Confidential

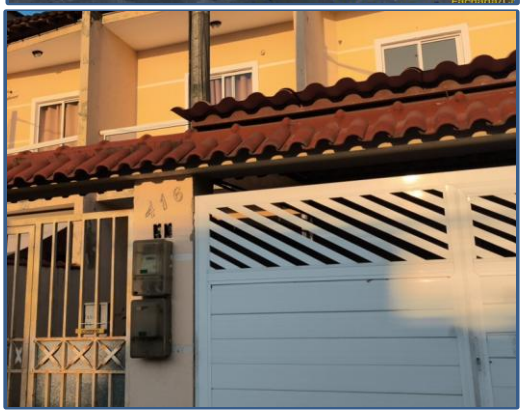
Santander — Validar

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.23135
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Eugênio Kahn, 416 - Casa 02 - Nova Iguaçu -RJ, 26015-430		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	10 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	300,00
	IPTU/ITR:	66,31
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	300,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	82,73
	IPTU:	82,73
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		82,73





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 construída conforme Matricula nº 52.571 do cartorio de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu - RJ. Recomenda-se apresentação matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

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$ 321.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 229.000,00	% Desc:	-28,66%
-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$ 321.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 229.000,00**	**% Desc:**	**-28,66%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	06/07/2026	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	06/07/2026 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.23135

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Eugênio Kahn, 416 - Casa 02		
CEP:	26015-430	**Condomínio:**	0
Cidade - UF:	Nova Iguaçu - RJ		

Imóvel Avaliando

Tipologia:	Casa			**Matrícula:**	52.571
Dorms		**Suíte(s)**		**Banheiro(s)**		**Vaga(s):**	
A. terreno:	300 m²			**Idade estimada:**	10
Padrão IBAPE/SP:	Casa Padrão Médio				
Estado conservação:	d	**FOC:**	0,875	**Vida útil:**	70 anos

Áreas (m²)

Construída	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
82,73 m²	-	-	82,73	-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 321.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 229.000,00

São Paulo

06/06/2026

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

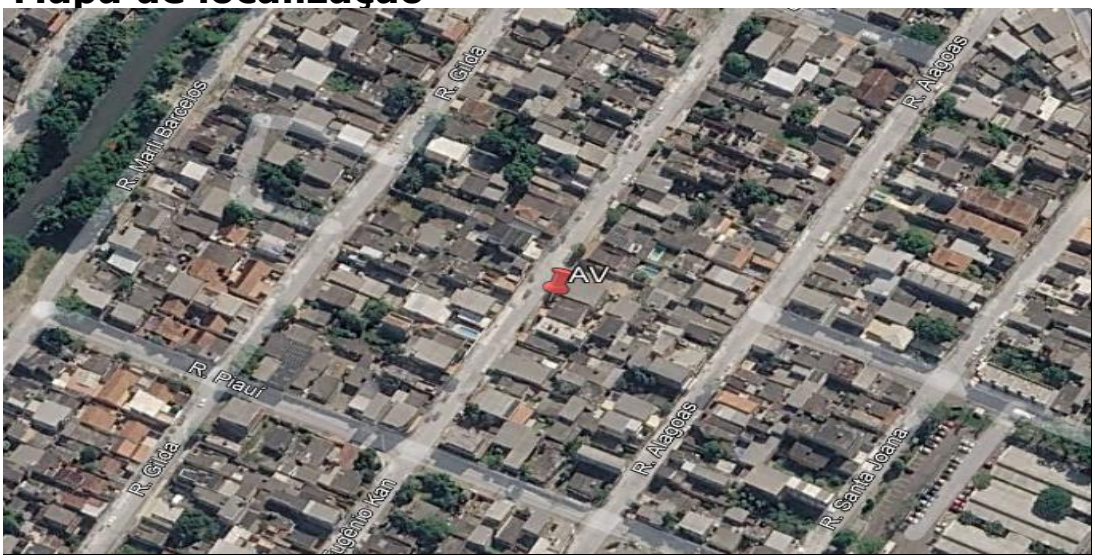
☑ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona: **Não identificada** **TO:** **CAM:**

Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	300 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	82,73 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Médio	
Idade estimada:	10 anos		

Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	52.571	300,00	82,73
IPTU	919114-3	66,31	82,73

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área construída e de terreno conforme Matricula nº 52.571 do cartorio de Registro de Imóveis de Nova Iguaçu - RJ. Recomenda-se apresentação matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

Diagnóstico de Mercado

O bairro Viga está situado no município de Nova Iguaçu, na Baixada Fluminense, Região Metropolitana do Rio de Janeiro. O município possui população estimada em aproximadamente 785 mil habitantes (IBGE – Censo 2022) e destaca-se como um importante centro regional de comércio, serviços e atividades econômicas.O bairro apresenta ocupação urbana consolidada, com predominância de uso residencial, comércio local e infraestrutura básica para atendimento da população. Sua localização é influenciada pela dinâmica urbana de Nova Iguaçu e pela proximidade com importantes vias de acesso da região.

Dossiê 02.23135

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua Tupinambá, 27			
CEP: 26285-250	Bairro: Moqueta		Cidade / UF: Nova Iguaçu - RJ
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 20 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Corretor		Cont: Wellington Oliveira	Tel.: (21) 9962-0066
Área útil: 114 m²	Data: 18/05/26		Preço: R$ 450.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-moqueta-bairros-nova-iguacu-com-garagem-114m2-venda-RS450000-id-2733963525/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Rua Roberto Vicenzi,81			
CEP: 26030-690	Bairro: Cerâmica		Cidade / UF: Nova Iguaçu - RJ
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Boom Imobiliária -		Cont: Cristiane	Tel.: (21) 99959-1300
Área útil: 53 m²	Data: 18/05/26		Preço: R$ 220.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-ceramica-bairros-nova-iguacu-com-garagem-53m2-venda-RS220000-id-2849271515/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Rua Manoel da Silva Falcão, 632			
CEP: 26225-279	Bairro: Essolândia		Cidade / UF: Nova Iguaçu - RJ
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: c
Imob.: Corretor		Cont: Renan Manhães	Tel.: (21) 97521-7478
Área útil: 80 m²	Data: 18/05/26		Preço: R$ 398.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-essolandia-bairros-nova-iguacu-com-garagem-80m2-venda-RS398000-id-2777590820/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Rua Império, 184			
CEP: 26022-250	Bairro: Parque Flora		Cidade / UF: Nova Iguaçu - RJ
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (+)			Est.Cons.: b
Imob.: Corretor		t: Leandro Rodrigues Bar	Tel.: (21) 99717-8166
Área útil: 74 m²	Data: 18/05/26		Preço: R$ 250.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-flora-bairros-nova-iguacu-74m2-venda-RS250000-id-2861066072/?source=ranking%2Crp			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rua Emília Mathias,395			
CEP: 26225-330	Bairro: Vila Nova		Cidade / UF: Nova Iguaçu - RJ
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 5 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio			Est.Cons.: b
Imob.: Corretor		Cont: Wellington Oliveira	Tel.: (21) 9962-0066
Área útil: 65 m²	Data: 18/05/26		Preço: R$ 300.000,00
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-vila-nova-bairros-nova-iguacu-com-garagem-65m2-venda-RS300000-id-2699645776/?source=ranking%2Crp			

Mapa Av x Elementos



Dossiê 02.23135

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	Valor unitário descontado fator oferta (R$/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 Tupinambá, 27	450.000,00	0,90	114,00	3.750,00	80%	1,0462	1,0000	1,0409	1,0000	20%	1,0000	291,95	4.041,95	1,078	4.041,95
2	Rua Roberto Vicenzi,81	220.000,00	0,90	53,00	3.943,40	80%	0,9553	1,0000	0,9459	1,0000	20%	1,0000	-354,41	3.588,99	0,910	3.588,99
3	Rua Manoel da Silva Falcão, 632	398.000,00	0,90	80,00	4.726,25	80%	0,9553	1,0000	0,9916	1,0000	20%	1,0000	-208,37	4.517,88	0,956	4.517,88
4	Rua Império, 184	250.000,00	0,90	74,00	3.209,46	80%	0,9052	1,2358	0,9725	1,0000	20%	1,0000	273,78	3.483,24	1,085	3.483,24
5	Rua Emília Mathias,395	300.000,00	0,90	65,00	4.384,62	80%	0,9052	1,0000	0,9415	1,0000	20%	1,0000	-589,12	3.795,50	0,866	3.795,50
Média														3.885,51	-	3.885,51

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
3.885,51	**412,98**	**5.051,16**	**2.719,86**	**10,63%**	**14,57%**	**R$ 321.448,31**

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 321.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 321.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.605,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,25%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração		0,55%	ao mês	Inflação média ao ano	4,72%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	9,10%	ao ano
Total 1		**0,66%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,76%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,42% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 24 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. -29% R$ 229.000,00

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	
		24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		
		12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado		X		
		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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		x		
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
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:**	**7**

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:		14,57%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando



Fachada



Fachada



Vista da via



Vista da Via



Identificação Numerica

ANEXO
DOCUMENTAÇÕES

PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
IPTU

FICHA DE INFORMAÇÕES CADASTRAIS

Registro	Inscrição Anterior	Data de Emissão	Número do Título
919114-3		06/09/2024	

Contribuinte
PONTO LOGICO INCORPORADORA DE IMOVEIS LTDA

Localização do Imóvel — Número Antigo:
RUAEUGENIO KAHN, Nº 416 - CASA02, Quadra: 03, Lote: 58, Viga, CEP: 26.015-430 - NOVA IGUAÇU - RJ

Inscrição Cartográfica	Situação Fiscal	Data Cadastro (*1)
011.107.0420.002		29/01/2016
Cód. Logradouro	**Zona Fiscal**	**Natureza/Utilização**
00747	02	Residencial
Área do Terreno	**Fração do terreno**	**Área Total Construida**
300.00	66.31	82,73

Situação
ATIVO - - -

(*1) Informação para fins de INSS/CND

ÁREAS PRIMITIVAS:

RESIDENCIAL	*COMERCIAL / INDUSTRIAL*		
Área Padrão	Área Pav. Superior	Área Galpão	Área Telheiro
82.73	0.00	0.00	0.00
Área Padrão Diferente	Área Uso Comum	Área Térrea	Área Estacionamento
0.00	0.00	0.00	0.00

ÁREAS ACRESCIDAS:

RESIDENCIAL	*COMERCIAL / INDUSTRIAL*		
Área Padrão	Área Pav. Superior	Área Galpão	Área Telheiro
82.73	0.00	0.00	0.00
Área Padrão Diferente	Área Uso Comum	Área Térrea	Área Estacionamento
0.00	0.00	0.00	0.00

VALORES:			
Venal(R$)	Alíquota(%)	IPTU(R$)	Cosip (R$)
57.162,15	1,10	628,78	0
Taxa de Lixo (R$)	Taxa de Via (R$)	Crédito(R$) (*2)	Total(R$)
139,97	0,00		768,75

(*2) Processo Administrativo nº:

PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA E FINANÇAS
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO FAZENDÁRIA

Inscrição Municipal	Inscrição Imóvel	Data de emissão	Nº Título	Parcela
	919114	23/09/2024	2024/01109796	01/01

Contribuinte
90.400.888/0001-42 BANCO SANTANDER

Localização
Endereço Imóvel : RUA EUGENIO KAHN, nº 416, Compl.: CASA 02, Lote: 58, Quadra: 03, Viga, NOVA IGUAÇU-RJ

Atividade Econômica

NÃO RECEBER APÓS 23/10/2024 | 1º VIA

Histórico
Transmitente: VINICIUS GUIMARAES BATISTA
Lançamento de título de ITBI através do processo nº 2024/162060

Receita	Alíquota
1201 - Imposto Sobre Transmissão Inter-Vivos – ITBI	%

Nº Processo	Período Ref.	Base de Cálculo	Data de vencimento	Valor em Real
	2024//09	316.000,00	23/10/2024	**9487,77**

Autenticação Mecânica no Verso

Pague com Pix

Via do Contribuinte

816600000946 877729112020 410230000136 242782020018

OBS:

ATENÇÃO:
Documento Auxiliar de Arrecadação.
Não é válido para o Registro do Imóvel junto ao cartório.

PREFEITURA DA CIDADE DE NOVA IGUAÇU
SECRETARIA MUNICIPAL DE ECONOMIA E FINANÇAS
SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO FAZENDÁRIA

Inscrição Municipal	Inscrição Imóvel	Data de Emissão	Nº Título	Parcela
	919114	23/09/2024	2024/01109796	01/01

Contribuinte
90.400.888/0001-42 BANCO SANTANDER

NÃO RECEBER APÓS 23/10/2024 | 1º VIA

Especificação da Receita

1201 - Imposto Sobre Transmissão Inter-Vivos – ITBI

TRIBUTO	**R$**	**9.480,00**
Multa	**R$**	**0,00**
Juro	**R$**	**0,00**
Correção	**R$**	**0,00**
Desconto	**R$**	**0,00**
Taxa de Expediente	**R$**	**7,77**

Pagável nos bancos: Itaú, Santander, Bradesco, Caixa Econômica e Banco do Brasil

Nº Processo	Período Ref.	Base de Cálculo	Data de vencimento	Valor em Real
	2024//09	316.000,00	23/10/2024	**9487,77**

Autenticação Mecânica no Verso

Pague com Pix

Via da Prefeitura

816600000946 877729112020 410230000136 242782020018

OBS:

ATENÇÃO:
Documento Auxiliar de Arrecadação.
Não é válido para o Registro do Imóvel junto ao cartório.

bradesco net empresa

Comprovante de Transação Bancária

PIX
Data da operação: 23/09/2024 - 14h34
N° de controle: 870118495030630382 | Documento: 1428313

Conta de débito: **Agência: 0680 | Conta: 0167380-7 | Tipo: Conta-Corrente**

Empresa: **RAMOS BENEDETTI ADVOGADOS | CNPJ: 007.492.901/0001-97**

Dados de quem recebeu

Nome: **MUNICIPIO DE NOVA IGUACU**

CPF/CNPJ: **29.138.278/0001-01**

Instituição destino: **BCO DO BRASIL S.A.**

Chave: **e7265782-2579-4fa1-a454-d5024ee6f996**

Agência: **81**

Conta: **102803**

Dados da Transferência/Pagamento

Valor: **R$ 9.487,77**

Mídia: **BRADESCO NET EMPRESA**

Descrição: **Solicitacao Pix**

Identificador: **E60746948202409231716I06800DqwA4**

transacao.lbl_txid **x5x2btVzC4tZKaUNF6QF68KIDB**

Debitado da: **conta-corrente**

Instituição origem: **Banco Bradesco S.A.**

SAC - Serviço de Apoio ao Cliente Alô Bradesco 0800 704 8383 | Deficiente Auditivo ou de Fala 0800 722 0099 | Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.

Ouvidoria 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.

Demais telefones consulte o site Fale Conosco

REGISTRO DE IMÓVEIS

DA 1ª CIRCUNSCRIÇÃO DE NOVA IGUAÇU
CNPJ (M.F) 30.651.434/0001-12
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FRAÇÃO IDEAL de 22,105/100 avos do lote de terreno nº 58, quadra 03, da Rua Eugenio Kahn, medindo: 10,00m de frente, igual largura na linha dos fundos, onde confronta com o lote 39 da Rua Alagoas, por 30,00m pelo lado direito confrontando com o lote 59 e 30,00m pelo lado esquerdo com o lote 57, com a área de 300,00m2, situado no Bairro Jardim da Viga, nesta Cidade, no perímetro urbano do 1º distrito deste Município, de propriedade de **PONTO LÓGICO INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 06.940.636/0001-08, com sede na Avenida Nilo Peçanha, nº 788, sala 104, Centro, Nova Iguaçu/RJ; oriunda do título registrado na matrícula nº 48.546. Nova Iguaçu, 16/05/2016. Eu, _____, a digitei. Eu, _____, a conferi. E eu, _____, a subscrevo.-

Maria Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-RJ

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrevente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPSnº 80110-Série 021RJ

Av.1 - 52.571 - **AVERBAÇÃO** : (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 153242 em 06/04/2016). CERTIFICO que a fração ideal, objeto desta matrícula, corresponderá ao **Prédio nº 416 - Casa 02, da Rua Eugênio Kahn**, a ser construído. Nova Iguaçu, 16/05/2016. Eu, _____, a digitei. Eu, _____, a conferi. E eu, _____, a subscrevo. -

Selo Eletrônico Número: EBLV 96463 PGG

Maria Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-RJ

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrevente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPSnº 80110-Série 021RJ

AV.2 - 52.571 - **AV. HABITE-SE** : (Prenotado no Livro 1-I, sob nº 153.036 em 21/03/2016). ATENDENDO os termos do requerimento de **THIAGO PIRES TEIXEIRA**, datado de 21 de Março de 2016, instruído com a Certidão de Habite-se nº 155/2016, fornecida pela Prefeitura Municipal de Nova Iguaçu, que se arquiva, fica declarado que o **Prédio nº 416 - casa 02 , da Rua Eugênio Kahn, com área de 82,73m²**, acha-se edificado e vistoriado, e em condição de habitabilidade, conforme processo nº 2015/015837, em nome de **PONTO LÓGICO INCORPORADORA DE IMÓVEIS LTDA.** Nova Iguaçu 16/05/2016, Eu, _____, a digitei. Eu, _____, a conferi. E eu, _____, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EBLV 96467 JUF

Cláudia Cristina B. da Silva
Escrevente
CTPS: 9944 Série 098-RJ

ANDRE LUIS DA SILVA
Tabelião / Oficial
Substituto
CTPSnº 80110-Série 021RJ

Maria Evelyn Cersosimo
Auxiliar de Cartório
Cart. nº 67.904 Série 159-RJ

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS.

MATRÍCULA	FICHA
52.571	1v

R.3 - 52.571 - COMPRA E VENDA: (Prenotado sob nº 176.385 em 10/11/2021). Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública. Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, Contrato nº 0010276009, firmando em São Paulo/SP, datado em 27/10/2021, **Ponto Lógico Incorporadora de Imóveis LTDA**, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula para **VINICIUS GUIMARÃES BATISTA**, brasileiro, nascido em 26/10/1976, advogado, portador da carteira de identidade nº 105321517, expedida pelo DIC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 075.179.417-12, e sua cônjuge PATRICIA HELENA ROCHA LOPES BATISTA, brasileira nascida em 02/06/1982, professora, portadora da carteira 117766717, expedido pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 092.268.387-55, casados pelo regime da separação legal de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua Adilson Maia, nº 335, Parque Anchieta, Rio de Janeiro/RJ, pelo preço de R$280.000,00, dos quais R$56.000,00 correspondem aos recursos próprios, e R$224.000,00 correspondem ao valor do financiamento referido no R.4 desta matrícula. ITBI pago pela guia nº 2021/003986, valor do laudo fiscal de R$280.000,00 e inscrição do imóvel nº 919114. Nova Iguaçu, 30/11/2021. Eu, _____, a digitei e a conferi. E eu, _____, a subscrevo.

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial
Substituto
CTPS: 00269 – Série 121

Selo Eletrônico Número: EDYW 60638 HCE

Leonardo de Mello Vallone
Aux.Cartório
Mat.94.20989

R.4 - 52.571 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: (Prenotado sob nº 176.385 em 10/11/2021). Pelo Instrumento Particular mencionado no R.3 desta matrícula, **Vinicius Guimarães Batista** e **Patricia Helena Rocha Lopes Batista**, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula ao **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, com sede na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2235 e 2041, São Paulo/SP, CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, para garantia de dívida no valor de R$224.000,00, com condições do financiamento, pagável no prazo de 420 meses, por meio de 420 parcelas, mensais e sucessivas, reajustáveis na forma do título, com taxa de juros sem bonificação: efetiva de juros anual: 10,9900% e nominal de juros anual 10,4724%, às taxas mensais: efetiva de juros mensal 0,8727% e nominal de juros mensal 0,8727%, e as taxas de juros bonificada: efetiva de juros anual 8,9900% e nominal de juros anual: 8,6395% às taxas mensais: efetiva de juros mensal 0,7200% e nominal de juros mensal 0,7200%, sendo o valor da parcela mensal inicial de R$2.257,05 (amortização, juros, taxa de administração e seguro), vencendo-se a primeira parcela em 27/11/2021 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, na forma ajustada no contrato. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor de avaliação do imóvel para hipótese de público leilão: R$280.000,00, que se arquiva neste Cartório. Nova Iguaçu, 30/11/2021. Eu, _____, a digitei e a conferi. E eu _____, a subscrevo.

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial
Substituto
CTPS: 00269 – Série 12

Selo Eletrônico Número: EDYW 60639 JTU

Leonardo de Mello Vallone
Aux.Cartório
Mat.94.20989

CONTINUA NA FICHA Nº 2

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS.

Av.5 - 52.571 - CASAMENTO: (Prenotado sob nº 176.385 em 10/11/2021). Atendendo aos termos do requerimento de Bernardo Azamor Pinto Bastos, datado de 10/11/2021, instruído com a cópia autenticada da Certidão de Casamento, Matrícula: 0932600155 2014 3 00074 127 0024628 13, do Livro: BAUX-74, fls. 127, sob o nº de ordem 24628, fornecida pelo RCPN 2º Circunscrição do 1º Distrito de Nova Iguaçu, Estado do Rio de Janeiro, que se arquiva, fica declarado que no dia 06/07/2014, **VINICIUS GUIMARÃES BATISTA** contraiu matrimônio com **PATRICIA HELENA ROCHA LOPES**, pelo regime da separação Legal de Bens, passando o cônjuge mulher a assinar: **PATRICIA HELENA ROCHA LOPES BATISTA**. Nova Iguaçu, 30/11/2021. Eu,_____, a digitei e a conferi. E eu,_____, a subscrevo.

Selo Eletrônico Número: EDYW 60640 FUV

Leonardo de Mello Vallone
Aux.Cartório
Mat.94.20989

Celso Antonio Accioly de Amorim
Tabelião/Oficial
Substituto
CTPS: 00269 – Série 121

AV-6-52.571 - REGIME DE BENS - PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 188.528, de 07/10/2024. Nos termos Art. 245, c/c com o Art. 244, da Lei 6.015/1973, fica averbado que vigorará para o casamento dos proprietários, mencionado no AV-5-52.571, o regime da separação legal de bens, comunicando os bens adquiridos na constância do casamento, uma vez que não foi realizada a escritura de pacto antenupcial afastando a Súmula nº 377 do Supremo Tribunal Federal. Nova Iguaçu/RJ, 02/12/2024. Eu,_____, digitei. Eu _____ examinei o título. Eu,_____, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUN 88646 KLZ**

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20,§5º)
Matr. 94/10.006

Dayvidson S. Sales
Escrevente
Matrícula 94/05373

Rafael da Silva Lopes
Escrevente
Matrícula 94/22631

AV-7-52.571 - CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 188.528, de 07/10/2024. Por requerimento datado de 07/10/2024, nos termos da Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos Sobre Imóvel Alienado, datada de 27/09/2024, lavrada nas notas do Cartório do 8º Tabelião de Notas da Capital/SP, Livro 3892, Fls. 199/204, fica averbado o cancelamento da alienação fiduciária registrada sob o ato R-4-52.571. Nova Iguaçu/RJ, 02/12/2024. Eu,_____, a digitei. Eu,_____, a conferi. E eu,_____, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUN 88647 YEN**

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20,§5º)
Matr. 94/10.006

Dayvidson S. Sales
Escrevente
Matrícula 94/05373

Rafael da Silva Lopes
Escrevente
Matrícula 94/22631

R-8-52.571 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 188.528, de 07/10/2024. FORMA DO TÍTULO: Por Escritura Pública de Dação em Pagamento de Direitos Sobre Imóvel Alienado, datada de 27/09/2024, lavrada nas

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS.

notas do Cartório do 8º Tabelião de Notas da Capital/SP, Livro 3892, Fls. 199/204. TRANSMITENTE: **VINICIUS GUIMARÃES BATISTA e PATRICIA HELENA ROCHA LOPES**, já qualificados anteriormente, deram em pagamento ao ADQUIRENTE: **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede à Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck nº 2041 e 2235, bloco A, bairro Vila Olimpica, Capital/SP, o imóvel da presente matrícula, pelo valor de R$223.119,93. ITBI pago pela guia nº 2024/002678, foi recolhido em 23/09/2024, no valor de R$ 9.487,77, base de cálculo R$ 316.000,00. Nova Iguaçu/RJ, 02/12/2024. Eu,_____, a digitei. Eu,_____, examinei o título. E eu,_____, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUN 88648 FMN**

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20,§5º)
Matr. 94/10.006

Dayvidson S. Sales
Escrevente
Matrícula 94/05373

Rafael da Silva Lopes
Escrevente
Matrícula 94/22631

AV-9-52.571 - INSCRIÇÃO MUNICIPAL - PRENOTAÇÃO: Protocolo nº 188.528, de 07/10/2024. Nos termos da Certidão de Quitação de ITBI - Guia 2024/002678 de 23/09/2024, emitido pela Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu/RJ; fica averbada a inscrição municipal do imóvel objeto desta matrícula **Nº 919114**. Nova Iguaçu/RJ, 02/12/2024. Eu,_____, a digitei. Eu,_____, examinei o título. E eu,_____, a subscrevo. **Selo de Fiscalização Eletrônico: EEUN 88649 OCQ**

Wagner da Silva Barboza
Substituto (L8935, A20,§5º)
Matr. 94/10.006

Dayvidson S. Sales
Escrevente
Matrícula 94/05373

Rafael da Silva Lopes
Escrevente
Matrícula 94/22631

- **CERTIFICO** que, a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula **52571**, extraída nos Termos do art. 19, §1º da Lei nº. 6.015/73, constando 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 a emissão desta Certidão. **Nova Iguaçu**, **02/12/2024** Eu, Rafael da Silva Lopes , mat.94/22631-CGJ/RJ, conferi a Matrícula, consultei as Prenotações, os Bancos de Indisponibilidades, a expedi e a assino eletronicamente.

CARTÓRIO 2º OFICIO DE NOVA IGUAÇU
Protocolo Nº 188528 - Data do Ato: 02/12/24
Certidão

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça

Selo Eletrônico de Fiscalização
EEUN 88650 TLU

Consulte a validade do selo em:
http://w w w 4.tjrj.jus.br/SFE_CPA/Default.aspx

Emol.:	98,00
Ressag:	1,96
FETJ:	19,60
Fundperj:	4,90
Funperj:	4,90
Funarpen:	5,88
I.S.S.:	5,00
Total:	142,83

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Rafael Da Silva Lopes (CPF 142.629.927-30)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/LKRAM-PQC6R-9T645-3M2QS.