

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)

Referência: 02-10.12.2025

Bairro: Chácara São João

Responsável Técnico: Clorivaldo Antônio Marchiori
CRECI: 36.162

Data: 10/12/2025

SUMÁRIO

FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.01
1. OBJETIVO.....	PAG.02
2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL.....	PAG.02
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL.....	PAG.02
4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO.....	PAG.03
5. METODOLOGIA UTILIZADA.....	PAG.03
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	PAG.03
7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL.....	PAG.04
8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	PAG.06
9. PESQUISA DE AMOSTRAS.....	PAG.09
10. CÁLCULOS.....	PAG.14
11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	PAG.20
12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES.....	PAG.20
13. QUESITOS.....	PAG.20
14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL.....	PAG.20
15. ANEXOS.....	PAG.21

FICHA EXTRATO DA AVALIAÇÃO

Data: 10/12/2025

Código do laudo: 2-10.12.25

Finalidade: Alienação/Partilha de Bens

Objetivo: Determinação do valor de mercado para compra e venda.

Proprietários: José Salvador Riolo e Maria Aparecida Faria Riolo

Matrícula nº 34.535 CRI de Amparo – SP

Endereço: Bairro Chácara São João- Lote 5-2 Quadra C (Rua Ribeirão Preto, S/N)

Georreferencia: 22°42'12.9"S 46°48'40.3"W

Cidade/UF: Amparo/SP

Área do terreno: 330,5 m²

Valor do terreno: **R\$ 184.000,00**

Classificação quanto à liquidez: **Média**

Metodologia aplicada: MCDDM

Responsável Técnico: Clorivaldo Antônio Marchiori

Creci: 36.162

1. OBJETIVO

Determinar o valor de mercado do imóvel, considerando as condições físicas, legais e mercadológicas.

2. LOCALIZAÇÃO E IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Ribeirão Preto, S/N – Lote 5-2 Quadra C

Bairro: Chácara São João

Cidade/UF: Amparo/SP

CEP: 13905-714

Georreferencia: 22°42'12.9"S 46°48'40.3"W

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

Terreno com acesso na parte direita ao nível da rua, totalmente plano, porém a rua sendo em declive leva o terreno a ter uma diferença de aproximadamente 2,5 metros em relação ao nível da rua em sua parte mais alta, **porém sem trazer nenhuma limitação de construção** tendo em vista que o acesso ao terreno é no nível da rua e o terreno tendo sua superfície totalmente plana. Terreno possui um formato irregular, assemelhando-se a um polígono irregular.

- Frente: 10,00 metros para a Rua Ribeirão Preto
- Fundos: 12,23 metros, confrontando com a Fazenda São Pedro
- Lado esquerdo: 40,46 metros, confrontando com parte do lote nº 05
- Lado direito: inicia-se com 21,90 metros, quebra a esquerda por 2,00 metros, segue a direita por mais 9,30 metros, até os fundos, confrontando com outra parte do lote nº 05 onde, atualmente encontra-se a casa nº 246
- **Área do terreno:** 330,5 m²

4. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Destina-se à partilha/alienação de bens em procedimento judicial ou extrajudicial.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Por se tratar de um terreno simples, sem construção, foi utilizado o seguinte método.

- MCDDM (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado está inserido em uma região distante do centro da cidade, de uso predominantemente residencial, com oferta ativa de terrenos com características similares. O comportamento de mercado local é estável e apresenta diversas opções de terrenos com valores e tamanhos variados o que não torna a região exclusiva.

Diante desse cenário, a liquidez do imóvel é considerada **média**, compatível com o perfil do mercado imobiliário na região.

7. CARACTERIZAÇÃO FÍSICA E VISTORIA AO IMÓVEL

Data da vistoria: 25/11/2025

Croqui de Localização:



Região:

O imóvel está localizado no bairro denominado “Chácaras São João”, de ocupação predominantemente residencial unifamiliar. O padrão construtivo da vizinhança é misto, com imóveis de padrão econômico a médio. A infraestrutura urbana local é completamente implantada possuindo a maioria das ruas asfaltadas e algumas em paralelepípedo. O bairro é atendido por redes de energia elétrica, saneamento básico, iluminação pública, internet e transporte público.

Imóvel:

O terreno possui topografia predominantemente plana, permitindo uso construtivo com baixa necessidade de movimentação de solo. Apresenta formato irregular, semelhante a um polígono alongado, com testada de 10,00 metros voltada para a Rua Ribeirão Preto. As divisas laterais e de fundos estão descritas na Seção 3 deste laudo. **O imóvel não possui edificações.**

8. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1- Vista frontal do imóvel a partir da rua



2- Perspectiva da rua em sentido descendente



3- Perspectiva da rua em sentido ascendente



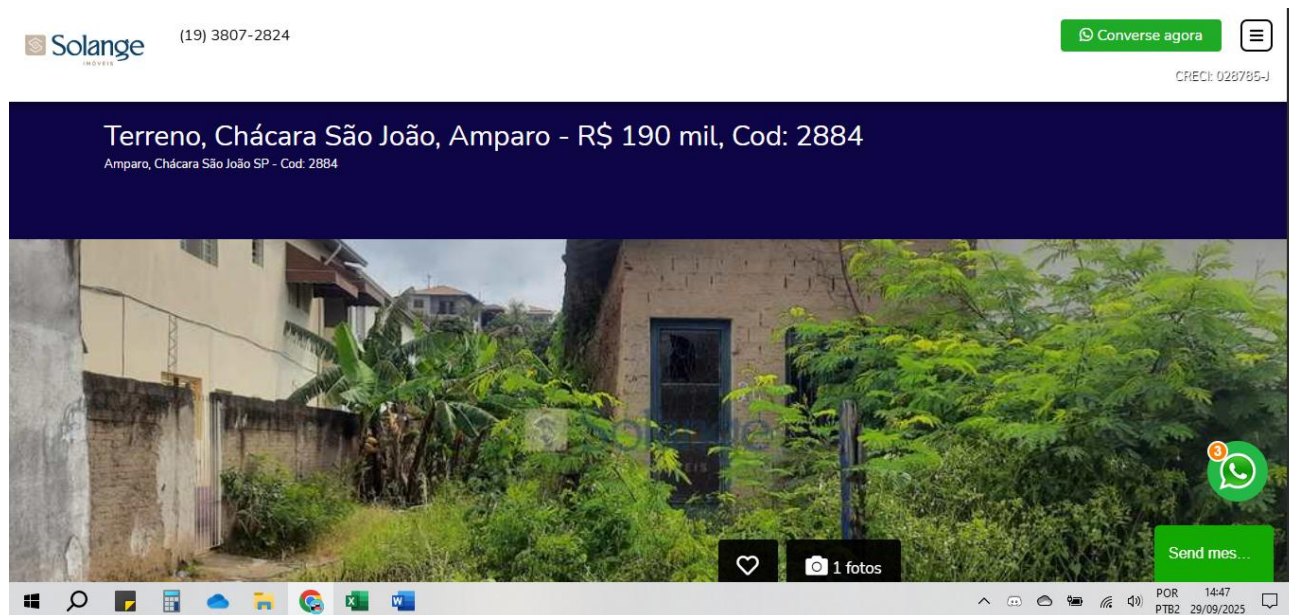
4- Vista do imóvel



9. PESQUISA DE AMOSTRAS

Foram coletadas 6 amostras de terrenos similares no bairro e em bairros vizinhos, com área em valores próximos ao imóvel avaliado e valores entre R\$ 119.000,00 e R\$ 200.000,00. As fontes são de sites de imobiliárias locais.

Amostra 1 – Acesso em 29/09/2025

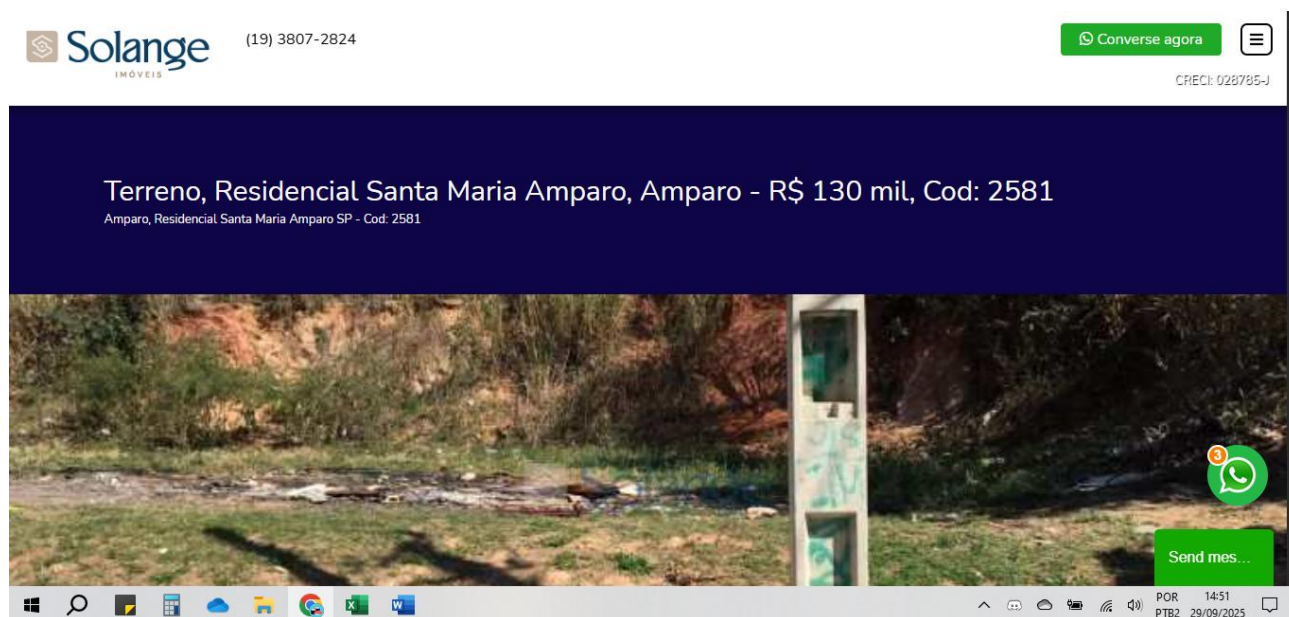


Imobiliária Solange -

<https://imobiliariasolange.com.br/detalhes/imovel/terreno/amparo/chacara-sao-joao/codigo/2884>

Valor R\$ 190.000,00

Área: 320 m²

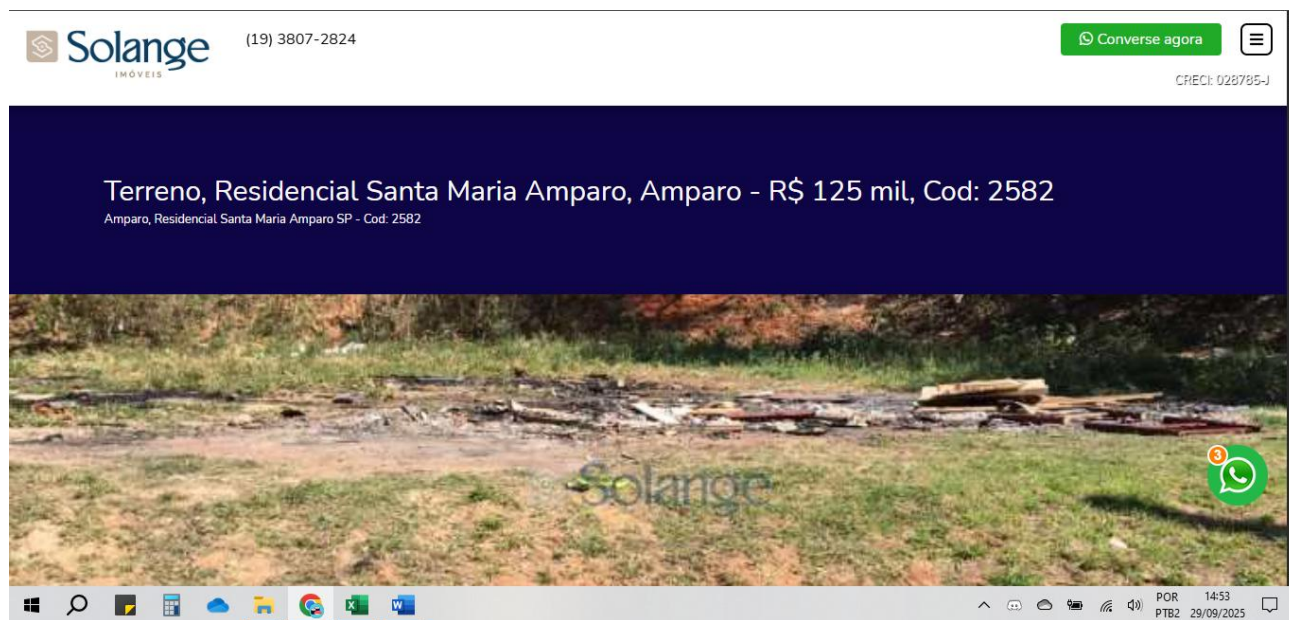
Amostra 2 – Acesso em 29/09/2025

Imobiliária Solange-

<https://imobiliariasolange.com.br/detalhes/imovel/terreno/amparo/residencia-l-santa-maria-amparo/codigo/2581>

Valor R\$ 130.000,00

Área: 169,17 m²

Amostra 3 – Acesso em 29/09/2025

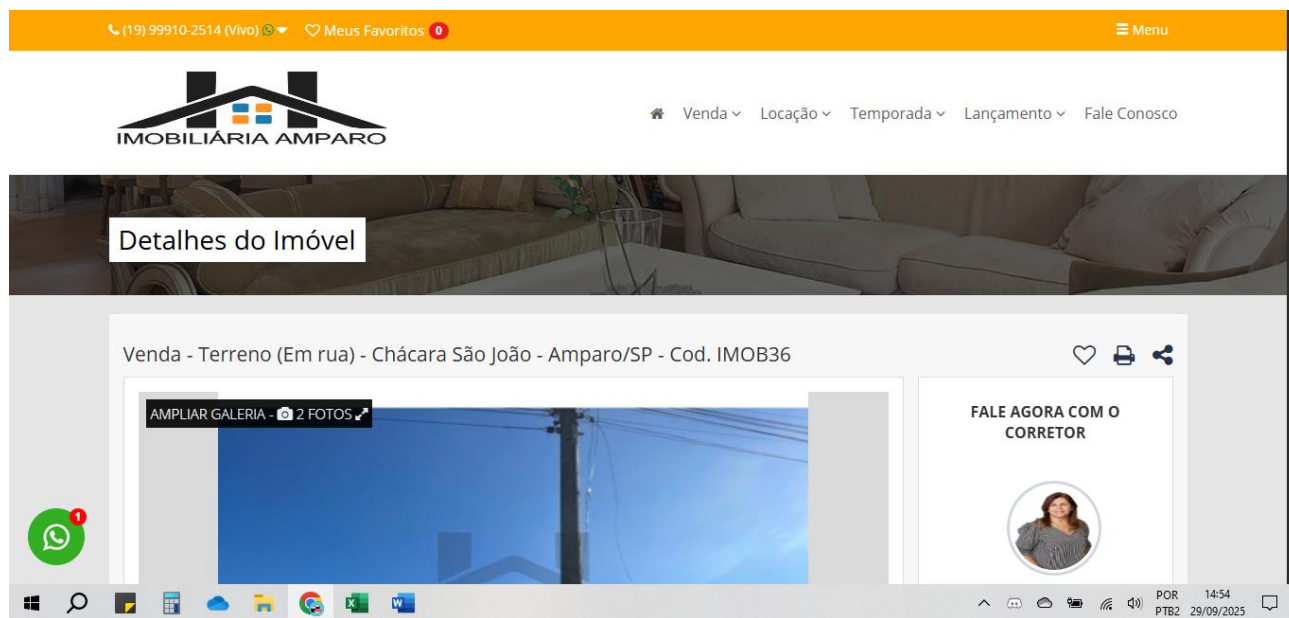
Imobiliária Solange-

<https://imobiliariasolange.com.br/detalhes/imovel/terreno/amparo/residencia-l-santa-maria-amparo/codigo/2582>

Valor R\$ 125.000,00

Área: 166,98m²

Amostra 4 - Acesso em 29/09/2025

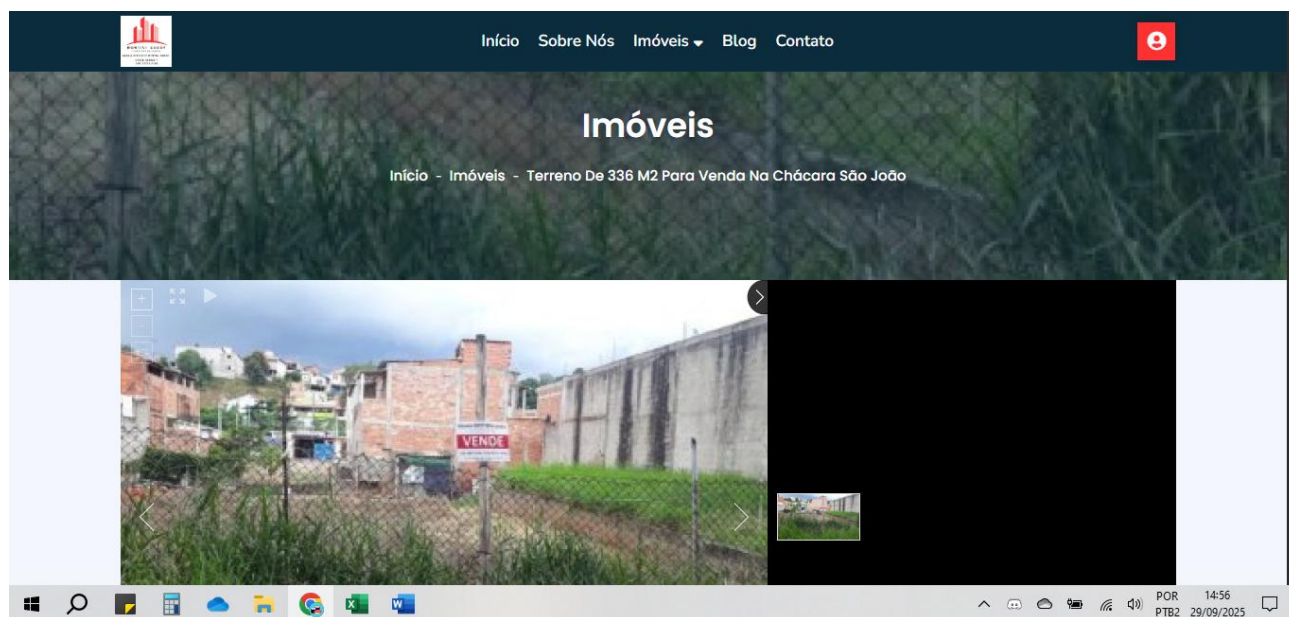


Imobiliária Amparo- https://imobamparo.com.br/detalhes_imovel/79/Venda-Terreno-Em-rua-Chacara-Sao-Joao-Amparo-SP-IMOB36

Valor R\$ 120.000,00

Área: 166,48 m²

Amostra 5- Acesso em 29/09/2025



Imobiliária Montini- <https://montinigodoyimoveis.com.br/property/terreno-de-336-m2-para-venda-na-chcara-so-joo>

Valor R\$ 200.000,00

Área: 336m²

Amostra 6- Acesso em 24/09/2025

Informações fornecidas por telefone pela Pitarello Imóveis – Promotora de vendas do loteamento Colinas de Santa Maria.

Contato: 19 99626-3232

Lote Nº 1 Quadra C

Topografia declive suave

Valor R\$ 172.590,80

Área: 253,81

10. CÁLCULOS

Para realizar esta avaliação, foi utilizado o método MCDDM para determinação do valor do terreno.

Foram consideradas seis amostras encontradas em regiões próximas à do imóvel avaliado. **A homogeneização dos valores de mercado foi realizada mediante aplicação dos seguintes fatores:**

- **Fator de oferta:** redutor de 5%, aplicado uniformemente
- **Fator de topografia:** 1,0 a 1,05 (ajuste por topografia e inclinação)
- **Fator de área:** entre 0,80 e 1,01 (ajuste proporcional por dimensão)
- **Fator de localização:** entre 0,91 e 1,00 (ajuste por posicionamento no bairro)

Após a homogeneização, os valores unitários resultantes (VUH) foram apresentados individualmente e submetidos aos testes estatísticos normativos:

- **Coefficiente de Variação (CV): 2,10%** → classificação excelente
- **Amplitude Relativa (AR): 5,51%** → Classificação boa
- **Intervalo de Confiança (IC 95%):** de R\$ 544,50 a R\$ 569,01/m²
- **Critério de Chauvenet:** nenhuma amostra foi identificada como outlier
- **IQR (Amplitude Interquartílica):** limites entre R\$ 525,65 e R\$ 589,42
- **Teste de Normalidade Shapiro-Wilk: p-valor = 0,862** → distribuição considerada muito boa

Os resultados confirmam que as amostras possuem dispersão controlada, distribuição normal e ausência de valores discrepantes, conferindo ao tratamento estatístico alta confiabilidade e rastreabilidade técnica.

MCDDM

Dados De Mercado							
Amostra	Área do terreno m²	Topografia	Oferta/Venda	Valor	Valor total homogeneizado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)	Média de VUH
1	320	1	Oferta	R\$ 190.000,00	R\$ 178.695,00	R\$ 558,42	R\$ 556,76
2	169,17	1	Oferta	R\$ 130.000,00	R\$ 93.860,00	R\$ 554,83	
3	166,98	1	Oferta	R\$ 125.000,00	R\$ 90.250,00	R\$ 540,48	
4	166,48	1	Oferta	R\$ 120.000,00	R\$ 91.200,00	R\$ 547,81	
5	336	1	Oferta	R\$ 200.000,00	R\$ 191.900,00	R\$ 571,13	
6	253,81	2	Oferta	R\$ 172.590,80	R\$ 144.131,79	R\$ 567,87	

Valor do terreno = Área do terreno x Média de VHU (Valor unitário homogeneizado)

Terreno avaliado		
Área do terreno m²	F. Topografia	Valor do Imóvel
330,5	1	R\$ 184.008,08

Valor do Imóvel calculado = R\$ 184.008,08

Aproximado em R\$ 184.000,00 dentro do limite de 1%

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO USADOS NO CÁLCULO

Homogeneização				
Amostra	F. Oferta	F. Topografia	F. Área	F. Localização
1	0,95	1	0,99	1,00
2	0,95	1	0,80	0,95
3	0,95	1	0,80	0,95
4	0,95	1	0,80	1,00
5	0,95	1	1,01	1,00
6	0,95	1,05	0,92	0,91

Fórmula e cálculos usados para determinação do fator área

$$F_a = \sqrt[3]{\frac{A_a}{A_v}}$$

F_a : Fator de área
 A_a : Área da amostra (m²)
 A_v : Área do imóvel avaliado (m²)

CÓDIGOS ALOCADOS DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

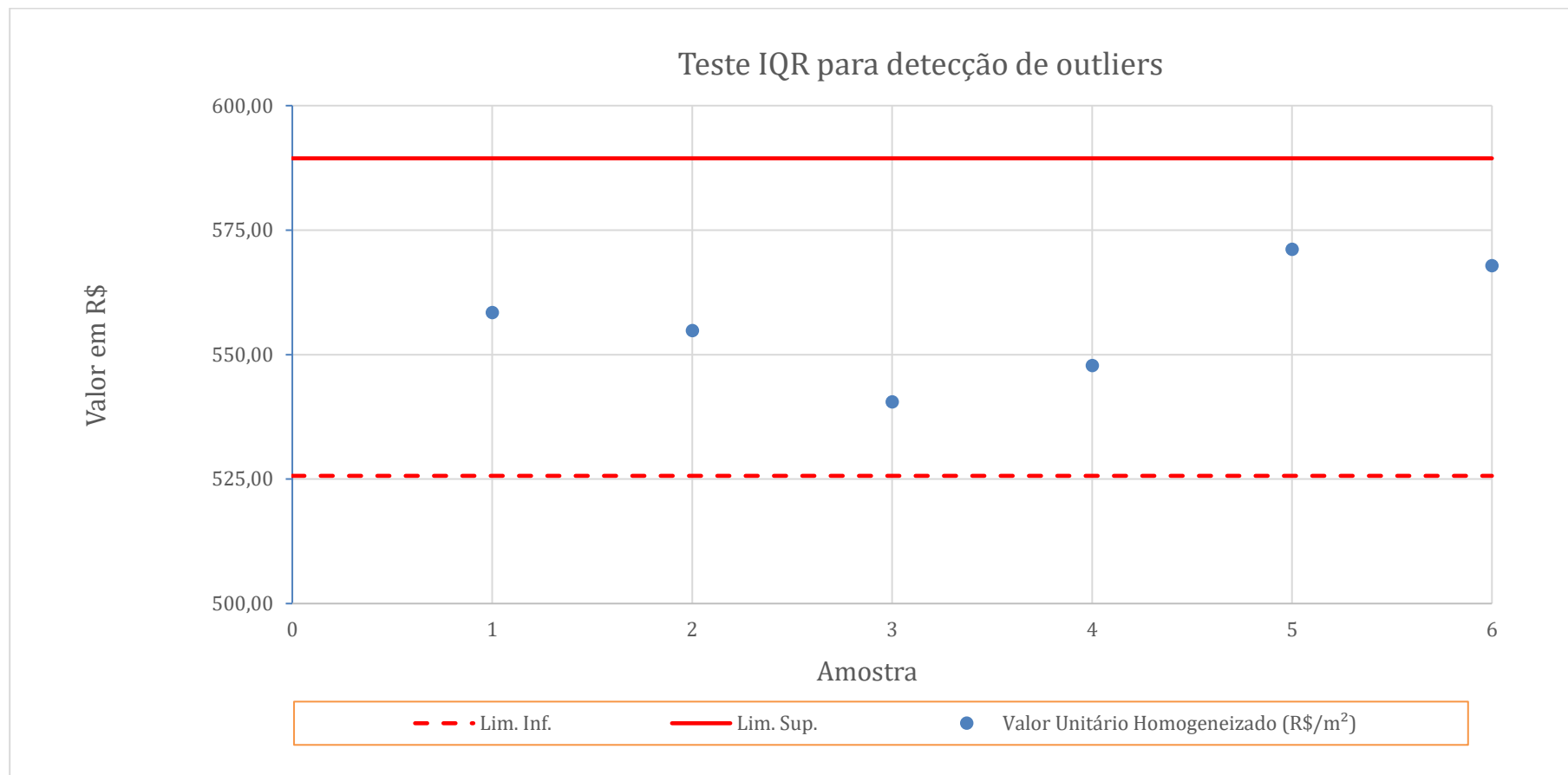
Códigos alocados de localização

Tabela de Fatores de Localização			
Código	Categoria	Descrição Típica	Fator Sugerido
0	Paradigma	Mesmo bairro do imóvel avaliado (base)	1
1	Leve valorização	Bairro contíguo com atratividade marginalmente superior (ex: mais arborizado, melhor acesso)	1,02
2	Valorização moderada	Bairro próximo com padrão mais alto, perfil socioeconômico melhor	1,05
3	Alta valorização	Bairro nobre adjacente, serviços premium, valorização consolidada	1,1
4	Leve desvalorização	Bairro adjacente com pequenas deficiências (ex: infraestrutura limitada)	0,98
5	Desvalorização moderada	Bairro com padrão inferior, acesso menos atrativo	0,95
6	Alta desvalorização	Bairro com percepção negativa ou acessibilidade difícil	0,9

Códigos alocados de topografia

Tabela Códigos alocados Topografia				
Código	Classe	Direção	Inclinação	Coef. Normativo
1	Plano	-	-	1
2	Suave	Declive	>2% a 5%	0,95

TESTES ESTATÍSTICOS DE VALIDAÇÃO DE AMOSTRAS (MCDDM)



Critério de Chauvenet (Ci) ($\geq 0,5$)					
Desvio Normalizado Z Score		Critério de Chauvenet (Ci) ($\geq 0,5$)			
Amostra	Z Score	Cálculo de $\Phi(Z_i)$	Probabilidade Unilateral $P_i (0 < P_i < 1)$	Ci	Verificação de Outlier
1	0,142	0,557	0,443	2,660	FALSO
2	-0,165	0,434	0,566	3,393	FALSO
3	-1,394	0,082	0,918	5,510	FALSO
4	-0,766	0,222	0,778	4,670	FALSO
5	1,231	0,891	0,109	0,655	FALSO
6	0,952	0,829	0,171	1,023	FALSO

Intervalo de Confiança de 95%	
Média de VUH	556,76
Desvio Padrão (S)	11,68
Número de Fatores (N)	6
Erro padrão da média (EPM)	4,77
Valor t de Student	2,57
Lim. Inf. IC	544,50
Lim. Sup. IC	569,01

Coeficiente de Variação	
Desvio Padrão	11,68
Média de VUH	556,76
Cv%	2,10

Teste de Shapiro Wilk		
Amostra	VUH	Valor P $\geq 0,05$
1	558,42	0,862
2	554,83	
3	540,48	
4	547,81	
5	571,13	
6	567,87	

Teste de Amplitude Relativa (AR)
5,51

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conclui-se, a partir dos cálculos apresentados, que o valor de mercado do imóvel é de **R\$ 184.000,00 (Cento e oitenta e quatro mil reais).**

12. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES

Nota-se que o **imóvel avaliado corresponde ao Lote 2**, originado a partir do **desmembramento do Lote 5 da Quadra C**. Esse processo resultou na criação de três lotes menores, conforme demonstrado no **projeto de desmembramento (Anexo 2)**. Ressalta-se que tal prática é frequentemente adotada como estratégia para potencializar o valor de mercado, uma vez que a subdivisão em áreas menores amplia as possibilidades de comercialização e torna os terrenos mais acessíveis a diferentes perfis de compradores.

Cumprе destacar, ainda, que conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal (anexo 6) constam **débitos de IPTU vinculados ao imóvel avaliado**.

13. QUESITOS

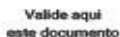
Não foram apresentados quesitos.

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Nome: Clorivaldo Antônio Marchiori

Registro de CRECI: 36.162

Anexo 1- Matrícula do referido imóvel já desmembrado



fls 461

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
 Comarca de AMPARO - Est. S. Paulo
LIVRO Nº 2  **REGISTRO GERAL**
 MATRÍCULA = 34.535 = FOLHA = 01 =

CNM: 120980.2.0034535-59

CADASTRO – PREFEITURA: 0792-0035.-x.

PROPRIETÁRIOS: **THAIS INÁ RIOLO**, RG nº.22.808.479-SSP/SP e CPF nº.120.274.908-92, cirurgiã dentista, casada pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº. 10.163. Livro 3-RA, com Flávio Antonio Catanese Junior, RG nº.13.937.379-2-SSP/SP e CPF nº.102.319.238-13, economista, residentes na Rua Treze de Maio nº.223, centro, nesta cidade; **JOSÉ RODRIGO RIOLO**, RG nº.28.187.729-SSP/SP e CPF nº.251.381.158-55, representante comercial, casado pelo regime da comunhão de bens, na vigência da Lei nº.6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob o nº.8.794, Livro 3-RA, nesta Serventia, com Cássia Adriana Brunetto Armelin Riolo, RG nº.40.829.830-SSP/SP e CPF nº.318.614.838-30, educadora física, residentes na Rua Cabo João dos Santos, nº.614, apto.102, Bloco 10, Condomínio Residencial Adelaide, nesta cidade; **ANA CAROLINA RIOLO**, RG nº.32.222.348-9-SSP/SP e CPF nº.268.637.468-32, advogada, divorciada, residente na Rua Ribeirão Preto nº.17, Chácara São João, nesta cidade; **CARMELO ANTONIO RIOLO NETO**, RG nº.40.829.386-SSP/SP e CPF nº.303.583.698-19, publicitário, solteiro, maior, residente na Rua José Benedito Moreira nº.684, apto.06, Condomínio Moreira, Vila Lavínia, em Mogi das Cruzes; e **PEDRO PAULO RIOLO**, RG nº.40.829.304-4-SSP/SP e CPF nº.335.726.128-61, vendedor, solteiro, maior, residente na Rua Marivaldo Fernandes nº.71, apto.22, Enseada, Guarujá, todos brasileiros.-x.x.x.x.x.x.x

REGISTRO ANTERIOR E DATA: Matrícula nº.15.927 Livro 2-RG, de 07/10/1.985.
Amparo. 03 de agosto de 2.012.

A Escrevente Autorizada, Vanessa Forner da Cruz (Vanessa Forner da Cruz).

A Substituta do Oficial, (Elaine Baradel Spajari) (Elaine Baradel Spajari).

Protocolo n.º.106.905 de 16/07/2.012.

Continua no verso



Valide aqui
este documento

Prot.: 150117 - MAT.: 34535 - Pág. 2 de 3

MATRÍCULA
= 34.535 =

FOLHA
= 01 =

CNM: 120980.2.0034535-59

AV-01/34.535 (USUFRUTO EXISTENTE) – Em 03 de agosto de 2.012. Sobre o imóvel objeto da presente matrícula, existe em favor de **José Salvador Riolo**, RG nº.5.831.954-SSP/SP, comerciante e sua mulher **Maria Aparecida Faria Riolo**, RG nº.6.497.771-SSP/SP, do lar, inscritos no CPF sob o nº.192.375.476-00, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei nº.6.515/77, residentes no Sítio Morada do Sol, neste município, **USUFRUTO VITALICIO**, do imóvel objeto da presente matrícula, condicionado ainda, que na falta de um dos cônjuges, o sobrevivente usufruirá do imóvel na totalidade, conforme registro nº.04 (quatro) na matrícula nº.15.927.-x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x

A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Vanessa Forner da Cruz).

A Substituta do Oficial, [Assinatura] (Elaine Baradel Spajari).

R-02/34.535 (DOAÇÃO – NUA PROPRIEDADE) – Em 05 de fevereiro de 2.013. Por escritura de sete de janeiro de dois mil e treze (07-01-2.013), lavrada à pág.135/137 do livro nº.446, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, **JOSÉ SALVADOR RIOLO**, RG nº.5.831.954-SSP/SP e CPF nº.386.446.068-91, comerciante e sua mulher **MARIA APARECIDA FARIA RIOLO**, RG nº.6.497.771-SSP/SP e CPF nº.120.274.878-32, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, anterior a vigência da Lei nº.6.515/77, residentes na Rua Paulino Lippi nº.110, nesta cidade, receberam por doação de **Thais Ina Riolo** e seu marido **Flávio Antonio Catanese Junior**, **José Rodrigo Riolo** e sua mulher **Cássia Adriana Bruneto Armelin Riolo**, **Ana Carolina Riolo**, **Carmelo Antonio Riolo Neto** e **Pedro Paulo Riolo**, a **NUA PROPRIEDADE** do imóvel objeto da presente matrícula no valor de R\$4.000,00 (quatro mil reais). **VALOR VENAL DA NUA PROPRIEDADE: R\$1.154,10** (hum mil, cento e cinquenta e quatro reais e dez centavos). **Observação:** Com o presente registro o imóvel passa a pertencer integralmente a **José Salvador Riolo** e sua mulher **Maria Aparecida Faria Riolo**, uma vez que os mesmos já possuíam o Usufruto, conforme averbação nº.01 (hum), na presente matrícula. (Protocolo nº.108.507 de 17/01/2.013).-x.x

A Escrevente Autorizada, [Assinatura] (Vanessa Forner da Cruz).

O Oficial, [Assinatura] (José Osvaldo de Melo).

AV-03/34.535 (PENHORA – 50%) - Em 06 de maio de 2.025. De acordo com a Certidão de Penhora, com protocolo de Penhora Online PH000566572, expedida em trinta de abril de dois mil e vinte e cinco (30/04/2.025), na forma de documento eletrônico e assinado digitalmente por **Marta Avona dos Santos**, extraída dos autos da ação de Execução Civil –

Continua na fls.02.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNHDR-3EFGE-DTXCG-MCS47>

Documento gerado oficialmente pelo

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001477-60.2021.8.26.0022 e código Jzd.7oT4.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por **PAOLA GABRIELA BEDIN DE CARVALHO RODRIGUES**, liberado nos autos em 13/05/2025 às 15:51.

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001477-60.2021.8.26.0022 e código Jzd.7oT4.



Valide aqui
este documento

Prot.: 150117 - MAT.: 34535 - Pág. 3 de 3

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
Comarca de Amparo - Est. São Paulo

CNM: 120980.2.0034535-59

MATRÍCULA
= **34.535** =

FOLHA
= **02** =

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

CNS 12.098-0

(Civil), Processo nº. 0001477-60.2021.8.26.0022, do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Amparo, movida por **André Riolo Tedesco**, CPF nº. 325.977.688-56, contra **JOSÉ SALVADOR RIOLO**, CPF nº. 386.446.068-91, no valor de R\$11.641,38 (onze mil, seiscentos e quarenta e um reais e trinta e oito centavos), foram penhoradas partes ideais correspondentes à 50% do imóvel objeto da presente matrícula. Foi nomeado depositário do imóvel, José Salvador Riolo. (Protocolo nº. 150.117 de 05/05/2025).x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.x.

O Escrevente Autorizado, Thiago Granadier Bizelo de Assis. (Tiago Granadier Bizelo de Assis).

A Oficiala Interina, Elaine Baradel Spajari. (Elaine Baradel Spajari).

Selo Digital: 1209803E1MO000171701RY25G

"Para consultar o selo digital acesse: <https://selodigital.tjsp.jus.br>"

CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei 6.015/73, dela constando a situação jurídica e todos os eventuais ônus e indisponibilidades que recaiam sobre o imóvel, bem como a eventual existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo, prenotados até o dia anterior, podendo sua validade, autoria e integridade, serem confirmadas por meios eletrônicos, através do link ou QR code, impressos na mesma.

Amparo, 6 de maio de 2025.

Eu, Thiago Granadier Bizelo de Assis, Escrevente, conferi, imprimi e assinei digitalmente a presente certidão.

"Para efeitos notariais, a presente certidão é válida por (30) dias"

Valor recebido pela certidão

Oficial.....	R\$ 0,00	Estado.....	R\$ 0,00
Sec. Fazenda.....	R\$ 0,00	Reg.Civil.....	R\$ 0,00
Trib. Justiça.....	R\$ 0,00	Imp. Municipal.....	R\$ 0,00
Min. Público.....	R\$ 0,00	Total.....	R\$ 0,00

Para verificar a autenticidade do documento acesse o site: <http://selodigital.tjsp.jus.br>



SELO: (Protocolo sem selo certi

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/VNHDR-3EFG6-DTXCG-MCS47>

Documento gerado oficialmente pelo

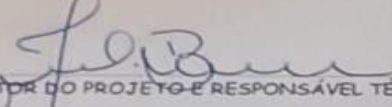
Todos os Registros de Imóveis

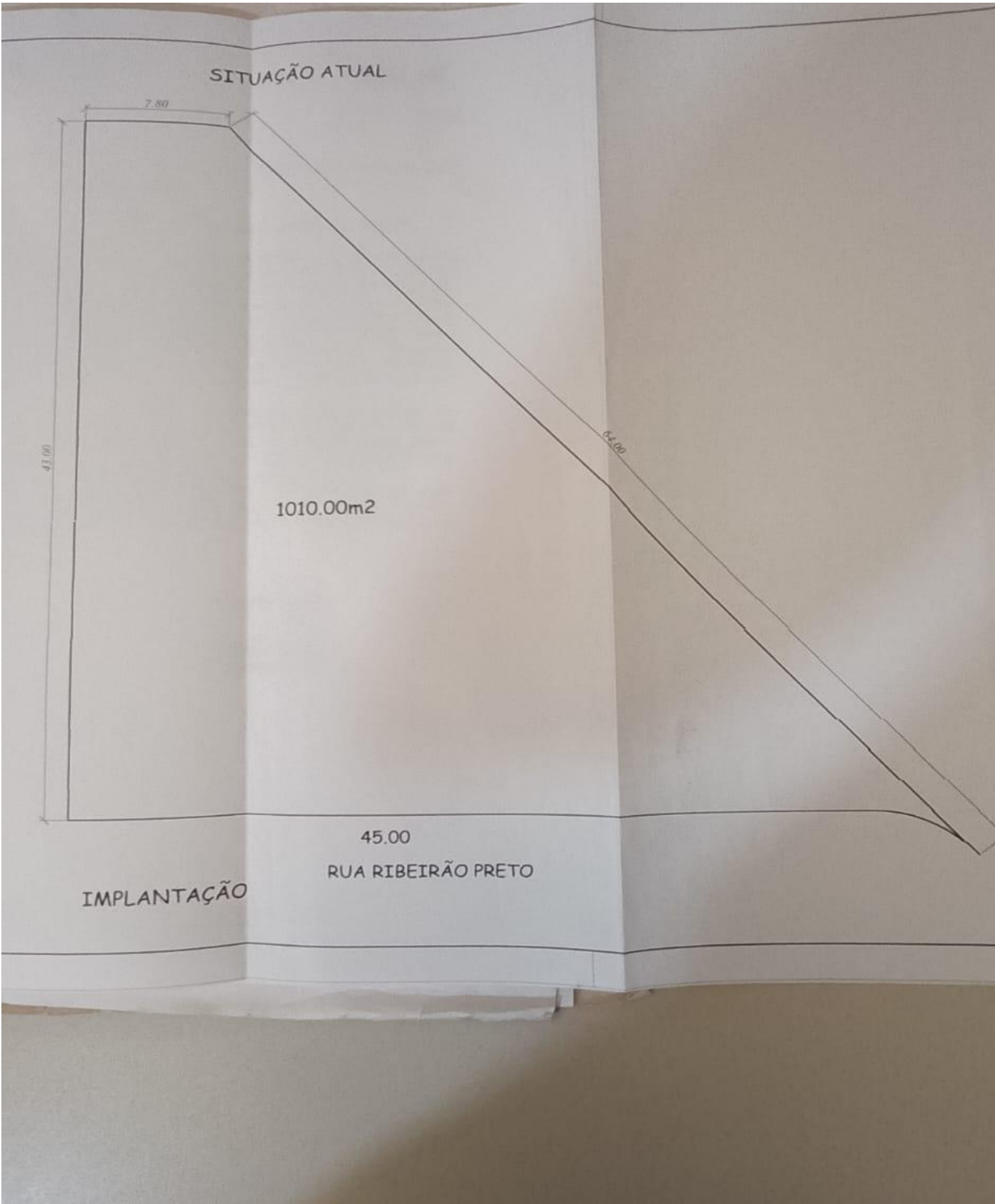
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAOLA GABRIELA BEDIN DE CARVALHO RODRIGUES, liberado nos autos em 13/05/2025 às 15:51.

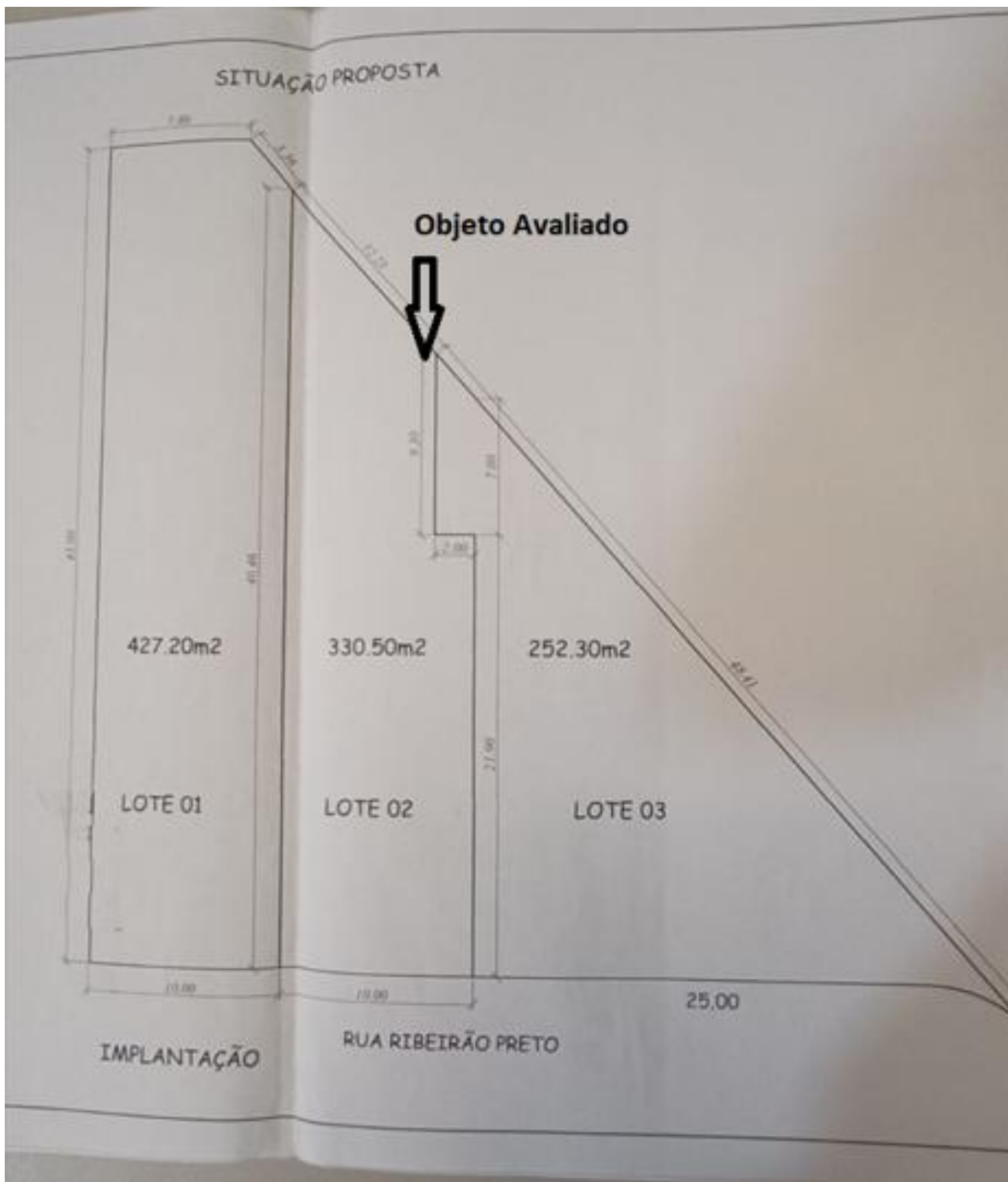
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001477-60.2021.8.26.0022 e código Jzq_7014.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLORIVALDO ANTONIO MARCHIORI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/12/2025 às 12:14, sob o número WAR025700528215. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001477-60.2021.8.26.0022 e código 1Cu0RVJv.

Anexo 2- Projeto de desmembramento

ESCALA: 1:200	PROJETO COMPLETO SITUAÇÃO ATUAL E SITUAÇÃO PROPOSTA	FOLHA: ÚNICA
PROJETO: DESMEMBRAMENTO DE TERRENO PROPRIETÁRIA: THAIS INÁ RIOLO E OUTROS LOCAL: RUA RIBEIRÃO PRETO, LOTE 05, QUADRA C, LOT. CHÁCARAS SÃO JOÃO, AMPARO, S.P.		
SITUAÇÃO SEM ESCALA 		DECLARAÇÃO DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA A PREFEITURA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO REFERIDO IMÓVEL.  PROP.: THAIS INÁ RIOLO  AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO FERNANDO A. BENVENUTI arquiteto e urbanista CREA: 5060544205 IM: 08567 ART: 06/92221220060755099 fone/fax (19) 3807-2794
ÁREAS - m² VIDE PROJETO		
 Fl. Nº <u>28</u> Proc. <u>63875-8</u> <u>NP</u> PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO APROVADO EM <u>25/09/08</u>  _____ PREFEITO MUNICIPAL		





Anexo 3- Certidão de valor venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO ESTADO DE SÃO PAULO Certidão Valor Venal

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 5100/2025

A Fazenda Pública Municipal, atendendo à solicitação da parte interessada, CERTIFICA que, revendo nossos assentamentos cadastrais, o imóvel 23215 e com Inscrição Anteriores: 27328 com a inscrição cadastral: 0792.0035....., sendo o lote 5(2) da quadra C, localizado em RUA RIBEIRAO PRETO, 0 0 CHACARAS SÃO JOÃO 13.905-714, neste município, com responsabilidade tributária de JOSE SALVADOR RIOLO, 386.446.068-91, com ÁREA TERRITORIAL de 330.50000 e ÁREA PREDIAL de 0.00000, com o valor venal de 17532.23(Dezessete Mil E Quinhentos E Trinta E Dois Reais E Vinte E Três Centavos) sendo o valor venal do terreno de 17532.23 (Dezessete Mil E Quinhentos E Trinta E Dois Reais E Vinte E Três Centavos) e o valor da construção de 0.00 (), de acordo com o mapa de valores imobiliário.

Resumo:

Localização do Imóvel: RUA RIBEIRAO PRETO, 0 0 CHACARAS SÃO JOÃO 13.905-714

Área Terreno: 330.50000

Área Construção: 0.00000

Código Cadastral: 23215 Inscrição Cadastral: 0792.0035.....

Quadra / Lote: C / 5(2)

Proprietário: JOSE SALVADOR RIOLO

CPF/CNPJ: 386.446.068-91

Código Verificador: 0C09F5831C81D0E4FD9B

Data Emissão: 09/12/2025 17:05:41

Anexo 4 – Certidão Informativa de Cadastro Imobiliário**PREFEITURA MUNICIPAL
DE AMPARO****Certidão Informativa de Cadastro Imobiliário****Inscrição:** 07920035

Localização	
Logradouro: RIBEIRAO PRETO	Nº: 0
Complemento: 0	
Bairro: CHACARAS SÃO JOÃO	CEP: 13905714
Quadra:	Lote: C 5(2)
Zoneamento:	

Medidas	
Área Terreno: 330.50000 m ²	
Área Construída: m ²	Profundidade: m ²



Amparo, 10 de Dezembro de 2025

Hand-drawn diagram of a triangle divided into three regions labeled 1, 2, and 3. Region 1 is a rectangle with height 4.23 and width 10. Region 2 is a small rectangle with height 2.23 and width 10. Region 3 is a triangle with base 10 and height 9.10. The total height of the triangle is 12.23.

Anexo 5 – Cadastro Imobiliário e Fiscal

14534-8 01.04.073- 001

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTANCIA DE AMPARO
CADASTRO IMOBILIARIO E FISCAL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL
QUADRA 792 LOTE 45 N.º DA FICHA 1

COD. LOGRAD. S.O. 0165.1

LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE: Rua "E" Quadra: RIBEIRÃO PRATO

LOTE: 5(1) QUADRA C LOTEAMENTO: Chácara São João

N.º DO PREDIO

0792-0045

DOCUMENTO OU TÍTULO DE

	1	2	3	4	5	6	7	8
PROC. TRANSF.	300/825	65-0185	205/87					
CART.		22	10					
LIVRO		213	323					
FLS.		10	06					
DATA		18-10-85	30/07/87					
MAT.								

EXERCÍCIO

EXERCÍCIO	NOME DO PROPRIETÁRIO E ENDEREÇO PARA CORRESPONDÊNCIA	RUBRICA
1983	1- SÃO GEREMIAS	claudia
1986 *	2- José Salvador Rêgo	
1988	3- Thais Ina Rêgo, José Rodrigo Rêgo, Ana Carolina Rêgo, Cas- Inia	
2010	4- melo Antonio Rêgo Neto e Pedro Paulo Rêgo *	
	5-	
	6-	
	7-	
	8-	

DADOS PARA LANÇAMENTO DE IMPOSTOS E TAXAS

TERRENO										CONSTRUÇÃO												
EXERCÍCIO	ÁREA	COD.	ALIQ. F. GLEBA	DECL. ACL.	ACRESC. ART. 149	ÁREA	COD.	ÁREA ED.	COD. FINAL	TESTADA	EXERCÍCIO	ÁREA	COD.	ALIQ. F. GLEBA	DECL. ACL.	ACRESC. ART. 149	ÁREA	COD.	ÁREA ED.	COD. FINAL	TESTADA	
1983	1010.00									45.00												
2010	427.20									10.20												

LANÇAMENTO DE IMPOSTOS E TAXAS

EXERCÍCIO	TERRITORIAL	PRDIAL	LIMP. PUBLICA	CONS. VIAS	ILUM. PUBLICA	TOTAL	VALOR DAS PARCELAS

1069 - 124

TIPO TERRENO		PLANTA		Obs.: Rua Land nº 6178/BS - para S. Rio de Janeiro a Plano de Indefinido o Domínio distribuição em 11.11.85 * Ch. São João - Set. nesta cidade
A) TESTADAS		ENTRADA:	APROVAÇÃO:	
1. Rua "E" (R. de São João) 42,00m		PROC. CONSTRUÇÃO:		
2. _____ 1 M.		PROC. NUMERAÇÃO:		
3. _____ 1 M.		PROC. HABITE-SE:	Nº DO HABITE-SE:	
4. _____ 1 M.		EXPEDIDO EM:		
5. _____ 1 M.		PROC. ISENÇÃO und. 0		
_____ 1 M.		PROC. DESMEMBRAMENTO: 63835-8/06 25/09/08		
		CROQUI		
B) DIMENSÕES				
FRENTE: 40,00 M. FUNDO: 14,46 M.				
LADOS: 43,00 M. 40,46 M.				
ÁREA: 427,20 und. 078				
INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL				
MURO ☐ NÃO ☒ SIM ISENÇÃO ☐ NÃO ☒ SIM TAX ☐ NÃO ☒ SIM				
SITUAÇÃO ☐ NOR ☒ S. ☐ S. ☐ N. ☐ P. ☐ M. ☐ F. ☐ C.				
SERV. TEST. 1 ☐ ALV ☐ DIA ☐ EMP ☐ COND				
SERV. TEST. 2 ☐ ALV ☐ DIA ☐ EMP ☐ COND				
SERV. TEST. 3 ☐ ALV ☐ DIA ☐ EMP ☐ COND				
TOPOGRAFIA ☐ ALV ☐ DIA ☐ EMP ☐ COND				
PEDOLOGIA ☐ ALV ☐ DIA ☐ EMP ☐ COND				
TIPO EDIFICAÇÃO				
☐ CASA ☐ P. ☐ APT ☐ L. ☐ SALA ☐ P. ☐ TAB ☐ ESP				
ALINHAMENTO SITUAÇÃO				
☐ ALI ☐ REC ☐ FRE ☐ FUN ☐ POSIC ☐ SOL ☐ CONJ ☐ SEM				
ESTRUTURA ☐ ALV ☐ MAD ☐ MET ☐ COND				
COBERTURA ☐ ALV ☐ AMI ☐ BAR ☐ LAJE ☐ ESP				
PAREDES ☐ SEM ☐ TAIP ☐ ALV ☐ COND ☐ MAD				
FORRO ☐ SEM ☐ MAD ☐ EST ☐ LAJE ☐ CHA				
FACHADA ☐ SEM ☐ REC ☐ CER ☐ MAD ☐ ESP				
INST. SANIT. ☐ SEM ☐ EXT ☐ SUP ☐ H. ☐ COMP				
INST. ELÉTRIC. ☐ SEM ☐ SUP ☐ FUR				
CONSERVAÇÃO ☐ NOV ☐ BOA ☐ REG ☐ MA				
PISO ☐ TER ☐ C. ☐ CER ☐ TAB ☐ TAC ☐ PLAS ☐ ESP				
COD. VALOR DO LOTE 124				
TOTAL _____ M.				
1. ACRESCIMO _____ M.				
2. ACRESCIMO _____ M.				
TOTAL _____ M.				
IDENTIFICAÇÃO ANTIGA				
1. _____				
2. _____				

Rua E
R. de São João

ESCALA: 1:500 25-11-82

Anexo 6 – Certidão POSITIVA de Débitos



Prefeitura Municipal de Amparo

CERTIDÃO DE SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA E FISCAL

CERTIDÃO POSITIVA

Certifico que revendo os arquivos desta Diretoria de Arrecadação, atendendo ao processo nro. , deles verifiquei constar em nome de JOSE SALVADOR RIOLO proprietário imóvel da Região: 0792 Setor: 0035 Quadra: Lote : , situado na RUA RIBEIRAO PRETO, 0 0, Bairro: CHACARAS SÃO JOÃO Amparo-SP CEP.: 13.905-714 com a Inscrição Atual: 23215 e com Inscrições Anteriores : 27328, Matrícula: , créditos tributários inscritos em dívida ativa, discriminados abaixo, com valores atualizados até 10-12-2025.

DÍVIDA ATIVA

Ano	Título	Dt. Insc.	Dt. Venc.	Origem	Parcel	Vi. Insc.	Correç	Juros	Multa	Desc.	Pago	Total	Livro	Folha
2024	15476	05-01-2024	28-03-2023	I.P.T.U.	2023	226,08	20,07	83,69	49,23		0,00	379,07	1	163
2025	11881	23-01-2025	26-03-2024	I.P.T.U.	2024	366,29	17,73	84,48	76,80		0,00	545,30	1	45

EXERCÍCIO CORRENTE

	Tributo	Guia	Parce	Venc.	Valor	Exped	Corre	Juros	Multa	Desc.	Total
	I.P.T.U.	23215	1	04-04-2025	46,15	0,00	0,00	8,30	9,23		63,68
	I.P.T.U.	23215	3	20-05-2025	46,15	0,00	0,00	7,38	9,23		62,76
	I.P.T.U.	23215	4	20-06-2025	46,15	0,00	0,00	6,46	9,23		61,84
	I.P.T.U.	23215	5	20-07-2025	46,15	0,00	0,00	5,54	9,23		60,92
	I.P.T.U.	23215	6	20-08-2025	46,15	0,00	0,00	4,62	9,23		60,00
	I.P.T.U.	23215	7	20-09-2025	46,15	0,00	0,00	3,70	9,23		59,08
	I.P.T.U.	23215	9	20-11-2025	46,15	0,00	0,00	1,84	3,05		51,04

Certidão válida até: 08-02-2026

Amparo, 10-12-2025

Responsável Legal