



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcosbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CHAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 159150486/O-1

DISTÂNCIA DO IMÓVEL ATÉ AO SHOPPING ARAÇATUBA SHOP - AV POMPEU DE TOLEDO, 601 - Aproximadamente 3,1 km com tempo médio de 7 min.



5. Características da Região

Localização do imóvel, na Rua João Batista Botelho, 1211 - Bairro Umuarama, rua residencial, perto de grandes Centros Universitários, é localizado em bairro de periferia, em que tem se desenvolvimento, região residencial, vários apartamentos/condomínios de baixa renda (MRV), casas de médio porte, minimercados, restaurantes, lanchonetes, perto de avenidas de fácil acesso ao centro da cidade, perto de centros universitários. Existe malha asfáltica em todas as ruas da região. Local com transporte público, região dotada de rede de água, esgoto, energia elétrica, toda infraestrutura.

6. Análise e descrição das características físicas do imóvel.

O respectivo imóvel, construção padrão simples, teto de laje, na área da frente, salas e quartos. Na cozinha forro tipo PVC, piso cerâmica antiga, banheiros com revestimentos cerâmico antigo, área do fundo com cobertura telha Eternit. Parte elétrica externa,



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/Q-1

aparenta necessidade de revisão em tomadas, interruptores, lâmpadas. Edícula no fundo com cobertura telha Eternit. A construção é distribuída da seguinte forma: Área da frente de laje, três dormitórios, três banheiros, sendo, um banheiro social, um banheiro apartamento, um banheiro na área do fundo, duas salas, Quartinho dispensa, Cozinha, perfazendo aproximadamente 179,40 m² de área construída, Terreno com 300,00 m².

7. Análise do Valor do Imóvel no Mercado Atual.

Os principais elementos que o mercado imobiliário leva em consideração são, a metragem de terreno, situação atual do imóvel, seu tipo de construção, acabamentos, materiais utilizados, zona de localização, fins de utilização. Sendo assim, conforme metodologias descritas na página 04 e também utilização do MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com análise do valor médio do metro quadrado, agregando a sua construção, atribui-se atualmente para o imóvel o valor médio de mercado de R\$ 187.000,00 (Cento e Oitenta e Sete Mil Reais).

8. Conclusão

Conforme Normas e Princípios, os dados informativos e comparativos mercadológicos, da região da propriedade, também, utilizado como critério, a situação atual do imóvel, o tempo de oferta dos imóveis para venda e locação, no período de 06 (seis) meses, o que demonstra atualmente, um realinhamento dos preços dos imóveis, devido à situação econômica atual do País e ao período de desaquecimento do mercado imobiliário na cidade e na região.

No sentido de atingir o objetivo da avaliação do preço médio de mercado, foram utilizados os princípios e as normas



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoschottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

446 fls. 749

técnicas de Avaliação Mercalógica, geolocalização, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito no PTAM:

- a) No PTAM a análise crítica, do mercado imobiliário, onde foram analisadas todos as referências, conforme normas técnicas e princípios básicos de utilização e valorização média adequada.
- b) Podemos dizer que existem alguns **fatores que podem valorizar ou desvalorizar um imóvel**, são o custo, qualidade e utilidade. Não existe uma fórmula pronta para conjugar todos estes fatores em fórmulas fixas, existe sim uma análise de um parecer, que pode ser feita, não só pelos aspectos objetivos, mas principalmente sob o ponto de vista social e econômico do público ao qual se destina cada imóvel.
- c) No quesito, localização do imóvel é um dos principais pontos de partida para análise, importante para delimitar a região de interesse e qual o tipo de investimento, residencial ou comercial.
- d) O interessado procura analisar a infraestrutura da região, vizinhança, trânsito, vias de acesso, tendência de ocupação das áreas vizinhas, segurança e possibilidades de futuras construções, reformas ou ampliações.
- e) A **análise da localização pode mudar o enfoque dentre as diferentes faixas de renda**. Os investidores menos providos de recursos buscam proximidade com escolas públicas, supermercados, além de facilidade de acesso ao transporte público. Já as camadas de renda mais alta procuram locais mais tranquilos, sem barulho de trânsito e movimentação de comércio.
- f) É preciso verificar, vizinhos, ventilação, insolação, fatores de insalubridade, se for uma área já construída, posição em relação ao sol nascente (para melhores condições de salubridade), tipo de movimentação de veículos e pessoas.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

fls. 750

- g) Referente aos aspectos gerais do imóvel, o tamanho da área é o fator determinante, cujo valor deverá ser sempre compatível com as necessidades do adquirente, devendo também ser considerada a adequação ao uso que se pretende dar ao imóvel. Outro fator, verificar a facilidade de estacionamento, pois hoje qualquer classe social precisa de espaços para deixar seus veículos, que se tornaram condição básica para um mínimo de conforto e condições de trabalho.
- h) Conclui-se, como qualquer produto, quem determina o valor de um imóvel é o mercado. A principal regra, é claro, está na Lei da Oferta e Procura. Ela estabelece o preço de acordo com o número de interessados e a quantidade de produtos disponíveis, analisando o momento econômico atual.
- i) Para o proprietário, corretor ou investidor, conhecer como funcionam as leis desse mercado é fundamental. É preciso avaliar, também, os fatores externos, segurança, serviços disponíveis, que tornam uma região mais prestigiada e procurada do que outras.
- j) O valor do imóvel, depende da finalidade do negócio (aluguel ou venda), residencial ou comercial, tipo de público a que o imóvel será destinado (idade, nível de renda etc.), situação atual do imóvel.

9. Currículo simplificado do Perito Avaliador

Marcos César Bottaro,
Brasileiro, Casado, Perito, Administrador, Contador.
Professor Universitário no Centro Universitário Unisaesiano de Araçatuba, nas áreas: Administração, Contabilidade e Direito.
Mestrado em Ciências da Educação.
Pós-Graduado em Avaliações Imobiliárias Urbanos e Rural.
Pós-Graduado em Gerência Contábil, Financeira e Auditoria.
Pós-Graduado em Informática - T.I. Computação Gráfica.
Bacharel em Direito.
Graduação Licenciatura Plena em Administração.
Técnico em Contabilidade.
Técnico em Informática.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

fls. 751

Técnico em Transações Imobiliárias.
Profissional de Contabilidade, Assessoria e Consultoria nas áreas
Administrativa, Financeira, Documentação de Imóveis.
Perito Judicial e Extrajudicial Imobiliário.
Trabalhos de Perícia Judicial desenvolvido para Fórum de Araçatuba-SP.

Encerrados os trabalhos, espero ter trazido aos autos
as informações técnicas necessárias, sobre ao objeto do **Parecer
Técnico da Avaliação Mercadológica nº 20-B/2018**, o qual foi
concluído em sua íntegra, conforme os princípios e normas
técnicas. Foi redigido, este PTAM, que se compõe de 37 (trinta e
sete) folhas escritas de um só lado, datada e com visto em todas
as páginas e assinatura na petição e na última página.

Cordialmente,

Araçatuba-SP, 26 de dezembro de 2018.

Marcos César Bottaro
Perito Avaliador



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcosbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

COFECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CIAI Nº 8753
CRECI-SP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRC-SP Nº 159150486/O-1

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE ARAÇATUBA-SP.**

REF: PROCESSO Nº: 0018126-85.2012.8.26.0032

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário
Requerente: HSBC Bank Brasil Sa Banco Múltiplo
Requerido: Bom Tempo Comércio de Vidros Ltda Epp e Outros

MARCOS CÉSAR BOTTARO, Perito Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais, tendo concluído, vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, no imóvel na Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1388 - Bairro Umarama - Araçatuba-SP, Matrícula 37.029 - CRI Araçatuba-SP.

Vem mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões consubstanciadas da Perícia realizada no imóvel, conforme **Laudo do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica-PTAM nº 20-C/2018** (páginas 01 a 27).

Araçatuba-SP, 26 de dezembro de 2018.

Marcos César Bottaro
Perito/Avaliador



Perito Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos Cesar Bottaro
 E-mail: mc.bottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CREAL - 08.8753
 CRECSP 10.125791
 CDP - 00016492
 CRCSP - 0015015000/01

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM Nº 20-C/2018

Local do Imóvel: Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1380
 Bairro: Umuarama
 Cidade/Estado: Araçatuba-SP CEP: 16013-180
 Matrícula: 37.029 Livro nº 02 Folha 01 a 03



DATA DE REFERÊNCIA: 13/12/2018



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcosbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

449
fls. 754

Preâmbulo

Atendendo à solicitação do Mandado de Avaliação do Processo Nº: 0018126-85.2012.8.26.0032 da Exª Srª MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Araçatuba, Drª. Adriana Moscardi Maddi Fantini, na forma da lei, conforme as disposições constantes no Artigo 3º da Lei nº 6.530/79 e no Artigo 2º do Decreto nº 81.871/78, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, e ainda, em conformidade com a Resolução Cofeci nº 957/2006 e nº 1.066/2007 e Ato Normativo-COFECI nº 001/2011, o **PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº 20-C/2018** sobre o imóvel em questão, apresentado a seguir:

Imóvel Residencial: Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1388
Bairro Umuarama
Araçatuba-SP - CEP: 16013-180

O trabalho do PTAM-Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi elaborado demonstrando sua geolocalização (com imagens e requintes de detalhes), tais como, vias de acesso, distância entre o imóvel e o centro da cidade, grandes mercados, centro comercial, distâncias entre as universidades, tamanho, estado e utilidade atual benfeitorias e construções existentes.

Avaliação atual do imóvel, qualidade do material utilizado de acabamento, qualidade da pintura, infraestrutura, tamanho da construção.

Análise da Certidão de Matrícula atualizada do imóvel, através do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba-SP, verificação de débitos e documentos junto a Prefeitura Municipal de Araçatuba.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

DA METODOLOGIA

A norma específica para o **PTAM** - Parecer Técnico de Avaliação de Imóveis, neste caso é a Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT** (NBR 14.653-1:2001 e 14.653-2:2004 - **Parte 2 Imóvel Urbano**) e também na forma da lei, conforme as disposições constantes no **Artigo 3º da Lei nº 6.530/79** e no **Artigo 2º do Decreto nº 81.871/78**, diplomas que regem as Atribuições dos Corretores de Imóveis, e ainda, em conformidade com a **Resolução Cofeci nº 957/2006** e nº **1066/2007** e **Ato Normativo-COFECI nº 001/2011** e **MCDDM Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1

450 / fls. 756

SUMÁRIO

1. Preliminares	pg.	06
2. Descrição e Documentação do Imóvel	pg.	07 a 15
3. Fotos do Imóvel	pg.	16 a 17
4. Imagens de Geolocalização	pg.	18 a 23
5. Características da Região	pg.	24
6. Análise e Descrição Físicas do Imóvel	pg.	24
7. Análise Valor Imóvel Mercado Atual	pg.	24
8. Conclusão	pg.	25 a 26
9. Currículo Simplificado Perito	pg.	27



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

1. Preliminares

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao valor do imóvel residencial e seu respectivo terreno:

Local do Imóvel: Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1388
 Bairro: Umuarama
 Cidade/Estado: Araçatuba-SP CEP: 16013-180
 Matrícula: 37.029 Livro nº 02 Ficha 01 a 03
 Solicitante: Exª Srª MM. Juíza de Direito Drª. Adriana Moscardi Maddi Fantini, Terceira Vara Cível do Foro de Araçatuba,

a) Finalidade: Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Processo nº: 0018126-85.2012.8.26.0032

Classe-Assunto: Execução de Título Extrajudicial
 Cédula de Crédito Bancário

Requerente: HSBC Bank Brasil Sa Banco Múltiplo

Requerido: Bom Tempo Comércio de Vidros Ltda EPP e Outros

Situação Atual do Imóvel: Através da visualização externa, imóvel, objeto descrito no processo é uma residência de construção antiga, com aproximadamente 53,50 m2 de construção. O seu terreno é de 300,00m2 Lote 06 Quadra 18. O Estado geral conservação do imóvel aparentemente é mediano. O imóvel está desocupado. Não foi possível a sua vistoria interna.

b) Data da Vistoria: 13/12/2018.



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/0-1

2. Descrição e Documentação do Imóvel

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA-SP - CERTIDÃO ATUALIZADA 07/12/2018



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Tereza Helena, 115 - Centro - CEP 16.010-240
Fone (18) 3664-2401 - E-mail: marcelo@aracatuba.sp.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

Protocolo
Nº 364263

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

37.029

FICHA

01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. DE PAULO

LOCALIZAÇÃO: - Rua Renato Costa Monteiro, lote nº 06, da quadra nº 18, no Bairro Umuarama - Araçatuba, Estado de São Paulo. -

IMÓVEL: - Um lote de terreno sob nº 06, da quadra nº 18, situado na rua Renato Costa Monteiro, no Bairro Umuarama, nesta cidade, do -
trito, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, me -
dindo 10,00 metros de frente por 30,00 metros de fundo, da frente aos fundos
confrontando-se pela frente com a referida rua Renato Costa Montei -
ro, de um lado com o lote nº 5, de outro lado com o lote nº 7, e -
nos fundos com o lote nº 23. - **PROPRIETÁRIO:** - ANTONIO FRANCISCO DE -
BRITO, brasileiro, casado, lavrador, residente na Fazenda José Gar -
cia, município de Birigui, deste Estado. - **REGISTRO ANTERIOR:** - -
transcrição nº 30.580, deste Cartório. - Araçatuba, 12 de junho de
1.987. - Eu, Ademir Poli, Escr. Hab. -
datilografei. - Eu, Zélia C. Paula (Zélia C. Paula
Castanheira) Oficial, subscrevi. - - - - -

R-1-M-37.029

Do Auto de Arresto e Depósito, datado de 22 de maio de 1.987, em -
cumprimento ao R. Mandado do MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta -
comarca de Araçatuba, na ação requerida pela Prefeitura Municipal -
de Araçatuba, contra Antonio Francisco de Brito, referente a execu -
ção fiscal nº 1862/84, no valor de R\$ 252,00, verifica-se que foi
arrestado o imóvel objeto da presente matrícula, para garantia da
ação, o qual ficará depositado em poder de João Eugênio Pinto. - -
Araçatuba, 12 de junho de 1.987. - Eu, Ademir Poli, Escr. Hab. -
datilografei. - Eu, Zélia C. Paula (Zélia C. Paula
Castanheira) Oficial, subscrevi. - - - - -

R-2M-37.029

Do Auto de Conversão de Arresto em Penhora, datado de 29 de março -
de 1.988, extraída dos Autos de Execução Fiscal nº 795/88, requeri -
da pela Fazenda Municipal de Araçatuba, contra Organização Comer -
cial e Imobiliária Mauá e Antonio Francisco de Brito, verifica-se
que foi convertida em Penhora o arresto objeto do R-1 desta matrí -
cula, o qual ficará depositado em poder de João Eugênio Pinto. - - -

-(continua no verso)-

Página 1 de 6



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 15P150486/O-1

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Teodoro Siles 113 - Centro - CEP 14908-345
 Fone (18) 3624-9299 - Email: gregorio@aracatuba.sp.gov.br
 MARCELLO AUGUSTO SANTANA DE MELLO
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - Matrículas
 GERAL

MATRÍCULA
 37.029

FICHA
 01

Araçatuba, 15 de abril de 1.988.- Eu, Antônio Nogueira (Pátina -
Antônio Nogueira) Escr. Aut. datilográfica. Eu, Zélia C. Paula Castanheira Ofi-
 cial, subscrevi.

R-3-M-37.029 - Do Auto de Arresto, Depósito e Avaliação, datado de 01 de março de 1.990, e sua respectiva contra-fé, em cumprimento ao R. Mandado do MM. Juiz de Direito do Anexo Fiscal desta comarca de Araçatuba, na ação requerida pela Prefeitura Municipal de Araçatuba, contra Antonio Francisco de Brito, referente à execução fiscal (proc. nº 1509/89-1); verifica-se que foi ARRESTADO o imóvel matriculado para garantia da ação no valor de R\$ 64,52 que ficará depositado em poder de João Eugênio Pinto.- Araçatuba, 27 de março de 1.990.- REGISTRADO POR: Margarida de Paula Castanheira Oficiala Maior.

Av-4-M-37.029 - Procede-se a presente averbação a vista do carnê de Imposto Predial (IPTU/92), expedido pela Prefeitura Municipal local, para ficar constando que o imóvel matriculado encontra-se cadastrado atualmente junto a municipalidade, com o seguinte número de contribuição: 2.11.00.16.0003.0082.00.00.- Araçatuba, 20 de agosto de 1.992.- AVERBADA POR: João Gilberto Galvão (João Gilberto Galvão), Escrivente Autorizado.

Av-5-M-37.029 - Procede-se a presente averbação a vista do R. Mandado datado de 21 de fevereiro de 1.991, expedido nos autos de Execução Fiscal (Proc. 1.864/84), atual 795/88-2, para ficar constando de cancelamentos dos R-1 e R-2 desta matrícula.- (Prot. nº. 103.524).- Araçatuba, 20 de agosto de 1.992.- AVERBADA POR: João Gilberto Galvão (João Gilberto Galvão), Escrivente Autorizado.

Av-6-M-37.029 - Procede-se a presente averbação a vista do R. Mandado datado de 03 de junho de 1.991, expedido nos autos de Execução Fiscal (Proc. 1509/89-1), para ficar constando o cancelamento do R-3 desta matrícula.- (Prot. 103.524).- Araçatuba, 20 de agosto de 1.992.- AVERBADA POR: João Gilberto Galvão (João Gilberto Galvão), Escrivente Autorizado.

R-7-M-37.029 - Da Carta de Arrematação datada de 21 de fevereiro de 1.991, extraída dos autos de Execução Fiscal (Proc. 795/88-2), movido pela Fazenda Municipal de Araçatuba, contra ANTONIO FRANCISCO DE BRITO, e que teve curso perante o Juízo e Cartório do Anexo Fiscal local, verifica-se que por Sentença de 28/12/1990, o imóvel matriculado foi arrematado por MÁRIO SÉRGIO LOPES, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público municipal, RG. 1).561.251-SP, CPF. 023.751.488-51, residente e domiciliado nesta cidade na rua Aquidaban nº 77, pelo valor de R\$ 13.000,00; sendo de R\$ 4.489.522,60, o v.v. do imóvel, para o exercício vigente.- (Prot.

(continua fls. 2)

Página 2 de 6



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcosbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Tenente Honório 115 - Centro - CEP 16400-290
 Fone (18) 3624-2299 - E-mail: mcbottaro@cofeci.org.br
 MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 37 029 FICHA 02 VERSO

Melo, Oficial.

R-13 em 14 de maio de 2010.

FORMAL DE PARTILHA

Por formal de partilha passado em 17 de dezembro de 2008, pelo Cartório do 1º Ofício e Juízo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões, da comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr. José Daniel Diniz Gonçalves, extraído dos autos nº 6145/05 de inventário dos bens deixados por GERVÁSIO ALVES GARCIA, CPF nº 019.423.601-34, falecido em 21 de outubro de 2005, no estado civil de casado com Alice Clarice Ferraz Garcia, verifica-se que conforme sentença proferida em 22 de julho de 2008, transitada em julgado em 22 de agosto de 2008, o imóvel desta matrícula, avaliada em R\$5.637,00, foi partilhado para a viúva meirinho ALICE CLARICE FERRAZ GARCIA, brasileira, aposentada, RG nº 400.896-MT, CPF nº 067.516.098-76, domiciliada na Rua Bernardino de Campos nº 954, Bandeirantes, nesta cidade; e aos herdeiros filhos: 1) ANTÔNIO CARLOS GARCIA, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, RG nº 8.490.789-SP, CPF nº 023.773.498-37, domiciliado na Rua Bernardino de Campos nº 954, Bairro Bandeirantes, nesta cidade; 2) MARIÂNGELA FERRAZ GARCIA SATTO, brasileira, do lar, RG nº 15.297.333-SP, CPF nº 023.732.518-76, casada pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 7.991, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do CRI de Aradina/SP, com RENATO SUSSUMO SATO, brasileiro, mecânico, RG nº 3.772.849-SP, CPF nº 644.531.548-87, domiciliados em Terno Naka 412, Estado de Yamashita Haisu 102, na cidade de Ayase-shi, Kanagawa-ken, Japão; 3) ANA MARIA GARCIA BRACALE, brasileira, professora, RG nº 13.662.063-2-SP, CPF nº 023.548.098-32, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com BOLIVAR BRACALE JÚNIOR, brasileiro, comerciante, RG nº 11.962.717-SP, CPF nº 023.807.888-47, domiciliados na Rua Silva Jardim nº 886, Bairro Bandeirantes, nesta cidade; 4) JOERLY FERRAZ GARCIA NAKASHIMA, brasileira, comerciante, RG nº 16.678.198-8-SP, CPF nº 063.968.998-17, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MAMORU NAKASHIMA, brasileiro, médico, RG nº 7.912.934-SP, CPF nº 969.874.308-10, domiciliados na Rua Emancipação nº 147, Centro, na cidade de Itaquaquecetuba/SP; e, 5) ALICE MARIA GARCIA, brasileira, solteira, maior, psicóloga, RG nº 18.506.041-SP, CPF nº 076.084.378-39, domiciliada na Rua Senador Queirós nº 96, ap. 201, na cidade de São Paulo/SP, na proporção de 50% para a viúva meirinho e 10% para cada herdeiro filho. (Protocolo nº 212.213 de 30/04/2010). REGISTRADO POR: Priscila Saraiva de Oliveira, (Priscila Saraiva de Oliveira), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-14 em 15 de julho de 2011.

FORMAL DE PARTILHA

Por formal de partilha passado em 22 de junho de 2011, pelo Cartório do 2º Ofício e Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões da comarca de Araçatuba, Estado de Estado de São Paulo, subscrito pelo MM. Juiz de Direito Dr. Alcides Lourenço Cabral Filho, extraído dos autos nº 032.01.2009.016977-5, ordem 1892/2009 de arrolamento dos bens deixados por ALICE CLARICE FERRAZ GARCIA, CPF nº 067.516.098-76, falecida em 31 de maio de 2009, no estado civil de viúva, verifica-se que conforme sentença proferida em 03 de março de 2011, transitada em julgado em 31 de março de 2011, a parte ideal de 50% do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$5.446,58, foi partilhado para os herdeiros filhos: 1) MARIÂNGELA FERRAZ GARCIA SATTO, brasileira, do lar, RG nº 15.297.333-SP, CPF nº 023.732.518-76, casada pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 7.991, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, do CRI de

- continua na folha 03 -

Página 4 de 6



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/O-1



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Tenente Honório 115 - Centro - CEP 14.010-160
Fone: (18) 3404-3249 - E-mail: registro@aracatuba.sp.br
MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 37.029 FICHA 03 ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
continuação da ficha 02-

Andradina/SP, com RENATO SUSSUMO SATO, brasileiro, aposentado, RG nº 3.772.849-SP, CPF nº 644.531.548-87, domiciliados na Rua Evandro Brembali Calvoso nº 1.687, na cidade de Andradina/SP; 2) ANA MARIA GARCIA BRACALE, brasileira, comerciante, RG nº 13.662.063-2-SP, CPF nº 023.548.098-32, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com BOLIVAR BRACALE JÚNIOR, brasileiro, comerciante, RG nº 11.962.717-SP, CPF nº 023.807.888-47, domiciliados na Rua Barão do Triunfo nº 354, nesta cidade; 3) JOERLY FERRAZ GARCIA NAKASHIMA, brasileira, do lar, RG nº 16.678.198-8-SP, CPF nº 063.968.998-17, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com MAMORU NAKASHIMA, brasileiro, médico, RG nº 7.912.954-SP, CPF nº 969.874.308-10, domiciliados na Rua Carlos Barbosa da Silva nº 201, Vila Santa Bárbara, na cidade de São Paulo; e, 4) ALICE MARIA GARCIA, brasileira, solteira, maior, psicóloga, RG nº 18.506.041-SP, CPF nº 076.084.378-39, domiciliada na Rua Alameda dos Santos nº 211 - 1805, na cidade de São Paulo/SP; e, 5) ANTÔNIO CARLOS GARCIA, brasileiro, separado judicialmente, serviços gerais, RG nº 8.490.789-SP, CPF nº 023.775.498-37, domiciliado na Rua Duque de Caxias nº 1.165, na cidade de Paranaíba/MS. Na proporção de 20% da parte ideal inventariada para cada um. (Protocolo nº 224.987 de 11/07/2011). REGISTRADO POR: (Priscilla Samiva de Oliveira), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-15 em 21 de janeiro de 2015.

PENHORA

Por certidão de penhora expedida em 13 de janeiro de 2015, pelo Cartório do 3º Ofício e Juízo de Direito da 3ª Vara, ambos do Cível da Comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, subscrita pelo Escrivão/Diretor, Sr. Paulo Roberto Urbano de Souza, extrai da dos autos da ação de Execução Cível, Processo nº 0018126-85.2012.8.26.0032, movida por HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, CNPJ nº 01.701.201/0001-89, em face de ANA MARIA GARCIA BRACALE, CPF nº 023.548.098-32, e seu marido BOLIVAR BRACALE JÚNIOR, CPF nº 023.807.888-47, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77; e, BOM TEMPO COMÉRCIO DE VIDROS LTDA EPP, CNPJ nº 07.438.750/0001-99, foi procedida a penhora da parte ideal de 20,00% do imóvel matriculado, de propriedade de Ana Maria Garcia Bracale casada com Bolivar Bracale Junior. Valor da causa: R\$120.049,74. Foi nomeada depositária Ana Maria Garcia Bracale, já qualificada. Fazem parte da presente os imóveis objetos das matrículas nºs 8.385 e 11.177. (Protocolo nº 264.813 de 12/01/2015). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

R-16 em 20 de maio de 2015.

INVENTÁRIO EXTRAJUDICIAL

Por escritura datada de 02 de março de 2015, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Andradina/SP, livro nº 176, fls. 248/256, que instrumentalizou a sucessão de RENATO SUSSUMO SATO, CPF nº 644.531.548-87, falecido em 21 de janeiro de 2015, no estado civil de casado pelo regime da comunhão universal de bens

continua no verso

Página 5 de 6



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1655

CIAJ Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 15P150486/O-1

REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARAÇATUBA - SP

Rua Tiradentes 817 - Centro - CEP: 16.110-140
 Fone: (18) 3609-9290 - E-mail: mcbottaro@cofeci.org.br
 MARCELO AUGUSTO SANTANA DE MELO
 OFICIAL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 37.029 FICHA 03

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

na vigência da Lei n.º 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º 7.991, no CRL de Andradina/SP, com Mariângela Ferraz Garcia Sato, nomeada inventariante, verifica-se que a parte ideal correspondente a 1/3 do imóvel matriculado, avaliada em R\$2.178.67, foi partilhada a viúva meeira: MARIANGELA FERRAZ GARCIA SATTO, brasileira, do lar, RG n.º 15.297.333-SP, CPF n.º 023.732.518-76, domiciliada na Rua Evandro B. Calvoso n.º 1.687, Centro, na cidade de Andradina/SP; e aos herdeiros filhos: 1) SHEILA SATTO TANAKA, brasileira, do lar, RG n.º 33.570.749-X-SP, CPF n.º 300.240.178-17, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei n.º 6.515/77, com FLÁVIO MELO TANAKA, brasileiro, mecânico, RG n.º 34.173.059-2-SP, CPF n.º 284.410.518-10, domiciliados na Rua Pitágoras Marinelli n.º 900, Centro, na cidade de Mirante do Paranapanema/SP; 2) SIMONE FERRAZ GARCIA SATTO, brasileira, divorciada, promotora de eventos, RG n.º 33.570.748-8-SP, CPF n.º 307.765.958-14, domiciliada na Rua Evandro B. Calvoso n.º 1.687, Centro, na cidade de Andradina/SP; e, 3) RENATO SUSSUMO SATTO JUNIOR, brasileiro, solteiro, maior, estudante, RG n.º 44.074.937-2-SP, CPF n.º 227.873.408-30, domiciliado na Rua Evandro B. Calvoso n.º 1.687, Centro, na cidade de Andradina/SP. Na proporção de 1/2 ou 50% para a viúva meeira e 1/6 para cada herdeiro filho. (Protocolo n.º 268.479 de 11/05/2015). REGISTRADO POR: *Silvia Izipato de Carvalho Lourenço* (Silvia Izipato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

CERTIDÃO
 CERTIFICO e dou fé (Protocolo nº 364063) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 37029, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73, NADA PAIS.

Araçatuba, sexta-feira, 7 de dezembro de 2018

Rodrigo Facci
 Rodrigo Facci
 Escrevente Autorizado

Francisco Neguinha Junior
 Escrevente Autorizado

Selo Digital: 1201173C300006003643739Q

Valor cobrado pela Certidão:

At. Oficial	R\$ 30,00
At. Estado	R\$ 8,72
At. Iprop	R\$ 5,00
At. TBP	R\$ 1,00
At. Reg. Civil	R\$ 2,11
MP	R\$ 1,47
ISS	R\$ 1,53

TOTAL R\$ 52,81

Página 6 de 6



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Fz 1SP150486/O-1

457 fls. 764

Conforme Ficha de Atualização Cadastral do Contribuinte 11/12/2018

Prefeitura Municipal de Araçatuba

Proprietário: GERVÁSIO ALVES GARCIA

Local do Imóvel: Rua Manoel Balthazar Sobrinho, 1388

Bairro: Umuarama

Cidade/Estado: Araçatuba-SP CEP: 16013-190

Matricula: Não Consta

Cód. Contribuinte: 13586

Cód. Imóvel: 10184

Inscrição: 2-11-00-16-0003-0082-01-00

Área do Terreno: 300,00 m2

Testada Principal: 10,00 ml

Área de Construção: 53,50 m2

Tipo de Construção: Residencial

Padrão da Construção: PADRÃO II

Zona: ZONA 28

Endereço de Entrega do IPTU

Destinatário: GERVÁSIO ALVES GARCIA

Rua Doutor Ângelo Brívio, 1128 - A/C LUZIA

CONCEIÇÃO DOS SANTOS FERLETE

Bairro: Umuarama - CEP:16013-180

Cidade: ARAÇATUBA-SP



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscabbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 1SP150486/O-1

P.M.A. - Ficha de Atualização Cadastral 11/12/2018

PARA USO DO CORREIO 1ª 2ª 3ª Comprimante de Não Entrega		Prefeitura Municipal de Araçatuba COELHO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA- SP			
Assim	☐		COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU E FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL - EXERCÍCIO 2018		
Embarcado	☐				
Endereço insuficiente	☐				
Muito caro	☐				
Não encontrado	☐				
Não foi entregue	☐				
Não foi recebido	☐	Cod Imóvel 10168	Inscrição do Imóvel 2-11-03-16-0093-0082-01-00	Lançamento 3202208	
Outros	☐	Destinatário: GERVÁSIO ALVES GARCIA Endereço: RUA: DOUTOR ÂNGELO BRIVIO, 1128 Compl. AV. LUZIA CONCEIÇÃO DOS SANTOS FERLETE Bairro: UMUARAMA, CEP. 16013-150. Cidade: ARAÇATUBA - SP			
Data 1ª tentativa _____	Entregado _____	Recebido em _____	RG _____	Assinatura do Receptor _____	
Data 2ª tentativa _____	Entregado _____				
Data 3ª tentativa _____	Entregado _____				

FICHA DE ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO CONTRIBUINTE			Código do Imóvel
Cad. Contribuinte 13585	Cad. Imóvel 10154	Inscrição 2-11-00-16-0003-0082-01-00	 10184
Sr. Contribuinte para solicitação de atualização cadastral, alterações, transferências de proprietário ou complementação dos dados de seu cadastro, poderá ser preenchido esta ficha de atualização, sendo necessário anexar cópias de documentos que comprove a titularidade do imóvel e protocolar o pedido.			
Nome			
CNPJ - CPF			
Endereço			
Complemento		Número	
CEP		Telefone	
Cidade		Estado	
Data			
Assinatura Contribuinte			

	Prefeitura Municipal de Araçatuba	IPITU
CÓDIGO NETO 73 CEP 16015-920 ARAÇATUBA - SP		
Cód. Imóvel 10184	Data 3202209	IPITU
DADOS DO IMÓVEL Inscrição: 211-03-19-0003-0082-01-00 Cód.Imóvel: 10184 Proprietário: GERVASIO ALVES GARCIA Compromissão: Local do imóvel: RUA MANOEL BALTAZAR SERRANO, 399 - BOM SUCESSO, CEP: 16015-190 Loteamento: Loteamento ARACATUBA JARDIM QUA D e 2019 Lote: 0006 Matrícula: Entrega: AGUIA DOUTOR ANGELO BRUNO 1129 Comp: ATILUZIA CONCEIÇÃO DOS SANTOS FERLETE Bairro: LUARALLA CEP: 16013-190 ARAÇATUBA - SP		Eventos Imposto Predial e Terr. Urbano: 182,40 Taxa Remoção de Lixo Residencial: 120,38



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
Marcos César Bottaro
E-mail: mcbottaro@hotmail.com
E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
(18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
CRECISP Nº 125791
CNP Nº 016297
CRCSP Nº 15P150486/Q-1

fls. 766

P.M.A. Resumo Geral de Débitos - Data da Atualização 11/12/2018

Prefeitura Municipal de Araçatuba
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Rendas Municipais



Prefeitura Municipal de Araçatuba

SECRETARIA DA FAZENDA

Departamento de Receita Municipal

RUA COLÉGIO N.º 12 - VILA SÃO PAULO - CEP: 16015-974 ARAÇATUBA - SP

Fone: (18) 3624-1665 / 3624-1666

CNPJ: 45511845/000179

Resumo de Débitos Seleccionados - Por Exercício

Origem de Pesquisa: Imobiliário 10184 Data da Atualização: 11/12/2018

Inscrição: 2-11-06-16-0003-0062-01-00

Id. Físico: 10184

Proprietário: GERVÁSIO ALVES GARCIA CRC: 13586

CPF: 010.423.801-34

RG: 1.867.576

Local do Imóvel: RUA MANOEL BALTHAZAR SOBRINHO, 1389

Bairro: UBUARAMA, CEP: 16013-190

Loteamento: Loteamento JARDIM UBUARAMA Quadra: 0016 Lote: 0006 Matrícula:

Endereço de Entrega: RUA DOUTOR ANGELO BRIVIO, 1128 Camp: A/C LUZIA CONCEIÇÃO DOS SANTOS FERLETE

Bairro: UBUARAMA, CEP: 16013-180 ARAÇATUBA - SP

Tributo	Código	Número	Situação	Processo	Lancto/Repet	Exer.	Valor Lanç.	Correção	Juros	Multa	Honor.	Desc.	Total
ITR-UR	10184	Imob: 390	NORMAL		Lan 3232708	2018	51,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	52,33
Total da Inscrição							51,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	52,33
Total Débito Geral							51,33	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	52,33

8841 VRS

11/12/2018

Página 1

342 - Resumos de Débitos Seleccionados - Por Exercício



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 15P150486/O-1

3 - Fotos do Imóvel

O Imóvel residencial, com 53,50 m² de construção, aparentemente é distribuído, em uma sala, um quarto, uma cozinha e banheiro. Terreno 10m x 30m, total de 300,00 m², desocupado.

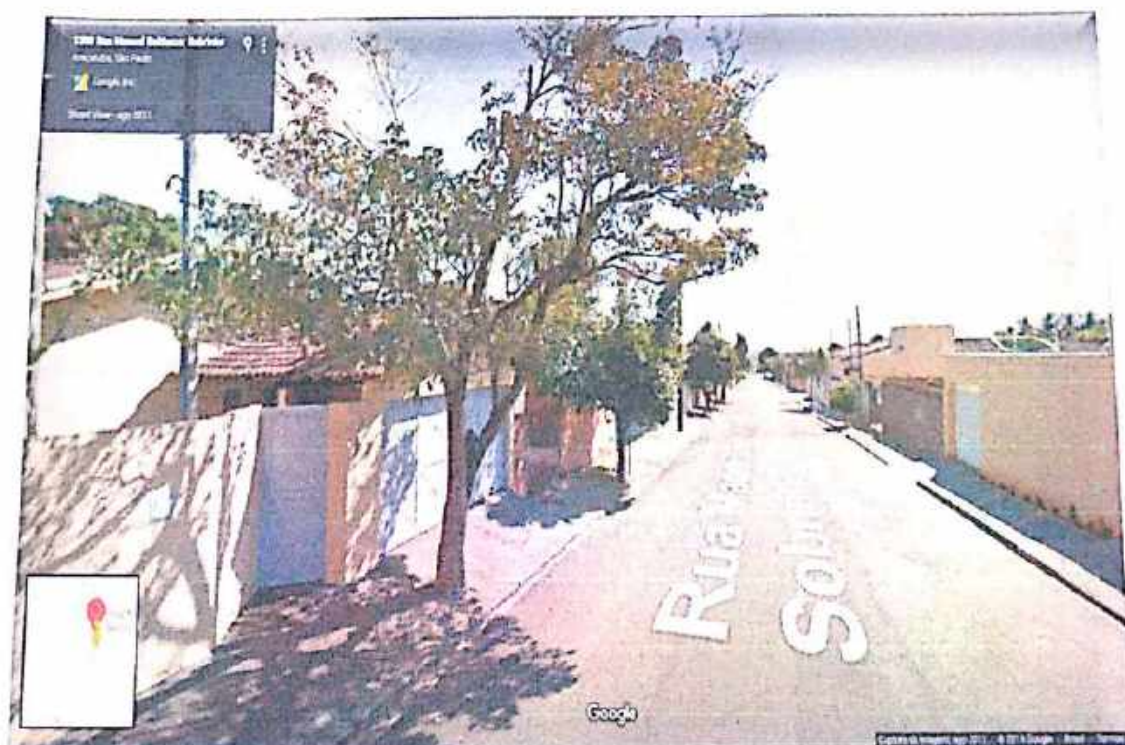


IMÓVEL DESOCUPADO



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcoscbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

CNAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 1SP150486/O-1



VISÃO DA RUA DO IMÓVEL
 RUA MANOEL BALTAZAR SOBRINHO



Perito-Avaliador de Imóveis Urbanos e Rurais
 Marcos César Bottaro
 E-mail: mcbottaro@hotmail.com
 E-mail: marcosbottaro@gmail.com
 (18) 99773-6789 / (18) 3624-1665

ENAI Nº 8753
 CRECISP Nº 125791
 CNP Nº 016297
 CRCSP Nº 15P150486/O-1

4 - Imagens Geolocalização correspondente ao Imóvel

