



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

## MERCADOLÓGICA JUDICIAL

**PROCESSO Nº** 1007090-80.2025.8.26.0482

**VARA:** 6ª VARA CÍVEL

**AÇÃO:** CARTA PRECATÓRIA CÍVEL – PENHORA /  
DEPOSITO / AVALIAÇÃO

**REQUERENTES:** JUÍZO DE DIREITO DA SEXTA VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE.









**Parte 7 – Patrimônio Histórico**

A primeira parte da NBR 14.653 norteia o trabalho de avaliação, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

## **7 – ABREVIATURAS**

**PTAM** – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

**IA** – Imóvel Avaliando

**CRECI-SP** – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

**ART.** – Artigo

**ABNT** – Associação Brasileira de Normas Técnicas

**NBR** – Normas Brasileiras

**M<sup>2</sup>** - metro quadrado

**AC** – Área construída

**AT** – Área do terreno

**VU** – Valor unitário do m<sup>2</sup>

**VI** – Valor do Imóvel

**IPTU** – Imposto predial, territorial e urbano

**ZR 1** – Zona residencial baixa densidade

**ZCS** – Zona comercial e serviços

**ZI 1** – Zona Industrial

## **8 – METODOLOGIA APLICADA**

A metodologia aplicada para elaboração deste Laudo de Avaliação é do “**método comparativo**” (terreno) e **método de custos (construção)**.

**Método Comparativo** é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através de comparações de dados de mercado relativos a outros imóveis com características similares.





## **10.2 – CONSTRUÇÃO**

**Consta AV.-03/49.644 - UM PRÉDIO RESIDENCIAL DE ALVENARIA,** com 262,54 metros quadrados de construção no exercício de 2011, que recebeu o nº 50 da Rua Otilio Severino.

### **10-3 - Descrição do imóvel:**

- Condomínio de acesso restrito (fechado), com portaria;
- Construção de alvenaria sobrado, coberto de telhas cimento, forro laje, paredes com reboco, massa corrida e pintura; piso porcelanato e cerâmica.
- Térreo hall de entrada, porta de madeira, lavabo, escritório, janela vidro de alumínio com vidro, sala de visita e tv, portas e janelas de alumínio e vidro, cozinha com AE, pia de granito, ilha de granito com fogão cooktop, com coifa, forno, e gabinete, despensa com prateleira; área gourmet com churrasqueira, balcão e pia em granito com gabinete, piscina com revestimento vinil, área de serviço lavanderia com tanque de louça, banheiro de serviço com lavatório, box revestido pastilha, garagem para dois veículos, com portão de alumínio automatizado, piso cerâmica com várias peças trincada.
- Acesso ao piso superior escada de madeira, escritório janelas de alumínio e vidro; três dormitórios, sendo duas semi-suítes uma com AE e AC, banheiro com lavatório duplo com gabinete, box de vidro; uma suíte master com AC, closet com AE, banheiro com lavatório com gabinete, box de vidro, banheira de hidromassagem.

## **11 – FOTOS DO IMÓVEL**

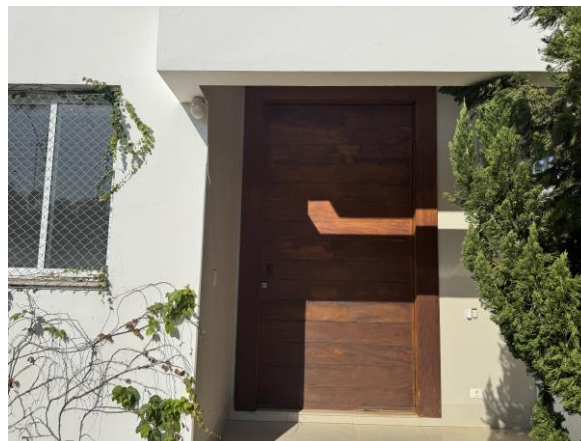


# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592



FRENTE DO IA



ENTRADA PRINCIPAL



ESCRITÓRIO



LAVABO



SALAS



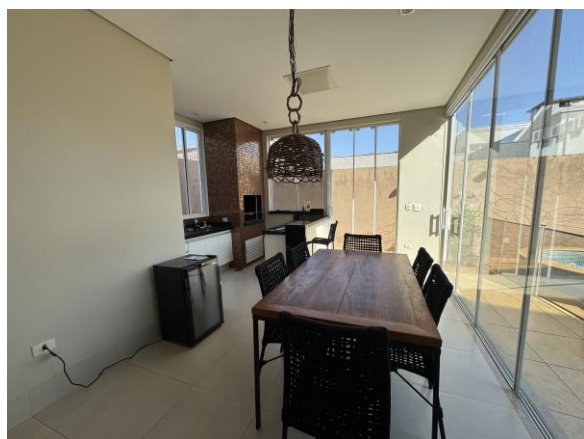


# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592



COZINHA



ÁREA GOURMET



BANHEIRO EXTERNO



Este documento contém informações de caráter informativo e não constitui oferta de venda. Para obter mais informações, consulte o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020998-86.2023.8.26.0482 e código DDU RPPYJW.



# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592



LAVANDERIA



DESPENSA



PISCINA



HIDROMASSAGEM



GARAGEM



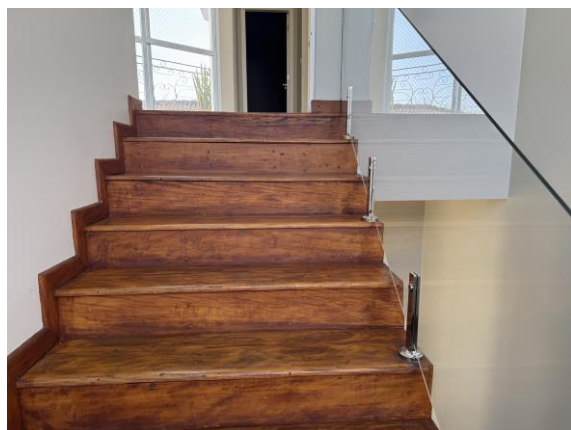
ACESSO PISO SUPERIOR

Este documento é uma cópia original, não assinada digitalmente. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1020996-66.2023.8.26.0482 e código DDU Rsp/DW.

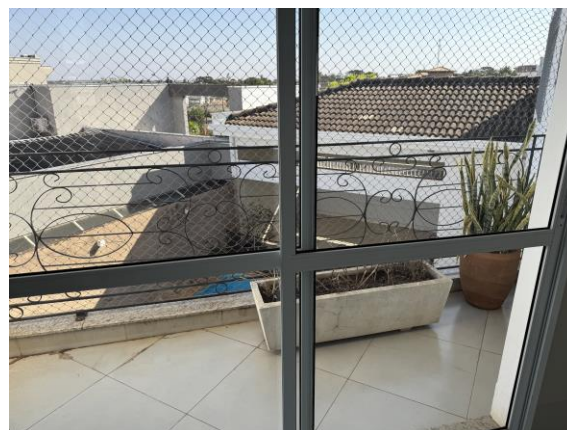


# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592



ESCADA



SACADA



ESCRITÓRIO



HALL DOS DORMITÓRIOS



DORMITÓRIO 1



DORMITÓRIO 2





## 12 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Tem como infraestrutura: rede de energia elétrica e iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede coletora de esgoto, rede viária toda pavimentada com guias e sarjetas, escoamento de água pluviais, rede de telefonia/internet, coleta de lixo, condomínio de acesso restrito (fechado).

## 13 – ZONEAMENTO

ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal;
<b>ZR2 - Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical, de até 02 (dois) pavimentos;</b>
ZR3 - Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical;
ZR4 – Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal de até 02 (dois) pavimentos.
ZCS1 – Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical;
ZCS2 – Zona de Comercio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação Vertical;
ZCS3 – Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região e ocupação vertical até (três) pavimentos.
ZI1 – Zona de Indústrias classificadas não poluentes;
ZI2 – Zona de Indústrias classificadas Potencialmente Poluentes.
ZPPA – Zona de Preservação e Proteção Ambiental.





## 15 – HOMOGENEIZAÇÃO SIMPLES DOS DADOS

Através de pesquisa com imobiliária credenciada e anuncio na internet, obtive os elementos comparativos, calculamos o valor unitário básico do metro quadrado da construção através de média aritmética simples e tratamento de homogeneização: **(VI = AC X VU)**

	<u>CODIGO</u>	<u>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</u> <u>ANUNCIO NA INTERNET</u>	<u>VALOR</u> <u>IMÓVEL</u>	10% <u>FATOR</u> REDUTOR DE NEGOCIAÇÃO	<u>VALOR DO</u> <u>M²</u>
1	COD.7330	IMOBILIARIA RIO BRANCO - CRECI Nº 1056-J AT.490,00 M² AC.293,82 M² COND.CENTRAL PARK	R\$ 1.600.000,00	R\$ 160.000,00	R\$ 4.900,95
2	COD. ADC 30	DC IMÓVEIS AT.360,00 M² AC.275,00 M² PQ.RES. DAMHA II	R\$ 1.890.000,00	R\$ 189.000,00	R\$ 6.185,45
3	COD 1118	WILLY IMÓVEIS AT.372 M² AC.301,19 M² COND. VILLAGE DAMHA	R\$ 1.650.000,00	R\$ 165.000,00	R\$ 4.930,44
4	COD 1159	OLX AT 379 M² AC 243,30 M² PQ.RES. DAMHA II	R\$ 1.750.000,00	R\$ 175.000,00	R\$ 6.473,18
5	CPD.CAC 12014	LEAL IMÓVEIS AT 402,00 M² AC 214,00 M² PQ.RES.DAMHA II RES. BEATRIZ	R\$ 1.190.000,00	R\$ 119.000,00	R\$ 6.693,75
6	ID 3833	IMOBILIARIA SISTEMA CRECI 30927-J AT 360,00M² AC 2900,00M² DAMHA I	R\$ 1.700.000,00	R\$ 170.000,00	R\$ 5.275,86
7	COD.MARC	FERNANDO RIBEIRO CRECI 153.281 F AT 368,00M² AC 200,00M² PQ. RES. DAMHA II	R\$ 1.350.000,00	R\$ 135.000,00	R\$ 6.075,00
8	CA 4748BA	MELL IMÓVEIS CRECI 24024-J AT 300,00 M² AC 184,12 M² PORTO MADERO RESIDENCE	R\$ 1.380.000,00	R\$ 138.000,00	R\$ 6.745,60
<b>TOTAL</b>					<b>R\$ 47.280,23</b>

**TOTAL.....R\$47.280,23 : 8 = R\$ 5.910,00 O METRO QUADRADO**



Antonio Carlos Barbosa Tamaoki  
CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592

**VALOR IMÓVEL.....= 262,54 M<sup>2</sup> X R\$ 5.910,00 = R\$ 1.551.618,95**  
**(Um milhão quinhentos e cinquenta um mil, seiscentos e dezoito reais e noventa cinco centavos)**

## **16 – CONCLUSÃO DE VALORES**

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do Imóvel objeto deste PTAM (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica).

Utilizando aproximação de valores exatos de acordo com o mercado imobiliário, arredondamos os valores finais, concluimos que o imóvel objeto deste PTAM tem seu valor de:

**Valor do Imóvel Avaliado.....R\$ 1.550.000,00**  
**(Um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais)**

Nesta oportunidade encerrado o trabalho do PTAM, segue com assinatura digital para que produza os efeitos legais e de direito. Coloco-me a inteira



**Antonio Carlos Barbosa Tamaoki**  
CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592

---

disposição para quaisquer esclarecimentos ou justificativas que se fizerem necessária.

Presidente Prudente/SP, 09 de outubro de 2025.

---

**Antonio Carlos Barbosa Tamaoki**  
Creci/SP. Nº 24.030 – CNAI Nº 40.592



Antonio Carlos Barbosa Tamaoki  
CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592

---

## **17 - DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PARECER**

1. NOME: ANTONIO CARLOS BARBOSA TAMAOKI
2. RG. Nº 8.014.727-6
3. CPF. Nº 780.714.378-91
4. FORMAÇÃO: BACHAREL EM ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS,
5. CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Nº 24.030/SP
6. CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - Nº 40.592
7. PERITO JUDICIAL
8. AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
9. TELEFONE: (18) 99771-5447
10. E-MAIL: [acbtamaoki@outlook.com.br](mailto:acbtamaoki@outlook.com.br)

## **18 – ANEXO : Certidão Positiva IPTU e Matrícula do Imóvel**



# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592

04/08/2025, 14:19

ZR2

certidão positiva



**Município de Presidente Prudente**  
Secretaria de Finanças  
Coordenadoria Fiscal Tributária



### CERTIDÃO POSITIVA

<b>Nome</b>	<b>Cadastro</b>	<b>Nosso Número</b>
RENATO MARTINS DE OLIVEIRA	674735001	250030058646
<b>Local do Imóvel/estabelecimento</b>	<b>Bairro</b>	<b>Validade</b>
RUA OTÍLIO SEVERINO 50	PARQUE RESIDENCIAL DAMHA II (RES BEATRIZ)	04/08/2025
<b>Referencia cadastral</b>	<b>Quadra</b>	<b>Lote</b>
30.1.5.0003.00053.001	00E	013
<b>Área construção</b>	<b>Estrutura</b>	<b>uso</b>
262,54	Alvenaria e/ concreto	Residencial

Certificamos que até a presenta data, **CONSTA** débito tributário, relativo ao Cadastro Imobiliário Urbano, com as características acima descritas.  
Fica ressalvado da administração cobrar débitos posteriormente constados, mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.  
**Constam débitos ajuizados, favor procurar o setor de Execução Fiscal da Prefeitura, para acordo ou quitação dos débitos.**

segunda-feira, 4 de agosto de 2025

Coordenadoria Fiscal e Tributária

Quantidade de parcelas: 10

Dívida	Ano	Div.	Parc	SC	Dig.	Vencimento	Val.Principal	Acréscimos	Valor a Pagar
IMPPREDIA	2025	1	1	0	57	15/02/2025	RS 323,83	RS 87,44	RS 411,27
IMPPREDIA	2025	1	2	0	10	15/03/2025	RS 323,83	RS 84,20	RS 408,03
IMPPREDIA	2025	1	3	0	82	15/04/2025	RS 323,83	RS 80,96	RS 404,79
IMPPREDIA	2025	1	4	0	45	15/05/2025	RS 323,83	RS 65,41	RS 389,24
IMPPREDIA	2025	1	5	0	8	15/06/2025	RS 323,83	RS 42,10	RS 365,93
IMPPREDIA	2025	1	6	0	70	15/07/2025	RS 323,83	RS 19,43	RS 343,26
IMPPREDIA	2025	1	7	0	33	15/08/2025	RS 323,83	RS 0,00	RS 323,83
IMPPREDIA	2025	1	8	0	4	15/09/2025	RS 323,83	RS 0,00	RS 323,83
IMPPREDIA	2025	1	9	0	69	15/10/2025	RS 323,83	RS 0,00	RS 323,83
IMPPREDIA	2025	1	10	0	48	15/11/2025	RS 323,83	RS 0,00	RS 323,83
<b>Totais :</b>							<b>RS 3.238,30</b>	<b>RS 379,54</b>	<b>RS 3.617,84</b>

Nosso Número :250030058646

8160000036-3 17843504202-7 50804250030-8 05864600000-8

Recibo do Sacado

Autenticação Mecânica

<https://www.presidenteprudente.sp.gov.br/servicos/certidoes/boleto.asp>

Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10200908-86.2023.8.26.0482 e código DJVU RspjyJW.



# Antonio Carlos Barbosa Tamaoki

## CRECI nº 24.030 – CNAI nº 40.592

**REGISTRO GERAL** MATRÍCULA Nº 48.644

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO  
BEL WALTER ACOSTA - Oficial

**AV-4819444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Pela Instrução Particular de Compra e Venda de Terreno, Matriz para Orla e Alargação Fidejuciará da Comunidade, Casa de Cédula com Renda da RRE, e do Sistema Financeiro de Habitação - SFH celebrado nesta cidade em 08 de Abril de 2011, assinado pelos partes e intermediários, registrado nesta serventia, com a seguinte propriedade autônoma, qualificada, ADIMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, transmitida por venda pelo valor de R\$ 117.294,20, aos outorgados compradores, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador, CNPJ: 019191537-7, CPF: 271.788.778-96 e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, brasileira, microempresária, RG: 25564545-7 e CPF: 218.116.388-0, ambos do regime da separação, espécie de bem, na vigência da Lei nº 6.513/77, residentes e domiciliados na Rua Diámana Dória nº 649, apto. 5, Vila Odéssia, nesta cidade, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros, em 28.08.2012, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros (Walter Acosta).

**R2-49444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Do Instrumento Particular referido no registro nº 48.644 acima, com que os DEVEDORES/DEVEDANTES ali qualificados, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, outorgaram o imóvel acima matriculado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na cidade de Brasília/DF, a inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.360.305/0001-04, em ALIENAÇÃO FIDEJUCIÁRIA para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 352.523,94 destinadas a construção de um prédio residencial no terreno acima matriculado, a ser concluído no prazo de 12 (doze) meses, cujo financiamento deverá ser amortizado no prazo de 30 (trinta) anos, por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e equidistantes a taxa nominal de juros de 10,0276% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 10,5000% a.a., pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, vencimentos a primeira prestação em 08.05.2011 no valor de R\$ 10.027,94 e em seguida no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo restante ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com o prazo prévio, juntamente com o último pagamento previsto para o presente contrato. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, referida no o do instrumento da posse, tornando-se os devedores/fidejuciantes possuidores diretos e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fidejuciará, o qual foi estimado em R\$ 446.023,37. O valor da operação de R\$ 424.147,77, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 117.294,20 e o valor da construção de R\$ 316.853,57, será integralizado das seguintes parcelas: R\$ 78.183,79 em recursos próprios, e R\$ 352.523,94 mediante financiamento concedido

**REGISTRO GERAL** MATRÍCULA Nº 48.644

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO  
BEL WALTER ACOSTA - Oficial

**AV-4819444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Pela Instrução Particular de Compra e Venda de Terreno, Matriz para Orla e Alargação Fidejuciará da Comunidade, Casa de Cédula com Renda da RRE, e do Sistema Financeiro de Habitação - SFH celebrado nesta cidade em 08 de Abril de 2011, assinado pelos partes e intermediários, registrado nesta serventia, com a seguinte propriedade autônoma, qualificada, ADIMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, transmitida por venda pelo valor de R\$ 117.294,20, aos outorgados compradores, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador, CNPJ: 019191537-7, CPF: 271.788.778-96 e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, brasileira, microempresária, RG: 25564545-7 e CPF: 218.116.388-0, ambos do regime da separação, espécie de bem, na vigência da Lei nº 6.513/77, residentes e domiciliados na Rua Diámana Dória nº 649, apto. 5, Vila Odéssia, nesta cidade, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros, em 28.08.2012, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros (Walter Acosta).

**R2-49444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Do Instrumento Particular referido no registro nº 48.644 acima, com que os DEVEDORES/DEVEDANTES ali qualificados, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, outorgaram o imóvel acima matriculado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na cidade de Brasília/DF, a inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.360.305/0001-04, em ALIENAÇÃO FIDEJUCIÁRIA para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 352.523,94 destinadas a construção de um prédio residencial no terreno acima matriculado, a ser concluído no prazo de 12 (doze) meses, cujo financiamento deverá ser amortizado no prazo de 30 (trinta) anos, por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e equidistantes a taxa nominal de juros de 10,0276% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 10,5000% a.a., pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, vencimentos a primeira prestação em 08.05.2011 no valor de R\$ 10.027,94 e em seguida no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo restante ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com o prazo prévio, juntamente com o último pagamento previsto para o presente contrato. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, referida no o do instrumento da posse, tornando-se os devedores/fidejuciantes possuidores diretos e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fidejuciará, o qual foi estimado em R\$ 446.023,37. O valor da operação de R\$ 424.147,77, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 117.294,20 e o valor da construção de R\$ 316.853,57, será integralizado das seguintes parcelas: R\$ 78.183,79 em recursos próprios, e R\$ 352.523,94 mediante financiamento concedido

**REGISTRO GERAL** MATRÍCULA Nº 48.644

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO  
BEL WALTER ACOSTA - Oficial

**AV-4819444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Pela Instrução Particular de Compra e Venda de Terreno, Matriz para Orla e Alargação Fidejuciará da Comunidade, Casa de Cédula com Renda da RRE, e do Sistema Financeiro de Habitação - SFH celebrado nesta cidade em 08 de Abril de 2011, assinado pelos partes e intermediários, registrado nesta serventia, com a seguinte propriedade autônoma, qualificada, ADIMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, transmitida por venda pelo valor de R\$ 117.294,20, aos outorgados compradores, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador, CNPJ: 019191537-7, CPF: 271.788.778-96 e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, brasileira, microempresária, RG: 25564545-7 e CPF: 218.116.388-0, ambos do regime da separação, espécie de bem, na vigência da Lei nº 6.513/77, residentes e domiciliados na Rua Diámana Dória nº 649, apto. 5, Vila Odéssia, nesta cidade, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros, em 28.08.2012, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros (Walter Acosta).

**R2-49444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Do Instrumento Particular referido no registro nº 48.644 acima, com que os DEVEDORES/DEVEDANTES ali qualificados, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, outorgaram o imóvel acima matriculado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na cidade de Brasília/DF, a inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.360.305/0001-04, em ALIENAÇÃO FIDEJUCIÁRIA para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 352.523,94 destinadas a construção de um prédio residencial no terreno acima matriculado, a ser concluído no prazo de 12 (doze) meses, cujo financiamento deverá ser amortizado no prazo de 30 (trinta) anos, por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e equidistantes a taxa nominal de juros de 10,0276% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 10,5000% a.a., pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, vencimentos a primeira prestação em 08.05.2011 no valor de R\$ 10.027,94 e em seguida no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo restante ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com o prazo prévio, juntamente com o último pagamento previsto para o presente contrato. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, referida no o do instrumento da posse, tornando-se os devedores/fidejuciantes possuidores diretos e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fidejuciará, o qual foi estimado em R\$ 446.023,37. O valor da operação de R\$ 424.147,77, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 117.294,20 e o valor da construção de R\$ 316.853,57, será integralizado das seguintes parcelas: R\$ 78.183,79 em recursos próprios, e R\$ 352.523,94 mediante financiamento concedido

**REGISTRO GERAL** MATRÍCULA Nº 48.644

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO  
BEL WALTER ACOSTA - Oficial

**AV-4819444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Pela Instrução Particular de Compra e Venda de Terreno, Matriz para Orla e Alargação Fidejuciará da Comunidade, Casa de Cédula com Renda da RRE, e do Sistema Financeiro de Habitação - SFH celebrado nesta cidade em 08 de Abril de 2011, assinado pelos partes e intermediários, registrado nesta serventia, com a seguinte propriedade autônoma, qualificada, ADIMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, transmitida por venda pelo valor de R\$ 117.294,20, aos outorgados compradores, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA, brasileiro, administrador, CNPJ: 019191537-7, CPF: 271.788.778-96 e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, brasileira, microempresária, RG: 25564545-7 e CPF: 218.116.388-0, ambos do regime da separação, espécie de bem, na vigência da Lei nº 6.513/77, residentes e domiciliados na Rua Diámana Dória nº 649, apto. 5, Vila Odéssia, nesta cidade, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros, em 28.08.2012, O Oficial, Marcio Mizuki de Medeiros (Walter Acosta).

**R2-49444** - Presidente Prudente, 02 de Maio de 2011 - Do Instrumento Particular referido no registro nº 48.644 acima, com que os DEVEDORES/DEVEDANTES ali qualificados, Sr. RENATO MARTINS DE OLIVEIRA e Sr. THAIS MATAVELLI CARMO DE OLIVEIRA, outorgaram o imóvel acima matriculado em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede na cidade de Brasília/DF, a inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.360.305/0001-04, em ALIENAÇÃO FIDEJUCIÁRIA para garantia do financiamento concedido no valor de R\$ 352.523,94 destinadas a construção de um prédio residencial no terreno acima matriculado, a ser concluído no prazo de 12 (doze) meses, cujo financiamento deverá ser amortizado no prazo de 30 (trinta) anos, por meio de 360 (trezentas e sessenta) prestações mensais, sucessivas e equidistantes a taxa nominal de juros de 10,0276% a.a., correspondendo a taxa efetiva de 10,5000% a.a., pelo SAC - Sistema de Amortização Constante, vencimentos a primeira prestação em 08.05.2011 no valor de R\$ 10.027,94 e em seguida no mesmo dia dos meses subsequentes. Ocorrendo saldo restante ao término do prazo de amortização, eventual importância deverá ser paga de uma só vez, com o prazo prévio, juntamente com o último pagamento previsto para o presente contrato. Mediante este registro está constituída a propriedade fiduciária em nome da Caixa, referida no o do instrumento da posse, tornando-se os devedores/fidejuciantes possuidores diretos e a Caixa possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fidejuciará, o qual foi estimado em R\$ 446.023,37. O valor da operação de R\$ 424.147,77, composto pelo valor da compra e venda do terreno de R\$ 117.294,20 e o valor da construção de R\$ 316.853,57, será integralizado das seguintes parcelas: R\$ 78.183,79 em recursos próprios, e R\$ 352.523,94 mediante financiamento concedido

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1020968-86.2023.8.26.0482 e código DDUW3R9p4W.