



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A			Dossiê	02.22172
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado		Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	R Oratório, 2560- Residencia Duplex nº 06- Parque das Nações, Santo Andre-SP				
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	20 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula: Fração Ideal	0,145273
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	103,30
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		103,30



Observações impactantes na avaliação

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 103,30 m² conforme Matrícula 113.040 do 2º Registro de Imóveis de Santo André. Recomenda-se apresentação de matrícula e IPTU atualizados.

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\$ 472.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 329.000,00	% Desc: -30,30%
-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\$ 472.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 329.000,00	% Desc: -30,30%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		25 meses		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador		
Data da vistoria:	20/12/2025			
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:



Dossiê 02.22172

Resumo da Avaliação

Logradouro:	R Oratório, 2560- Residencia Duplex nº 06		
CEP:	09380-240	Condomínio:	0
Cidade - UF:	Santo André - SP		

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Apartamento Duplex		Matrícula:		113.040	
Dorms	-	Suíte(s)	-	Banheiro(s)	-	Vaga(s):	1
Fração ideal:		0,145273		Idade estimada:		20 anos	
Padrão IBAPE/SP:			Apartamento Padrão Médio s/elev.				
Estado conservação:			d	FOC:	0,772	Vida útil:	60 anos
Áreas (m²)							
Privativa		Comum		Total		Averbada	Não Averbada
103,3 m²						103,3 m²	

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 472.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 329.000,00

São Paulo
26/12/2025

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: só é possível obter mapa de zoneamento | **TO:** - **CAM:** -



Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área privativa:	103,3 m²	Fonte:	Matrícula
Vagas:	1	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Apartamento Padrão Médio s/elev.	
Idade estimada:	20 anos		



Documentações

	Numeração	Área (m ²)	Fração Ideal
Matricula	113.040	103,30 m ²	0,145273

Comentários documentações

Para fins do presente laudo de avaliação, adotou-se a área privativa de 103,30 m² conforme Matricula 113.040 do 2º Registro de Imóveis de Santo André. Recomenda-se apresentação de matrícula e IPTU atualizados.

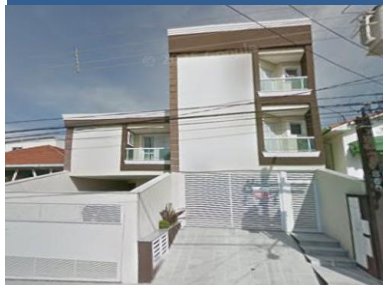
Diagnóstico de Mercado

Santo André é um município localizado na Região Metropolitana de São Paulo, integrante do Grande ABC, no estado de São Paulo. Situado a aproximadamente 18 quilômetros da capital paulista, o município possui papel estratégico no desenvolvimento industrial, econômico e urbano da região Sudeste do Brasil. Fundado oficialmente em 1553, Santo André apresenta trajetória histórica marcada pela industrialização, pela formação operária e pela consolidação de importantes polos produtivos e de serviços. Reconhecida por sua infraestrutura urbana consolidada, diversidade econômica e oferta de equipamentos públicos, a cidade possui áreas residenciais bem estruturadas, centros comerciais, distritos industriais, universidades e ampla rede de serviços. De acordo com o Censo Demográfico do IBGE de 2022, Santo André possui aproximadamente 748 mil habitantes, distribuídos em uma área territorial de cerca de 175 km², resultando em uma densidade demográfica média de aproximadamente 4,2 mil habitantes por quilômetro quadrado.



Dossiê 02.22172

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua França, 803					
CEP: 09210-020		Bairro: Parque das Nações		Cidade / UF: Santo André - SP	
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: DE PAULA IMÓVEIS			Cont: Diego		Tel.: (11) 3215-8000
Área útil: 92 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 550.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-2-quartos-1-suite-parque-das-nac-es-3022432828.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=3					

ELEMENTO COMPARATIVO 02



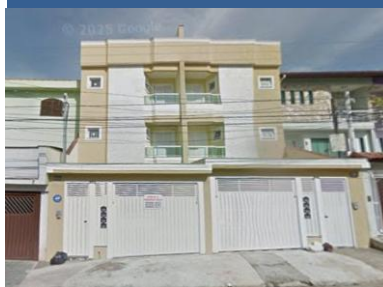
End.: R. Bélgica, 531					
CEP: 09210-030		Bairro: Parque das Nações		Cidade / UF: Santo André - SP	
Vaga(s): 2	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: PROATIVA CONSULTORIA IMOBILIA			Cont: Felipe		Tel.: (11) 44355555
Área útil: 168 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 749.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-3-dormitorios-a-venda-168-m-por-r\$-2979699005.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=4					

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: R. Argentina, 581					
CEP: 09210-100		Bairro: Parque das Nações		Cidade / UF: Santo André - SP	
Vaga(s): 1	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: DE PAULA IMÓVEIS			Cont: Diego		Tel.: (11) 3215-8000
Área útil: 98 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 399.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-a-venda-2-quartos-1-suite-parque-das-nac-es-3023266924.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Churrasqueira&n_pg=1&n_pos=5					

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Rua França, 822					
CEP: 09210-020		Bairro: Parque das Nações		Cidade / UF: Santo André - SP	
Vaga(s): 3	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob: L Freitas Imoveis			Cont: Felipe		Tel.: (11) 96063-0500
Área útil: 165 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 700.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-moveis-planejados-com-3-vagas-no-parque-2991066832.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pills=Varanda&n_pg=1&n_pos=7					

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: R. Turquia, 63					
CEP: 09280-270		Bairro: Parque das Nações		Cidade / UF: Santo André - SP	
Vaga(s): 2	Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos	
Pad. IBAPE/SP: Apartamento Padrão Médio s/elev.				Est.Cons.: c	
Imob.: ÁGUIA IMÓVEIS			Cont: Carina		Tel.: (11) 4479-8888
Área útil: 60 m²		Data: 26/12/25		Preço: R\$ 600.000,00	
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-por-r\$-3020995382.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-leads&n_pg=1&n_pos=17					

Dossiê 02.22172

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Área útil (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 Andar	Fator Au/Vagas	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua França, 803	550.000,00	92,00	0,90	5.380,43	80%	1,0296	1,0000	0,9715	1,0000	0,9856	20%	1,0000	-103,45	5.276,98	0,981	5.276,98
2	R. Bélgica, 531	749.000,00	168,00	0,90	4.012,50	80%	1,0296	1,0000	1,0627	1,0000	0,9745	20%	1,0000	244,17	4.256,67	1,061	4.256,67
3	R. Argentina, 581	399.000,00	98,00	0,90	3.664,29	80%	1,0296	1,0000	0,9869	1,0000	0,9934	20%	1,0000	14,85	3.679,14	1,004	3.679,14
4	Rua França, 822	700.000,00	165,00	0,90	3.818,18	80%	1,0296	1,0000	1,0603	1,0000	0,9242	20%	1,0000	31,38	3.849,56	1,008	3.849,56
5	R. Turquia, 63	600.000,00	60,00	0,90	9.000,00	80%	0,8171	1,0000	0,9343	1,0000	0,8568	20%	1,0000	-3.196,47	5.803,53	0,645	5.803,53
Média															4.573,17	-	4.573,17

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	Área útil	Valor de Mercado
4.573,17	926,31	5.945,13	3.201,22	20,26%	27,77%	103,3 m²	R\$ 472.408,90

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 472.000,00



Mapa Av x Elementos



**VALOR FINAL DO IMÓVEL**

R\$ 472.000,00

ConsideraçõesDespesas fixas: (sobre o valor
do imóvel)

IPTU	R\$ 2.360,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,60% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,71% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de
Mercado)

Taxa da aplicação financeira	15,00% Taxa Selic
Inflação média ao ano	5,53% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	8,97% ao ano
Total 2	0,75% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,46% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

25

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.

-30% R\$ 329.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		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	 Completa quanto a todas as variáveis analisadas	X Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	 Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	 12	X 5	 3	2
3	Identificação dos dados de mercado	 Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	X 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:	9

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	 10	X 6	 4
Itens obrigatórios no grau correspondente	 Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	X 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 da estimativa de tendência central	 $\leq 30\%$	 $\leq 40\%$	 $\leq 50\%$
Amplitude do intervalo de confiança:			27,77%
Grau de Precisão			Grau III



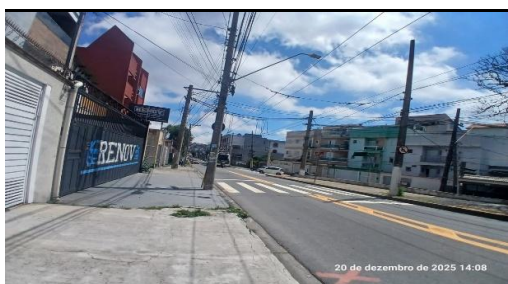
Fotos do Avaliando



Identificação Bloco



Vista Lateral



Vista da Via



Vista da Via



Identificação Numerica



Acesso

ANEXO DOCUMENTAÇÕES



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWNEB-FJY35-NNQB4-JBQZF>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
113.040

Ficha
1

CNM - 112573.2.0113040-44

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3
Santo André, 15 de outubro de 2019

A residência duplex n.º 06, localizada no 2º pavimento e cobertura, na parte da frente e lado direito, do Condomínio "RESIDENCIAL CAPUSSI", com entrada pelo n.º 2560 da Rua Oratório, situado no Parque Novo Oratório, perímetro urbano desta cidade; possuindo uma área real privativa de 103,3000m², área real comum de divisão não proporcional de 9,9000m², área real comum de divisão proporcional de 31,2326m², perfazendo uma área total construída de 144,4326m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio igual a 0,145273 ou 14,5273%. Cabe a esta unidade, o uso exclusivo de um terraço descoberto localizado acima desta unidade e com seu acesso único (pavimento de cobertura), incluído como área real privativa descoberta e equivalente de construção de 38,0800m². Cabe ainda, a esta unidade, o uso exclusivo de uma vaga determinada para estacionamento de um auto, localizada no pavimento térreo, sendo ela coberta e com área de 9,9000m², designada como "VAGA P/ AUTO 04". O referido Condomínio foi construído sobre o terreno de 317,92m². Classificação Fiscal n.º 10.146.026 (em área maior).

PROPRIETÁRIO:- NOSSO LAR INCORPORAÇÕES SPE EIRELI EPP, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 28.772.538/0001-33, com sede nesta cidade, na Rua Oratório n.º 2.560, Parque Novo Oratório.

REGISTRO ANTERIOR:- R.10, de 18 de setembro de 2019; R.12 (Instituição e Especificação de Condomínio) e R.18 (Atribuição), ambos de 15 de outubro de 2019, todos da matrícula n.º 34.640 desta Serventia.

Selo Digital n.º 1125733110ABERTM11304019E

O OFICIAL DELEGADO

AV.1/113.040 - Data: 15 de outubro de 2019.

Prenotação n.º 301.632 de 03/10/2019.

Selo digital n.º 112573331000AV1M11304019U

ABERTURA DE MATRÍCULA

A presente matrícula foi aberta nesta data por força do Instrumento Particular de Instituição de Condomínio, datado de

Continua no Verso

onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

SSEC



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0113040-44

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
113.040

Ficha
1
Verso

27 de setembro de 2019, registrado sob n.º 11, e conforme averbação n.º 17, ambos da matrícula n.º 78.108, desta Serventia.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

dos

R.2/113.040 - Data:-08 de dezembro de 2020

Prenotação n.º 313.712 de 16/11/2020 Reingresso de 02/12/2020.

Selo Digital n.º1125733210000r2m11304020u

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 10/11/2020; **WELLINGTON TONET RAMOS**, brasileiro, gerente, RG n.º 35.238.323-9-SSP/SP, CPF n.º 226.627.148-24, e sua mulher **CAROLINA MOURA DE MORAES VASCONCELOS**, brasileira, gerente, RG n.º 52.475.369-6-SSP/SP, CPF n.º 013.678.924-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Av. Mario Lopes Leao n.º 1350, apto 272, Bloco B, Santo Amaro/SP; **ADQUIRIRAM** de **NOSSO LAR INCORPORAÇÕES SPE EIRELI**, retro referida e qualificada; pelo preço de R\$265.000,00, o imóvel desta matrícula. (valor venal R\$239.541,11).

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

R.3/113.040 - Data:-08 de dezembro de 2020

Prenotação n.º 313.712 de 16/11/2020 Reingresso de 02/12/2020.

Selo Digital n.º1125733210000r3m11304020t

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro n.º 2, retro, **WELLINGTON TONET RAMOS**, e sua mulher **CAROLINA MOURA DE MORAES VASCONCELOS**, ali referidos e qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF., inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$200.000,00, que será pago no prazo de amortização de 360 meses, no valor total do encargo mensal inicial de R\$1.471,83 vencendo-se o primeiro no dia 10 de

Continua na Ficha 2

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWNIEB-FJY35-NNQB4-JBQZF>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

sac

Sistema de Arquivamento



Valide aqui
a certidão.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWNEB-FJY35-NNQB4-JBQZF>

CNM - 112573.2.0113040-44

2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula
113.040

Ficha
2

dezembro de 2020, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros, e condições constantes no referido Instrumento Particular. Consta do título que os fiduciários constituem-se procuradores entre si para, dentre outros poderes, receberem notificações e intimações; e, que o prazo de carência para expedição de intimação é de 30 dias.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

AV.4/113.040 - Data: 08 de dezembro de 2020.

Prenotação n.º 313.712 de 16/11/2020 Reingresso de 02/12/2020.

Selo Digital n.º112573331000av4ml13040208

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Nos termos do artigo 18, da Lei 10.931/04, procede-se a presente averbação para constar que foi emitida aos 10/11/2020, pela credora fiduciária identificada no registro n.º 3, retro, a **CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO** na forma **cartular e integral**, série 1120 n.º 1.4444.1374568-9.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

MH

AV.5/113.040 - Data:-04 de abril de 2023.

Prenotação n.º 349.126 de 30/03/2023.

Selo Digital n.º112573331000av5ml13040231.

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E CÉDULA

Fica **cancelada** a alienação fiduciária registrada sob o n.º 3, retro, bem como a Cédula de Crédito Imobiliário, averbada sob o n.º 4, retro, nos termos da autorização outorgada pela credora fiduciária **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, através do Instrumento Particular datado de 29/03/2023, bem como das autorizações datadas de 29/03/2023, constantes dos campos 11 e 12, da referida Cédula.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

KS

Continua no Verso



Valide aqui
a certidão.

CNM - 112573.2.0113040-44

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula

113.040

Ficha

2

Verso

AV.6/113.040 - Data:- 28 de junho de 2023
Prenotação n° 352.192 de 15/06/2023 Reingresso de 26/06/2023.
Selo Digital n° 112573331000av6m113040230

CADASTRO

O imóvel desta matrícula possui atualmente a Classificação Fiscal n° 10.146.070.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

ab

R.7/113.040 - Data: 28 de junho de 2023
Prenotação n° 352.192 de 15/06/2023 Reingresso de 26/06/2023.
Selo Digital n° 1125733210000r7m11304023j

VENDA E COMPRA

Por Instrumento Particular de Venda e Compra, com força de Escritura Pública (SFH), datado de 12/05/2023; **NATHALY RODRIGUES GUERRERO CARVALHO**, brasileira, analista de sistemas, RG n° 49.292.779-0-SSP/SP, CPF n° 426.088.358-56, e seu marido **THIAGO DANYEL RODRIGUES CARVALHO**, brasileiro, empresário, RG n° 33.395.987-5-SSP/SP, CPF n° 317.825.498-62, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 29/04/2017, residentes e domiciliados na Rua Maria Daffre n° 661, casa 03, Qta Paineira, São Paulo/SP; **ADQUIRIRAM** de **WELLINGTON TONET RAMOS**, brasileiro, gerente, RG n° 352383239-SSP/SP, CPF n° 226.627.148-24, e de sua mulher **CAROLINA MOURA DE MORAES VASCONCELOS**, brasileira, gerente, RG n° 52475369-6-SSP/SP, CPF n° 013.678.924-22, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, em 23/10/2010, residentes e domiciliados na Rua Adele n° 119, bloco Orlando, apto 182, Jardim Dom Bosco, São Paulo/SP; pelo preço de R\$355.000,00, o imóvel desta matrícula. (valor venal R\$293.311,15).

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

ab

R.8/113.040 - Data: 28 de junho de 2023
Prenotação n° 352.192 de 15/06/2023 Reingresso de 26/06/2023.
Selo Digital n° 1125733210000r8m11304023i

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Pelo mesmo Instrumento Particular referido no registro imediatamente anterior a este, **NATHALY RODRIGUES GUERRERO CARVALHO** e seu marido **THIAGO DANYEL RODRIGUES CARVALHO**, ali

Continua na Ficha 3

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WVNEB-FJY35-NNQB4-JBQZF>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Sistema de Arquivamento e Certificação



Valide aqui
a certidão.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM - 112573.2.0113040-44
2.º REGISTRO DE IMÓVEIS

SANTO ANDRÉ - SP
CNS cartório: 11257-3

Matrícula

113.040

Ficha

3

referidos e qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, para o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, em São Paulo-Capital, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, pelo valor total de R\$282.000,00, com prazo de amortização de 420 meses, no valor do encargo mensal na data do contrato de R\$3.391,34, com data prevista para vencimento da primeira prestação no dia 12 de junho de 2023, sujeitando-se as partes contratantes às demais cláusulas, juros, e condições constantes no referido Instrumento Particular. Consta do título que os fiduciários constituem-se procuradores entre si para, dentre outros poderes, receberem notificações e intimações; e, que o prazo de carência para expedição de intimação é de 30 dias.

O OFICIAL DELEGADO

Valdomiro Montes Júnior
Valdomiro Montes Júnior

ab

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SANTO ANDRÉ

Certifico que a presente certidão é reprodução da matrícula arquivada eletronicamente nesta Serventia Registral (art. 37 da Lei nº 11.977/2009), extraída por meio digital, mediante certificação de conformidade com Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP (MP nº 2.220-2/2001 e art. 38 da Lei nº 11.977/2009), devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade.

Nada mais constando além dos atos expressamente lançados nesta, sendo que notifica todas as referências relativas ao domínio, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias, acerca do imóvel correspondente, desmembrado da Primeira Circunscrição alienações, Imobiliária desta Comarca em 28/02/1973, até a presente data. [Art. 19 § 1º, da Lei 6.016/73].
Santo André, 28 de junho de 2023

Assinado Eletronicamente por Dourival de Oliveira Silva, Oficial Substituto, subscrevo.

O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 (TRINTA) DIAS, CONTADOS DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.
(este prazo de validade é exclusivamente para efeitos notariais).

Fica V.Sa. notificado da obrigatoriedade de comparecer na Prefeitura Municipal, a contar da data acima e no prazo máximo de 30 dias, para atualizar os dados do imóvel no Cadastro Fiscal Imobiliário, sob pena de multa no valor de 04 FMP - Artigo 109, parágrafo 1º e 59 da Lei Municipal 3.999/72.

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/WWNEB-FJY35-NNQB4-JBQZF>

Selo Digital nº 1125733C3113040C17080423Y

Código de controle de certidão :

Prenotação Nº 352192



11304028062023



onr

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec

Sistema de Arquivamento

