**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SANTOS****FORO DE SANTOS****1ª VARA CÍVEL**

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897, Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1021418-03.2024.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Edifício Residencial Dondinho**
 Executado: **Espólio de Edson Arantes do Nascimento, rep. p. inventariante EDSON CHOLBI DO NASCIMENTO**
 Situação do Mandado: **Cumprido - Ato negativo**
 Oficial de Justiça: **Renato De Azevedo Silva (26297)**

CERTIDÃO – MANDADO CUMPRIDO NEGATIVO

CERTIFICO eu, Oficial de Justiça, que em cumprimento ao mandado nº 562.2025/065372-1 dirigi-me ao endereço: Av. Almirante Cochrane, 123, Embaré, no dia 22 pp às 15h e fui atendido pelos srs. Deusimar, Ze Luis e Wellington respectivamente porteiro, zelador e síndico e todos disseram não haver ninguém residindo no ap. 32 e mais está vazio há tempos. Outrossim, disseram não ter chaves do ap.32 com nenhum deles, ou seja, não há como fazer vistoria. Tampouco intimar o ocupante, pois o imóvel, como já dito acima, está vazio. Quanto a avaliação, avalio em R\$1 milhão. Devolvo.

O referido é verdade e dou fé.

Santos, 27 de janeiro de 2026.

Número de Cotas:01
 GRD 142004 R\$111,06

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011



SUMÁRIO

1. DA SOLICITAÇÃO	2
2. DA COMPETÊNCIA	2
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IA	3
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	4
Figura 1: Fachada do Dondinho	4
Figura 2: Hall de Entrada do Edifício Dondinho	4
Figura 3: Porta Elevador Social – Pavimento Térreo	4
Figura 4: Porta Elevador de Serviço – Pavimento Térreo	4
Figura 5: Porta de Entrada do IA	5
Figura 6: Corredor do Andar do IA	5
Figura 7: Porta do Elevador do Andar do IA	5
Figura 8: Vaga Demarcada do IA	5
Figura 9: Acesso a Garagem Subsolo	5
Figura 10: Portaria do Edifício Dondinho	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO – IA	6
8. ENCERRAMENTO	6
9. ANEXOS	7
Anexo 1: Matrícula do IA	7
Anexo 2: Matrícula do IA	8
Anexo 3: Matrícula do IA	9
Anexo 4: Matrícula do IA	10
Anexo 5: Matrícula do IA	11
Anexo 6: Matrícula do IA	12
Anexo 7: Certidão de Valor Venal do IA	13
10. CURRÍCULO	14

1. DA SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Condomínio Edifício Dondinho

1.2 - CNPJ do solicitante: 04.511.488.0001-72

1.3 - Data da avaliação do IA – Imóvel em Avaliando: 11/10/2025

1.4 - Finalidade: Avaliação do valor de mercado atual para informativo em processo judicial

1.5 - Objetivo: Apurar o valor de mercado

1.6 - Categoria do IA: Residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O subscritor é inscrito no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis, sob o nº 225.436, o que lhe confere competência comprovada na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, decorre da Lei 6.530/78, artigo XX, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face da COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP sob nº 225.436-F, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM está registrado sob matrícula de número 68.929 (anexos 1, 2, 3, 4, 5 e 6), do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos – Estado de São Paulo.

3.3 - Área Útil: 187,087 m² | Área Comum: 41,044 m² | Área Total Construída: 228,131 m² | Fração Ideal: 2,1889%

3.4 - Inscrição Imobiliária: sob nº 17.009.017.008

3.5 - Valor Venal do IA: R\$ 635.565,43 (seiscentos e trinta e cinco mil quinhentos e sessenta e cinco reais e quarenta e três centavos).

3.6 - Valor da parcela mensal do IPTU 2025 do IA: R\$ 582,17 (quinhentos e oitenta e dois reais e dezessete centavos) – Prefeitura Municipal de Santos.

3.7 - Valor do condomínio 09/2025 R\$ 1.768,00 (um mil setecentos e sessenta e oito reais).

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IA

4.1 - A vistoria interna do IA (imóvel em avaliando) não pôde ser realizada devido a ocupação do imóvel.

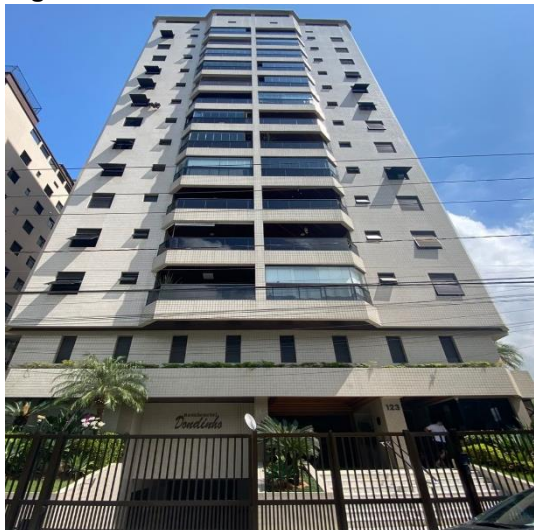
4.2 - Apartamento 32, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Edifício Residencial Dondinho. Situado a Avenida Almirante Cochrane, nº 123 – Aparecida – Santos/SP – CEP: 11040-001.

4.3 - O Condomínio Edifício Dondinho em que o IA está inserido, possui 36 unidades + zeladoria. Garagem demarcada. O condomínio não possui lazer.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

Trata-se de Área Urbana, com ruas asfaltadas, rede de esgoto e iluminação pública. A região possui fácil acesso a transporte público, academia, escolas, farmácias e comércios em geral.

Figura 1: Fachada do Edifício Dondinho



Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 2: Hall de Entrada do Edifício Dondinho



Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 3: Porta Elevador Social – Pavimento Térreo



Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 4: Porta Elevador de Serviço - Pavimento Térreo



Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 5: Porta de Entrada do IA

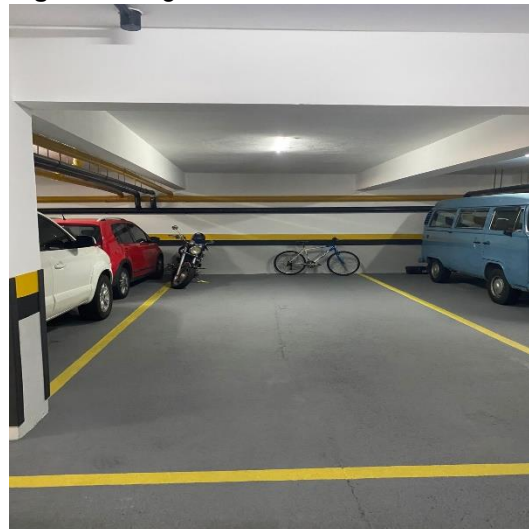
Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 6: Corredor do Andar do IA

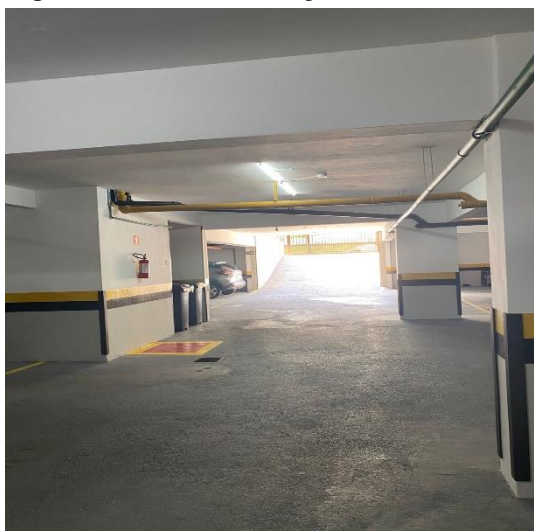
Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 7: Porta do Elevador do Andar do IA

Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 8: Vaga Demarca do IA

Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 9: Acesso a Garagem Subsolo

Fonte: Arquivo Pessoal

Figura 10: Portaria do Edifício Dondinho

Fonte: Arquivo Pessoal

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O IA de número 32, está situado na Avenida Almirante Cochrane, nº 123, localizada no bairro Aparecida, na cidade de Santos, litoral Sul de São Paulo. O Edifício onde está localizado o IA está a aproximadamente 700 metros da praia do Embaré, 500 metros do Shopping Praiamar e 450 metros do Sesc Santos.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Fonte: Google – Street View

8. ENCERRAMENTO

Venho por meio desta apresentar a seguinte avaliação no mercado atual de venda do imóvel objeto deste estudo, considerando a região, o condomínio em que o IA está inserido e as informações apuradas sobre o imóvel.

R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)

9. ANEXOS

Anexo 1: Matrícula do IA

fls. 6874



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
68.929

FICHA
1

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

Santos, **11** de **maio** de **20** **01**

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: - APARTAMENTO No. 32, LOCALIZADO NO 3º ANDAR OU 4º PAVIMENTO, DO "EDIFÍCIO RESIDENCIAL DONDINHO", SITUADO À AVENIDA ALMIRANTE COCHRANE, No. 123, confronta pela frente com a área de recuo fronteira à Avenida Almirante Cochrane, de um lado com a área de recuo lateral direita do prédio, de outro lado com o apartamento de final 1, e nos fundos com a circulação do pavimento, por onde tem sua entrada de serviço e com os poços dos elevadores social e de serviço, internamente com o hall e poço do elevador privativo; contém a área, útil de 187,087 m2, a área comum de 41,044 m2, e a área total construída de 228,131 m2, pertencendo-lhes tanto no terreno, como nas demais coisas de uso comum, uma fração ideal de 2,1889%. O prédio acha-se construído em terreno descrito na especificação condominial, registrada sob no. 5, na Matrícula no. 67.626, e a convenção de condomínio registrada sob no. 4.213, Livro 3 - Registro Auxiliar.

PROPRIETÁRIOS: - 1º.) ALIANÇA - CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Avenida Conselheiro Nêbias, nº. 522, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 46.836.623/0001-08; 2º.) CELESTE ARANTES DO NASCIMENTO, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG nº. 12.120.512/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 023.505.308-25, residente e domiciliada nesta cidade, na Avenida Coronel Joaquim Montenegro, nº. 27; 3º.) EDSON ARANTES DO NASCIMENTO, brasileiro, comerciante, portador do RG nº. 2.483.277/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 036.582.528-04, casado sob o regime da separação de bens, em 27 de março de 1.994, no Condado de Clark, Nevada, Estados Unidos da América, devidamente transcrito no Brasil, no Cartório de Registro Civil da Comarca de Guarujá - SP, sob nº. 1.333, às folhas 13, do Livro nº. E-04, em 21 de maio de 1.997, com ASSIRIA SEIXAS LEMOS DO NASCIMENTO, brasileira, do lar, portadora do RG nº. 1.653.369/PE, inscrita no CPF/MF sob nº. 375.605.814-04, que o assistiu, residentes e domiciliados em Guarujá, deste Estado, na Rua das Resedas, nº. 50; 4º.) JAIR ARANTES DO NASCIMENTO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº. 2.893.606/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 072.565.318-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Riachuelo, nº. 121, conjunto 31; 5º.) MARIA LÚCIA NASCIMENTO MAGALHÃES, brasileira, do lar, portadora do RG nº. 8.407.067/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 255.648.128-59 e seu marido DAVI BENEDITO MAGALHÃES, brasileiro, escriturário, portador do RG nº. 2.648.846/SP, inscrito no CPF/MF sob nº. 301.366.608-00, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida César Lacerda de Vergueiro, nº. 40; 6º.) ANTÔNIO ANTUNES MIGUEL, português, do comércio, portador do RNE W-445.759-D e sua mulher LADEMIRA VAZ MIGUEL, portuguesa, do lar, portadora do RNE W-445.911-X, inscritos no CPF/MF sob nºs. 146.148.128-72 e 192.821.318-90, respectivamente, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Professor Torres Homem, nº. 675, apartamento 51; 7º.) PELÉ - COMÉRCIO EMPREENDIMENTOS E

(SEQUE NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraoimoveis.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>



Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.onr.org.br

saec

Esstee documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MOUTINHO DE CARVALHO FERNANDEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2026 às 12:57, sob o número WSTS26700870984. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1021418-03.2024.8.26.0562 e código f915SCF.

Anexo 2: Matrícula do IA

fls. 6885



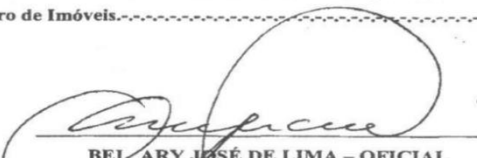
O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro de Imóveis, consta a matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA
68.929

FICHA
1
VERSO

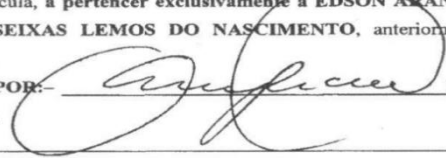
PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, na Rua Riachuelo, nº. 121, 3º. andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 44.971.133/0001-80.

REGISTROS ANTERIORES: - R. 1, 2 e 3 na Matrícula no. 66.566, em 07/10/1999, 24/04/2000 e 15/05/2000; R. 3, 5 e 6 na Matrícula no. 41.981, em 16/01/1990, 24/04/2000 e 15/05/2000; R. 3, 5 e 6, na Matrícula no. 37.378, em 30/04/1986 e 24/04/2000, que em razão de fusão deram origem à Matrícula no. 67.626, de 28/07/2000, todas deste Registro de Imóveis.


BEL. ARY JOSÉ DE LIMA - OFICIAL
LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI - SUBSTITUTO

R. 1 - 68.929. (atribuição)
DATA: - 11 de maio de 2.001.

Conforme instrumento particular passado nesta cidade em 20 de março de 2.001, procedo este registro para constar que os proprietários anteriormente qualificados, fizeram as **ATRIBUIÇÕES** das unidades autônomas que compõem o **"EDIFÍCIO RESIDENCIAL DONDINHO"**, passando, o **apartamento** objeto desta matrícula, a **pertencer exclusivamente a EDSON ARANTES DO NASCIMENTO**, casado com **ASSIRIA SEIXAS LEMOS DO NASCIMENTO**, anteriormente qualificado. Valor venal - R\$- 139.601,07.

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI**, oficial substituto.

R. 2 - 68.929. (arresto)
DATA: - 27 de outubro de 2.004.

Conforme certidão expedida em 25 de junho de 2.004, pelo Diretor Técnico de Divisão - Plácido Tadeu Chigliani, da 15ª Ofício Cível do Foro Central da Capital deste Estado, extraído dos **autos n.º 04.011974-2**, distribuído em 09/02/2004 da ação de Execução de Título Extrajudicial movida por **BANCO RURAL S/A.**, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 33.124.959/0001-98, com sede no Rio de Janeiro-RJ., na Avenida Presidente Wilson, n.º 165, 6º andar, **contra PELÉ SPORTS E MARKETING LTDA**, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 40.308.694/0001-43, com sede no Rio de Janeiro-RJ., na Rua Lauro Muller n.º 116/1802 - Botafogo, e filial na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Júnior no. 110, conj., 123(parte) São Paulo-SP., e **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO**, já qualificado domiciliado e residente em São Paulo-SP., na Rua Afonso Oliveira Santos n.º 50, apto. 15 - Morumbi, o **imóvel** desta matrícula de propriedade do executado **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO**, foi **ARRESTADO** nos autos supra, sendo de **R\$ 613.793,57** (inclui-se neste valor os imóveis objetos das matrículas nos. 70.853, 9.129, 18.466 e 54.764, todas desta Serventia) o

- (CONTINUA NA FICHA Nº 02) -

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>



Certidão emitida pelo SREI

www.registros.onr.org.br

saec

fls. 6896

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

FICHA

68.929

2

Santos, 27 de outubro de 2004

- (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 68.929) -

valor atribuído à ação.

REGISTRADO POR:-

escrevente autorizado

ANDRÉ LUIZ SILVA BLANCO,

AV. 3 - 68,929. (cancelamento de arresto)

DATA:- 09 de fevereiro de 2.006.

Conforme r. certidão extraída aos 16 de dezembro de 2.005, dos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial, (Proc. nº. 000.04.011974-2), em trâmite perante a 15ª. Vará Cível do Foro Central da Comarca da Capital deste Estado de São Paulo, movida pelo **BANCO RURAL S/A.**, contra **PELÉ SPORTS & MARKETING LTDA.** e **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO**, todos anteriormente qualificados, procedo o **CANCELAMENTO** do arresto registrado sob nº. 02, nesta matrícula. -

AVERBADO POR:-

ALESSANDRO HERMIDA LOPES,

Av.4 / M-68.929 - CADASTRO MUNICIPAL

Av. 4 / M-68.929 - CADASTRO MUNICIPAL
Averbado aos 03 de março de 2021 - Prenotação nº 363.513 de 22/02/2021

Pelo título do R.8, procede-se a presente a fim de constar que o imóvel acha-se inscrito no cadastro da Prefeitura Municipal de Santos-SP sob nº 77.009.017.008, conforme se verifica da Certidão de Valor Venal - Imobiliário, emitida aos 23/02/2021, pela Secretaria Municipal de Finanças da referida Prefeitura, que acompanha o título.

Nathalia Santos Rodrigues Alves

Escrevente Autorizada

Selo digital: 112474331127590036351321Q

Av.5 / M-68.929 - SEPARAÇÃO

Averbado aos 03 de março de 2021 - Prenotação nº 363.513 de 22/02/2021

Pelo título do R.8, procede-se a presente a fim de constar a **separação** de **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO**, empresário, RG nº 2.483.277-7-SSP-SP, endereço eletrônico xandoca@telecompany.com.br, e **ASSIRIA SEIXAS LEMOS DO NASCIMENTO**, a qual voltou a usar o nome de solteira, ou seja, **ASSIRIA SEIXAS LEMOS**, homologada por r. Sentença proferida aos 08/05/2008, pelo Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional XI-Pinheiros, em São Paulo-SP, nos Autos nº 5831120081085193, transitada em julgado; conforme consta da Certidão de Transcrição de Casamento extraída aos 26/02/2016, da matrícula nº 116061. 01. 55. 1997. 7. 00004. 013. 0001333 - 29, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Guarujá-SP, que acompanha o título.

Nathalia Santos Rodrigues Alves

Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743311275A00363513210

Av.6 / M-68.929 - DIVÓRCIO

(CONTINUA NO VERSO)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>



Esstee ddoocuummeentho oé éc dópical ad oo logriingalin, aal,s saissaindhoo dding itaigimiteahntmee pnoire LpUorC ILAUNIAZ AMLOBUETIRNTHOO ADME ACRAARLY PAILNHHOE IFREPBNeA TNR

fls. 6907



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o Livro 2 - Registro de Imóveis, consta a matrícula do seguinte teor:

MATRÍCULA 68.929 FICHA 02 VERSO

Averbado aos 03 de março de 2021 - Prenotação nº 363.513 de 22/02/2021

Pelo título do R.8, procede-se a presente a fim de constar o **divórcio** de **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO** e **ASSIRIA SEIXAS LEMOS**, homologado por r. Sentença proferida aos 24/08/2010, pelo Juízo da 2ª Vara de Família e Sucessões do Foro Regional XI-Pinheiros, em São Paulo-SP, nos Autos nº 011.09.125645-4, transitada em julgado; conforme consta da Certidão de Casamento mencionada na Av.5, que acompanha o título.

Nathalia Santos Rodrigues Alves
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743311275B0036351321M

Av.7 / M-68.929 - CASAMENTO

Averbado aos 03 de março de 2021 - Prenotação nº 363.513 de 22/02/2021

Pelo título de R.G. procede-se a presente a fim de constar que **EDSON ARANTES DO NASCIMENTO** casou-se aos 23/07/2016, sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 1641, II, do Código Civil Brasileiro, com **MÁRCIA CIBELE AOKI**, brasileira, administradora, RG nº 10.579.817-4-SSP-SP, CPF nº 068.751.418-50, passando a contraente a assinar-se **MÁRCIA CIBELE AOKI NASCIMENTO**, conforme consta da cópia Certidão de Casamento extraída aos 24/08/2016, da matrícula nº 116061 01 55 2016 2 00074 092 0022127 66, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Guarujá-SP, que acompanha o título.

Nathalia Santos Rodrigues Alves
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743311275C0036351321K

R.8 / M-68.929 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Registrado aos 03 de março de 2021 - Prenotação nº 363.513 de 22/02/2021

Por Instrumento de Cédula de Crédito Bancário nº 10150377308, emitida em São Paulo-SP aos 18/08/2020, e Aditivo a Cédula de Crédito Bancário nº 10150377308, emitido em São Paulo-SP aos 20/11/2020, **o imóvel, avaliado em R\$987.000,00, foi por EDSON ARANTES DO NASCIMENTO** casado com **MÁRCIA CIBELE AOKI NASCIMENTO**, com domicílio e residência em Santos-SP, na Av. Almirante Cochrane, nº 123, 123, Embaré, **dado em alienação fiduciária** em favor de **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, NIRE 35300023978, com sede em São Paulo-SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza, nº 100, Torre Olavo Setúbal, em garantia da dívida no valor de **R\$592.760,00** (correspondendo **R\$546.880,37** ao imóvel desta matrícula e **R\$45.879,63** ao imóvel da matrícula nº 68.956), a qual será paga através de 48 parcelas mensais, calculadas utilizando o sistema SAC, e acrescidas dos encargos de juros à taxa efetiva anual de 12.5000% e nominal anual de R\$11.8362%, e à taxa efetiva e nominal mensal de 0.986%, cujo o valor da primeira parcela é **R\$18.195,89**, ocorrendo o vencimento da primeira prestação em 30 dias após a data de liberação dos recursos ao cliente, e data máxima de vencimento da operação aos 18/11/2024. Demais cláusulas, termos, condições e obrigações constantes do título. **Garante também a presente dívida o imóvel da matrícula nº 68.956 deste ORI.**

Nathalia Santos Rodrigues Alves
Escrevente Autorizada

Selo digital: 1124743211275D0036351321K



...ificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>

Esstee ddoocuummeenthot oé écópai ad oo togringain, aai, s sairsaidnoa dding itadilgmiteahntmee pnohe LpUorC ILAUNIAZ AMLOBUETIRNTHOO ADME ACRAARLV PALNHHOE IFREOR Nea TNR

fls. 6918

O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA que**, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:



Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial

Protocollo n° 471746

Rua Guaiaó nº 66, Sala 715 - Edifício Praiamar Corporate -
Aparecida - Santos/SP - CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700

CERTIFICADO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em "<https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>", ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, **mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário**, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **CERTIFICO**, ainda, que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a **ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS OU DIREITOS, INCLUSIVE AQUELES DECORRENTES DE CITAÇÕES EM AÇÕES REAIS OU PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS**, integralmente noticiados nesta cópia, e retrata a sua situação jurídica, até o último dia útil anterior à presente data.

CERTIFICO ainda, que em 31/03/2023, foi prenotado sob nº 392020 por tempo indeterminado, requerimento de intimação do fiduciante, tendo por objeto o imóvel desta matrícula (Art. 26 § 3º da Lei 9.514/79).

Santos, 05 de maio de 2023.

Marina Abrahao de Almeida, Escrevente Autorizada (assinatura digital).

Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Píb.	ISS	Total
R\$40,91	R\$11,63	R\$7,96	R\$2,15	R\$2,81	R\$1,96	R\$0,82	R\$68,24

Recolhimento conforme Art. 12 da Lei 11.331/2002

Selo Digital: 1124743C31DCA400471746238



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>

GTP - Mod. 1

Esstee ddoocuummeenthot oé éc dópáipal ad oo logriingalil, aal,s saissaisdhoia dding idaligmiteahntmee pnoire LpUorC iLAUNIAZ AMLOBUEITIRNTHOO ADME ACRAARLV PAILNHHOE IFREORNea TWR



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=646A6080-FD2C-4A50-A7FE-2352BF7C6997>

EM BRANCO

fls. 6929

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MOUTINHO DE CARVALHO FERNANDEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/03/2026 às 12:57, sob o número WSTS26700870984. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021418-03.2024.8.26.0562 e código f915SCF.

Anexo 7: Certidão de Valor Venal do IA**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Almirante Córdhane nº 123 Apto/Sala 0032**, sob a inscrição imobiliária nº **77.009.017.008**, o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 635.565,43 (Seiscentos e Trinta e Cinco Mil Quinhentos e Sessenta e Cinco Reais e Quarenta e Três centavos)**, sendo **R\$ 553.534,63 (Quinhentos e Cinquenta e Três Mil Quinhentos e Trinta e Quatro Reais e Sessenta e Três centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 82.030,80 (Oitenta e Dois Mil Trinta Reais e Oitenta centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **10/10/2025**Número da certidão: **87227/2025**Código de Controle: **C93S.F11Q.Y68F.M13F**

Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou **QR CODE**.

10. CURRÍCULO

Elizete da Silva Rodríguez Santana, corretora de imóveis, inscrita no CRECI sob nº 225.436-F, portadora da cédula de identidade RG nº 34.349.875-3 – SSP/SP, e-mail: elizete.rodrigues@creci.org.br, residente e domiciliada na Rua Doutor Guedes Coelho, nº 230 - Apartamento 64, localizado no bairro Encruzilhada, na cidade de Santos/SP.

Santos, 13 de outubro de 2025.

Elizete da Silva Rodríguez Santana
CRECI 225.436-F

Laudo Avaliação imobiliária.

Solicitante -

Condomínio do Edifício Dondinho
CNPJ. 04.511.0001-72
AV.: ALMIRANTE COCRANE, 123
bairro Embaré Santos SP.

Especificações do imóvel-

Apartamento, localizado no 4º pavimento, frente, 3 dormitórios, escritório, suíte, wc social, sala com varanda, cozinha, lavanderia, dependência completa de empregada, 2 entradas, Elevador social e de serviço.
2 vagas demarcadas na garagem localizadas no sub-solo do condomínio.
Área total 228,13 MTS.
Área útil 187 MTS.

Matrícula do imóvel nº 68.929 -1

Segundo Registro de imóveis de Santos SP.

Inscrição imobiliária nº 77.009.017.008.

Valor venal janeiro 2025

R\$ 535.534,63.

Região servida por escolas, comércio, shopping e SESC,
transporte municipal ,

Próximo à praia do Embaré.

Avaliação R\$ 1.150.000,00 (hum milhão e cento e cinquenta mil reais).

Imóvel desocupado, porém não acessível à avaliação interna.

Segundo informações obtidas, o imóvel não sofreu qualquer reforma, está no formato original desde a entrega do mesmo pela construtora .

Documento assinado digitalmente
 **MARIA VALDEMIRA DE CARVALHO**
Data: 13/10/2025 16:43:45-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Maria Valdemira de Carvalho

Creci 62115

Perita Avaliadora oficial.

CPF 029.219.938-48

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

1ª VARA CÍVEL

Rua Bittencourt, 144, Sala 12, Centro - CEP 11013-300, Fone: (13) 33468897,
Santos-SP - E-mail: upj1a4cvsantos@tjsp.jus.br**DECISÃO**

Processo nº:	1021418-03.2024.8.26.0562
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais
Exequente:	Edifício Residencial Dondinho
Executado:	Espólio de Edson Arantes do Nascimento, rep. p. inventariante EDSON CHOLBI DO NASCIMENTO

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **ANDREA APARECIDA NOGUEIRA AMARAL ROMAN**

Vistos.

Considerando as avaliações juntadas, bem como as características do imóvel, fixo o valor de avaliação em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Intime-se o credor para que indique leiloeiro, com a ressalva de que eventual indicação não vinculará o juízo na designação.

Intime-se.

Santos, 24 de março de 2026.