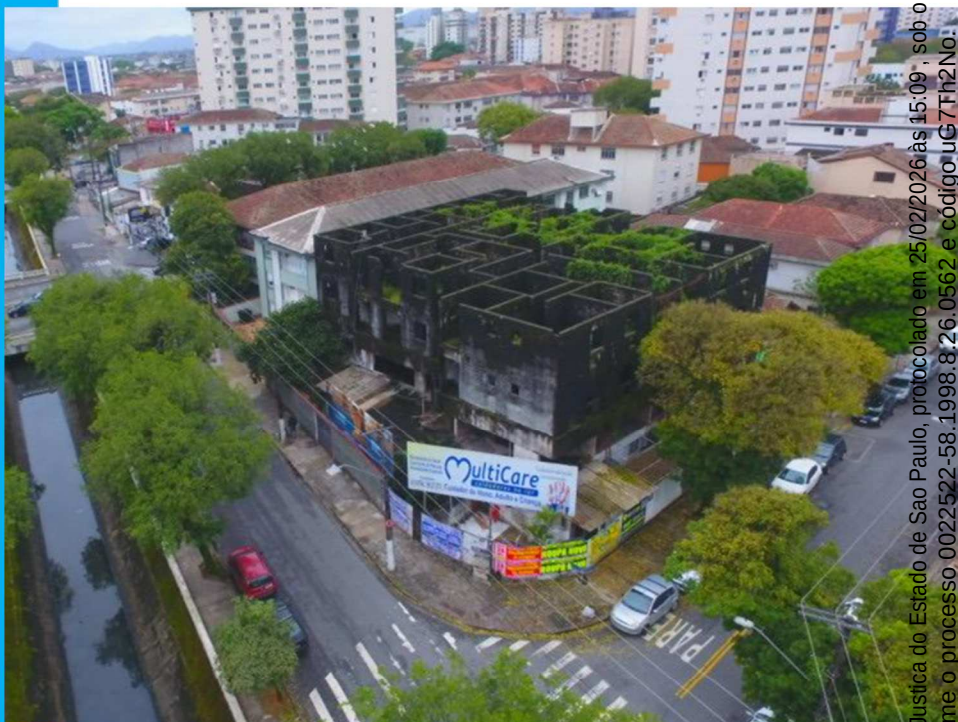




5112

VALIENG BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Perfil do Imóvel:**

Lote Urbano (fração Ideal de 78,50957%)

Dados do Imóvel:

Av. Siqueira Campos, nº 371
esquina Rua Prof. Torres Homem
Bairro Embaré – Santos – SP

Matrícula Imobiliária nº 61.648
2º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Santos – SP

Lat.: -23°57'45"S Long.: -46°19'03"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Número do Processo:

Processo nº 0022522-58-1998.8.26.0562
5ª Vara Cível – Comarca de Santos – SP

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:

VLG02202611045001001

O conteúdo deste laudo é de caráter RESTRITO ao Processo nº 0022522-58-1998.8.26.0562 da 5ª Vara Cível da Comarca de Santos – SP, sendo proibida sua reprodução total ou parcial em outros processos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO RICARDO DE VASCONCELOS JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 15:09, sob o número WSTS26700544475. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022522-58-1998.8.26.0562 e código UG77h2No.

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (lote urbano) situado na **Avenida Siqueira Campos, nº 371**, esquina com a **Rua Professor Torres Homem**, bairro **Embaré**, município de **Santos**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 61.648** do **2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP**, com **área de terreno** de **753,09 m²** (setecentos e cinquenta e três metros quadrados e nove décimos quadrados), correspondente a **fração ideal** de **78,5097%** da **área total** (959,24 m²), e **7.529,54 m²** (sete mil, quinhentos e vinte e nove metros quadrados e cinquenta e quatro décimos quadrados) de **área construída** com **20,45% de nível de execução** (vide item 2.6. do laudo), é de:

Valor Médio de Mercado:

Terreno (753,09 m²)

R\$ 4.485.524,53

Construção (7.529,54 m² - 20,45% executado)

R\$ 2.197.291,20

Valor do imóvel (Terreno + Construção)

R\$ 6.682.815,73

(seis milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, oitocentos e quinze reais e setenta e três centavos)

Valor referente ao mês de fevereiro de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (centro de Porto Ferreira e seu entorno), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terreno** na **modalidade de venda** que; aplicado o **fator esquina** (considerando que o terreno possui duas frentes) e o **fator localização** (considerando o índice fiscal do imóvel avaliado e seus comparativos elaborados pela PGV da Prefeitura de Santos); **concluiu por valores unitários de metro quadrado de área de terreno que variavam de R\$ 4.402,38 a R\$ 5.956,16**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor máximo de R\$ 5.916,56** como o **mais adequado** para o **metro quadrado de terreno do imóvel avaliado**.

A **construção existente**, com **20,45% de execução**, foi avaliada de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de construção por metro quadrado publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (lote urbano) situado na **Avenida Siqueira Campos, nº 371**, esquina com a **Rua Professor Torres Homem**, bairro **Embaré**, município de **Santos**, estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 61.648** do **2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP**, com **área de terreno de 753,09 m²** (setecentos e cinquenta e três metros quadrados e nove décimos quadrados), correspondente a **fração ideal de 78,5097%** da **área total (959,24 m²)**, e **7.529,54 m²** (sete mil, quinhentos e vinte e nove metros quadrados e cinquenta e quatro décimos quadrados) de **área construída com 20,45% de nível de execução** (vide item 2.6. do laudo), visando atender demanda do **Processo nº 002522-58.1998.8.26.0562** da **5ª Vara Cível da Comarca de Santos – SP**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- A localização do imóvel no município.
- O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **17/10/2025** às **10h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano do município de Santos, no bairro Macuco, na quadra formada pela Avenida Siqueira Campos e Rua Professor Torres Homem (as quais o imóvel avaliado faz frente), complementada pela Rua da Liberdade e Rua Frei Vital, nas seguintes coordenadas: -23°57'45''S e 47°19'03''O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Santos é um município brasileiro no litoral do estado de São Paulo, Região Sudeste do país. Abriga o maior porto da América Latina,

que é o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo, da pesca e do comércio. Ocupa a 5ª colocação entre as não capitais mais importantes para a economia brasileira e 10ª colocada segundo a qualidade de vida. Segundo os dados do Censo de 2010, Santos possuía naquele ano, 419 400 moradores: 419 086 deles moravam na zona urbana (99,93%) e 314 na zona rural (0,07%).[54] De acordo os mesmos dados, 191 912 eram homens e 227 488 mulheres. Naquele ano havia 38 159 pessoas morando em aglomerados subnormais, o que correspondia a 9,13% de sua população. Dos moradores com 10 anos ou mais, 97,8% eram alfabetizados e 11% tinham rendimento nominal mensal abaixo de um salário-mínimo. Em 2022, a população do município foi contada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em 418,608 habitantes, sendo o décimo mais populoso do estado, apresentando uma densidade populacional de 1 489,53 habitantes por quilômetro quadrado. Em 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano era de 0,840 (muito alto).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel consiste em um lote de perfil urbano, com uma construção inacabada e ocupada de forma precária (supostamente invasores).

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 61.648 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos – SP** (vide certidão juntada no **ANEXO 01**), com **área de terreno de 753,09 m²** (setecentos e cinquenta e três metros quadrados e nove decímetros quadrados), correspondente a **fração ideal de 78,5097% da área total (959,24 m²)**. Consta que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Santos** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui com **área de terreno de 753,09 m²** (setecentos e cinquenta e três metros quadrados e nove decímetros quadrados), correspondente a **fração ideal de 78,5097% da área total (959,24 m²)**, com a seguinte descrição:

“UM TERRENO com a área total de 959,24 metros quadrados, medindo 32,40 metros para a AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS; 29,29 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio nº 369 da Avenida Siqueira Campos; 31,44 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde confronta e faz esquina com a RUA PROFESSOR TORRES HOMEM; tendo nos fundos 31,64 metros, em uma linha com dois segmentos; sendo um com 21,28 metros e outro com 10,36 metros, onde confronta com o prédio nº 143 da Rua Professor Torres Homem.”

Conforme consta na **Averbação R-1 a aquisição da fração de ideal de 78,5097% da área total de terreno.**

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana e em nível com o alinhamento da Avenida Siqueira Campos e Rua Professor Torres Homem.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Possui localização extremamente satisfatória junto à Avenida Siqueira Campos, importante via que interliga a orla de Santos ao Porto. A ocupação predominante do entorno é de característica mista (residencial médio e comércio / serviços).

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 1.187 de 30 de dezembro de 2022** (dispõe sobre o uso e ocupação do solo do município de Santos) e suas alterações posteriores, atualmente o imóvel avaliado situa-se no perímetro da **Zona da Orla (ZO)**, que são áreas caracterizadas pela predominância de empreendimentos residenciais verticais de uso fixo e de temporada, permeada pela instalação de atividades, comerciais, recreativas e turísticas, onde se pretende a diversificação do uso residencial e a qualificação e integração dos espaços públicos e privados. Possui Coeficiente de Aproveitamento Básico de 4,0 (ou quatro vezes a área do terreno).

2.6. Construções e benfeitorias:

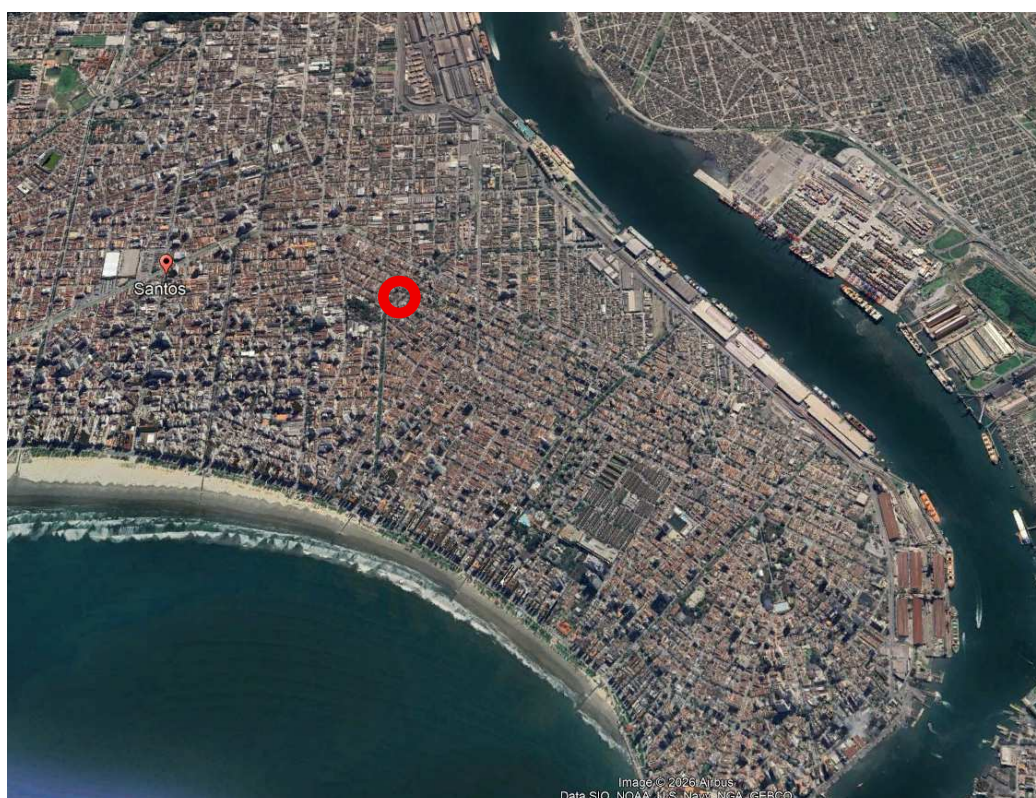
Sobre o terreno foi iniciado um prédio, e segundo a **Matrícula Imobiliária nº 61. 648 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos**, o projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos através do processo nº 8794/96-10 no qual seria construído um Edifício Residencial de 10 (dez) pavimentos (Subsolo, Térreo, Mezanino, 7 pavimentos tipo), com 42 unidades autônomas. Conforme consta na **planta aprovada na Prefeitura Municipal de Santos**, o edifício encerra uma **área total construída de 7.529,54 m²**, entretanto **o prédio não foi finalizado sendo edificado apenas o subsolo, térreo, mezanino e primeiro pavimento tipo. Todos os andares sem distinção não possuem qualquer tipo de acabamento interno ou externo.** Diante de todo o exposto no presente trabalho será avaliado o edifício como se pronto estivessem, 100% de etapas de obra, e ao final consideraremos apenas o percentual existente (**20,45% executado**), descontando o que falta para possuir habitabilidade, ou seja 79,55%.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

Verifica-se que o **perfil do imóvel avaliado pode seguir a tendência de uso misto** (residencial/comercial), com o **reaproveitamento da construção existente**.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria externa** no local em **17/10/2025** às **10h**, conforme relatório fotográfico com utilização de drone que segue:



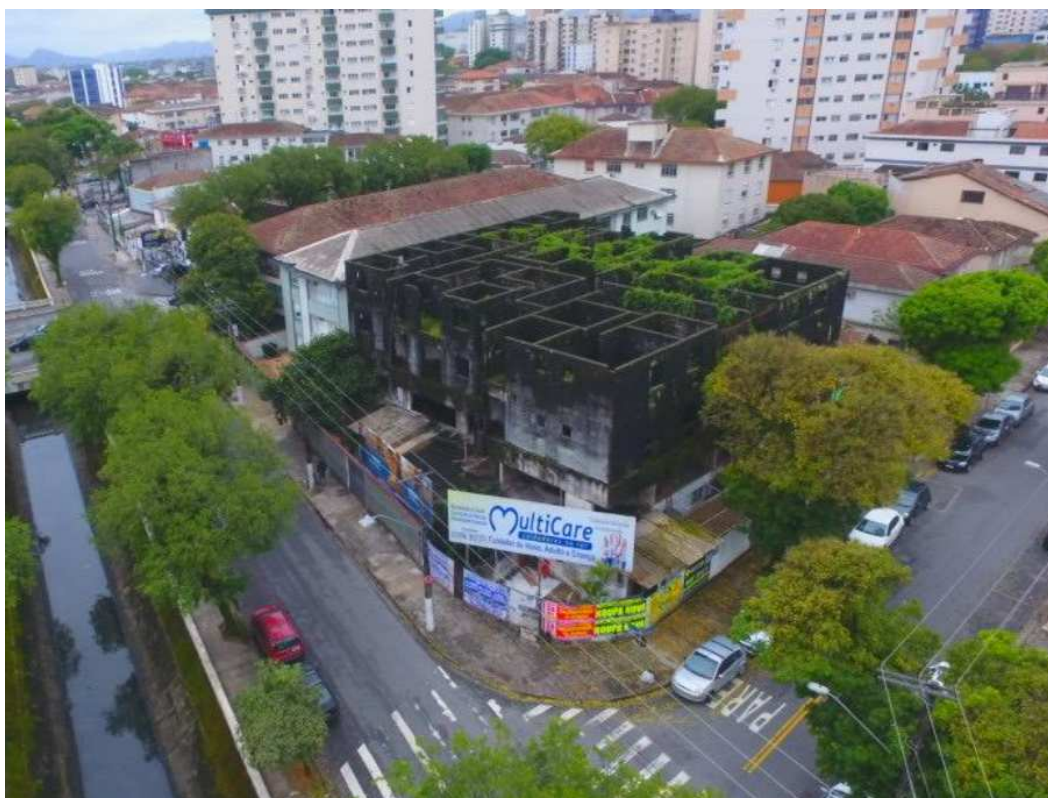
Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao perímetro urbano do município de Santos.



Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado (**em vermelho**) junto ao alinhamento da Avenida Siqueira Campos e Rua Professor Torres Homem.



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado e a construção inacabada existente.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado e a construção inacabada existente.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado e seu entorno.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor do Terreno (V_T):

Para concluirmos pelo valor de venda do terreno do imóvel objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do item 8.2.1. da **Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área construída das ofertas comparativas e do imóvel avaliado, aliado a fatores de adequação que serão adiante especificados, para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

O valor do metro quadrado de área de terreno para venda baseou-se em pesquisa na região onde se localiza o imóvel (bairro do Embaré e seu entorno), com a coleta de 05 (cinco) ofertas imobiliárias de terreno com perfil residencial/comercial na modalidade venda. Para adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas às características do imóvel avaliado, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a. **ÁREA TERRENO:** Considerou a área de terreno do imóvel avaliado e das ofertas imobiliárias para determinar o metro quadrado em função de seu valor ofertado.
- b. **FATOR ESQUINA:** Considerou o fato do imóvel avaliado como fator de valorização, com índice de **1,15**.
- c. **FATOR LOCALIZAÇÃO:** Considerou o **Índice Fiscal (IF)** da **Planta Genérica de Valores** elaborada pela **Prefeitura Municipal de Santos** para estabelecer o **conceito de valor proporcional pela sua localização**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Esquina: 1,15

Localização: 2.220



VALIENG BRASIL

5121

Elementos Comparativos de Venda Terrenos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA

TERRENOS – BAIRRO EMBARÉ – SANTOS SP



Elemento Comparativo 01: Avenida Dr. Pedro Lessa, nº 2.892 – Bairro Embaré

Elemento Comparativo 02: Rua Frei Francisco Sampaio, nº 99 – Bairro Embaré

Elemento Comparativo 03: Avenida Siqueira Campos, nº 243 – Bairro Embaré

Elemento Comparativo 04: Rua Vinte e Oito de Setembro – Bairro Embaré

Elemento Comparativo 05: Rua Castro Alves, nº 140 – Bairro Embaré

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Avenida Dr. Pedro Lessa, nº 2.892 – Bairro Embaré

Área Construída M²

400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.750.000,00

Fonte de Informação:

Invista Inteligência Imobiliária

Tel.: (13) 3040-5050

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embare-bairros-santos-400m2-venda-RS1750000-id-2842404034/?source=ranking%2Crp>

Fatores:

Esquina: 1,00

Localização: IF 2.218 (1,00)

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Frei Francisco Sampaio, nº 99 – Bairro Embaré

Área Construída M²

400,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.600.000,00

Fonte de Informação:

Santos Conecta Imóveis

Tel.: (13) 3222-2929

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embare-bairros-santos-400m2-venda-RS1600000-id-2833605109/?source=ranking%2Crp>

Fatores:

Esquina: 1,00

Localização: IF 2.062 (1,07)

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Avenida Siqueira Campos, nº 243 – Bairro Embaré

Área Construída M²

625,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.400.000,00

Fonte de Informação:

Achei Imóveis Santos

Tel.: (13) 3288-1140

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco-bairros-santos-625m2-venda-RS2400000-id-2823907127/?source=ranking%2Crp>

Fatores:

Esquina: 1,00

Localização: IF 1.776 (1,20)

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Rua Vinte e Oito de Setembro – Bairro Embaré

Área Construída M²

320,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 1.200.000,00

Fonte de Informação:

Elevem Brokers Negócios Imobiliários

Tel.: (13) 9 9687-1676

Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-macuco-bairros-santos-320m2-venda-RS1200000-id-2853673713/?source=ranking%2Crp>

Fatores:

Esquina: 1,00

Localização: IF 1.665 (1,25)

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rua Castro Alves, nº 140 – Bairro Embaré

Área Construída M²

130,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 555.000,00

Fonte de Informação:

Família Consultoria Imóveis

Tel.: (13) 3232-1954

Link da Oferta:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embare-bairros-santos-130m2-venda-R\\$555000-id-2871480879/?source=ranking%2Crp](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-embare-bairros-santos-130m2-venda-R$555000-id-2871480879/?source=ranking%2Crp)

Fatores:

Esquina: 1,00

Localização: IF 2.062 (1,07)



VALIENG BRASIL

5128

Relatório de Avaliação - Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: EMBARÉ SANTOS

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS

Nº: 371

Complemento: ESQUINA

Bairro: EMBARÉ

Cidade: SANTOS

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.750.000,00	400,00	4.375,00	1,15	1,00	5.031,25
2	1.600.000,00	400,00	4.000,00	1,15	1,07	4.922,00
3	2.400.000,00	625,00	3.840,00	1,15	1,20	5.299,20
4	1.200.000,00	320,00	3.750,00	1,15	1,25	5.390,63
5	555.000,00	130,00	4.269,23	1,15	1,07	5.253,29

F1: Esquina

F2: Localização

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	4.922,00
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	5.390,63
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	25.896,36
Amplitude total (R\$/m2):	468,63
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	117,16
Média aritmética (R\$/m2):	5.179,27
Mediana (R\$/m2):	5.253,29
Desvio médio (R\$/m2):	162,118154
Desvio padrão (R\$/m2):	195,339862
Variância (R\$/m2) ^ 2:	38.157,661709

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + ... + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3171

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0820

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 3,77

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R$/m2)} = 5.045,35$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 5.179,27$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R$/m2)} = 5.313,19$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 2,59$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 2,59$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBITRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbitrio inferior unitário (R$/m2)} = 4.402,38$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R$/m2)} = 5.179,27$$

$$\text{LAS = Limite de arbitrio superior unitário (R$/m2)} = 5.956,16$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 753,09$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R$/m2)} = 5.956,16$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 4.485.524,53$$

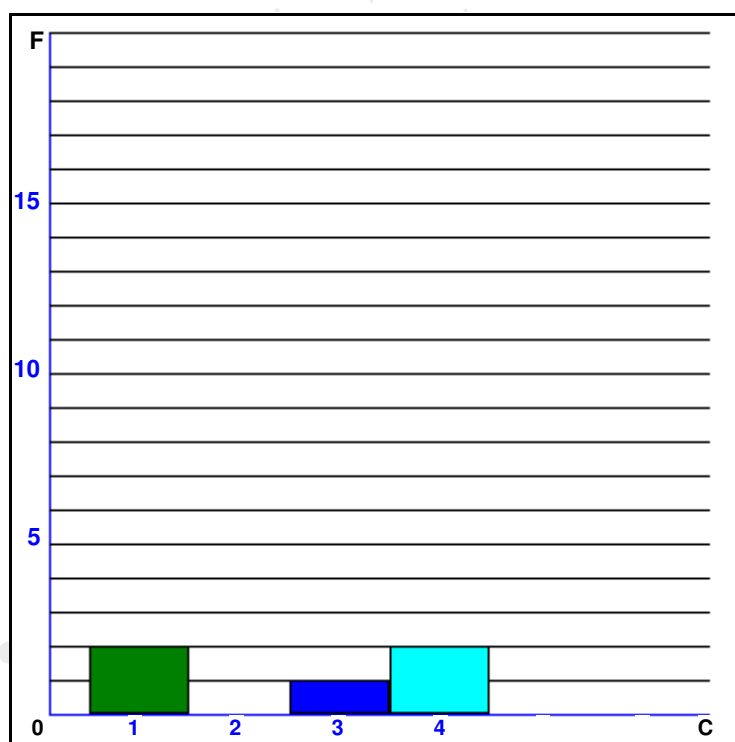
quatro milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, quinhentos e vinte e quatro reais e cinquenta e três centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R\$ 4.304.285,90 (quatro milhões, trezentos e quatro mil, duzentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos)

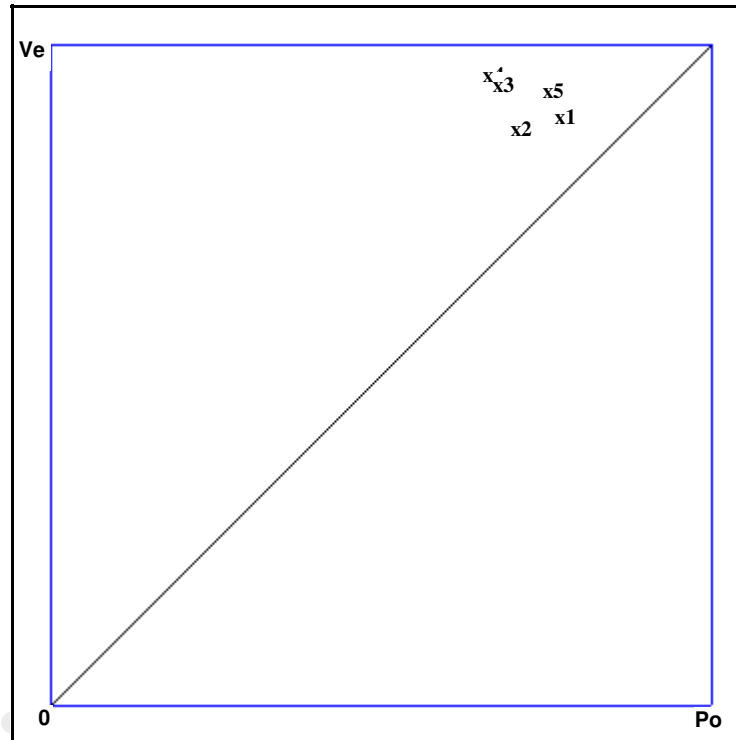
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



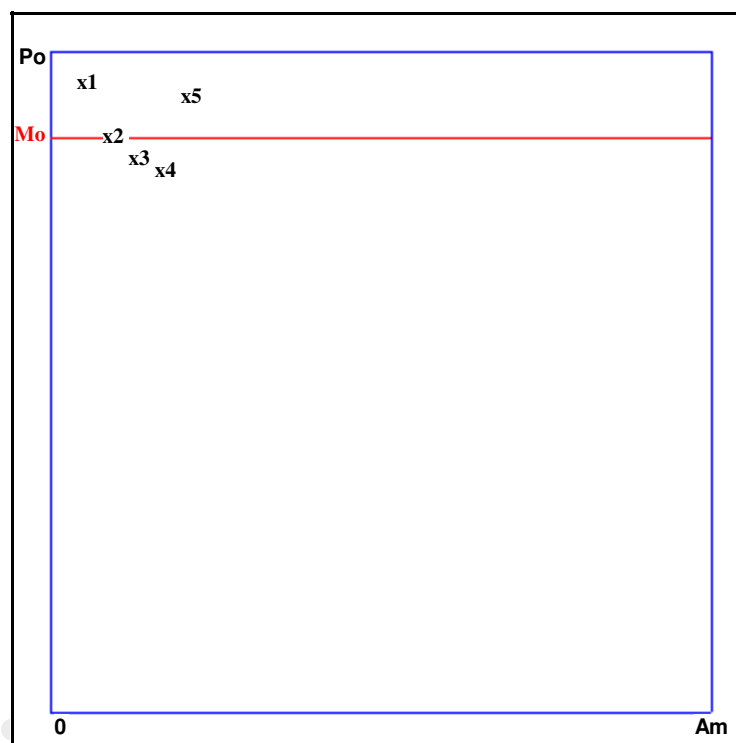
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até _____	Freq.
1	4.922,00	5.039,16	2
2	5.039,16	5.156,31	0
3	5.156,31	5.273,47	1
4	5.273,47	5.390,63	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	4.375,00	5.031,25	1,15
2 -	4.000,00	4.922,00	1,23
3 -	3.840,00	5.299,20	1,38
4 -	3.750,00	5.390,63	1,44
5 -	4.269,23	5.253,29	1,23

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



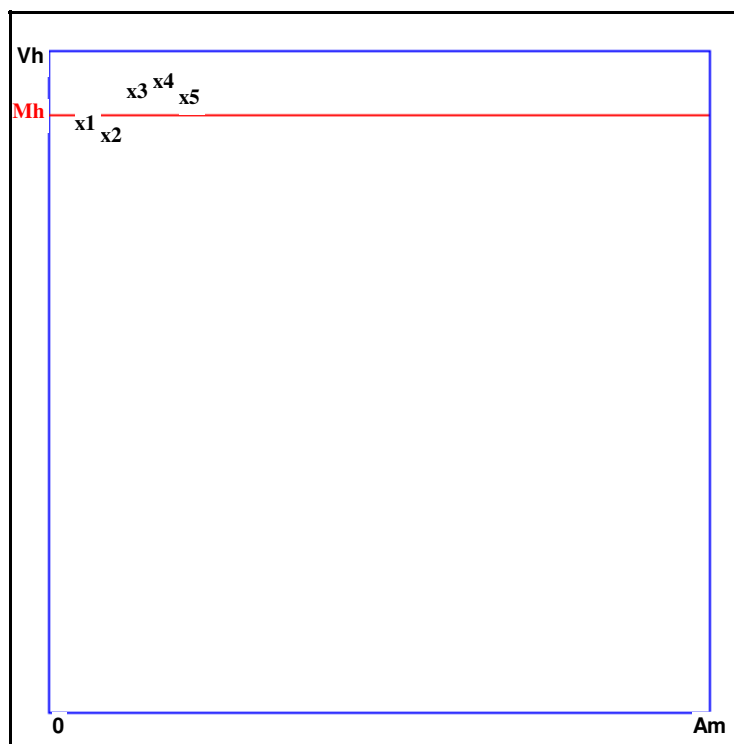
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 4.046,85

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	4.375,00	328,154	8,11
2 -	4.000,00	46,846	1,16
3 -	3.840,00	206,846	5,11
4 -	3.750,00	296,846	7,34
5 -	4.269,23	222,385	5,50

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 5.179,27

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m²)	Dh(R\$/m²)	Dh(%)
1 -	5.031,25	148,023	2,86
2 -	4.922,00	257,273	4,97
3 -	5.299,20	119,927	2,32
4 -	5.390,63	211,352	4,08
5 -	5.253,29	74,016	1,43

Data: 24/02/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_c):

Sobre o terreno foi iniciado um prédio, e segundo a **Matrícula Imobiliária nº 61. 648 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos**, o projeto foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos através do processo nº 8794/96-10 no qual seria construído um Edifício Residencial de 10 (dez) pavimentos (Subsolo, Térreo, Mezanino, 7 pavimentos tipo), com 42 unidades autônomas.

Conforme consta na **planta aprovada na Prefeitura Municipal de Santos**, o edifício encerra uma **área total construída de 7.529,54 m²**, entretanto **o prédio não foi finalizado sendo edificado apenas o subsolo, térreo, mezanino e primeiro pavimento tipo. Todos os andares sem distinção não possuem qualquer tipo de acabamento interno ou externo.**

Diante de todo o exposto no presente trabalho será avaliado o edifício como se pronto estivessem, 100% de etapas de obra, e ao final consideraremos apenas o percentual existente (20,45% executado), descontando o que falta para possuir habitabilidade, ou seja 79,55%. Conforme demonstrados na tabela abaixo das etapas de obra do imóvel envolvem os seguintes serviços com os respectivos percentuais:

Estimativa de Custos (PJNI) por Etapa de Obra (%)

Etapa Construtivas - Comercial Médio	Executada
1 - Serviços Preliminares	0,25
2 - Movimento de Terra	1,00
3 - Fundações Especiais	3,50
4 - Infra Estrutura	2,60
5 - Superestrutura (número de andares executados)	12,80
6 - Vedação	0,30
7 - Esquadrias	0,00
8 - Cobertura	0,00
9 - Instalações Hidráulicas	0,00
10 - Instalações Elétricas	0,00
11 - Impermeabilização e Isolação Térmica	0,00
12 - Revestimento (pisos, paredes e forros)	0,00
13 - Vidros	0,00
14 - Pintura	0,00
15 - Serviços Complementares	0,00
16 - Elevadores	0,00
Total (%)	20,45



O cálculo do valor da construção e suas benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

$$V_c = Q_c \times A_c \times a_p \times f_{oc}, \text{ onde:}$$

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

Q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao padrão Residencial Médio, adotando-se os valores publicados no mês de janeiro de 2026 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, janeiro de 2026 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	2.091,42	0,21	R-1	2.560,15	0,25	R-1	3.101,77	0,25
PP-4	1.952,32	0,32	PP-4	2.384,94	0,21	R-8	2.502,52	0,32
R-8	1.860,28	0,32	R-8	2.129,86	0,28	R-16	2.711,00	0,26
PIS	1.449,50	0,32	R-16	2.070,36	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, janeiro de 2026 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.469,67	0,25	CAL-8	2.613,83	0,26
CSL-8	2.129,70	0,23	CSL-8	2.293,41	0,25
CSL-16	2.841,25	0,26	CSL-16	2.998,61	0,22

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:



	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

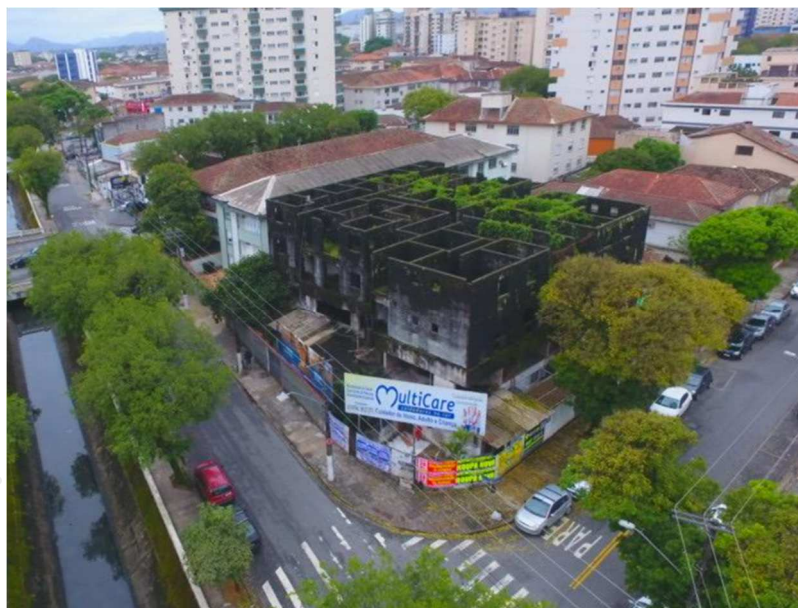
Idade Aparente: 15 anos

Vida Útil: 70 anos

Idade em porcentagem de vida referencial: (15/70=0,22)

K= (0,22 – Alínea “g”) = 0,588

Fator depreciação: = 0,20 + 0,588 x (1-0,20) = **0,670**



Edifício Residencial (parcialmente executado)

- Área construída: 7.529,54 m²
- Índice de Execução: 20,45%
- Padrão Construtivo: Residencial 8 Pavimentos Padrão Normal
- Valor R8 / m²: R\$ 2.129,86 (Sinduscon - SP ref. mês de janeiro de 2026)
- Idade Referencial Média: 15 anos (Vida Útil Restante = 55 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de reparos importantes (alínea "g")
- Fator depreciação: $= 0,20 + 0,588 \times (1 - 0,20) = 0,670$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M ²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON RESIDENCIAL 8 PAVIMENTOS JANEIRO 2026	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFÍCIO	7.529,54	m ²	R\$ 2.129,86	R8N	0,2045	22	G	70	48	0,670	R\$ 2.197.291,20
R\$ 2.197.291,20											

Legendas:

UND = Unidade de Medida
 CPM = Comercial Padrão Médio
 PAD = Padrão Construtivo
 IND = Índice de Execução
 IA = Idade Aparente
 EC = Estado de Conservação
 VU = Vida Útil
 VR = Vida Útil Residual
 DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação do Terreno:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
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 dos dados analisadas, com foto	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	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	2
TOTAL DE PONTOS					9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 09 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL DE PONTOS					6

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	9	6	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **32** (trinta e duas) páginas, **05** (cinco) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **01** (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

CAU N° A210575-6

RRT N° SI13850413I00CT001

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS

Sócio – Diretor

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA

E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

VALIENGE BRASIL

CNPJ N° 42.586.916/0001-15

Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073

**Registro de Responsabilidade Técnica - RRT****1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE**3.1 Serviço 001**

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

2 0 2 3 0 0 0 0 8 6 7 4 3 1

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ



5149

VALIENG BRASIL



ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 61.648
2º Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Santos – SP

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL



Rua Atílio Piffer, nº 271 - Conj. 53 - Casa Verde - São Paulo SP



(11) 94781-9519



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

61.648

FIGURA

1

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTOS

Santos,

20

de

março

de 19

96

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:— UM TERRENO com a área total de 959,24 metros quadrados, medindo 32,40 metros de frente para a AVENIDA SIQUEIRA CAMPOS; 29,29 metros da frente aos fundos, de um lado, onde confronta com o prédio no. 369 da Avenida Siqueira Campos; 31,44 metros da frente aos fundos, do outro lado, onde confronta e faz esquina com a RUA PROFESSOR TORRES HOMEM; tendo nos fundos 31,64 metros, em uma linha com dois segmentos, sendo um com 21,28 metros e outro com 10,36 metros, onde confronta com o prédio no. 143 da Rua Professor Torres Homem. Em dito terreno acham-se construídos os prédios nos. 371, 373 e 375; 377, 379 e 381, ambos da Avenida Siqueira Campos; e, 139/141 da Rua Professor Torres Homem.--.

PROPRIETÁRIOS:— MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SÁ e seu marido OLNEY MACEDO DE SÁ, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, brasileiros, ela do lar, ele químico. portadores dos RGs. nos. 2.598.938-SSP/SP e 7.337.175-SSP/SP, respectivamente, CPF em comum no. 017.486.458-20, domiciliados e residentes em Santos, à Avenida Ana Costa, no. 454, apto. 21, e BENITO GIL RODRIGUES e sua mulher ESTELA MARGARIDA GODINHO DE CAMPOS GIL, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, brasileiros, ele industrial, ela professora, portadores dos RGs. nos. 2.884.939-SSP/SP e 4.605.564-SSP/SP, respectivamente, CPF em comum no. 038.781.988-68, domiciliados e residentes em Santos, à Avenida Vicente de Carvalho, no. 70, apto. 71.--.

REGISTRO ANTERIOR:— Registros nos. 1, de 12 de agosto de 1.981, e 5, de 30 de agosto de 1.994, das Matrículas nos. 28.510, 28.511 e 28.512, deste Cartório. (FUSÃO).-----

BEL. ARY JOSÉ DE LIMA - OFICIAL

LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI - OF. SUBSTITUTO

R. 1 - 61.648. (promessa de venda)

DATA:— 13 de junho de 1.996.

Pelo instrumento particular passado nesta cidade, em data de 21 de março de 1.996, os proprietários BENITO GIL RODRIGUES e sua mulher ESTELA MARGARIDA GODINHO DE CAMPOS GIL e MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SA e seu marido OLNEY MACEDO DE SA, já qualificados, "PROMETERAM VENDER" uma fração ideal de 78,50957 % do imóvel desta matrícula, equivalente a 753,09 m2, (reservando a fração ideal de 21,49043 % ou 206,15 m2) à YAMAZATO COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede em Santos, à rua João Pessoa, no. 69 - 8o. andar, inscrita no CGC/MF sob no. 51.079.788/0001-04, pelo preço



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA
61.648

FICHA
1

VERSO

de R\$ 395.000,00. A fração reservada acima, se integrarão as unidades que comporão 02 andares, o 7º. e o 8º., com seis pavimentos tipo em cada um, de um mesmo prédio de apartamentos a ser incorporado e construído pela outorgada, nos termos da Lei 4591/64, de acordo com as especificações constantes do título.

Valor Venal R\$-419.886,00.

REGISTRADO POR:—

escrevente.

JORGE TADEU SANTOS,

R. 2 – 61.648. (incorporação imobiliária)

DATA:— 26 de agosto de 1.997.

TÍTULO:— Incorporação. **FORMA DO TÍTULO:—** Instrumento particular celebrado nesta cidade, em 14 de junho de 1.996. **INCORPORADORA:—** YAMAZATO COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta cidade, à Rua João Pessoa, n. 69, 8º andar, inscrita no CGC/MF sob n. 51.079.788/0001-04, na qualidade de promissária compradora de 78,5097% do terreno. **OBJETO:—** Sobre o terreno objeto desta matrícula, a incorporadora fará construir um edifício residencial, sob sua inteira responsabilidade, após a demolição dos prédios nele existentes, de acordo com o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal, através do processo n. 8794/96-10, com a área construída de 7.529,54 m2, o qual receberá o número 377, da Avenida Siqueira Campos, sob a denominação de “EDIFÍCIO SUNSET”, sendo assim discriminado:— **SUBSOLO** – será composto de áreas e partes comuns, área de circulação e manobras de autos, vinte garagens numeradas de 1 a 20, as quais serão vinculadas aos apartamentos e vinte depósitos, também vinculados aos apartamentos. **TÉRREO** – partes e áreas comuns, área de circulação e manobras, dezessete garagens numeradas de 21 à 37, as quais serão vinculadas aos apartamentos, e dezessete depósitos, numerados de 21 à 37, também vinculados aos apartamentos. **MEZANINO** – áreas e partes comuns, área de circulação e manobras, dezessete garagens numeradas de 38 à 54, as quais serão vinculadas aos apartamentos, e dezessete depósitos numerados de 38 à 54, também vinculados aos apartamentos. **ANDARES TIPO** – 1º ao 8º andar ou 2º ao 9º pavimento – compostos de seis unidades autônomas, e áreas comuns. 9º andar ou 10º pavimento – composto de seis unidades autônomas, sendo duas do tipo duplex, e áreas comuns. **Cobertura** – composta de duas unidades autônomas (parte), hall de circulação, caixas de dois elevadores, escadarias, apartamento do zelador, dois sanitários feminino e dois masculino, lavapés, piscina com deck, salão de festas, solarium, terraço, copa-cozinha, despejo, depósitos. **Ático** – composto de casa de máquinas, hall, caixas de elevadores, barrilete, escadarias, pátio de antenas, laje, telhado e duas caixas d’água. As partes comuns do edifício estão especificadas no respectivo memorial. **DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS** – As unidades autônomas do “EDIFÍCIO SUNSET” assim se descrevem:— **APARTAMENTOS DE FINAL “1” – 11 à 81** – confrontam pela frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço do elevador social e apartamentos de final 6, do lado direito com a área de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com os apartamentos de final 2, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à rua Professor Torres Homem. **O apartamento n. 11** terá a área útil de 102,0838 m2, área de garagem de 25,3200 m2,

– (CONTINUA NA FICHA Nº 02) –



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA
61.648

FICHA
2

Santos, **26** de **agosto**

de 19 **97**

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 61.648) –

área comum de 49.6087 m2, área total construída de 177,0124 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3443 %. **Os apartamentos ns. 21 e 51**, terão a área útil de 102,0838 m2, área de garagem de 23,6000 m2, área comum de 49,1689 m2, área total construída de 174,8526 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3236%. **Os apartamentos ns. 31, 41, 61 e 81**, terão a área útil de 102,0838 m2, área de garagem de 24,0000 m2, área comum de 49,2711 m2, área total construída de 175,3549 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3284 %. **O apartamento n. 71** terá a área útil de 102,0838 m2, área de garagem de 23,2500 m2, área comum de 49,0794 m2, área total construída de 174,4131 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3193 %. **APARTAMENTOS DE FINAL “ 2 ” – 12 à 82** – confrontam pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamentos de final 3, do lado direito com os apartamentos de final 1, do lado esquerdo com a área de recuo fronteira à Avenida Siqueira Campos, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua Professor Torres Homem. **O apartamento n. 12** terá a área útil de 102,0025 m2, área de garagem de 25,0000 m2, área comum de 49,4496 m2, área total construída de 176,4521 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3368 %. **Os apartamentos ns. 22 e 42**, terão a área útil de 102,0838 m2, área de garagem de 23,7000 m2, área comum de 49,1172 m2, área total construída de 174,8193 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 2,3211 %. **Os apartamentos ns. 32 e 82**, terão a área útil de 102,0025 m2, área de garagem de 24,0000 m2, área comum de 49,1939 m2, área total construída de 175,1964 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3247%. **Os apartamentos ns. 52 e 62**, terão a área útil de 102,0025 m2, área de garagem de 23,8000 m2, área comum de 49,1428 m2, área total construída de 174,9453 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3223 %. **O apartamento n. 72** terá a área útil de 102,0025 m2, área de garagem de 23,2500 m2, área comum de 49,0021 m2, área total construída de 174,2546 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 2,3157 %. **APARTAMENTOS DE FINAL “ 3 ” – 13 à 93** – confrontam pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e apartamento de final 4, do lado direito com o hall de circulação do pavimento, do lado esquerdo com a área de recuo fronteira à Avenida Siqueira Campos, e pelos fundos com os apartamentos de final 2, e com o hall de circulação do pavimento. **Os apartamentos ns. 13 e 23** – terão a área útil de 67,7550 m2, área de garagem de 13,6200 m2, área comum de 31,6283 m2, área total construída de 113,0033 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,4946%. **O apartamento n. 33** terá a área útil de 67,7550 m2, área de garagem de 13,5200 m2, área comum de 31,6027 m2, área total construída de 112,8777 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,4934 %. **Os apartamentos ns. 43 e 73**, terão a área útil de 67,7550 m2, área de garagem de 13,7700 m2, área comum de 31,6667 m2, área total construída de 113,1917 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma

– (SEGUE NO VERSO) –





CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA

61.648

FICHA

2

VERSO

fração ideal de 1,4965 %. **Os apartamentos ns. 53 e 83** – terão a área útil de 67,7550 m2, área de garagem de 13,1400 m2, área comum de 31,5056 m2 e a área total construída de 112,4006 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,4888 %. **Os apartamentos ns. 63 e 93** – terão a área útil de 67,7550 m2, área de garagem de 14,0400 m2, área comum de 31,7357 m2 e a área total construída de 113,5307 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,4997 %. **APARTAMENTOS DE FINAL “ 4 “ – 14 à 94** – confrontam pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento de final 3, do lado direito com a área de recuo fronteira à Avenida Siqueira Campos, do lado esquerdo com os apartamentos de final 5, e pelos fundos com a área de recuo lateral do prédio. **O apartamento n. 14** terá a área útil de 69,9288 m2, área de garagem de 14,0400 m2, área comum de 33,0191 m2, área total construída de 116,9878 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5604 %. **Os apartamentos ns. 24 e 34** – terão a área útil de 69,9288 m2, área de garagem de 13,7700 m2, área comum de 32,9500 m2, e a área total construída de 116,6488 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5571 %. **O apartamento n. 44** terá a área útil de 69,9288 m2, área de garagem de 13,3200 m2, área comum de 32,8350 m2, área total construída de 116,0837 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5517 %. **Os apartamentos ns. 54, 64, 84 e 94** – terão a área útil de 69,9288 m2, área de garagem de 13,1400 m2, área comum de 32,7889 m2, área total construída de 115,8577 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5495 %. **O apartamento n. 74** – terá a área útil de 69,9288 m2, área de garagem de 13,5200 m2, área comum de 32,8861 m2, área total construída de 116,3349 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5541 %. **APARTAMENTOS DE FINAL “ 5 “ – 15 à 95** – confrontam pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada e apartamento de final 6, do lado direito com os apartamentos de final 4, do lado esquerdo e pelos fundos com as áreas de recuo laterais do prédio. **Os apartamentos ns. 15 e 85** – terão a área útil de 69,8200 m2, área de garagem de 14,0400 m2, área comum de 32,9440 m2 e a área total construída de 116,8040 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5568 %. **O apartamento n. 25** terá a área útil de 69,8200 m2, área de garagem de 13,5200 m2, área comum de 32,8110 m2, área total construída de 116,1510 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5505 %. **Os apartamentos ns. 35 e 95** – terão a área útil de 69,8200 m2, área de garagem de 13,3200 m2, área comum de 32,7598 m2, área total construída de 115,8998 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5481 %. **O apartamento n. 45** terá a área útil de 69,8200 m2, área de garagem de 13,7700 m2, área comum de 32,8749 m2, área total construída de 116,4649 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5536 %. **O apartamento n. 55** terá a área útil de 69,8200 m2, área de garagem de 13,6300 m2, área comum de 32,8391 m2, área total construída de 116,2891 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5519 %. **Os apartamentos ns. 65 e 75** – terão a área

(CONTINUA NA FICHA Nº 03) –





CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

**2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS**

MATRÍCULA

61.648

FICHA

3

Santos, **26** de **agosto**

de 19 **97**

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 61.648) –

útil de 69,8200 m2, área de garagem de 13,1400 m2, área comum de 32,7138 m2, e a área total construída de 115,6738 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5459 %. **APARTAMENTOS DE FINAL “ 6 ” – 16 à 96** – confrontam pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e apartamento de final 5, do lado direito com área de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o despejo, escadarias, poços dos elevadores, e pelos fundos com área de insolação e com os apartamentos de final 1. **Os apartamentos ns. 16, 56 e 96** – terão a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,5200 m2, área comum de 32,0124 m2, área total construída de 114,2649 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5128%. **Os apartamentos ns. 26 e 86** – terão a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,7700 m2, área comum de 32,0763 m2, área total construída de 114,5788 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5158 %. **O apartamento n. 36** terá a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,7700 m2, área comum de 32,1454 m2, área total construída de 114,6479 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5191 %. **O apartamento n. 46** terá a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,7200 m2, área comum de 32,0636 m2, área total construída de 114,5161 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 1,5152 m2. **O apartamento n. 66** terá a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,1700 m2, área comum de 31,9229 m2, área total construída de 113,8254 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5086 %. **O apartamento n. 76** terá a área útil de 68,7325 m2, área de garagem de 13,3200 m2, área comum de 31,9613 m2, área total construída de 114,0138 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 1,5104 %. **APARTAMENTO DUPLEX n. 91** – confronta no 9º andar ou 10º pavimento – pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, poço do elevador social e apartamento n. 96, do lado direito com a área de recuo lateral do prédio, do lado esquerdo com o apartamento duplex n. 92, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à rua Professor Torres Homem; e pelo pavimento de cobertura, com a área de recuo fronteira à Rua Professor Torres Homem, com a área de recuo lateral do prédio, com a cobertura do apartamento duplex n. 92 e com partes de uso comum. Terá a área útil de 173,4338 m2, área de garagem de 38,1400 m2, área comum de 82,2303 m2 e área total construída de 293,8041 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum uma fração ideal de 3,8859 %. **APARTAMENTO DUPLEX n. 92** – confronta no 9º andar ou 10º pavimento, pela frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e apartamento n. 93, do lado direito com o apartamento duplex n. 91, do lado esquerdo com a área de recuo fronteira à Avenida Siqueira Campos, e pelos fundos com a área de recuo fronteira à Rua professor Torres Homem; e pelo pavimento de cobertura, com as áreas de recuo fronteira à Avenida Siqueira Campos e Rua Professor Torres Homem, com a cobertura do apartamento duplex n. 91 e com partes de uso comum. Terá a área útil de 173,2450 m2, área de garagem de 38,8800 m2, área comum de 82,2880 m2 e a área total construída de 294,4130 m2, pertencendo-lhe tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de

– (SEGUE NO VERSO) –



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA

61.648

FICHA

3

VERSO

3,8887 %. **DAS VINCULAÇÕES DAS GARAGENS** – Ao **apartamento n. 11** fica vinculada garagem n. 09, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com o depósito n. 09, e nos fundos com área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento, o depósito n. 09, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 21**, a garagem n. 07, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 06, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento, o depósito n. 07, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 31**, a garagem n. 05, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 04, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 05, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 41**, a garagem n. 03, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 3, 4 e 5, de outro lado com a garagem n. 2, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 03, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 51**, a garagem n. 01, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com o depósito n. 01 e com área de uso comum, de outro lado e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 01, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 61**, a garagem n. 21, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a rampa de acesso e com o depósito de lixo, de outro lado com área de uso comum e com o depósito n. 21, e nos fundos com o depósito n. 30 e área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 21, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 71**, a garagem n. 24, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 25, e nos fundos com as escadarias. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 24, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 81**, a garagem n. 22, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 23, e nos fundos com os depósitos ns. 21 e 22. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 22, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento duplex n. 91**, a garagem n. 30, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 31, de outro lado com a área de uso comum, compartimento de medidores, depósito n. 30 e com a garagem n. 21, e nos fundos com os depósitos ns. 21 e 22. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 30, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 12**, a garagem n. 08, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 08 e 09, e com o compartimento de bombas, de outro lado com a área de uso comum, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 08, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 22**, a garagem n. 06, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 07, de outro lado com a área de uso comum, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 06, localizado no subsolo.

– (CONTINUA NA FICHA Nº 04) –





CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA

61.648

FICHA

4

Santos, 26 de agosto

de 19 97

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 61.648) –

Fica vinculada ao apartamento n. 32, a garagem n. 04, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 05, de outro lado com os depósitos ns. 03, 04 e 05, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 04, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 42**, a garagem n. 02, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 03, de outro lado com a área de uso comum, e com o depósito n. 01, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 02, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 52**, a garagem n. 32, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 33, e com o hall social, de outro lado com a garagem n. 31, e nos fundos com o depósito n. 32. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 32, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 62**, a garagem n. 46, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 53, de outro lado e nos fundos com área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 46, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 72**, a garagem n. 25, localizada no térreo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 24, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com o hall de serviço. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 25, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 82**, a garagem n. 23, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 22, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com o depósito n. 23 e com as escadarias. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 23, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento duplex n. 92**, a garagem n. 31, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 32, depósitos ns. 31 e 32 e escadarias, de outro lado com a garagem n. 30, e nos fundos com os depósitos ns. 22 e 23. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 31, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 13**, a garagem n. 13, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 11 e 13 e com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 14, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 13, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 23**, a garagem n. 10, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 11, de outro lado com os depósitos ns. 02 e 10, e nos fundos com a garagem n. 12. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 10, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 33**, a garagem n. 19, localizada no subsolo, confrontando pela frente e de um lado com a área de circulação e manobras, de outro lado com área de uso comum, e com o depósito n. 19, e nos fundos com área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 19, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 43**, a garagem n. 33, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 33, 34 e 37, de outro lado com a garagem n. 32, e nos fundos com o hall social. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 33, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 53**, a garagem n. 29,

– (SEGUE NO VERSO) –



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA

61.648

FICHA

4

VERSO

localizada no térreo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 28, de outro lado com os depósitos ns. 28 e 29, e com área de uso comum, e nos fundos com o hall. Fica ainda vinculado ao apartamento n. 29, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 63**, a garagem n. 45, localizada no mezanino, confrontando pela frente e nos fundos com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 44, de outro lado com o depósito n. 45, e escadarias. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 45, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 73**, a garagem n. 43, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 43 e 46, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 43, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 83**, a garagem n. 47, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com parede do prédio, de outro lado com a garagem n. 48, e nos fundos com o depósito n. 47 e área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 47, localizado no mezanino. **Ao apartamento n. 93**, fica vinculada a garagem n. 40, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 39, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 40, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 14**, a garagem n. 14, localizada no subsolo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 13, de outro lado com a garagem n. 15, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 14, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 24**, a garagem n. 17, localizada no subsolo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 16, 17 e 18, de outro lado com a garagem n. 18, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 17, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 34**, a garagem n. 34, localizada no térreo confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 35, de outro lado com os depósitos ns. 33, 34 e 37, e nos fundos com o hall social. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 34, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 44**, a garagem n. 36, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 37, de outro lado com a garagem n. 35, e nos fundos com o depósito n. 36 e wc. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 36, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 54**, a garagem n. 54, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 52, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com os depósitos ns. 52 e 54. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 54, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 64**, a garagem n. 38, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a área de uso comum, de outro lado com os depósitos ns. 38 e 39, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 38, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 74**, a garagem n. 51, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 50 e 51, de outro lado com a garagem n. 52, e nos fundos com parede do

(CONTINUA NA FICHA Nº 05) -





CNM: 112474.2.0061648-88
CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

**2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS**

MATRÍCULA	FICHA
61.648	5

Santos, **26** de **agosto** de 19 **97**

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 61.648) –

prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 51, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 84**, a garagem n. 48, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 47, de outro lado com a garagem n. 49, e nos fundos com os depósitos ns. 47 e 48. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 48, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 94**, a garagem n. 41, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 42, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 41, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 15**, a garagem n. 15, localizada no subsolo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem 14, de outro lado com a garagem n. 16, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 15, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 25**, a garagem n. 18, localizada no subsolo, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 17, de outro lado com a garagem n. 20 e o depósito n. 20, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 18, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 35**, a garagem n. 35, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 36, de outro lado com a garagem n. 34, e nos fundos com os depósitos ns. 35 e 36. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 35, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 45**, a garagem n. 37, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 36, e nos fundos com a cabina de controle. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 37, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 55**, a garagem n. 28, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação de manobras, de um lado com o hall de serviço e com o hall social, de outro lado com a garagem n. 29, e nos fundos com o hall social. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 28, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 65**, a garagem n. 39, localizada no mezanino, confrontando pela frente com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 40, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 39, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 75**, a garagem n. 52, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 51, de outro lado com a garagem n. 54, e com o depósito n. 54, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 52, localizado no mezanino. **Ao apartamento n. 85**, fica vinculada a garagem n. 49, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 48 e com o depósito n. 48, de outro lado com a garagem n. 50, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 49, localizado no mezanino. **Ao apartamento n. 95**, fica vinculada a garagem n. 42, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 41, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 42, localizado no

– (SEGUE NO VERSO) –

Para verificar a autenticidade acesse <https://ridigital.org.br/validacao.aspx?HashQRC=FF7C009A-27C7-41AD-B7F4-BB8AB397BACB>

61.648

5



Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO RICARDO DE VASCONCELOS JUNIOR e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/02/2026 às 15:09, sob o número WSTS26700544475. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0022522-58.1998.8.26.0562 e código uG7Th2No.



CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA

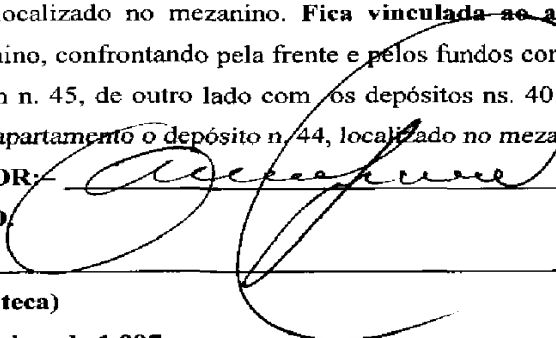
61.648

FICHA

5

VERSO

mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 16**, a garagem n. 16, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 15, de outro lado com os depósitos ns. 16, 17 e 18, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 16, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 26**, a garagem n. 11, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 12 e com área de circulação e manobras, de outro lado com área de uso comum e nos fundos com a garagem n. 10. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 11, localizado no subsolo. **Ao apartamento n. 36**, fica vinculada a garagem n. 20, localizada no subsolo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 18, de outro lado com a área de uso comum, e nos fundos com o depósito n. 20. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 20, localizado no subsolo. **Fica vinculada ao apartamento n. 46**, a garagem n. 12, localizada no subsolo, confrontando pela frente e pelos fundos com a área de circulação e manobras, de um lado com os depósitos ns. 12 e 14 e escadarias, e de outro lado com o depósito n. 10, e com as garagens ns. 10 e 11. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 12, localizado no subsolo. **Ao apartamento n. 56**, fica vinculada a garagem n. 26, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 27, de outro lado com área de uso comum, e nos fundos com os depósitos ns. 24 e 25. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 26, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 66**, a garagem n. 27, localizada no térreo, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com área de uso comum, de outro lado com a garagem n. 26 e nos fundos com área de uso comum e com o depósito n. 27. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 27, localizado no térreo. **Fica vinculada ao apartamento n. 76**, a garagem n. 53, localizada no mezanino, confrontando pela frente e de um lado com a área de circulação e manobras, de outro lado com área de uso comum, com o depósito n. 53, e com a garagem n. 48, e nos fundos com área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 53, localizado no mezanino. **Ao apartamento n. 86**, fica vinculada a garagem n. 50, localizada no mezanino, confrontando pela frente com a área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 49, de outro lado com os depósitos ns. 50 e 51, e nos fundos com parede do prédio. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 50, localizado no mezanino. **Fica vinculada ao apartamento n. 96**, a garagem n. 44, localizada no mezanino, confrontando pela frente e pelos fundos com área de circulação e manobras, de um lado com a garagem n. 45, de outro lado com os depósitos ns. 40 e 44 e com área de uso comum. Fica ainda vinculado ao apartamento o depósito n. 44, localizado no mezanino.

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,**
OF. SUBSTITUTO

AV.3 - 61.648. (hipoteca)

DATA: - 29 de setembro de 1.997.

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, celebrado em 17 de setembro de 1.997, em São Paulo, Capital, os proprietários **BENITO GIL RODRIGUES e sua mulher ESTELA MARGARIDA**

(CONTINUA NA FICHA Nº 06)





CNM: 112474.2.0061648-88

CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL

**2º SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO
DA COMARCA DE SANTOS**

MATRÍCULA

61.648

FICHA

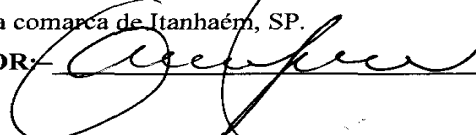
6

Santos, **29** de **setembro**

de 19 **97**

– (**CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 61.648**) –

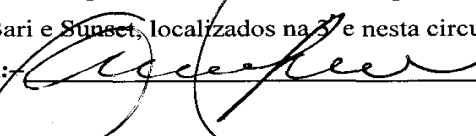
GODINHO DE CAMPOS GIL, portadora da cédula de identidade RG n. 4.605.564-2-SSP-SP, **MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SÁ**, portadora da cédula de identidade RG n. 2.598.938-8-SSP-SP, e seu marido **OLNEY MACEDO DE SÁ**, anteriormente qualificados, com a interveniência de **YAMAZATO COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, **deram o imóvel desta matrícula em HIPOTECA de primeiro grau, a favor do BANCO BANDEIRANTES S.A**, carteira de crédito imobiliário, com sede em São Paulo, Capital, à Rua Boa Vista, n. 162, 7º andar, inscrito no CGC sob n. 61.071.387/0001-61, para garantia do crédito de R\$ 1.090.000,00 a ser liberado em 21 parcelas, a partir de 17/12/97, crédito esse destinado a construção do empreendimento denominado Edifício SUNSET, em terreno desta matrícula. Condições: taxa anual de juros – 12,285% , efetiva de 13,00 % ao ano. Seguros danos físicos – R\$-732,61. Resp. civil do construtor – R\$-466,67. Data prevista para o término da obra – 17/08/99. Prazo de carência para pagamento da dívida – 06 meses. Data do término da carência – 17/02/99. Dia para pagamento mensal dos juros e seguros – 17 de cada mês. Agência 067 Santos. A dívida é garantida inclusive pelo imóvel objeto das matrículas ns. 51.888 e 16.295, desta serventia e de imóvel localizado na comarca de Itanhaém, SP.

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI**,
Oficial substituto.

AV. 4 – 61.648. (cessão fiduciária)

DATA:– 29 de setembro de 1.997.

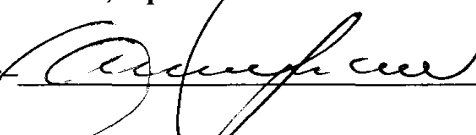
Nos termos do instrumento particular referido no R. 3, procedo esta averbação para constar que os devedores já qualificados, deram ao **BANCO BANDEIRANTES S.A**, já qualificado, em **CESSÃO FIDUCIÁRIA**, os créditos decorrentes da promessa de venda e compra de unidades dos empreendimentos denominados Edifícios Torre Di Bari e Sunset, localizados na 3ª e nesta circunscrição imobiliárias.

AVERBADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI**,
Oficial substituto.

AV. 5 – 61.648. (retificação)

DATA:– 07 de outubro de 1.997.

Nos termos do artigo 213, parágrafo primeiro, da lei 6.015/73, procedo esta averbação para corrigir erro evidente ao ser lançado o R. 3, uma vez que revendo o título que deu origem ao mesmo, por ele verifiquei que corretamente, o prazo do término da carência é 17 de fevereiro de 2.000, e não como constou.

AVERBADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI**,
Oficial substituto.

R. 6 – 61.648. (arresto)

– (**SEGUE NO VERSO**) –

CNM: 112474.2.0061648-88

CNM n° 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA **61.648**

FICHA 6

VERSO

DATA:- 02 de janeiro de 2.004.

Em cumprimento ao r. mandado expedido em 13 de novembro de 2.003, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta comarca, extraído dos autos da ação de EXECUÇÃO FISCAL (Proc. no. 696/00) movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**, contra **YAMAZATO, COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, anteriormente qualificada, o imóvel desta matrícula, de propriedade de **MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SÁ** e seu marido **OLNEY MACEDO DE SÁ** e **BENITO GIL RODRIGUES** e sua mulher **ESTELA MARGARIDA GODINHO DE CAMPOS GIL**, anteriormente qualificados, foi **ARRESTADO** nos autos supra, sendo de **R\$ 6.955,68**, o valor atribuído à ação, tendo sido nomeada depositária **NICE APARECIDA DE SOUZA MOREIRA**, Procuradora do Município, inscrita no OAB/SP sob no. 107.554.-

REGISTRADO POR: GUILHERME DA COSTA MOITA
FILHO, escrevente autorizado.-

AV. 7 - 61.648. (penhora) - Prenotação nº 266.622

DATA:– 19 de maio de 2.011.

Em cumprimento ao r. mandado expedido em 31 de março de 2.011, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, extraído dos autos n.º 1997.054482-0 - **no. de ordem 11532/97**, I.D.A. no. 12544/97 da ação de **Execução Fiscal** movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS**, contra **BENITO GIL RODRIGUES**, anteriormente qualificado, **21,49043% do imóvel** desta matrícula, foi **PENHORADO** nos autos supra, sendo de R\$. 933,88 o valor atribuído à ação, tendo sido nomeado depositário o Sr. **BENITO GIL RODRIGUES**, anteriormente qualificado.

AVERBADO POR:- _____ ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,
escrevente autorizado

AV-8 / M-61.648 - PENHORA

~~Averbado em 17 de julho de 2019 - Prenotação nº 346.205 de 04/07/2019~~

Conforme certidão emitida em 03 de julho de 2019, por meio eletrônico, protocolo PH000274855, extraída dos autos da ação de **EXECUÇÃO FISCAL** (processo no. 00480193520028260562) em trâmite perante a 1a. Vara da Fazenda Pública de Santos-SP, movida pelo **MUNICÍPIO DE SANTOS**, CNPJ nº 58.200.015/0001-83, em face de **OLNEY MACEDO DE SA**, CPF nº 017.486.458-20; **MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SA**, CPF nº 070.199.548-39; **BENITO GIL RODRIGUES**, CPF nº 038.781.988-68; **ESTELA MARGARIDA GODINHO DE CAMPOS GIL**, CPF nº 087.124.618-06; e, **YAMAZATO COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA - ME**, CNPJ nº 51.079.788/0001-04, procede-se esta averbação para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, nos autos supra, sendo **R\$ 50.260,52** o valor da dívida, tendo sido nomeada depositária a

(CONTINUA NA FICHA) 07



CNM nº 112474.2.0061648-88

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA	FICHA
61.648	07

Santos, 17 de julho

de 20 19

PREFEITURA DE SANTOS.

Paulo Angelo Corrêa

Escrevente Autorizado

Selo digital: 11247433110CB800346205193

AV-9 / M-61.648 - PENHORA

Averbado em 17 de julho de 2019 - Prenotação nº 346.218 de 04/07/2019

Conforme certidão de penhora emitida eletronicamente em 04 de julho de 2019, protocolo n.º PH000275163, pelo escrivão diretor da 1ª Vara da Fazenda Pública de Santos-SP, nos autos da ação de Execução Fiscal nº 05073267320078260562, movida por **MUNICIPIO DE SANTOS**, CNPJ sob nº 58.200.015/0001-83, em face de **OLNEY MACEDO DE SA**, CPF nº 017.486.458-20; **BENITO GIL RODRIGUES**, CPF nº 038.781.988-68; **MARIA DEL CARMEN GIL MACEDO DE SA**, CPF nº 070.199.548-39; **ESTELA MARGARIDA GODINHO DE CAMPOS GIL**, CPF nº 087.124.618-06; e **JOSE ANTONIO GIL RODRIGUES**, CPF nº 510.353.678-15, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO** nos autos supra, sendo **R\$ 58.815,54** o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário Prefeitura Municipal de Santos.

Carmen Tabet Bonini

Escrevente Autorizada

Selo digital: 11247433110D3000346218191

Av.10 / M-61.648 - RETIFICAÇÃO

Averbado aos 08 de fevereiro de 2024 - Prenotação nº 402.965 de 08/02/2024

De conformidade com o artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/73, e atendendo requerimento firmado em Santos-SP aos 08/02/2024, procede-se a presente a fim de constar que, em virtude da ocorrência de "erro de oficina", o ato identificado como **Av.8 / PENHORA** de 17/07/2019, **deixou de ser assinado** pelo responsável por sua textualização, razão pela qual fica sanada dita falha com a aposição da referida assinatura nesta data.

Gabriel Odria Zanetti

Oficial Substituto

Selo digital: 112474331109BA00402965245

Av.11 / M-61.648 - INDISPONIBILIDADE DE BENS

Averbado aos 22 de novembro de 2024 - Prenotação nº 413.630 de 18/11/2024

(CONTINUA NO VERSO)



CNM nº 112474.2.0061648-88

MATRÍCULA

61.648

FICHA

07

VERSO

Em atendimento ao comunicado da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, emitido por meio eletrônico (Protocolo: 202411.1319.03701948-IA-550) aos 13/11/2024 pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região - São Paulo - Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução, referente ao Processo nº 0139200-18.1999.5.02.0441, nos termos do Provimento CG nº 13/2012 e dos itens 403 e seguintes do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente a fim de constar a **indisponibilidade dos bens e direitos** titulados em nome de **YAMAZATO COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (YAMAZATO)** - CNPJ nº 51.079.788/0001-04.

Heloise Romares Pinheiro

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743311885200413630244

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP

Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

Alameda Armênio Mendes (antiga Rua Guaiaó), 66, sala 715 -

Praiamar Corporate, Aparecida - Santos / SP

CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700

Protocolo nº 530559

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula nº **61648 (CNM nº 112474.2.0061648-88)** e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em "<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>", ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO**, ainda, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

Santos, 10 de fevereiro de 2026.

Pietterson Ribeiro Miranda, Oficial Substituto (assinatura digital).

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$45,88	R\$13,04	R\$8,92	R\$2,41	R\$3,15	R\$2,20	R\$0,92	R\$76,52

Recolhimento conforme Art. 12 da Lei 11.331/2002

Selo Digital: 1124743C31D8E700530559265

