

Laudo de Avaliação Imobiliária

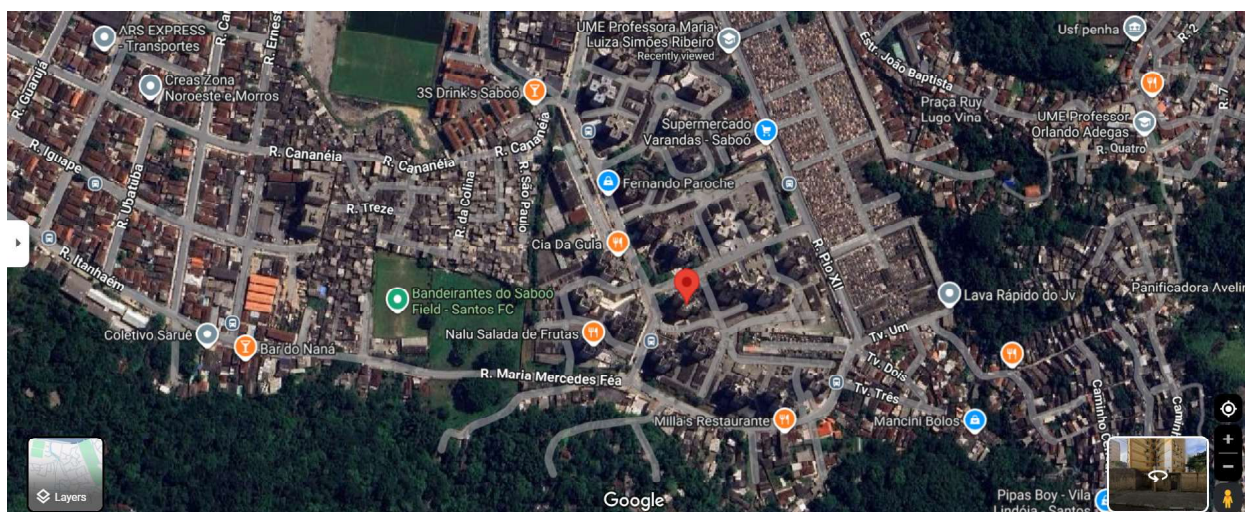
ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI, brasileira, corretora de imóveis, com CRECI nº 303.939-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário de Santos.

PROCESSO

Processo nº: 0047465-85.2011.8.26.0562 11ª Vara Cível do Foro de Santos
Exequente: Hsbc Bank Brasil Sa Banco Múltiplo

O IMÓVEL

Um apartamento sob nº 04, localizado no Térreo ou 1º pavimento, do Bloco 03, com acesso pela Rua 2 e 3, correspondente ao Edifício Mongagua, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1.051, Saboó, Santos, São Paulo, com área total de 67,87mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 32.823 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO GERAL

CNM 111443.2.0032823-21

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SANTOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

Santos, 10 de outubro

32.823

001

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 04 , contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no **Térreo**, ou **1º pavimento**, do **Ritmo 03** , com acesso pela **Fus 2 e 3** , correspondente ao Edifício **Mongaguá** , do Condomínio Litoral **Sul** , integrante do Conjunto Habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury", situado na Avenida Martins Fontes nº 1051, no Bairro do Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área total de 67,87m², área útil de 57,32m², área de uso comum de 10,14m² e a fração ideal no terreno de **0,263157894%** contestadas no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação, pelo lado direito com o apartamento de final "3", pelo lado esquerdo e fundos com as áreas comuns do condomínio,

cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga destinada à guarda de um veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo, conforme o Decreto nº 10.000, de 19 de maio de 1999, da Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária nº 23.019.204.000, e a Portaria nº 001/1999, da COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS DOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, CGC 48.615.165/0001, com sede nesta cidade, MATRÍCULA ANTERIOR: 30.061. Especificação registrada sob nº 3 na mencionada matrícula, e a inscrição nº 754, no Livro 03 B Auxiliar. O Oficial Maior, *Melha*

R.1/32.823 . Santos, 10 de outubro de 1989. Por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Cessão Particular com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.089, de 21 de agosto de 1962, e da Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade em 22 de julho de 1989, **RENE GARRAU**, português e sua mulher **NORNA REIS GARRAU**, do lar, brasileiros, inscritos no CPF, Nº 126.329.188-20, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente à Lei nº 315/74, domiciliados nesta cidade,

adquiriram da proprietária supra nomeada e qualificada, pelo preço de Cr\$ 3.118.147,46 equivalentes a 1.920,78263 OTN, o imóvel objeto de matrícula supra. O Oficial Maior, *Melha*

R.2/32.823 . Santos, 10 de outubro de 1989. Por Instrumento Particular objeto da R.1, **RENE GARRAU** e sua mulher **NORNA REIS GARRAU**, supra qualificados,

de 2ºª em hipoteca o imóvel objeto de matrícula retro, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, CGC 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, filial em São Paulo-Capital, em garantia do pagamento da importância de Cr\$ 3.392.260,63 equivalentes a 2.122,47108 OTN, pagáveis por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, com o valor da primeira prestação de Cr\$ 16.734,06 , vencendo-se em 29 de agosto de 88 e as demais em igual dias dos meses subsequentes, até final liquidação pelas incluídas as taxas de juros nominal de 1,00% a.e. e efetiva de 1,0040% a.a. sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo sistema de amortização PRICE e plano e época de reajuste PES/CP e as demais condições do título. O Oficial Maior, *Melha*

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O imóvel localiza-se no bairro Saboó, em Santos/SP, área predominantemente residencial, com comércio e serviços variados, transporte público e infraestrutura urbana completa. Possui fácil acesso pela Avenida Martins Fontes, que conecta a região ao centro da cidade e à Rodovia Anchieta.

DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$210.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Apartamento · 67m² · 2 quartos

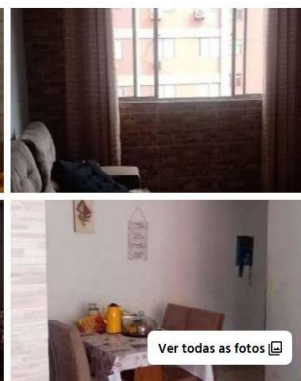
Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 50 · IPTU R\$ 66

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

| | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="text" value="Email"/> | |
| <input type="text" value="Nome"/> | <input type="text" value="Telefone"/> |



Apartamento · 64m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 380 · IPTU R\$ 65

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante



Apartamento · 58m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Condomínio R\$ 389 · IPTU R\$ 47

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

Fonte

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-imperdivel-no-saboo-com-2-quartos-3015854547.html>

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-64-m-por-r\\$-2994525538.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-64-m-por-r$-2994525538.html)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-por-r\\$-230.000-0-saboo-2945520646.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-por-r$-230.000-0-saboo-2945520646.html)

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 14 de agosto de 2025

ANA CAROLINA MOURA DELLARETTI
CRECI F: 303.939-F



Processo nº_ 0047465-85.2011.8.26.0562 laudo Ana Carolina.docx.pdf

Documento número #3d0aafa3-4065-4d1a-9b27-709338f6064d

Hash do documento original (SHA256): 7532bb903a0bd6ef0f02fda5c71d249d0503f2d9740ee237519c34998947fec2

Assinaturas

✓ **Ana Carolina Moura Dellaretti**

CPF: 367.291.068-67

Assinou como corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:06:43



Ana Carolina Moura Dellaretti

Log

- 15 ago 2025, 09:49:10 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 3d0aafa3-4065-4d1a-9b27-709338f6064d. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 ago 2025, 09:49:36 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: acarolina@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Ana Carolina Moura Dellaretti e CPF 367.291.068-67.
- 15 ago 2025, 11:06:43 Ana Carolina Moura Dellaretti assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail acarolina@creci.org.br. CPF informado: 367.291.068-67. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 094dca(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 11-05-26.png. IP: 181.77.208.208. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 15 ago 2025, 11:06:43 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 3d0aafa3-4065-4d1a-9b27-709338f6064d.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 3d0aafa3-4065-4d1a-9b27-709338f6064d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

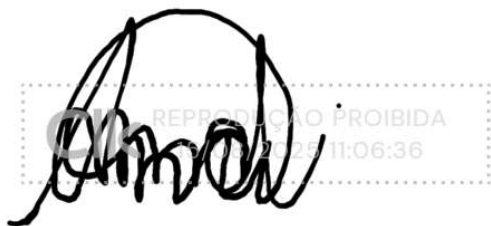
Anexos

Ana Carolina Moura Dellaretti

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 11:06:43

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 094dca(...)



Ana Carolina Moura Dellaretti
manuscript_15 ago 2025, 11-05-26.png

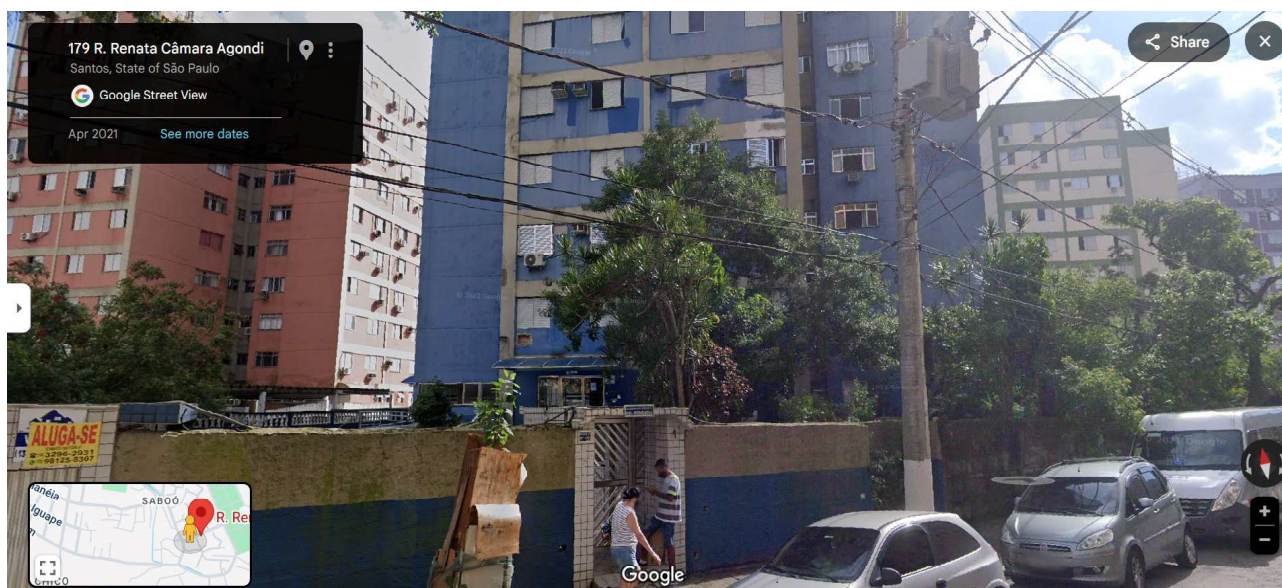
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0047465-85.2011.8.26.0562 11ª Vara Cível do Foro de Santos
Exequente: Hsbc Bank Brasil Sa Banco Múltiplo

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento, quanto ao valor de comercialização do seguinte imóvel:

IMÓVEL

Um apartamento sob nº 04, localizado no Térreo ou 1º pavimento, do Bloco 03, com acesso pela Rua 2 e 3, correspondente ao Edifício Mongagua, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional "Parque Residencial Athiê Jorge Coury", situado na Avenida Martins Fontes, nº 1.051, Saboó, Santos, São Paulo, com área total de 67,87mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 32.823 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.



Após levantamento de informações com base no estudo do processo e consideração de localização, comparativo de mercado, estudo da região, temos o seguinte:

R\$205.000,00

CONSIDERAÇÕES:

O prazo médio para realização de venda na região pode variar de três a seis meses.

COMPARATIVO:



Apartamento - 67m² · 2 quartos

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 50 · IPTU R\$ 66

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-imperdivel-no-sabo-com-2-quartos-3015854547.html>



Apartamento - 64m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 380 · IPTU R\$ 65

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

Email

Nome Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorio-s-a-venda-64-m-por-r\\$-2994525538.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorio-s-a-venda-64-m-por-r$-2994525538.html)



Apartamento - 58m² - 2 quartos - 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Condomínio R\$ 389 - IPTU R\$ 47

Rua Renata Câmara Agondi , Saboo, Santos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-po-r-r-\\$-230.000-00-saboo-2945520646.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-po-r-r-$-230.000-00-saboo-2945520646.html)

Assina de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via plataforma clicksign.

São Paulo 14 de agosto de 2025

AVALIADOR:

Cláudio Mariano
CRECI-SP 287.621

Processo nº_ 0047465-85.2011.8.26.0562 Laudo Cláudio.docx.pdf

Documento número #24647c5c-a7d1-4726-ac82-53cb8d9bccc3

Hash do documento original (SHA256): ada08e672c707c0f2a4af21972e81e4b51a4ab6954614a017795951be0e7d380

Assinaturas **Cláudio Mariano**

CPF: 149.277.398-05

Assinou como corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 14:25:26


Cláudio Mariano**Log**

- 15 ago 2025, 09:50:24 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número 24647c5c-a7d1-4726-ac82-53cb8d9bccc3. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:50). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 15 ago 2025, 09:50:42 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 alterou o processo de assinatura. Data limite para assinatura do documento: 14 de setembro de 2025 (09:41).
- 15 ago 2025, 09:50:42 Operador com email bruno@bmt.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura:
claudio.mariano.corretor@gmail.com para assinar como corretor de imóveis, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Cláudio Mariano.
- 15 ago 2025, 14:25:26 Cláudio Mariano assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail claudio.mariano.corretor@gmail.com. CPF informado: 149.277.398-05. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5a9418(...), vide anexo manuscript_15 ago 2025, 14-23-28.png. IP: 107.151.163.182. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.8388484 e longitude -46.1333479. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1282.3 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 15 ago 2025, 14:25:27 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 24647c5c-a7d1-4726-ac82-53cb8d9bccc3.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 24647c5c-a7d1-4726-ac82-53cb8d9bccc3, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Cláudio Mariano

Assinou o documento enquanto corretor de imóveis em 15 ago 2025 às 14:25:26

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 5a9418(...)

Cláudio Mariano
manuscript_15 ago 2025, 14-23-28.png



AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Processo nº: 0047465-85.2011.8.26.0562 11ª Vara Cível do Foro de Santos
 Exequente: Hsbc Bank Brasil Sa Banco Múltiplo

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresentamos a conclusão do nosso departamento de avaliações, quanto ao valor de comercialização do **seguinte imóvel**:

1) IMÓVEL

Um apartamento sob nº 04, localizado no Térreo ou 1º pavimento, do Bloco 03, com acesso pela Rua 2 e 3, correspondente ao Edifício Mongaguá, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1.051, Saboó, Santos, São Paulo, com área total de 67,87mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 32.823 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

DOCUMENTAÇÃO Matrícula 32.823 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos, informações extraídas do processo em comento:

Operator Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
 Nº 2 - REGISTRO GERAL
 CNM 111443.2.0032823-21
 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA: 32.823 FOLHA: 001
 Santos, 10 de outubro

IMÓVEL: O APARTAMENTO SOB Nº 04, contendo 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, localizado no **Térreo** ou **1º pavimento**, do Bloco 03, com acesso pela Rua 2 e 3, correspondente ao Edifício **Mongaguá**, do Condomínio Litoral Sul, integrante do Conjunto Habitacional “Parque Residencial Athiê Jorge Coury”, situado na Avenida Martins Fontes, nº 1051, no Bairro do Saboó, no perímetro urbano desta Comarca, tendo a área total de 67,87m², área útil de 57,73m², área de uso comum de 10,14m² e a fração ideal no terreno de 0,263157894%, contíguo no sentido de quem do hall de circulação do andar olhar para a porta de entrada, com o hall de circulação, **pelo lado direito com o apartamento de final “3”, pelo lado esquerdo e fundos com as áreas comuns do condomínio,**

cabendo ao referido apartamento o direito de utilização de uma vaga reservada e guarda de veículo de passeio em local indeterminado no estacionamento coletivo do condomínio, situado na Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária nº 23.019.204.000 (Avenida) - ENTRETERIA COOPERATIVA HABITACIONAL DOS ASSOCIADOS DO SINDICATO DOS OPERÁRIOS DOS SERVIÇOS PORTUÁRIOS DE SANTOS, CGC 48.615.185/0001-02 com sede nesta cidade, MATRÍCULA ANTERIOR: 30.061. Especialização registrada sob nº 3 na mencionada matrícula, habitação construída sob nº 754, no lote 13-B Auxiliar, O Oficial Maior, *Melita*

R.V. 32.823 Santos, 10 de outubro de 1986. Por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mútuo com Obrigação e Alienação Patrimonial, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 81 e seus parágrafos da Lei nº 4.717 de 17 de junho de 1964, alterada pela Lei nº 5.049 de 29 de junho de 1966, firmado nesta cidade aos 23 de julho de 1986, **RENE GARRAU**, portuário e sua mulher **NORMA REIS GARRAU**, de 1er. Grau, brasileiros, inscritos no CPF, Nº 126.329.314-00, residentes no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a L. nº 515/77, domiciliados nesta cidade,

adquiriram da imobiliária supra nomeada e qualificada, pelo preço de R\$ 3.118.147,46 equivalentes a 1.230.789,83 OTN, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial Maior, *Melita*

R.V. 32.823 Santos, 10 de outubro de 1989. Por Instrumento Particular objeto da R.V. RENE GARRAU e sua mulher NORMA REIS GARRAU, supra qualificados,

de ram em hipoteca o imóvel objeto da matrícula retro, em favor de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CGC 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília-DF, filial em São Paulo-Capital, em garantia do pagamento da importância de R\$ 3.392.260,63 equivalentes a 2.122,47108 OTN, pagáveis por meio de 360 prestações mensais e consecutivas, com o valor da primeira prestação de R\$ 16.734,06, vencendo-se em 29.08.88 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação neles incluídas as taxas de juros nominal de 1,002% a.a. e o efetivo de 1,0045% a.a. sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo sistema de amortização PRICE e plano e época do reajuste PES/CP e as demais condições do título. O Oficial Maior, *Melita*



Operator Nacional de Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM 111443.2.0032823-21

MATRÍCULA: 82.823 FICHA: 001

Av.3/32.823. Santos, 12 de novembro de 1.999. Por Petição firmada nesta cidade, aos 25 de outubro de 1.999, corroborada por Certidão DPU/SP nº.1.485, emitida em São Paulo-SP., aos 18 de outubro de 1.999, pelo Ministério de Planejamento, Orçamento e Gestão da Secretaria do Patrimônio da União, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula possui o RIP nº.7071.0100323-60. O Oficial *[assinatura]*

Av.4/32.823. Santos, 19 de junho de 2.020. Por Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e Outras Avenças, firmado nesta cidade, aos 12 de junho de 2.020, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando o cancelamento do R.2, em virtude de quitação dada pela credora a Oficiala Substituta, *[assinatura]*

R.5/32.823. Santos, 14 de dezembro de 2.020. Por Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, Entre Outras Avenças sob nº.001016517-2, com efeitos de escritura pública, nos termos do parágrafo quinto acrescido ao artigo 51 da Lei nº.4.380 de 21.08.1964, pelo artigo primeiro da Lei nº.5.049 de 29.06.1966 e também pela Lei 9.514 de 20.11.1997, firmado em São Paulo-SP., aos 17 de novembro de 2.020, DAMIANA JACIARA TOLENTINO DE ALMEIDA, enfermeira, CPF.328.583.148-54 e seu marido JOSÉ AUGUSTO DE ALMEIDA, administrador, CPF.046.436.698-21, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à Lei nº.6.516/77, domiciliados nesta cidade, adquiriram dos proprietários RENE GARRAU e sua mulher NORMA HEIG GARRAU, CPF.367.332.528-05, já qualificados, pelo preço de R\$.220.000,00, o imóvel objeto desta matrícula. Emitida a Certidão de Autorização para Transferência - CAT, Onerosa nº.004431799-99, o Oficial, *[assinatura]*

R.6/32.823. Santos, 14 de dezembro de 2.020. Por Instrumento Particular objeto de R.5, DAMIANA JACIARA TOLENTINO DE ALMEIDA e seu marido JOSÉ AUGUSTO DE ALMEIDA, já qualificados, alienaram fiduciariamente o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BRADESCO S.A., CNPJ.60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP., para garantia da dívida de R\$.176.000,00, que se comprometem a pagar na forma abaixo, com fundamento nos artigos nº.22 e seguintes da Lei nº.9.514/97, sendo que os fiduciários tornam-se possuidores diretos e o fiduciário possuidor indireto do imóvel, dívida essa que deverá ser paga por meio de 350 prestações mensais e consecutivas, com o valor (continua na ficha 002)

em www.registradores.org.br



ONR Operador Nacional do Sistema de Registro
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS CNM 111443.2.0032823-21

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL *Oficial - Bel. João Alves Franco*

32.823 002 Santos, 14 de dezembro de 2020

do encargo mensal de R\$1.301,05, incluindo seguros, vencendo-se o primeiro encargo em 17 de dezembro de 2.020, e os demais em igual dia dos meses subsequentes, até final liquidação, neles incluídos a taxa de juros nominal de 6,78% a.a. e efetiva de 6,99% a.a., sendo que o reajuste das prestações ocorrerá pelo Sistema de Amortização - Tabela PRICE e as demais condições constantes do título. O Oficial

**PARA SIMPLES CONSULTA
 NÃO VALE COMO CERTIDÃO
 VALOR: R\$ 22,13**

Visualização disponibilizada em www.registradores.onr.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

32.823 002

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JULIO CESAR GARCIA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2025 às 15:37, sob o número WSTS25703538700 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0047465-85.2011.8.26.0562 e código 5eF9dxao.



3) COMPARATIVO DE MERCADO:



Apartamento · 67m² · 2 quartos

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 50 · IPTU R\$ 66

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-imperdivel-no-saboo-com-2-quartos-3015854547.html>



Apartamento · 64m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 220.000

Condomínio R\$ 380 · IPTU R\$ 65

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboó, Santos

Contate o anunciante

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venida-64-m-por-r-2994525538.html>



Apartamento · 58m² · 2 quartos · 1 vaga

Venda R\$ 230.000

Condomínio R\$ 389 · IPTU R\$ 47

📍 Rua Renata Câmara Agondi, Saboo, Santos

Contate o anunciante

Email

Nome

Telefone

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-por-r\\$-230.000-00-saboo-2945520646.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-58-m-por-r$-230.000-00-saboo-2945520646.html)

4) VALOR MÉDIO DE MERCADO

Com base nas informações dos imóveis disponíveis à venda e anúncios de imóveis similares, o valor médio de mercado com características semelhantes na região é de aproximadamente **R\$200.000,00**

5) CONSIDERAÇÕES:

Uma vez que não fora possível visitar o imóvel "in loco" utilizamos o método comparativo para referida avaliação, tendo como base a metodologia de comparação de preço de mercado como critério principal de avaliação.

6) AVALIADOR:

Bruno Henrique de N. Ferreira dos Santos

Profissional com mais de 20 anos em experiência no mercado imobiliário, atuando no 4º Tabelião de Notas de Osasco como escrevente notarial; após estágio na massa falida do Banco Santos; passando pelo Banco Bradesco departamento do patrimônio, saindo então para Fundar a BMT Invest Negócios Imobiliários, em 2021, imobiliária e assessoria que visa atender de forma exclusiva seus clientes em todo o ciclo de venda do imóvel.