

LAUDO PERICIAL JUDICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA)

IMÓVEL AVALIANDO:

Três prédios Rua trinta de julho, sob nºs 1027, 1037 e 1043
Situados no loteamento denominado VILA JONES, em
Americana-São Paulo.

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado para comercialização de
Venda.

FINALIDADE: Perícia Judicial em Cumprimento de Sentença de
número 0005413-34.2023.8.26.0019 que tramita na 4º Vara Cível
do Foro de Americana-São Paulo-SP

INTERESSADO: Exmo Juiz da 4ª Vara Cível do Foro de
Americana-São Paulo-SP

VALOR DE AVALIAÇÃO - VENDA: R\$ 828.994,28 oitocentos e
vinte e oito mil novecentos e noventa e quatro reais e vinte e oito
centavos.

Josué Calebi da Silva

Perito Judicial

CRECI-SP 108718 | CNAI 13549

Fone: (19) 9 7413-1191 calebi@creci.org.br

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - JUNHO 2024



Foto 01 -

ENDEREÇO

**Rua Trinta de Julho, 1027, 1037, 1043 – 714,00 metros de
terreno – CEP 13465-500
Vila Jones – Americana – SP**

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	6
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	7
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	9
10. FONTES DE PESQUISA	10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	25
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	25
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	26
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	27
15. CONCLUSÃO	28
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	30
17. ABREVIATURAS	31
18. CURRÍCULO(S)	31
19. ANEXO(S)	35

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Juiz de Direito Dr. Fabio Rodrigues Fazuoli
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 05 de junho de 2024
- 1.3 - Data da vistoria: 23 de maio de 2024
- 1.4 - Finalidade: Processo nº 00054133420238260019
- 1.5 - Objetivo: Definição do valor do bem imóvel
- 1.6 - Categoria do IA: Residencial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Reparos importantes
- 1.8 - Idade do IA: 60 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 O presente Laudo Pericial Judicial de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Perito Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP (Conselho Regional de Corretores de Imóveis -São Paulo - 2a. Região).

2.2 - Este Perito Avaliador de Imóveis está cadastrado é inscrito no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 108718 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 13549 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) comprovada especialização na matéria.

2.3 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, 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 ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

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

2.5 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Laudo Pericial de Avaliação (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM) assinado pelo subscritor, devidamente inscrito no CRECI-SP, 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 devidamente registrado na(s) matrícula(s) 114.828 junto ao Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Americana-SP

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Na data do dia 23 de maio de 2024 as 10:00 horas, foi realizado a perícia nos imóveis 1043 -1037 F -1037 Fundos 1027 e 1027 F

A taxa de ocupação do IA é de 51,40%.

4.2 - No momento da perícia fui acompanhado pela Sra Roseli:

4.3 - Imóvel 1043 Fundos, no momento da perícia o acesso a esta residência estava fechada devido a uma obra na residência vizinha porém conseguimos acesso pelo terreno lateral o imóvel foi construído em alvenaria, ele possui um dormitório uma sala, uma cozinha, um banheiro, uma área de serviço e uma área coberta, ao entrar no imóvel entramos pela sala ela possui uma porta de ferro, forro de madeira, possui um dormitório teto em forro PVC, porta de madeira piso frio na cor cinza janela de ferro na cor bege,

4.4 - Sala de TV paredes pintadas na cor branca forro de PVC pisos cinza batentes de madeira, Cozinha quatro paredes com azulejo até o teto, possui uma coifa uma pia e gabinete o teto é em forro PVC, da cozinha temos um acesso para a sala e para a área de serviço.

4.5 - Área de serviço azulejo até o teto em todas as paredes tanque de alvenaria uma janela de ferro com vidros o teto em Laje e piso frio na cor cinza da área de serviço temos acesso ao banheiro do imóvel e a área externa do imóvel. O imóvel se encontra na classificação entre reparos importantes e sem valor, pois possui várias avarias importantes o imóvel está sem fiação devido a um furto.

4.6 - Casa 1027 frente o imóvel possui uma garagem para dois Veículos, residência construída em alvenaria, ela possui dois dormitórios uma sala, uma cozinha um banheiro, uma dispensa e um banheiro, ao entrar no imóvel temos uma pequena área que faz parte do corpo da casa construído em alvenaria forro de madeira, paredes com pinturas novas na cor branca e piso de cerâmica na cor amadeirado, o imóvel possui um dormitório que está sendo utilizado como salão, sala com pinturas novas na cor branca batentes de madeira envernizados portas de madeira maciça forro de madeira piso frio na cor amadeirado observação possui duas tonalidades de piso na sala, possui uma pequena fissura no teto ao lado da janela, a cozinha possui azulejo até a altura de 1,87 metros azulejos na cor branca, piso na cor cinza, o primeiro dormitório que está sendo utilizado como um salão de beleza possui forro de madeira na cor branca estão bem desgastados precisando de reparos paredes com pinturas novas na cor branca Porém tem uma pequena fissura em um dos Cantos piso na cor amadeirado janelas de ferro na cor bege, segundo quarto possui piso de cerâmica na cor amadeirado, forro de madeira pintado na cor branca possui uma janela de ferro na cor branca, Dispensa paredes brancas forro de madeira, banheiro possui cerâmica na cor cinza até a altura de um ponto 1,87metros o teto do banheiro é do tipo forro de madeira, paredes pintadas na cor branca janelas de ferro com vidros o mesmo possui um lavatório e um vaso sanitário.

4.7 - Área externa do imóvel uma área coberta com telha um tanque de alvenaria todo o quintal está em concreto possui um corredor lateral que dá acesso a garagem o imóvel possui um portão de Ferro com acesso a rua. Observação o imóvel aparenta estar bem cuidado com algumas avarias. (Entre reparos simples e importantes)

4.8 - Residência 1027 Fundos construída em alvenaria imóvel, o acesso é por um corredor entre a casa 1027 frente e 1037 frente ao chegar a residência consiste em um cômodo ao lado de fora da casa que está sendo usado como depósito, este cômodo ele possui várias avarias o teto é em forro de madeira, possui uma área coberta entre este cômodo e a residência, ao entrar no imóvel temos uma pequena área, uma sala dois dormitórios ambos com piso de madeira do tipo taco janela de madeira, uma cozinha com azulejo em três paredes na altura de 1,5 metros, piso frio gabinete com 3 portas, uma dispensa, um banheiro.

4.9 - Esta residência possui avarias que podem ser verificadas pelas imagens. O imóvel está em condição

4.10 - Casa 1037 frente, segundo relato da senhora Roseli a mesma passou por uma reforma a aproximadamente 12 meses.

4.11 - Imóvel construído em alvenaria com teto em Laje, a mesma possui garagem coberta para um veículo uma sala três dormitórios um banheiro social uma cozinha, area de serviço aos fundos a residência a mesma possui piso de cerâmica em toda a casa, azulejos na cozinha e banheiro. O imóvel está em condição Entre reparos simples e importantes.

4.12 - Imóvel 1037 fundos, imóvel construído em alvenaria, possui dois cômodos e um banheiro, piso do tipo cerâmica, paredes na cor branca, janelas e portas de ferragens e vidros.

4.13 - O imóvel se encontra na classificação: Reparos simples, Paredes com varios pontos de umidade, precisando de reparos.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - O imóvel avaliando encontra-se em região privilegiada, praticamente no Centro de Americana ele está próximo de avenida de grande fluxo de veículos, contendo Imobiliárias, Lojas, Padarias, Supermercados, Lojas de Serviços, Concessionárias de Veículos, ligando, Drogarias, Consultório médicos, Lojas de Roupas, Postos de Serviços e Conveniência, entre outros serviços e comodidades a população, sem falar no fácil acesso à chegada ao Poupatempo de Americana

5.2 - Encontramos um eixo de instalação de diversas clínicas, escritórios de advocacia, veterinária, centro comercial de americana, a localização de grande adensamento comercial e valorizado pela procura de espaços comerciais;

5.3 - A região de um modo geral destaca-se pela facilidade de serviços, clínicas, acesso fácil de valor agregado para quem investe no local.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

- 6.1 - Região possui as seguintes infraestrutura e serviços públicos:
- 6.2 - Rua Pavimentada;
- 6.3 - Rede de Internet;
- 6.4 - Rede de Eletricidade;
- 6.5 - Rede de TV a Cabo;
- 6.6 - Coleta de Lixo;

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 20.0084.0035.0000
Cadastro sob nº 20.0084.0026.0001
Cadastro sob nº 20.0084.0026.0002
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 1.946,70

- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 162,22
- 8.4 - Valor venal do terreno (765,00 m²) R\$ 785.180,70
- 8.5 - Valor venal da construção (239,24 m²) R\$ 143,749,75
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 928.930,45

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA













IA 1027 FRENTE

FACHADA	
	
ENTRADA	SALA
	

1º DORMITÓRIO (SALÃO)	
	
2º DORMITÓRIO	
	

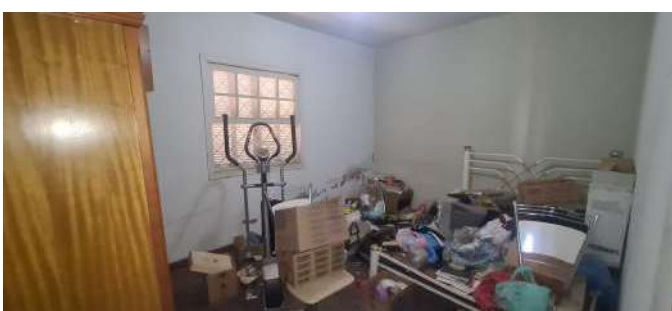
	
COZINHA	
	
BANHEIRO	



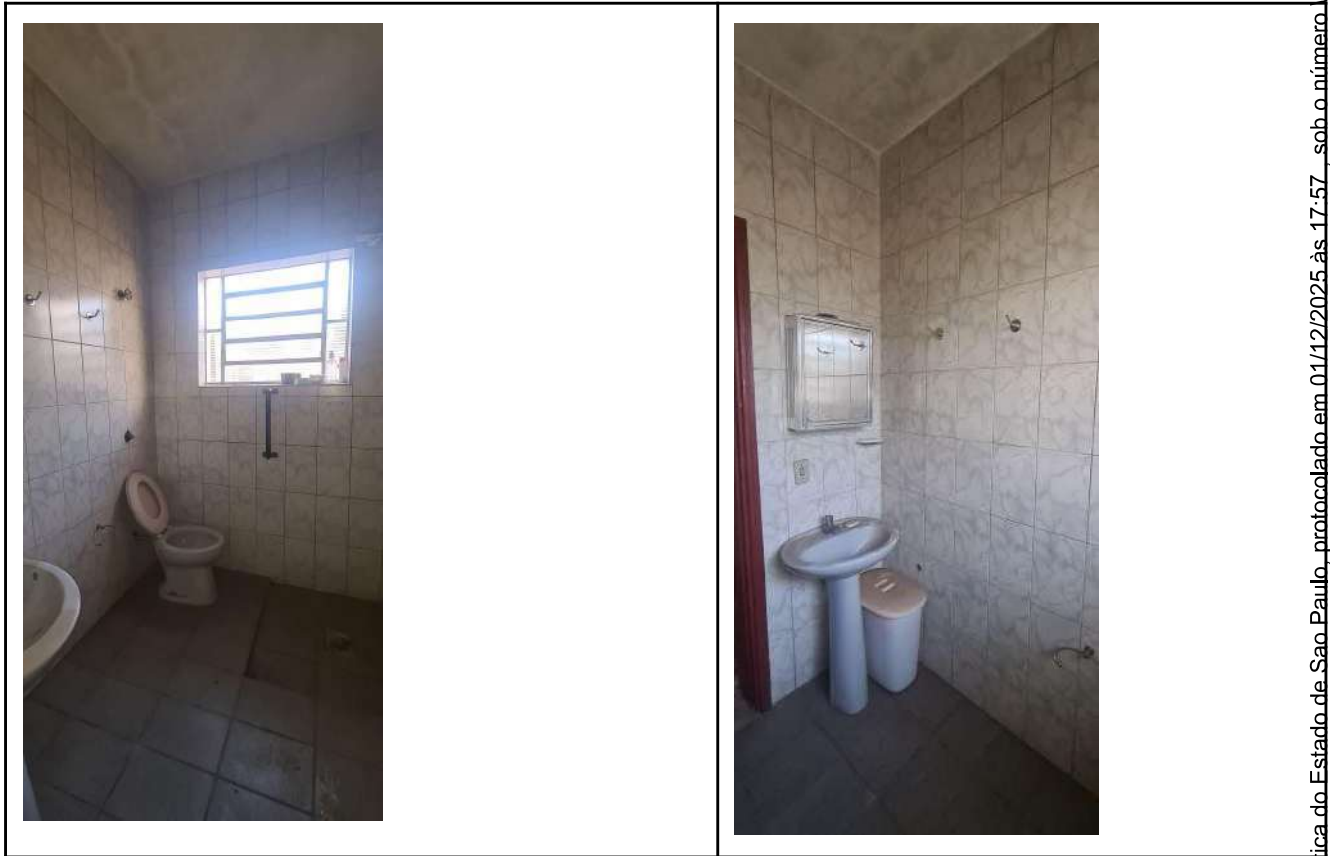


1027 FUNDOS ACESSO



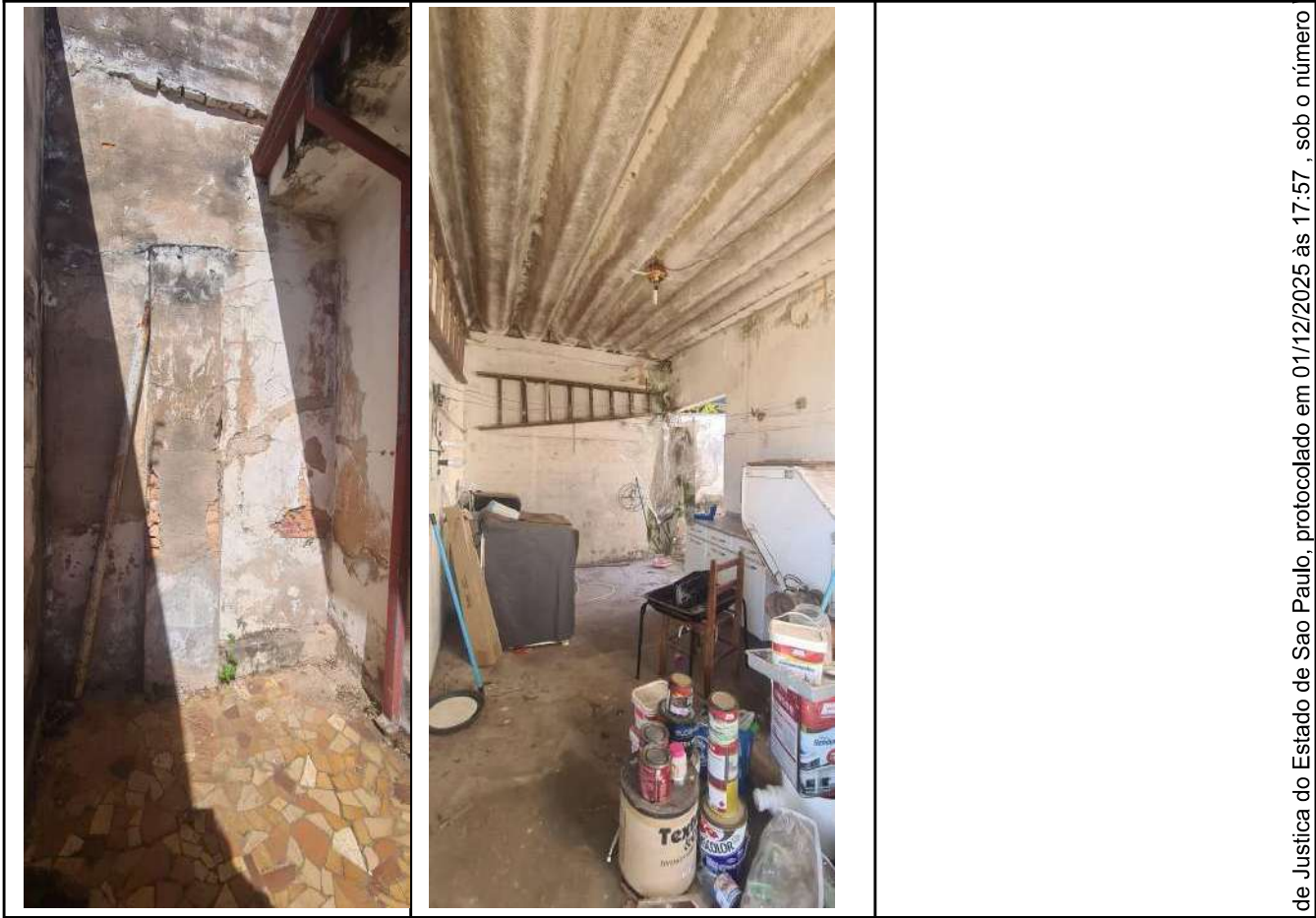
SALA	
	
1º DORMITÓRIO	
	
2º DORMITÓRIO	
	

COZINHA	
	
	
BANHEIRO	

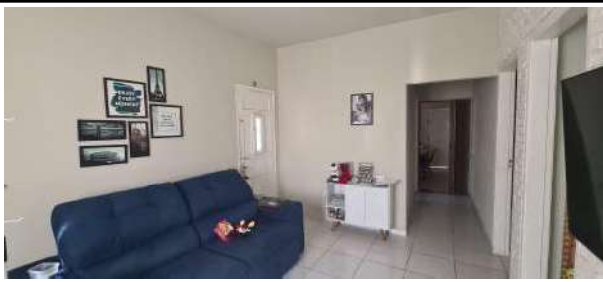


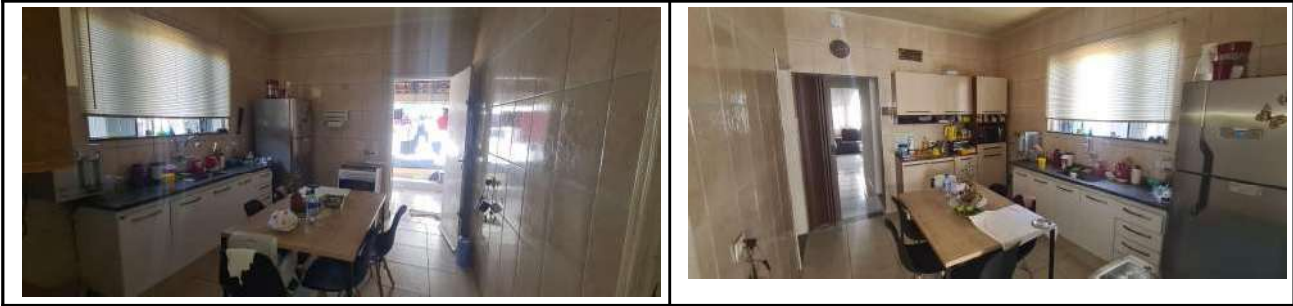
ÁREA EXTERNA		
--------------	--	--





IA 1037 FRENTE	SALA
----------------	------

	
	
1º DORMITÓRIO	
	
2º DORMITÓRIO	
	
3º DORMITÓRIO	
	
COZINHA	



IA 1037 FUNDOS	
ACESSO	





CORREDOR ENTRE 1027 E 1037



BANHEIRO

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Site

(www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/casa-de-120-m-com-3-quartos-centro-americana/CA22975-ELD?from=sale)

R₁ – Valor R\$ 250.000,00 – 120 m² Área construída
 224 m² Área do terreno 3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas
 Casa Residencial ou Comercial com 224m² terreno com 120 m de construção.
 De esquina, ótima localização. Com 3 quartos, sala, cozinha e banheiro.
 Murada. O proprietário aceita negociar com 120.00 m². Custo por m² R\$ 2.083,33 (dois mil e oitenta e três reais e trinta e três centavos) Foi vendida por R\$ 250.000,00 mil reais.

A taxa de ocupação do R1 é 53,57%.

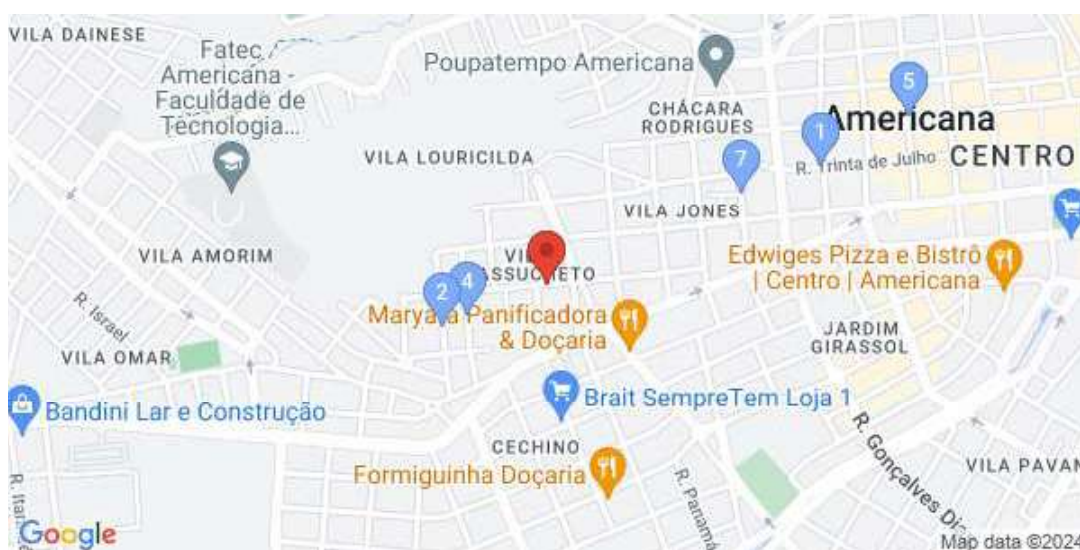


FONTE DE PESQUISA: Site

(www.wpaimoveis.com.br/imovel/casa-de-94-m-com-2-quartos-vila-jones-americana/CA4378-WPB?from=sale)

R₃ – Valor R\$ 350.000,00 – Casa residencial com 94,42m² de área construída, (sendo casa com 79,35 e edícula com 15,07), possui 2 dormitórios, sala de estar, copa, cozinha, banheiro social, área de serviço e garagem, fundos com 1 dormitório e banheiro social. Estuda permuta com veículo com 94.00 m². Custo por m² R\$ 3.723,40 (três mil e setecentos e vinte e três reais e quarenta centavos)

A taxa de ocupação do R3 é 63,3%.



FONTE DE PESQUISA: Site

(www.wpaimoveis.com.br/imovel/casa-de-249-m-com-3-quartos-vila-jones-americana/CA1022-WPB?from=sale)

R₄ – Valor R\$ 650.000,00 –

249 m² Área construída

468 m² Área do terreno

3 Quartos 1 Suíte 2 Banheiros 3 Vagas

Excelente imóvel bem localizado, 3 dormitórios amplos e planejados, sendo 1 suíte, sala TV, copa, cozinha, wc social, piso inferior com 2 dormitórios, sala TV, cozinha e wc social, quintal amplo nos fundos, 3 vagas garagem, portão eletrônico. Aceita permuta com casa de menor valor. com 249.00 m². Custo por m² R\$ 2.610,44 (dois mil e seiscentos e dez reais e quarenta e quatro centavos)

A taxa de ocupação do R4 é 53,2%.





FONTE DE PESQUISA: Site

(www.wpaimoveis.com.br/imovel/casa-de-172-m-com-3-quartos-vila-jones-americana/CA1952-WPB?from=sale)

R₅ – Valor R\$ 550.000,00 –

172 m² Área construída

315 m² Área do terreno 3 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

Casa residencial com 3 dormitórios, sendo 2 com armários, sala de estar, cozinha com gabinete, despensa, banheiro social, área de serviço com banheiro e 2 vagas de garagem cobertas. Aceita financiamento.

Para maiores informações, entre em contato através do telefone: (19) 3406-4433, ou via WhatsApp (mensagem): (19) 99909-3100. com 172.00 m². Custo por m² R\$ 3.197,67 (três mil e cento e noventa e sete reais e sessenta e sete centavos)

A taxa de ocupação do R5 é 54,00%.







FONTE DE PESQUISA: Site

(www.ouramaimoveis.com.br/imovel/venda+casa+comercial+vila+jones+americana+sp/695362)

R₈ – Valor R\$ 360.000,00 – CARACTERÍSTICAS

1 cozinha(s) 3 quarto(s) 2 banheiro(s) 2 sala(s) 5 garagem(ns)

340.00 área total

150.00 área útil

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa lajetada com salão em área comercial ou residencial próximo ao Centro de Americana!!! Excelente localização, para consultório, escritório, clínica, salão Terreno 340m² sendo 10x34 Agenda já sua visita!!!

Valor: R\$360.000,00 Doc 100% com 150.00 m². Custo por m² R\$ 2.400,00 (dois mil e quatrocentos reais)

A taxa de ocupação do R8 é 44,11%.



FONTE DE PESQUISA: Site

(www.ouramaimoveis.com.br/imovel/venda+casa+residencial+vila+jones+americana+sp/696527)

R₉ – Valor R\$ 280.000,00 – CARACTERÍSTICAS

1 cozinha(s) 2 quarto(s) 1 banheiro(s) 1 sala(s) 1 garagem(ns) 1 área(s) de serviço

210.00 área total

100.00 área útil

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Excelente localização, PARA MORADIA OU ESCRITÓRIO, próximo ao Centro de Americana!!!

IMÓVEL DESOCUPADO

Sala, cozinha, banheiro social, 02 dormitórios, dispensa(pode ser transformado em suíte), amplo quintal nos fundos, garagem para 01 carro e 01 moto. Documentação OK para financiamento! com 100.00 m². Custo por m² R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)

A taxa de ocupação do R9 é 47,6%.





11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

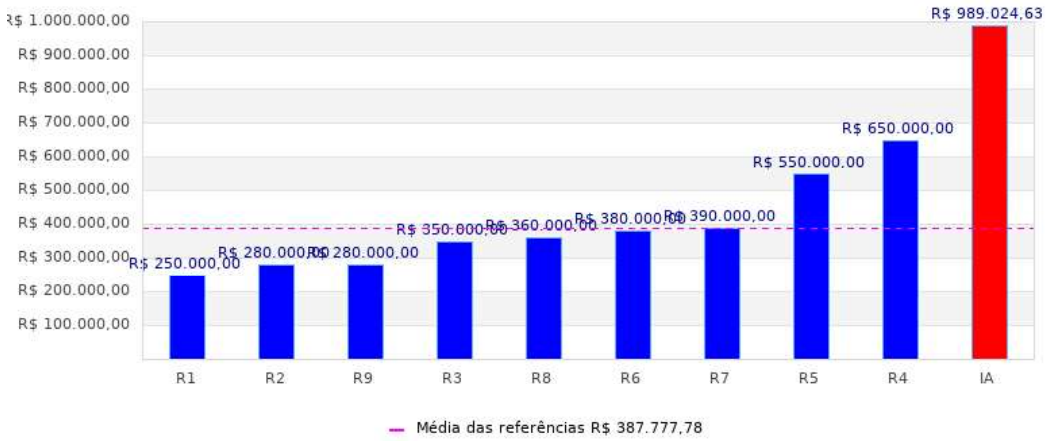
12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 250.000,00	120,00	2.083,33
3	R\$ 350.000,00	94,00	3.723,40
4	R\$ 650.000,00	249,00	2.610,44
5	R\$ 550.000,00	172,00	3.197,67
7	R\$ 390.000,00	102,00	3.823,53
8	R\$ 360.000,00	150,00	2.400,00
9	R\$ 280.000,00	100,00	2.800,00
Média Preço m ²			2.948,34

VM = R\$ 2.948,34

13.1 - GRÁFICO COMPARATIVO



13.2- EXISTÊNCIA DE PREÇO DO TIPO OFERTA

Existência de preços do tipo de oferta normalmente superiores ao valor real do imóvel torna necessário a aplicação de um redutor fator de oferta para adequá-los ao valor de mercado uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado Apresente uma contraproposta caso o imóvel esteja no valor de mercado será considerado o fator de oferta igual a zero aplicando então um redutor fator de oferta de 10% aos preços do tipo oferta e aplicação da Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis devido ao seu estado de conservação e idade.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²	Preço do m ²
1	R\$ 250.000,00	120,00	2.083,33
3	R\$ 262.710,26	94,00	2.794,79
4	R\$ 430.560,84	249,00	1.729,16
5	R\$ 417.779,40	172,00	2.428,95
7	R\$ 213.759,36	102,00	2.095,68
8	R\$ 324.000,00	150,00	2.160,00
9	R\$ 252.000,00	100,00	2.520,00
Média Preço m ²			2.258,84

VM = R\$ 2.258,84

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE VENDA DO IA

14.2 - (Soma do valor do m² ÷ número de referências) = VM (Valor médio) do metro quadrado dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m ²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 2.258,84	367.00 m ²	R\$ 828.994,28

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado no(a) Rua Trinta de Julho, 1027, 1037, 1043 - 714,00 metros de terreno, Município de Americana – SP.

15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 2.258,84	367,00	R\$ 828.994,28

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 828.994,28 oitocentos e vinte e oito mil e novecentos e noventa e quatro reais e vinte e oito centavos

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR



01/12/2025

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G. – Valor geral de venda

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - JOSUÉ CALEBI DA SILVA

CRECISP 108718

CNAI 13549

Dados Pessoais

CPF: 349.059.558-07

Endereço: Rua Ataliba Pinheiro Dias

Bairro: Jardim Flórida

Cidade: Mogi Mirim

Estado: SP

Telefone 1: (19) 99890-8098

Telefone 2: (19) 97413-1191

E-mail: calebi@creci.org.br

Formação

FORMAÇÃO ACADÊMICA

BIOGRAFIA, ATUAÇÕES E SÍNTESE DAS QUALIFICAÇÕES

Perito Avaliador, Consultor Imobiliário

INFORMAÇÕES ADICIONAIS / CERTIFICAÇÕES

Perito Judicial

Avaliador Perito

Corretor de Imóveis – CRECI/SP 2011

Avaliação de Imóveis – Colégio IBREP 2014

Técnico em Transações Imobiliárias - Colégio Lapa 2010

Experiência

Experiência em Avaliações Mercadológicas e Periciais;

Experiência em Documentação Imobiliária

Sólida experiência na Gestão de Negócios, de Negócios Imobiliários, Avaliações em Geral

Membro Atual do CRECI 2013

REGISTROS / MEMBRESIA

Conselho Nacional de Avaliadores Imobiliário – CNAI/COFECI

Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI/SP – 2ª Região

Grupo de Trabalho Voluntário de Avaliações Mercadológicas de Imóveis e Perícias.

Avaliador de Imóveis (CNAI) desde 2014 até o momento,

Atuando como Assistente Técnico. Consultoria Imobiliária desde 2016

Membro do Grupo de Trabalho: Delegado Municipal em Mogi Mirim-SP

Membro do Grupo de Trabalho de Avaliação Mercadológica e Perícias desde 27/08/2019



CIRP

19. ANEXO(S)

		Cidade/UF:	São Paulo / SP
Idade do IA:	60		

Área	Fonte da	Valor de Venda	Idade	10% Fator redutor	Valor de
120	Venda realizac	R\$ 250.000,00	60	R\$ -	R\$ 2.083,33
94	Anúncio	R\$ 350.000,00	50	R\$ (35.000,00)	R\$ 3.551,06
249	Anúncio	R\$ 650.000,00	35	R\$ (65.000,00)	R\$ 2.349,40
172	Anúncio	R\$ 550.000,00	45	R\$ (55.000,00)	R\$ 2.877,91
102	Anúncio	R\$ 390.000,00	25	R\$ (39.000,00)	R\$ 3.441,18
150	Anúncio	R\$ 360.000,00	60	R\$ (36.000,00)	R\$ 2.160,00
100	Anúncio	R\$ 280.000,00	60	R\$ (28.000,00)	R\$ 2.520,00
				R\$ -	
				de -	

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença	Vida	Idade	Estado de Conservação	Coluna na	Índice na	Valor do m2 de
0	70	0	Sem valor	I		R\$ 2.083,33
10	70	16	Entre regular e reparos simples	D	5	16,6000 R\$ 2.794,79
25	70	36	Regular	C	4	26,4000 R\$ 1.729,16
15	70	22	Regular	C	4	15,6000 R\$ 2.428,95
35	70	50	Regular	C	4	39,1000 R\$ 2.095,68
0	70	0	Reparos importantes	G	8	R\$ 2.160,00
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 2.520,00
60		0				R\$ -
60		0				de



Valide aqui este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 1 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2PV4-GRJCZ-3GD4G-S2RBE>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE AMERICANA

Carlos Roberto Bunti
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº 114.828

Data	02 de outubro de 2012	FLS
Oficial		01

MATRÍCULA Nº 114.828

IMÓVEL
Três prédios à Rua 30 de Julho, sob nºs.1027, 1037 e 1043, situados no loteamento denominado "VILA JONES", em Americana, e seu respectivo terreno composto pelos lotes nº 22 e 23, medindo 21,00 metros de frente para a citada via pública, mesma medida nos fundos, confrontando com propriedade de Vitorio Bonino; 34,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com propriedade de Otília Mantch, e do outro lado com propriedade de Alcides Marangoni, perfazendo uma área superficial de 714,00 metros quadrados.

IDENTIFICAÇÃO CADASTRAL
20.0084 da Prefeitura Municipal de Americana-SP

PROPRIETÁRIOS
ROSALINO BARBOZA DE OLIVEIRA, brasileiro, proprietário, inscrito no CPF/MF nº.124.067.088-53, filho de Martiniano Barboza de Oliveira e Hermínia Maria Rosa, e sua mulher LAURA SCANNAVACCA DE OLIVEIRA, brasileira, proprietária, inscrita no CPF/MF nº.264.150.368-90, filha de Arthur Scannavacca e Magdalena Salinos, casados no regime de comunhão geral de bens, desde 14/10/1950, domiciliados na Rua Visconde de Inhaúmas, nº.667, em São Caetano do Sul.

REGISTRO ANTERIOR
Transcrição nº.5.945, às fls.242, no Livro 3-D, de 17/10/1961, desta Serventia.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

O Oficial Delegado, Carlos Roberto Bunti (Carlos Roberto Bunti).

AV. 01 / 114.828
(Prenotação nº 259.315 de 11/09/2012)

Americana, 02 de outubro de 2012.

AVERBAÇÃO DE TRANSPORTE DE CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se gravado com as cláusulas de **INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE**, impostas pelos então doadores Arthur Scannavacca e sua mulher Magdalena Scannavacca, de sorte que, os imóveis desta, não poderão ser alienados, ou onerados por qualquer forma, tomados por dívida, penhorados ou executados, enquanto vivos forem os adquirentes Rosalino Barboza de Oliveira e sua mulher Laura Scannavacca de Oliveira, conforme averbação procedida sob nº.01, na transcrição nº.5.945, às fls.242, no Livro 3-D, de 17/10/1961, desta Serventia.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

AV. 02 / 114.828

Americana, 02 de outubro de 2012.

AVERBAÇÃO DE ÓBITO. Procede-se a esta averbação para constar que Rosalino Barboza de Oliveira, já qualificado, faleceu em 24/07/2003, no estado civil de casado com Laura Scannavacca de Oliveira.

Os documentos que deram origem ao presente ato foram prenotados sob nº.259.315 em 11/09/2012, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

continua no verso

Documento assinado digitalmente por JOSUE CALEBI DA SILVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 17:57, sob o número WAMR25701958540. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0005413-34.2023.8.26.0019 e código vuRRx99b.

Serviço de Assessoria Jurídica
Secretaria da Comarca



Valide aqui este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 2 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

MATRÍCULA Nº 114.828

FLS. 01 VERSO

AV. 03 / 114.828

Americana, 02 de outubro de 2012.

AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO PARCIAL DAS CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Procede-se a esta averbação para ficar constando que as cláusulas de Inalienabilidade, Incomunicabilidade e Impenhorabilidade, a que se refere a AV.01 desta matrícula, ficaram canceladas e sem mais nenhum efeito, com relação a Rosalino Barboza de Oliveira, em razão de seu falecimento ocorrido em 24/07/2003.

Os documentos que deram origem ao presente ato foram prenotados sob nº. 259.315 em 11/09/2012, e arquivados em microfilme sob o mesmo número de ordem.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

R. 04 / 114.828 / PARTILHA JUDICIAL
(Prenotação nº 259.315 de 11/09/2012)

Americana, 02 de outubro de 2012.

Pelo Formal de Partilha expedido em 12/07/2012, aditado em 31/08/2012, extraído dos autos do processo nº.019.01.2012.000815-9/000000-000, ordem nº.153/2012, de **ARROLAMENTO COMUM** dos bens deixados por falecimento de Rosalino Barboza de Oliveira, falecido em 24/07/2003, no estado civil de casado, já qualificado, que correu pelo Juízo de Direito da Vara da Família e Sucessões desta Comarca de Americana-SP, assinado pelo Dr. Fábio Luis Bossler, MM. Juiz de Direito da referida Vara, cuja partilha foi homologada por sentença de 09/05/2012, transitada em julgado em 10/07/2012, uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, avaliada em R\$80.706,50, foi atribuída nas seguintes proporções: 1) à viúva **meira LAURA SCANNAVACCA DE OLIVEIRA**, brasileira, viúva desde 24/07/2003, aposentada, RG/SSP/SP nº 3.491.447-X, CPF/MF nº 264.150.368-90, residente e domiciliada na Rua Trinta de Julho, nº 1.027, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel; 2) à herdeira filha **ROSELI BARBOZA DE OLIVEIRA**, brasileira, do lar, separada judicialmente desde 04/05/1983, RG/SSP/SP nº 13.762.521-2, CPF/MF nº 057.467.988-00, residente e domiciliada na Rua 30 de Julho, nº 1.037, Bairro Vila Jones, nesta cidade, uma parte ideal correspondente a 1/3 da metade de 50% do imóvel; 3) à herdeira filha **JEANE BARBOZA DE OLIVEIRA CAMISKI TABANEZ**, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 16.570.872, CPF/MF nº 050.440.258-79, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 04/12/1982, com **EZEDEQUIAS CAMISKI TABANEZ**, brasileiro, construtor, filho de Aparício de Oliveira Tabanez e Leide Camiski Tabanez, residente e domiciliada na Rua Recife, nº.185, Bairro Cidade Nova, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, uma parte ideal correspondente a 1/3 da metade de 50% do imóvel; e 4) ao herdeiro filho **WILSON BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileiro, Indústriário, RG/SSP/SP nº 7.212.305, CPF/MF nº 715.785.368-04, casado sob o regime da comunhão geral de bens, desde 13/04/1982 com **MARIA DORACY ISLER BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileira, Indústriária, filha de Jonas Isler e Orlanda Martins Isler, residente e domiciliado na Rua Ametista, nº 89, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, uma parte ideal correspondente a 1/3 da metade de 50% do imóvel.

O escrevente autorizado, Marcelo Rodrigo Mendes (Marcelo Rodrigo Mendes).

AV. 05 / 114.828

(Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020)

Americana, 20 de janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO DE ESTADO CIVIL CORRETO DE PROPRIETÁRIA. Procede-se a esta averbação para constar que o estado civil correto da proprietária Roseli Barboza de Oliveira, já qualificada, na ocasião da partilha em 12/07/2012, é o de "divorciada

continua na ficha nº 02



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Centralizado



Valide aqui
este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 3 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2PV4-6RJZ-3GD4G-S2RBE>

114.828

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNM: 11990-9

Luiza Maria Marchi

Oficial Registrador

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE AMERICANA



MATRÍCULA Nº

114.828

Data 20 de janeiro de 2021

FLS
02

Oficial *Luiza Maria Marchi*

desde 06/02/1990", por sentença do Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Americana-SP, datada de 06/02/1990, transitada em julgado, autos nº 1741/89, conforme cópia autenticada da certidão de casamento (matrícula: 121418 01 55 1975 2 00022 057 0004205 09), expedida em 06/03/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº.11, nesta matrícula.
Selo Digital: 1199093E1HP000184186ON21V

A escrevente autorizada, *Luiza Maria Marchi* (Luiza Maria Marchi).

AV.06 / 114.828
(Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020)

Americana, 20 de janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO DE RG E CPF DE CÔNJUGE DE PROPRIETÁRIA. Proceda-se a esta averbação para constar que Exezequias Camiski Tabanez, já qualificado, é portador do RG/SSP/SP nº 7.102.326, inscrito no CPF/MF nº 866.711.118-04, conforme Comprovante de Situação Cadastral no CPF, emitido em 01/03/2017, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil; e, cópia autenticada da cédula de identidade, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº.11, nesta matrícula.
Selo Digital: 1199093E1VC000184187KQ21B

A escrevente autorizada, *Luiza Maria Marchi* (Luiza Maria Marchi).

AV.07 / 114.828
(Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020)

Americana, 20 de janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO DE RG E CPF DE PROPRIETÁRIA. Proceda-se a esta averbação para constar que a proprietária Maria Doracy Isler Barbosa de Oliveira, já qualificada, é portadora do RG/SSP/SP nº 20.287.981-1, inscrita no CPF/MF nº 296.665.358-23, conforme cópias autenticadas da cédula de identidade; e, do cartão de cadastro de pessoas físicas - CPF, que fazem parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº.11, nesta matrícula.
Selo Digital: 1199093E1MI000184188RA21B

A escrevente autorizada, *Luiza Maria Marchi* (Luiza Maria Marchi).

AV.08 / 114.828
(Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020)

Americana, 20 de janeiro de 2021.

AVERBAÇÃO DE ÓBITO. Proceda-se a esta averbação para constar que **WILSON BARBOSA DE OLIVEIRA**, faleceu em 30/05/2013, no estado civil de casado com Maria Doracy Isler Barbosa de Oliveira, conforme cópia autenticada da certidão de óbito (matrícula: 117283 01 55 2013 4 00010 187 0000467 47), expedida em 05/06/2013, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do Município de Tuiuti, Comarca de Bragança Paulista-SP, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº.11, nesta matrícula.
Selo Digital: 1199093E1UL000184190VN21B

A escrevente autorizada, *Luiza Maria Marchi* (Luiza Maria Marchi).

AV.09 / 114.828

continua no verso

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Selo de Autenticidade
Eletrônica Compulsada



Valide aqui
este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 4 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

MATRÍCULA Nº		114.828		FLS 02 VERSO	
(Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020) Americana, 20 de janeiro de 2021. AVERBAÇÃO DE ÓBITO. Procede-se a esta averbação para constar que LAURA SCANNAVACCA DE OLIVEIRA, faleceu em 20/01/2015, no estado civil de viúva de Rosalino Barboza de Oliveira, conforme cópia autenticada da certidão de óbito (matrícula: 121418 01 55 2015 4 00088 057 0044127 49), expedida em 28/01/2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Americana-SP, que faz parte integrante do Formal de Partilha registrado a seguir sob nº.11, nesta matrícula. Selo Digital: 1199093E1BG000184192JX218 A escrevente autorizada, <u>Luiza Maria Marchi</u> (Luiza Maria Marchi). AV. 10 / 114.828 (Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020) Americana, 20 de janeiro de 2021. AVERBAÇÃO DE CANCELAMENTO DAS CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE. Procede-se a esta averbação para constar que as cláusulas de Inalienabilidade, Incomunicabilidade e Impenhorabilidade, a que se refere a AV.01 desta, ficaram canceladas e sem mais nenhum efeito em sua totalidade, com relação a Laura Scannavacca de Oliveira, em razão da averbação nº 03, e de seu falecimento ocorrido em 20/01/2015, conforme averbação nº 09, procedida nesta matrícula. Selo Digital: 1199093E1RB000184195TS21A A escrevente autorizada <u>Luiza Maria Marchi</u> (Luiza Maria Marchi). R. 11 / 114.828 / PARTILHA JUDICIAL (Prenotação nº 359.789 de 17/12/2020) Americana, 20 de janeiro de 2021. Pelo Formal de Partilha expedido em 09/12/2020; e, Aditamento datado de 11/01/2017, extraídos dos autos do processo digital nº 1001271-48.2015.8.26.0019, de Arrolamento Sumário - Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento de Laura Scannavacca de Oliveira, ocorrido em 20/01/2015, falecida no estado civil de viúva, já qualificada, que tramitaram pelo Juízo de Direito da Vara de Família e Sucessões do Foro da Comarca de Americana-SP, cuja partilha foi homologada por sentença em 02/12/2015, transitada em julgado em 22/01/2016, <u>uma parte ideal correspondente a 75% do imóvel, avaliada em R\$386.795,42, foi atribuída nas seguintes proporções:</u> 1) à herdeira filha ROSELI BARBOZA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 06/02/1990, do lar, RG/SSP/SP nº 13762521, CPF/MF nº 057.467.988-00, residente e domiciliada na Rua 30 de Julho, nº 1.037, Bairro Vila Jones, em Americana-SP, <u>uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel;</u> 2) à herdeira filha JEANE BARBOZA DE OLIVEIRA CAMISKI TABANEZ, brasileira, do lar, RG/SSP/SP nº 16.570.872, CPF/MF nº 050.440.258-79, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, desde 04/12/1982, com EZEDEQUIAS CAMISKI TABANEZ, brasileiro, aposentado, RG/SSP/SP nº 7.102.326, CPF/MF nº 866.711.118-04, residentes e domiciliados na Rua Recife, nº 185, Bairro Cidade Nova, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, <u>uma parte ideal correspondente a 25% do imóvel;</u> 3) à herdeira (por representação do filho pré-morto Wilson Barbosa de Oliveira, falecida em 30/05/2013) MARIA DORACY ISLER BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, viúva desde 30/05/2013, do lar, RG/SSP/SP nº 20.287.981-1, CPF/MF nº 296.665.358-23, residente e domiciliada na Rua Ametista, nº 89, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, <u>uma parte ideal correspondente a 12,5% do imóvel;</u> 4) à herdeira neta (por representação do filho pré-morto Wilson Barbosa de Oliveira, falecida em 30/05/2013) LILIAN BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 28/01/2013, bancária, continua na ficha nº 03					

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/H2Pv4-SRJCZ-3GD4G-S2RBE>



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Luiza Maria Marchi
Oficial Designada

JCS

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



Valide aqui este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 5 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador.web.onr.org.br/docs/H2PV4-6RJCZ-3GD4G-S2RBE>

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE AMERICANA

114.828

Código DNS: 11990-9

Carla Helena Buiti

Oficial Digital

MATRÍCULA Nº

114.828

Data: 20 de Janeiro de 2021

FLS 03

Oficial

RG/SSP/PR nº 13.957.891-0, CPF/MF nº 260.637.858-09, residente e domiciliada na Rua Padre Cobalchini, nº 880, Bairro Santa Felicidade, em Curitiba-PR, uma parte ideal correspondente a 4,17% do imóvel; 5) à herdeira neta (por representação do filho pré-morto Wilson Barbosa de Oliveira, falecida em 30/05/2013) LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 02/03/2011, do lar, RG/SSP/SP nº 29.163.742-5, CPF/MF nº 264.366.148-69, residente e domiciliada na Rua Ametista, nº 89, Bairro Jardim São Fernando, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, uma parte ideal correspondente a 4,17% do imóvel; e, 6) 3) à herdeira neta (por representação do filho pré-morto Wilson Barbosa de Oliveira, falecida em 30/05/2013) MICHELE BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 02/08/2005, do lar, RG/SSP/SP nº 32.039.312-4, CPF/MF nº 308.109.458-07, residente e domiciliada na Avenida Comendador Thomaz Fortunato, nº 2.000, Bloco 14 Apartamento 105, Bairro Chácara Letônia, em Americana-SP, uma parte ideal correspondente a 4,16% do imóvel. (Registro feito em conformidade com decisões do Conselho Superior da Magistratura de que na qualificação registral não se discute o mérito da decisão judicial (Apeleção Cível 1113669-83.2015.8.26.0100, entre outras)*. Selo Digital: 1189093E1GC000184196XV21K

A escrevente autorizada, Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).

AV. 12 / 114.828

Americana, 12 de agosto de 2021.

AVERBAÇÃO EX-OFFICIO. Procedo a esta averbação, conforme faculta o artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº. 6.015/73, a fim de constar que a data correta do casamento dos proprietários Wilson Barbosa de Oliveira e sua mulher Maria Doracy Isler Barbosa de Oliveira, é 27/12/1975, e não como constou no R.04 nesta matrícula, conforme se verifica pela cópia autenticada da certidão de casamento (nº. 4.377, às fls. 31 do livro B nº. 23 de Registro de Casamentos), expedida em 13/04/1982, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Americana-SP, microfilmada sob nº 259.315, em 02/10/2012, nesta Serventia.

Selo Digital: 119909331FJ00023/477UC21S

O Escrevente Substituto, Mario Cesar Bueno (Mario Cesar Bueno).

R. 13 / 114.828 / PARTILHA JUDICIAL
(Prenotação nº 368.072 de 30/07/2021)

Americana, 12 de agosto de 2021.

Pelo Formal de Partilha expedido em 19/01/2021, extraído dos autos do processo digital nº 1002386-12.2018.8.26.0533, de Arrolamento Sumário - Inventário e Partilha dos bens deixados por falecimento de Wilson Barbosa de Oliveira, ocorrido em 30/05/2013, falecido no estado civil de casado, já qualificado, que tramitou pela 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Santa Bárbara D'Oeste-SP, cuja partilha foi homologada por sentença em 14/02/2020, transitada em julgado em 14/02/2020, uma parte ideal correspondente a 8,333% do imóvel, avaliada em R\$21.259,80, foi atribuída nas seguintes proporções: 1) à viúva meirira MARIA DORACY ISLER BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, viúva desde 30/05/2013, do lar, RG/SSP/SP nº 20.287.981-1, CPF/MF nº 296.665.358-23, residente e domiciliada na Rua Ametista, nº 79, Jardim São Fernando, em Santa Bárbara D'Oeste-SP, uma parte ideal correspondente a 4,16865% do imóvel; 2) à herdeira filha LILIAN BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 28/01/2013, bancária, RG/SSP/PR nº 13.957.891-0, CPF/MF nº 260.637.858-09, residente e domiciliada na Rua Mar Vermelho, nº 807, Jardim Regina Alico, em Barueri-SP, uma parte ideal correspondente a 1,368883% do imóvel; 3) à herdeira filha LUCIANA BARBOSA DE OLIVEIRA, brasileira, divorciada desde 02/03/2011, serviços gerais, RG/SSP/SP nº 29.163.742-5, CPF/MF nº 264.366.148-69, residente e domiciliada na Avenida Comendador Thomaz Fortunato, nº 2.000, 105 - Bloco 14 - Beach

continua no verso



Valide aqui
este documento

Protocolo: 436.541 - CNM: 119909.2.0114828-33 - Pág.: 6 de 6

CNM: 119909.2.0114828-33

MATRÍCULA Nº

114.828

FLS 03 VERSO

Parck, Chácara Letônia, em Americana-SP, uma parte ideal correspondente a 1,388883% do imóvel; e, 4) à herdeira filha **MICHELE BARBOSA DE OLIVEIRA**, brasileira, divorciada desde 02/08/2005, serviços gerais, RG/SSP/SP nº 32.039.312, CPF/MF nº 306.109.458-07, residente e domiciliada na Avenida Comendador Thomaz Fortunato, nº 2.000, 105 - Bloco 14 - Beach Parck, Chácara Letônia, em Americana-SP, uma parte ideal correspondente a 1,388883% do imóvel;
Selo Digital: 119909321IX000231478IT215

A escrevente autorizada *Fernanda Evangelista de Oliveira* (Fernanda Evangelista de Oliveira).

CERTIDÃO																													
CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula CNM 119909.2.0114828-33, inscrita nos termos do artigo 19 e 1º da Lei Federal nº 9.107/73, e que contém as ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E REGISTROS DE AÇÕES REAIS E PESSOAS RESPONSÁVEIS/OUTRAS, inscritas sobre o imóvel objeto da presente matrícula, bem como as alterações. ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL, IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA SUA EXPEDIÇÃO. Para obter o atualizado em relação ao Novo Sistema, e contendo informações de situação regularizada de acordo com o Código de Registro Imobiliário, consulte o sistema, instituído desde 24/11/2008. Americana, 22 de maio de 2024, às 14:47h. Assinado Digitalmente																													
O selo digitalizado, possui um código único de verificação no site: https://registro.onr.org.br																													
119909321IX000231478IT215																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Valor cobrado pela Certidão - Protocolo 436.541</th> </tr> <tr> <th>Oficial</th> <th>Estado</th> <th>Selax</th> <th>Reg. Civil</th> <th>Trb. Just.</th> <th>Outr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>R\$ 42,22</td> <td>R\$ 12,00</td> <td>R\$ 8,21</td> <td>R\$ 2,22</td> <td>R\$ 2,00</td> <td>R\$ 2,11</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Total</td> <td>R\$ 71,89</td> </tr> </tbody> </table>						Valor cobrado pela Certidão - Protocolo 436.541						Oficial	Estado	Selax	Reg. Civil	Trb. Just.	Outr.	R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,00	R\$ 2,11	Total					R\$ 71,89
Valor cobrado pela Certidão - Protocolo 436.541																													
Oficial	Estado	Selax	Reg. Civil	Trb. Just.	Outr.																								
R\$ 42,22	R\$ 12,00	R\$ 8,21	R\$ 2,22	R\$ 2,00	R\$ 2,11																								
Total					R\$ 71,89																								



ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Fernanda Evangelista de Oliveira
Oficial Registradora

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Especializado em Imobiliária

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:03 - Pág. 1 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395974	YRWI-PM4E	23/05/2024	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte MADALENA SCANAVACHIA			Identificação 20.0084.0026.0002	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1043 Lote:23 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1043 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal		Data do Cadastro: 12/11/1979	Condomínio:	
Matrículas CRI:		Tipo de Via: Via Coletora ou Secundária		
NÚMEROS PROVÁVEIS				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO				
Tipologia: 02 - predial		Instituição: 01 - particular		
Viel: 01 - nao possui viel		Condição: 01 - T-tributável		
Uso: 01 - residencial		Area Planejamento: 07 - AP7		
Remanescente: 00 - Inexistente		Número Dimensões :4		
Testada: 13,50000000		Curva: 0,00000000		
Lado Direito: 34,00000000		Lado Esquerdo: 34,00000000		
Fundos: 13,50000000		Area Terreno: 101,31000000		
Data Levantamento: 22/02/1979		NTSL: 2		
Muro: Sim	Gleba: Não	Praça: Não	Esquina: Não	
Pavimentação: Sim	Calçada: Sim	Coleta de Lixo: Sim	Limpeza Pública: Sim	
Em construção: Não	Zoneamento Múltiplo: Não	Cobrar Lixo: Sim	Guia Serjeta: Sim	
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A EDIFICAÇÃO				
Estrutura: 01 - alvenaria				
Revestimento: 01 - reboco simples,pintura latex				
Tipo da Cobertura: 02 - telha col onial,paulistinha				
Piso: 01 - cimentado(vermelhao),lajotão,forração,ceramica				
Esquadria: 01 - esquadrias simples (vitro e venezianas comuns e portas compensadas)				
Cozinha: 02 - pia granito,cuba inox,com armario embutido, revestimento ate o teto				
Banheiros: 01 - simples(bacia,levatório),revestimento 1/2 parede				
Forro: 01 - sem, madeira em tabuas comuns(lambri)				
Conservação: 01 - normal		Edifício: 00 - Outro Tipo Diferente de Edifício		
Disposição: 05 - conjugada		Categoria: 01 - simples		
Situação: 02 - fundo		Recuo: 23,300		
Data de Construção: 01/01/1953		Area Construída: 28,46000000		
Area Ocupada: 0,000		Area Livre: 0,000		
ZONEAMENTO		ZONEAMENTO ANTIGO		
ZM-Zona Mista (P)		ZR3-03 - ZONA RESIDENCIAL 3 (Principal)		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:03 - Pág. 2 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395974	YRWI-PM4E	23/05/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte MADALENA SCANAVACHIA			Identificação 20.0084.0026.0002	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1043 Lote:23 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1043 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 20.0084.0026.0002				
CTM - PLANTA N. 5291, APROVADA EM 25.08.53. - FL. 02 DE AMERICANA CTM - 37,85M2 DE AREA CONSTR.RESIDENCIAL ANTERIOR A 1966 - 53 CTM - 28,46M2 DE AREA CONSTR.RESIDENCIAL ANTERIOR A 1975 - 49 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO.				

Americana, quinta-feira, 23 de maio de 2024

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:04 - Pág. 1 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395976	GF8I-RKXG	23/05/2024	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte MADALENA SCANAVACHIA			Identificação 20.0084.0035.0000	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1027 Lote:22 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1027 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro:	Condomínio:		
Matrículas CRI:	Tipo de Via: Via Coletora ou Secundária			
NÚMEROS PROVÁVEIS				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO				
Tipologia: 02 - predial	Instituição: 01 - particular			
Via: 01 - não possui via	Condição: 01 - T-tributável			
Uso: 01 - residencial	Área Planejamento: 07 - AP7			
Remanescente: 00 - Inexistente	Número Dimensões :4			
Testada: 9,00000000	Curva: 0,00000000			
Lado Direito: 34,00000000	Lado Esquerdo: 34,00000000			
Fundos: 9,00000000	Área Terreno: 306,00000000			
Data Levantamento:	NTSL: 0			
Muro: Sim	Gleba: Não	Praça: Não	Esquina: Não	
Pavimentação: Sim	Calçada: Sim	Coleta de Lixo: Sim	Limpeza Pública: Sim	
Em construção: Não	Zoneamento Múltiplo: Não	Cobrar Lixo: Sim	Guia Sarjeta: Sim	
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A EDIFICAÇÃO				
Estrutura: 01 - alvenaria				
Revestimento: 01 - reboco simples pintura latex				
Tipo da Cobertura: 02 - telha col onial paulistinha				
Piso: 01 - cimentado(vermelhao),lajotão,forração,ceramica				
Esquadria: 01 - esquadrias simples (vitro e venezianas comuns e portas compensadas)				
Cozinha: 03 - pia granito, cuba inox, com armario, cozinha modulada, revestimento ate o teto				
Banheiros: 01 - simples(bacia,lavatório),revestimento 1/2 parede				
Forro: 01 - sem, madeira em tabuas comuns(lambriel)				
Conservação: 01 - normal		Edifício: 00 - Outro Tipo Diferente do Edifício		
Disposição: 02 - isolada		Categoria: 01 - simples		
Situação: 01 - frente		Recuo: 3,500		
Data de Construção: 01/01/1955		Área Construída: 110,49000000		
Área Ocupada: 0,000		Área Livre: 0,000		
ZONEAMENTO		ZONEAMENTO ANTIGO		
ZM-Zona Mista (P)		ZR3-03 - ZONA RESIDENCIAL 3 (Principal)		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
OTM - DADO O N. DO LOTE CONF. PLANTA DE LOTEAMENTO.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:04 - Pág. 2 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395976	GF8I-RKXG	23/05/2024	---	---
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte MADALENA SCANAVACHIA			Identificação 20.0084.0035.0000	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1027 Lote:22 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1027 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 20.0084.0035.0000				
CTM - PLANTA N. 284 DE 11.04.55 CTM - 59,82M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL, CADASTRADA CTM - ANTERIOR A 1966. CTM - 110,49M2 DE ÁREA CONSTRUÍDA RESIDENCIAL ANTA 1975 CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO DO MUNICÍPIO.				

Americana, quinta-feira, 23 de maio de 2024

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:00 - Pág. 1 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395972	WPCP-N5A7	23/05/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte ROSALINO BARBOSA DE OLIVEIRA			Identificação 20.0084.0026.0001	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1037 Lote:23 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1037 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 12/11/1979		Condomínio:	
Matrículas CRI:		Tipo de Via: Via Coletora ou Secundária		
NÚMEROS PROVÁVEIS				
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O TERRENO				
Tipologia: 02 - predial		Instituição: 01 - particular		
Viel: 01 - nao possui viel		Condição: 01 - T-tributável		
Uso: 01 - residencial		Area Planejamento: 07 - AP7		
Remanescente: 00 - Inexistente		Número Dimensões :4		
Testada: 13,50000000		Curva: 0,00000000		
Lado Direito: 34,00000000		Lado Esquerdo: 34,00000000		
Fundos: 13,50000000		Area Terreno: 357,69000000		
Data Levantamento: 22/02/1979		NTSL: 2		
Muro: Sim	Gleba: Não	Praça: Não	Esquina: Não	
Pavimentação: Sim	Calçada: Sim	Coleta de Lixo: Sim	Limpeza Pública: Sim	
Em construção: Não	Zoneamento Múltiplo: Não	Cobrar Lixo: Sim	Guia Sarjeta: Sim	
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE A EDIFICAÇÃO				
Estrutura: 01 - alvenaria				
Revestimento: 01 - reboco simples,pintura latex				
Tipo da Cobertura: 02 - telha col onial,paulistinha				
Piso: 01 - cimentado(vermelhao),lajotão,forração,ceramica				
Esquadria: 01 - esquadrias simples (vitro e venezianas comuns e portas compensadas)				
Cozinha: 03 - pia granito, cuba inox, com armario, cozinha modulada, revestimento ate o teto				
Banheiros: 01 - simples(bacia,lavatório),revestimento 1/2 parede				
Forro: 02 - laje pre-fabricada, acabamento simples				
Conservação: 01 - normal		Edifício: 00 - Outro Tipo Diferente de Edifício		
Disposição: 02 - isolada		Categoria: 01 - simples		
Situação: 01 - frente		Recuo: 4,000		
Data de Construção: 30/03/1979		Area Construída: 100,29000000		
Area Ocupada: 0,000		Area Livre: 0,000		
ZONEAMENTO		ZONEAMENTO ANTIGO		
ZM-Zona Mista (P)		ZR3-03 - ZONA RESIDENCIAL 3 (Principal)		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - DADO N DE LOTE DO LOTEAMENTO CONF. PLANTA DE LOTE.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Ficha Cadastral de IPTU 2024				
SIARM - 23/05/2024 15:00 - Pág. 2 - uP010603				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
000395972	WPCP-N5A7	23/05/2024	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte ROSALINO BARBOSA DE OLIVEIRA			Identificação 20.0084.0026.0001	
Endereço RUA TRINTA DE JULHO 1037 Lote:23 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 1037 VILA JONES - Americana/SP - CEP: 13465-500				
Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 20.0084.0026.0001				
CTM - AMENTO. CTM - PLANTA N. 2337 DE 21.06.49. CTM - PLANTA N. 11194, APROVADA EM 22.05.73. CTM - 49,76M2 DE AREA RESID. CONSTRUIDA, ANTERIOR A 1975 CTM - 100,29M2 DE AREA RESID. CONSTRUIDA, CAD. EM 22.02.79 CTM - SOL. HABITE-SE PROT. 3381/79. CTM - HABITE-SE EXPEDIDO EM 30.03.79. CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZR3 PARA O ZONEAMENTO ZM A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO. 000 - 16/01/2018 - UDFU - VRE - VIA RÁPIDA EMPRESA PROT. 225611732. PD521912024 - 09/05/2024 - UAF - Possui pedido de Isenção para 2024 protocolado através do número PD521912024 Benefício: 47 - DOENÇAS GRAVES Situação: 1 - Deferido Data do Pedido: 09/05/2024				

Americana, quinta-feira, 23 de maio de 2024



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 828.994,28

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/12/2025 a 01/06/2026

Dados calculados

Fator de correção do período

182 dias

1,032819

Percentual correspondente

182 dias

3,281867 %

Valor corrigido para 01/06/2026

(=)

R\$ 856.200,77

Sub Total

(=)

R\$ 856.200,77

Valor total

(=)

R\$ 856.200,77[Retornar](#) [Imprimir](#)