

## **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA. (PTAM)**

**Conforme as normas da ABTN NBR – 14653 e em conformidade com a Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI 001/2011.**

**A PEDIDO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAPETININGA**

**PROCESSO DIGITAL Nº1004409-15.2016.8.26.0269**

**PERITO:- ABIB JOSÉ HADDAD  
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI/SP 116.565**

**IMÓVEL VISTORIADO EM 27 de agosto de 2020.**

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

### 1. Identificação do Solicitante:-

A pedido da, 3ª Vara Civil da Comarca de Itapetininga  
**PROCESSO DIGITAL Nº 1004409-15.2016.8.26.0269**

### 2. Finalidade do PTAM:-

Este Parecer, foi solicitado, para fins de **apuração do valor atual de mercado, para venda, do Imóvel situado, na rua Coronel Ernesto Piedade nº 238 – Centro – SarapuÍ – SP.**

### 3. Identificação, localização e descrição do imóvel:-

#### 3.1-Identificação:-

**Matriculado sob o número 45.031, no Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga SP. Na inicial consta “O prédio 238 da rua Coronel Ernesto Piedade, situado na cidade de SarapuÍ, constituído de casa de morada e respectivo terreno...”, consta como proprietários, Atalde Cleto e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto. Na ficha 5 (verso) av. 26/45.031, consta averbação de Penhora, em favor do Banco do Brasil S.A.**

**Conforme Ficha Cadastral Analítica, consta a Inscrição Cadastral nº07.02.001.01.1, consta também, como área do terreno em 302,59m<sup>2</sup> e área edificada 308,90m<sup>2</sup>, sendo seu valor venal para o exercício de 2020, em R\$81.389,44 (oitenta e um mil, trezentos e oitenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).**

#### 3.2-Localização:-

**Imóvel urbano, localizado no centro comercial da cidade de SarapuÍ-SP, rua Coronel Ernesto Piedade nº238, rua pavimentada com lajotas, calçamento simples em concreto, guias e sarjetas, tem o fornecimento de infraestrutura de saneamento básico, (água, esgoto, coleta de lixo), energia elétrica e telefonia. Sua localização, está dentro da área comercial da cidade, possui bom movimento de pessoas e veículos, próximo de vários comércios locais, como mercado, posto de combustível, lojas e lanchonetes.**

#### 3.3-Descrição do imóvel:-

**Na área edificada de 308,90m<sup>2</sup>, temos a distribuição de 2 salões comerciais, garagem na lateral, dando acesso aos fundos, onde existe uma construção pequena, com 2 pavimentos, que serve de moradia.**

**Os salões comerciais, o primeiro com aproximadamente 150m<sup>2</sup>, encontra-se alugado, onde funciona um comércio de hortifrúti, o segundo com aproximadamente 60m<sup>2</sup>, está fechado. No momento da vistoria, não estavam presentes os proprietários e moradores da parte residencial, não**

sendo possível o acesso ao interior da residência, mas diante daquilo que pudemos observar, se trata de 1 área pequena e por se tratar de um prédio comercial no geral, onde possui dois salões comerciais e localização privilegiada, buscamos efetuar nosso trabalho de avaliação, baseado em informações locais e entendemos que o imóvel de moradia, não interfere na avaliação geral do imóvel.

### 3.3.1 Fachada (ângulo A)



### 3.3.2 fachada (ângulo B)





3.3.3 Interior do salão comercial alugado. (parte1)



3.3.4 Interior do salão comercial alugado. (parte 2)



3.3.5 Interior do salão comercial, não alugado.



3.3.6 Vista da entrada para a área residencial.





### 3.3.7 Garagem e acesso a área residencial.



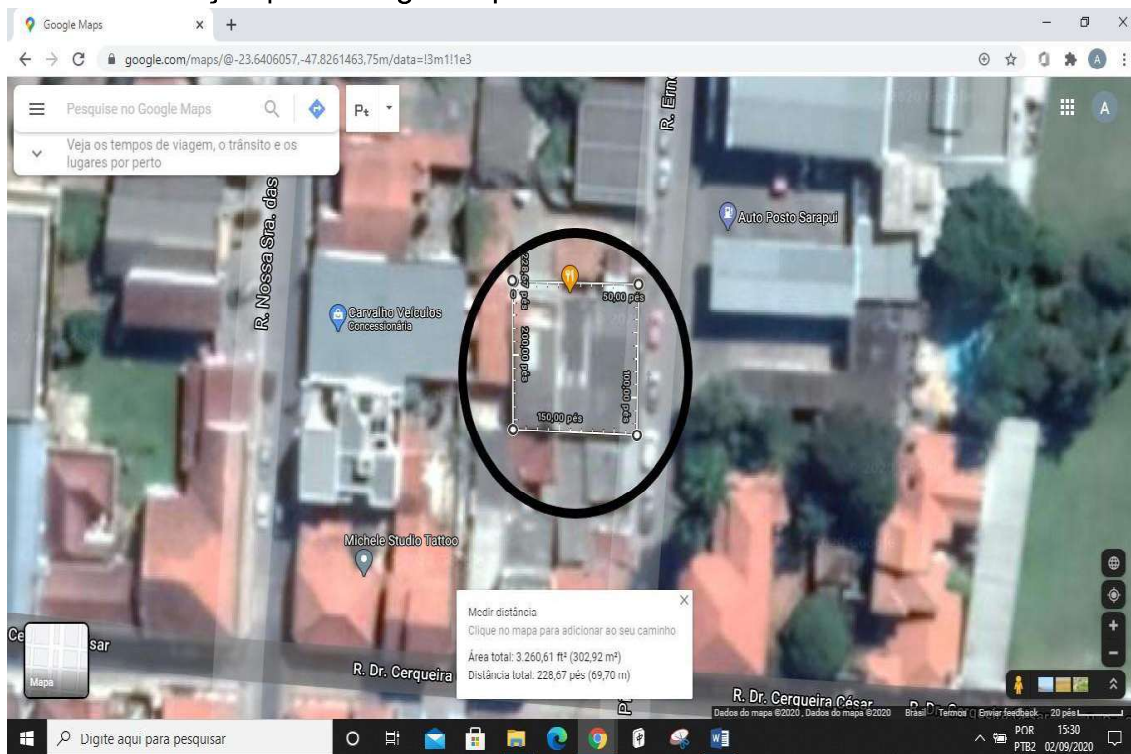
### 3.3.8 Vista da parte superior. (parte)



### 3.3.9 Vista externa da parte superior (fundos) em toda extensão.



### 3.3.7 Localização pelo Google Maps.



#### 4. Método utilizado para avaliação:-

Para formular este parecer, utilizamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme normas da **ABTN NBR - 14653**.

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, elaborado, em conformidade, com a Resolução COFECI 1.066/2007 e o Ato Normativo COFECI 001/2011.

4.1 Trata-se de um imóvel para fins comerciais, onde seu valor se torna diferenciado de outros imóveis, que são para fins residenciais, como **não**, encontramos imóveis disponíveis para venda, com referências parecidas e na mesma região, nossas pesquisas, em formar o valor de venda desse imóvel, foi através de visitas, nas principais imobiliárias da cidade.

4.1.1 Corretor Rafael de Paula Oliveira (Confis) (15) 3276-1302

Preço do Imóvel no estado em que se encontra, no mercado atual para uma venda à vista **R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais)**

4.1.2 Emerson Holtz Imobiliária (15) 3276-1600

Preço do Imóvel no estado em que se encontra, no mercado atual para uma venda à vista **R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**

4.1.3 Imobiliária Manoel Galvão Pires - tel. (15)3276-1185

Preço do Imóvel no estado em que se encontra, no mercado atual para uma venda à vista **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**

4.2 Assim, temos os valores de vendas, sugeridos para o imóvel.

4.1.1 **R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais)**

4.1.2 **R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais)**

4.1.3 **R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**

4.2.1 Obtemos a média.

$$\frac{\text{Soma dos valores de cada imobiliária}}{\text{Nº de amostras}} = \frac{\text{R\$1.120.000,00}}{3} = \text{R\$373.333,33}$$

4.2.1 O imóvel, encontra-se em área privilegiada para o comércio, não tendo muitas opções de vendas, na área em que se localiza, se tornando 1 ponto positivo de valorização, assim acrescentamos mais 10% (dez por cento) em seu valor médio.

$$\text{R\$373.333,33 X 10\%} = \text{R\$410.666,66}$$

**considerando arredondamento, temos:-**



**5. VALOR ATRIBUÍDO AO IMÓVEL AVALIANDO.****R\$410.000,00 (quatrocentos e dez mil reais)**

**OBS:- O valor atribuído ao imóvel, refere-se ao seu valor de mercado, nas condições em que se encontra e para possíveis negociações, em valores com pagamento à vista.**


**Este é o parecer, em 27 de agosto de 2020.**

**Abib José Haddad  
Corretor de imóveis  
CRECI/SP 116.565**

## **6. Anexos.**

- 6.1 - Matrícula Atualizada ficha 1**
- 6.2 - Matrícula Atualizada ficha 1 (verso)**
- 6.3 - Matrícula Atualizada ficha 2**
- 6.4 - Matrícula Atualizada ficha 2 (verso)**
- 6.5 - Matrícula Atualizada ficha 3**
- 6.6 - Matrícula Atualizada ficha 3 (verso)**
- 6.7 - Matrícula Atualizada ficha 4**
- 6.8 - Matrícula Atualizada ficha 4 (verso)**
- 6.9 - Matrícula Atualizada ficha 5**
- 6.10-Matrícula Atualizada ficha 5 (verso)**
- 6.11-Ficha Cadastral – Analítica - emitida pela Prefeitura Municipal de Sarapuí**
- 6.12-Currículo do Avaliador**

6.1 - Matrícula Atualizada ficha 1

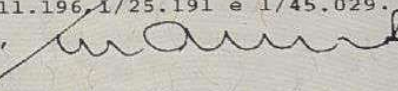


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO  
Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA  
OFICIAL

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**      **Cartório de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

matrícula	ficha			
45.031	1	Em	22 de	novembro de 1990

Imóvel: O prédio 238 da Rua Coronel Ernesto Piedade, situado na cidade de Sarapuí, constituído de casa de morada e respectivo terreno, dentro das seguintes divisas e confrontações: pela frente, em dezesseis (16) metros e oitenta (80) centímetros, com a Rua Coronel Ernesto Piedade; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, em dezessete (17) metros e cinquenta (50) centímetros, com a Prefeitura Municipal de Sarapuí; de outro lado, em dezessete (17) metros e oitenta (80) centímetros, divide em onze (11) metros e trinta (30) centímetros, com o prédio 427 da Rua Dr. Cerqueira Cesar, de Benedita de Souza Barros; e, em seis (6) metros e cinquenta (50) centímetros, com José Nicolau; e, nos fundos, em dezessete (17) metros e vinte (20) centímetros com José Timóteo de Moraes Filho. Proprietários: ATAIDE CLETO, comerciante, RG 8.360.035-SP, e sua mulher ILDA APARECIDA BUENO CLETO, do lar, RG 21.813.684-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, CPF 749.498.458-53, residentes e domiciliados em Sarapuí, na Rua Coronel Ernesto Piedade, 230. Títulos Aquisitivos: R. 2/11.196.1/25.191 e 1/45.029. Contribuinte: 2.683. O Oficial,  (TERCIS DE MELO ALMADA).

Emols. Cr\$36,00+9,72+7,20=52,92 - Guia 218

---

R. 1/45.031 - Em 04 de novembro de 1998  
Pela Cédula Rural Pignoratória e Hipotecária emitida em Sarapuí, em 25 de setembro de 1998, registrada sob n. 16.170, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, deram o imóvel em


(CONTINUA NO VERSO)

Pag.: 0001/010  
Certidão na última página

Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540  
Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

12051-9-AA 251915



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 11/09/2020 às 15:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004409-15.2016.8.26.0269 e código 75DAA70.



6.2 - Matrícula Atualizada ficha 1 (verso)

matrícula 45.031	ficha 1 verso
---------------------	---------------------

Hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência, a favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., agência de Sarapuí, pela quantia de R\$10.000,00 (dez mil reais), com vencimento em 23 de fevereiro de 1999 e juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Registrado por *Lucila Maria Tietsche Reis* (Lucila Maria - Tietsche Reis), escrevente autorizada.

---

Av. 2/45.031 - Em 23 de agosto de 2004. Por quitação firmada em Sarapuí, em 19 de julho de 2004, pelo credor, prenotada sob n. 141.567 em 16 de agosto de 2004, fica a Hipoteca objeto do R. 1, cancelada e sem mais nenhum efeito. Averbado por *João de Barros Domingues* (João de Barros Domingues) escrevente substituto. Emolumentos R\$19,30, Estado 5,48, Ipesp 4,06, R.Civil 1,02, T.Justica 1,02, Total R\$30,87.

---

R. 3/45.031 - Em 23 de agosto de 2004. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n. 004479, emitida em Sarapuí, em 20 de julho de 2004, prenotada sob n. 141.568 em 16 de agosto de 2004, registrada sob n. 21.613 no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, já qualificado e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, CPF 100.921.858/19, do lar, ele agricultor, residentes e domiciliados em Sarapuí, na Rua Coronel Ernesto Piedade 238, deram o imóvel em Hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência, à favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, agência de Sarapuí, pela quantia de R\$26.658,72 (vinte seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e setenta e dois centavos) com vencimento em 20 de novembro de 2005, e juros à taxa efetiva de 8,75% ao ano. Registrada por *João de Barros Domingues* (João de Barros Domingues) escrevente substituto. Emolumentos R\$78,29, Estado 22,25, Ipesp 16,48, R.Civil 4,12, T. - Justiça 4,12, Total R\$125,26.

---


(CONTINUA NA FICHA 02)

Pag.: 0002/010  
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



6.3 - Matrícula Atualizada ficha 2



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA**  
 OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

**Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

Matrícula 45.031	Ficha 02	Em 25 de abril	de 2005.
---------------------	-------------	----------------	----------

R.4/45.031 - (HIPOTECA) - Em 25 de abril de 2005. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº 78567, emitida em Sarapuí/SP, em 30 de março de 2005, prenotada sob nº 145.514, em 20 de abril de 2005, registrada sob nº 22.207, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários **ATAIDE CLETO**, como Emitente; e sua mulher **ILDA APARECIDA BUENO CLETO**, como Avalista e Interviente Garantidora, já qualificados, residentes e domiciliados em Sarapuí/SP, na Rua Cel. Ernesto Piedade, 238, deram o imóvel em Hipoteca cedular de segundo grau (2º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, CNPJ 61.411.633/0001-87, agência de Sarapuí/SP, pela quantia de R\$11.200,00 (onze mil e duzentos reais), com vencimento em 15 de março de 2010, e juros à taxa efetiva de 9,75% ao ano., incluindo o Del Credere de 2,95% ao ano. Registrado por Silas Fernandes Vieira (Silas Fernandes Vieira). Escrevente Substituto. Emolumentos 83,36, Estado 23,69, IPESP 17,55, R.Civil 4,39, T.Justiza 4,39 = total R\$133,38.

---

R.5/45.031 - (HIPOTECA) - Em 20 de setembro de 2005. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº0004130, emitida em Sarapuí/SP, em 14 de setembro de 2005, prenotada sob nº 148.091, em 18 de setembro de 2005, registrada sob nº22.643, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários **ATAIDE CLETO** e sua mulher **ILDA APARECIDA BUENO CLETO**, como EMITENTES, já qualificados, residentes e domiciliados em Sarapuí/SP, na Rua Cel. Ernesto Piedade, 238, deram o imóvel em Hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, CNPJ 61.411.633/0001-87, agência de Sarapuí/SP, pela quantia de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento em 14 de novembro de 2006, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Registrado por Silas Fernandes Vieira (Silas Fernandes Vieira). Escrevente Substituto. Emolumentos 83,36, Estado 23,69, IPESP 17,55, R.Civil 4,39, T.Justiza 4,39 = total R\$133,38.

---

R.6/45.031 - HIPOTECA - Em 13 de outubro de 2005. Pela Cédula de Produto Rural Financeira, nº116103-05, emitida em Sarapuí/SP, em 11 de outubro de 2005, prenotada sob nº 148.551,

Continua no Verso

Pag.: 0003/010  
Certidão na última página


Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540  
 Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO  
 QUALQUER ADULTERATION, RASURA OR EMEND, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itapetininga - SP

251916

12051-9 - AA





6.4 - Matrícula Atualizada ficha 2 (verso)

Matrícula  
45.031

Ficha  
2  
verso

na mesma data, registrada sob nº22.751, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, já qualificados, como emitentes, deram o imóvel em Hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência, à favor do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, CNPJ 61.411.633/0001-87, agência de Sarapuí/SP, pela quantia de R\$30.000,00 (trinta mil reais), com vencimento em 08 de fevereiro de 2006, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Registrado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite), Escrevente Substituta. Emolumentos 83,36, Estado 23,69, IPESP 17,55, R.Civil 4,39, T.Justica 4,39 = total R\$133,38.

Av.7/45.031 - CANCELAMENTO - Em 21 de dezembro de 2005. Por quitação firmada em Sarapuí, em 02 de dezembro de 2005, pelo credor, prenotada sob n. 149.624, em 20 de dezembro de 2005, fica a Hipoteca cedular, objeto do R. 3, cancelada e sem mais nenhum efeito. Averbado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite), escrevente substituta. Emolumentos 21,46 - Estado 6,10 - IPESP 4,52 - R. Civil 1,13 - T. Justiça 1,13 - Total R\$34,34

Av.8/45.031 - CANCELAMENTO - Em 22 de março de 2006. Por quitação firmada em São Paulo, em 08 de março de 2006, pelo credor, prenotada sob n. 150.853, em 20 de março de 2006, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.6, cancelada e sem mais nenhum efeito. Averbado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite), escrevente substituta. Emolumentos 22,48 - Estado 6,39 - IPESP 4,73 - R. Civil 1,18 - T. Justiça 1,18 - Total R\$35,97

R.9/45.031 - HIPOTECA - Em 13 de setembro de 2006. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº008763, emitida em Sarapuí/SP, em 21 de agosto de 2006, prenotada sob nº 153.694, em 11 de setembro de 2006, registrada sob nº23.499, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e fiel depositário e sua mulher Ilda Aparecida Bueno


Continua na Ficha Nº 3

Pag.: 0004/010  
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



6.5 - Matrícula Atualizada ficha 3



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA**  
OFICIAL

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

Matrícula **45.031**      Ficha **3**

**Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

Em 13 de setembro de 2006.

Cleto, como interveniente garante, já qualificados, **deram** o imóvel em Hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA**, CNPJ 61.411.633/0001-87, agência de Sarapuí/SP, para garantia da dívida de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), com vencimento em 21 de novembro de 2007, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Registrado por *Adriana Araujo Nogueira Leite* (Adriana Araujo Nogueira Leite), Escrevente Substituta. Emolumentos 87,30 - Estado 24,82 - IPESP 18,38 - R.Civil 4,60 - T.Justiza 4,60 = Total R\$139,70.

---

Av.10/45.031 - **ADITIVO** - Em 30 de novembro de 2006. Por aditivo de re-ratificação firmado em Sarapuí/SP, em 31 de outubro de 2006, pelas partes, prenotado sob nº 155.003, em 28 de novembro de 2006, fica o prazo de vencimento da Hipoteca objeto do **R.4**, prorrogado para o dia 15 de março de 2011, e o valor da prestação compreenderá o principal e os juros capitalizados mensalmente, ratificando-se todas as cláusulas, garantias, termos e condições. Averbado por *Silas Fernandes Vieira* (Silas Fernandes Vieira), Escrevente Substituto. Emolumentos R\$87,30 - Estado 24,82 - IPESP 18,38 - Reg.Civil 4,60 - Trib.Justiza 4,60 = total R\$139,70.

---

Av.11/45.031 - **ADITIVO** - Em 05 de dezembro de 2006. Por aditivo de re-ratificação firmado em Sarapuí/SP, em 31 de outubro de 2006, pelas partes, prenotado sob nº 155.004, em 28 de novembro de 2006, fica prorrogado o prazo de vencimento correspondente a 35% de cada parcela da Hipoteca objeto do **R.5**, vencidas e vincendas em 14 de julho de 2006, 14 de agosto de 2006, 14 de setembro de 2006, 14 de outubro de 2006 e 14 de novembro de 2006, para o dia 20 de junho de 2007, 20 de junho de 2008, 20 de junho de 2009, 20 de junho de 2010 e 20 de junho de 2011; e em virtude da liberação das garantias pignoratícias descritas no campo 12.1, o emitente **Ataide Cleto**, deixa ser Fiel Depositário, ratificando-se todas as cláusulas, garantias, termos e condições. Averbado por *Silas Fernandes Vieira* (Silas Fernandes Vieira), Escrevente Substituto. Emolumentos R\$87,30 - Estado 24,82 - IPESP 18,38 - Reg.Civil 4,60 - Trib.Justiza 4,60 = total R\$139,70.

(CONTINUA NO VERSO)


Pag.: 0005/010  
 Certidão na última página

Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540  
 Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
 Comarca de Itapetininga - SP

12051-9 - AA      251917





## 6.6 - Matrícula Atualizada ficha 3 (verso)

Matrícula <b>45.031</b>	Ficha <b>3</b> verso
----------------------------	----------------------------

Av.12/45.031 - **INCORPORAÇÃO** - Em 15 de outubro de 2007. Por requerimento firmado em Sarapuí, em 20 de setembro de 2007, pelo interessado, prenotado sob nº 160.571, em 09 de outubro de 2007, o **credor Hipotecário**, Banco do Estado de São Paulo S/A, já qualificado, foi incorporado pelo **BANCO SANTANDER BANESPA S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Amador Bueno, nº 474, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária de 31 de agosto de 2006, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 339.305/06-0, em 29 de dezembro de 2006, ~~sucedendo-lhe~~ em todos os direitos creditórios e obrigações, objeto dos Rs. 4, 5 e 9, no valor de R\$91.200,00. Averbado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite), Escrevente Substituta. Emolumentos 147,54 - Estado 41,94 - IPESP 31,06 - Reg.Civil 7,77 - Trib.Justica 7,77 - Total R\$236,08.

Av.13/45.031 - **IDENTIFICAÇÃO** - Em 15 de outubro de 2007. Ilda Aparecida Bueno Cleto, é portadora do CPF 109.921.858/19, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da Receita Federal. Averbado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite), escrevente substituta. Emolumentos 8,89 - Estado 2,53 - IPESP 1,87 - R. Civil 0,47 - T. Justiça 0,47 - Total R\$14,23.

R.14/45.031 - **HIPOTECA** - Em 15 de outubro de 2007. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº008388 e aditivo de re-ratificação, firmado pelas partes, emitidos em Sarapuí/SP, em 20 de setembro de 2007 e 03 de outubro de 2007, prenotados sob nº 160.285, em 25 de setembro de 2007 e reingresso em 04 de outubro de 2007, registrada sob nº 24.477, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e fiel depositário e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, havido pelos Rs. 2/11.196, 1/25.191 e 1/45.029, em Hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO SANTANDER BANESPA S/A**, CNPJ 90.400.888/0001-42, agência de Sarapuí/SP, para garantia da dívida de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), com vencimento em 20 de novembro de 2008, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. Registrado por Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite),


Continua na Ficha Nº 4

Pag.: 0006/010  
Certidão na última página

QUALQUER ALTERAÇÃO NA SINA DO EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



### 6.7 - Matrícula Atualizada ficha 4



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA**  
OFICIAL

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**Matrícula** 45.031      **Ficha** 4

**Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

Em **15** de **outubro** de **2007**

---

Escrevente Substituta. Emolumentos 89,20 - Estado 25,36 - IPESP 18,78 - R.Civil 4,69 - T.Justiza 4,69 = Total R\$142,72.

---

Av.15/45.031 - **ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL** - Em 02 de dezembro de 2011. Por Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária de 30 de abril de 2007, registrada na JUCESP sob n. 339.415/07-1, em 12 de setembro de 2007, o Banco Santander Banespa S/A, teve sua razão social alterada para **BANCO SANTANDER S/A** e por ata de 14 de abril de 2009, registrada na JUCESP sob n. 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, arquivado no protocolo 177.061, em 20 de outubro de 2009. A Escrevente Substituta Adriana Araújo Nogueira Leite (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 10,91 - Estado 3,10 - IPESP 2,30 - R. Civil 0,57 - T. Justiça 0,57 - Total R\$17,45.

---

Av.16/45.031 - **CANCELAMENTO** - Em 02 de dezembro de 2011. Por quitação firmada em Sarapuí, em 30 de novembro de 2011, pelo credor, prenotada sob n. 199.278, na mesma data, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.4, cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta Adriana Araújo Nogueira Leite (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 26,96 - Estado 7,66 - IPESP 5,68 - R. Civil 1,42 - T. Justiça 1,42 - Total R\$43,14.

---

Av.17/45.031 - **CANCELAMENTO** - Em 02 de dezembro de 2011. Por quitação firmada em Sarapuí, em 30 de novembro de 2011, pelo credor, prenotada sob n. 199.279, na mesma data, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.5, cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta Adriana Araújo Nogueira Leite (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 26,96 - Estado 8,00 - IPESP 5,93 - R. Civil 1,48 - T. Justiça 1,48 - Total R\$45,05.

---

Av.18/45.031 - **CANCELAMENTO** - Em 02 de dezembro de 2011. Por quitação firmada em Sarapuí, em 30 de novembro de 2011, pelo credor, prenotada sob n. 199.280, na mesma data, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.9, cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta Adriana Araújo Nogueira Leite (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 28,16 - Estado 8,00 - IPESP 5,93 - R. Civil 1,48 - T. Justiça 1,48 - Total R\$45,05.

---

Av.19/45.031 - **CANCELAMENTO** - Em 02 de dezembro de 2011. Por quitação firmada em Sarapuí, em 30 de novembro de 2011, pelo credor, prenotada sob n. 199.281, na mesma data, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.10, cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta Adriana Araújo Nogueira Leite (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 28,16 - Estado 8,00 - IPESP 5,93 - R. Civil 1,48 - T. Justiça 1,48 - Total R\$45,05.

**Continua no Verso**

Pag.: 0007/010  
 Certidão na última página

Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540  
 Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@riitapetininga.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HELIO ADRIANO RAMOS, liberado nos autos em 11/09/2020 às 15:09. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004409-15.2016.8.26.0269 e código 75DAA70.



6.8 - Matrícula Atualizada ficha 4 (verso)

Matrícula  
45.031

Ficha  
4

verso

credor, prenotada sob n. 199.281, na mesma data, fica a Hipoteca cedular, objeto do R.14, cancelada e sem mais nenhum efeito. A Escrevente Substituta Cleto (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 28,16 - Estado 8,00 - IPESP 5,93 - R. Civil 1,48 - T. Justiça 1,48 - Total R\$45,05.

R.20/45.031 - **HIPOTECA** - Em 26 de dezembro de 2011. Pela Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária, nº40/00728-6, emitida em Sarapuí/SP, em 07 de dezembro de 2011, prenotada sob nº 199.644, em 09 de dezembro de 2011 e reingresso em 22 de dezembro de 2011, registrada sob nº 26.710, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, havido pelos Rs. 2/11.196, 1/25.191 e 1/45.029, em Hipoteca cedular de 1º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/5529-84, agência de Sarapuí/SP, para garantia do financiamento de R\$49.900,00 (quarenta e nove mil e novecentos reais), com vencimento em 06 de dezembro de 2015, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. A Escrevente Substituta Cleto (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 109,38 - Estado 31,09 - IPESP 23,03 - R.Civil 5,76 - T.Juстиça 5,76 = Total R\$175,02.

R.21/45.031 - **HIPOTECA** - Em 13 de janeiro de 2012. Pela Cédula Rural Pignoraticia e Hipotecária, nº40/00740-5, emitida em Sarapuí/SP, em 11 de janeiro de 2012, prenotada sob nº 200.617, em 12 de janeiro de 2012, registrada sob nº 26.725, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, havido pelos Rs. 2/11.196, 1/25.191 e 1/45.029, em Hipoteca cedular de 2º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/5529-84, agência de Sarapuí/SP, para garantia do financiamento de R\$49.900,00 (quarenta e nove mil e novecentos reais), com vencimento em 09 de janeiro de 2016, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. A Escrevente Substituta Cleto (Adriana Araújo Nogueira Leite). Emolumentos 115,59 - Estado 32,86 - IPESP 24,34 - R.Civil 6,08 - T.Juстиça 6,08 = Total R\$184,95.

(continua na ficha 5)

Pag.: 0008/010  
Certidão na última página



6.9 - Matrícula Atualizada ficha 5

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**  
**COMARCA DE ITAPETININGA - ESTADO DE SÃO PAULO**  
**Bel. SENEVAL VELOSO DA SILVA**  
OFICIAL

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL** **Ofício de Registro de Imóveis de Itapetininga - SP**

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**Matrícula** 45.031 **Ficha** 5 Em 09 de outubro de 2012

**R.22/45.031 - HIPOTECA** - Em 09 de outubro de 2012. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº40/00877-0, emitida em Sarapuí/SP, em 05 de outubro de 2012, prenotada sob nº 208.127, na mesma data, registrada sob nº 26.956, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, havido pelos Rs. 2/11.196, 1/25.191 e 1/45.029, em Hipoteca cedular de 3º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/5529-84, agência de Sarapuí/SP, para garantia do financiamento de R\$90.000,00 (noventa mil reais), com vencimento em 05 de outubro de 2016, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. A Escrevente Substituta Adriana Araujo Nogueira Leite (Adriana Araujo Nogueira Leite). Emolumentos 153,54 - Estado 43,64 - IPESP 32,32 - R.Civil 8,08 - T.Justica 8,08 = Total R\$245,66.

**R.23/45.031 - HIPOTECA** - Em 02 de julho de 2013. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº40/01002-3, emitida em Sarapuí/SP, em 27 de junho de 2013, prenotada sob nº 213.940, na mesma data, registrada sob nº27.187, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, empresária, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, em Hipoteca cedular de 4º grau e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, CNPJ 00.000.000/5529-84, agência de Sarapuí/SP, para garantia do financiamento de R\$195.226,58 (cento e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e seis reais e cinquenta e oito centavos), com vencimento em 27 de junho de 2014, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. O Escrevente Substituto Silas Fernandes Vieira (Silas Fernandes Vieira). Emolumentos 161,28 - Estado 45,84 - IPESP 33,95 - R.Civil 8,49 - T.Justica 8,49 = Total R\$258,05.

**Av.24/45.031 - CANCELAMENTO** - Em 03 de setembro de 2.014. Por quitação firmada em Sarapuí-SP, em 25 de agosto de 2.014, pelo credor, prenotada sob nº222.641, em 01 de setembro de 2.014, fica a hipoteca cedular, objeto do R.23, cancelada e sem mais nenhum efeito. O Escrevente Substituto Silas Fernandes Vieira (Silas Fernandes Vieira). Emolumentos 161,28 - Estado 45,84 - IPESP 33,95 -

Continua no Verso

Pag.: 0009/010  
Certidão na última página

12051-9-AA 251919

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Itapetininga - SP

12051-9-AA-250000-0320

Rua Carlos Cardoso, 343 - Jardim Mesquita - Itapetininga/SP - CEP: 18213-540  
Fone: (15) 3271-0322 - Fax: (15) 3271-0224 - e-mail: contato@ritapetininga.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



6.10-Matrícula Atualizada ficha 5 (verso)

<b>Matricula</b> <span style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">45.031</span>	<b>Ficha</b> <span style="font-size: 1.2em; font-weight: bold;">5</span> verso
--	--

R.Civil 8,49 - T.Justica 8,49 = Total R\$258,05.

---

R.25/45.031 - **HIPOTECA** - Em 03 de setembro de 2.014. Pela Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, nº40/01251-4, emitida em Sarapuí/SP, em 18 de agosto de 2.014, prenotada sob nº222.345, em 29 de agosto de 2.014, registrada sob nº27.626, no Livro 3-Registro Auxiliar, os proprietários Ataíde Cleto, como emitente e sua mulher Ilda Aparecida Bueno Cleto, como interveniente garante, já qualificados, deram o imóvel, em Hipoteca cedular de quarto grau (4º) e sem concorrência, à favor do **BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília-DF, CNPJ 00.000.000/0001-91, por sua agência de Sarapuí/SP, CNPJ 00.000.000/5529-84, para garantia do financiamento no valor de R\$206.569,37 (duzentos e seis mil, quinhentos e sessenta e nove reais e trinta e sete centavos), com vencimento em 15 de agosto de 2.015, e encargos pagáveis na forma e condições constantes no título. O Escrevente Substituto Silas Fernandes Vieira (Silas Fernandes Vieira). Emolumentos 167,69 - Estado 67,66 - IPESP 35,30 - R.Civil 8,83 - T.Justica 8,83 = Total R\$268,31.

---

Av.26/45.031 - **PENHORA** - Em 24 de setembro de 2.018. Prenotação nº 249.582, de 05 de setembro de 2.018. Por certidão de penhora on line (PH nº 000228648), expedida em 04 de setembro de 2.018, pelo 3º Ofício Cível local, nos autos de Execução Civil, Ordem nº 10044091520168260269, movida pelo **BANCO DO BRASIL SA**, CNPJ. 00.000.000/0001-91, contra **ATAIDE CLETO**, CPF 749.498.458-53 e **ILDA APARECIDA BUENO CLETO**, CPF 100.921.858-19, fica penhorado o imóvel, para garantia da dívida de R\$152.397,00 (cento e cinquenta e dois mil, trezentos e noventa e sete reais), tendo sido nomeado depositário e executado Ataíde Cleto. A Escrevente Substituta, Lucila Maria Tietsche Reis (Lucila Maria Tietsche Reis). Emolumentos 187,68 - Estado 53,34 - IPESP 36,51 - Reg. Civil 9,88 - T. Justiça 12,88 - PMPE 9,01 - ISS 5,63 - Total R\$314,92.


  

CERTIFICO e dou fé, a pedido de parte interessada, que esta reprodução, extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei 6015/73, é cópia fiel da matrícula em referência, nada mais havendo na mesma, além dos atos já expressamente lançados, inclusive com referência a alienações, ônus ou ações reais ou pessoais reipersecutórias.


O referido é verdade. Itapetininga - Hora e data de rodapé.

Samuel M. Almada Jr - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>  
1205193C3045031C094948209



Ao Oficial.: R\$ 32,97 Ao Estado...: R\$ 9,37 Ao IPESP...: R\$ 6,41 Ao Reg.Civil R\$ 1,74 Ao Trib.Just R\$ 2,26 Ao ISS.....: R\$ 0,99 Ao FEDMP...: R\$ 1,58 Total.....: R\$ 55,32 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VEREA	Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 18:00 horas do dia útil anterior. Itapetininga 3 de setembro de 2020  Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias. Código de controle de certidão:  Pedido: 158760 Matrícula Nº: 45031	Pag.: 0010/010 Certidão na última página
--	---	---

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



**6.11-Ficha Cadastral – Analítica - emitida pela Prefeitura Municipal de SarapuÍ.**

4rtecnologia		PREFEITURA MUNICIPAL DE SARAPUI DIRETORIA DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO				Exercício: 2020	
FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL				Página: 1/1			
<b>Registro Cadastral</b>							
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BAIRRO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO		
335	07.02.001.01.1	ZONA 1	4 CENTRO	01/01/2005	27/08/2020		
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)
TRECHO 7	Setor 7	Quadra 2					0,00
<b>Proprietário</b>							
PRÓPRIETÁRIO							
269 ATAÍDE CLETO							
CPF / CNPJ	RG/IE	O.E.	TEL. RES.	TEL. COM.			
47.990.031/0001-09							
<b>Contribuinte(s)/Compromissário(s)</b>							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO		TIPO	CPF / CNPJ	RG/IE	O. E.		
<b>Localização da Unidade Imobiliária</b>							
LOGRADOURO	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO	QUADRA	LOTE		
307 Rua CEL. ERNESTO PIEDADE	238		SARAPIÍ	Quadra 2	001		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
LOGRADOURO ESQUINA					45,031		
	NÚMERO ESQUINA						CEP
							18225-000
<b>Endereço de Entrega Imóvel</b>							
ENDERECO			BAIRRO				
Rua CEL. ERNESTO PIEDADE 238			CENTRO				
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
SARAPUI-SP							
<b>Outras Informações</b>				<b>Resumo Geral</b>			
ISENÇÃO		Dt. Encerramento		ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA	
SEM ISENÇÃO					81.389,44	308,90	
<b>Terreno</b>							
Testada Principal	Testada 2	Testada com		ÁREA TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2 TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
17,00	0,00	obras em andamento		302,5900	1,0000	112,30	32.238,87
<b>Características do Terreno</b>				<b>Serviços e Equipamentos</b>			
Situação:	Uma Frente			Iluminação Pública			
Pedologia:	Seco			Conservação de Vias Públicas			
Topografia:	Plano			Remoção de Lixo			
				Expediente			
				Água			
				Rede de Esgoto			
				Água Pluvial			
				Rede Elétrica			
				Rede Telefônica			
				Pavimentação			
				Meio Fio			
				Sarjetas			
				Arborização			
				Escola / Posto de Saúde			
<b>Construção nº 1</b>							
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe	ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M² CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO	
308,90	Comercial (Lojas)	MEDIO	0		311,99	49.150,57	
<b>Características da Construção</b>			<b>Serviços e Equip. Construção</b>		<b>Pontuação</b>		
2 ou + Frentes Residencial:		2 Frentes TP 1					
2 ou + Frentes Comercial:		2 Frentes TP 1					
Uso:		Comercial					
Posição:		Isolada					
Classificação:		Comercial					
Estado de Conservação:		11 a 15 anos					

## 6.12-Currículo do Avaliador

**Abib José Haddad**

**CPF891.258.788-91**

**RG 9.067.247-1SSP-SP**

**Corretor de Imóveis-CRECI/SP 116.565-F.**

**Curso de Avaliação Imobiliária pelo IBREP.**

**Curso de Técnico em Transações Imobiliárias EBRAE.**

**Contatos - [abib-haddad@hotmail.com](mailto:abib-haddad@hotmail.com)**

**(15) 99789-0733**