Confidential

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Dossiê	02.05282
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Jaborandi, s/n - Setor Planalto, Santa Maria da Vitória - BA, 47640-000		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	35 anos

Metragens

Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	318,320
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	318,320
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	245,00
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		245,00





Observações impactantes na avaliação

Conforme acordado como cliente, para elaboração deste laudo de avaliação, não foi realizada vistoria interna do imóvel em análise, nesse sentido, o trabalho está fundamentado em situação paradigma (hipotética) conforme previsto na NBR14.653- 2:2011. A definição da situação paradigma foi baseada na verificação de imagens via satélite, vistoria externa e documentações fornecidas. Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e construída conforme matricula n°13.532 do cartorio do registro de imoveis de Santa Maria da Vitória - BA. Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada e IPTU referente ao corrente exercício. A localização do imóvel se deu atráves do laudo anterior fornecido pelo Banco Santander S.A.

Indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:	R$ -	% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 245.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 137.000,00	% Desc:	-44,08%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 245.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 137.000,00**	**% Desc:**	**-44,08%**

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	42 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	28/11/2025	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	19/11/2025 (vistoria externa)				
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad	CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	

Dossiê 02.05282

Resumo da Avaliação

Logradouro:	Rua Jaborandi, s/n		
CEP:	47640-000	**Bairro:**	Setor Planalto
Cidade - UF:	Santa Maria da Vitória - BA		

Imóvel Avaliando

Tipologia:	Casa			**Matrícula:**	13.532
Dorms		**Suíte(s)**		**Banheiro(s)**		**Vaga(s):**	
A. terreno:	318,32 m²			**Idade estimada:**	35
Padrão IBAPE/SP:	Casa Padrão Simples (-)				
Estado conservação:	d	**FOC:**	0,660	**Vida útil:**	70 anos

Áreas (m²)

Construída	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
245 m²	-	-	245,00	-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R$ 245.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R$ 137.000,00

São Paulo

28/11/2025

Responsável Técnico



Marcos Mansour Chebib Awad

Eng Civil - CREA: 5062265096

Padrão da Região

☐ Baixo ☑ Médio / baixo ☐ Médio ☐ Médio / Alto ☐ Alto

Ocupação Circunvizinha

☑ Residencial ☑ Comercial ☐ Serviços ☐ Logístico ☐ Industrial

Melhoramentos Públicos

☑ Energia elétrica ☑ Pavimentação ☑ Rede de telefonia ☑ Coleta resíduos sólidos ☑ Rede distribuição de água

☑ Comunicação e televisão ☑ Esgotamento sanitário ☐ Águas pluviais ☑ Esgotamento sanitário ☑ Serviços postais

☑ Limpeza ☑ Conservação viária

Caracterização da via

☑ Pavimentação asfáltica ☐ Pavimentação em pedras ☐ Estrada de terra ☑ Guias ☑ Sarjetas ☑ Calçada

☑ Drenagem de águas pluviais

Zoneamento

Zona: **Não Possui** **TO:** **CAM:**

Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	318,32 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	245 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Simples (-)	
Idade estimada:	35 anos		

Documentações

	Numeração	Área terreno (m²)	Área construída (m²)
Matrícula	13.532	318,32	245,00
IPTU	1.030.930.532.001	-	-

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área de terreno e construída conforme matricula n°13.532 do cartorio do registro de imoveis de Santa Maria da Vitória - BA.

Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada.

A localização do imóvel se deu atráves do laudo anterior fornecido pelo Banco Santander S.A.

Diagnóstico de Mercado

Santa Maria da Vitória, localizada no oeste da Bahia, é um importante município regional marcado por atividades agropecuárias e pelo comércio local.Segundo o Censo do IBGE 2022, o município tem 41.127 habitantes.

O mercado imobiliário da região apresenta opções variadas, incluindo casas térreas, sobrados e alguns empreendimentos mais recentes. A região apresenta crescimento urbano contínuo e boa integração com outras áreas da cidade, mantendo perfil simples e funcional

Dossiê 02.05282

ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Rua Teixeira de Freitas, 159			
CEP: 47640-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Maria da Vitória - BA
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
FOC:		Fator Oferta:	0,9
Imob.: Oeste Bahia Imóveis		Cont: Sr. André	Tel.: (77) 99106-9000
Área útil: 120 m²	Data: 29/11/25		Preço: R$ 350.000,00
Link: https://www.oestebahia.com.br/imovel/3575853/casa-venda-santa-maria-da-vitoria-ba-centro			

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Rua José Leopoldo Lima, 268			
CEP: 47640-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Maria da Vitória - BA
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 25 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples			Est.Cons.: e
FOC:		Fator Oferta:	0,9
Imob.: Proprietário		Cont: Adson	Tel.: (77) 99945-1702
Área útil: 100 m²	Data: 29/11/25		Preço: R$ 200.000,00
Link: https://www.facebook.com/groups/compraevendasantamariadavitoriaba/permalink/1539380593887552/?mibextid=wwXIfr&rdid=ICQSIwY3UspkFMUh&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2Fp%2F17U65kRhYQ%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr#			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: Rua Professor Durval, s/n			
CEP: 47640-000	Bairro: Centro		Cidade / UF: Santa Maria da Vitória - BA
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples			Est.Cons.: c
FOC:		Fator Oferta:	0,9
Imob.: Proprietário		Cont: Sr. Adailson	Tel.: (77) 99945-1702
Área útil: 240 m²	Data: 29/11/25		Preço: R$ 360.000,00
Link: facebook.com/groups/compraevendasantamariadavitoriaba/permalink/1386425109183102/?mibextid=wwXIfr&rdid=Fz6Nj1O10Vx3GLTO&share_url=https%3A%2F%2Fwww.facebook.com%2Fshare%2Fp%2F1D5LkkyA83%2F%3Fmibextid%3DwwXIfr#			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Proximo ao Atacadão Santos			
CEP: 47640-000	Bairro: Setor Planalto		Cidade / UF: Santa Maria da Vitória - BA
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Simples (-)			Est.Cons.: c
FOC:		Fator Oferta:	0,9
Imob.: Proprietário		Cont: Sra Cristina	Tel.: (77) 99106-9000
Área útil: 200 m²	Data: 29/11/25		Preço: R$ 220.000,00
Link: https://www.facebook.com/groups/891536604254871/permalink/31958222673826191/?mibextid=wwXIfr&rdid=pPrRRKLtRbK7Sh3Y#			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: Rua Esther Laranjeira Braga, 1387			
CEP: 47665-000	Bairro: Nino Lessa		Cidade / UF: São Félix do Coribe - BA
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 15 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Médio (+)			Est.Cons.: c
FOC:		Fator Oferta:	0,9
Imob.: Oeste Bahia Imóveis		Cont: Sr. André	Tel.: (77) 99106-9000
Área útil: 218 m²	Data: 29/11/25		Preço: R$ 420.000,00
Link: https://www.oestebahia.com.br/imovel/3400159/casa-venda-sao-felix-do-coribe-ba-nino-lessa?			

Dossiê 02.05282

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do item	Endereço	Preço Compra/Venda (R$)	Área útil (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descontado fator oferta (R$/m²)	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R$/m²)		Aplicado na Parcela do Terreno		Variação Monetária final (R$/m²)	Valor Homogeneizado (R$/m²)	Fator acumulado	Valor Saneado (R$/m²)
						Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo	Fator Área	Fator At/Ac	Parcela Terreno	Fator Transposição				
1	Rua Teixeira de Freitas, 159	350.000,00	120,00	0,90	2.625,00	50%	0,7509	0,5312	0,9146	0,9045	50%	1,0000	-1.417,01	1.207,99	0,460	1.207,99
2	Rua José Leopoldo Lima, 268	200.000,00	100,00	0,90	1.800,00	50%	0,9471	0,8357	0,8940	0,7867	50%	1,0000	-770,16	1.029,84	0,572	1.029,84
3	Rua Professor Durval, s/n	360.000,00	240,00	0,90	1.350,00	50%	0,7199	0,8357	0,9949	0,8093	50%	1,0000	-564,33	785,67	0,582	785,67
4	Proximo ao Atacadão Santos	220.000,00	200,00	0,90	990,00	50%	0,7199	1,0000	0,9505	1,0164	50%	1,0000	-171,42	818,58	0,827	818,58
5	Rua Esther Laranjeira Braga, 1387	420.000,00	218,00	0,90	1.733,94	50%	0,7509	0,5312	0,9712	1,0538	50%	1,0000	-578,96	1.154,98	0,666	1.154,98
Média														**999,41**	**-**	**999,41**

Resumo do Resultado:

Valor Unitário Saneado (R$ / m²)	Desvio Padrão (R$ / m²)	Saneamento + 30% (R$ / m²)	Saneamento - 30% (R$ / m²)	Coeficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Área construída (m²)	Valor de Mercado
999,41	**191,72**	**1.299,23**	**699,59**	**19,18%**	**26,30%**	**245,00**	**R$ 244.855,81**

Resultado da Avaliação

Valor de Mercado

R$ 245.000,00

Mapa Av x Elementos



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 245.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	R$ 1.225,00	0,05%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	15,00%	Taxa Selic
Manutenção/Administração		0,50%	ao mês	Inflação média ao ano	5,06%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06%	ao mês	Custo financeiro	9,46%	ao ano
Total 1		**0,61%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,79%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,40% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 42 Meses

(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. -44% R$ 137.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	x	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações

Especificação

Tabela 1 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando			x	
		Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados		X		
		12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado		X		
		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e caractrísticas observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		x		
		0,80 a 1,25	0,5 a 2,0	0,40 a 2,5	2
No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25,				**Pontuação Total:**	**7**

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Pontos Mínimos		X	
	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente		X	
	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
	Grau de Fundamentação		**Grau II**

Tabela 3 - Graus de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	**≤ 30%**	**≤ 40%**	**≤ 50%**
	Amplitude do intervalo de confiança:		26,30%
	Grau de Precisão		**Grau III**

Fotos do Avaliando



Fachada



Identificação numérica



Vista da Via



Vista da Via

ANEXO
DOCUMENTAÇÕES

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA

D.A.M. (Documento de Arrecadação Municipal)

Inscrição/CGA: 01030930532001 **Código de acesso: 6563**

D.A.M. nº : 70013338-25
TRIBUTO: IPTU
VENCIMENTO: 31/07/2025

BANCO SANTANDER BRASIL S/A
Rua Jaborandi,S/N
CASA **Setor Planalto**
EMISSÃO: 23/04/2025
LOTE: **QUADRA:** **C/C: 000.025.243-82**

EXERCÍCIO	TRIBUTO	VL.ORIGINAL	A.MONETÁRIA	MULTA MORA	JUROS MORA	MULTA FORMAL	MULTA CONT	ENC.LEGAL: 0%	REFIS/DESCONTO: 10% ATÉ: 31/07/2025	TOTAL
2025 /0	IPTU	284,17	0,00	0,00	0,00			0,00	28,42	255,75
									0,00	
TOTAIS		284,17	0,00	0,00	0,00			0,00	**28,42**	**255,75**

Mensagem:

Memória de Cálculo de IPTU

Terreno: 0 Coeficiente: 0 VUP: 0,00
Construção: 0 Alíquota: 0 VUP/CUB m2: 0,00
Fração Ideal: 318,32 Cota Parte: 0
Valor UFM: 0 Valor Venal: 0,00

AUTENTICAÇÃO NO VERSO Operador: VIA CONTRIBUINTE (VIA CONTRIBUINTE)

BANCOS CREDENCIADOS **001 - 9** PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA
DOCUMENTO DE ARRECADACAO

NOME **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**
Nº IDENTIFICACAO **70013338-25**

DATA DE VALIDADE	DATA DE EMISSAO	INSCRICAO / CGA	CÓDIGO DE ACESSO
31/07/2025	23/04/2025	**01030930532001**	6563

COD. REC/TRIBUTO	RECEITA/TRIBUTO	PARCELA
1112.50.01	***IPTU***	COTA ÚNICA 2025

MOEDA	QTDE MOEDA	VALOR DA UNIDADE PAGTO
REAL		

ENDERECO DE CORRESPONDÊNCIA:
Rua Jaborandi,S/N
Setor Planalto
CASA
SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA CEP: 47.640-000
LOTE: QUADRA:

NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

EXERCICIO: **2025**	VENCIMENTO: **31/07/2025**
VALOR	284,17
CORRECAO	0,00
MULTA	0,00
JUROS	0,00
ENC.LEGAL: 0%	0,00
TCRS	
REFIS/DESCONTO: 10%	28,42
TOTAL	**255,75**

816500000020 557538562025 507317001331 382500000007

VIA - BANCO
Pague com o PIX:

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTA MARIA DA VITÓRIA – ESTADO DA BAHIA
DELEGATÁRIA – Belª Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa
SUBSTITUTO – Bel. Marco Túlio de Castro Laranjeira
Rua Cel. Clemente de Araújo Castro, 182 – Centro – Fone (77) 3483-4134
CEP: 47.640-000.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEÔR
(POSITIVA DE ÔNUS)

BEL. MARCO TÚLIO DE CASTRO LARANJEIRA, Substituto do Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, deste Termo, Sede da Comarca de Santa Maria da Vitória-Bahia, na forma da Lei, etc.

C E R T I F I C O a todos quantos esta certidão tiverem conhecimento que, verifiquei constar nos Livro 2, de "REGISTRO GERAL", referente á matrícula nº 13.532, feito em 1º de dezembro de 2009, pelo qual se verifica que: Uma área de terras situada na Rua Jaborandi S/N nesta cidade de Santa Maria da Vitória-Bahia, medindo 17.30m de extensão de frente e fundo, por 18.40m de extensão de ambos os lados totalizando uma área de 318,32 m². Limitando-se pelo lado direito com Maria Simão pelo lado esquerdo com terras do Sr. João Oliveira e pela frente com terras de Erisvaldo Rodrigues e pelo fundo com terras de Rosa Neves de Alecrim. PROPRIETÁRIA: A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA. TITULO AQUISITIVO: Não constando fez-se todavia a presente Matricula conforme Lei Municipal nº346 de 23/03/92. Santa Maria da Vitória, 1º de dezembro de 2009(a) A Oficial designada: (a) Rita de Cássia de Araújo Castro Alves. **Prot. nº 29.962 fls.170. Registro de nº 01. Matricula nº 13.532. Santa Maria da Vitória, 1º de dezembro de 2009**. TRANSMITENTE: A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA-BA ADQUIRENTE: MARIA DO SOCORRO DE LUCENA DE ANDRADE, brasileira, maior, solteira, residente e domiciliada nesta cidade de Santa Maria da Vitória-Bahia, portadora do CPF nº 624.693.395-53 TITULO: Compra direta à Prefeitura. FORMA DO TITULO: Titulo Dominial nº 10.587assinado pelo o Prefeito

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

Municipal Sr. Prudente de Morais, datado de 20 de agosto de 2004. VALOR: R$ 1.500,00 (hum mil e quinhentos reais): Não há. Santa Maria da Vitória, 1º de dezembro de 2009. A Oficial Designada: (a) Rita de Cássia de Araújo Castro Alves. **Prot. nº 30.109 fls.179 Registro nº 02 Matricula nº 13.532 Santa Maria da Vitória, 29 de janeiro de 2010**. TRANSMITENTE: MARIA DO SOCORRO DE LUCENA DE ANDRADE, brasileira, maior, solteira, residente e domiciliada nesta cidade de Santa Maria da Vitória-Bahia, portadora do CPF nº 624.693.395-53. ADQUIRENTE: SEBASTIÃO XAVIER MORENO SOBRINHO, brasileiro, balconista, residente e domiciliado nesta cidade, portadora do CPF nº 753.298.084- TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura pública, lavrada às fls. 79 do Livro 26 do cartório do Tabelionato de Notas desta cidade, pela Subtabeliã de Notas a Sra. Telma Maria Galhardo Figueiredo, datada de 02 de dezembro de 2009. VALOR: R$ 1.000,00 (hum mil reais). CONDIÇÕES: A transmitente reponde pela evicção. Santa Maria da Vitória, 29 de janeiro de 2010. (a) A Oficial Designada: (a) Rita de Cássia de Araújo Castro Alves. **Prot. nº 32.111 fls. 292v Registro nº 03 Matricula nº 13.532 Santa Maria da Vitória, 30 de novembro de 2011** TRANSMITENTE: SEBASTIÃO XAVIER MORENO SOBRINHO, brasileiro, solteiro, balconista, residente nesta cidade, CPF nº 624.693.395-53. ADQUIRENTE: PEDRO DE CARVALHO, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, portador do CPF nº 525.232.506-78. TITULO: Compra e Venda. FORMA DO TITULO: Escritura pública, lavrada as fls. 66 do Livro 31 do Cartório do Tabelionato de Notas desta Comarca, pela Subtabeliã a Sra. Telma Maria Galhardo Figueiredo, datada de 12 de agosto de 2011. VALOR: R$ 9.048,42 (nove mil quarenta e oito reais e quarenta e dois centavos). CONDIÇÕES: O Transmitente responde pela evicção. Santa Maria da Vitória, 30 de novembro de 2011. A Oficial Designada: (a) Telma Maria Galhardo Figueiredo. **Prot. nº 32.292 fls. 286 Av-04 Matricula nº 13.532. Santa Maria da Vitoria, 06 de janeiro de 2012**. AVERBAÇÃO: A requerimento do Sr. PEDRO DE CARVALHO, qualificado acima; o qual juntou: Carta de habite-se; Certidão Descritiva de imóvel nº 000111/2011; expedidas pela Secretaria de Obras deste Município, firmadas pelo Boletim imobiliário; Certidão de 1º lançamento, referente ao imóvel de inscrição imobiliária nº 01.03.093.0532-001 Planta Baixa e ART nº BA 2011.197505 numero do CREA- AL 42370 expedida pelo engenheiro Civil José Oliveira Silva, Certidão Negativa de Débitos Relativos as Contribuintes Previdenciários CEI 70.007.69083/69 ,faço a seguinte averbação : De uma casa residencial , situada na Rua Jaborandi, s/n Bairro Planalto, nesta cidade de Santa Maria da Vitória-Bahia com as seguintes descrições, conforme Planta baixa e parecer fiscal deste Município: Edificação em alvenaria de Tijolos Maciços, revestimento do piso-Cerâmica, sub-dividida da seguinte forma: Pavimento Térreo: 01(uma) sala de estar; 01(uma) sala de TV; 01(uma) varanda, 01(uma) área descoberta, 01(uma) copa; 01(uma) cozinha; 01(uma) despensa; 02(dois) quartos; 01(um) suíte; 01(um) banheiro social;

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

01(uma) garagem. Perfazendo uma área construída de 245,00m², avaliada em R$ 14.700,00 (quatorze mil e setecentos reais) Era só o que tinha a averbar no referido requerimento. Santa Maria da Vitoria, 06 de janeiro de 2012. A Oficial Designada: Telma Maria Galhardo Figueiredo. **Prot. nº 32.466, fls. 292. Registro nº 05. Mat. nº 13.532. Santa Maria da Vitória, 15 de fevereiro de 2012**. Por Instrumento Particular de Compra e Venda de imóvel, Com garantia de Alienação Fiduciária de nº 073137230000484 datado de 30 de janeiro de 2012 com Força de Escritura Pública na forma do Artigo 61e parágrafos da Lei 4.380 datada de21/08/64 com alterações introduzidas pela Lei nº 5.049 de 29/06/66, devidamente formalizado, do qual uma via ficou arquivada, dito (a) (s) proprietário(as) PEDRO DE CARVALHO, brasileiro, maior, comerciante, portador da Cédula de identidade RG nº 05.183.677-70 SSP/BA inscrito no CPF/MF sob nº 147.200.785-91, casado aos 25/02/1981 pelo regime da comunhão parcial de bens com ELIENE NUNES CARVALHO, que também comparece neste ato como vendedora, brasileira, maior, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 08738910 07 SSP/BA, inscrita no CPF/MF sob nº 932.727.075-49 ambos residentes e domiciliados à Rua Jaborandi, 9991, Setor Planalto, cidade de Santa Maria da Vitória, Estado da Bahia, vendeu(ram) DOMINGOS PEREIRA PORTUGUEZ DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador da Cédula de identidade RG nº 349.341 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 185.406.861-04, residente e domiciliado à Rua José Antonio de Almeida 27, Centro, cidade de Santa Maria da Vitória, Estado de Bahia OUTORGADO COMPRADOR FIDUCIANTE do imóvel objeto desta matricula, pelo preço de R$ 430.000,00(quatrocentos e trinta mil reais) do qual uma parte de R$ 87.890,00(oitenta e sete mil, oitocentos e noventa reais) foi pago pelo comprador, recursos próprios, e uma parte de R$ 342.110,00(trezentos e quarenta e dois mil, cento e dez reais) foi paga pela interveniente credora BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 Bloco A Vila Olímpia, inscrito no CNPJ nº 90.400.88/00142 doravante designado simplesmente “BANCO OU CREDORA”, por seus representantes neste ato no final identificados, mediante financiamento sob garantia de alienação fiduciária do imóvel, a seguir registrada, e de cujo preço o vendedor deu quitação. Santa Maria da Vitória, 15 de fevereiro de 2012. A Oficial Designada: (a) Norma Cristina Alves da Cunha Silva. **Prot.32.467, Fls292. Registro nº 06. Matricula nº 13.532. Santa Maria da Vitória, 15 de fevereiro de 2012**. EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA e forma legal o OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE: DOMINGOS PEREIRA PORTUGUEZ DE SOUZA, brasileiro, solteiro, maior, autônomo, portador da Cédula de identidade RG nº 349.341 SSP/DF, inscrito no CPF/MF sob nº 185.406.861-04, residente e domiciliado à Rua José Antonio de Almeida 27, Centro, cidade de Santa Maria da Vitória, Estado de Bahia constitui em alienação fiduciária do imóvel Objeto desta matrícula a CREDORA fiduciária BANCO SANTANDER

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

(BRASIL) S.A com sede na cidade e Estado de São Paulo, à Avenida presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235 Bloco A Vila Olímpia, inscrito no CNPJ nº 90.400.888/00142 doravante designado simplesmente “BANCO”, por seus representantes neste ato no final identificados, doravante designada simplesmente BANCO OU CREDORA dando o desdobramento da posse tornando ele fiduciante possuidora direta e a Fiduciária possuidora indireta do imóvel no VALOR R$ 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais) e Valor de Avaliação para fins de Seguro DFI e Eventual Leilão Extrajudicial de 430.000,00 (quatrocentos e trinta mil reais), com valor financiado e de R$ 342.110,00 (trezentos e quarenta e dois mil cento e dez reais) com inclusão de R$ 1.890,00 (hum mil oitocentos e noventa reais) no financiamento referente as despesas, totalizando R$ 344.000,00 (trezentos e quarenta e quatro mil reais) pagável em 276 prestações taxa de juros nominal é 10,48 ao ano e Taxa anual efetiva anual 11,00% e taxa mensal descapitalizada de 0,87 % da prestação R$ 4.903,88 vencendo a primeira em 28/02/2012 utilizando-se do Sistema de Amortização constante (SAC) sendo a operação enquadrada no SFH (sistema financeiro de habitação) com a demais condições constantes do titulo. Santa Maria da Vitória, 15 de fevereiro de 2012. A Oficial Designada: (a) Norma Cristina Alves da Cunha Silva. **AV/07. MATRICULA Nº 13.532. Santa Maria da Vitória, 29 de outubro de 2013**: AVERBAÇÃO: Á requerimento do SR. DOMINGOS PEREIRA PORTUGUÊS DE SOUZA, acima já qualificado, através do seu advogado Rogério Brito Neves, OAB/BA Nº 8.421, faço constar que existe uma AÇÃO REVISIONAL DE CONTRATO BANCÁRIO CUMULADA COM TUTELA ANTECIPADA (COM PEDIDO DE LIMINAR URGENTE, em desfavor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, sob o nº , datada de 29 de outubro de 2013, na Vara Cível desta Comarca de Santa Maria da Vitória- Bahia. Santa Maria da Vitória, 29 de outubro de 2013. DAJE Nº 9999/007/380751.VALOR: R$40,00. A Delegatária: (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. **Prot. nº 35.368 fls.74. AV/8-13.532. Santa Maria da Vitória, 25 de abril de 2014**. Fica consolidada a propriedade do imóvel objeto desta matrícula em nome do **CREDOR BANCO SANTANDER BRASIL S/A, inscrito no CNPJ / MF sob nº 90.400.888/0001-42**, anteriormente qualificado, tendo em vista que, a seu requerimento, protocolizado sob o nº12.342, foi procedida a intimação da a Fiduciante e transcorreu o prazo previsto no artigo 26, § 1º, da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem que houvesse a purgação da mora, nos termos do § 7º do mesmo artigo e lei. Esta averbação é feita à vista da prova do pagamento, pela fiduciária, do imposto de transmissão *inter – vivos*, sobre o valor da consolidação que é **de R$ 430.000,00 (Quatrocentos e trinta mil reais)** por intermédio da guia DAM 493039 (Prefeitura Municipal de Santa Maria da Vitória - Ba), autenticada em 17/03/2014.Valor do recolhimento: R$ 8.600,00, que fica arquivada neste cartório. Dou fé. Santa Maria da Vitória, 25 de abril de 2014. DAJE Nº 1412/002/001482. VALOR: R$ 2.126,46. SELO DE AUTENTICIDADE Nº 1412.AB000170-3. A Delegatária: (a)

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. **Prot. nº 35.744, fls. 85. AV/09 -13.532**. Santa Maria da Vitória, 06 de agosto de 2014. **CUMPRIMENTO DE OBRIGAÇÕES – ART.27 DA LEI FEDERAL 9.514/97.** Procede-se a esta averbação a requerimento do BANCO SANTANDER BRASIL S/A, supra qualificado, o qual juntou os Autos Negativos de 1º e 2º Leilões, respectivamente realizados em 30 de maio de 2014 e 09 de junho de 2014, pelo Leiloeiro Oficial Fabio Zukerman, JUCESP 719; e com fulcro nos citados instrumentos, procedo esta averbação para constar que **BANCO SANTANDER BRASIL S/A,** inscrito no CNPJ sob n° 90.400.888/0001-42, já qualificado, realizou os leilões públicos disciplinados no art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97, sendo em o primeiro em 30 de maio de 2014 e o segundo em 09 de junho de 2014, ambos na cidade de São Paulo - SP, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial Fabio Zukerman, JUCESP nº 719, sem oferta de lances. Em consequência, fica encerrado o regime jurídico da Lei Federal 9.514, podendo o proprietário supra qualificado, ou seja, o **BANCO SANTANDER BRASIL S/A,** dispor livremente do imóvel, objeto desta Matricula. Santa Maria da Vitória, 06 de agosto de 2014. DAJE Nº 009/698070. VALOR: R$ 42,32. SELO DE AUTENTICIDADE Nº 1412.AB00. A Delegatária: (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. **Prot. nº 47.728. Registro nº 10. Mat. nº 13.532.** Santa Maria da Vitória, 27 de dezembro de 2021. POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL, COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA – LEIS NºS 4.380/64 E 5.049/66 e ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA – LEI nº 9.514/97, datado de 17 de setembro de 2019, devidamente formalizado, do qual uma via ficou arquivada neste Cartório, dito(a) proprietário(a) **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** inscrita no CNPJ sob o nº 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235 – Bloco A, Bairro Vila Olímpia, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante denominado VENDEDOR, **VENDEU a MAGNO NEVES DA ROCHA,** brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.976.993-27 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 020.592.935-45, residente e domiciliado na cidade de Canápolis, Estado de Bahia, na Rua da Moreira, nº 07, casa, bairro Centro – CEP: 47730-000, e-mail: "mailto:peddrasmv@hotmail.com" , doravante denominado(s) simplesmente COMPRADOR, o imóvel objeto desta Matrícula, pelo preço de R$ 56.300,00 (cinquenta e seis mil e trezentos reais) do qual uma parte de R$ 16.890,00 (dezesseis mil e oitocentos e noventa reais), foi pago pelo comprador, recursos próprios, a título de sinal e princípio de pagamento, já pago através de boleto bancário em 29/07/2019, e uma parte de R$ 39.410,00 (trinta e nove mil e quatrocentos e dez reais) foi paga **PELO INTERVENIENTE CREDOR BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A,** com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, CEP 04.543-011, São Paulo/SP, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, Agente Financeiro do Sistema Financeiro de Habitação, neste ato representado, na forma do seu estatuto social e procuração lavrada na

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

data de 03/07/2019, às fls. 185 do Livro nº 11012, perante 9º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo/SP, doravante designado simplesmente “BANCO OU CREDOR”, por seus representantes neste ato no final identificados, mediante financiamento sob garantia de alienação fiduciária de imóvel, a seguir registrada, e de cujo preço a vendedora deu quitação. OBS: Foi apresentado o pagamento do ITBI no valor de R$ 931,63 (novecentos e trinta e um reais e sessenta e três centavos) no dia 11/11/2021. DAJE nº 1412/002/033326. VALOR: R$ 53,20. Emolumentos R$ 25,69 – Taxa Fiscal R$ 18,25 – FECOM R$ 7,02 – PGE R$ 1,02 – FMMPBA R$ 0,53 – Def. Pública R$ 0,69. DAJE COMPLEMENTAR nº 1412/002/035537. VALOR: R$ 631,34. Emolumentos R$ 304,94 – Taxa Fiscal R$ 216,55 – FECOM R$ 83,34 – PGE R$ 12,12 – FMMPBA R$ 6,31 – Def. Pública R$ 8,08. SELO DE AUTENTICIDADE nº 1412.AB041459-5. Santa Maria da Vitória, 27 de dezembro de 2021. A Delegatária: (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa. **Prot. nº 48.440. Registro nº 11. Mat. nº 13.532.** Santa Maria da Vitória, 27 de dezembro de 2021. **EM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** e forma legal o **OUTORGANTE DEVEDOR FIDUCIANTE MAGNO NEVES DA ROCHA,** brasileiro, empresário, solteiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.976.993-27 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 020.592.935-45, residente e domiciliado na cidade de Canápolis, Estado de Bahia, na Rua da Moreira, nº 07, casa, bairro Centro – CEP: 47730-000, e-mail: "mailto:peddrasmv@hotmail.com" , constitui em **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA do** imóvel Objeto desta Matrícula ao **SANTANDER**, dando o desdobramento da posse tornando a Fiduciante possuidora direta e o Fiduciário possuidor indireto do imóvel no VALOR: R$ 56.300,00 (cinquenta e seis mil e trezentos reais) com Valor financiado de R$ 39.410,00 (trinta e nove mil, quatrocentos e dez reais), pagável em 36 prestações, juros de 1% a.m., sendo o valor da prestação mensal de R$ 1.308,98(um mil, trezentos e oito reais e noventa e oito centavos), vencendo a primeira em 26/08/2019 e as restantes em igual dia dos meses subsequentes, e as demais condições constam no referido Instrumento Particular de Compra e Venda que fica arquivado neste Cartório. DAJE nº 1412/002/035538. Valor: R$ 684,54. Emolumentos R$ 330,63 – Taxa Fiscal R$ 234,80 – FECOM R$ 90,36 – PGE R$ 13,14 – FMMPBA R$ 6,84 – Def. Pública R$ 8,77. SELO DE AUTENTICIDADE nº 1412.AB041461-7. Santa Maria da Vitória, 27 de dezembro de 2021. A Delegatária: (a) Dóris Araújo Castro Laranjeira Barbosa**. DA CONSULTA CNIB:** Foi efetuada consulta gratuita do CPF do proprietário da presente matrícula perante a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB, via internet, cujo relatório resultou NEGATIVO, tendo ele o seguinte código hash: 7fed.c613.431e.f935.8672.ab3f.4cfe.03ce.bd5d.b5da. Santa Maria da Vitória, 27 de junho de 2023. **CERTIFICO QUE A PRESENTE CERTIDÃO É AUTÊNTICA E EXTRAÍDA DO REGISTRO ORIGINAL ARQUIVADO NESTA SERVENTIA, NOS TERMOS DO ART.19 DA LEI**

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

FEDERAL N° 6.015/73. ESTA CERTIDÃO CONSTITUI O INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA DO IMÓVEL, CUJO (S) ÔNUS REAL (IS) E/OU ACÃO (ÕES) REAL (IS) E PESSOAL (IS) REIPERSECUTÓRIA (S) QUE GRAVA (M) O IMÓVEL É(SÃO) O(S) SEGUINTE (S): R/11 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. DAJE nº 1412/002/053802. Valor: R$ 103,60. Emolumentos R$ 50,04 - Taxa Fiscal R$ 35,53 - FECOM R$ 13,67 - PGE R$ 1,99 – FMMPBA R$ 1,04 - Def. Pública R$ 1,33. ----------

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Santa Maria da Vitória-BA, 27 de junho de 2023.

Bel. MARCO TÚLIO DE ACSTRO LARANJEIRA

Substituto

Selo de Autenticidade
Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
Ato Notarial ou de Registro
1412.AB053518-0
SO8ICAE1PZ
Consulte:
www.tjba.jus.br/autenticidade

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS, A CONTAR DA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: 4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA

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

Marco Tulio De Castro Laranjeira (CPF 017.109.595-25)

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

https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA

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

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

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/4ZMND-VS6GR-TELP8-D3VVA.

81640000003.9 16333856202.4 01009999099.5 90000559178.0 **Recibo do Sacado**

Local de Pagamento: Pague nas Agências do Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Casas Lotéricas					Vencimento: 09/10/2020
Cedente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA					Agência / Código Cedente:
Data do Documento: 06/10/2020	Número do Documento: 000559178	Espécie: OU	Aceite: N	Data do Processamento:	Nosso Número:
Uso Banco:	Carteira:	Espécie Moeda: R$	Quantidade:	Valor Moeda:	(=) Valor do Documento: 131,16

Instruções (Texto de responsabilidade do Cedente)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Inscrição Imobiliária: 01.03.093.0532.001 Valor IPTU: R$ 131,16

Exercício: **2015** Parcela: **COTA ÚNICA**

Endereço do Imóvel
Rua Jaborandi, S/N CASA
Setor Planalto - Santa Maria da Vitória - BA 47640-000

(-) Desconto / Abatimento	0,00
(-) Outras Deduções	0,00
(+) Mora / Multa	34,38
(+) Outros Acréscimos	150,79
(=) Valor Cobrado	316,33

Sacado
BANCO SANTANDER BRASIL S/A
AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBSCHEK, 2235 e2041 Bloco A
VILA OLIMPIA São Paulo - SP
CEP: 47640-000 CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Autenticação Mecânica

81640000003.9 16333856202.4 01009999099.5 90000559178.0

Local de Pagamento: Pague nas Agências do Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Casas Lotéricas					Vencimento: 09/10/2020
Cedente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA DA VITÓRIA					Agência / Código Cedente:
Data do Documento: 06/10/2020	Número do Documento: 000559178	Espécie: OU	Aceite: N	Data do Processamento:	Nosso Número:
Uso Banco:	Carteira:	Espécie Moeda: R$	Quantidade:	Valor Moeda:	(=) Valor do Documento: 131,16

Instruções (Texto de responsabilidade do Cedente)

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Inscrição Imobiliária: 01.03.093.0532.001 Valor IPTU: R$ 131,16

Exercício: **2015** Parcela: **COTA ÚNICA**

Endereço do Imóvel
Rua Jaborandi, S/N CASA
Setor Planalto - Santa Maria da Vitória - BA 47640-000

(-) Desconto / Abatimento	0,00
(-) Outras Deduções	0,00
(+) Mora / Multa	34,38
(+) Outros Acréscimos	150,79
(=) Valor Cobrado	316,33

Sacado
BANCO SANTANDER BRASIL S/A
AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBSCHEK, 2235 e2041 Bloco A
VILA OLIMPIA São Paulo - SP
CEP: 47640-000 CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Autenticação Mecânica