



PEC

Proprietário: Banco Santander S.A Dossiê 02.20250
Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
Endereço Completo: Rua Egydio Favaretto Nº: 861
Bairro: Jardim Shangri-lá Município: Sertãozinho UF: SP CEP: 14161-120
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 25

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	268,80
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	0,00
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
	Empregada na avaliação:	187,53



Observações impactantes na avaliação

Conforme verificado no local o imóvel atualmente está ocupado;
Avaliação realizada por aspecto externo;
A matrícula apresentada não quantifica a área de terreno e construção, para os cálculos consideramos as áreas extraídas do laudo anterior.
Não foi fornecido o IPTU.

Indício de contaminação ambiental

Não foram encontrado indícios no local de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: R\$ 131.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 91.000,00 % Desc: -30,53%

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 319.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 221.000,00 % Desc: -30,72%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: R\$ - Valor de Liq. Forçada: R\$ - % Desc: #DIV/0!

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC 1,00

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

Valor de Mercado: R\$ 450.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 312.000,00 % Desc: -30,67%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 26/06/2024

Data da vistoria: 18/06/2024

Nome Avaliador: Fábio Betinassi Parro

Telefone: (16) 99613-1275

Assinatura Avaliador

CREA Resp.:

5060339216

ART nº:

Email

pec.engenharia@gmail.com

SUMÁRIO

1- CONSIDERAÇÕES INICIAS	Pág. 3
2- CONTRATANTE DO SERVIÇO	Pág. 3
3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	Pág. 3
4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	Pág. 4
5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Pág. 5
6- FOTOS DO IMÓVEL	Pág. 6
7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO.....	Pág. 7
8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO.....	Pág. 7
9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	Pág. 7
10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	Pág. 7
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	Pág. 8
12- CONSIDERAÇÕES FINAIS	Pág. 8

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em conformidade com as normas de avaliação de bens publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e critérios estabelecidos pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), a PEC - Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil Ltda., através de seu responsável técnico, Engenheiro Civil Fabio Betinassi Parro, emite o presente Laudo de Avaliação.

2 - CONTRATANTE DO SERVIÇO

Banco Santander (Brasil) S/A

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

De acordo com o contratante do serviço, este laudo deve explicitar os valores de mercado e de liquidação forçada do imóvel solicitado.

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Características gerais

A cidade de Sertãozinho / SP, onde localiza-se o imóvel avaliando, dista cerca de 335 km da capital e possui aproximadamente 127.000 habitantes. O logradouro do imóvel, a Rua Egydio Favaretto, localiza-se no bairro Jardim Shangri-lá, bairro este composto principalmente por casas de padrão médio.

O bairro está implantado dentro da área urbana, é dotado de todos melhoramentos usuais de infraestrutura (pavimentação asfáltica, água e esgotos canalizados, energia elétrica, iluminação pública e telefonia), é servido por comércio e serviços (transporte público, coleta de lixo, escolas públicas, comércio local, unidade de saúde, praças, etc) e não foi observado nenhum tipo de fatores desvalorizantes no entorno, como alagamentos, deslizamentos, erosões ou como favelas, presídios, indústrias poluentes, etc.

Suas principais vias de acesso são: Avenida Pedro Strini e Avenida Jorge Abraão.

Vista aérea da região



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



Vista do logradouro



Vista do logradouro



Placa da rua

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de uso residencial ocupando um terreno com topografia plana, de formato irregular, localizado em meio de quadra, com as seguintes características:

Área do terreno: 268,80 m² e testada de 10,50 m para Rua Egydio Favaretto, conforme laudo anterior

Área de construção: 187,53 m² - conforme laudo anterior. A matrícula não quantifica a área construída

Dependências: Vistoria realizada por aspecto externo.

Acabamentos externos: Vistoria realizada por aspecto externo

Vagas de garagem: Vistoria realizada por aspecto externo

Padrão Construtivo: médio

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: reparos simples

Uso atual do imóvel: Residencial

Documentação apresentada: Matrícula e laudo anterior

Acabamentos internos do imóvel

<i>Dependencias</i>	<i>Quantidade</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Forro / Teto</i>	<i>Esquadrias</i>
<i>Vistoria realizada por aspecto externo</i>					

6 - FOTOS DO IMÓVEL



Fachada



Número



Fachada vizinho esquerdo



Identificação numérica vizinho esquerdo



Fachada vizinho direito



Identificação numérica vizinho direito

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Escolha do Método de Avaliação: **MÉTODO EVOLUTIVO**

Terreno: Comparativo de Dados do Mercado e a Construção: Custo de Reedição adaptado ao mercado local

O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.

O Custo de Reedição adaptado ao Mercado Local permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

Justificativa da utilização destes métodos: Disponibilidade de elementos e confiabilidade nestes métodos de avaliação.

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Do terreno

Valor do terreno: embasado na pesquisa de mercado e tratada conforme critérios estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de mercado de terreno resultou em:

R\$ 131.000,00

Valor unitário - R\$/m²

487,35

Da benfeitoria

Valor da construção: conforme critérios e considerações estabelecidos no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de reedição da(s) benfeitoria(s) resultou em:

R\$ 319.000,00

Valor unitário - R\$/m²

1.701,06

Valor do imóvel

Fator comercial

1,00

Será dado pela soma do valor do terreno com o valor da benfeitoria, aplicando-se o fator comercial justificado no anexo I- Memória de Cálculo: Valor de mercado = (valor do terreno+valor da benfeitoria) x fator comercial, que resultou em:

R\$ 450.000,00

Quatrocentos e Cinquenta Mil Reais

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Embasado nas premissas e considerações estabelecidas no anexo I - Memória de Cálculo, o valor de liquidação forçada resultou em:

R\$ 312.000,00

Trezentos e Doze Mil Reais

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme orientação da NBR 14.653-2/2004, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), o presente laudo está enquadrado no Grau de Fundamentação II e no Grau de Precisão III.

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é média tendo em vista a atual situação econômica nacional, com prazo para venda girando entorno de 2 a 3 anos.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta avaliação é aplicável para o imóvel aqui caracterizado. Não foi realizada qualquer análise com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais.

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatória provêm de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé.

A PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Civil. declara para todos os fins, que não possui qualquer interesse, direta ou indiretamente, no resultado deste trabalho, desenvolvido com base em pesquisa de mercado e aplicação dos critérios preconizados em normas de avaliação.

Este laudo é composto de 8 páginas, além dos anexos contendo a Memória de cálculo, Croqui das amostras, Cópia dos documentos utilizados.

Ribeirão Preto/SP 26/06/2024



PEC - Parro Engenharia Civil Ltda.

Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Considerações

A homogeneização dos elementos pesquisados será obtida pelo tratamento pelos fatores abaixo, desde que adequados aos critérios estabelecidos conforme normas, para obter o valor unitário de mercado de terreno (vub).

1.1 - Fator oferta

Para desconsiderar as superestimativas dos valores ofertados, aplicando-se o fator consagrado de 0,90.

1.2 - Fator localização

Conforme índices fiscais da prefeitura ou de acordo com observações do avaliador embasado no mercado imobiliário local.

1.3 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^{1/4} = quando a diferença for inferior a 30%

Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^{1/8} = quando a diferença for superior a 30%

1.4 - Fator Topografia

Terreno plano (situação paradigma)	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70
Em aclave até 10%	0,95
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	1,00
Abaixo do nível de 1,00 m até 2,50 m	0,90
Abaixo do nível da rua 2,50 m até 4,00 m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00 m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	0,90

1.5 - Fator Superfície

Terreno seco	1,00
Inundável que dificulte o acesso, mas não atinge o terreno	0,90
Região inundável que é atingido ou afetado periodicamente por inundação	0,70
Permanentemente alagado	0,60

Fonte: IBAPE

1.6 - Elementos com edificações

Nos elementos com benfeitorias será descontado do valor ofertado o custo estimado das edificações no estado em que se encontram, utilizando-se do método do custo de reprodução, conforme as normas de avaliação, considerando o custo unitário de construção, padrão construtivo e estado de conservação depreciado pelo critério de Ross Heidecke.

Foc = Fator de depreciação

R = valor residual = 20%

K = coeficiente Ross Heidecke conforme a idade do imóvel e estado de conservação

Valor do CUB SP - R 8 N = (Maio/ 2024).....R\$/m²

1.986,73

2 - Elementos pesquisados na região



Amostra n.º 1				Data	21/06/24		
Endereço:	Rua Eduardo Vassimon, 284				I.loc	100	
Bairro:	Jardim Alvorada		Cidade:	Sertãozinho		UF:	SP
Imóvel:	Residencial		Edificação:	Terreno		R\$ 0,00	
Área terreno (m²)	290,00		Área construída(m²)	-		V.util	70
Testada (m)	10,00		Padrão construtivo	-		Coef.	1,000
Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000
Valor total (R\$)	165.000,00		Estado de conservação	novo		Coef.	a
Fonte:	Remax (16) 3941-4150			Evento	oferta		0,90
Descrição	Terreno						



Amostra n.º 2				Data	21/06/24		
Endereço:	Rua Frederico Ozanan, 938				I.loc	100	
Bairro:	Centro		Cidade:	Sertãozinho		UF:	SP
Imóvel:	Residencial		Edificação:	Casa térrea		R\$ 345.958,40	
Área terreno (m²)	593,62		Área construída(m²)	217,69		V.util	70
Testada (m)			Padrão construtivo	normal	Coef.	1,212	
Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	30	Foc	0,660	
Valor total (R\$)	650.000,00		Estado de conservação	reparos simples	Coef.	e	
Fonte:	Expandh Imóveis (16) 2105-3333			Evento	oferta	0,90	
Descrição	3 quartos, 1 banheiro, 6 vagas						

	Amostra n.º 3			Data		21/06/24	
	Endereço:	Rua Frederico Ozanan, 1132				I.loc	100
	Bairro:	Centro	Cidade:	Sertãozinho		UF:	SP
	Imóvel:	Residencial	Edificação:	Casa térrea		R\$ 174.188,66	
	Área terreno (m²)	246,30	Área construída(m²)	127,18	V.util	70	
	Testada (m)	10,00	Padrão construtivo	normal	Coef.	1,212	
	Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	40	Foc	0,569
	Valor total (R\$)	300.000,00	Estado de conservação	reparos simples	Coef.	e	
	Fonte:	Eder Meire (16) 99182-2392			Evento	oferta	0,90
	Descrição	3 quartos, 1 banheiro, 2 vagas					

	Amostra n.º 4		Data		21/06/24			
	Endereço:		Rua Frederico Ozanan, 811 e 817			I.loc	100	
	Bairro:	Centro	Cidade:	Sertãozinho		UF:	SP	
	Imóvel:	Residencial	Edificação:	Casa térrea		R\$ 325.406,37		
	Área terreno (m²)	439,18		Área construída(m²)	168,42		V.util	70
	Testada (m)	10,00		Padrão construtivo	normal	Coef.	1,212	
	Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	25	Foc	0,802	
	Valor total (R\$)	520.000,00		Estado de conservação	regular	Coef.	c	
	Fonte:	José Antonio de Freitas (16) 99172.3674			Evento	vendido	1,00	
	Descrição	2 quartos, 1 suíte, 2 banheiros, 4 vagas						



Amostra n.º 5				Data	21/06/24		
Endereço:	Rua Frederico Ozanan, 850				I.loc	100	
Bairro:	Centro	Cidade:	Sertãozinho		UF:	SP	
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Casa térrea		R\$ 397.306,27		
Área terreno (m²)	521,18		Área construída(m²)	250,00		V.util	70
Testada (m)	10,00		Padrão construtivo	normal	Coef.	1,212	
Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	30	Foc	0,660	
Valor total (R\$)	750.000,00		Estado de conservação	reparos simples	Coef.	e	
Fonte:	PHERCON IMÓVEIS (16) 99770-8103			Evento	oferta	0,90	
Descrição	3 quartos, 2 banheiros, 2 vagas						



Amostra n.º 6		Data		21/06/24	
Endereço:	Avenida José Ferreira dos Reis			I.loc	100
Bairro:	Shangri-Lá	Cidade:	Sertãozinho	UF:	SP
Imóvel:	Residencial	Edificação:	Casa térrea	R\$ 210.982,63	
Área terreno (m²)	140,00		Área construída(m²)	104,31	V.util 70
Testada (m)	10,00		Padrão construtivo	normal	Coef. 1,212
Topografia	Plana	1,00	Idade aparente (anos)	20	Foc 0,840
Valor total (R\$)	330.000,00		Estado de conservação	regular	Coef. c
Fonte:	MARIA GILVANIA (16) 99196-3739		Evento	oferta	0,90
Descrição	3 quartos. 1 banheiro. 2 vagas				

3 -Homogeneização da pesquisa / Cálculo do valor unitário básico mercado

Dados do avaliando

Área de terreno...: 268,80 m²
 Índice local.....: 100 Paradigma
 Fator Topografia: 1,00 Plano
 Fator Superfície...: 1,00 Seco

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. porte	F.topogr	F. sup	Vr. Homog.	Vr. Saneado
1	568,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	512,07	512,07
2	447,43	0,90	1,00	1,10	1,00	1,00	444,61	444,61
3	432,23	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	389,00	389,00
4	443,08	1,00	1,00	1,06	1,00	1,00	471,13	471,13
5	592,02	0,90	1,00	1,09	1,00	1,00	578,79	578,79
6	682,68	0,90	1,00	0,85	1,00	1,00	521,95	521,95

Média aritmética

486,26

486,26

Limite Inferior 0,7*média

340,38

Limite Superior 1,3*média

632,14

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o

Valor unitário básico de mercado de terrenoVub = R\$/m²

486,26

Desvio Padrão

66,22

Coefficiente de Variação

13,62%

t de Student

1,48

n-1 elementos

Limite Superior

8,23%

526,27

Limite Inferior

-8,23%

446,25

Intervalo de Confiabilidade

16,46%

4 - Avaliação do terreno - Valor de mercado

Valor de mercado do terreno = valor unitário básico x área do terreno

R\$ 131.000,00

em números redondos

5. Cálculo do valor das benfeitorias

O valor da(s) benfeitoria(s) será obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando o custo unitário básico (CUB) divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção (São Paulo/SP) e pelos coeficientes de padrão construtivo constante na tabela publicada pelo Ibape-SP, levando em consideração a depreciação das construções em função da idade real estimada e do estado de conservação, obtida pelo critério de Ross Heidecke.

Valor do CUB / SP - R 8 N (R\$/m²)

1.986,73

maio-24

Item	Edificação / Benfeitoria	Área Construída m²	Padrão construtivo Coef.	Idade (anos)	Estado Conserv. Coef	Vida útil (anos)	Depreciação Foc	Valor da Benfeitoria R\$
1	Averbada	187,53	1,212	25	e	70	0,706	319.000,00
2								
3								
	Totais	187,53						319.000,00

Coeficientes de Padrão Construtivo - CASA - GALPÃO e COBERTURA			
Coeficiente de Padrão construtivo	mínimo	médio	máximo
CASA - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
CASA - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
CASA - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
CASA - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
CASA - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
CASA - Padrão fino	1,992	2,436	2,880
CASA - Padrão luxo	acima de 2,89		
GALPÃO padrão econômico	0,240	0,360	0,480
GALPÃO padrão simples	0,492	0,726	0,960
GALPÃO padrão médio	0,972	1,326	1,680
COBERTURA - Padrão simples	0,060	0,120	0,180
COBERTURA - Padrão médio	0,192	0,246	0,300

Fonte: Ibape - nov/2006

Estado de conservação	
a	novo
b	entre novo e regular
c	regular
d	entre regular a reparos simples
e	reparos simples
f	reparos simples a importantes
g	reparos importantes
h	reparos importantes a sem valor
i	sem valor

Fonte: tabela Hoss Heidecke

6. Cálculo do valor de mercado

Dados:

Valor do terreno.....: R\$ 131.000,00

Valor da(s) benfeitoria(s).....: R\$ 319.000,00

Fator comercial (Fc).....: 1,00

Será a soma do valor do terreno com valor das benfeitorias, aplicando-se o fator comercial (fc) =

R\$ 450.000,00

7. Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU - 0,02% ao mês
 Manutenção/administração 0,30% ao mês
 Comissão de venda 0,17% ao mês
 Sub Total - Despesas fixas 0,49% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ. 10,50% Taxa Selic
 Inflação média ao ano 3,69% IPCA 12 meses
 Custo financeiro 6,57% ao ano
 Sub Total - Desp. financeiras 0,53% ao mês

Despesas totais.....: 1,02% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado =

69,33% R\$ 312.000,00

8. Enquadramento e grau de precisão

Enquadramento dos laudos segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características analisadas dos dados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	3
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT					9

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

Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	10	6	4	2
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais nos mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	2
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT				II

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

Descrição	Grau			
	III	II	I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≥ 50%	
NOTA: Deve-se observar a subseção 9.1 da NBR 14653-2 da ABNT				III

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização dos Comparativos



ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

270MÓVEL: - Uma casa, moradia, construída de tijolos e coberta de telhas, com cerca de 1.300 m², localizada no bairro denominado "Jardim Shangri-lá", com frente para a Rua Snydio Favaretto, 305, nº 167, com o seu respectivo terreno de forma irregular, medindo (10) metros de largura, (15) metros de comprimento, (11) metros e noventa (90) centímetros, confrontando em sua integridade, pela frente, com a referida rua de valado, com o lote nº 10; de outro lado, com o lote nº 12, e pelos fundos com os lotes nº 05 e 06, de quem de direito.

TÍTULO ADQUISITIVO:-- Registrado sob nº.26.118, às fls. 421, do livro 3-U, --
deste registro.-- O Escrevente Autorizado *[Assinatura]* Tinha
VILOR Magerl.

Av.1-21.399 - Em 10 de Novembro de 1.989.--

MUDANÇA DE NÚMERO

AV: 2-21.399 -- EM 10 DE NOVEMBRO DE 1.989. -- MUDANÇA DE NÚMERO
 Conforme requerimento na Matrícula Pública de 26 de Setembro de 1.989, lavrada no livro 238, fls. 118, do 2º Tabelião Local, desta Comarca e Certidão da Prefeitura Municipal local, devidamente microfilmada em Cartão, nesta data, o imóvel objeto desta matrícula, em virtude de novo emplacamento municipal local, recebeu o número RM 1001, feito da Rua Eyrão Favaretto. -- O Escrivente Autorizado. (Jose Vitor Mazza)

Av.2-21.399 - Km. 10 de Novembro de 1.989.--

CONFRONTAÇÃO

conforme requerimento na Escritura Pública de 28 de Setembro de 1.989, lavrada no livro 238, fls.118, do 2º Tabelião Local, desta Comarca, o imóvel desta matrícula atualmente CONPRONTA pela frente com a rua Egidio Fava - retto; de um lado como prédio nº.869 (antes lote nº.10); de outro lado como casão nº.847 (antes lote nº.13), e por fundos com os prédios nvs.378 e 568 (antes lotes nvs. 9 e 10), da rua Maria Eugénia Reis Bueno. - O Escrevente Autorizado Antônio Carlos de Souza Escrivão Público, Local: Vilas, _____

R.3-21.399 - Em 10 de Novembro de 1989. --

VENDA E COMPRA

TRANSMITENTE: IRIA MARQUES LOIZ, filha de Manoel Luiz e de dona Emilia --
 Marques, inscrita no CPF no. 57.899.818/20, brasileira, viúva, do lar, ---
 domiciliada e residente nesta cidade, na Rua Eydio Favaretto, no.495. ---
 ADQUIRENTES: CARLOS EDUARDO NICOLUCCI, RG.no. 4.438.531-3/8F e CPF no.149
 572.888/72, brasileiro, solteiro, estudante, menor absolutamente incapaz, ---
 com 14 anos de idade, nascido no dia 16 de setembro de 1.967, filho de ---
 Francisco Carlos Nicolucci e de Odete Moreira Nicolucci, FRANCINE GRASIELA
 NICOLUCCI, inscrita no CPF no. 550.882.443/00-dependente, brasileira, soltei-
 ra, estudante, menor absolutamente incapaz, com 07 anos de idade, nascida ---
 no dia 21 de Janeiro de 1.982, filha de Francine Carlos Nicolucci e de ---
 Odete Moreira Nicolucci, ambos domiciliados e residentes nesta cidade, na
 Rua Eydio Favaretto, no.861, e LUCAS RENATO NICOLUCCI, CPF no.630.620.126/
 42, brasileiro, solteiro, estudante, menor absolutamente incapaz, nascido ---
 no dia 22 de Junho de 1.983, com 06 anos de idade, filho de Manoel Renato
 Nicolucci e de Santana Pereira Leite Nicolucci, domiciliado e residente ---
 nesta cidade, na Rua Maria Eugênia Reis Bueno. -----

FORMA DO TITULO:- Escritura Pública de 24 de Setembro de 1.989, lavrada no Livro 238, Fls. 118, do 2º Tabelião Local.

VALOR - NCAT- R\$ 3.000,00 (hum mil e trezentos reais). -- Obs.: Consta do título que o imóvel desta matrícula acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal --
Lotação - 3.000,00 (trezentos mil e trinta metros quadrados) --
[Assinatura] José Vitor Mazer

(continua no verso)

Terreno				
Topografia ☒ Plana / Semi-Plana ☐ Desnível Pronunciado (Acidentado) ☐ Ative (> 10%) ☐ Declive (> 10%) ☒ Regular ☐ Irregular		Dimensões Área Total: 288,80 m² Fração Ideal: 188,000000 % Testada (Frente): 10,50 m Fundos 11,90 m Lado Direito: 24,00 m Lado Esquerdo: 24,00 m		
Tipo de Implantação ☐ Condomínio ☒ Isolado		Nome Acompanhante Vistoria: Vistoria Externa Contato Telefônico Acompanhante:		
Tipo do Acompanhante ☐ Corretor ☐ Proprietário / Construtora ☐ Proponente / Comprador / Mutuário ☐ Responsável Construtora ☐ Engenheiro da Obra ☐ Zelador ☒ Outro - Descrever Abaixo				
Condomínio / Imóvel Avaliando				
Edifício ao qual pertence o Imóvel Avaliando				
Nº de Pavimentos: 0 Descrição/Identificação dos Andares/Pavimentos 0		Nº Unidades Por Andar: 0 Uso do Edifício: Vistoria Externa Nº de Elevadores: 0 Valor Condomínio: R\$ 0,00 ☐ Por Mês ☐ Por Ano Estado Conservação do Condomínio ☐ Bom/Boa ☐ Regular ☐ Ruim ☐ Implantação		
Infraestrutura do Condomínio ☐ Playground ☐ Churrasqueira ☐ Sauna ☐ Gerador ☐ Pista de Cooper ☐ Piscina ☐ Salão de Festas ☐ Sala de Jogos ☐ Sala de Ginástica ☐ Loja de Conveniência ☐ Interfone ☐ TV a Cabo ☐ Lavanderia Coletiva ☐ Quadra Esportiva ☐ TV Satélite ☐ Depósito Individual ☐ Vigilância Eletrônica ☐ Jardins		Padrão de acabamento do condomínio ☐ Alto ☐ Normal-alto ☐ Normal/Médio ☐ Normal-baixo ☐ Baixo/Popular		
Tipo Imóvel Avaliando ☒ Casa ☐ Sobrado ☐ Vaga(s) ☐ Autônomo(s) ☐ Outro - Descrever Abaixo ☐ Apartamento ☐ Loja ☐ Depósito Autônomo ☐ Galpão ☐ Sala Comercial ☐ Loft		Ocupação ☒ Habitado ☐ Desabitado Idade Aparente Imóvel Avaliando Anos 15 Estado Conservação Imóvel Avaliando ☐ Bom/Boa ☐ Ruim ☒ Regular ☐ Em Construção / Em Implantação Padrão Acabamento Imóvel Avaliando ☐ Alto ☐ Baixo/Popular ☒ Normal/Médio ☐ Mínimo		
Uso do Imóvel Avaliando: Residencial		Fechamento das Paredes: Vistoria Externa Total de Banheiros: 0		
Fachada Principal Pintura		Esquadrias Vistoria Externa		
Dimensões Área Privativa: 187,53 m² Área Comum (m²): 0,00 m² Área Total (m²): 187,53 m² Área Averbada: 187,53 m² Área não Averbada 0 m²		Nº Pavimentos da Unidade 1 Nº Vagas Estacionamento Cobertas 0 Descobertas 0 Privativas 0 Nº Dormitórios 0 Face Imóvel ☐ Sul ☐ Norte ☐ Leste ☐ Oeste		
Divisão Interna (Tipo do Cômodo)		Quantidade	Tipo Acabamento Piso	Tipo Acabamento Parede
				Tipo Acabamento Forro/Teto