Confidential

Santander PEC

Proprietário:	Banco Santander S.A	Dossiê	02.23979
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Doutor Luiz Maia, 148 - Parque dos Timburis - São Carlos / SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	275,00
	IPTU/ITR:	275,00
	Levantamento Planialtimétrico:	0,00
	Empregada na avaliação:	275,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	193,09
	IPTU:	193,09
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
Área Privativa empregada na avaliação:		193,09





Observações impactantes na avaliação

A vistoria foi realizada por aspecto externo. No momento da vistoria o imóvel estava ocupado;
Avaliação considerando não haver quaisquer dívida ou ônus sobre este imóvel.

Indício de contaminação ambiental

Não foram encontrados indicios de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 145.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 102.000,00	% Desc:	-29,66%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 350.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 245.000,00	% Desc:	-30,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ -	Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	#DIV/0!
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC	R$ 1,00				

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

Valor de Mercado:	**R$ 495.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 347.000,00**	**% Desc:**	**-29,90%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	12 Meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	28/11/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	21/11/2025				
Nome Avaliador:	Fábio Betinassi Parro	CREA Resp.:	5060339216	ART nº:	

Confidential

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 495.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 0,00	0,00%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,95%	ao mês	Inflação média ao ano	4,68%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,50%	ao mês	Custo financeiro	9,86%	ao ano
Total 1		**1,45%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,82%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 2,27% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 12 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. 70% R$ 347.000,00

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

Considerações

Em conversa com as principais imobiliárias da cidade, chegou-se ao consenso de que o imóvel possui boa comercialização.
A comercialização pra imóveis com as mesmas caracteristicas do avaliando deve girar entre 12 á 36 meses.

SUMÁRIO

1- CONSIDERAÇÕES INICIAS ..... Pág. 3

2- CONTRATANTE DO SERVIÇO ..... Pág. 3

3- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO ..... Pág. 3

4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO..... Pág. 4

5- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... Pág. 5

6- FOTOS DO IMÓVEL ..... Pág. 6

7- METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO..... Pág. 7

8- AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO..... Pág. 7

9- AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA..... Pág. 7

10- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... Pág. 7

11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO ..... Pág. 8

12- CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... Pág. 8

ANEXO I - MÉMORIA DE CÁLCULO

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

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

2 - CONTRATANTE DO SERVIÇO

Banco Santander (Brasil) S/A

3 - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Características gerais

A cidade de São Carlos / SP onde localiza-se o imóvel avaliando, dista cerca de 230 km da capital e possui aproximadamente 266.000 habitantes. O logradouro do imóvel, a Rua Doutor Luiz Maia, localiza-se no Parque Timburis, bairro este composto principalmente por casas de padrão variando entre médio e médio alto e alguns comércios nas vias principais.
O bairro está implantado dentro da área urbana, é dotado de todos melhoramentos usuais de infraestrutura (pavimentação asfáltica, água e esgotos canalizados, enérgia elétrica, iluminação pública e telefonia), é servido por comércio e serviços (coleta de lixo, escolas públicas, comércio local, unidade de saúde, praças, etc) e não foi observado nenhum tipo de fatores desvalorizantes no entorno, como alagamentos, deslizamentos, erosões ou como favelas, presídios, industrias poluentes, etc.

Vista aérea da região



4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Mapa de localização



Fotos do Entorno



Placa da rua



Vista da rua



Vista da rua

5 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel de uso residencial ocupando um terreno com topografia plana de formato retangular localizado na Rua Doutor Luiz Maia, com as seguintes características:

Área do terreno: 275,00 m² e testada de 11,00 m para Rua Doutor Luiz Maia, conforme matrícula

Área de construção: 193,09 m² - conforme matrícula e IPTU

Dependências: Vistoria realizada por aspecto externo.

Acabamentos externos: Vistoria realizada por aspecto externo

Vagas de garagem: Vistoria realizada por aspecto externo

Padrão Construtivo: médio

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: regular

Uso atual do imóvel: Residencial
Documentação apresentada: Matrícula e IPTU

Acabamentos internos do imóvel

Dependencias	*Quantidade*	*Piso*	*Parede*	*Forro / Teto*	*Esquadrias*
Vistoria realizada por aspecto externo					

6 - FOTOS DO IMÓVEL



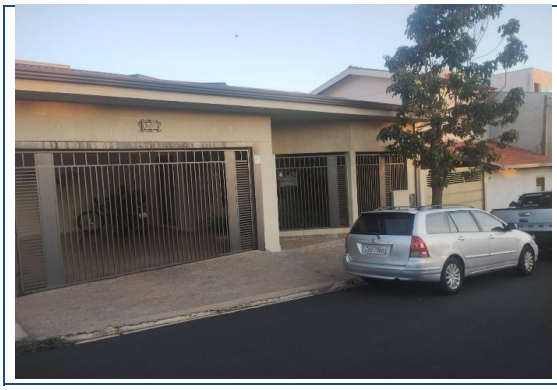
Fachada do imóvel



Número do imóvel



Vizinho direito



Vizinho esquerdo



Vista da rua



Vista da rua

7 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

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

Terreno: Comparativo de Dados do Mercado e a Construção: Custo de Reedição adaptado ao mercado local
O Método Comparativo Direto permite obter o valor de venda através da comparação de dados referentes a outros imóveis ofertados ou transacionados, em regime de livre mercado.
O Custo de Reedição adaptado ao Mercado Local permite aferir o Valor das Edificações e Benfeitorias, praticadas pelo mercado local.

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

8 - AVALIAÇÃO - VALOR DE MERCADO

Do terreno

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

R$ 145.000,00 **Valor unitário - R$/m²** **527,27**

Da benfeitoria

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

R$ 350.000,00 **Valor unitário - R$/m²** **1.812,63**

Valor do imóvel **Fator comercial** **1,00**

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

R$ 495.000,00 **Quatrocentos e Noventa e Cinco Mil Reais**

9 - AVALIAÇÃO - VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

R$ 347.000,00 **Trezentos e Quarenta e Sete Mil Reais**

10 - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

11 - DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para imóveis com as características semelhantes ao avaliado, a liquidez é média tendo em vista a atual situação econômica nacional, com prazo para venda girando entorno de 1 a 3 anos.

12 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

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

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

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

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

Ribeirão Preto/SP 28/11/2025



PEC Parro Apoio Administrativo e Engenharia Cívil
Eng. Fabio Betinassi Parro – CREA 5060339216

ANEXO I - MEMÓRIA DE CÁLCULO

1 - Considerações

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

1.1 - Fator oferta

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

1.2 - Fator localização

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

1.3 - Fator porte

De acordo com o critério publicado pela Editora Pini no livro "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman:
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/4 = quando a diferença for inferior a 30%
Fa= (área de elemento pesquisado/área de elemento avaliando)^1/8 = quando a diferença for superior a 30%

1.4 - Fator Topografia

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

1.5 - Fator Superfície

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

1.6 - Elementos com edificações

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

Foc = Fator de depreciação
R = valor residual = 20%
K = coeficiente Ross Heideke conforme a idade do imóvel e estado de conservação

Valor do CUB SP - R 8 N = (Outubro / 2025).....R$/m²	2.111,61

2 - Elementos pesquisados na região



Amostra n.º 1						Data		25/11/25
Endereço:	Rua Felipe Schiavone						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 328.023,58
Área terreno (m²)	280,00			Área construída(m²)		150,00	V.util	70
Testada (m)	10,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,386
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	30		Foc	0,747
Valor total (R$)	500.000,00			Estado de conservação	regular		Coef.	c
Fonte:	Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento		Oferta	0,90
Descrição	2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas e demais dependências							



Amostra n.º 2						Data		25/11/25
Endereço:	Rua Francisca Paula de Jesus Izabel, 123						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 587.284,35
Área terreno (m²)	275,00			Área construída(m²)		156,60	V.util	70
Testada (m)	11,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,776
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	0		Foc	1,000
Valor total (R$)	745.000,00			Estado de conservação	novo		Coef.	a
Fonte:	Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento		Oferta	0,90
Descrição	3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas e demais dependências							



Amostra n.º 3						Data		25/11/25
Endereço:	Rua Francisca Paula de Jesus Izabel, 93						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 389.132,90
Área terreno (m²)	275,00			Área construída(m²)		150,00	V.util	70
Testada (m)	11,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,386
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	15		Foc	0,886
Valor total (R$)	550.000,00			Estado de conservação	regular		Coef.	c
Fonte:	Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento		Oferta	0,90
Descrição	3 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 2 vagas							



Amostra n.º 4						Data		25/11/25
Endereço:	Rua Francisca Paula de Jesus Izabel, 133						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 449.539,81
Área terreno (m²)	297,00			Área construída(m²)		200,00	V.util	70
Testada (m)	11,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,386
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	25		Foc	0,768
Valor total (R$)	638.300,00			Estado de conservação	entre regular a reparos simples		Coef.	d
Fonte:	Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento		Oferta	0,90
Descrição	3 quartos, 1 banheiro, 2 vagas e demais dependências							



Amostra n.º 5						Data		25/11/25
Endereço:	Rua Francisca Paula de Jesus Izabel, 73						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 456.000,73
Área terreno (m²)	275,00			Área construída(m²)		232,00	V.util	70
Testada (m)	11,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,212
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	25		Foc	0,768
Valor total (R$)	600.000,00			Estado de conservação	entre regular a reparos simples		Coef.	d
Fonte:	Roca Imóveis (16) 3797-6555				Evento		Oferta	0,90
Descrição	5 quartos sendo 2 suítes, 4 banheiros, 1 vaga e demais dependências							



Amostra n.º 6						Data		25/11/25
Endereço:	Avenida José Poianas, 42						I.loc	100
Bairro:	Parque dos Timburis			Cidade:	São Carlos		UF:	SP
Imóvel:	Residencial			Edificação:	Casa térrea			R$ 491.824,65
Área terreno (m²)	268,32			Área construída(m²)		180,00	V.util	70
Testada (m)	11,00			Padrão construtivo	médio		Coef.	1,386
Topografia	Plana	1,00		Idade aparente (anos)	10		Foc	0,934
Valor total (R$)	650.000,00			Estado de conservação	entre novo e regular		Coef.	b
Fonte:	Imobiliária E2 (16) 98803-9514				Evento		Oferta	0,90
Descrição	2 quartos sendo 1 suíte, 2 banheiros, 4 vagas e demais dependências							

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

Dados do avaliando

Área de terreno...: 275,00 m²
Índice local.....: 100 Paradigma
Fator Topografia: 1,00 Plano
Fator Superfície..: 1,00 Seco

Compart.	Vr. unitário	F.fonte	F.local	F. porte	F.topogr	F. sup	Vr. Homog.	Vr. Saneado
1	614,20	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	552,78	*552,78*
2	573,51	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	516,16	*516,16*
3	584,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	526,47	*526,47*
4	635,56	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	572,00	*572,00*
5	523,63	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	471,27	*471,27*
6	589,50	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	530,55	*530,55*

Média aritmética	528,21	528,21

Limite Inferior 0,7*média	369,74
Limite Superior 1,3*média	686,67

Não havendo elementos discrepantes na amostra, a média aritmética será a média saneada e o
Valor unitário básico de mercado de terreno .....Vub = R$/m² 528,21

Desvio Padrão		34,40	
Coeficiente de Variação		6,51%	
t de Student		1,48	n-1 elementos
Limite Superior	3,94%	548,99	
Limite Inferior	-3,94%	507,42	
Intervalo de Confiabilidade		7,87%	

4 - Avaliação do terreno - Valor de mercado

Valor de mercado do terreno = valor unitário básico x área do terreno **R$ 145.000,00**
em números redondos

5. Cálculo do valor das benfeitorias

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

Valor do CUB / SP - R 8 N (R$/m²) 2.111,61 outubro-25

Item	Edificação / Benfeitoria	Área Construída m²	Padrão construtivo Coef.	Idade (anos)	Estado Conserv. Coef	Vida útil (anos)	Depreciação Foc	Valor da Benfeitoria R$
1	Averbada	193,09	1,150	30	c	70	0,747	350.000,00
2	Não Averbada							
3								
	Totais	193,09						**350.000,00**

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

Fonte: Ibape - nov/2006

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

Fonte: tabela Hoss Heidecke

8. Enquadramento e grau de precisão

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

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

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

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

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

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

ANEXO II - CROQUI DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização dos Comparativos



ANEXO III - DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE SAO CARLOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

REFERENTE AO EXERCÍCIO DE 2024

NRO. 403325/2024

CERTIFICO, para os devidos fins, que para efeito de lançamento no exercício supra mencionado, o imóvel inscrito nesta Prefeitura para pagamento de Impostos e Taxas Imobiliários, conforme descrição:

Inscrição: 04.246.012.001

Proprietário: CARLOS WAGNER BRAGATTO

Compromissário:

Local do Imóvel: RUA DR LUIZ MAIA, nº 148 LOC.. 216 Q.. 010 L.. 264 - PARQUE DOS TIMBURIS - CEP 13569-704 - SAO CARLOS - SP

Quadra: 10 Bairro: PARQUE DOS TIMBURIS

Lote: 264

Área do Terreno	**275,00m²**
Área de Construção	**193,09m²**
Vlr Venal Terreno :	**36.492,50**
Valor Venal da Construção	**168.019,19**
Valor Venal Excesso :	**0,00**
Valor Venal Total	**204,511.69**

CNM 114413.2.0082964-15

Matrícula Nº 82964 | Fls. Nº 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SÃO CARLOS-SP
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

São Carlos, 24 MAR 1998

Bel. Valeriano José de Moraes
Oficial Substituto

IMÓVEL: **UM TERRENO SEM BENFEITORIAS,** situado nesta cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos, SP.,constituído do **LOTE 264 DA QUADRA 10,** do loteamento denominado **"PARQUE DOS TIMBURIS",** no Bairro da Vila Nery, encerrando uma área superficial de 275,00 metros quadrados, e assim descrito:mede 11,00 metros de frente para a Rua E;à direita mede 25,00 metros, confrontando com o Lote 263;à esquerda mede 25,00 metros,confrontando com o Lote 265 e aos fundos mede 11,00 metros, confrontando com o Lote 269.

PROPRIETÁRIA: **CEM EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA,** sediada na cidade de Jaboticabal, deste Estado, à Avenida Carlos Berchieri, nº 900, inscrita no CGC/MF. sob o nº 56,759,947/0001-35.

CONTRIBUINTE: 04.230.072.002.0 - em MF.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/M.73.653 (de 04 de setembro de 1.996)

Paulo Nogueira Filho
Escrevente

20 JUN 2002

Av.12/M.82.964 - Protocolo nº 432.646 de 28/10/2021 - Reapresentado em 18/11/2021
Por Requerimento datado de 27/10/2021, Certificado de Conclusão de Obra ou Habite-se nº 028102, datado de 25/10/2021, extraído do Processo nº 025437/2009, e Certidão nº 618/21, datada de 16/11/2021, extraída do Processo nº 16.367/21, ambos expedidos pela Prefeitura Municipal de São Carlos-SP, a **CASA DE MORADIA** com frente para a **RUA DOUTOR LUIZ MAIA, Nº 148**, que possuía a área construída de 70,00 metros quadrados, foi ampliada em **123,09 metros quadrados**, totalizando uma área construída de **193,09 metros quadrados** (sendo: 105,49 m² de área residencial; 28,00 m² de área de garagem; e, 59,60 m² de área de varanda). Foram emitidas pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, as CNDs relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União datadas de 25/10/2021, Aferições nºs 60.019.50898/64-001 e 60.019.50898/64-003, nos Períodos de 08/05/2014 a 07/05/2015 e 08/05/2015 a 25/10/2021. Base de Cálculo para cobrança dos emolumentos, custas e contribuições com base na Lei nº 10.199/98: R$255.108,94, SINDUSCON/SP (Setembro-2021). VV/2021 - R$86.720,60. São Carlos, **19/11/2021**

Matheus Chiari
Escrevente

Continua na ficha 03