



Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A		Dossiê	02.24577
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua dos Sabias, 181 - Recanto dos Pássaros, Sorriso - MT, 78890-273			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	25 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	517,50
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	517,50
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	261,18
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		261,18



Observações impactantes na avaliação

Para fins de cálculo, adotou-se área construída e área de terreno conforme matrícula nº 20.936 do Cartório de Registro de Imóveis de Sorriso- MT.

Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada e planta de quadra e lote.

Não há 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\$ 2.306.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	1.714.000,00	% Desc: -25,67%
-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\$ 2.306.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.714.000,00	% Desc:	-25,67%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	20 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	26/12/2025	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	19/12/2025		
Nome Avaliador:	Marcos Mansour C. Awad		
CREA Resp.:	5062265096	ART nº:	



Dossiê 02.24577

Resumo da Avaliação

Logradouro:		R. dos Sabias, 181 - QD 38 LT 05	
CEP:	78890-273	Bairro:	Recanto dos Pássaros
Cidade - UF:		Sorriso - MT	

Imóvel Avaliando

Tipologia:		Casa		Matrícula:		20.936	
Dorms	0	Suíte(s)	0	Banheiro(s)	0	Vaga(s):	-
A. terreno:		517,5 m²		Idade estimada:		25	
Padrão IBAPE/SP:			Casa Padrão Superior				
Estado conservação:			d	FOC:	0,718	Vida útil:	60 anos

Áreas (m²)

Construída	Comum	Total	Averbada	Não Averbada
261,18 m ²		517,50		-

Resultado da Avaliação:

Valor de Mercado:

R\$ 2.306.000,00

Valor de Liquidação Forçada:

R\$ 1.714.000,00

São Paulo
26/12/2025

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: **ZH1** **TO:** 65 **CAM:** 2.0





Descrição da Propriedade

Mapa de localização



Área terreno:	517,5 m²	Fonte:	Matrícula
Área construída:	261,18 m²	Fonte:	Matrícula
Estado de conservação:	d	regular / reparos simples	
Padrão Construtivo (IBAPE/SP):		Casa Padrão Superior	
Idade estimada:	25 anos		



Documentações

	Numeração	Área terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrícula	20.936	517,50	261,18

Comentários documentações

Para fins de cálculo, adotou-se área construída e área de terreno conforme matrícula nº 20.936 do Cartorio de Registro de Imóveis de Sorriso- MT.
Recomenda-se apresentação de certidão de matrícula atualizada e planta de quadra e lote.

Diagnóstico de Mercado

Sorriso é um município localizado na região norte do estado de Mato Grosso, inserido na área de influência do bioma Amazônico e do Cerrado, exercendo papel estratégico como polo regional do agronegócio e dos serviços. Sua formação e crescimento estão diretamente associados à expansão da fronteira agrícola a partir da segunda metade do século XX, impulsionada pela mecanização, pela produção em larga escala e pela atração de fluxos migratórios de diferentes regiões do país, fatores que moldaram sua estrutura urbana e dinâmica socioeconômica. A economia de Sorriso é fortemente baseada no agronegócio, com destaque para a produção de soja, milho e algodão, o que lhe confere reconhecimento nacional como um dos principais centros produtores do Brasil. O município apresenta núcleo urbano central consolidado, concentrando atividades comerciais, administrativas e de serviços especializados, além de bairros residenciais em contínua expansão. Sua ocupação urbana é predominantemente horizontal, marcada por parcelamentos recentes, malha viária ampla e crescimento acelerado, refletindo a forte relação entre a cidade e o território produtivo que a envolve.



Dossiê 02.24577

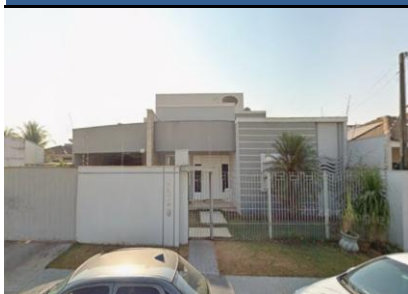
ELEMENTO COMPARATIVO 01



End.: Av. João Baptista Francio, 1732			
CEP: 78890-000	Bairro: Recanto dos Pássaros	Cidade / UF: Sorriso - MT	
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Superior			Est.Cons.: c
Imob.: Tozi Imóveis		Cont: Tiego	Tel.: (66) 3531-7222
Área útil: 311 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 3.500.000,00	

Link: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-alto-padrao-verbada-em-avenida-no-coracao-da-3019617568.html?n_src=Listado&n_pills=Ar+condicionado&n_pg=1&n_pos=1

ELEMENTO COMPARATIVO 02



End.: Av. dos Imigrantes, 3370			
CEP: 78890-149	Bairro: Centro Norte		Cidade / UF: Sorriso - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Superior			Est.Cons.: c
Imob.: Foco Negócios Imobiliários		Cont: Arnaldo	Tel.: (66) 99244-5115
Área útil: 200 m²	Data: 26/12/25		Preço: R\$ 2.400.000,00
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 03



End.: R. Mal. Cândido Rondon, 3869			
CEP: 78890-263	Bairro: Recanto dos Pássaros		Cidade / UF: Sorriso - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Superior			Est.Cons.: c
Imob.: Foco Negócios Imobiliários		Cont: Mauricio	Tel.: (66) 99244-5115
Área útil: 250 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 3.000.000,00	
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 04



End.: Tv. Maio, 52			
CEP: 78890-000	Bairro: Centro Norte		Cidade / UF: Sorriso - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Superior			Est.Cons.: c
Imob.: Foco Negócios Imobiliários		Cont: Carla	Tel.: (66) 99244-5115
Área útil: 400 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 4.000.000,00	
Link: Contato Corretor			

ELEMENTO COMPARATIVO 05



End.: R. Mal. Cândido Rondon, 3365			
CEP: 78890-158	Bairro: Centro Norte		Cidade / UF: Sorriso - MT
Dorm(s):	Suíte(s):	Wc(s):	Idade estimada: 10 anos
Pad. IBAPE/SP: Casa Padrão Superior			Est.Cons.: c
Imob.: Foco Negócios Imobiliários		Cont: Andressa	Tel.: (66) 99244-5115
Área útil: 210 m²	Data: 26/12/25	Preço: R\$ 2.500.000,00	
Link: Contato Corretor			

Dossiê 02.24577

Cálculo do Valor do Imóvel - Tratamento por Fatores

Nº do Item	Endereço	Preço Compra/Venda (R\$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	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	Av. João Baptista Francio, 1732	3.500.000,00	0,90	311,00	10.128,62	80%	0,7945	1,0000	1,0446	1,0064	20%	1,0000	-1.147,78	8.980,84	0,887	8.980,84
2	Av. dos Imigrantes, 3370	2.400.000,00	0,90	200,00	10.800,00	80%	0,7945	1,0000	0,9355	0,9984	20%	1,0000	-2.490,03	8.309,97	0,769	8.309,97
3	R. Mal. Cândido Rondon, 3869	3.000.000,00	0,90	250,00	10.800,00	80%	0,7945	1,0000	0,9891	0,9984	20%	1,0000	-1.910,42	8.889,58	0,823	8.889,58
4	Tv. Maio, 52	4.000.000,00	0,90	400,00	9.000,00	80%	0,7945	1,0000	1,0547	1,1041	20%	1,0000	-49,74	8.950,26	0,994	8.950,26
5	R. Mal. Cândido Rondon, 3365	2.500.000,00	0,90	210,00	10.714,29	80%	0,7945	1,0000	0,9469	1,0589	20%	1,0000	-1.698,50	9.015,78	0,841	9.015,78
Média														8.829,29	-	8.829,29

Resumo do Resultado:						
Valor Unitário Saneado (R\$ / m²)	Desvio Padrão (R\$ / m²)	Saneamento + 30% (R\$ / m²)	Saneamento - 30% (R\$ / m²)	Coefficiente de Variação Final	Amplitude do Intervalo de Confiança	Valor de Mercado
8.829,29	293,99	11.478,07	6.180,50	3,33%	4,57%	R\$ 2.306.033,22

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 2.306.000,00

**VALOR FINAL DO IMÓVEL****R\$ 2.306.000,00****Considerações**

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU	R\$ 11.530,00	0,05% ao mês
Manutenção/Administração		0,55% ao mês
Comissão de venda		0,06% ao mês
Total 1		0,66% ao mês

Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)

Taxa da aplicação financeira	15,00% Taxa Selic
Inflação média ao ano	4,53% IPCA 12 Meses
Custo financeiro	10,02% ao ano
Total 2	0,83% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,49% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

20

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.

-26% R\$ 1.714.000,00**Diagnóstico de Mercado**

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo		baixo	x
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



Mapa Av x Elementos

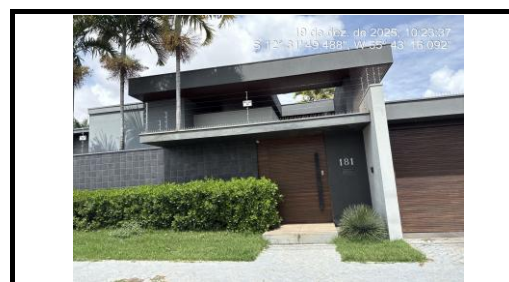




Fotos do Avaliando



Fachada/ Entrada



Identificação Numerica



Vista da via



Vista da Via



Vizinho



Vizinho



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	24	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	x Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	x 5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	x 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	0,80 a 1,25	x 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	10	x 6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	x 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:			4,57%
Grau de Precisão			Grau III

ANEXO DOCUMENTAÇÕES



Valide aqui
este documento

CNM 064279.2.0020936-94

MATRÍCULA

20936

FOLHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SORRISO - MT
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Haroldo Canavarros Serra
OFICIAL

SORRISO, 07 DE janeiro DE 2003

Lote urbano sob n.º 05 da quadra n.º 38, situado no Loteamento Recanto dos Pássaros, na cidade de Sorriso, Estado de Mato Grosso, com área de 517,50 m² (quinhentos e dezessete metros quadrados e cinco mil centímetros quadrados) e as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua dos Sabiás, medindo 18,00 metros; fundos para o lote n.º 09, medindo 18,00 metros; lado direito para parte dos lotes n.º 06 e 07, medindo 28,75 metros; lado esquerdo para o lote n.º 04, medindo 28,75 metros. Proprietária: COLONIZADORA FELIZ LTDA., com sede na Av. Natalino João Brescansin, n.º 134, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 15.364.540/0001-21 e contrato social em nona alteração arquivado na JUCEMAT sob n.º 990123430 em 15/04/1999. Registro anterior: 1-16.461 fls. 01 L.º 02 de 07/01/2003 deste Serviço Registral. Prot. n.º 00. O Oficial,

AV-1/20936-Prot. n.º 110.677 - Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui a inscrição imobiliária municipal n.º 1.28.038.0005.0. Dou fé. Sorriso - MT, 25/09/2008. O Oficial,

R-2/20936-Prot. n.º 110.675 - Por Escritura Pública de 05 de setembro de 2008, fl. 200, Livro n.º 168, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT., COLONIZADORA FELIZ LTDA., com sede na Av. Natalino João Brescansin n.º 1.500, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 15.364.540/0001-21 e contrato social em décima primeira alteração arquivado na JUCEMAT sob n.º 20040078710 em 27/01/2004, VENDEU o imóvel desta matrícula à MXR CEREALISTA E CORRETORA DE CEREAIS LTDA - ME, com sede na Av. Curitiba n.º 2.955, Sala 08, Centro, Sorriso - MT., inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 09.418.755/0001-85 e contrato social arquivado na JUCEMAT sob n.º 51201054461 em 13/03/2008, pelo valor de R\$ 17.400,00 (dezessete mil e quatrocentos reais). Dou fé. Sorriso - MT, 25/09/2008. O Oficial,

AV-3/20936 - Prot. n.º 206.518 de 06/10/2017 - Nos termos da segunda alteração contratual registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob n.º 20100335276 em 20/04/2010, para constar a alteração da razão social MXR Cerealista e Corretora de Cereais Ltda - ME para MXR CORRETORA DE CEREAIS LTDA - ME. Dou fé. Sorriso - MT, 16/10/2017. O Oficial,

AV-4/20936 - Prot. n.º 206.328 de 03/10/2017 - Nos termos da quarta alteração contratual registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob n.º 20130818305 em 19/08/2013, para constar a alteração da razão social MXR Corretora de Cereais Ltda - ME para COIMBRA AGRONEGÓCIOS E COMÉRCIO DE INSUMOS AGRÍCOLAS LTDA - ME. Dou fé. Sorriso - MT, 16/10/2017. O Oficial,

AV-5/20936 - Prot. n.º 206.523 de 06/10/2017 - Nos termos da sexta alteração contratual registrada na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob n.º 20159351111 em 25/06/2015, para constar a alteração da razão social Coimbra Agronegócios e Comércio de Insumos Agrícolas Ltda - ME para COIMBRA AGRONEGÓCIOS LTDA - ME. Dou fé. Sorriso - MT, 16/10/2017. O Oficial,

R-6/20936 - Prot. n.º 206.099 de 26/09/2017 - Por Escritura Pública de 26 de setembro de 2017, fls. 058/060, Livro n.º 282, do Serviço Notarial do Município e Comarca de Sorriso - MT, COIMBRA AGRONEGÓCIOS LTDA, com sede na Av. Blumenau n.º 3.455, Sala 01, Centro, Sorriso - MT, inscrita no CNPJ(MF) sob n.º 09.418.755/0001-85 e contrato social em sexta alteração arquivado na JUCEMAT sob n.º 20159351111 em 25/06/2015, VENDEU o imóvel desta matrícula a EDUARDO LUIZ NARDI, brasileiro, solteiro, não convivente em união estável, agricultor, RG n.º 1658088-5-SEJSP-MT, CPF n.º 023.332.711-83, residente na Rua dos Sabiás n.º 181, Bairro Recanto dos Pássaros, Sorriso - MT, pelo preço de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Dou fé. Sorriso - MT, 16/10/2017. O Oficial,

AV-7/20936 - Prot. n.º 257.340 de 25/04/2022 - A requerimento do proprietário Eduardo Luiz Nardi, de 20 de maio de 2022, para constar a edificação de um imóvel residencial unifamiliar em alvenaria com 261,18 m² (duzentos e sessenta e um metros quadrados e um mil e oitocentos centímetros quadrados) de área construída, conforme planta e memorial assinados por Jair Portari Júnior, Arquiteto e Urbanista, CREA n.º 1203456433, e Rone Magdalena Franciosi Parizzi, Arquiteta, CREA n.º 1204213968; A.R.T. n.ºs 424671 e 424697; Alvará de Licença para Construção n.º 266/09 e Carta de Habitação (2ª via) n.º 112/16 expedidos pela Prefeitura Municipal de Sorriso - MT em 17/06/2009 e 28/03/2022, respectivamente, e Certidão Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 20/05/2022 - Aferição: 90.010.75659/60-001. Dou fé. Sorriso - MT, 25/05/2022. O Oficial,

AV-8/20936 - Prot. n.º 257.759 de 06/05/2022 - A requerimento do proprietário Eduardo Luiz Nardi, de 20 de maio de 2022, para constar a ampliação do imóvel residencial unifamiliar em 64,47 m² (sessenta e quatro metros quadrados e quatro mil e setecentos centímetros quadrados) de área construída, em alvenaria, sendo 34,87 m² de residência e 29,60 m² de piscina, conforme planta e memorial assinados por Marcos Andre Francisco, Arquiteto e Urbanista, CAU n.º 147446-4; R.R.T. n.ºs 5495693 e 5495757; Alvará de Licença para Construção n.º 121/2017 e Carta de Habitação n.º 203/17 expedidos pela Prefeitura Municipal de Sorriso - MT em 15/03/2017 e 05/12/2017, respectivamente, e Certidão Positiva com Efeitos de

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXP2H-CNQPF-JPGR2-HVZZL>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr



Valide aqui
este documento

CNM 064279.2.0020936-94

MATRÍCULA
20.936

FOLHA
01V

VERSO

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil em 20/05/2022 - Aferição: 90.010.75750/62-001. Dou fé. Sorriso - MT, 25/05/2022. O Oficial,

AV-9/20936 - Prot. n.º 273.471 de 20/09/2023 - Nos termos da Escritura Pública de 29 de junho de 2022, fl. 129, Livro n.º 0092-A, do 2º Ofício Extrajudicial do Município e Comarca de Sinop - MT, e da certidão de união estável de 29/06/2022, matrícula n.º 063651 01 55 2022 7 0014 222 0005468 09, daquele Serviço, para constar que EDUARDO LUIZ NARDI, brasileiro, solteiro, produtor rural, CNH n.º 04778125957 Detran - MT, CPF n.º 023.332.711-83, e EMANUELLY DAL BOSCO, brasileira, solteira, biomédica esteta, CNH n.º 05463059200 Detran - MT, CPF n.º 035.312.001-43, residentes na Rua Itacaiunas n.º 08, Condomínio Residencial Portal da Mata, Eunice, Sinop - MT, declaram que convivem em união estável pelo regime de separação de bens. Dou fé. Sorriso - MT, 21/09/2023. O Oficial,

R-10/20936 - Prot. n.º 273.460 de 20/09/2023 - Por Escritura Pública de 19 de setembro de 2023, fls. 177/180, Livro n.º 021, do Serviço Notarial do Distrito de Primavera, Município e Comarca de Sorriso - MT, EDUARDO LUIZ NARDI, brasileiro, solteiro, empresário, CNH n.º 04778125957 Detran - MT, CPF n.º 023.332.711-83, convivente em união estável pelo regime de separação de bens desde 29/06/2022 com Emanuely Dal Bosco, brasileira, solteira, empresária, CNH n.º 05463059200 Detran - MT, CPF n.º 035.312.001-43, residentes na Av. dos Mognos s/n.º, esquina da Rua das Itacaiunas, Casa 08, Bairro Eunice, Sinop - MT, VENDEU o imóvel desta matrícula a JOÃO UBALDO MENDES, brasileiro, aposentado, CNH n.º 07050252255 Detran - MS, CPF n.º 652.908.878-49, casado pelo regime de comunhão parcial de bens em 16/09/1978 com EDENIZE APARECIDA MARCOLINO MENDES, brasileira, do lar, RG n.º 2.614.795-SEJUSP-MT, CPF n.º 737.628.578-49, residentes na Alameda Moreia n.º 541, Bairro Residencial Três, Santana de Parnaíba - SP, pelo preço de R\$ 1.150.000,00 (um milhão e cento e cinquenta mil reais). Cadastro Municipal n.º 1.28.0038.00005.001. Dou fé. Sorriso - MT, 21/09/2023. O Oficial,

R-11/20936 - Prot. n.º 274.005 de 05/10/2023 - Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, n.º 0010391085, de 25 de setembro de 2023, JOÃO UBALDO MENDES, brasileiro, empresário, RG n.º 2448231-SEJUSP-MS, CPF n.º 652.908.878-49, e sua esposa EDENIZE APARECIDA MARCOLINO MENDES, brasileira, do lar, RG n.º 2.614.795-SEJUSP-MS, CPF n.º 737.628.578-49, casados pelo regime de comunhão parcial de bens em 16/09/1978, residentes na Rua dos Sabiás n.º 181, Recanto dos Pássaros, Sorriso - MT, VENDERAM o imóvel desta matrícula a TALITA POMPERMAIER, brasileira, médica, RG n.º 18077650-SSP-MT, CPF n.º 735.059.941-20, e seu esposo BRUNO RICARDO MENDES, brasileiro, médico, RG n.º 1366843-SEJUSP-MS, CPF n.º 022.336.601-37, casados pelo regime de comunhão parcial de bens em 15/01/2016, residentes na Av. João Baptista Francio n.º 1.613, Recanto dos Pássaros, Sorriso - MT, pelo preço de R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 1.984.227,40 em recursos próprios e R\$ 1.515.772,60 financiados pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek n.ºs 2235 e 2041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ(MF) sob n.º 90.400.888/0001-42. Guia de ITBI n.º 172, DAM n.º 154325, de 05/10/2023, no valor de R\$ 47.263,41. Dou fé. Sorriso - MT, 06/10/2023. O Oficial,

R-12/20936 - Prot. n.º 274.005 de 05/10/2023 - Por Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, n.º 0010391085, de 25 de setembro de 2023, TALITA POMPERMAIER, brasileira, médica, RG n.º 18077650-SSP-MT, CPF n.º 735.059.941-20, e seu esposo BRUNO RICARDO MENDES, brasileiro, médico, RG n.º 1366843-SEJUSP-MS, CPF n.º 022.336.601-37, casados pelo regime de comunhão parcial de bens em 15/01/2016, residentes na Av. João Baptista Francio n.º 1.613, Recanto dos Pássaros, Sorriso - MT, na qualidade de devedores fiduciários, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek n.ºs 2235 e 2041, São Paulo - SP, inscrito no CNPJ(MF) sob n.º 90.400.888/0001-42, em garantia da dívida de R\$ 1.690.772,60 (um milhão, seiscentos e noventa mil, setecentos e setenta e dois reais e sessenta centavos), a qual será paga em 420 parcelas mensais, vencendo-se a primeira prestação em 25/10/2023; custo efetivo total - CET (anual): 12,51%; data de vencimento do financiamento: 25/09/2058; valor total do encargo mensal: R\$ 20.642,84; taxa de juros: anual efetiva de 12,4900% e nominal de 11,8273%, mensal efetiva e nominal de 0,9856%, taxa de juros bonificada: anual efetiva de 11,9900% e nominal de 11,3775%, mensal efetiva e nominal de 0,9481%; sistema de amortização: SAC; financiamento no âmbito do S.F.I.; prazo de carência para expedição de intimação: 30 dias; valor do imóvel para fins do disposto no art. 24 da Lei 9.514/97: R\$ 2.959.000,00. Demais condições, no instrumento. Dou fé. Sorriso - MT, 06/10/2023. O Oficial,

AV-13/20936 - Prot. n.º 288.442 de 03/12/2024 - A requerimento do credor fiduciário, Banco Santander (Brasil) S.A., de 07 de abril de 2025, instruído com certidão de decurso de prazo sem purgação da mora e por força do art. 26, § 7º da Lei 9.514/97, para constar a CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, avaliado por R\$ 3.230.936,54 (três milhões e duzentos e trinta mil e novecentos e trinta e seis reais e cinquenta e quatro centavos), em nome do credor. Guia de ITBI s/n.º, DAM n.º 91268/2025, de 20/03/2025, no valor de R\$ 64.618,73. Dou fé. Sorriso - MT, 28/04/2025. O Oficial,

CERTIFICO nos termos do art. 19, da Lei Federal n.º 6.015 de 31.12.1973 que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizada pela ICP-Brasil (Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24.08.2001), devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade, refletindo a situação jurídica do imóvel até 28/04/2025.

Sorriso (MT), 29 de abril de 2025.

Gisseli Maria Gardin Tabile - Registradora Substituta

(CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS)

Ato de Notas e de Registro Código da Serventia: 173	
Selo de Controle Digital	
Código do Ato: 545	
202504.CHK48154 R\$ 65,00	

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ri digital

onr

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/GXP2H-CNQPF-JPGR2-HVZZL>



ESTADO DO MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SORRISO - MT
CNPJ 03.239.076/0001-62

DAM - DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL

Contribuinte

Nome/Razão Social BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.	Documento (CPF/CNPJ) 90.400.888/0001-42
Endereço Avenida PRES JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041 - VILA NOVA CONCEICAO - SÃO PAULO/SP - CONJ 281 BLOCO A COND WTORRE	

Tributos e Valores

Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis	R\$ 64.618,73
Tarifa de Expediente	

Informações

Transmitente: TALITA POMPERMAIER - 735.059.941-20				Imóvel: 1.28.0038.00005.001
Alíquota do ITBI	2,00	Área do Terreno	517,50	
Área Total Construída	325,65	Cartório		
Folha		Guia do Cartório		
Livro		Matricula no Cartório	20.936	
Valor da transação	3.230.936,54	Valor venal do Imóvel	586.161,58	
Número do Documento 91268/2025	Data do Processamento 20/03/2025	Parcela/Quantidade 1 de 1	Vencimento 22/04/2025	(=) Valor do Documento R\$ 64.618,73
Observações NATUREZA DA OPERAÇÃO: CONSOLIDAÇÃO DA PLENA PROPRIEDADE EM NOME DO CREDOR FIDUCIÁRIO BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., REFERENTE INSTRUMENTO PARTICULAR COM EFICÁCIA DE ESCRITURA PÚBLICA, ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM GARANTIA, N.º 0010391085, DE 25 DE SETEMBRO DE 2023.				
Linha Digitável 74891.12529 85526.508123 06883.311026 7 10590006461873			Nosso Número 25/285526-5	

Autenticação Mecânica

	748 - X	74891.12529 85526.508123 06883.311026 7 10590006461873
Local de Pagamento PAGÁVEL PREFERENCIALMENTE NAS COOPERATIVAS DE CRÉDITO DO SICREDI		Vencimento 22/04/2025
Beneficiário BANSICREDI		Agência / Código Beneficiário 0812.06.88331
Data do Documento 20/03/2025	Número do Documento 91268/2025	Espécie Doc DM
		Aceite N
		Data do Processamento 20/03/2025
Uso do Banco	Carteira 18	Quantidade 1 de 1
		Valor
Instruções - Texto de Responsabilidade do Beneficiário - Após o vencimento, multa de 0,33% ao dia até 30 dias sendo no máximo 10%. Após 31 dias 20%. - Juros calculados de acordo com a Taxa Selic.		(=) Valor do Documento R\$ 64.618,73
		(-) Desconto/Abatimento
		(-) Outras Deduções
		(+) Mora/Multa
		(+) Outros Acréscimos
		(=) Valor Cobrado
Pagador: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. Avenida - PRES JUSCELINO KUBITSCHEK - 2041 SÃO PAULO/SP 04543-011		Cpf/Cnpj: 90.400.888/0001-42

Beneficiário

Autenticação Mecânica





Comprovante de Operação - Títulos Outros Bancos

Identificação no Extrato: **PAG. TIT. BANCO 748**

Dados da conta a ser debitada:

Agência: **0174**

Conta: **44397 - 8**

Nome: **Stellmar Servicos de Cobranca**

Dados do pagamento:

CPF/CNPJ: **03239076000162**

Nome do favorecido: **MUNICIPIO DE SORRISO**

CPF/CNPJ do pagador: **90.400.888/0001-42**

Representação numérica
do código de barras: **74891 12529 85526 508123 06883 311026 7 10590006461873**

Valor pago: **R\$ 64.618,73**

Data de vencimento: **22/04/2025**

Informações fornecidas
pelo pagador:

Pagamento efetuado em 02.04.2025 às 13:05:09, via Sispag, CTRL 001817436099091

Autenticação:

00155772386C0EDBE4754F32F4F39986ED0C89AC

* O cliente assume total responsabilidade por eventuais danos decorrentes de inexatidão ou insuficiência nas informações por ele inseridas.

----- Cortar aqui -----