

Cliente		CPF	
Remaza			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Nossa Senhora de Fatima	1077	Lote nº7/B Qd nº38	
Bairro	Município	UF	CEP
Santa Paula	São Caetano do Sul	SP	09540-100



IMÓVEL				
Tipo de Imóvel		Padrão Construtivo	Conservação	Idade Aparente
Sobrado		Médio	Regular	25
Terreno				
Área (m²)	F. Ideal	Testada (m)	Formato	Topografia
144,87		12,85	Regular	Regular
Construção - Unidade Autônoma				
Autônoma	Área privativa	Área comum		Área total
25.655	161,000			161,000
área não averbada:				
Total				161,00

AVALIAÇÃO	VALOR DE LIQUIDEZ FORÇADA
Valor Adotado	
R\$ 970.000,00	R\$ 695.230,00

Empresa / CREA / Assinatura	Uso exclusivo da Engenharia do Banco
 UON Engenharia S.A. CREA nº 1969854 Data	
São Paulo, sexta-feira, 18 de julho de 2025	

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO: este documento fornece informações pré-estabelecidas entre o Cliente e o responsável pela elaboração deste laudo e não tem validade para outros usos ou terceiros.

"A avaliação tem por finalidade atribuir o valor de mercado do imóvel para fins de estabelecer o valor do financiamento máximo e/ou enquadramento da operação nas regras e limites operacionais. Cabe ao proponente verificar a exata localização, metragem, divisas e eventuais defeitos do imóvel".

COMPOSIÇÃO E ACABAMENTOS DA UNIDADE									
CÔMODO	QTDE	PAREDES	PISOS	TETO	ESQUADRIAS				
Sala de Estar	1								
Sala de Jantar									
Sala de TV									
Lavabo	1								
Suite	3								
Banheiro									
Dormitório									
Banheiro									
Cozinha	1								
Área de Serviço	1								
Despensa									
Dorm. Empregada									
WC Empregada									
Churrasqueira									
Terraço									
Sacada									
Canil									
Sauna									
Garagem Coberta									
Garagem Descoberta	1								
Uso da unidade avalianda:		Residencial		Posição (andar):					
Fechamento das paredes		Alvenaria		Nº pvtos unid auton:					

ESQUADRIAS				

Características do Condomínio				
	QTDE	Descrição	ESTRUTURA	
SUB-SOLO			Concreto	
TÉRREO			FECHAMENTO	
ANDAR TIPO		Numero de aptos por andar	Alvenaria	
COBERTURA			Nº DE ELEVADORES	
Uso do Prédio	Residencial	Conserv Áreas Comuns	regular	

Infra Estrutura / Equipamentos (marcar com "X")							
Piscina		Salão de festas		Sauna		Depósito individual	
Play Ground		Gerador		Guarita		Vigilância	
Churrasqueira		Quadra Esportiva		Apto. do zelador		Lavanderia	

Descrição sucinta do imóvel	
O avaliando se refere a um sobrado localizado no bairro denominado Vila Monte Alegre, São Caetano do Sul - SP. Sua localização oferece boa oferta de serviços e comércio locais e boa infraestrutura, além de fácil acesso as principais vias do município. Por se tratar de vistoria externa, não foi possível confrontar as áreas reais com as áreas constantes nas documentação, deste moto não foi possível verificar as condições internas do imóvel, acabamentos, conservação e divisões internas. Para efeito de cálculo, adotamos as áreas constantes nas documentações, assim como as divisões e acabamentos indicadas na apresentação do imóvel fornecida. A unidade avaliada, possui uma idade estimada de 25 anos, padrão médio, e conservação regular.	

Microrregião							
Rede de água	X	Águas pluviais	X	Rede de gás		Guias e sarjetas	X
Rede de esgoto	X	Rede telefônica	X	Asfalto	X	Passeio	X
Rede elétrica	X	Iluminação pública	X	Paralelepípedo		Fossa	
ocupação predominante		padrão construtivo		densidade demográfica		tráfego no trecho	
Residencial unifamiliar		Médio		Médio		Médio	

Serviços Públicos e Comunitários: Preencher com "x" caso exista na proximidade do avaliando							
Coleta de Lixo	X	Centros de Ensino	X	Shopping Center	X		
Transporte Coletivo	X	Parque Clube	X	Rede de Segurança	X		
Comércio Local	X	Praia		Lazer	X		
Rede Bancária	X	Rede de Saúde	X				

Particularidades (marcar com "X")					
risco ambiental		favela		vista permanente	
vista do mar		histórico de alagamento		rede alta tensão	
córrego		feira livre		parque	

MEMÓRIA DE CÁLCULO						
Áreas						
Compartimento	Real Privativa	Equiv. privativa	Real comum	Equiv. comum	Real Total	Area p. calculo
25655	161,00		-		161,00	161,00
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
-	-		-		-	-
Totais	161,00		-		161,00	161,00
As áreas cujos padrão sejam diferentes dos demais deverão ser utilizadas equiv. para o cálculo						
Avaliação						
Terreno	R\$	x	144,87	m²	= R\$	-
Apartamento	R\$	6.023,49	x	161,00	m²	= R\$ 969.781,38
				Total	R\$	970.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES (marcar com "X" caso a resposta seja negativa)			
Data da vistoria	11/07/25		NÃO
1	Para a avaliação, foram fornecidos matrícula e IPTU do imóvel?		
2	As áreas informadas na matrícula conferem com a encontrada no local?		
3	As áreas informadas no IPTU conferem com a encontrada no local?		
4	O imóvel possui vaga de garagem?		
5	Se tem vagas, elas estão documentadas?		
6	O imóvel está concluído, sem sinais de reforma ou obras?		
7	O imóvel está bem conservado e visualmente sem apresentar vícios construtivos?		
8	O imóvel está inserido em área urbana, com principais melhoramentos públicos?		
9	O imóvel é construído em concreto e alvenaria, sem complementos de madeira ou pré-moldado?		
10	O imóvel possui características unifamiliares?		
11	O imóvel tem um único uso (só residencial ou só comercial)?		
12	O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições do mercado imobiliário e sua liquidez?		
13	O imóvel não está alugado?		
14	O imóvel apresenta condições de habitabilidade ?		
15	O imóvel não está localizado em área classificada como de Risco pela Defesa Civil?		
16	O imóvel não possui suspeitas de contaminação?		

Havendo uma ou mais respostas negativas ou demais considerações, favor justificar abaixo:

Para a avaliação, foram facultadas os seguintes itens legais: Matrícula e IPTU. As áreas são reais e estão de acordo com as documentações.

Diagnóstico de mercado:

O bairro Santa Paula, onde o imóvel avaliando situa-se, em São Caetano do Sul, é um dos mais valorizados e procurados do ABC Paulista. Com localização central, oferece excelente infraestrutura urbana, acesso fácil a transporte público e está próximo a importantes vias como as avenidas Goiás e Kennedy. A região conta com grande variedade de comércio, serviços, escolas de alto nível, hospitais e áreas de lazer como o Parque Chico Mendes. O mercado imobiliário no bairro apresenta ampla oferta de imóveis residenciais. A demanda é alta, impulsionada pela segurança, qualidade de vida e comodidade que o bairro proporciona. Contudo diante das incertezas do cenário econômico, tanto nacional quanto internacional, e da manutenção da taxa Selic em níveis elevados, os investimentos no setor imobiliário tendem a ser desestimulados. Essa conjuntura dificulta o acesso ao crédito, encarece os financiamentos e reduz o poder de compra dos consumidores. Diante desse contexto, é fundamental que investidores e agentes do setor adotem uma postura cautelosa e estratégica, buscando mitigar riscos e adaptar-se às incertezas do cenário econômico atual.

Cliente		CPF	
Remaza			
Rua Nossa Senhora de Fatima		nº	
		1077	Lote nº7/B Qd nº38
Bairro	Município	UF	CEP
Santa Paula	São Caetano do Sul	SP	09540-100



Identificação logradouro

Logradouro à esquerda



Logradouro à direita

Confrontante frontal



Identificação confrontante frontal

Fachada avaliando

Cliente	CPF
Remaza	

Rua Nossa Senhora de Fatima		nº	Lote nº7/B Qd nº38
Bairro	Município	UF	CEP
Santa Paula	São Caetano do Sul	SP	09540-100



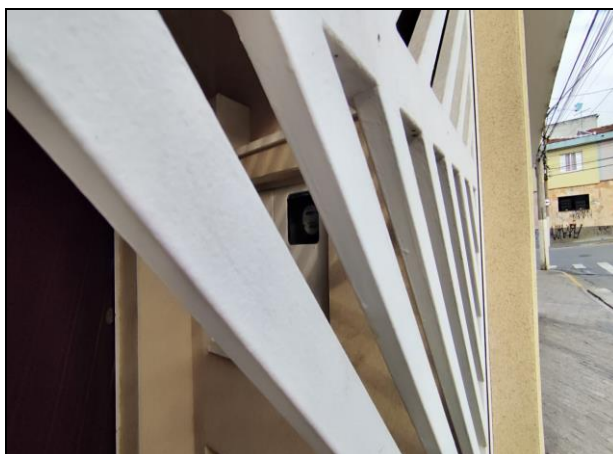
Fachada avaliando

Identificação avaliando



Fachada avaliando

Hidrômetro



Medidor de energia

Confrontante à esquerda

Cliente		CPF	
Remaza			
Rua Nossa Senhora de Fatima		nº	Lote nº7/B Qd nº38
1077			
Bairro	Município	UF	CEP
Santa Paula	São Caetano do Sul	SP	09540-100

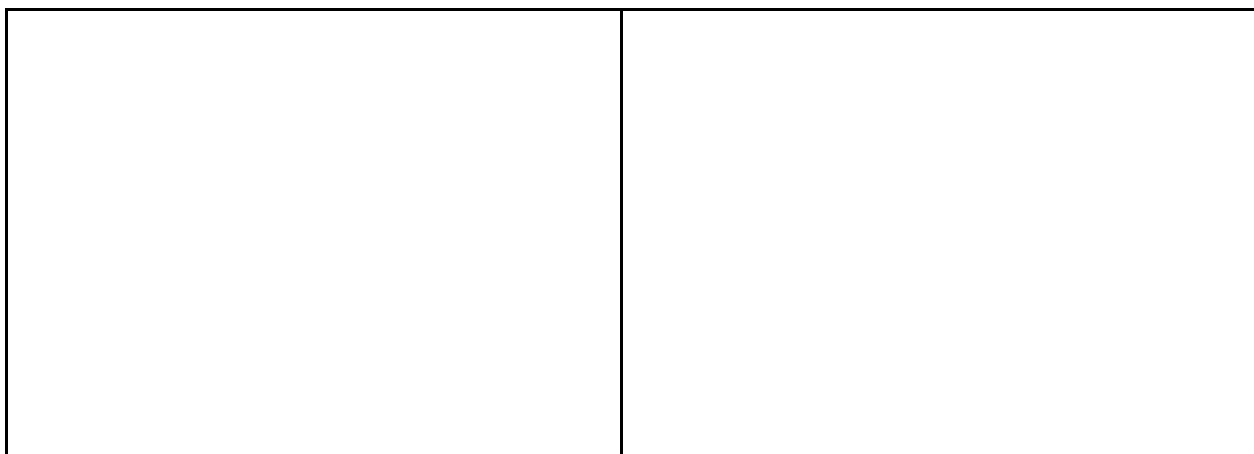


Identificação confrontante à esquerda

Confrontante á direita



Identificação confrontante à direita

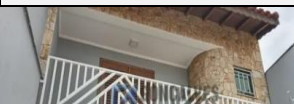


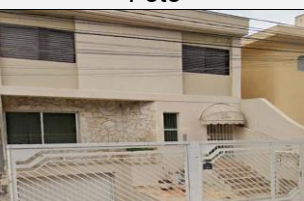
--	--

ANEXO AMOSTRAS

Amostra n.º 1							Data	17/07/25
Empreendimento:		-	Andar	-	Zoneam.	Z-3		
Endereço:	Rua Ingá, 336							
Bairro:	Oswaldo Cruz	Cidade:	São Caetano do Sul		UF:	SP		
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		10		
A. privativa / construída (m²)		282,00		Área total / terreno (m²)				
N.º dormitórios / suítes		3		N.º vagas		4	Descrição	
Valor total (R\$)		1.800.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		6.382,98		
Fonte/ telefone:		Quintao Andar/11 4020-1955			oferta / transação	Oferta		
Fachada								
%22&search_id=%22502896f5-d2fb-4a47-8592-be451f3ccd77%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22rele								

Amostra n.º 2							Data	17/07/25	
Empreendimento:		-	Andar	-	Zoneam.	Z-3	Foto		
Endereço:	Rua Ingá, 273								
Bairro:	Oswaldo Cruz		Cidade:	São Caetano do Sul		UF:			SP
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		5			
A. privativa / construída (m²)		164,00		Área total / terreno (m²)		134,00			
N.º dormitórios / suítes		3		N.º vagas		4		Descrição	
Valor total (R\$)		1.590.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		9.695,12			
Fonte/ telefone:		Magnifico Imóveis/(11) 94722-2825			oferta / transação		Oferta		
imovel/casa-3-quartos-osvaldo-cruz-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-164m2-venda-RS1590000-id-2745758									

Amostra n.º 3							Data	17/07/25	
Empreendimento:	-		Andar	-	Zoneam.	Z-4	Foto		
Endereço:	Rua Piracicaba, 61								
Bairro:	Olímpico		Cidade:	São Caetano do Sul		UF:			SP
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:		Médio				
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		15			
A. privativa / construída (m²)		207,00		Área total / terreno (m²)		155,50			
N.º dormitórios / suítes		3		N.º vagas		4			
Valor total (R\$)		1.600.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		7.729,47		Descrição	
Fonte/ telefone:	Gonçalves Imóveis/(11) 4331-4040			oferta / transação		Oferta		Fachada	
/imovel/sobrado-3-quartos-olimpico-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-207m2-venda-RS1600000-id-28107930									

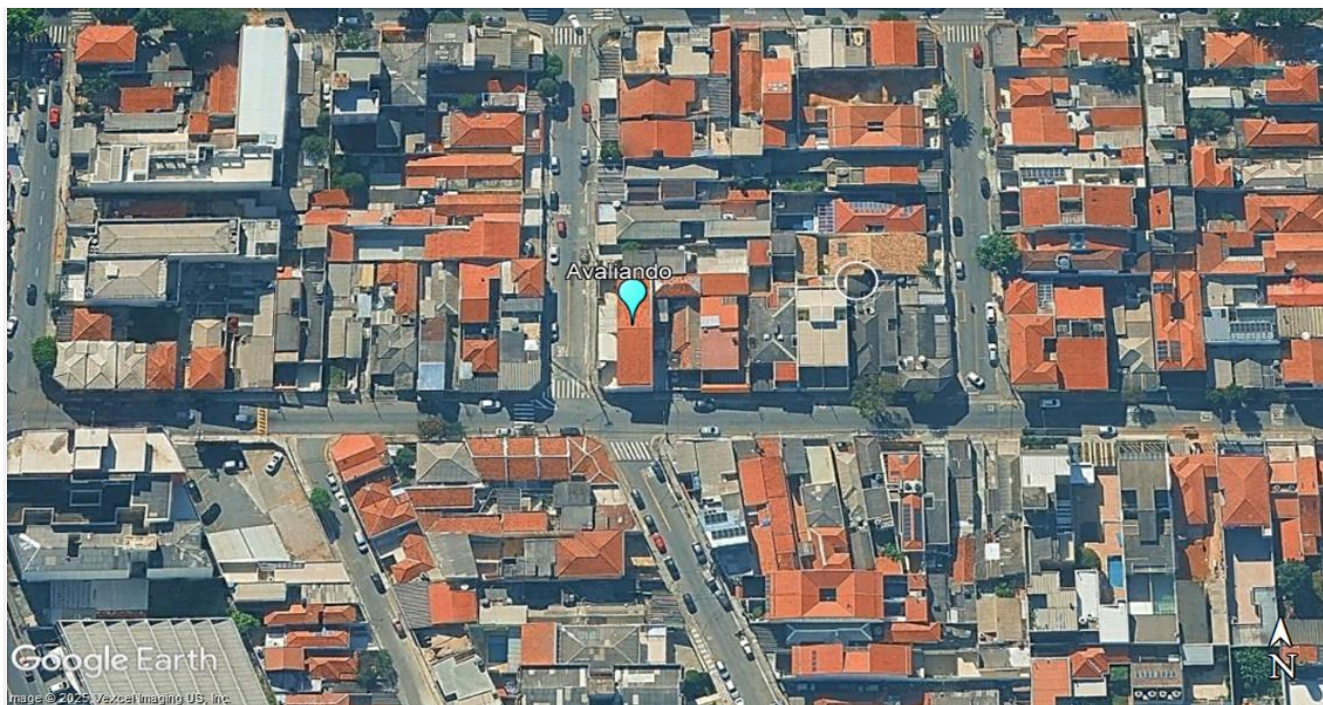
Amostra n.º 4							Data	17/07/25	
Empreendimento:		-	Andar	-	Zoneam.	Z-3	Foto		
Endereço:		Rua Teodoro Sampaio, 550							
Bairro:		Cerâmica		Cidade:	São Caetano do Sul	UF:	SP		
Tipo:		Sobrado		Padrão de construção:		Médio			
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):		15			
A. privativa / construída (m²)		190,00		Área total / terreno (m²)		98,00			
N.º dormitórios / suítes		3		N.º vagas		4		Descrição	
Valor total (R\$)		1.200.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		6.315,79			
Fonte/ telefone:		Maia Imóveis/(11) 4223-8888			oferta / transação		Oferta		Fachada
imovel/sobrado-3-quartos-ceramica-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-190m2-venda-RS1200000-id-2750169									

Amostra n.º 5							Data	17/07/25	
Empreendimento:		-	Andar	-	Zoneam.	Z-4	Foto		
Endereço:	Rua Osvaldo Cruz, 1657								
Bairro:	Osvaldo Cruz		Cidade:	São Caetano do Sul		UF:			SP
Tipo:	Sobrado		Padrão de construção:	Médio					
Estado de conservação		Entre novo e regular		Idade Aparente (anos):	5				
A. privativa / construída (m²)		210,00		Área total / terreno (m²)		150,00			
N.º dormitórios / suítes		2		N.º vagas		3			
Valor total (R\$)		1.820.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		8.666,67		Descrição	
Fonte/ telefone:	Maia Imóveis/(11) 4223-8888			oferta / transação		Oferta		Fachada	
novo/sobrado-4-quartos-osvaldo-cruz-bairros-sao-caetano-do-sul-com-garagem-210m2-venda-RS1820000-id-273631									

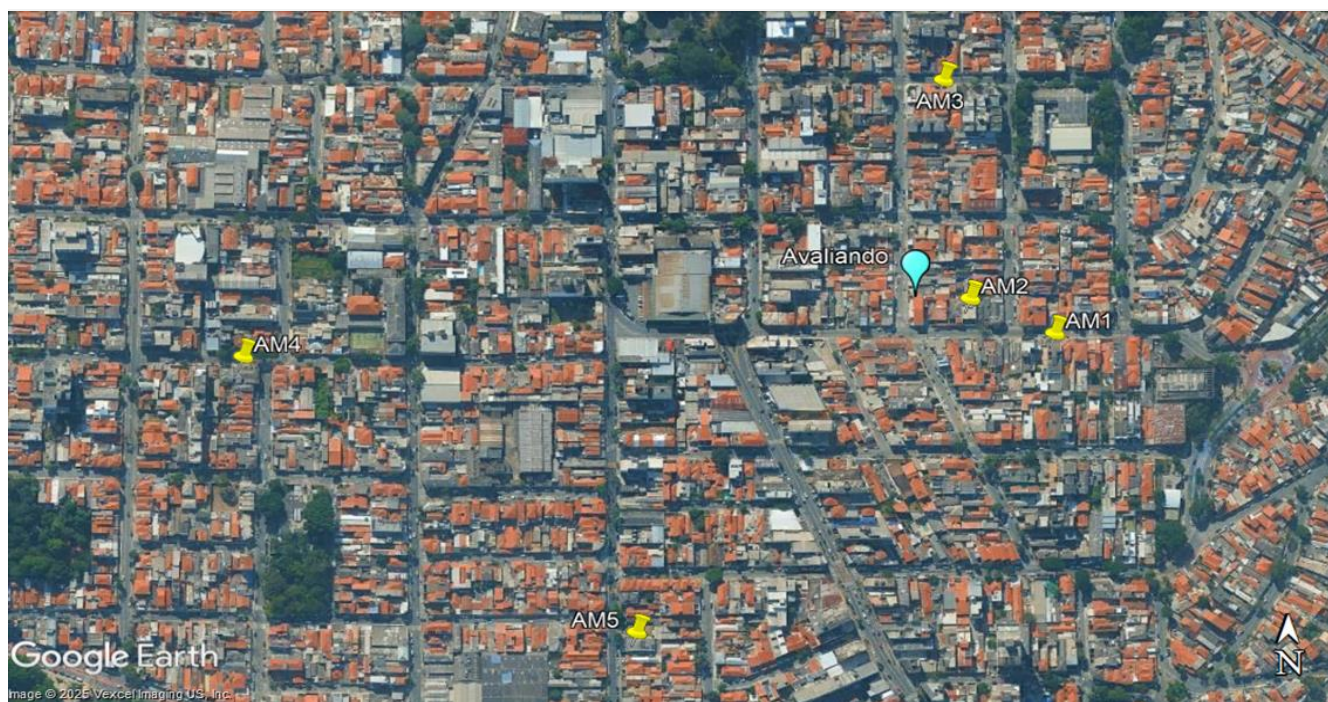
Mapa Com localização

Coordenadas - Avaliando :

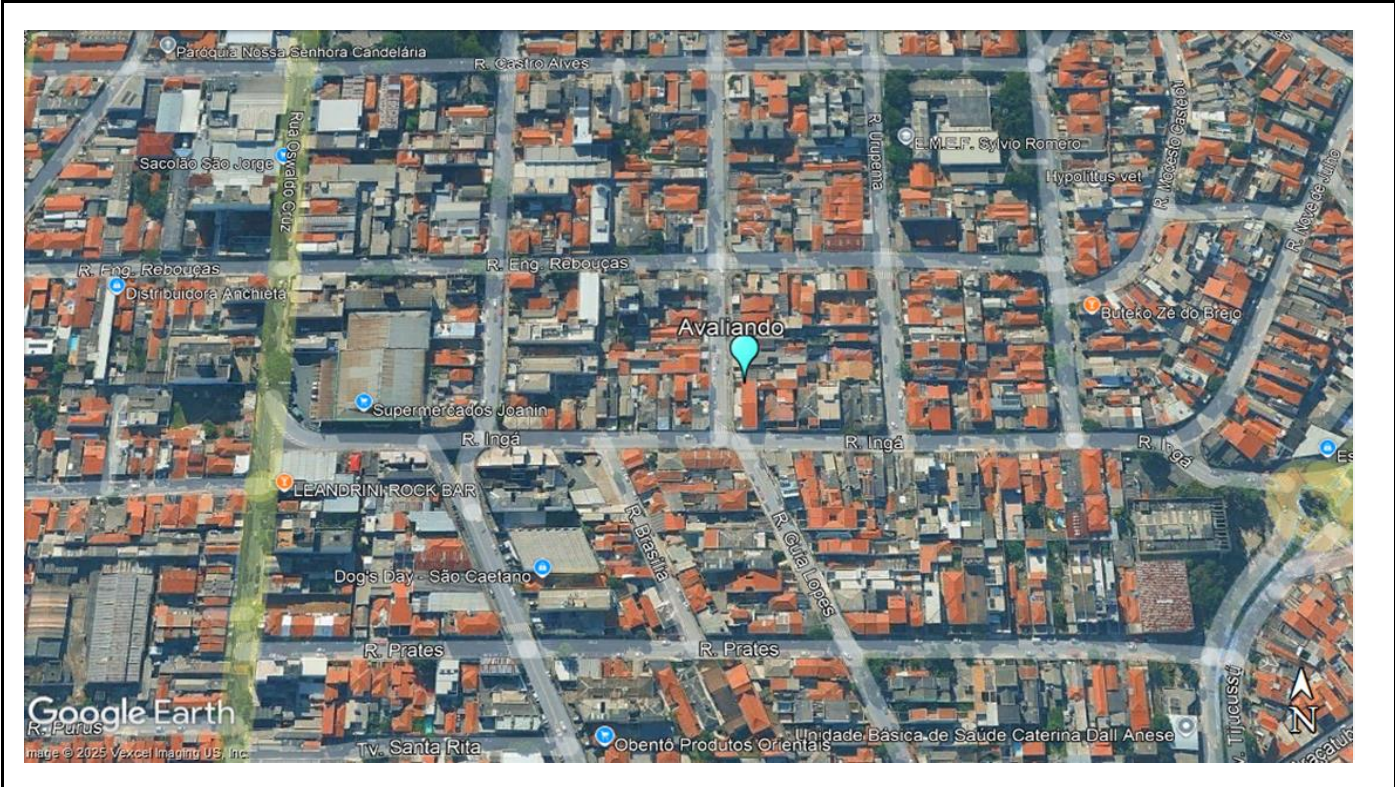
23°37'43.32"S 46°33'56.10"O



Mapa Com localização das Amostras



Mapa com Entorno do Avaliando



Mapa de zoneamento



ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS

DADOS COMPARATIVOS

LOCAL: Rua Nossa Senhora de Fatima

BAIRRO: Santa Paula

CIDADE: São Caetano do Sul

Grupo Cota

IF: 100

São Paulo,

sexta-feira, 18 de julho de 2025

	FONTE/ FONE	LOCALIZAÇÃO	No. vagas	VALOR R\$	AREAP (m²)	IDADE ANOS	IF AMOSTRA	FATOR Fonte	FATOR Andar	FATOR Garagem	FATOR Padrão	FATOR Idade/Con.	FATOR Lazer	FATOR Área	FATOR Localização	VL. UNIT. R\$	
1	Quintao Andar/11 4020-1955	Rua Ingá, 336 Osvaldo Cruz São Caetano do Sul	4	1800000	282	10	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,82	1,00	1,07	1,00	5.146,08	
2	Magnifico Imóveis/(11) 94722- 2825	Rua Ingá, 273 Osvaldo Cruz São Caetano do Sul	4	1590000	164	5	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,79	1,00	1,00	1,00	6.925,19	
3	Gonçalves Imóveis/(11) 4331- 4040	Rua Piracicaba, 61 Olimpico São Caetano do Sul	4	1600000	207	15	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,06	1,00	6.469,94	
4	Maia Imoveis/(11) 4223-8888	Rua Teodoro Sampaio, 550 Cerâmica São Caetano do Sul	4	1200000	190	15	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,04	1,00	5.158,33	
5	Maia Imoveis/(11) 4223-8888	Rua Osvaldo Cruz, 1657 Osvaldo Cruz São Caetano do Sul	3	1820000	210	5	100	0,90	1,00	1,00	1,00	0,79	1,00	1,03	1,00	6.417,90	
CONSIDERAÇÕES												MÉDIA			R\$	6.023,49	
												DESV. PADRÃO			R\$	819,50	
												LIM. SUP.			R\$	7.830,53	
												LIM. INF.			R\$	4.216,44	
												MÉDIA PONDER.			R\$	6.023,49	
					VALOR DO IMÓVEL	ÁREA	idade			unitário						valor do imóvel	
						161,00	25			6.023,49						969.800,00	

A empresa deverá justificar abaixo caso utilize outros fatores na homogeneização do imóvel.

i = tx de juros

i = 14,25% ao ano

i = 0,011163 ao mês

VALOR PRESENTE

VM / (1 + i)^n

0,717

VELOCIDADE DE VENDAS

30 meses

VALOR DE MERCADO

R\$ 970.000,00

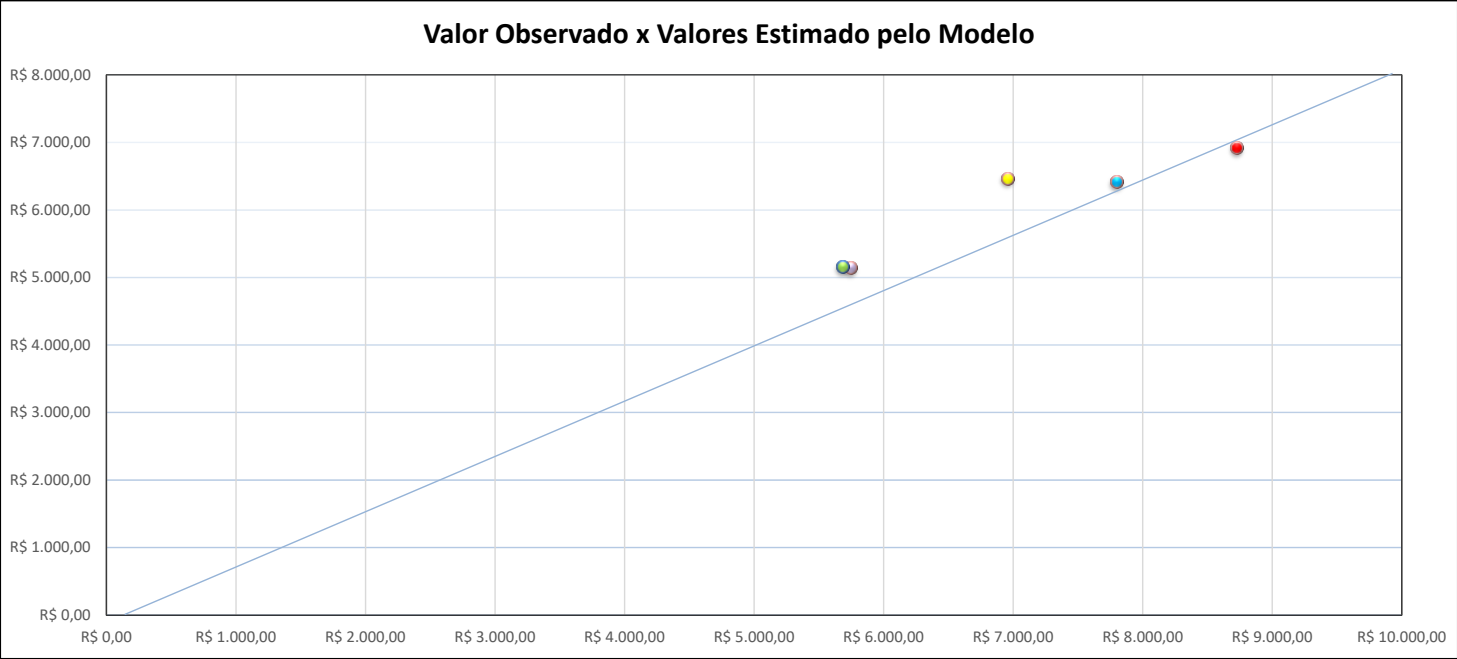
LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 695.234,34

(ARREDONDANDO)

R\$ 695.230,00

ANEXO - PLANILHA DE CÁLCULOS (GRÁFICO)



Dados amostrais	Unitário Observado (R\$/m²)	Unitário Estimado (R\$/m²)
1	R\$ 5.744,68	R\$ 5.146,08
2	R\$ 8.725,61	R\$ 6.925,19
3	R\$ 6.956,52	R\$ 6.469,94
4	R\$ 5.684,21	R\$ 5.158,33
5	R\$ 7.800,00	R\$ 6.417,90

Grau de Fundamentação	II
-----------------------	----

Grau de Precisão	III
------------------	-----

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

Cliente		CPF	
Remaza			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Nossa Senhora de Fátima	1077	Lote nº7/B Qd nº38	
Município			
Santa Paula	São Caetano do Sul	SP	09540-100

CERTIDÃO

PEDRO LUIZ FERNANDES DA SILVA, Escrevente Autorizado do 2º Registro de Imóveis e Anexos de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo, CERTIFICA, atendendo pedido verbal de pessoa interessada, que revendo os livros deste Registro, a seu cargo, deles verificou constar o seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula: 25.655 ficha: 1 S. C. do Sul, 12 de setembro de 2001.

IMÓVEL: - "O terreno situado na Rua Nossa Senhora de Fátima, sem benfeitorias, na planta de desdobro designado lote B, destacado de área maior, constituído por parte do lote nº 7, da quadra nº 38, da planta da Vila Monte Alegre, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, medindo 12,85m (doze metros e oitenta e cinco centímetros) de frente para Rua Nossa Senhora de Fátima, seguindo na perpendicular direita, de quem da rua oha, à distância de 11,23m (onze metros e vinte e três centímetros), confrontando remanescente do lote, na planta de desdobro designado lote A, e na perpendicular esquerda, a distância de 11,23m (onze metros e vinte e três centímetros), confrontando com o imóvel da Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 1.067, fechando a poligonal, e nos fundos mede 12,95m (doze metros e noventa e cinco centímetros), confrontando com o imóvel da Rua Ingá, nº 243, encerrando a área de 144,87m², (cento e quarenta e quatro metros e oitenta e sete decímetros quadrados), estando cadastrado na Prefeitura Municipal local, em área maior, conforme inscrição nº 07.028.007."

PROPRIETÁRIOS: ARMINO DE JESUS OLO, português, RNE nº W-095.781-1-SE/DPMAF, CPF/MF nº 638.785.008-82 e sua mulher RAQUEL CARLOS ANTONIO OLO, brasileira, RG nº 7.427.315-SSP/SP, CPF/MF nº 828.756.938-91, ambos do comércio, casados sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.516/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 4.789, no Livro nº 3 de Registro Auxiliar do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (capital), residentes e domiciliados em São Paulo (capital), na Rua Barão do Piraí, nº 676, Vila Zelina; e, ELENA APARECIDA DUSCOV, brasileira, divorciada, oficial de justiça, RG nº 8.779.361-1-SSP/SP, CPF/MF nº 076.366.008-62, residente e domiciliada em São Paulo (capital), na Rua Costa Barros, nº 2.043, bloco B, aptº 41, Vila Alpina.

REGISTRO ANTERIOR: - nº 572-218, feito em 04 de julho de 2.000, neste 2º Oficial de Registro.

O Oficial Substituto, (Erison Carlos Sanches Peres).

AV. 1/25.655 S.C. do Sul, 12 de setembro de 2001.

EDIFICAÇÃO: - "Conforme requerimento firmado nesta cidade, aos 04 de julho de 2.001, pelos proprietários Armino de Jesus Olo e sua mulher Raquel Carlos Antonio Olo, e, Elena Aparecida Duscov, todos com firma reconhecida pelo 3º Tabelionato de Notas local, e tendo em vista o habite-se definitivo nº 135/2.001, expedido aos 21 de junho de 2.001, pela Prefeitura Municipal local, no processo administrativo nº 4.527/2.000, D.O.S.M. nº 064/2.000, protocolados e microfilmados sob nº 54.962, procede-se à presente averbação para constar que sobre o terreno desta matrícula, foi construído o prédio nº 1.077 da Rua Nossa Senhora de Fátima, com 161,00m², de área construída, estando regular perante o INSS, nos termos da CND nº 026652001-21032040, expedida aos 28 de junho de 2.001, a qual fica arquivada neste 2º Oficial de Registro, importando dita construção em R\$45.000,00."

(continua no verso)

Matrícula: 25.655 ficha: 1 S.C. do Sul, 12 de setembro de 2001.

O Oficial Substituto, (Erison Carlos Sanches Peres).

R. 2/25.655 S.C. do Sul, 12 de setembro de 2.001.

VENDA E COMPRA: - "Conforme escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 3º Tabelionato local, aos 04 de julho de 2.001, páginas 384 a 386, do livro 443, suscrita pelo Substituto do Tabelião Ronaldo Morselli, protocolada e microfilmada sob nº 54.963, os proprietários ARMINO DE JESUS OLO e sua mulher RAQUEL CARLOS ANTONIO OLO, e, ELENA APARECIDA DUSCOV, todos já qualificados, transmitiram a ELISA MARTINS MASSON, brasileira, solteira, funcionária pública estadual, RG nº 23.481.404-5-SSP/SP, CPF/MF nº 293.544.208-41, residente e domiciliada nesta cidade, na Rua Regente Feijó, nº 251, Jardim São Caetano, o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$75.000,00."

O Oficial Substituto, (Erison Carlos Sanches Peres).

AV. 3/25.655 S.C. do Sul, 11 de junho de 2013.

CASAMENTO: - "Conforme requerimento firmado nesta cidade, aos 03 de junho de 2013, pela proprietária Elisa Martins Masson, com firma reconhecida pelo 2º Tabelionato de Notas local, e tendo em vista a cópia reprográfica autenticada da certidão de casamento, expedida aos 05 de junho de 2013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais desta comarca, matrícula nº 116327 01 55 2032 200120 266 0037140 99, protocolados e microfilmados sob nº 105.540, procede-se à presente averbação para constar o casamento de GUSTAVO DE MELLO CHAVES com a proprietária ELISA MARTINS MASSON, realizado aos 31 de maio de 2003, sob o regime da comunhão parcial de bens, continuando os contraentes a usarem os mesmos nomes."

A Preposta Substituta (Mari Romero de Oliveira).

AV. 4/25.655 S.C. do Sul, 11 de junho de 2013.

DIVÓRCIO: - "Nos termos do requerimento, e tendo em vista a averbação de divórcio, inserida no campo de observações/averbações da certidão de casamento, ambos objetos da Av. 3 (três), procede-se à presente averbação para constar o divórcio de GUSTAVO DE MELLO CHAVES e sua mulher ELISA MARTINS MASSON."

A Preposta Substituta (Mari Romero de Oliveira).

R. 5/25.655 S.C. do Sul, 12 de agosto de 2013.
(continua na ficha nº 2)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL
ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula: 25.655 ficha: 2 S. C. do Sul, 12 de agosto de 2013.

(continuação da ficha nº 1)

VENDA E COMPRA: - "Conforme escritura de venda e compra, muito com alienação fiduciária, lavrada nas notas do 16º Tabelionato de São Paulo (capital), aos 26 de julho de 2013, páginas 111, do livro 4.104, suscrita pelo Substituto da Tabelião Lauro Tadeu Correa Felchi, protocolada e microfilmada sob nº 106.232, ELISA MARTINS MASSON, já qualificada, transmitiu a MARCO ANTONIO VIDAL NEVES, brasileiro, divorciado, empresário, RG nº 16.170.217-X-SSP/SP, CPF/MF nº 041.391.088-19, residente e domiciliado em São Paulo (capital), na Rua Carlos Tiago Pereira nº 915, 8º andar, o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$530.000,00, (inscrição municipal nº 07.028.0028)

A Preposta Substituta (Mari Romero de Oliveira).

R. 6/25.655 S.C. do Sul, 12 de agosto de 2013.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: - "Nos termos da escritura objeto do R. 5 (cinco), MARCO ANTONIO VIDAL NEVES, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula, em alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, a favor da REMAZA, NOVATERRA ADMINISTRADORA DE CONSORCIO LTDA., com sede em São Paulo (capital), na Rua Pedreiro nº 407, térreo, 1º, 2º e 3º andares, Bairro Liberdade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.354.055/0001-57, representada na forma do título, para garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas, quando da assinatura do contrato de adesão, como participante do consórcio de imóveis, subscritor da cota nº 428, do grupo nº 1.546, e especialmente a garantia do pagamento das contribuições vincendas no valor de R\$492.545,68, equivalentes a 99,1388% do preço atualizado da carta de crédito objeto do plano, o qual deverá ser pago através de 249 (duzentos e quarenta e nove) parcelas, sendo uma parcela mensal, equivalente a 0,2421% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano; 228 (duzentos e vinte e oito) parcelas mensais e sucessivas, equivalentes cada uma a 0,3231% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano; uma parcela mensal, equivalente a 0,2316% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, em igual dia dos meses subsequentes, a partir de 10 de agosto de 2013; e, 19 (dezenove) parcelas intermediárias, equivalentes, cada uma, a 1,3157% do bem atualizado da carta de crédito objeto do plano, com vencimento da primeira delas no dia 10 de dezembro de 2013, da segunda no dia 10 de dezembro de 2014, da terceira no dia 10 de dezembro de 2015, da quarta no dia 10 de dezembro de 2016, da quinta no dia 10 de dezembro de 2017, da sexta no dia 10 de dezembro de 2018, da sétima no dia 10 de dezembro de 2019, da oitava no dia 10 de dezembro de 2020, da nona no dia 10 de dezembro de 2021, da décima no dia 10 de dezembro de 2022, da décima primeira no dia 10 de dezembro de 2023, da décima segunda no dia 10 de dezembro de 2024, da décima terceira no dia 10 de dezembro de 2025, da décima quarta no dia 10 de dezembro de 2026, da décima quinta no dia 10 de dezembro de 2027, da décima sexta no dia 10 de dezembro de 2028, da décima sétima no dia 10 de dezembro de 2029, da décima oitava no dia 10 de dezembro de 2030 e da décima nona no dia 10 de dezembro de 2031; que todas as parcelas serão corrigidas (continua no verso)

Matrícula: 25.655 ficha: 2 S.C. do Sul, 12 de agosto de 2013.

A Preposta Substituta (Mari Romero de Oliveira).

AV. 7/25.655 S.C. do Sul, 12 de agosto de 2013.

RESTRICÇÃO: - "Nos termos da escritura objeto do R. 5 (cinco), procede-se à presente averbação para constar que os direitos havidos pela credora no R. 6 (seis), foram gravados com as restrições constantes dos itens I a IV, do parágrafo 2º, do artigo 5º da Lei nº 11.795/08."

A Preposta Substituta (Mari Romero de Oliveira).

CERTIFICA, em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6015/73, que dos livros de registros deste Registro Imobiliário, consta que o imóvel matriculado sob nº 25655, tem sua situação com referência a alienações, constituições de ônus reais, citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente xerocópia, desde 16/07/1974, data da instalação deste Registro Imobiliário, desmembrado do 1º Registro Imobiliário desta comarca, até a presente data. Caso esta certidão seja utilizada para a lavratura de escritura, será válida por 30 dias, a partir da data de sua expedição, nos termos do item 12, letra "d", capítulo 14, do "Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça".

São Caetano do Sul-SP, 12 de agosto de 2013.

Pedro Luiz Fernandes da Silva
Escrevente Autorizado

Controlador: 163627 Página: 0004/0004

Cliente		CPF	
Remaza			
Endereço	nº	Complemento	
Rua Nossa Senhora de Fatima	1077	Lote nº7/B Qd nº38	
Santa Paula	Município		
São Caetano do Sul	SP	09540-100	

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL			SECRETARIA DA FAZENDA		RUA EDUARDO PRADO 201 - BAIRRO SÃO JOSÉ - CEP 09581-200	
INSCRIÇÃO	07.028.0028	DESCRIÇÃO	VALORES ANUAIS	NORMAL		
EXERCÍCIO	2013	IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	ÁREA DO TERRENO M²	144,87	ÁREA DE CONSTRUÇÃO M²
CADASTRO	92758	IMPOSTO PREDIAL	1.161,46	VALOR M² TERRENO / FASE	\$20,00	VALOR M² CONSTRUÇÃO
Nº GUIA	3153297	TX COL.REM.DEST.LIXO	811,64	VALOR VENAL DO TERRENO	\$9.819,40	VAL. VENAL DA CONSTRUÇÃO
CLASSIFICAÇÃO	RESIDENCIAL	TOTAL SEM MULTA	1.773,10	VALOR ÁREA EXCEDENTE	0,00	VALOR VENAL DO IMÓVEL
PROPRIETÁRIO / LOCAL DO IMÓVEL			COMPROMISSÁRIO / PROPRIETÁRIO / LOCAL DE ENTREGA			
ELISA MARTINS MASSON			RUA WENCESLAU BRAS, 231-APTO. 11-B - SANTA PAULA			
RUA NOSSA SENHORA DE FATIMA 1077 - OSWALDO CRUZ			SÃO CAETANO DO SUL - SP 09541-200			
SÃO CAETANO DO SUL - SP 09540-100			Código de barras e inscrição: 010092758			
CÁLCULOS EFETUADOS CONFORME A LEI DE Nº 5107/2012						

PARTE DO ORIGINAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DO SUL
Secretaria da Fazenda
Departamento da Receita
09540-230 - AV. FERNANDO SIMONSEN, 566 CERAMICA SÃO CAETANO DO SUL SP

Certidão Negativa Débitos Imobiliários

Número 90350/2013

CERTIFICO, para os devidos fins, que a inscrição descrita está sendo lançada para efeito de pagamento de Impostos e Taxas.
Acha-se quite com esta Fazenda Municipal no corrente exercício, até a presente data.
Informamos ainda que não constam débitos anteriores inclusive inscritos em Dívida Ativa, até a presente data.
Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal da cobrança de tributos e diferença de tributos que sejam constatados em verificações futuras.

Identificação

Inscrição 07.028.0028 Controle: 92758
Proprietário ELISA MARTINS MASSON
Compromissário
Local do Imóvel 09540-100 - RUA NOSSA SENHORA DE FATIMA, 1077
Bairro/Loteamento OSWALDO CRUZ Quadra: 38 Lote: 7

ATENÇÃO: Esta Certidão é fornecida gratuitamente, tendo validade por 90 dias contados a partir da sua data de emissão: 10/06/2013

São Caetano do Sul, Segunda-feira 10 Junho 2013
Número: 90350/2013
Inscrição: 92758

Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:

<http://www.saocaetanodosul.sp.gov.br> através do link 'Tributos Web'

ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.