, com resultados negativos, e, Dados Pesquisados: MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA - CPF: 405.591.141-68 Data e hora da pesquisa: 24/02/2022, às 10:05:46 Código Hash: 1c12.9dc1.64e7.9a21.a300.0dbc.fb99.006a.fa7b.60d8, com resultado positivo, responsável pelas consultas, Elza Fernandes Barbosa, nos termos do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº. 01.060.034.0017.000. Emolumentos: R$ 2.611,65. **Selado em: 24.02.2022. Selo Digital BRL-39423.** Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva, Oficial Substituta do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

CONTINUA FICHA 003

PARA SIMPLES CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
VALOR: R$ 21,66

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66

R.09 M.14.198 Protocolo: 121.908 Feito em: 10.02.2022. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública nº. 0010296375, datado de 04.02.2022 Leis nºs 4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia - Lei nº 9.514/1997 e 13.465/2017, **o proprietário do (R.08 M.14.198), deu ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** inscrito no CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo -SP, **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97; o imóvel objeto do R.08 desta matrícula, estimado em R$ 380.000,00, para garantia da dívida no valor de R$ 304.000,00, a ser paga em 292 meses, vencendo-se a primeira prestação em 04.03.2022, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, acrescida da taxa de juros efetiva de 11,4900%**, e com as demais cláusulas e condições constantes deste instrumento, objeto deste registro, que fica arquivado nesta serventia. Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob nº. 01.060.034. 0017.000. Emolumentos: R$ 2.611,65. **Selado em: 24.02.2022. Selo Digital BRL-39424.** Eu, Hellen Sandra Fernandes Silva, Oficial Substituta, do Registro de Imóveis, que a digitei, conferi e assino afinal.

AV.10 M.14.198 Protocolo 124980 Feito em: 05.08.2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS: Pelo Documento Eletrônico CNIB nº 201808.1014.00574994-IA-120, Expedido Eletronicamente, Apresentante: TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 23ª REGIÃO MT - 2ª VARA DO TRABALHO DE VÁRZEA GRANDE, **referente ao Processo n.00011494420175230107, Relatório de Indisponibilidade: MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA - CPF: 405.591.141-68, foi determinada a indisponibilidade de bens do imóvel objeto desta matrícula. Selo de controle digital: BTN 48675. Selado em 08.08.2022.** Emolumentos: Isento. Eu, Sérgio Cunha Filho, Oficial Substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

AV.11 M.14.198 Protocolo 124982 Feito em: 05.08.2022. INDISPONIBILIDADE DE BENS: Pelo Documento Eletrônico CNIB nº 202012.0213.01416532-IA-180, Expedido Eletronicamente, Apresentante:SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA PR - 5ª VARA CIVEL DE CASCAVEL, **referente ao Processo n.00221064220188160021, Relatório de Indisponibilidade: MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA - CPF: 405.591.141-68, foi determinada a indisponibilidade de bens do imóvel objeto desta matrícula. Selo de controle digital: BTN48677. Selado em 08.08.2022.** Emolumentos: Isento. Eu, Sérgio Cunha Filho, Oficial Substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

AV.12, R.09 - M. 14.198 Protocolo: 137926 Feito em: 28.06.2024: - AVERBAÇÃO DE CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIANTE: Procede-se a presente Averbação através do requerimento datado de 24/06/2024, remetido eletrônicamente através do Ofício Eletrônico - ONR/CNJ Protocolo n° **IN01087577C**, firmado pelo credor, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.,** inscrito no CNPJ/MF 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, na cidade de São Paulo -SP, neste ato representado por seu bastante procurador, **Eduardo Augusto Mendonça de Almeida**, brasileiro, divorciado, inscrito no CPF/MF n° 066.656.958-40 e na OAB/SP n° 101.180, nos termos do Substabelecimento lavrado em 21/12/2022, às página 353, do Livro n° 11419, nas Notas do 9° Tabelião de Notas da cidade e Comarca de São Paulo-SP, que comprovou o decurso do prazo sem a purgação da mora por parte do devedor(es) e fiduciante(s), conforme Certidão de Decurso de Prazo, lavrada em 02 de maio de 2024, deste RI, e mediante a prova de quitação do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, Guia n° 121075/2024, no valor recolhido de R$ 9.005,14 (nove mil, cinco reais e quatorze centavos), sobre o Valor fiscal de R$ 450.256,91 (Duzentos e

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 21,66

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66

Cinquenta Mil, Duzentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Um Centavos), constituída pelo Lançamento 1943373, procedido pela Prefeitura Municipal desta cidade de Primavera do Leste - MT, pago junto ao Banco do Brasil S.A, agência 1203-3, em 12/06/2024. Autenticação SISBB: 7.3F3.FEA.980.329.10A, devidamente quitado, que ficam arquivadas nesta Serventia; **AVERBA-SE a CONSOLIDAÇÃO: da propriedade do imóvel objeto desta matrícula, em favor do credor fiduciário; BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, supra qualificada e representada, com amparo no art. 26, § 7°, da Lei n° 9.514/97, pelo valor de **R$ 450.256,91 (Quatrocentos e Cinquenta Mil, Duzentos e Cinquenta e Seis Reais e Noventa e Um Centavos), com base no valor da garantia atualizada no sistema do Santander.** Foi realizada Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, Dados Pesquisados: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. () - CNPJ: 90.400.888/0001-42 Data e hora da pesquisa: 03/07/2024, às 09:42:02 Código Hash: 89be.346f.6403.8a00.8465.bb56.53cb.f7f6.bebb.e4aa, sendo **resultado Negativo**; Dados Pesquisados: MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA - CPF: 405.591.141-68 Data e hora da pesquisa: 03/07/2024, às 09:42:57 Código Hash: a023.d71b.1e29.d94f.d7c7.8670.0ee0.62b7.f060.6458, sendo **resultado Positivo**, as indisponibilidade já se encontram devidamente averbadas nas averbações **AV.10 e AV.11** objeto desta matrícula, com base nos artigos 7º e 9º do Provimento CNJ nº 39/2014, de 25/7/2014, da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (CNJ). Certidão Positiva de Débitos de Tributos Imobiliários - Certidão n° 9120.1582.9037, emitida em 03/07/2024, às 09:54:54h. BCI - Boletim Cadastral Imobiliário, emitido em 03/07/2024, às 09:55:31h, com valor venal do imóvel em R$ 171.328,11 e inscrição do imóvel neste Município sob o n° **01.060.034.0017.000**. Emolumentos: R$ 5.814,20. Cód. Ato(s): 08, 113, 150. **Selado em 03/07/2024, selo de controle digital CDO- 17781**. Eu, Antônio F. de Oliveira Neto, Oficial substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi e assino afinal.

AV.13 M.14.198 Protocolo: 142235 Feito em: 09.01.2025. BAIXA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Através do Malote Digital sob o cód. de rastreabilidade nº 523202524739243, datada de 09.01.2025, remetida pela 2ª Vara do Trabalho de Várzea Grande-MT, por Diego Aguiar Ferreira de Araujo, em cumprimento ao despacho datado de 19 de dezembro de 2024, proferido pelo Dr. Andre Araujo Molina, Juiz do Trabalho Titular, referente ao ATOrd nº 0001149-44.2017.523.0107, cujo RECLAMANTE: SALVADOR FERREIRA SILVA, e RECLAMADO: MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA, da 2ª Vara do Trabalho de Várzea Grande-MT, **foi determinado o cancelamento da indisponibilidade de bens do imóvel objeto do AV.10 desta matrícula. Selo de controle digital: CDO-43933. Selado em 09.01.2025.** Emolumentos: Isento. Eu, Antonio F. de Oliveira Neto, Oficial Substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi, averbei e assino afinal.

AV.14 M.14.198 Protocolo: 143363 Feito em: 05.03.2025. BAIXA DE INDISPONIBILIDADE DE BENS: Através do Malote Digital sob o cód. de rastreabilidade nº 81620256737450, 81620256737451 e 81620256737452, datada de 20.02.2025, remetido pela Secretaria da 5ª Vara Cível de Cascavel - PR, por Marco Aurelio Malucelli, em cumprimento à decisão proferida em 20.02.2025, pela M.M. Juiza de Direito Substituta, Dra. Thalita Regina Funghetto, nos autos do Processo nº 0022106-42.2018.816.0021, em tramite na 5ª Vara Cível de Cascavel-PR, referente a Execução de Título Extrajudicial, em que figura como partes: WILLIAN JOSE SANTANA POLE em face de MANOEL MESSIAS SILVA FERREIRA, **foi determinado o cancelamento da indisponibilidade de bens do imóvel objeto desta matrícula. Selo de controle digital: CGM-67524. Selado em 05.03.2025.** Emolumentos: Isento. Eu, Antonio F. de Oliveira Neto, Oficial Substituto do Registro de Imóveis, que a fiz digitar, conferi, averbei e assino afinal.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
NÃO VALE R$ 21,66

SOLICITADO POR: EDUARDO ALMEIDA - CPF/CNPJ: ***.656.958-** DATA: 14/03/2025 17:11:33 - VALOR: R$ 21,66