Confidential

| | | | |
|---|---|---|---|
| Proprietário: | Banco Santander (Brasil) S.A | Dossiê | 02.18430 |
| Tipo de Imóvel: | Casa | Uso do imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Desconhecido | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Rua Cambuci, 11, Parque Guarus, Campos dos Goytacazes - RJ | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | Idade Imóvel: | 20 anos |

**Metragens**

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total (m² ou ha) | Matrícula: | 178,50 |
| | IPTU/ITR: | 178,50 |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | 178,50 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | 140,00 |
| | IPTU: | 201,13 |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| Área Privativa empregada na avaliação: | | 140,00 |






**Observações impactantes na avaliação**

Conforme acordado como cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR14.653- 2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula. Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada.

**Indício de contaminação ambiental**

**Resumo de Valores**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **-Terreno/Terra Nua** | | | | | |
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | R$ - | % Desc: | |
| **-Construções e Benfeitorias Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | R$ 420.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 289.000,00 | % Desc: | -31,19% |
| **-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas** | | | | | |
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | | % Desc: | |
| **-Fator Comercialização (quando aplicável)** | | | | | |
| FC | | | | | |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valor de Mercado:** | **R$ 420.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 289.000,00** | **% Desc:** | **-31,19%** |

| | |
|---|---|
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 30 meses |
| Validade do Laudo | 1 ANO |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 30/01/2025 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 21/01/2025 (vistoria externa) | | | | |
| Nome Avaliador: | Marcos Mansour C. Awad | CREA Resp.: | 5062265096 | ART nº: | |

## Dossiê 02.18430

## Resumo da Avaliação

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Logradouro:** | R. Cambuci, 11 | | |
| **CEP:** | 28073-070 | **Bairro:** | Parque Guarus |
| **Cidade - UF:** | Campos dos Goytacazes - RJ | | |

## Imóvel Avaliando

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Tipologia:** | Casa | | | **Matrícula:** | 32.096 |
| **Dorms** | | **Suíte(s)** | | **Banheiro(s)** | | **Vaga(s):** | |
| **A. terreno:** | 178,5 m² | | | **Idade estimada:** | 20 |
| **Padrão IBAPE/SP:** | Casa Padrão Médio | | | | |
| **Estado conservação:** | d | **FOC:** | 0,800 | **Vida útil:** | 70 anos |

**Áreas (m²)**

| Construída | Comum | Total | Averbada | Não Averbada |
|---|---|---|---|---|
| 140,00 m² | - | 140,00 m² | 140,00 m² | - |

## Resultado da Avaliação:

**Valor de Mercado:**

**R$ 420.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:**

**R$ 289.000,00**

São Paulo

30/01/2025

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

## Padrão da Região

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

## Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☑ Comercial ☑ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

## Melhoramentos Públicos

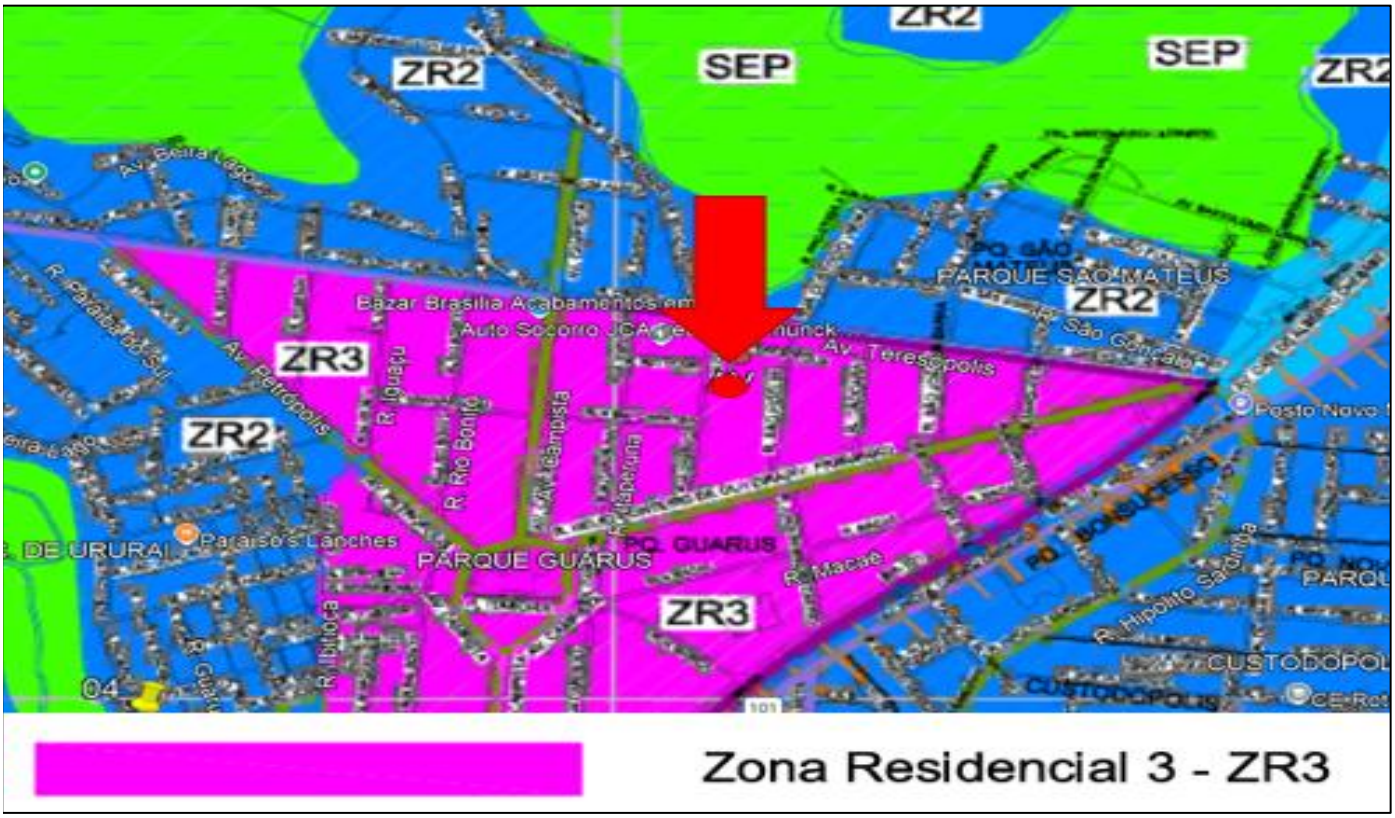
☑ Energia elétrica ☑ Pavimentação ☑ Rede de telefonia ☑ Coleta resíduos sólidos ☑ Rede distribuição de água
☑ Comunicação e televisão ☑ Esgotamento sanitário ☑ Águas pluviais ☑ Esgotamento sanitário ☑ Serviços postais
☑ Limpeza ☑ Conservação viária

## Caracterização da via

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

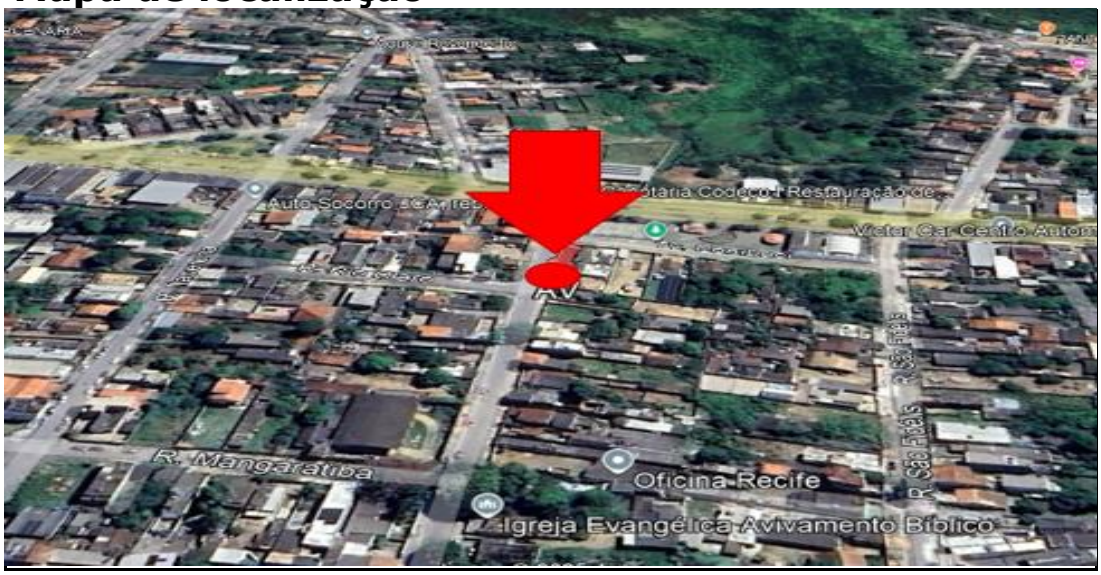
## Zoneamento

**Zona:** **ZR3** **TO:** 60 **CAM:** 4



## Descrição da Propriedade

### Mapa de localização




| | | | |
|---|---|---|---|
| **Área terreno:** | 178,5 m² | Fonte: | Matrícula |
| **Área construída:** | 140,00 m² | Fonte: | Matrícula |
| **Estado de conservação:** | d | regular / reparos simples | |
| **Padrão Construtivo (IBAPE/SP):** | | Casa Padrão Médio | |
| **Idade estimada:** | 20 anos | | |

## Documentações

| | Numeração | Área terreno (m²) | Área construída (m²) |
|---|---|---|---|
| Matrícula | 9.806 | 178,50 | 140,00 |
| IPTU 2025 | 11553 | 178,50 | 201,13 |
| | | | |

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e área construída conforme matrícula.

Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada.

## Diagnóstico de Mercado

O mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes está em recuperação após crises econômicas e a pandemia, impulsionado por investimentos em infraestrutura e pela influência da indústria do petróleo. A cidade tem potencial para o desenvolvimento de empreendimentos verticais, já que apenas 11,28% da população vive em prédios. A diversidade de construções, predominantemente horizontais, pode dificultar a comparação direta de imóveis, como observado na pesquisa, onde os elementos 1 e 5 apresentaram padrões distantes do imóvel avaliado. Apesar disso, o mercado local oferece oportunidades promissoras, especialmente em áreas centrais e nobres.

# Dossiê 02.18430

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



| | | | |
|---|---|---|---|
| End.: Rua Francisco Ricardo Lizandro dos Santos, 19 | | | |
| CEP: 28080-355 | airro: Parque Jardim Carioc | | idade / UF: Campos dos Goytacazes - R |
| Dorm(s): | Suíte(s): | Wc(s): | Idade estimada: 35 anos |
| Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio | | | Est.Cons.: d |
| Imob.: Corretora Ideal | | Cont: marcelo | Tel.: (22) 2726-8000 |
| Área útil: 266 m² | Data: 30/01/25 | | Preço: R$ 595.000,00 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-jardim-carioca-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-266m2-venda-RS595000-id-2603306376/ | | | |

## ELEMENTO COMPARATIVO 02



| | | | |
|---|---|---|---|
| End.: Tv. Alfredo Chacar Filho, 47 | | | |
| CEP: 28060-365 | Bairro: Parque Guarus | | idade / UF: Campos dos Goytacazes - R |
| Dorm(s): | Suíte(s): | Wc(s): | Idade estimada: 30 anos |
| Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples | | | Est.Cons.: c |
| Imob.: New Core | | Cont: Sra Ângela | Tel.: (11) 4580-4274 |
| Área útil: 86 m² | Data: 30/01/25 | | Preço: R$ 259.040,00 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-guarus-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-86m2-venda-RS259040-id-2771276242/ | | | |

## ELEMENTO COMPARATIVO 03



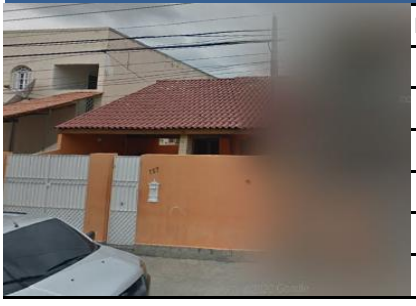
| | | | |
|---|---|---|---|
| End.: R. Tocos, 22 | | | |
| CEP: 28070-455 | ro: Parque Visconde de Ur | | idade / UF: Campos dos Goytacazes - R |
| Dorm(s): | Suíte(s): | Wc(s): | Idade estimada: 35 anos |
| Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples | | | Est.Cons.: c |
| Imob.: Corretora Ideal | | Cont: marcelo | Tel.: (22) 2726-8000 |
| Área útil: 111 m² | Data: 30/01/25 | | Preço: R$ 310.000,00 |
| Link: https://www.corretoraideal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-visconde-de-ururai-campos-dos-goytacazes-2-vagas-180m2-venda-RS400000.000-code-8769 | | | |

## ELEMENTO COMPARATIVO 04



| | | | |
|---|---|---|---|
| End.: R. Santo Amaro, 61 | | | |
| CEP: 28070-326 | ro: Parque Visconde de Ur | | idade / UF: Campos dos Goytacazes - R |
| Dorm(s): | Suíte(s): | Wc(s): | Idade estimada: 40 anos |
| Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples | | | Est.Cons.: e |
| Imob.: Corretora Ideal | | Cont: marcelo | Tel.: (22) 2726-8000 |
| Área útil: 150 m² | Data: 30/01/25 | | Preço: R$ 250.000,00 |
| Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-4-quartos-parque-visconde-de-ururai-campos-dos-goytacazes-rj-150m2-id-2603305489/?_gl=1*5tb6kw*_ga*MTAxMzM1ODUxMC4xNzIzODI3OTky*_ga_SP7M9MSCB3*MTczNzEzMDczOS42My4xLjE3MzcxMzEzMzAuMTkuMC4w | | | |

## ELEMENTO COMPARATIVO 05



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| End.: Rua Capitão Júlio Nogueira, 137 | | | | |
| CEP: 28080-470 | | airro: Parque Jardim Carioc | | idade / UF: Campos dos Goytacazes - R |
| #REF! | Dorm(s): | Suíte(s): | Wc(s): | Idade estimada: 30 anos |
| Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio | | | | Est.Cons.: c |
| Imob.: Corretora Ideal | | | Cont: marcelo | Tel.: (22) 2726-8000 |
| Área útil: 80 m² | | Data: 30/01/25 | | Preço: R$ 320.000,00 |
| Link: https://www.vivareal.com.br/404/?origin=https%3A%2F%2Fwww.vivareal.com.br%2Fimovel%2Fcasa-4-quartos-parque-jardim-carioca-bairros-campos-dos-goytacazes-com-garagem-85m2-venda-RS320000-id-2659299157 | | | | |

## Dossiê 02.18430

## Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

| Nº do item | Endereço | Preço Compra/Venda (R$) | Área útil (m²) | Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²) | Aplicado na Parcela das Benfeitorias | | | Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²) | | Aplicado na Parcela do Terreno | | Variação Monetária final (R$/m²) | Valor Homogeneizado (R$/m²) | Fator acumulado | Valor Saneado (R$/m²) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | Parcela Benfeitoria | Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc) | Fator Padrão Construtivo | Fator Área | Fator At/Ac | Parcela Terreno | Fator Transposição | | | | |
| 1 | Rua Francisco Ricardo Lizandro dos Santos, 19 | 595.000,00 | 266,00 | 2.013,16 | 80% | 1,2133 | 1,0000 | 1,0835 | 1,0792 | 20% | 1,0000 | 671,19 | 2.684,35 | 1,333 | 2.684,35 |
| 2 | Tv. Alfredo Chacar Filho, 47 | 259.040,00 | 86,00 | 2.710,88 | 80% | 1,0798 | 1,4389 | 0,9409 | 0,8355 | 20% | 1,0000 | 518,70 | 3.229,58 | 1,191 | 3.229,58 |
| 3 | R. Tocos, 22 | 310.000,00 | 111,00 | 2.513,51 | 80% | 1,1641 | 1,4389 | 0,9436 | 0,9417 | 20% | 1,0000 | 924,19 | 3.437,70 | 1,368 | 3.437,70 |
| 4 | R. Santo Amaro, 61 | 250.000,00 | 150,00 | 1.500,00 | 80% | 1,4264 | 1,4389 | 1,0174 | 1,0626 | 20% | 1,0000 | 1.158,31 | 2.658,31 | 1,772 | 2.658,31 |
| 5 | Rua Capitão Júlio Nogueira, 137 | 320.000,00 | 80,00 | 3.600,00 | 80% | 1,0798 | 1,0000 | 0,9324 | 0,8348 | 20% | 1,0000 | -608,13 | 2.991,87 | 0,831 | 2.991,87 |
| Média | | | | | | | | | | | | | 3.000,36 | - | 3.000,36 |

## Resumo do Resultado:

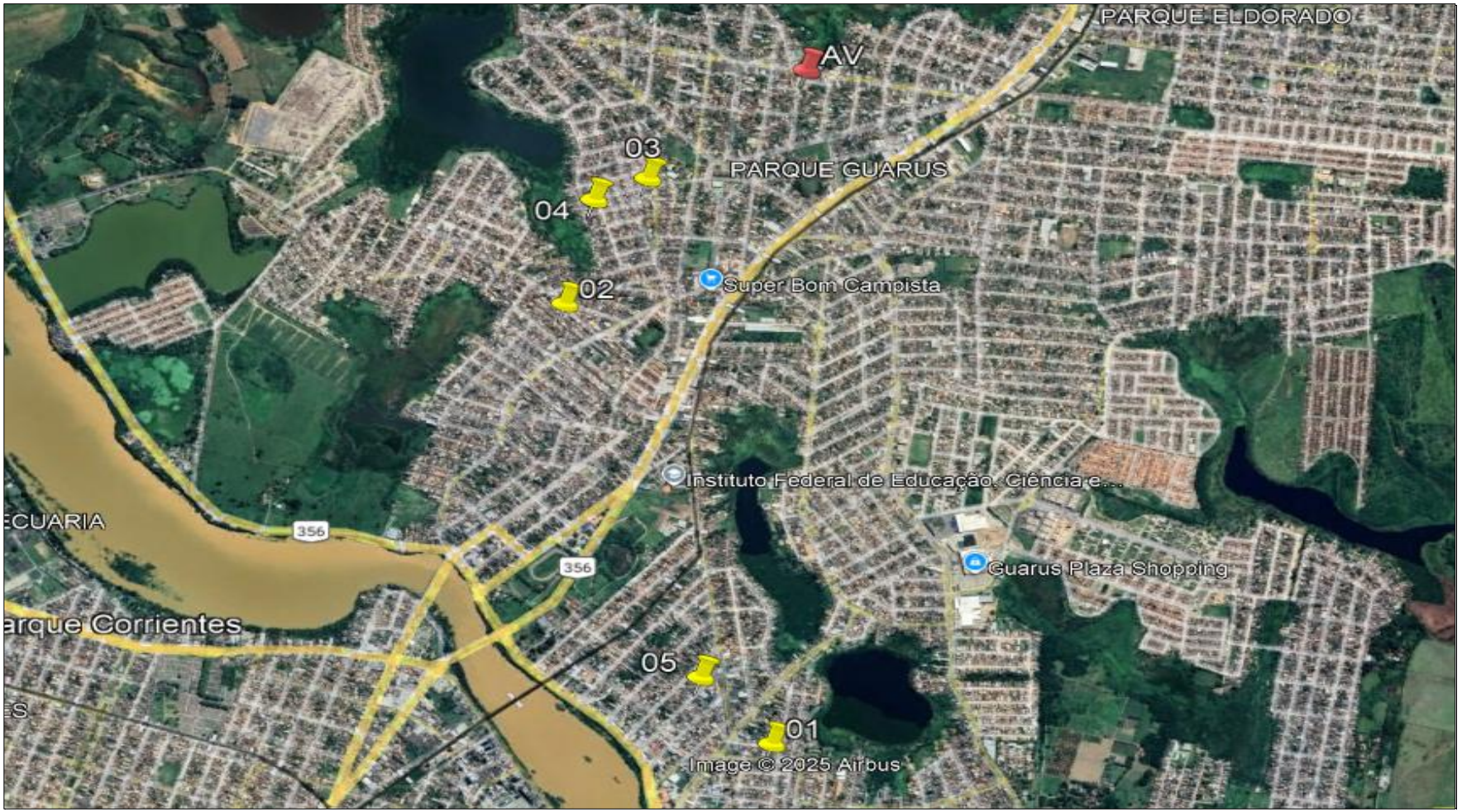
| Valor Unitário Saneado (R$ / m²) | Desvio Padrão (R$ / m²) | Saneamento + 30% (R$ / m²) | Saneamento - 30% (R$ / m²) | Coeficiente de Variação Final | Amplitude do Intervalo de Confiança | Valor de Mercado |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3.000,36 | 339,39 | 3.900,47 | 2.100,25 | 11,31% | 15,51% | R$ 420.050,80 |

## Resultado da Avaliação

### Valor de Mercado

R$ 420.000,00

## Mapa Av x Elementos



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 420.000,00

Considerações

| Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel) | | % | | Despesas Financeiras: ( Taxas de Mercado) | % | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IPTU | R$ 2.100,00 | 0,05% | ao mês | Taxa da aplicação financeira | 12,25% | Taxa Selic+4% |
| Manutenção/Administração | | 0,55% | ao mês | Inflação média ao ano | 4,83% | IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | | 0,06% | ao mês | Custo financeiro | 7,08% | ao ano |
| **Total 1** | | **0,66%** | **ao mês** | **Total 2** | **0,59%** | **ao mês** |

**Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,25% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização: 30 Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

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

-31% R$ 289.000,00

Diagnóstico de Mercado

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

Considerações

## Especificação

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

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

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

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

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

| Descrição | Grau | | |
|---|---|---|---|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno daestimativa de tendência central | ≤ 30% | ≤ 40% | ≤ 50% |
| | **Amplitude do intervalo de confiança:** | | 15,51% |
| | **Grau de Precisão** | | **Grau III** |

# Fotos do Avaliando



Fachada




Identificação numérica



Vista da via



Vista da Via



Identificação Vizinho

# ANEXO
# DOCUMENTAÇÕES

CARTORIO DO 5° OFICIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL (22) 2722-4851
E-Mail:

# REGISTRO GERAL
## FICHA TALÃO

| MATRÍCULA | FOLHA | LIVRO |
|---|---|---|
| 00009806 | 0283 | 2-AG |

**DATA: 30/06/1989**

**IMÓVEL: O prédio n° 11 da Rua Cambuci, em Guarus, 3° subdistrito do 1° distrito municipal,** medindo 10,50m de largura por 17,00m de comprimento, ou sejam, 178,50m², confrontando-se pela frente com a Rua Cambuci, por um lado com João Santana de Souza, pelo outro lado e fundos com Genedito França, na proporção de 62% para Odicéia e 32% para Marcus; de propriedade de Irineu Alves Nunes e s/m Zilda Miranda Nunes, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele mecânico, CI n° 580.046 - IFP exp. em 07/11/62, ela do lar, certidão de casamento n° 1.242 do Lv. 11, às fls. 160v/161 do cartório de Guarapari - ES, inscritos no CPF sob o n° 320.262.697-34, residente à Rua Henrique Moscoso, 2029, Vila Velha - ES, ora de passagem por esta cidade; devidamente registrado no Lv. 3-O, fls. 12, sob o n° 19.672 desta circunscrição. O oficial (as.) José Miguel Murad.

**R1/9806 - Campos, 30 de junho de 1989** - Irineu Alves Nunes e s/m Zilda Miranda Nunes, através de escritura de compra e venda em 06/06/1989, lv. 36, n° 43/6974, cartório do 9° ofício desta cidade, transmitiram a Odicéia Manhães Silva, viúva, do lar, CI n° 06142110-3 - IFP, exp. em 30/03/81 e do CPF n° 730.205.837-72 e Marcus José Manhães Silva, menor absolutamente incapaz pela idade, neste ato representado por sua mãe acima qualificada, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, à Rua Maricá, 04, o imóvel acima matriculado pelo valor de Ncz$100,00. O oficial (as.) José Miguel Murad.

**R2/9.806 - Campos, 08/06/09** - Odicéia Manhães Silva, brasileira, viúva, CPF n° 730.205.837-72 e Marcus José Manhães Silva, brasileiro, solteiro, maior, CPF n° 087.942.827-90, nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em 01/06/09 pelo cartório do 5° ofício desta cidade (Lv. 47, fls. 187, n° 76), transmitiram a Maria Eulina dos Santos Lapa, brasileira, viúva, professora, portadora da CI n° 324820 SSP/SE e do CPF n° 149.139.335/15, residente nesta cidade na Av. Pelinca, n° 245, bloco 08, ap. 1004; o imóvel objeto da matrícula pelo valor de R$15.000,00. (Emolumentos calculados sobre avaliação fiscal, avaliado em R$37.500,00). O oficial (as.) Hélia Márcia Santos Almeida. Selo: RNN50458XGC.

**CERTIFICO QUE O IMOVEL OBJETO DA PRESENTE MATRICULA FOI TRANSPORTADO PARA O SISTEMA DE FICHAS CONFORME FACULTA O ART.173 DA LEI Nº6015/73. CAMPOS, 18 DE MARÇO DE 2021. O, SUBOFICIAL, (AS.) HÉLIA MARCIA SANTOS ALMEIDA.**

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5482cf49-4f17-485b-bb93-153d638f107d

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Esse documento foi assinado digitalmente por HELIO SOARES DOS SANTOS - 05/09/2022 17:12

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5482cf49-4f17-485b-bb93-153d638f107d

CARTORIO DO 5° OFICIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL 2722-4851/cartorioquintooficio@gmail.com
E-Mail:

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO 2**

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 00009806 | 001 |

**ANOTAÇÃO: CONTINUAÇÃO DA MATRICULA 9806 (TRANSPORTE DO LVº2-AG, FLS.283).**

**AV3/9806, Campos - 28/07/2021**, fica averbado que o prédio n° 11 da Rua Cambuci, em Guarus, no 3ºSubdistrito desta cidade, possui 140,00m² de área construída; (Inscrição da PMCG nº 11.553); nos termos da Certidão n° 0507/2021 da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes/RJ, expedida em 16/06/2021, e requerimento do proprietário que fica arquivado em cartório. O, Suboficial Hélia Márcia S. Almeida. Selo n° EDWC69752.

**R4/9806, Campos- 05/01/22**, Maria Eulina dos Santos Lapa, brasileira, filho(a) de Maria Senhorinha dos Santos, pensionista, viúva, que declara não conviver em união estável, portador(a) da CI nº324820/SSP-SE, e do CPF nº149.139.335-15, com endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado(a) na Av. Pelinca nº245, PQ.Tamandaré nesta cidade, através do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública-Leis nº4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia- Lei nº9.514/97 e 13.465/17, Venda e Compra de Imóvel -Financiamento nº0010283340 de 06/12/21, transmitiram a FÁTIMA PEREIRA DA SILVA, brasileiro(a), filho(a) de Lucia Pereira da Silva e Adilson Cezario da Silva, administradora, solteira, maior, declara não conviver em união estável, portador(a) da CI nº09448793-1/Detran-RJ e do CPF nº017.845.647-02, email: ltda3828@gmail.com, residente nesta cidade na rua Ibitioca nº26, Pq.Visconde de Ururaí; o imóvel objeto da matrícula pelo valor de R$460.000,00, sendo R$134.866,32 de recursos próprios já pagos em moeda corrente, R$0,00 recursos em forma de desconto concedido pelo FGTS, R$0,00 recursos da CV do FGTS, e R$325.133,68 referente ao financiamento concedido pelo Banco Santander (Brasil) S.A, avaliado para efeitos fiscais (ITBI) em R$460.000,00. (Prenotação nº 35686 de 08/12/21). O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nºEEAL80601PTX. Consulta nº01515.22.01.05.39.118, de 05/01/22 da Corregedoria Geral da Justiça.

**R5/9806-Campos, 05/01/22** - através do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública-Leis nº4.380/64 e 5.049/66, Alienação Fiduciária de Imóvel em garantia- Lei nº9.514/97 e 13.465/17, Venda e Compra de Imóvel -Financiamento nº0010283340 de 06/12/21, os(a) proprietários(a), FÁTIMA PEREIRA DA SILVA, constituiu(ram) a propriedade fiduciária do imóvel objeto da matrícula ao Banco Santander (Brasil) S.A, inscrita no C.N.P.J. sob o nº 90.400.888/0001-42, dando-se o desdobramento da posse, tornando-se, eles fiduciantes, possuidores direto e a fiduciária possuidora indireta do imóvel, pelo valor constante na letra "D" no Item 4, do aludido Contrato, valor da dívida/financiamento total: R$348.133,38; letra "E" do Item 1(valor da avaliação e venda em público leilão): R$460.000,00, cujo pagamento se dará em 324 meses, a taxa anual de juros nominal de 10,4724% e efetiva de 10,9900%, e vencimento do 1º encargo mensal para 06/01/22, e demais obrigações contratuais de responsabilidade de FÁTIMA PEREIRA DA SILVA. O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nºEeal80602SWA.

**AV6/9806, Campos -10/05/22** - foi averbado que por solicitação do Banco Santander (Brasil) S/A, foi expedida a intimação a devedora, Fátima Pereira da Silva, para fins de cumprimento das obrigações contratuais de encargos vencidos e não pagos, no prazo de quinze (15) dias, contados do recebimento da respectiva Notificação, conforme previsto no parágrafo 1º, 2º e 3º do artigo 26 da Lei 9.514/97, referente ao financiamento do imóvel situado à rua Cambuci nº11, PQ.Guarus, dado em alienação fidúciaria. Certifico que, feita a diligência no dia 19/04/22 no respectivo endereço, a devedora, foi notificada por todo conteúdo da presente Carta de Notificação, tendo a mesma bem ciente ficado, recebido à

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado .onr

Esse documento foi assinado digitalmente por HELIO SOARES DOS SANTOS - 05/09/2022 17:12

CARTORIO DO 5° OFICIO
HELIO SOARES DOS SANTOS - TABELIÃO E OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
RUA JOAO PESSOA N 92 - CENTRO - CAMPOS/RJ
TEL 2722-4851/cartorioquintooficio@gmail.com
E-Mail:

**REGISTRO GERAL**
**LIVRO 2**

| MATRÍCULA | FICHA |
|---|---|
| 00009806 | 001V |

contrafé a ela entregue, porém não tendo exarado o seu recebimento; conforme informação do Cartório do 8º Ofício de Notas e Registro desta Comarca, em data: 19/04/22, portanto até a presente data não compareceu, para efetuar a purga da mora. O, Suboficial Helia Marcia S. Almeida. Selo nºEEDP42133QXH.

**AV7/9806, Campos - 02/09/22**- fica averbado o cancelamento da alienação registrada sob o nº R5, que gravava o imóvel objeto da matricula, conforme Requerimento de Consolidação e Cancelamento de Alienação Fiduciária, expedido pelo Banco Santander (Brasil) S/A em 08/08/22, que fica arquivado em cartório. O, Suboficial Hélia Márcia S.Almeida. Selo nº EEGJ31780DFI.

**AV8/9806, Campos - 02/09/22**- fica averbado que o imóvel objeto da matricula, foi consolidado em favor da(o) credor(a) fiduciária(o): Banco Santander (Brasil) S/A, inscrito no CNPJ nº90.400.888/0001-42, com sede estabelecida à Av. Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A-Brooklin Novo -São Paulo/SP, de acordo com o artigo 26 § 7º da Lei 9.514/97, após o cumprimento das formalidades legais, em decorrência do Contrato de Financiamento Imobiliário nº001028334-0, firmado em 06/12/21; o devedor foi devidamente intimado e não compareceu para purgar a mora no prazo legal; bem como artigo 27 da mesma lei acima referida, ou seja, a proprietária somente poderá alienar o imóvel levando-o a público leilão; tudo nos termos do Requerimento de Consolidação da Propriedade, expedido em 08/08/22 e demais documentos exigidos e arquivados em cartório. Valor declarado R$460.000,00(quatrocentos e sessenta mil reais). Avaliação fiscal em R$500.000,00(Guia ITBI nº153417). Prenotação nº36272 em 08/08/22. O, Suboficial Hélia Márcia S. Almeida. Selo nº EEGJ31781EGK.

CONTINUA NA PROXIMA PÁGINA...

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5482cf49-4f17-485b-bb93-153d638f107d

Esse documento foi assinado digitalmente por HELIO SOARES DOS SANTOS - 05/09/2022 17:12

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei 6015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior. As certidões do Registro de imóveis podem ser solicitadas pela plataforma registrodeimoveis.org.br, sem intermediários e sem custos adicionais". RECIBO N.º 0007114/22.001.

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justíça
Selo de Fiscalização Eletrônico
**EEGJ 31890 XZB**
Consulte a Validade do Selo em:
https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

| | |
|---|---|
| EMOLUMENTO: | 91,14 |
| PMCMV(2%): | 1,82 |
| FETJ: | 18,22 |
| FUNDPERJ: | 4,55 |
| FUNPERJ: | 4,55 |
| FUNARPEN: | 3,64 |
| VALOR DO ISS: | 4,80 |
| TOTAL: | 128,72 |

CAMPOS DOS GOYTACAZES, 05 DE SETEMBRO DE 2022

_____

HELIO SOARES DOS SANTOS -
MATRÍCULA: 06/2473


Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5482cf49-4f17-485b-bb93-153d638f107d

Esse documento foi assinado digitalmente por HELIO SOARES DOS SANTOS - 05/09/2022 17:12

Certidão emitida pelo SREI www.registradores.onr.org.br saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes
Secretaria Municipal de Fazenda

# IPTU/2025

**INSCRIÇÃO**
0000011553 IPTU/2025

**CONTRIBUINTE**
BANCO SANTANDER BRASIL S/A

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**
RUA CAMBUCI, 11
PRQ GUARUS
28073070

Verificado em 20/12/2024 que contava(m) débito(s) referentes à sua inscrição imobiliária. Compareça à Secretaria Muncipal de Fazenda para regularização ou esclarecimentos.
https://fazenda.campos.rj.gov.br
**Atualize seus dados cadastrais em:**
https://campos.mitraonline.com.br/plantaonline/atualizaImovel

| DADOS DO TERRENO | |
|---|---|
| AREA DO TERRENO | TOPOGRAFIA |
| 178,50 | 4 - Plano |
| CARACTERISTICAS | SITUAÇÃO |
| Construído | Uma Frente |
| LIMITAÇÃO | PEDOLOGIA |
| Murado | 1 - Normal |

| DADOS DA EDIFICAÇÃO | |
|---|---|
| AREA DA UNIDADE | ZONA FISCAL |
| 201,13 | 4 |
| CARACTERISTICAS | SITUAÇÃO |
| 1 - Casa | 1.Frente |
| UTILIZAÇÃO | REVESTIMENTO |
| Residência | Pintura |
| ESTADO | SIT. IMOVEL |
| Regular | Nenhum |
| VALOR VENAL | ALIQUOTA |
| 182.261,35 | 0,006 |

**IPTU ANUAL**
1.093,57

**TAXA DE LIXO**
171,46

**TOTAL ANUAL**
1.265,03

---

**P.M. Campos dos Goytacazes**

## IPTU/2025

NOSSO Nº.: 08840000041009904
Inscrição Imóvel: 0000011553
BANCO SANTANDER BRASIL S/A
RUA CAMBUCI, 11

| PARCELA | VENCIMENTO | ESPÉCIE | VALOR DA PARCELA |
|---|---|---|---|
| UNICA | 20/01/2025 | R$ | 1.176,48 |

FINALIDADE: IPTU.

**AUTENTICAÇÃO NO VERSO**

PAGÁVEL NA REDE CREDENCIADA
COTA ÚNICA COM DESCONTO DE 7%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

**P.M. Campos dos Goytacazes**

## IPTU/2025

**Inscrição Imóvel: 0000011553**

BANCO SANTANDER BRASIL S/A
RUA CAMBUCI, 11

| TRIBUTO | VALOR |
|---|---|
| IPTU | 1.176,48 |

| EXERCÍCIO | PARCELA | ESPÉCIE | VENCIMENTO |
|---|---|---|---|
| 2025 | UNICA | R$ | 20/01/2025 |

| | |
|---|---|
| VALOR DA PARCELA.: | 1.176,48 |
| MULTA.....: | 0,00 |
| JUROS.....: | 0,00 |
| CORREÇÃO.....: | 0,00 |
| VALOR TOTAL.....: | 1.176,48 |

PAGAR APENAS ESTE

81620000011 4 76480883202 7 50120088400 2 00041009904 8

corte aqui

---

**P.M. Campos dos Goytacazes**

## IPTU/2025

NOSSO Nº.: 08840000039492040
Inscrição Imóvel: 0000011553
BANCO SANTANDER BRASIL S/A
RUA CAMBUCI, 11

| PARCELA | VENCIMENTO | ESPÉCIE | VALOR DA PARCELA |
|---|---|---|---|
| UNICA | 20/02/2025 | R$ | 1.208,48 |

FINALIDADE: IPTU.

**AUTENTICAÇÃO NO VERSO**

PAGÁVEL NA REDE CREDENCIADA
COTA ÚNICA COM DESCONTO DE 4,47%
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

**P.M. Campos dos Goytacazes**

## IPTU/2025

**Inscrição Imóvel: 0000011553**

BANCO SANTANDER BRASIL S/A
RUA CAMBUCI, 11

| TRIBUTO | VALOR |
|---|---|
| IPTU | 1.208,48 |

| EXERCÍCIO | PARCELA | ESPÉCIE | VENCIMENTO |
|---|---|---|---|
| 2025 | UNICA | R$ | 20/02/2025 |

| | |
|---|---|
| VALOR DA PARCELA.: | 1.208,48 |
| MULTA.....: | 0,00 |
| JUROS.....: | 0,00 |
| CORREÇÃO.....: | 0,00 |
| VALOR TOTAL.....: | 1.208,48 |

81640000012 0 08480883202 0 50220088400 0 00039492040 9

corte aqui