EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1°. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

Processo n°:	**0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Silvana Maria Grossi
Executado:	Luiz Alberto Sampaio e Outro

Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V. Ex.ª., suas conclusões, através do **Laudo de Avaliação** totalizando 26 (vinte e seis) páginas.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.ª., bem como das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio Eduardo Mathias Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo. Hibrido n°: **0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Avaliação do Imóvel sito na:

IA-1 Rua Luís Delfino, 194, B. Alvorada, Araçatuba-SP

IA-2 Rua Araçatuba, Q0014, L0008, B. Alvorada, Araçatuba-SP

IA-3 Rua Tobias Barreto, 331, B. Alvorada, Araçatuba-SP

IMÓVEL	IA-1	AI-2	AI-3
CÓDIGO DO IMÓVEL - C.R.I	**16.124**	**13.644**	**17.785**
TESTADA PRINCIPAL - P.M.A - (m):	19,10	10,00	10,00
ÁREA TERRENO - P.M.A e C.R.I (m^2):	1.413,80	250,00	250,00
VALOR TERRENO (R$/$m^2$)	R$ 217,00	R$ 282,90	R$ 275,15
VALOR VENAL DO IMÓVEL	**R$ 134.224,79**	**R$ 64.881,73**	**R$ 72.226,19**

Avaliamos os imóveis acima descritos, para venda à vista em:

IA-1 - Venda - R$ 134.224,79 (Cento e trinta e quatro mil, duzentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos).

IA-2 - Venda - R$ 64.881,73 (sessenta e quatro mil, oitocentos e oitenta e um reais e setenta e três centavos).

IA-3 - Venda - R$ 72.226,19 (setenta e dois mil, duzentos e vinte e seis reais e dezenove centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio E M Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO

Este trabalho de Avaliação tem o objetivo de determinar o Valor de Mercado dos imóveis:

IA-1 - Matricula 16.124 fls. 290/291- Rua Luís Delfino, 194, inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 2-21-00-07-0003-0079-0100;

IA-2 - **Matricula 13.644** fls.292/293 - Rua Araçatuba, Q14, L09, inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n°, 2-21-00-03-0009-0105-00-00;

IA-3 -**Matricula 17.785** fls. 285 - Rua Tobias Barreto, 331, inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n°, 2-21-00-03-0013-0260-01-00;

todos no bairro Alvorada, cidade de Araçatuba-SP Avaliando, localizado na .

2- PREAMBULO

Neste documento é informado as características dos imóveis Avaliandos, método adotado e critérios, para determinar seu valor de mercado para venda a vista.

3- DOCUMENTOS

Conforme as matriculas supracitadas, todos os imóveis encontram-se devidamente regularizados junto ao CRI Local e no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA).

3.1- Não foram efetuadas investigações especificas no que concerne a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação

3.2- Este Avaliador também não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas e permitidas para o exercício de suas funções precipuamente estabelecida em lei, códigos ou regulamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

3.3- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas na documentação contida nos autos estão corretas e que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

I- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado da parte relativa do terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, MNBR 14.653 –

2- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- ANÁLISE DO MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda. Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual (O), razão pela qual quando considerado o bairro e a localização dos Imóveis Avaliandos no mesmo, estes classificam-se na categoria de LIQUIDEZ **/ NORMAL / BAIXA .**

II- VISTORIA

Foi efetuada diligencia para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador no dia 19/07/2022, procedendo vistoria geral nos imóveis (trata-se apenas de terra nua) e obtendo relatório fotográfico em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região periférica da cidade, conforme demonstra imagens em anexo, do Perímetro Urbano de Araçatuba (vide imagem 16, 17).

2- ACESSO / TRANSPORTE

Todos os Imóveis Avaliandos estão a aproximadamente 400 m, de pontos de ônibus de saída e ou chegada do centro da cidade (terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças) e acesso para outros bairros e cidades.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro voltado principalmente para residências, cortado pela avenida Baguaçu, via em condição regular, servindo de acesso para universidades, hospital e via secundaria de saída para cidades vizinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Laudo/Parecer técnico	**Processo hibrido: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**		
Requerente	**Silvana Maria Grossi**		
Requerido	**Luiz Alberto Sampaio e outro**		
Endereço **(IA-1)**	**Rua Luís Delfino, 194 – Q0004 – L 66/67 – Mat. 16.124**		
Endereço **(IA-2)**	**Rua Araçatuba – Q0014 – L0009 – Mat. 13.644**		
Endereço **(IA-3)**	**Rua Tobias Barreto, 331- Q0015 – L0021 –Mat. 17.785**		
Bairro	**Jardim Alvorada**	Cidade	**Araçatuba**
UF	**São Paulo**		

1- FATOR TESTADA	IA-1	IA-2	IA-3	IP
1.1 - Menor que 5m				030
1.2 - De 5 a 10m		10	10	090
1.3 - De 11 a 15m				100*
1.4 - Superior a 15m	19,1			120

2 – PROFUNDIDADE				
2.1 - Menor que 25m			X	050
2.2 - De 25 a 30m		25	25	100*
2.3 - Acima de 30m				110
2.4 - Superior a 60m	74,0			120

3 – MEDIDA DO IMÓVEL				
3.1 - Menor que 250m²				090
3.2 - De 250 a 300m²		250	250	100*
3.3 - Acima de 300m²				120
3.4 - Superior a 1000m²	1413			130

4 – LOCALIZAÇÃO				
4.1 - Meio de quadra	X	X	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes				120
4.3 - De esquina				110
4.4 - Com 2 esquinas				130

5 – NATUREZA TERRENO				
5.1 – Seco		X	X	100*
5.2 - Alagadiço				070
5.3 - Brejoso				060
5.4 - Sujeito a enchentes	X			050

6 – TOPOGRAFIA

6.1 –Inclinado para o fundo				
6.1.1 - Até 0,50m				080
6.1.2 - Superior a 0,50m		X		070
6.1.3 - Superior a 1,50m	X			060
6.2 – Plano				
6.2.1 - Nível do logradouro				100*
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m			X	080
6.2.4 - Superior a 1,00m				070
6.3 – Acima do Logradouro				
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m				110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m				100
6.3.3 - Superior a 1,50m				090

7 – REDE DE ÁGUA				
7.1 - Há rede em frente	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m				090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m				080
7.4 - Há poço / cisterna				080
7.5 - Não há rede / poço				060

8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA				
8.1 - Há rede com luz	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz				090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m				080
8.4 - Não há rede próxima				070

9 – PAVIMENTAÇÃO				
9.1 – Asfalto	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedos / Bloquet				090
9.3 - Cascalho				080
9.4 - Terra				070

10 – REDE DE ESGOTO	IA-1	IA-2	IA-3	IP
10.1 - Há em frente	X	X	X	100*
10.2 - Há nos próximos 100m				080
10.3 - Há superior a 100m				070
10.4 - Não há				060
11 – CALÇADA / PASSEIO				
11.1 - Existe em boas condições				100*
11.2 - Existe em más condições				090
11.3 - Não existe	X	X	X	080
12 – REDE TELEFÔNICA FIXA				
12.1 - Existe disponível	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível				090
12.3 - Não existe				080
13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO				
13.1 - Existe em frente				100*
13.2 - Disponível dentro de 100m				090
13.3 - Disponível dentro de 400m	X	X	X	080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem				070
14 – SERVIÇOS PÚBLICOS				
14.1 – Possui completo				100*
14.2 – Possui regular	X	X	X	090
14.3 – Não possui				080
15 – SERVIÇOS E COMÉRCIO				
15.1 – Possui completo				100*
15.2 – Possui regular	X	X	X	090
15.3 – Não possui				080

16 – LOCAL DO TERRENO			
16.1 - Nobre			
16.2 – Comercial			
16.3 - Classe Média			
16.4 - Popular	X	X	X
16.5 – outros (industrial / rural / urbano / misto)			

PONTUAÇÃO IP = 1500 = 100,00%

IA1=1.390 = 92,67%

IA2=1.400 = 93,33%

IA3=1.410 = 94,00%

Localização: Zona Aviatória e Parâmetros

1º Zona aviatória

Pma = 30,00 m

Pmi = 15,00 m

Fr = 5,00 m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Laudo/Parecer técnico	**Processo Hibrido: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**		
Requerente	**Silvana Maria Grossi**		
Requerido	**Luiz Alberto Sampaio e outro**		
Endereço (IA-1)	**Rua Luís Delfino, 194 – Q0004 – L 66/67 – Mat. 16.124**		
Endereço (IA-2)	**Rua Araçatuba – Q0014 – L0009 – Mat. 13.644**		
Endereço (IA-3)	**Rua Tobias Barreto, 331- Q0015 – L0021 –Mat. 17.785**		
Bairro	**Jardim Alvorada**	Cidade	**Araçatuba**
UF	**São Paulo**		

MEMORIAL DISCRITIVO E FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

Trata-se de três imóveis do tipo Terreno, todos localizados no bairro Alvorada, com as seguintes descrições:

IA-1 – Rua Luís Delfino, 194 – Q0004 – L 66/67 – Mat. 16.124 – Cód. Imóvel (PMA) 14.723 – Inscrição Municipal – 2-21-00-07-0003-0079-01-00

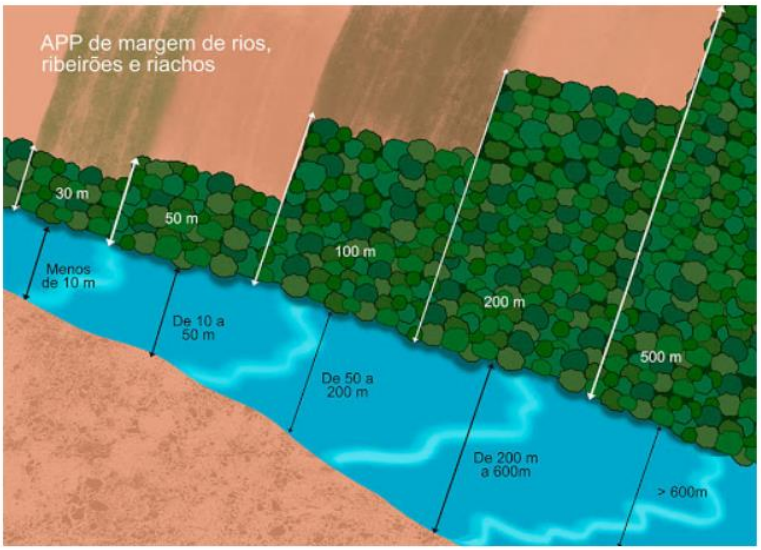
Lote de terra com formato retangular, medindo 19,10m de frente (testada), com aprox..73,10m de profundidade, com área total de 1.413,80 m² (vide mat.); topografia na testada abaixo do nível da rua (aprox. -0,30m), a partir daí, segue em declive (+2,50m) até a calha do "**Córrego Alvoradinha";** localizado nãos fundos do terreno a área está inserida em uma **APP** (Área de Preservação Permanente), em razão do córrego, portanto, remanescera uma restrição que trata sobre uso do solo, e está descrita no **"Código Florestal – Lei 12.651/12**", "Lei Geral" que trata deste assunto.

01- fonte www.googleearth.com
Obs. Imagens meramente ilustrativas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Distância para construir de rios

A distância para construir de rios e córregos **depende da sua largura**, devendo obedecer o previsto no art. 4º do Código Florestal de 2012, que prevê as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:



02- **Calha do córrego Alvoradinha (largura do curso d'agua inferior a 10 m)- "Código Florestal – Lei 12.651/12"**,

Fonte: https://advambiental.com.br/distancia-para-construir-das-margens-rios-lago-corrego-app-urbana/

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 14723 Guia: 4019949 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	2-21-00-07-0003-0079-01-00	Cód. Imóvel	14723
Proprietário	LUIZ ALBERTO SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: LUIS DELFINO, 194., ALVORADA, CEP: 16016-030.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM ALVORADA Quadra: IV Lote: 66/67 Matricula: 16124		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	1413,80 m2	Valor Mº Terreno	4,54	**Valores Venais**	
Testada Principal	19,10 ml	Valor Mº Construção	130,95	Terreno	6.418,65
Área de Construção	65,90 m2	Alíquota	1,30%	Prédio	8.629,61
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção	PADRAO II	Valor Venal do Imóvel	15.048,26
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000	Data de Lançamento	02/01/2022
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 46		

Eventos	Valor
Imposto Predial e Terr. Urbano	208,04
TX Remoçao de Lixo Residencial	156,18
Total Lançado	364,22

Processo Nº de 00/00/0000

03-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

fls. 290

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 299834

MATRÍCULA 16 124 | FOLHA 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - S. P.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

LOCALIZAÇÃO:- chácaras nos.66 e 67,da quadra 04,situadas do lado par,da rua - Luiz Delfino,chácaras Jardim Alvorada"

IMÓVEL:- Duas chácaras sob nos.66 e 67,da quadra nº04,situadas do lar par, - na rua Luiz Delfino,distante pelo lado esquerdo 60,00 metros da avenida Eça - de Queiroz,no lot.denominado Chacaras Jardim Alvorada",nesta cidade,distrito,municipio e comarca de Araçatuba,as quais formam um só todo,medindo 19,10 metros de frente,confrontando com a rua Luiz Delfino;73,10 metros do lado esquerdo,confrontando com a chácara nº65;75,00 metros do lado direito,confrontando com a chácara nº68;e 19,00 metros no fundo,confrontando com um corrego;imóvel esses cadastrado sob nº2.21.00.07.0003.0079.01.00.00,na PM.local.- PROPRIETÁRIOS:-ANTONIO RIBEIRO PRATES,transportador e sua mulher dona ERNESTINA SERAPIÃO PRATES,do lar,brasileiros,casados pelo regime da comunhão de - bens,anterior à lei 6515/77,cic nº705 849 318-91,residentes nesta cidade.- - REGISTRO ANTERIOR nº43 372,deste registro.-Araçatuba,10 de agosto de 1 979.- Eu, _____ (João Gilberto Galvão),escr. hab.datilografei,- Eu, _____ (Ulysses do Amaral Paula) oficial,subscrevi.-

R-01-M-16 124
Por escritura do 3º cartório local,no livro nº38,fls.042/043,em 24 de julho - de 1 979;os proprietarios ,ANTONIO RIBEIRO PRATES e sua mulher ERNESTINA SERAPIÃO PRATES,acima qualificados,venderam à LUIZ ALBERTO SAMPAIO,brasileiro, casado pelo regime de comunhão de bens anterior à lei 6515/77,com dona Mariai de Avila de Aguiar Sampaio,comerciante,cic nº312 789 578-04,residente nesta cidade,o imóvel matrículado,pelo preço de Cr$83.000,00,que serão pagos da - forma seguinte:-Cr$3.000,00 no ato da escritura,e os restantes de Cr$80.000, 00,em 4 parcelas,sendo uma de Cr$50.000,00,no dia 10-08-79,e as demais de - Cr$10.000,cada uma,com vencimentos para 10-10,10-11 e 10-12 de 1979,respectivamente.-Araçatuba,10 de agosto de 1 979.-Eu, _____ (João Gilberto Galvão),escr.hab.datilografei.-Eu, _____ (Ulysses do Amaral Paula) Oficial,subscrevi.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:

R-2-M-16.124 - Do Mandado datado de 08 de setembro de 1.994, expedido nos autos de Execução (Proc. 618/94), que o Banco Real S/A move contra LUIZ ALBERTO SAMPAIO e MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO, perante o Juízo da 38º Vara Cível de São Paulo, constando o R. cumpra-se do MM. Juiz Corregedor Permanente local, verifica-se que o imóvel matrículado foi **PENHORADO** nos referidos autos, que tem o valor de CR$624.644.008,44, figurando como depositário LUIZ ALBERTO SAMPAIO.- Araçatuba, 25 de novembro de 1.994.- (Prot. 113.073) REGISTRADO POR: _____ (João Gilberto Galvão), Escrevente Autorizado.-:::::::::::::
_/_/_/_/_/_/_/_/_/_/_/_

Av-3-M-16.124 - Do Mandado datado de 23 de dezembro de 1.996, expedio pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível local, nos autos de Execução (Proc. 618/94), foi determinado o CANCELAMENTO da penhora objeto do R-2 desta matrícula.- Araçatuba, 10 de março de 1.997.- (Prot. 121.716).- AVERBADO POR: _____ (Marco Antonio Ferrari Santos), Escrevente Habilitado. Eu, _____ (Margarida de Paula Castanheira) OFICIALA SUBSTITUTA, subscrevi.-:::::::::::::::::::::::::
_/_

Página 1 de 2

04- Vista matricula imóvel rua Luís Delfino, 194

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

05-

06-

07-

08-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

IA-2 – Rua Araçatuba – Q0014 – L0009 – Mat. 13.644 - Cód. Imóvel (PMA) 13.804 – Inscrição Municipal – 2-21-00-03-0009-0105-00-00

Lote de terra medindo 10,00m de frente (testada), 25,00m de profundidade, com área total de 250,00m²; topografia plana da frente aos fundos, acima do nível da rua aproximadamente 0,50m; portanto área com bom aproveitamento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 13804 Guia: 4019119 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	2-21-00-03-0009-0105-00-00	Cód. Imóvel	13804
Proprietário	LUIZ ALBERTO SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: ARAÇATUBA, ALVORADA, CEP: 16016-010.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM ALVORADA Quadra: 0014 Lote: 0009 Matricula: 13644		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

				Valores Venais	
Área do Terreno	250,00 m2	Valor M² Terreno	16,46		
Testada Principal	10,00 ml	Valor M² Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	4.115,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	4.115,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 30	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

09-

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP
Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

fls. 292
Protocolo Nº 299834

MATRICULA 13 644 FOLHA 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - S.P.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Um lote de terreno sob nº 09, da quadra nº 14, situado na Avenida Araçatuba,- lado par, no loteamento denominado Jardim Alvorada, nesta cidade, distrito, - município e comarca de Araçatuba, do Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados; confrontando-se pela frente com a referida Avenida Araçatuba; por um lado com o- lote nº 08; por outro lado com o lote nº 10; e, nos fundos com o lote nº 16,- todos da mesma quadra nº 14, distando 30,00 metros da uma travessa sem denominação especial, e encontra-se cadastrado na P.M. local sob nº SE-21-03-09- - 08-00.- Proprietários: WALDOMIRO BENEDITO DORVANI, funcionário público, Rg. - nº 7.232.902-Sp., e sua mulher da. LOURDES CLARA DORVANI, do lar, Rg. nº 10.- 337-479-Sp., brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da - lei 6515/77, inscritos no CIF sob nº 025.431.502-00, residentes e domicilia - dos na rua Aloisio de Azevedo, nº 1.104, nesta cidade de Araçatuba.- Título - aquisitivo; transcrição anterior nº 27.975, deste registro.- Dou fé.- Araçatuba, 13 de setembro de 1 978.- Eu, (Afifi Antonio) Esc. autorizada, datilografei e subscrevi.:.

10- Vista da matricula do imóvel Rua Araçatuba, Q14, L09

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:23 , sob o número WARC21702594823
.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A117540.

IA-3 – Rua Tobias Barreto, 331 - Q0015 – L0021 – Mat. 17.785 - Cód. Imóvel (PMA) 13.908 – Inscrição Municipal – 2-21-00-07-0013-0280-01-00

Lote de terra medindo 10,00m de frente (testada), 25,00m de profundidade, com área total de 250,00m²; topografia plana da frente aos fundos, aproximadamente 0,70m acima do nível da rua, seguindo plano para os fundos; portanto área com bom aproveitamento.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 13908 | Guia: 4019216 | IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	2-21-00-03-0013-0260-01-00 — Cód. Imóvel 13908
Proprietário	SEBASTIÃO CÂNDIDO DINIZ JUNIOR
Compromissário	
Local do Imóvel	RUA: TOBIAS BARRETO, 331., ALVORADA, CEP: 16016-020.
Loteamento	Loteamento: JARDIM ALVORADA Quadra: 0015 Lote: 0021 Matricula: 17785
Entrega	RUA: TOBIAS BARRETO, 331. Compl.: A/C SEBASTIÃO C. DINIZ JUNIOR.
Bairro	ALVORADA, CEP: 16016-020. - ARAÇATUBA - SP.

				Valores Venais	
Área do Terreno	250,00 m2	Valor M² Terreno	15,43		
Testada Principal	10,00 ml	Valor M² Construção	130,95		
Área de Construção	116,92 m2	Alíquota	1,30%	Terreno	3.857,50
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção	PADRAO II	Prédio	15.310,67
Tipo de Construção	Residencial	Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	19.168,17
Tipo de Imposto	Predial	Zona	ZONA 31	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Predial e Terr. Urbano	249,19
TX Remoçao de Lixo Residencial	277,10
Total Lançado	526,29

Processo Nº de 00/00/0000

11-

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP
Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

fls. 285
265
Protocolo
Nº 299834

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA 17 785 — FOLHA 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - S.P.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL
LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

LOCALIZAÇÃO:- Avenida Tobias Barreto, lado impar, lote nº 21, quadra nº 15, - Bairro Jardim Alvorada.-

IMÓVEL:- Um lote de terreno sob nº 21, da quadra nº 15, do Bairro Jardim Alvorada, situado na Avenida Tobias Barreto, lado impar, nesta cidade, distrito,- municipio e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, distando 70,00 metros da Avenida Clóvis Bevilaqua, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem - nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida Avenida Tobias Barreto, por um lado com o lote nº 20, por outro lado - com o lote nº 22, e nos fundos com o lote nº 06, todos da mesma quadra; cadastrado na P.M. local sob nº 2.21.00.03.0013.0260.00.00.58.- PROPRIETÁRIOS:- -- ARIOBALDO MONFREDINI e sua mulher dona VERA LUCIA MONFREDINI, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior à lei 6515/77, professores, - CPF. 214.999.508.53, residentes nesta cidade.- REGISTRO ANTERIOR:- nº 45.333, deste Cartório.- Araçatuba, 30 de Janeiro de 1.980.- Eu, (Fátima Aparecida Antonio), Escr. Hab. datilografei.- Eu, (Ulysses do Amaral Paula) Oficial, subscreví.:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:23, sob o número WARC21702594823. Para conferir o original, acesse o site ..., informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A11753E.

12- Vista matricula do imóvel Rua Tobias Barreto 331

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306 . Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

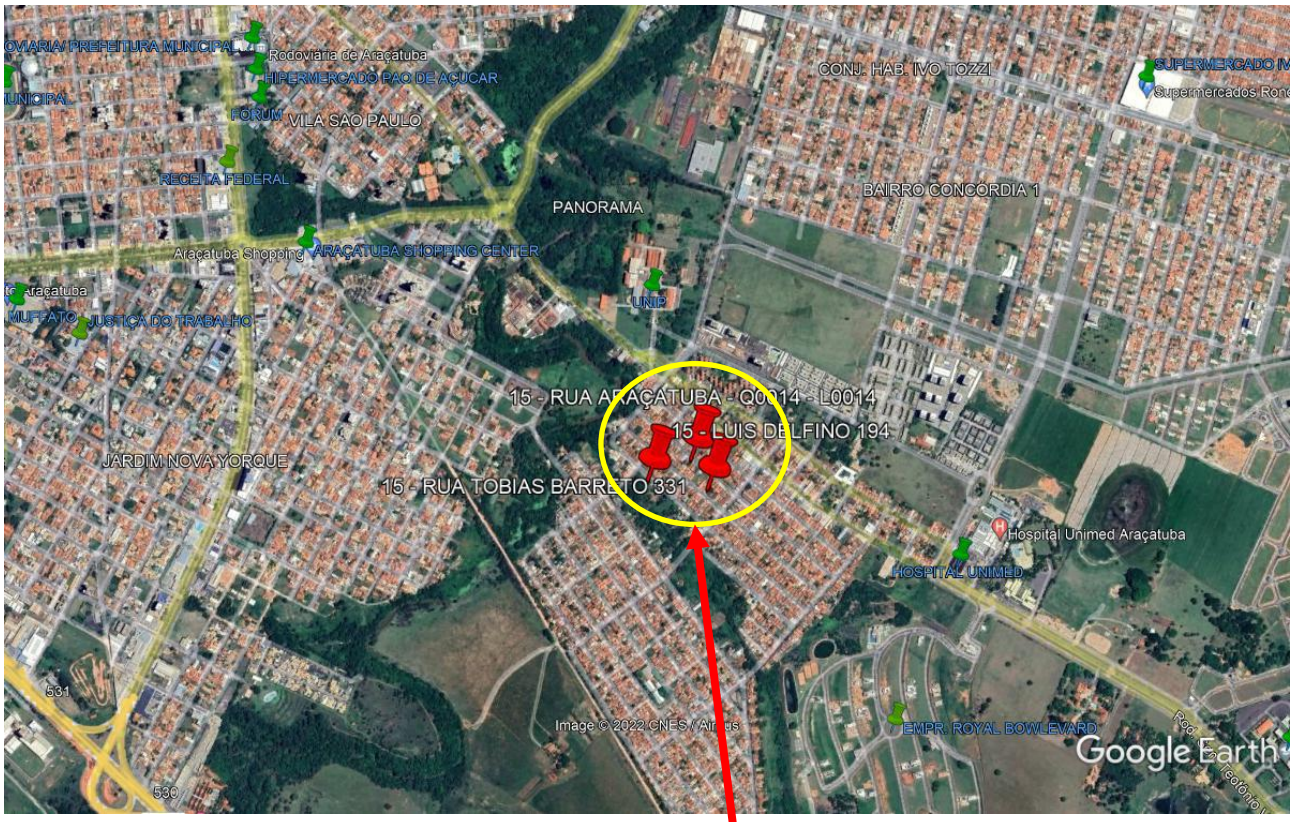
13-

14-

15- **Vista dos Avaliandos**

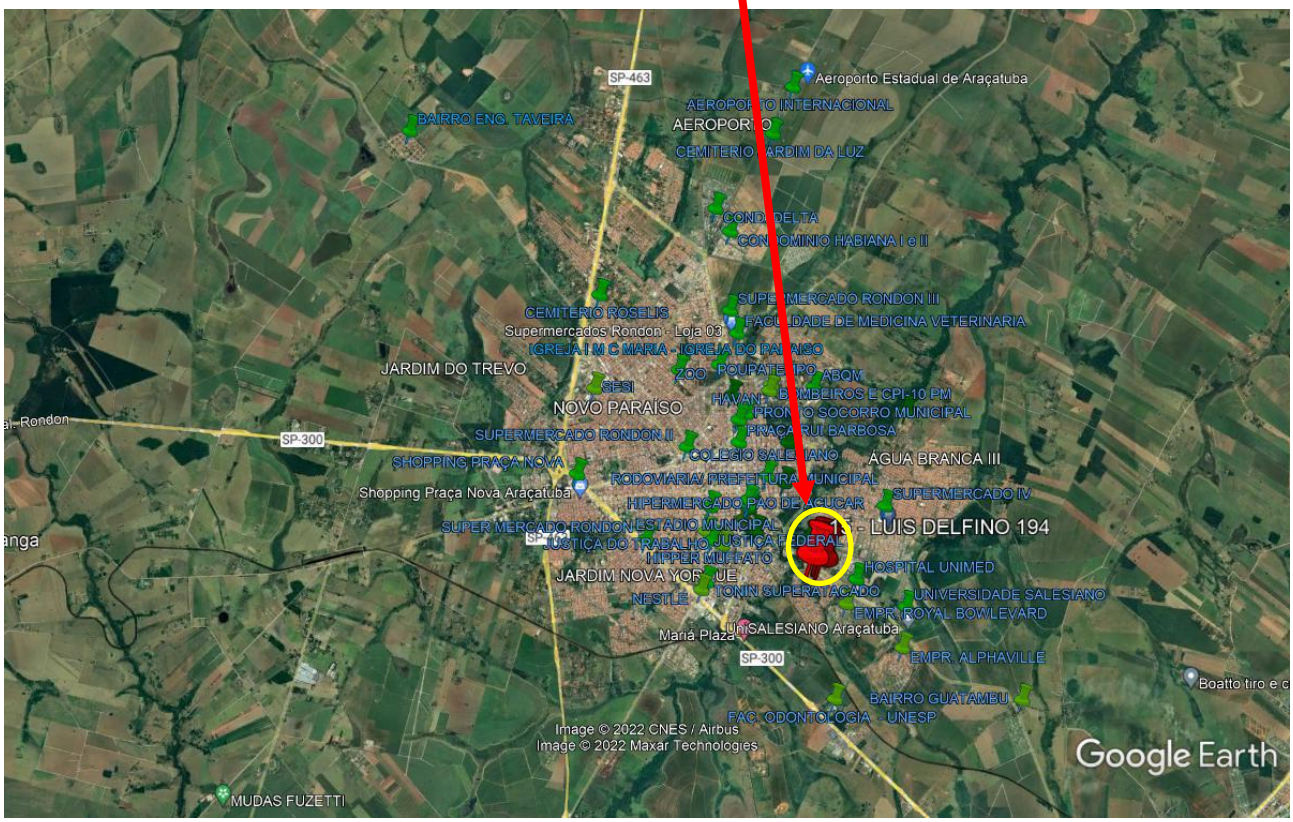
Obs. : Imagem meramente ilustrativa Fonte Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.



16- **Vista panorâmica dos Avaliandos no bairro Alvorada**

Obs. : Imagem meramente ilustrativa Fonte Google Earth



17- **Vista dos Avaliandos com pontos de interesse na cidade**

Obs. : Imagem meramente ilustrativa Fonte Google Earth

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

REFERENCIAIS

Referência - 01

Fonte/proprietário: Igreja Salão do Reino de Deus - André	
Telefone/Contato: 18-99181-6600	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria, com arrimo e aterro	
Localização: Rua Tobias Barreto, lado par, 214/224	
Transposição = Referencial e Avaliando com o mesmo Fator geoeconômico, densidade comercial	
Área (a) : 600.00 m²	**Dimensão:** 20 x 30
Valor Total (v): R$ 200.000,00	**Valor (R$/m²)** 333,33

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 200.000,00	600,00	R$ 333,33	20,00	1,1892

18-

19-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Referencial-02

Fonte/ corretor Sir CRECI	
Telefone/Contato : 18-99750-3071	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitorias	
Localização: Rua Araçatuba, 997, B Alvorada	
Transposição = Referencial e Avaliando com o mesmo Fator geoeconômico, densidade comercial	
Área (a) : 300.00 m²	**Dimensão:** 10 x 30
Valor Total (v): R$ 105.000,00	**Valor (R$/m²)** 350,00

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 105.000,00	300,00	R$ 350,00	10,00	1,0000

20-

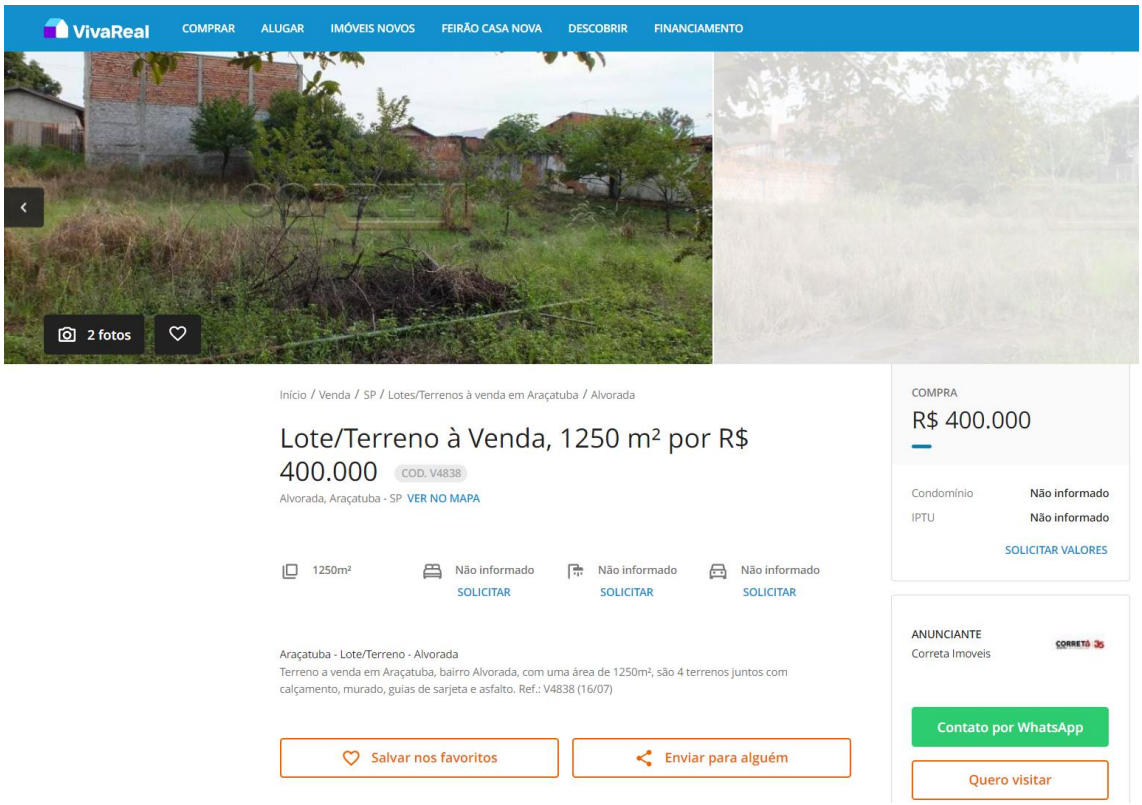
21-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Referencial-03

Fonte: Correta Imóveis	
Telefone/Contato : 18-3607-1111	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial e Avaliando com Fator geoeconômico, densidade comercial, semelhantes , porem a área de referência tem melhor aproveitamento	
Área (a) : 1.250.00 m²	**Dimensão:** 50 x 25
Valor Total (v): R$ 400.000,00	**Valor (R$/m²)** 320,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alvorada-bairros-aracatuba-1250m2-venda-R$400000-id-2570812296/	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 400.000,00	1.250,00	R$ 320,00	50,00	1,4953



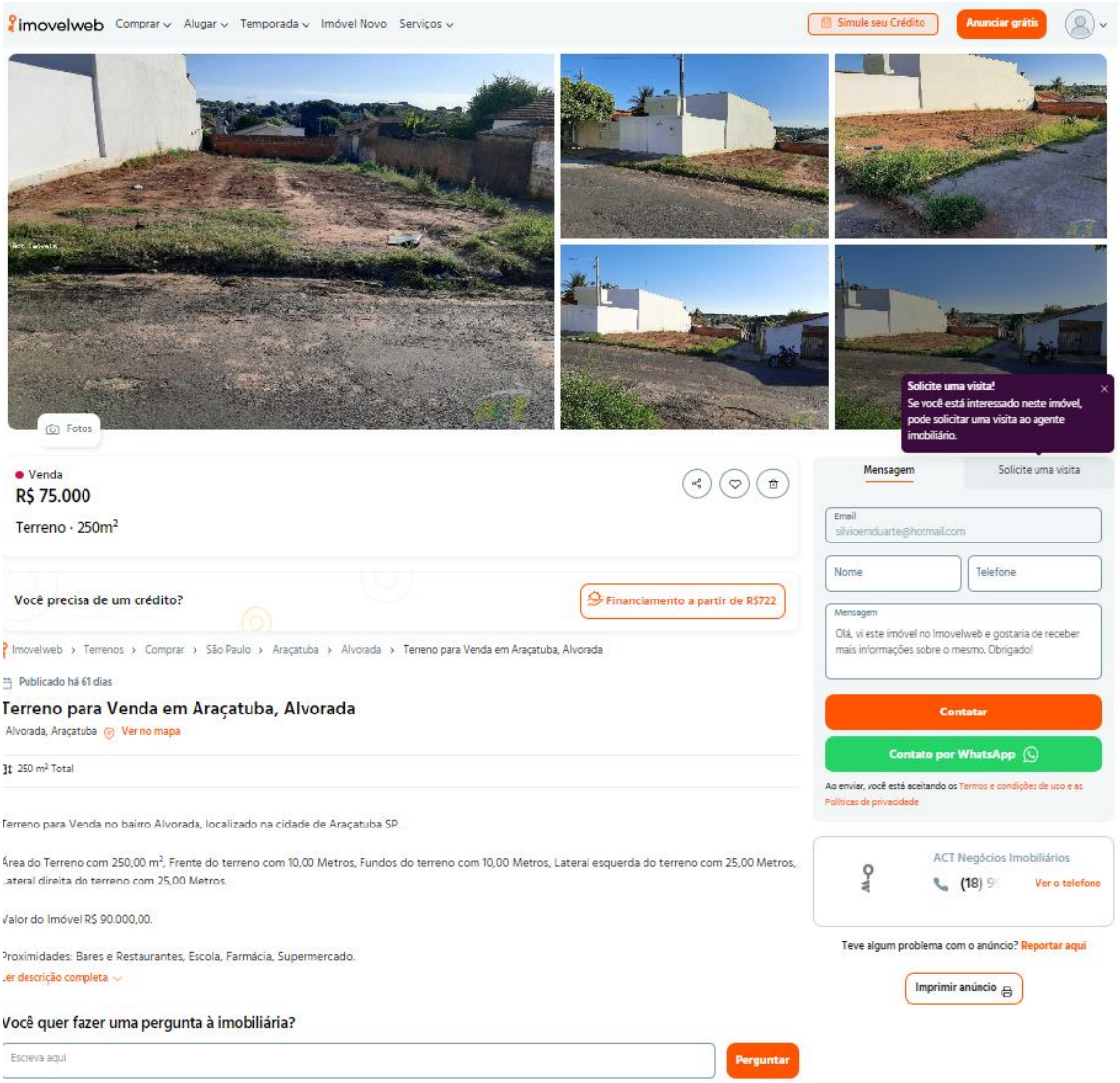
22-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Referencial-04

Fonte: ACT Negócios Imobiliários	
Telefone/Contato : 18-3305-8699	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitorias	
Transposição = Referencial e Avaliando com Fator geoeconômico, densidade comercial, semelhantes	
Área (a) : 250,00 m²	**Dimensão:** 10 x 25
Valor Total (v): R$75.000,00	**Valor (R$/m²)** 300,00
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-aracatuba-alvorada-2965482211.html	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 75.000,00	250,00	R$ 300,00	10,00	1,0000



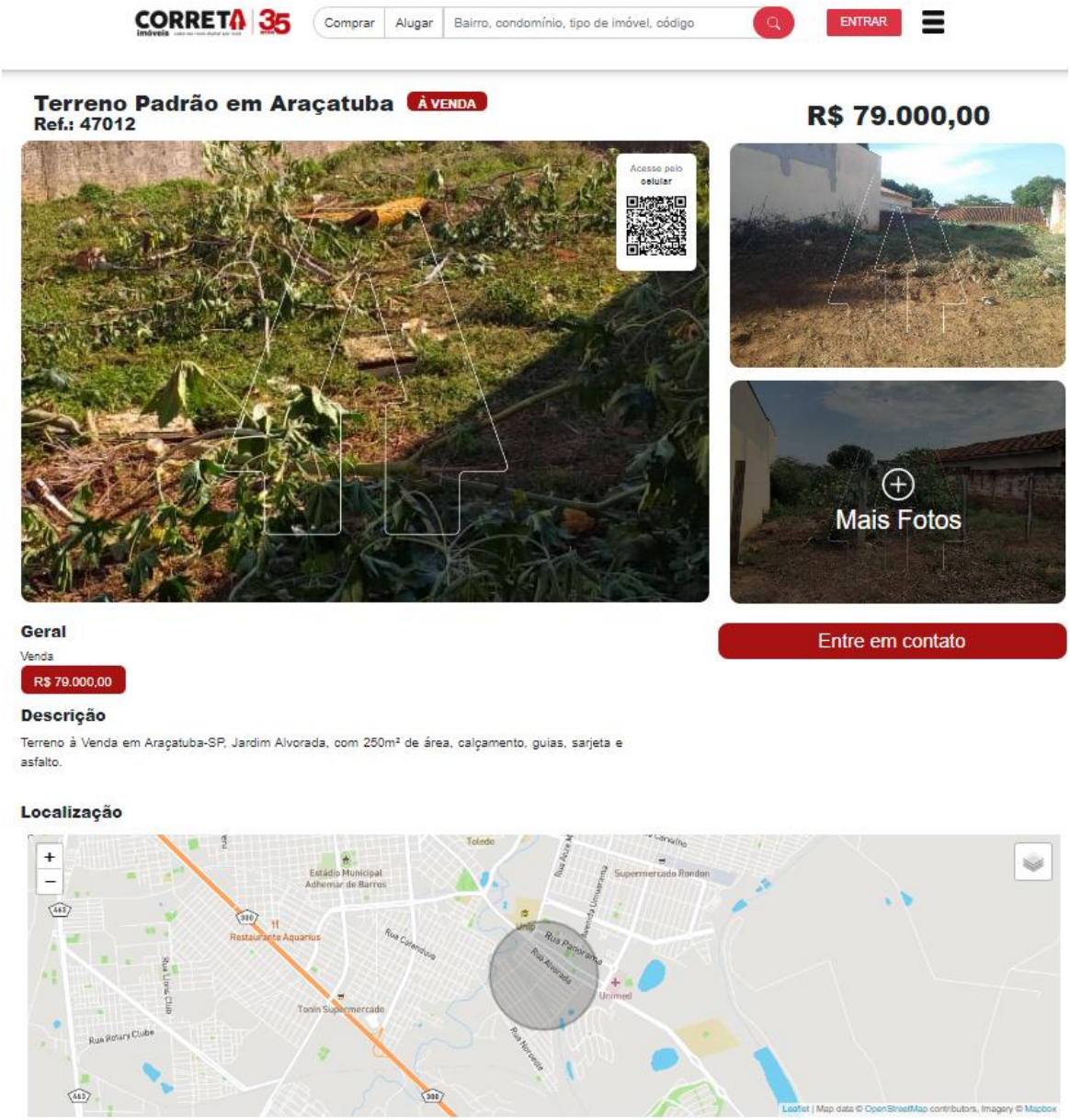
23-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Referencial-05

Fonte: Correta Imóveis	
Telefone/Contato : 18-3607-1111	
Tipo: Oferta de terreno na região, sem benfeitorias	
Transposição = Referencial e Avaliando com Fator geoeconômico, densidade comercial, semelhantes	
Área (a) : 250,00 m²	**Dimensão:** 10 x 25,00
Valor Total (v): R$ 79.000,00	**Valor (R$/m²)** 316,00
https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Terreno/Padrao/Alvorada/47012	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 79.000,00	250,00	R$ 316,00	10,00	1,0000

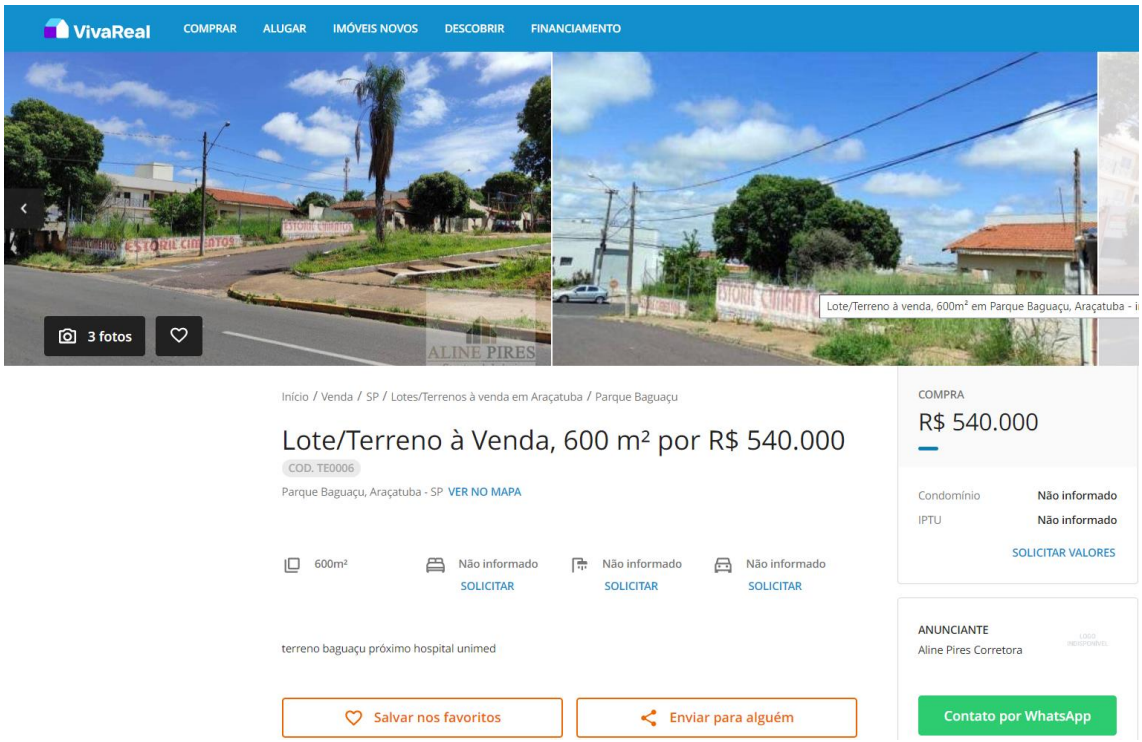


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Referencial-06

Fonte: Correta Imóveis	
Telefone/Contato : 18-3607-1111	
Tipo: Oferta de terreno na região, sem benfeitorias	
Transposição = Referencial e Avaliando com Fator geoeconômico, densidade comercial, semelhantes	
Área (a) : 250,00 m²	**Dimensão:** 10 x 25,00
Valor Total (v): R$62.000,00	**Valor (R$/m²)** 248,00
https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Terreno/Padrao/Alvorada/44471	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 62.000,00	250,00	R$ 248,00	10,00	1,0000



25-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO,** com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma, para se determinar o valor de venda.

CONCEITO

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	**Imóvel Paradigma** (1.500pontos) **IP = 100 %**	**REPRESENTATIVA %** Fórmula: **Pontuação IA : 1.500% = X %**
IA =	**92,67%**	**1.390**
IA =	**93,33%**	**1.400**
IA =	**94,00%**	**1.410**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Tabela 1 - MEDIA DOS VALORES DOS REFERENCIAIS HOMOGENEIZADOS

Obs. Uma vez encontrado o valor do m² de cada área à venda (valor individual), homogeneizaremos esses valores e assim determinar o preço do metro quadrado (R$/m²) do imóvel paradigma.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Ref.	Valor m²/R$	Ftrans	Ftest	Fprof	Ftop	Fben	Fgrand	Fofert	Preço Homo.
1	R$ 333,33	1,00	1,1892	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	R$ 321,08
2	R$ 300,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 270,00
3	R$ 320,00	1,00	1,4953	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	R$ 387,58
4	R$ 300,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 270,00
5	R$ 316,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 284,40
6	R$ 248,00	1,00	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 223,20
					VALOR MÉDIO				R$ 292,71
					VALOR m² IMOVEL PARADIGMA				R$ 292,71

F. testada (Fr/Fp)f

Valor Homogeneizado

VH = (v/a) x (Fofert) x (Ftop) x (FFmultp) x (Floc) x (F.m.p)

PH = Preço Homogenizado
VM = Valor Medio
Fo = Fator fonte ou oferta
Ftop = Fator topografia
Fmult = Fator de frentes multipas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

01 – Rua Luís Delfino

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

Portanto: (IP * Repres.%) * APP * Fc = IA1

R$	292,71	x	92,67%	x	0,50	x	0,70	94,94

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno
R$ 94,94	x	1.413,80	=	R$ 134.224,79

Obs. *O interesse comercial é reduzido principalmente em razão da sua topografia, APP, redução da área útil e alto custo para regularizar a área com muro de arrimo e aterro.*

02 Rua Araçatuba

Determinando o valor do solo do Avaliando - 02

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA2

R$	292,71	x	93,33%	x	0,95	=	R$	259,53 /m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno
R$ 259,53	x	250,00	=	R$ 64.881,73

OBS. *Em razão do declive testada para fundos, necessita terraplanagem de médio custo*

03 Rua Tobias Barreto

Determinando o valor do solo do Avaliando - 03

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA3

R$	292,71	x	94,00%	x	1,05	=	R$	288,90 /m²

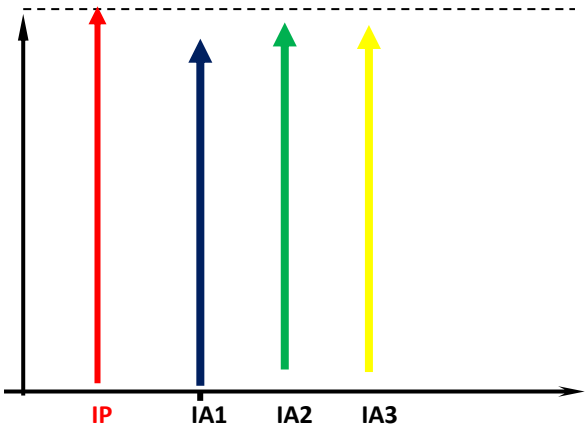
Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno
R$ 288,90	x	250,00	=	R$ 72.226,19

OBS. *Com topografia pouco acima do logradouro, com aclive para os fundos, com baixo custo de terraplanagem para adequação de uso.*

VTR *-Valor Total dos Referenciais*
TR *-Total de Referenciais*
VM (m²) *-Valor Médio do Metro Quadrado*
IP *-Imóvel Paradigma*
Fc *-Fator de Interesse de Comercialização*
Fa *-Fator de adequação em relação ao estagio da obra*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA1	=	92,67 %
IA2	=	94,00 %
IA3	=	94,00 %

Justificativa IA1:

Pontos positivo
-boa testada
-boa área (dimensão)

Pontos negativo:
-declividade acentuada
-APP
-topografia

Justificativa IA2:

Pontos positivo
-topografia plana
-área padrão do bairro
Pontos negativo:
-topografia – declive para os fundos

Justificativa IA3:

Pontos positivo
-topografia plana leve aclive, acima do logradouro
-área padrão do bairro

Pontos negativo:
-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

CONCLUSAO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Junho/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível III em Grau de Fundamentação e Nível III em Grau de Precisão conforme NBR citada Tabela 5 e 6.

Metodologia registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652 (tópico 10.2) que se louva em informações colhidas junto ao mercado e declinado neste trabalho.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado para venda e locação em:

VALOR DE VENDA DO AVALIANDO - 1: Rua Luis Delfino, 194

Variável de + 10% R$ 168.739,74

R$ 153.399,76

Variável de - 10% R$ 138.059,78

VALOR DE VENDA DO AVALIANDO - 2: Rua Araçatuba, Q10, L08

Variável de + 10% R$ 71.369,90

R$ 64.881,73

Variável de - 10% R$ 58.393,56

VALOR DE VENDA DO AVALIANDO - 3: Rua Tobias Barreto, 331

Variável de + 10% R$ 79.448,81

R$ 72.226,19

Variável de - 10% R$ 65.003,57

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio E M Duarte

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Creci 75.519 - Perito Judicial

Links Pesquisados

https://www.vivareal.com.br/
www.folohadaregiao.com.br
http://classificados.folhadaregiao.com.br/imoveis.php
https://www.imovelweb .com.br/
https://www.sindusconsp.com.br/
http://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx
https://www.plenum.com.br/
https://www.trabalhosfeitos.com/
https://ibape-nacional.com.br

ANEXOS

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**1ª Zona** Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Araçatuba, 08 de Agosto de 2022

Silvio E M Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:20 , sob o número WARC22701687306
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código ZFUzcD8r.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1°. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

Processo n°:	**0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**
Classe – Assunto:	Execução de Título Extrajudicial
Exequente:	Silvana Maria Grossi
Executado:	Luiz Alberto Sampaio e Outro

Silvio Eduardo Mathias Duarte, Creci nº 75.519, Perito nomeado nos autos referenciados, dando por terminado seus estudos, diligencias e vistorias, apresenta a V. Ex.ª., suas conclusões, através do **Laudo de Avaliação** totalizando 28 (vinte e oito) páginas.

Outrossim, colocando-me inteira à disposição de V. Ex.ª., bem como das partes envolvidas, para eventuais esclarecimentos se necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

RESUMO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Processo. Hibrido n°: **0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Avaliação do Imóvel sito na:

IMÓVEL	IA-1	AI-2	AI-3	AI-4	AI-5
CÓDIGO DO IMÓVEL - C.R.I	34.990	34.989	34.988	34.987	34.986
TESTADA PRINCIPAL - P.M.A - (m):	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
ÁREA TERRENO - P.M.A e C.R.I (m^2):	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
VALOR TERRENO (R$/$m^2$)	R$ 179,44	R$ 179,44	R$ 179,44	R$ 179,44	R$ 179,44
VALOR VENAL DO IMÓVEL	R$ 44.858,96	R$ 44.858,96	R$ 44.858,96	R$ 44.858,96	R$ 44.858,96

Avaliamos os imóveis acima descritos, para venda à vista em:

IA-1 Rua Regina, Quadra N, 0008, bairro Rosele, Araçatuba-SP
Valor: R$ 44.858,96 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

IA-2 Rua Regina, Quadra N, 0009, bairro Rosele, Araçatuba-SP
Valor: R$ 44.858,96 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

IA-3 Rua Regina, Quadra N, 0010, bairro Rosele, Araçatuba-SP
Valor: R$ 44.858,96 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

IA-4 Rua Regina, Quadra N, 0011, bairro Rosele, Araçatuba-SP
Valor: R$ 44.858,96 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

IA-5 Rua Regina, Quadra N, 0012, bairro Rosele, Araçatuba-SP
Valor: R$ 44.858,96 (quarenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e noventa e seis centavos).

Por ser expressão da verdade, firmo o presente.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio E M Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

I - INTRODUÇÃO

1- OBJETIVO

A presente Avaliação tem o objetivo de determinar o Valor atual de Mercado dos imóveis com Matriculado no CRI local e Cadastro Municipal sob:

IA-1 - Rua Regina, Quadra N, 0008; CRI local sob n°34.990, fls. 262/265 e inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 4-22-00-0001-0144-00-00;

IA-2 - Rua Regina, Quadra N, 0009; CRI local sob n°34.989, fls. 266/269 e inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 4-22-00-0001-0134-00-00;

IA-3 - Rua Regina, Quadra N, 0010; CRI local sob n°34.990, fls. 270/273 e inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 4-22-00-0001-0124-00-00;

IA-4 - Rua Regina, Quadra N, 0011; CRI local sob n°34.990, fls. 274/277 e inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 4-22-00-0001-0114-00-00;

IA-5 - Rua Regina, Quadra N, 0012; CRI local sob n°34.990, fls. 278/281 e inscrito no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA) n° 4-22-00-0001-0104-00-00;

todos localizados no bairro Rosele, Araçatuba-SP

2- PREAMBULO

Neste documento é informado as características dos imóveis Avaliandos, método adotado e critérios, para determinar seu valor de mercado.

3- DOCUMENTOS

Conforme as matriculas supracitadas, todos os imóveis encontram-se devidamente regularizados junto ao CRI Local e no Cadastro Municipal de Araçatuba (PMA).

3.1- Não foram efetuadas investigações especificas no que concerne a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

3.2- Este Avaliador também não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas e permitidas para o exercício de suas funções precipuamente estabelecida em lei, códigos ou regulamento.

3.3- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões mencionadas na documentação contida nos autos estão corretas e que os títulos de propriedade são bons e confiáveis.

I- METODOLOGIA

1- CRITERIOS TECNICOS

Para cálculo do valor real de mercado da parte relativa do terreno do imóvel, em função das pesquisas coletadas, compreendendo formulas e respectivo relacionamento a parâmetros e variáveis, o signatário valeu-se da Metodologia da Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos, MNBR 14.653 –

2- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

3- DIAGNOSTICO DE MERCADO

Atualmente o mercado encontra-se para venda de imóveis em geral, com certo equilíbrio entre a procura e oferta (*prevalecendo maior número de ofertas). R*eflexo da disponibilidade e quantidade de recursos que a maiorias das instituições financeiras estão proporcionando aos investidores locais (*no município).*

Determinados bairros são alvos de maior interesse comercial, outros não; razão pela qual quando considerado o bairro e a localização dos Imóveis Avaliandos no mesmo, estes classificam-se na categoria de LIQUIDEZ **/ BAIXA**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

II- VISTORIA

Foi efetuada diligencia para levantamento de elementos de convencimento, em que diligenciou este avaliador no dia 19/07/2022, procedendo vistoria geral nos imóveis (trata-se apenas de terra nua) e obtendo relatório fotográfico em anexo, constando o seguinte:

1- LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está localizado na região periférica da cidade, conforme demonstra imagens em anexo, do Perímetro Urbano de Araçatuba (vide imagem 06, 07).

2- ACESSO / TRANSPORTE

Há aproximadamente 300 m / 600 m, pontos de ônibus de saída e ou chegada do centro da cidade (terminal rodoviário na Av. Brasília e terminal Av. dos Araças) e acesso para outros bairros.

3- CARACTERISTICAS GERAIS DA REGIAO

Trata-se de um bairro voltado principalmente para residência, margeado pela rodovia Eliéser Montenegro Magalhães, Av. Dois de Dezembro, e outras vias secundarias, que dão acesso para outros bairros e saída da cidade para cidades vizinhas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Laudo/Parecer técnico	**Processo Hibrido: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**		
Requerente	**Silvana Maria Grossi**		
Requerido	**Luiz Alberto Sampaio e outro**		
Endereço (IA-1)	**IA-1 Rua Regina, Quadra N, 0008, Matricula nº34.990**		
Endereço (IA-2)	**IA-2 Rua Regina, Quadra N, 0009, Matricula nº34.989**		
Endereço (IA-3)	**IA-3 Rua Regina, Quadra N, 0010, Matricula nº34.988**		
Endereço (IA-4)	**IA-4 Rua Regina, Quadra N, 0011, Matricula nº34.987**		
Endereço (IA-5)	**IA-5 Rua Regina, Quadra N, 0012, Matricula nº34.986**		
Bairro	**Jardim Rosele**	Cidade	**Araçatuba**
UF	**São Paulo**	CEP	**16010-080**

1- FATOR TESTADA	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IP
1.1 - Menor que 5m						030
1.2 - De 5 a 10m	10	10	10	10	10	090
1.3 - De 11 a 15m						100*
1.4 - Superior a 15m						120
2 – PROFUNDIDADE						
2.1 - Menor que 25m					X	050
2.2 - De 25 a 30m	25	25	25	25	25	100*
2.3 - Acima de 30m						110
2.4 - Superior a 60m						120
3 – MEDIDA DO IMÓVEL						
3.1 - Menor que 250m²						090
3.2 - De 250 a 300m²	250	250	250	250	250	100*
3.3 - Acima de 300m²						120
3.4 - Superior a 1000m²						130
4 – LOCALIZAÇÃO						
4.1 - Meio de quadra	X	X	X	X	X	100*
4.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes						120
4.3 - De esquina						110
4.4 - Com 2 esquinas						130
5 – NATUREZA TERRENO						
5.1 – Seco	X	X	X	X	X	100*
5.2 - Alagadiço						070
5.3 - Brejoso						060
5.4 - Sujeito a enchentes						050
6 – TOPOGRAFIA						
6.1 –Inclinado para o fundo						
6.1.1 - Até 0,50m						080
6.1.2 - Superior a 0,50m						070
6.1.3 - Superior a 1,50m						060
6.2 – Plano						
6.2.1 - Nível do logradouro	X	X	X	X	X	100*
6.2.3 - De 0,50 a 1,00m						080
6.2.4 - Superior a 1,00m						070
6.3 – Acima do Logradouro						
6.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m						110
6.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m						100
6.3.3 - Superior a 1,50m						090
7 – REDE DE ÁGUA						
7.1 - Há rede em frente	X	X	X	X	X	100*
7.2 - Há rede dentro de 100m						090
7.3 - Há rede entre 100 a 300m						080
7.4 - Há poço / cisterna						080
7.5 - Não há rede / poço						060
8 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA						
8.1 - Há rede com luz	X	X	X	X	X	100*
8.2 - Há rede sem luz						090
8.3 - Há rede c/ luz acima de 100m						080
8.4 - Não há rede próxima						070
9 – PAVIMENTAÇÃO						
9.1 – Asfalto	X	X	X	X	X	100*
9.2 - Paralelepípedos / Bloquet						090
9.3 - Cascalho						080
9.4 - Terra						070

10 – REDE DE ESGOTO	IA-1	IA-2	IA-3	IA-4	IA-5	IP
10.1 - Há em frente	X	X	X	X	X	100*
10.2 - Há nos próximos 100m						080
10.3 - Há superior a 100m						070
10.4 - Não há						060
11 – CALÇADA / PASSEIO						
11.1 - Existe em boas condições						100*
11.2 - Existe em más condições						090
11.3 - Não existe	X	X	X	X	X	080
12 – REDE TELEFÔNICA FIXA						
12.1 - Existe disponível	X	X	X	X	X	100*
12.2 - Existe não disponível						090
12.3 - Não existe						080
13 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO						
13.1 - Existe em frente						100*
13.2 - Disponível dentro de 100m						090
13.3 - Disponível dentro de 400m	X	X	X	X	X	080
13.4 - Disp. Sup. a 500m /não tem						070
14 – SERVIÇOS PÚBLICOS						
14.1 – Possui completo						100*
14.2 – Possui regular	X	X	X	X	X	090
14.3 – Não possui						080
15 – SERVIÇOS E COMÉRCIO						
15.1 – Possui completo						100*
15.2 – Possui regular	X	X	X	X	X	090
15.3 – Não possui						080
16 – LOCAL DO TERRENO						
16.1 - Nobre						
16.2 – Comercial						
16.3 - Classe Média						
16.4 - Popular	X	X	X	X	X	
16.5 – Outros (industrial / rural / urbano / misto)						

PONTUAÇÃO IP = 1500 = 100,00%

IA1=1.430 = 95,33%

IA2=1.430 = 95,33%

IA3=1.430 = 95,33%

IA4=1.430 = 95,33%

IA5=1.430 = 95,33%

Localização: Zona Aviatória e parâmetros:

2º Zona avaliatórias

Pma = 30,00 m

Pmi = 15,00 m

Fr = 5,00 m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Laudo/Parecer técnico	**Processo. Hibrido: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**		
Requerente	**Silvana Maria Grossi**		
Requerido	**Luiz Alberto Sampaio e outro**		
Endereço (IA-1)	**IA-1 Rua Regina, Quadra N, 0008, Matricula nº34.990**		
Endereço (IA-2)	**IA-2 Rua Regina, Quadra N, 0009, Matricula nº34.989**		
Endereço (IA-3)	**IA-3 Rua Regina, Quadra N, 0010, Matricula nº34.988**		
Endereço (IA-4)	**IA-4 Rua Regina, Quadra N, 0011, Matricula nº34.987**		
Endereço (IA-5)	**IA-5 Rua Regina, Quadra N, 0012, Matricula nº34.986**		
Bairro	**Jardim Rosele**	Cidade	**Araçatuba**
UF	**São Paulo**	CEP	**16010-080**

MEMORIAL DISCRITIVO E FOTOGRAFICO DO AVALIANDO

Tratam-se de cinco imóveis, todos do tipo "Terreno", com vocação residencial, localizados no bairro Rosele; na região onde está localizado os Imóveis Avaliandos, prevalece moradias de padrão modesto/simples; todos, do lado ímpar, na Rua Regina, no quarteirão formado pela: rua São Sebastiao, Rua Almirante Mota e Chácaras TV, com área de 250 m² (10,00 X 25,00 m); todos os lotes são de topografia plana, de formato retangular e solo seco; possui melhoramentos públicos e equipamentos urbanos: agua, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação pública, em um raio de 1.000 m pode ser encontrado igrejas, escolas, UBS, diversos pontos de transporte coletivo, pequenos mercados, bares, além outros tipos de comercio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 52597 Guia: 4054758 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	4-22-00-12-0001-0144-00-00	Cód. Imóvel	52597
Proprietário	MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: REGINA, ROSELE, CEP: 16075-420.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM REGINA Quadra: N Lote: 0008 Matricula: 34990		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	250,00 m2	Valor Mº Terreno	9,52	**Valores Venais**	
Testada Principal	10,00 ml	Valor Mº Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	2.380,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	2.380,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 39	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: crjata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo Nº 320421

fls. 368

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 34.990 FICHA 01

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina, lado ímpar, Bairro Jardim Regina- Araçatuba - S.P.-

IMÓVEL: Um terrenó situado no lado ímpar da rua Regina, no Bairro-Jardim Regina, localizado no quarteirão formado pelas ruas Regina, São Sebastião, Almirante Silvio Motta e Chácaras T.V., perímetro - urbano desta cidade, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se e -- dividindo: pela frente com a rua Regina; por ambos os lados e fundos, com imóveis de propriedade da Urbanizadora de Parques e Jardins Atlântica Ltda; distando pelo lado esquerdo 45,00 metros da - rua São Sebastião, cadastrado na P.M. local sob nº 4.22.00.12.0001 0144.00.00-84. PROPRIETÁRIA: URBANIZADORA DE PARQUES E JARDINS -- ATLÂNTICA LTDA- UPARJAL, com sede nesta cidade, à rua Prudente de-Moraes nº 81, sala 802, 8º andar, CGC/MF nº 43.766.765/0001-40. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 36.739, deste cartório. Araçatuba, 16 de junho de 1.986. Eu, (Fátima A. Antonio Nogueira), Escr. Aut. datilografei. Eu, (Zélia C. Paula Castanheira), Oficial, subscrevi.-:-:-:-:-:-:-:-:-

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC21702595005
nferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A11798D.

01- IA-1 Rua Regina, Quadra N, 0008, Matricula nº34.990

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 52596 Guia: 4054757 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	4-22-00-12-0001-0134-00-00	Cód. Imóvel	52596
Proprietário	MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: REGINA, ROSELE, CEP: 16075-420.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM REGINA Quadra: N Lote: 0009 Matricula: 34989		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	250,00 m2	Valor Mº Terreno	9,52	**Valores Venais**	
Testada Principal	10,00 ml	Valor Mº Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	2.380,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	2.380,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 39	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA - SP
Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo Nº 320421

fls. 372

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 34.989 FICHA 01

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina, lado ímpar, Bairro Jardim Regina - Araçatuba- S.P.-

IMÓVEL: Um terreno situado no lado ímpar da rua Regina, no Bairro-Jardim Regina, localizado no quarteirão formado pelas ruas Regina, São Sebastião, Almirante Silvio Motaa e Chácaras T.V., no perímetro urbano desta cidade, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se e-dividindo: pela frente com a citada rua Regina; de ambos os lados, e fundos com imóveis de propriedade da Urbanizadora de Parques e - Jardins Atlântica Ltda; distando pelo lado esquerdo 55,00 metros - da rua São Sebastião, cadastrado na P.M. local sob nº 4.22.00.12.-0001.0134.00.00-49. PROPRIETÁRIA: URBANIZADORA DE PARQUES E JARDINS ATLÂNTICA LTDA- UPARJAL, com sede nesta cidade, à rua Prudente de-Moraes nº 81, sala 802, 8º andar, CGC/MF nº 43.766.765/0001-40. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 36.739, deste cartório. Araçatuba, 16 de junho de 1.986. Eu, _____, (Fátima A. Antonio Nogueira), Escr. Aut. datilografei. Eu, _____, (Zélia C. Paula Castanheira), Oficial, subscrevi.-:-:-:-:-:-:-:-:-

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC21702595005
onferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A117992.

02- IA-2 Rua Regina, Quadra N, 0009, Matricula nº34.989

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 52595 Guia: 4054756 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	4-22-00-12-0001-0124-00-00	Cód. Imóvel	52595
Proprietário	MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: REGINA, ROSELE, CEP: 16075-420.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM REGINA Quadra: N Lote: 0010 Matricula: 34988		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	250,00 m2	Valor Mº Terreno	9,52	**Valores Venais**	
Testada Principal	10,00 ml	Valor Mº Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	2.380,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	2.380,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 39	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 376

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 320421

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 34.988 FICHA 01

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina, lado ímpar, Bairro Jardim Regina - Araçatuba- S.P.-

IMÓVEL: Um terreno situado no lado ímpar da rua Regina, no Bairro-Jardim Regina, localizado no quarteirão formado pelas ruas Regina, São Sebastião, Almirante Silvio Motta e Chácaras T.V., no perímetro urbano desta cidade, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando se e dividindo: pela frente com a citada rua Regina; de ambos os lados, e fundos com imóveis de propriedade da Urbanizadora de Parques e Jardins Atlântica Ltda; distando pelo lado esquerdo 65,00 metros da rua São Sebastião, cadastrado na P.M. local sob nº 4.22.00.12.0001.0124.00.00-03. PROPRIETÁRIA: URBANIZADORA DE PARQUES E JARDINS ATLÂNTICA LTDA- UPARJAL, com sede nesta cidade, à rua Prudente de Moraes nº 81, sala 802, 8º andar, CGC/MF nº 43.766.765/0001-40. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 36.739, deste cartório. Araçatuba, 16 de junho de 1.986. Eu, [illegible], (Tânia A. Antonio Nogueira), Escr. Aut. datilografei. Eu, [illegible] (Zélia C. Paula Castanheira), Oficial, subscrevi.-:-:-:-:-:-:-:-:-

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC21702595005
ferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A117098

03- IA-3 Rua Regina, Quadra N, 0010, Matricula nº34.988

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 52593 Guia: 4054754 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	4-22-00-12-0001-0104-00-00	Cód. Imóvel	52593
Proprietário	MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: REGINA, ROSELE, CEP: 16075-420.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM REGINA Quadra: N Lote: 0012 Matricula: 34986		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	250,00 m2	Valor Mº Terreno	9,52	**Valores Venais**	
Testada Principal	10,60 ml	Valor Mº Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	2.380,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	2.380,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 39	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br

MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 320421

fls. 380

346

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 34.987 FICHA 01

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina, lado ímpar, Bairro Jardim Regina - Araçatuba- S.P.-

IMÓVEL: Um terreno situado no lado ímpar da rua Regina, no Bairro-Jardim Regina, localizado no quarteirão formado pelas ruas, Regina São Sebastião, Almirante Silvio Motta e Chácaras T.V., no perímetro urbano desta cidade, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente, igual metragem nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se e-dividindo: pela frente com a citada rua Regina; por ambos os lados e fundos, com imóveis de propriedade da Urbanizadora de Parques e-Jardins Atlântica Ltda; distando pelo lado esquerdo 75,00 metros - da rua São Sebastião, cadastrado na P.M. local sob nº 4.22.00.12.-0001.0114.00.00-78. PROPRIETÁRIA: URBANIZADORA DE PARQUES E JARDINS ATLÂNTICA LTDA- UPARJAL, com sede nesta cidade, à rua Prudente de Moraes nº 81, sala 802, 8º andar, CGC/MF nº 43.766.765/0001-40. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 36.739, deste cartório. Araçatuba, 16 de junho de 1.986. Eu, [illegible] (Célia A. Antonio Nogueira), Escr. Aut. datilografei. Eu, [illegible] (Zélia C. Paula Castanheira), Oficial, subscrevi.-:-:-:-:-:-:-:-:-

Cartório Cível de Barretos, Jales e Araçatuba
Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC2170259500 5
Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC2170259500 5
nferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A11799D.

04- IA-4 Rua Regina, Quadra N, 0011, Matricula nº34.987

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC2270168737 3
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇATUBA
RUA: COELHO NETO, 73 BAIRRO: VILA SÃO PAULO
CEP: 16015920 - ARAÇATUBA - SP CNPJ: 45511847000179

Exercício 2022

Cod. Imóvel: 52593 Guia: 4054754 IPTU

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição	4-22-00-12-0001-0104-00-00	Cód. Imóvel	52593
Proprietário	MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO		
Compromissário			
Local do Imóvel	RUA: REGINA, ROSELE, CEP: 16075-420.		
Loteamento	Loteamento: JARDIM REGINA Quadra: N Lote: 0012 Matricula: 34986		
Entrega	RUA: GENERAL GLICÉRIO, 536.		
Bairro	CENTRO, CEP: 16010-080. - ARAÇATUBA - SP.		

Área do Terreno	250,00 m2	Valor Mº Terreno	9,52	**Valores Venais**	
Testada Principal	10,60 ml	Valor Mº Construção	0,00		
Área de Construção	0,00 m2	Alíquota	3,50%	Terreno	2.380,00
Fração Ideal	1,000000	Padrão Construção		Prédio	0,00
Tipo de Construção		Depreciação	0,000000	Valor Venal do Imóvel	2.380,00
Tipo de Imposto	Territorial	Zona	ZONA 39	Data de Lançamento	02/01/2022

Eventos	Valor
Imposto Territorial Urbano	208,04
Contr.Custeio Ilumin.Pública	95,76
Total Lançado	303,80

Processo Nº de 00/00/0000

REGISTRO DE IMOVEIS DE ARAÇATUBA - SP

fls. 384

Rua Torres Homem, 135 – Centro – CEP – 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: criata@uol.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo Nº 320421

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA 34.986 FICHA 01

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina, lado ímpar, Bairro Jardim Regina - Araçatuba- S.P.-

IMÓVEL: Um terreno situado no lado ímpar da rua Regina, no Bairro-Jardim Regina, localizado no quarteirão formado pelas ruas: Regina São Sebastião, Almirante Silvio Motta e Chácaras T.V., no perímetro urbano desta cidade, medindo 10,60 metros de frente, 9,40 metros nos fundos, por 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando-se e dividindo: pela frente com a citada rua Regina; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, confronta com as Chácaras T.V.; do lado esquerdo e fundos com imóveis de propriedade da Urbanizadora de Parques e Jardins Atlântica Ltda UPARJAL; distando pelo lado esquerdo 85,00 metros da rua São Sebastião, cadastrado na P.M. local sob nº 4.22.00.12.0001.0104.00.00-32. PROPRIETÁRIA: URBANIZADORA DE PARQUES E JARDINS ATLÂNTICA LTDA UPARJAL, com sede nesta cidade, à rua Prudente de Moraes nº 81, sala 802, 8º andar, CGC/MF nº 43.766.765/0001-40. REGISTRO ANTERIOR: transcrição nº 36.739, deste cartório. Araçatuba, 16 de junho de 1.986. Eu, (Fátima A. Antonio Nogueira), Escr. Aut. datilografei. Eu, (Zélia C. Paula Castanheira), Oficial, subscrevi.-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

05- IA-5 Rua Regina, Quadra N, 0012, Matricula nº34.986

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
RY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/12/2021 às 10:47 , sob o número WARC21702595005
rConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código A1179A3.

06- Vista Aérea dos Avaliandos A1, A2, A3, A4 e A5 fonte www.googleearth.com
Obs. Imagens meramente ilustrativas

07- Vista Aérea dos Avaliandos A1, A2, A3, A4 e A5 no Bairro Rosele
fonte www.googleearth.com Obs. Imagens meramente ilustrativas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

08- Vista lateral esquerda dos Avaliandos com logradouro

09- Vista frontal dos Avaliandos

10- Vista frontal dos Avaliandos

11- Vista frontal dos Avaliandos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

12- Vista frontal dos Avaliandos

13- Vista frontal dos Avaliandos

14- Vista da lateral direita dos Avaliandos com Logradouro

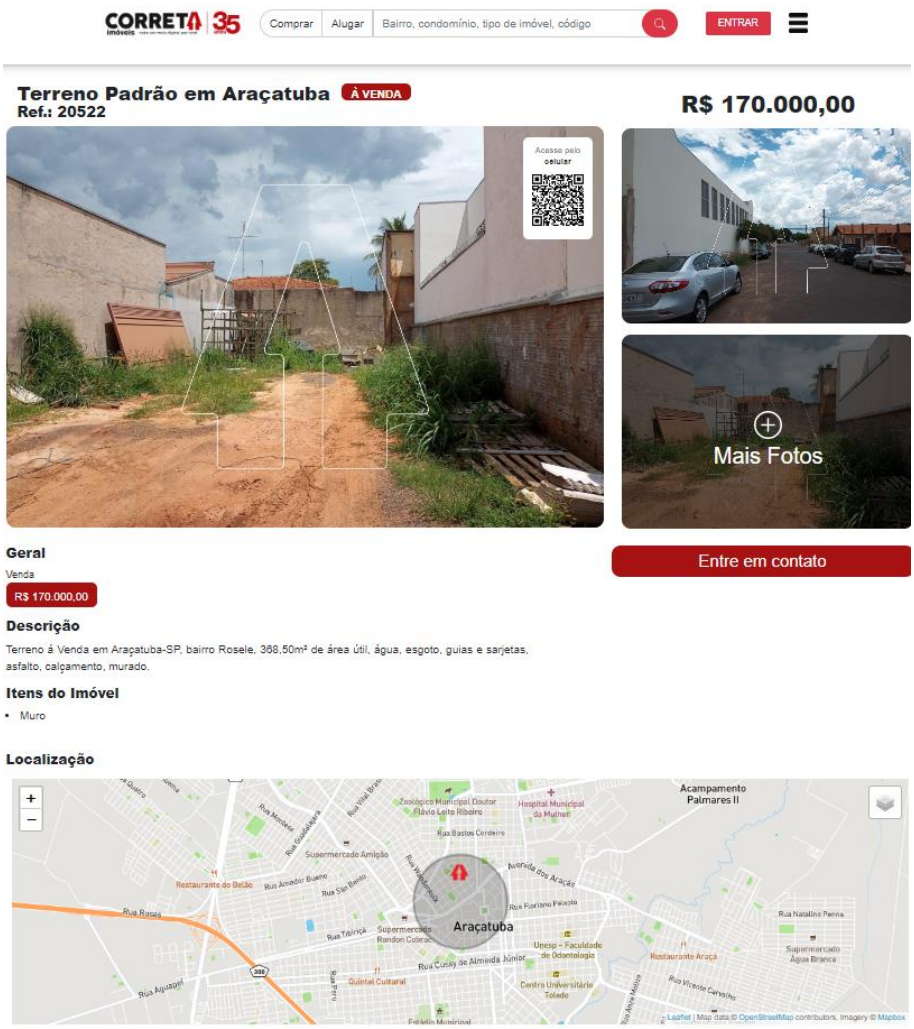
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

REFERENCIAIS

Referência - 01

Fonte: Correta Imóveis	
Telefone/Contato : 18-3607-1111	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial com Fator geoeconômico, densidade comercial, muito superior aos Avaliandos.	
Área (a) : 368,50 m²	**Testada: 12,50 m**
Valor Total (v): R$ 170.000,00	**Valor (R$/m²)** 320,00
https://www.corretaimoveis.com/comprar/Aracatuba/Terreno/Padrao/Rosele/20522	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 170.000,00	368,50	R$ 461,33	12,50	1,0574



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Referência - 02

Fonte: Adevair Carlos Berguio Portela	
Telefone/Contato : 18- 99604-4440	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial com Fator geoeconômico, densidade comercial, superior aos Avaliandos.	
Área (a) : 209,00 m²	**Testada: 10,00 m**
Valor Total (v): R$ 75.000,00	**Valor (R$/m²)** 358,85
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-residencial-jardim-centenario-bairros-aracatuba-209m2-venda-RS75000-id-2570632758/	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 75.000,00	209,00	R$ 358,85	10,00	1,0000

AR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Início / Venda / SP / Lotes/Terrenos à venda em Araçatuba / Residencial Jardim Centenario / Rua Antônio dos Santos Ribeiro

Lote/Terreno à Venda, 209 m² por R$ 75.000

COD. 1G84EKE

Rua Antônio dos Santos Ribeiro, 200 - Residencial Jardim Centenario, Araçatuba - SP VER NO MAPA

209m² | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR | Não informado SOLICITAR

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Lote/Terreno para venda tem 209 metros quadrados em Residencial Jardim Centenário - Araçatuba - SP
O lote/terreno no bairro Residencial Jardim Centenário possui 209 metros quadrados

O lote/terreno está localizado no bairro Residencial Jardim Centenário possui 209 metros quadrados

O lote/terreno no bairro Residencial Jardim Centenário com 209 metros quadrados
Terreno localizado na Rua Rua Antônio dos Santos Ribeiro (Rua principal que liga jd Centenário e São Rafael

Plano , com 209 m2 de esquina.

Aceita Financiamento , Carro na negociação

COMPRA
R$ 75.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Adevair Carlos Berguio Portela

Contato por WhatsApp
Quero visitar
Quero mais informações
(18) 99 VER TELEFONE

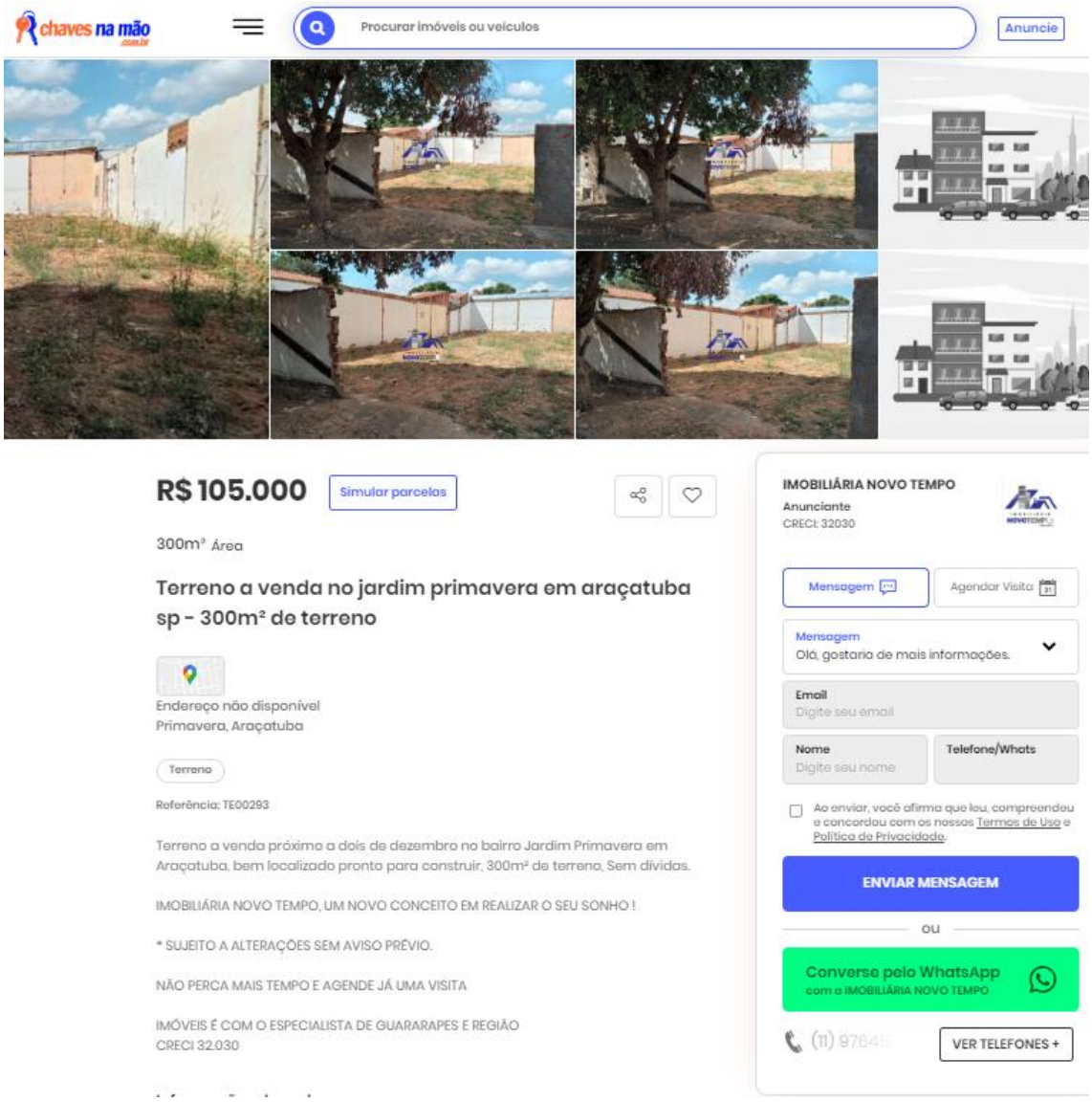
Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies. Entendi

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Referência - 03

Fonte: Imobiliária Novo Tempo	
Telefone/Contato: 11-94758-9501 / 11-97645-6859	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial com	**Fator geoeconômico, densidade comercial, superior aos Avaliandos.**
Área (a) : 300,00 m²	**Testada: 12,00 m**
Valor Total (v): R$ 105.000,00	**Valor (R$/m²)** 350,00
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracatuba-primavera-300m2-RS105000/id-8349302/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-mitula-br-|-venda	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 105.000,00	300,00	R$ 350,00	12,00	1,0466



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Referência - 04

Fonte: Marimor Imóveis	
Telefone/Contato: 18-99781-1924	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial com	**Fator geoeconômico, densidade comercial, superior aos Avaliandos.**
Área (a) : 349,00 m²	**Testada: 12,00 m**
Valor Total (v): R$ 130.000,00	**Valor (R$/m²)** 372,49
https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-aracatuba-primavera-300m2-RS105000/id-8349302/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=premium-mitula-br-|-venda	

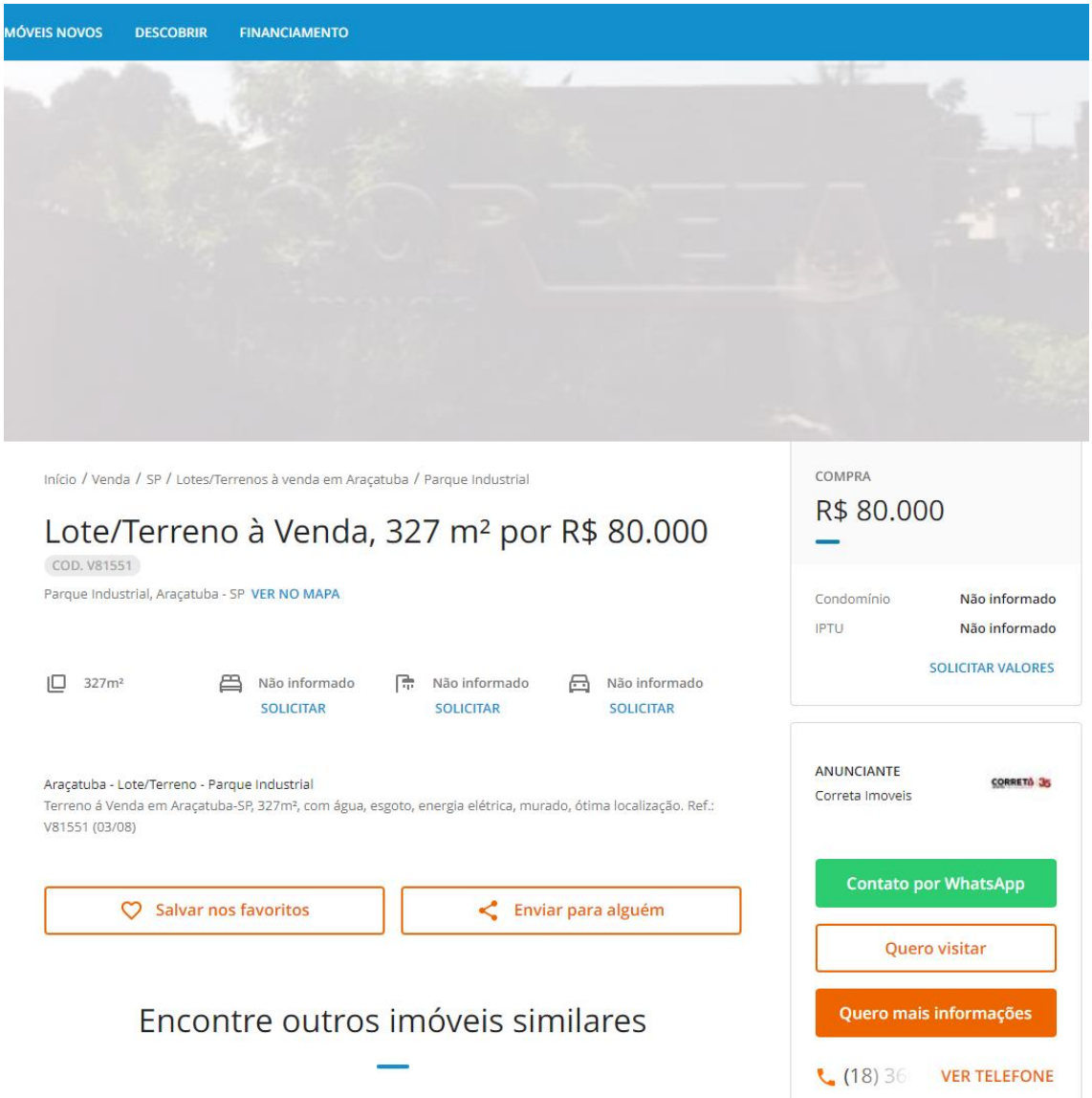
Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 130.000,00	349,00	R$ 372,49	12,00	1,0466

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Referência - 05

Fonte: Correta Imóveis	
Telefone/Contato: 18-3607-1111	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Avaliandos e Referencial com Fator geoeconômico, densidade comercial, semelhantes.	
Área (a) : 327,00 m²	**Testada: 10,00 m**
Valor Total (v): R$ 80.000,00	**Valor (R$/m²)** 327,00
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-industrial-bairros-aracatuba-327m2-venda-RS80000-id-2573254806/	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 80.000,00	327,00	R$ 244,65	10,00	1,0000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Referência - 06

Fonte: Padrão Imóveis	
Telefone/Contato: 18-3608-2537 – Rua Afonso Pena 406 – Centro – Araçatuba-SP	
Tipo: Oferta de terreno sem benfeitoria –	
Transposição = Referencial com Fator geoeconômico, densidade semelhante aos Avaliandos.	
Área (a) : 420,00	**Testada:** 12,00 m
Valor Total (v): R$ 80.000,00	**Valor (R$/m²)** 327,00
https://sp.mgfimoveis.com.br/terreno-para-venda-em-rosele-aracatubasp-522-venda-sp-aracatuba-296150719	

Valor	Area	R$/m²	Fr(m)	Ftest
R$ 82.000,00	420,00	R$ 195,24	14,00	1,0878

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

METODOLOGIA

Adotaremos neste trabalho o **método COMPARATIVO,** com a conjunção quando necessário do **método EVOLUTIVO** com aplicação direta simplificada de fatores pré-estabelecidos previsto na NBR 14.653 da ABNT e uso de Paradigma, para se determinar o valor de venda.

CONCEITO

O uso direto de fatores é passivo de ser aplicado, uma vez que receberão tratamento matemático e homogeneizados a seguir.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

IMÓVEL	Imóvel Paradigma (1.500pontos) IP = 100 %	REPRESENTATIVA % Fórmula: Pontuação IA : 1.500% = X %
IA-1 =	95,33%	1.430
IA-2 =	95,33%	1.430
IA-3 =	95,33%	1.430
IA-4 =	95,33%	1.430
IA-5=	95,33%	1.430

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Tabela 1 - MEDIA DOS VALORES DOS REFERENCIAIS HOMOGENEIZADOS

Obs. Uma vez encontrado o valor do m² de cada área à venda (valor individual), homogeneizaremos esses valores e assim determinar o preço do metro quadrado (R$/m²) do imóvel paradigma, que servira de base para determinar o valor do imóvel Avaliando.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Ref.	Valor m²/R$	Ftrans	Ftest	Fprof	Ftop	Fben	Fgrand	Fofert	Preço Homo.
1	R$ 461,33	0,60	1,0574	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 263,42
2	R$ 358,85	0,60	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 193,78
3	R$ 350,00	0,60	1,0466	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 197,81
4	R$ 372,49	0,60	1,0466	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 210,52
5	R$ 244,65	0,90	1,0000	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 198,17
6	R$ 195,24	1,00	1,0878	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R$ 191,14
	R$ 330,43				VALOR MÉDIO				R$ 209,14
	F. testada (Fr/Fp)f				VALOR m² IMOVEL PARADIGMA				R$ 209,14

Valor Homogeneizado

VH = (v/a) x (Fofert) x (Ftop) x (FFmultp) x (Floc) x (F.m.p)

PH = Preço Homogenizado
VM = Valor Medio
Fo = Fator fonte ou oferta
Ftop = Fator topografia
Fmult = Fator de frentes multipas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

IA - 01

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA1

R$	209,14	x	95,33%	x	0,90	=	R$	179,44 /m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno	
R$ 179,44	x	250,00	=	R$	44.858,96

IA - 02

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA1

R$	209,14	x	95,33%	x	0,90	=	R$	179,44 /m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno	
R$ 179,44	x	250,00	=	R$	44.858,96

IA - 03

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA1

R$	209,14	x	95,33%	x	0,90	=	R$	179,44 /m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno	
R$ 179,44	x	250,00	=	R$	44.858,96

IA - 04

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA1

R$	209,14	x	95,33%	x	0,90	=	R$	179,44 /m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno	
R$ 179,44	x	250,00	=	R$	44.858,96

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

IA - 05

Determinando o valor do solo do Avaliando - 01

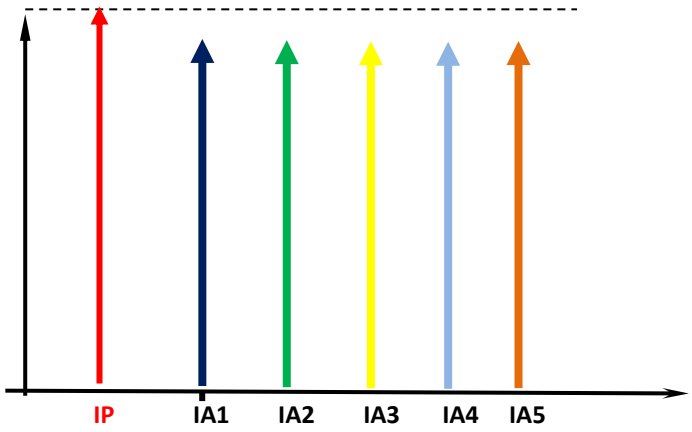
Portanto: (IP * Repres.%) * Fc = IA1

R$	209,14	x	95,33%	x	0,90	=	R$	179,44	/m²

Valor (m² terr)		Area (terr)		Valor Total do Terreno	
R$ 179,44	x	250,00	=	R$	44.858,96

VTR *-Valor Total dos Referenciais*
TR *-Total de Referenciais*
VM (m²) *-Valor Médio do Metro Quadrado*
IP *-Imóvel Paradigma*
Fc *-Fator Comercialização (interesse comercial*
Fa *-Fator de adequação em relação ao estagio da obra*

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA1	=	95,33%
IA2	=	95,33%
IA3	=	95,33%
IA4	=	95,33%
IA5	=	95,33%

Justificativa IA(1-5):

Pontos positivo
-boa testada
-boa área (dimensão)
- boa topografia

Pontos negativo:
-localização no bairro, baixo interesse comercial em razão da localização

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

CONCLUSAO

Foram realizadas pesquisas de mercado e vistorias ao Imóvel Avaliando em cumprimento ao que estabelece a NBR 14.653/2 da ABNT de Junho/2004, aplicando-se fatores de transposição consubstanciada segundo técnica moderna de avaliações como o CAAVI – Conceitos Avançados em Avaliações Imobiliárias, trabalhos periciais Nível III em Grau de Fundamentação e Nível III em Grau de Precisão conforme NBR citada Tabela 5 e 6.

Metodologia registrada na Biblioteca Nacional/MEC.

Este trabalho se enquadra como simplificado pela NBR 14.652 (tópico 10.2) que se louva em informações colhidas junto ao mercado e declinado neste trabalho.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado para venda e locação em:

IA-1 Rua Regina, Quadra N, 0008, Matricula nº34.990

Variável de + 10% R$ 49.344,86

R$ 44.858,96

Variável de - 10% R$ 40.373,06

IA-2 Rua Regina, Quadra N, 0009, Matricula nº34.989

Variável de + 10% R$ 49.344,86

R$ 44.858,96

Variável de - 10% R$ 40.373,06

IA-3 Rua Regina, Quadra N, 0010, Matricula nº34.988

Variável de + 10% R$ 49.344,86

R$ 44.858,96

Variável de - 10% R$ 40.373,06

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

IA-4 Rua Regina, Quadra N, 0011, Matricula nº34.987

Variável de + 10%	R$ 49.344,86
R$ 44.858,96	
Variável de - 10%	R$ 40.373,06

IA-5 Rua Regina, Quadra N, 0012, Matricula nº34.986

Variável de + 10%	R$ 49.344,86
R$ 44.858,96	
Variável de - 10%	R$ 40.373,06

Araçatuba, 08 de Agosto de 2022

Silvio E M Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

Links Pesquisados

https://www.vivareal.com.br/
http://classificados.folhadaregiao.com.br/imoveis.php
https://www.imovelweb .com.br/
https://www.sindusconsp.com.br/
http://tcpoweb.pini.com.br/home/home.aspx
https://www.plenum.com.br/
https://www.trabalhosfeitos.com/
https://ibape-nacional.com.br
https://sp.mgfimoveis.com.br

ANEXOS

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área			
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m^2)	Intervalo característico de áreas. (m^2)	Observações gerais
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_{mi}	Prof. Máxima P_{ma}	"f"	"p"	C_m	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	**1ª Zona** Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	**4ª Zona** Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Araçatuba, 08 de Agosto de 2022

Silvio E M Duarte
Creci 75.519
Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:22 , sob o número WARC22701687373
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código yUMmUkJC.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 1°. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

Processo Hibrido n°: **0 0 1 0 5 8 1 – 6 6. 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Silvana Maria Grossi

Executado: Luiz Alberto Sampaio e Outro

SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE, brasileiro, solteiro, corretor de imóveis e avaliador, Creci 75.519, Perito Judicial nomeado nos autos, vem mui respeitosamente a V. Exa., comunicar que não foi possível realizar a perícia, agendada para o dia **19 de julho de 2022 -10:30 horas** no **Imóvel de Matricula nº 16.346 (fls. 286/287), situado na rua Alfredo Castilhos, 300, bairro Novo Umuarama, Araçatuba-SP Matriculas (C.R.I) 72.598 (fls. 255/256).**

Trata-se de uma residência térrea unifamiliar, habitada por **Daniel Sampaio Aleixo,** brasileiro, motorista de aplicativo, inscrito no CPF n°216.292.328.90, **e sua família**. Este explicou que adquiriu o imóvel em 13 de julho de 2005. Apresentou a Escritura de Venda e Compra do imóvel *(Livro nº 426, Páginas º 288/289 datada em 13/07/2005), e* Certidão de Matricula

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgleq.

atualizada *(vide anexo I e II)*. Diante disto, comunicou que não permitiria a vistoria no imóvel, pois este não pertencia mais ao Executado.

Diante do exposto, aguardo instruções de Vossa. Excelência de como deverei proceder.

Termos em que,

Pede e Aguarda Deferimento.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgleq.

ANEXOS - I

CARTÓRIO
DE NOTAS E PROTESTO
ARAÇATUBA - SP
ORENTINO MARTINS FILHO - TABELIÃO
PAULO ROBERTO SILVEIRA LEITE - SUBSTITUTO

LIVRO NÚMERO 426. PÁGINAS NÚMEROS 288/289.

CARTÓRIO DE NOTAS DE ARAÇATUBA
Luiz Roberto Lavorato

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA
VALOR DE R$.3.142,50

SAIBAM, quantos esta pública Escritura de Compra e Venda virem que aos treze dias do mês de julho do ano de dois mil e cinco (13.07.2005) nesta cidade e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, em Cartório, perante mim Escrevente Autorizado e do Tabelião que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas , a saber: de um lado, como OUTORGANTES VENDEDORES: **LUIZ ALBERTO SAMPAIO**, empresário e advogado, portador da Cédula de Identidade RG. n. 5.656.856-SSP-SP., inscrito no CPF/MF sob n. 312.789.578-08 e sua mulher Sra. **MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO**, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG.n. 6.054.859-SSP-SP., e inscrita no CPF/MF n. 061.721.848-06, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Humaitá n. 393, nesta cidade de Araçatuba; e, de outro lado, como OUTORGADO COMPRADOR: **DANIEL SAMPAIO ALEIXO**, brasileiro, industriário, portador da Cédula de Identidade RG. n. 25.095.833-8-SSP-SP, inscrito no CPF sob número 216.292.328-90, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77 com Sra. **FABIANE FERREIRA ALEIXO**, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG. n. 22.569.002-6-SSP-SP, residentes e domiciliados na rua Natalino Pena, n. 538, nesta cidade de Araçatuba. Os presentes identificados por mim Escrevente Autorizado, pelos documentos acima mencionados, os quais me foram exibidos neste ato do que dou fé. Então pelas partes me foi dito o seguinte: 1-) Que através da escritura lavrada nestas notas, no livro número 38, fls. 140/142 em 20 de agosto de 1.979, registrada sob número 01 na matrícula número 16.346 no Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Araçatuba, os OUTORGANTES VENDEDORES tornaram-se senhores e legítimos possuidores do imóvel seguinte: **O LOTE DE TERRENO SOB NÚMERO 11 DA QUADRA "B"** do loteamento denominado **JARDIM UMUARAMA**, situado no lado par da **RUA ALFREDO CASTILHO**, nesta cidade, distrito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 10,00 (dez) metros de frente, igual medida nos fundos, por 25,00 (vinte e cinco) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a referida rua Alfredo Castilho, pelo lado direito com o lote número 10, pelo lado esquerdo com o lote número 12, e nos fundos com o lote número 03, todos da mesma quadra. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Araçatuba sob número 2.11.00.04.0013.0060.00.00 com o valor venal de R$.3.142,50 para o presente exercício. 2-) Possuindo o referido imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus, inclusive hipotecas legais ou convencionais, débitos fiscais ou de qualquer natureza, por esta escritura e na melhor forma de direito, os OUTORGANTES VENDEDORES vende-o como de fato vendido tem-no, ao OUTORGADO COMPRADOR, pelo preço certo e ajustado de R$.3.142,50 (três mil, cento e quarenta e dois reais e cinquenta centavos) quantia essa que eles vendedores confessam haver recebido, dele comprador em boa e corrente moeda nacional; 3-) Os OUTORGANTES VENDEDORES dão ao OUTORGADO COMPRADOR a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos de todo preço, para não mais exigirem outro pagamento, e desde já cedem e transferem ao OUTORGADO COMPRADOR toda posse, domínio, direitos e ação que sobre o imóvel tinham e vinham exercendo, para que dele possa o

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgleq.

CARTÓRIO
DE NOTAS E PROTESTO
ARAÇATUBA - SP
ORENTINO MARTINS FILHO - TABELIÃO
PAULO ROBERTO SILVEIRA LEITE - SUBSTITUTO

mesmo usar, gozar e livremente dispor, como seu que fica sendo de ora em diante, obrigando-se os OUTORGANTES VENDEDORES por si e seus sucessores a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responderem pela evicção de direito na forma da lei. 4-) Pelos OUTORGANTES VENDEDORES me foi dito que tendo em vista os termos da Lei 8.2120/91 e Decreto 3.048/99 não se encontram enquadrados, nem equiparados a empresa, e em qualquer norma da referida legislação que os coloquem como sujeitos a apresentação de comprovante de Inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, e exigivel para a prática do ato que ora se lavra. 5-) OS OUTORGANTES VENDEDORES apresentam neste ato, a Certidão de propriedade com negativa de ônus e alienações expedida em 05 de julho de 2.005, pelo Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba-SP, a qual é devolvida neste ato às partes, e declaram expressamente sob responsabilidades civil e criminal que não há contra eles nenhum feito ajuizado por ações reais ou pessoais reipersecutórias que envolva o imóvel ora alienado, tudo para fins previstos na Lei Federal n. 7.433/85, regulamentada pelo Decreto n. 93.240/86. O OUTORGADO COMPRADOR, por sua vez, declara ter conhecimento da citada Lei e aceita a declaração , dispensando os OUTORGANTES VENDEDORES da apresentação das demais certidões nelas referidas. 6-) Ficam autorizados todos os registros e averbações decorrentes da presente escritura no competente Cartório de Registro de Imóveis. 7-) Pelo OUTORGADO COMPRADOR me foi dito que aceitava a presente escritura em seus expressos termos, dispensando os OUTORGANTES VENDEDORES da apresentação da certidão negativa de débitos fiscais, conforme o disposto no Parágrafo 2°, do artigo 1°, do Decreto n.° 93.240/86, comprometendo-se os OUTORGANTES VENDEDORES a ressarcir o OUTORGADO COMPRADOR do pagamento de eventuais débitos apurados perante a Prefeitura Municipal local, anteriores à presente aquisição, responsabilizando-se ele OUTORGADO COMPRADOR por todos os lançamentos fiscais incidentes sobre o imóvel a partir desta data. 8-) O OUTORGADO COMPRADOR apresentou-me a guia n.° 059/426 deste cartório, autenticada mecanicamente nesta data pelo Banco do Estado de São Paulo S/A, agência local, provando o pagamento da quantia de R$ 62,85 de Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos ''Inter-Vivos' uma via das quais acompanhará o primeiro traslado desta, ficando outra arquivada em pasta própria deste cartório para os devidos fins. ASSIM O DISSERAM DO QUE DOU FÉ. EMITIDA A DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI CONFORME IN-SRF. Assim o disseram, do que dou fé.- A pedido das partes, lavrei a presente escritura, a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam, do que dou fé. Emolumentos: R$.103,00. Sec. Faz. R$.29,24. IPESP R$.21,68. Reg. Civil R$.5,41. Trib. Justiça R$.5,41. Sta. Casa R$.1.03. Total R$.165,77. Eu, (ª) Luiz Roberto Lavoyer Escrevente Autorizado, a lavrei digitando. (ª) Orentino Martins Filho, Tabelião, a subscrevi. (ª) Luiz Alberto Sampaio // Mariaide Ávila de Aguiar Sampaio // Daniel Sampaio Aleixo // NADA MAIS. Trasladada de acordo com o original do livro número 426 páginas números 288/289. Eu, _____ (Luiz Roberto Lavoyer) Escrevente Autorizado, a conferi, subscrevo, dou fé e assino em público e raso.

Em testemunho _____ da verdade

_____
Luiz Roberto Lavoyer
Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgleq.

ANEXOS - II

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: cristo.sp@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Protocolo
Nº 360598

MATRÍCULA 16 346 | FOLHA 01

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - S.P.
ULYSSES DO AMARAL PAULA
OFICIAL

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

LOCALIZAÇÃO:- Lote nº11, quadra B, lado par, rua Alfredo Castilho, Jardim Umuarama.-

IMÓVEL:-O lote de terreno nº11, da quadra "B, do lado par, na rua Alfredo Castilho, no Bairro Jardim Umuarama, distante pelo lado direito 20,75 metros da rua Afonso Pena, nesta cidade de Araçatuba, medindo 10,00 metros de frente, igual medida no fundo por 25,00 metros da frente ao fundo, de ambos os lados, encerrando uma área de 250,00 metros quadrados, confrontando pela frente com a referida rua Alfredo Castilho, pelo lado direito com o lote nº10, pelo lado esquerdo com o lote nº12, e no fundo com o lote nº03, todos da mesma quadra "B"; cadastrado na P.Municipal local sob nº2.11.00.04.0013.0060.00.00.40.-PROPRIETÁRIOS:- JOÃO ROBERTO LOPES VACAS, comerciante, e sua mulher dona ALICE POSSARI LOPES, - professora, brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77, cic nº312 836 838-49, domiciliados nesta cidade.-REGISTRO ANTERIOR: - nº43 533, deste registro.-Araçatuba, 10 de setembro de 1 979.-Eu, (Luiz Roberto Lavoyer), escr. hab. datilografei.-Eu, (Zélia C.Paula Castanheira) oficial maior, subscrevi.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:.:

R-01-M-16 346

Por escritura lavrada no 3ºcartório de notas e oficio de justiça desta comarca de Araçatuba, no livro nº36, fls.140/142, em 20 de agosto de 1 979, os proprietários, JOÃO ROBERTO LOPES VACAS e sua mulher dona ALICE POSSARI LOPES, acima - qualificados, venderam à LUIZ ALBERTO SAMPAIO, brasileiro, casado no regime de - comunhão de bens, antes da lei 6515/77, com dona Mariaide Avila de Aguiar Sampaio, comerciante, cic nº312 789 578-04, domiciliados nesta cidade; o imóvel matriculado, pelo preço de Cr$33.000,00, sem condições.-Araçatuba, 10 de setembro de 1 979.-Eu, (Luiz Roberto Lavoyer) escr. hab. datilografei.-Eu, (Zélia C.Paula Castanheira) oficial - maior, subscrevi.:

R-2-M-16.346 - Do Mandado datado de 08 de setembro de 1.994, expedido nos autos de Execução (Proc. 618/94), que o Banco Real S/A move contra LUIZ ALBERTO SAMPAIO e MARIAIDE AVILA DE AGUIAR SAMPAIO, perante o Juízo da 38º Vara Cível de São Paulo, constando o R. cumpra-se do MM. Juiz Corregedor Permanente local, verifica-se que o imóvel matrículado foi **PENHORADO** nos referidos autos, que tem o valor de CR$624.644.008,44, figurando como depositário LUIZ ALBERTO SAMPAIO.- Araçatuba, 25 de novembro de 1.994.- (Prot. 113.073) REGISTRADO POR: (João Gilberto Galvão), Escrevente Autorizado.-::::::::::
_/_/_/_/_/_/_/_/_/_

AV-3-M-16.346 - Do Mandado datado de 23 de dezembro de 1.996, expedio pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível local, nos autos de Execução (Proc. 618/94), foi determinado o CANCELAMENTO da penhora objeto do R-2 desta matrícula.- Araçatuba, 10 de março de 1.997.- (Prot. 121.716).- AVERBADO POR: (Marco Antonio Ferrari Santos), Escrevente Habilitado. Eu, (Margarida de Paula Castanheira) OFICIALA SUBSTITUTA, subscrevi.-::::::::::::::::::::
_/_/_/_/_/_/_/_/_/_/_/_/_

-continua no verso-

Página 1 de 2

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

12047-7-AA 696399

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgieq.

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Torres Homem, 135 Centro CEP 16.010-360
Fone: (18) 3609-9290 – E-mail: cristia.spi@gmail.com.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

MATRÍCULA 16.346 | FOLHA 01 VERSO

Av-04 em 29 de julho de 2022.
ATUALIZAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO
MARIAIDE ÁVILA DE AGUIAR SAMPAIO está inscrita no CPF sob nº 061.721.848-06, conforme prova certidão expedida em 03 de outubro de 2019, pela Secretaria da Receita Federal, nos termos da escritura, objeto do R-05. (Protocolo nº 360.598 de 20/07/2022). AVERBADO POR: _____ (Ketyllin Kaory Toledo Marcolino), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773310000000361897223

R-05 em 29 de julho de 2022.
COMPRA E VENDA
Por escritura datada de 13 de julho de 2005, de notas do 3º Tabelião local, livro nº 426, fls 288/289, **LUIZ ALBERTO SAMPAIO**, brasileiro, empresário, RG nº 5.656.855-SP, CPF nº 312.789.578-04 e sua mulher **MARIAIDÊ ÁVILA DE AGUIAR SAMPAIO**, brasileira, empresária, RG nº 6.054.859-SP, CPF nº 061.721.848-06, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei n.º 6.515/77, domiciliados na Rua Humaitá nº 393, nesta cidade, transmitiram por venda o imóvel matriculado a **DANIEL SAMPAIO ALEIXO**, brasileiro, industriário, RG nº 25.095.833-8-SP, CPF nº 216.292.328-90, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, com **FABIANE FERREIRA ALEIXO**, brasileira, do lar, RG nº 22.569.002-6-SP,CPF nº 278.999.148-09, domiciliados na Rua Natalino Penna nº 538, nesta cidade, pelo valor de R$3.142,50. (Protocolo nº 360.598 de 20/07/2022). REGISTRADO POR: _____ (Ketyllin Kaory Toledo Marcolino), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773210000000361898223

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO
CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 360598) que o imóvel da presente matrícula tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES, CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS OU QUAISQUER OUTROS GRAVAMES, integralmente noticiadas na presente, a qual é reprodução autêntica da matrícula nº 16346, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; NADA MAIS.

Araçatuba, sexta-feira, 29 de julho de 2022.

Carla Roberta de Almeida Rodrigues
Escrevente Autorizada

Marcilene Felizardo Nunes
Escrevente Autorizada

Selo Digital: 1204773C360000003619922P

Valor cobrado pela Certidão:

Ao Oficial	R$ 38,17
Ao Estado	R$ 10,85
A Sec da Fazenda	R$ 7,43
Ao TJSP	R$ 2,01
Ao Reg. Civil	R$ 2,62
MP	R$ 1,83
ISS	R$ 1,91
TOTAL	R$ 64,82

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:24 , sob o número WARC22701687411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código cFqlgleq.

Silvio E M Duarte - Creci 75.519 - Rua Tabajaras, 612, Centro, Araçatuba-SP - CEP 16010-390 – Fone 18-3624-2879 / 18-99706-8490
silvioemduarte@hotmail.com

EXCELÇENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4°. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

Processo Físico n°: **0 0 1 0 5 8 1 – 6 6 . 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Classe-Assunto: Execução de Titulo Extrajudicial

Exequente: Silvana Maria Grossi

Executados: Luiz Alberto Sampaio e Outro

SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE, corretor de imóveis, creci 75.519, Perito Judicial nomeado nos autos **fls. 694**, tendo entregue seus Laudos neste Cartório, vem solicitar que V. Exa., se digne a autorizar o levantamento dos honorários já reservados.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 08 de agosto de 2022

Silvio Eduardo Mathias Duarte
Perito Judicial
Creci 75.519

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:26 , sob o número WARC22701687462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código H6sJOQ3V.

Silvio E M Duarte - Creci 75.519 - Rua Tabajaras, 612, Centro, Araçatuba-SP - CEP 16010-390 – Fone 18-3624-2879 / 18-99706-8490
silvioemduarte@hotmail.com

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6 . 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

Nome do beneficiário do levantamento:

Silvio Eduardo Mathias Duarte

CPF/CNPJ:078.511.488-20

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro - PERITO creci 75.519

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 715/716

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 7.650,00 (sete mil, seicentos e cinquenta reais)

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

(**X) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ***Silvio Eduardo Mathias Duarte***

CPF/CNPJ do titular da conta: ***0 7 8 . 5 1 1 . 4 8 8 – 2 0***

Banco: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** Código do Banco:**104**

Agência:**0281** Conta nº **0 1 3 -:0 0 0 1 8 9 4 7 -3 -** Tipo de Conta: ( ) Corrente ( )

Poupança (X) OP(013)Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:26 , sob o número WARC22701687462
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código H6sJOQ3V.

Silvio E M Duarte - Creci 75.519 - Rua Tabajaras, 612, Centro, Araçatuba-SP - CEP 16010-390 – Fone 18-3624-2879 / 18-99706-8490
silvioemduarte@hotmail.com

EXCELÇENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 4°. VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.

Processo Físico n°: **0 0 1 0 5 8 1 – 6 6 . 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2**

Classe-Assunto: Execução de Titulo Extrajudicial

Exequente: Silvana Maria Grossi

Executados: Luiz Alberto Sampaio e Outro

SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE, corretor de imóveis, creci 75.519, Perito Judicial nomeado nos autos fls. 436, tendo entregue seu Laudo neste Cartório, vem solicitar que V. Exa., se digne a autorizar o levantamento dos honorários já reservados fls. **445/446** *(antiga 486/487)*, pela Defensoria Pública, em razão da Perícia realizada em 25 de Fevereiro de 2019, **fls. 475/496** (*antiga fls. 516/537),* no imóvel sito na **rua Tobias Barreto, 351, Quadra 0015, Lote 0018**.

Termos em que,

P. Deferimento.

Araçatuba, 08 de agosto de 2019

Silvio Eduardo Mathias Duarte
Creci 75.519 - Perito Judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:36 , sob o número WARC22701687772
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código zDpw5V0p.

Silvio E M Duarte - Creci 75.519 - Rua Tabajaras, 612, Centro, Araçatuba-SP - CEP 16010-390 – Fone 18-3624-2879 / 18-99706-8490
silvioemduarte@hotmail.com

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo: 0 0 1 0 5 8 1 – 6 6 . 2 0 0 9 . 8 . 2 6 . 0 0 3 2

Nome do beneficiário do levantamento:

Silvio Eduardo Mathias Duarte

CPF/CNPJ:078.511.488-20

Tipo de Beneficiário:

( ) Parte

( ) Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. ____

( ) Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____

(x) Terceiro - PERITO creci 75.519

Tipo de levantamento: ( ) Parcial

(X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: fls. 445/446

(antiga 486/487)

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R$ 628,00 (seiscentos e vinte e oito reais)

Tipo de levantamento:

( ) I - Comparecer ao banco [valores até R$ 5.000,00 – isento de tarifa];

( ) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

(**X) III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];**

( ) IV – Recolher GRU;

( ) V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções "II - Crédito em conta do Banco do Brasil" e "III – Crédito em conta para outros bancos", será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ***Silvio Eduardo Mathias Duarte***

CPF/CNPJ do titular da conta: ***0 7 8 . 5 1 1 . 4 8 8 – 2 0***

Banco: **CAIXA ECONOMICA FEDERAL** Código do Banco:**104**

Agência:**0281** Conta nº **0 1 3 -:0 0 0 1 8 9 4 7 -3 -** Tipo de Conta: ( ) Corrente ( )

Poupança (X) OP(013)Observações:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO EDUARDO MATHIAS DUARTE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 08/08/2022 às 16:36 , sob o número WARC22701687772
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código zDpw5V0p.

ADVOCACIA

EDUARDO CURY & ADVOGADOS

Emissão: 26/03/2025

PLANILHA DE CALCULO

Autor: SILVANIA MARIA GROSSI X Réu: LUIZ ALBERTO SAMPAIO

Processo: 0010581-66.2009.826.0032

Data	Descrição	V. Principal	Multa	Correção	V. Corrigido	Dt Juros	% Juros	V. Juros	Total
14/06/2022	matricula imóvel 16.124	134.224,79		12,3524%	150.804,77			0,00	150.804,77
14/06/2022	matricula imóvel 13.644	64.881,79		12,3524%	72.896,24			0,00	72.896,24
14/06/2022	matricula imóvel 34989	44.858,96		12,3524%	50.400,11			0,00	50.400,11
14/06/2022	matricula imóvel 34988	44.858,96		12,3524%	50.400,11			0,00	50.400,11
14/06/2022	matricula imóvel 34987	44.858,96		12,3524%	50.400,11			0,00	50.400,11
14/06/2022	matricula imóvel 34.986	44.858,96		12,3524%	50.400,11			0,00	50.400,11

Padrão de Cálculo:

CORREÇÃO MONETÁRIA:
- Indexador: IPCA (IBGE). Valores Corrigidos até: 28/02/2025
- Em eventuais casos de deflação foram mantidos os valores nominais.

JUROS MORATÓRIOS:
- Não Apurado

Total do Principal Corrigido:	425.301,45
Total de Multas:	0,00
Total de Juros:	0,00
Total de Despesas Processuais:	0,00
Subtotal:	425.301,45
Total do Cálculo:	**425.301,45**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO CURY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 26/03/2025 às 18:40 , sob o número WARC25700620308
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0010581-66.2009.8.26.0032 e código hpc29UqB.