

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA
DA COMARCA DE NHANDEARA/SP**

Processo Digital nº: 0000803-32.2022.8.26.0383

Classe - Assunto Cumprimento de sentença - Dissolução

Exequente: Marilza Batista dos Santos Carvalho

Executado: Paulo Francisco de Carvalho

SILVIO ROGERIO BERNARDO, brasileiro, casado, CRECI-SP 218446F, CNAI 37296, CPF 938677008-34, Perito Judicial designado nos autos do Processo à fl. 113, onde litigam como exequente Marilza Batista dos Santos Carvalho, e como executado Paulo Francisco de Carvalho, em trâmite neste E. Juízo e Vara única da Comarca de Nhandeara, concluindo os trabalhos, vem perante Vossa Excelência, submeter o seu

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLOGICA- PTAM

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóveis Avaliando: Uma casa localizada à rua Antônio Romero Alarcon, nº 1953, Centro Nova Luzitânia-SP e um terreno localizado no condomínio Natural Valle II na cidade de Santo Antônio do Aracanguá-SP.

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico.

Interessado: SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE Nhandeara/SP

PTAM elaborado por: Silvio Bernardo – Corretor de imóveis – CRECI 218.446F-SP CNAI 37296
20/04/2026

SILVIO BERNARDO
CRECI 218446-F SP

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 37296



Vista dos Imóveis avaliando

SILVIO BERNARDO

AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

Sumário

1. SOLICITANTE	5
2. FINALIDADE.....	5
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	5
4. DA COMPETÊNCIA	5
5. Institutos Normativos.....	6
6. Abreviaturas	6
7. IMÓVEL AVALIANDO	7
8. VISTORIA.....	8
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	10
11. Características da Região.....	17
12. CONFRONTAÇÕES	18
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	18
14. VISTA AÉREA	19
15. METODOLOGIA UTILIZADA.....	21
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	21
16.1. R1 – Imóvel Referencial 1	21
16.2. R2 – Imóvel Referencial 2	22
16.3. R3 – Imóvel Referencial 3	22
16.4. R4 – Imóvel Referencial 4	23
16.5. R5 – Imóvel Referencial 5	23
16.6. R6 – Imóvel Referencial 6	24
16.7. R7 – Imóvel Referencial 7	24
16.8. R8 – Imóvel Referencial 8 Terreno	25
16.9. R9 – Imóvel Referencial 9 Terreno	25
16.10. R10 – Imóvel Referencial 10 Terreno	26
16.11. R11 – Imóvel Referencial 11 – Terreno.....	26

16.12. R12 – Imóvel Referencial 12– Terreno	27
16.13. R13 – Imóvel Referencial 13– Terreno	27
16.14. R14 – Imóvel Referencial 14– Terreno	28
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	29
17.1. Quanto aos preços do tipo oferta	29
17.2. Quanto a idade dos imóveis.....	30
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....	32
19. NOTAS.....	34
20. CONCLUSÃO.....	34
20.1 QUESITOS.....	36
21. ANEXOS.....	38
21.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer.....	38
21.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis.....	39
21.3. Tabela de Estados de Conservação	40
21.4. Tabela de Ross-Heidecke	41
21.5. Matrículas dos Imóveis.....	44
21.6. IPTU- Certidão de valor venal	54
21.7 Contrato venda do terreno apresentado pelo Sr. Paulo Francisco de Carvalho.....	55

1. SOLICITANTE

SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA DA COMARCA DE NHANDEARA/SP

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA de dois imóveis: Uma casa localizada à rua Antônio Romero Alarcon, nº 1953, Centro Nova Luzitânia-SP, matrícula 20.522 do Ofício de registro de imóveis e anexos de Nhandeara-SP, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Votuporanga como contribuinte municipal cadastro nº 115001, inscrição municipal 001-0034-0020-1, de propriedade de Paulo Francisco de Carvalho RG 22.842.852-x CPF 126.739.328/95 e Marilza Batista dos Santos Carvalho, RG 25.955.159-4 CPF 159.374.218—50.

Um terreno localizado no condomínio Natural Valle II na cidade de Santo Antônio do Aracanguá-SP, vendido em 07/02/2023.

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM - SB 115/2026

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

Página 5 de 58

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

5. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

Os imóveis objeto deste PTAM:

Uma casa localizada à rua Antônio Romero Alarcon, nº 1953, Centro Nova Luzitânia-SP, matrícula 20.522 do Ofício de registro de imóveis e anexos de Nhandeara-SP, devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Votuporanga como contribuinte municipal cadastro nº 115001, inscrição municipal 001-0034-0020-1, de propriedade de Paulo Francisco de Carvalho RG 22.842.852-x CPF 126.739.328/95 e Marilza Batista dos Santos Carvalho, RG 25.955.159-4 CPF 159.374.218—50.

Um terreno localizado no condomínio Natural Valle II na cidade de Santo Antônio do Aracanguá-SP, vendido em 07/02/2023.

Imóvel:- matrícula 20522- Um lote de terreno urbano, sob nº02, do quarteirão nº34, situado no distrito e município de Nova Luzitânia, comarca de Nhandeara-SP., com a área de 176,24 metros quadrados, localizado na Rua Antônio Romero Alarcon, medindo 8,80 metros de frente, no alinhamento com a referida rua; do lado direito de quem da referida via olha o lote, mede 19,46 metros, da frente aos fundos, confrontando com o lote 01 (matrícula nº 19.265); do lado esquerdo de quem da referida rua olha o lote, mede 18,69 metros, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; e nos fundos mede 6,85 metros + 2,85 metros, confrontando com parte dos lotes 30 e 18 respectivamente

R.2 – procede-se o presente registro para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por 1) PAULO FRANCISCO DE CARVALHO, RG nº22.842.852-x SSP/SP e CPF/MF nº 126.739.328/95, casado aposentado; e 2) MARILZA BATISTA DOS SANTOS CARVALHO, RG nº25.955.159-4 SSP/SP e CPF/MF nº159.374.218/50, casada, do lar, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio Romero Alarcon, 1953 em B=Nova Luzitânia-SP

Imóvel:- Um terreno medindo 600m² sendo 15 metros de frente por igual dimensão nos fundos, por 40 metros da frente aos fundos de ambos os lados localizado na quadra “F” Lote nº 22, no loteamento Residencial Natural Valle II, no município de Santo Antônio do Aracanguá, Estado de São Paulo, imóvel este matriculado no registro de imóveis da comarca de Araçatuba Estado de São Paulo, sob o nº 101.316, em nome de Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.

8. VISTORIA

O imóvel residencial foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sra. Marilza Batista dos Santos Carvalho, no dia 15/07/2025 no período da manhã, verificada a idade do mesmo, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação. O Imóvel Terreno no condomínio Natural Valle II não foi visitado em razão do Sr. Paulo Francisco de Carvalho não ser mais o proprietário do mesmo, sendo negada a entrada para a avaliação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno	
Frente	8,80
Fundos	9,70
Orientação cardeal	Norte
Extensão lado direito	19,46
Extensão lado esquerdo	18,69
Topologia	plano
Posição	meio da quadra

Sobre a Edificação	
Posição em relação à rua	mesmo nível
Idade	04 anos
Idade aparente	10 anos
Aspecto geral	médio padrão

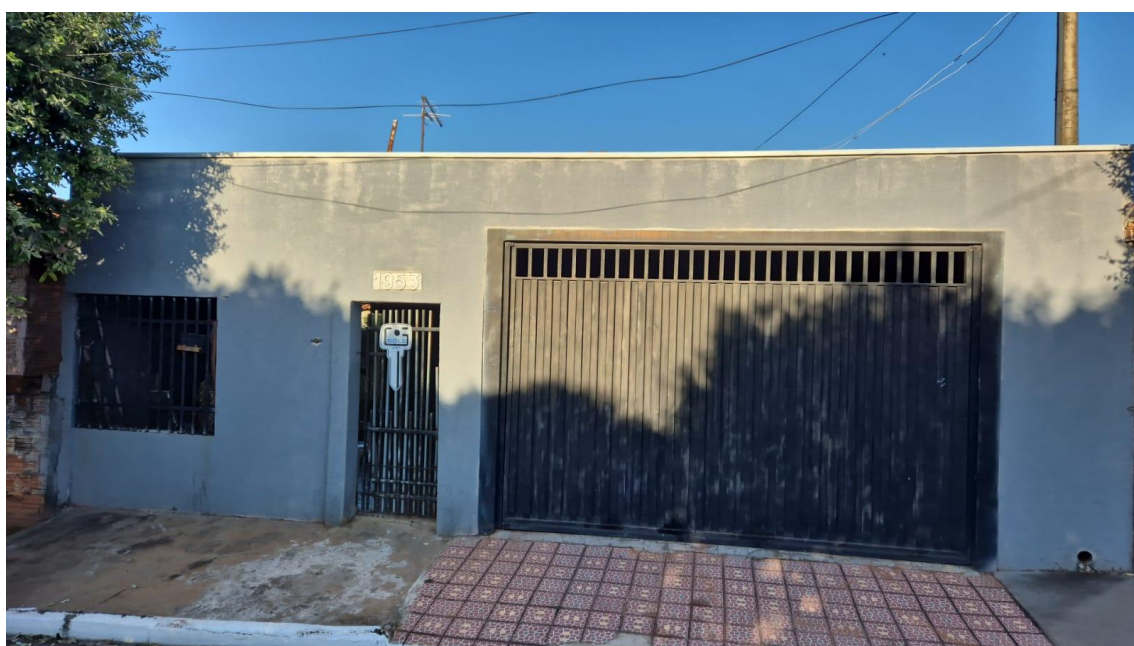
Revestimento da fachada	alvenaria
Esquadria janelas	Ferro
Entrada social de pedestre	1
Entrada de veículo	1
Interfone	não
Jardim	não
Churrasqueira	Não

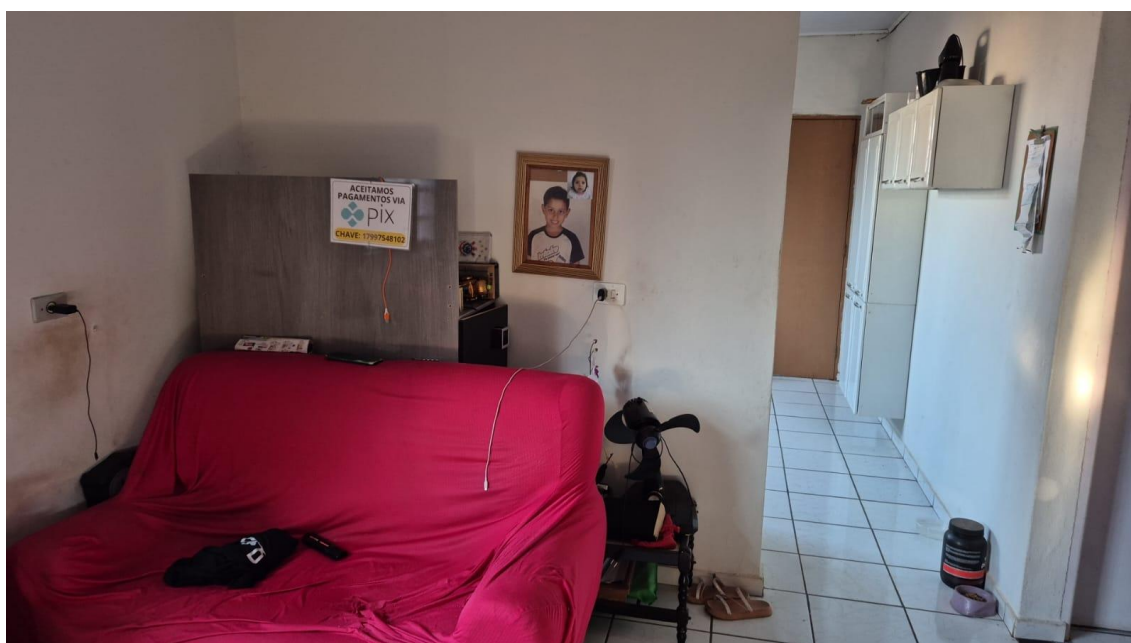
Sobre a unidade em avaliação	
Orientação das janelas principais	Norte

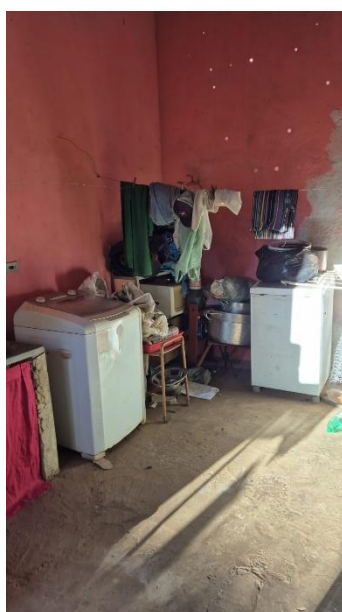
Cômodo	Descrição	Piso	Parede	Acabamento da parede	Teto
Fachada	Alvenaria	Cimento	Alvenaria	Textura	
Entrada	Alvenaria	cimento	Alvenaria		
Garagem	coberta	Cimento			
Quintal		cimento	Muros alvenaria	Textura	
Área fundos	Alvenaria	cimento	Muros alvenaria		

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO

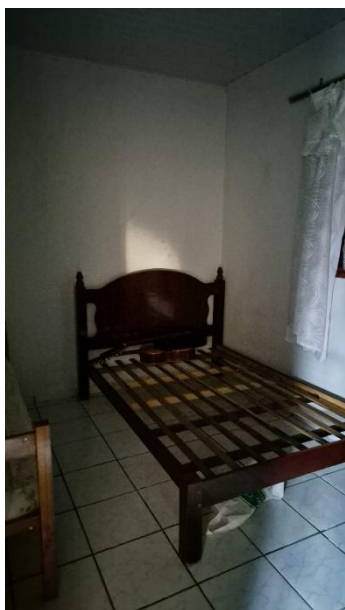
Matrícula 20522 CASA Nova Luzitânia











Terreno Condomínio Natural Valle II







11. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Rua Antônio Romero Alarcon, 1953. Centro de Nova Luzitânia, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Sobre a Região
Zoneamento: Misto
Principal Avenida próxima: centro

Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 4 mil metros) Distância do centro da cidade
Pronto atendimento médico de urgência UBS
Praças
Vários Pontos de ônibus
Várias Padarias
Vários restaurantes
Açougues
Supermercados
Academias
Agência dos Correios
Colégios de ensino fundamental e médio
Escolas de ensino infantil
Farmácias
Agências de grandes bancos nacionais

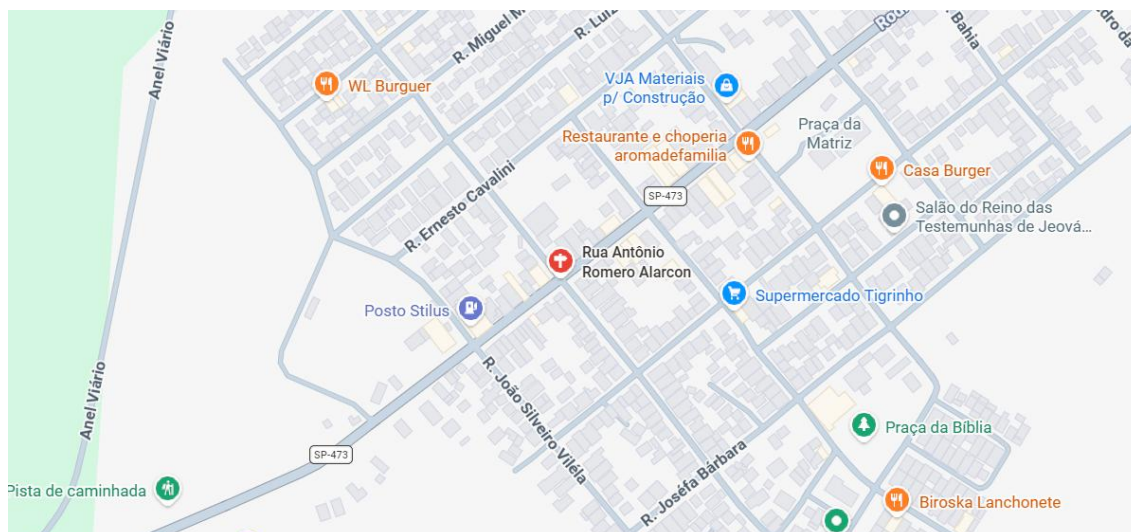
Infraestrutura e serviços públicos
Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade

Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

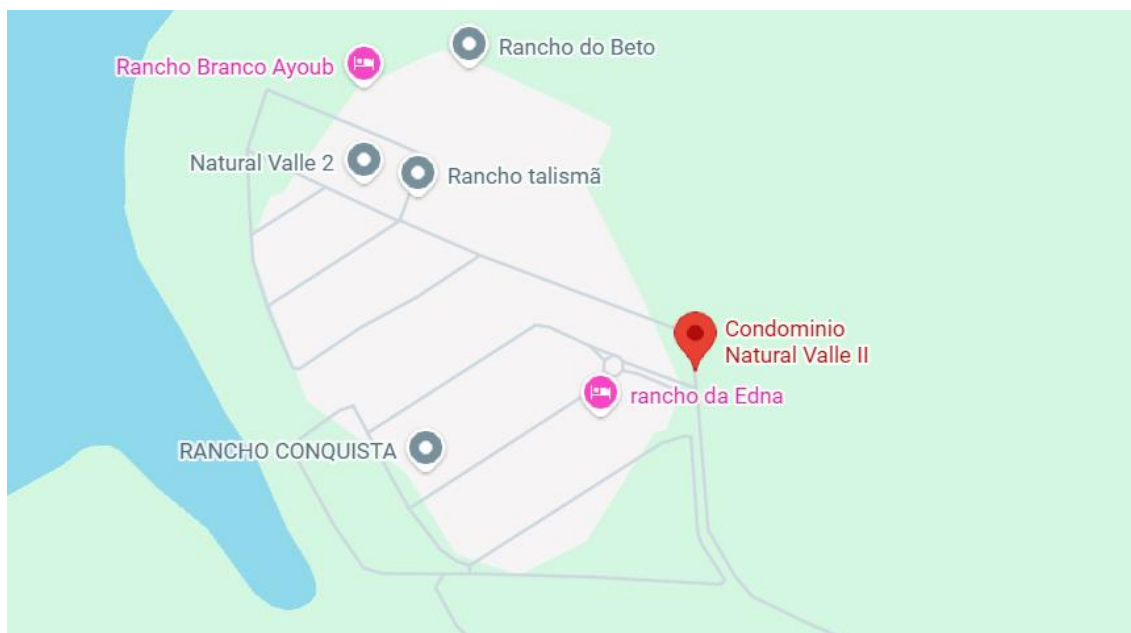
12. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata e suas confrontações estão mais bem caracterizadas nas Matrícula de n.º 20522 do Ofício de registro de imóveis e anexos de Nhandeara-SP, e, um terreno localizado no condomínio Natural Valle II na cidade de Santo Antônio do Aracanguá-SP matrícula 101.316 no registro de imóveis da comarca de Araçatuba Estado de São Paulo, em nome de Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda. Fazem parte integrante deste Parecer, sendo que as possíveis alterações estarão contidas nas averbações desse documento.

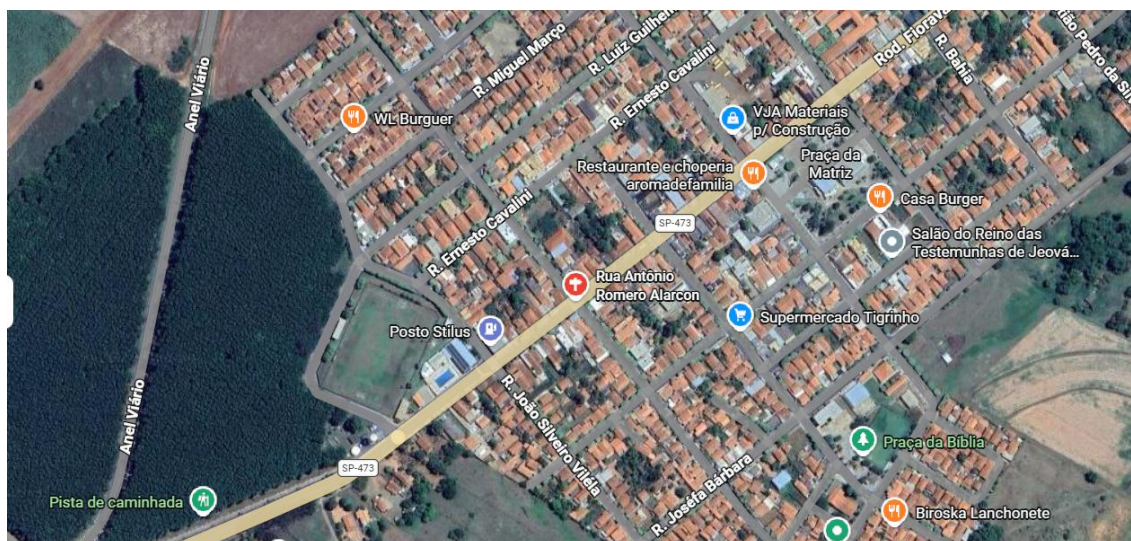
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Matrícula 20522 Casa

Fonte https://www.google.com.br/maps/search/R.+Ant%C3%B4nio+Romero+Alarcon,+1953/@20.8572672,50.2675398,17z/data=!3m1!4b1?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wIklXMDSoASAFAw%3D%3D acesso em 20/04/2026 13:30hs

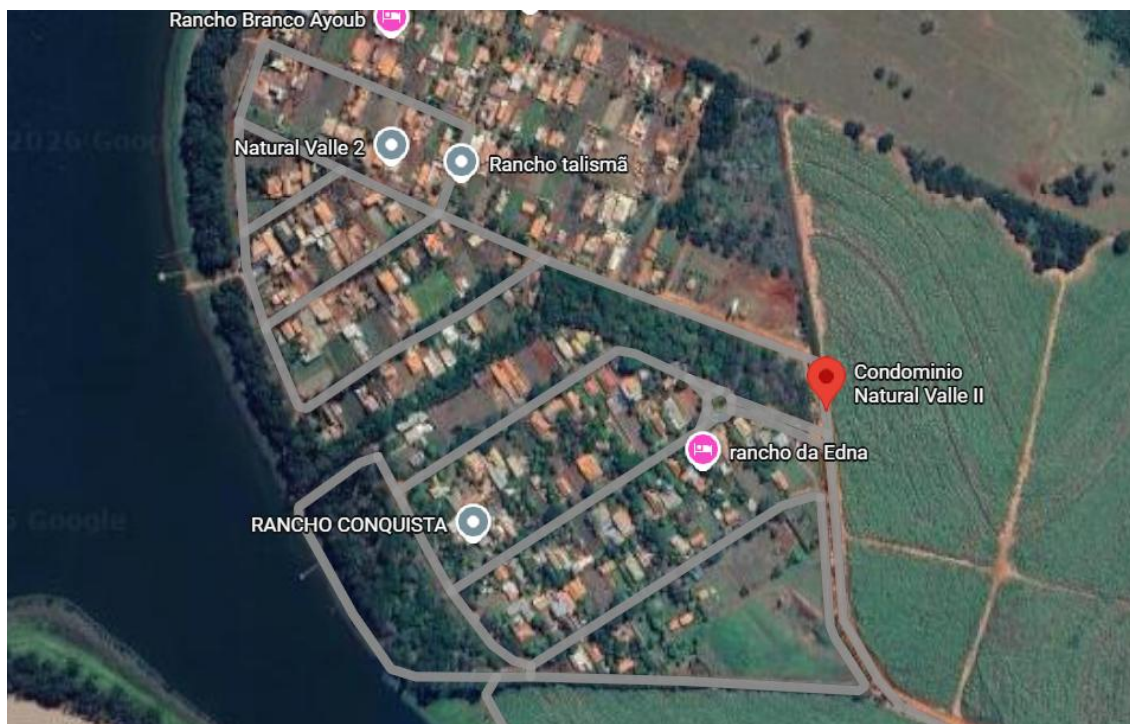
Terreno Condomínio Natural Valle II Santo Antônio do Aracanguá

Fonte: https://www.google.com.br/maps/place/Condominio+Natural+Valle+II/@-20.9222439,50.5768385,16z/data=!4m6!3m5!1s0x9497ad00516531d5:0xe9c53294d57388dc!8m2!3d-20.9223893!4d50.5715925!16s%2Fg%2F11z17bvb58?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wLjKXMDSoASAFAw%3D%3D acesso em 20/04/2026.

14. VISTA AÉREA**Matrícula 20522 Casa**

Fonte: https://www.google.com.br/maps/search/R.+Ant%C3%B4nio+Romero+Alarcon,+1953/@20.8572672,50.2675398,816m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D acesso em 20/04/2026

Terreno Condomínio Natural Valle II Santo Antônio do Aracanguá



Fonte: https://www.google.com.br/maps/place/Condominio+Natural+Valle+II/@-20.9222439,-50.5768385,1121m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x9497ad00516531d5:0xe9c53294d57388dc!8m2!3d20.9223893!4d50.5715925!16s%2Fg%2F11z17bvb58?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDQyMS4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D acesso em 20/04/26

15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 14 (quatorze) imóveis (sendo 07 casas e 07 terrenos em razão de avaliação de casa e terreno) que apresentam elementos com atributos comparáveis, todos com localização compatível ao imóvel avaliando. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$110.000,00 – 70m² – 2 dormitórios

General Salgado-SP

https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000007960002774866471238?origin=2&pos=1&erpUId=0.219052078951774978597&clickOrigin=2&pt=3&ot=1&location=gastaovidigal&did=2&pageEventDataOrigin=2&pageEventDataPageViewId=d9c97aa07f104aa3b869fbb470dd2df5§ion=206&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic

Página 21 de 58

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$105.772,00 – 200,00m² - 3 dormitórios

Monções-SP

https://www.nestoria.com.br/adclickdetail/0000006480070774695324052?origin=2&pos=3&serpUid=0.219052078951774978597&clickOrigin=2&pt=3&ot=1&location=gastaovidigal&did=106&pageEventDataOrigin=2&pageEventDataPageViewId=d9c97aa07f104aa3b869fbb470dd2df5§ion=206&page=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtPVEhFUjtPVEhFUjs=&type=traffic

16.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$400.000,00 – 360m² - 3 dormitórios

Nova Luzitânia-SP

<https://sp.mgimoveis.com.br/casa-venda-em-nova-luzitaniasp-venda-sp-nova-luzitania-303253976>

Página **22** de **58**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$50.000,00 – 200m² - 3 dormitórios

Nova Luzitânia-SP

<https://sp.mgmoveis.com.br/venda-casa-edicula-venda-sp-nova-luzitania-casa-edicula-em-nova-luzitania-309538546>

16.5. R5 – Imóvel Referencial 5



R\$150.000,00 – 210m² - 2 dormitórios

Monções-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-com-garagem-sp-moncoes-centro-400m2-RS150000/id-29387275/>

16.6. R6 – Imóvel Referencial 6



R\$690.000,00 – 319m² – 3 dormitórios
Nhandeara-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-nhandeara-centro-319m2-RS690000/id-18001009/>

16.7. R7 – Imóvel Referencial 7



R\$175.000,00 – 96m² - 3 dormitórios
Nhandeara-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-nhandeara-cohab-nhandeara-b-96m2-RS175000/id-34357769/>

16.8. R8 – Imóvel Referencial 8 Terreno



R\$100.000,00 – 600m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santo-antonio-do-aracangua-zona-rural-600m2-RS100000/id-25760107/>

16.9. R9 – Imóvel Referencial 9 Terreno



R\$120.000,00 – 750m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santo-antonio-do-aracangua-zona-rural-750m2-RS120000/id-34040516/>

Página **25** de **58**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.10. R10 – Imóvel Referencial 10 Terreno

R\$120.000,00 – 600m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

https://sp.olx.com.br/regiao-de-presidente-prudente/terrenos/vendo-terreno-no-condominio-riviera-da-barra-excelente-localizacao-1420842080?lis=listing_1000

16.11. R11 – Imóvel Referencial 11 – Terreno

R\$140.000,00 área 820m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-santo-antonio-do-aracangua-centro-820m2-RS140000/id-26654400/>

16.12. R12 – Imóvel Referencial 12– Terreno

R\$150.000,00 área 830m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-1-quarto-sp-santo-antonio-do-aracangua-zona-rural-830m2-RS150000/id-26212970/>

16.13. R13 – Imóvel Referencial 13– Terreno

R\$140.000,00 área 600m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/chacara-a-venda-2-quartos-sp-santo-antonio-do-aracangua-zona-rural-600m2-RS140000/id-27212678/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-venda-maxcliques

Página **27** de **58**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.14. R14 – Imóvel Referencial 14– Terreno

R\$151.000,00 área 1000m²

Santo Antônio do Aracanguá-SP

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-santo-antonio-do-aracangua-centro-1000m2-RS151000/id-33896753/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-estado-venda-maxcliques

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} (-) \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

100

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

Imóvel Matrícula 20522 Casa Nova Luzitânia

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						5%	
	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	General Salgado	70	Anúncio	R\$ 110.000,00	4	R\$ (5.500,00)	R\$ 1.492,86
R2	Monções	200	Anúncio	R\$ 105.772,00	4	R\$ (5.288,60)	R\$ 502,42
R3	Nova Luzitânia	360	Anúncio	R\$ 400.000,00	4	R\$ (20.000,00)	R\$ 1.055,56
R4	Nova Luzitânia	200	Anúncio	R\$ 50.000,00	4	R\$ (2.500,00)	R\$ 237,50
R5	Nova Luzitânia	210	Anúncio	R\$ 150.000,00	4	R\$ (7.500,00)	R\$ 678,57
R6	Nhandeara	319	Anúncio	R\$ 690.000,00	4	R\$ (34.500,00)	R\$ 2.054,86
R7	Nhandeara	96	Anúncio	R\$ 175.000,00	4	R\$ (8.750,00)	R\$ 1.731,77

Imóvel Matrícula 101.316 Terreno Santo Antônio do Aracanguá-SP

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Sto Antonio Aracanguá	600	Anúncio	R\$ 100.000,00	R\$ (5.000,00)	R\$ 158,33
R2	Sto Antonio Aracanguá	750	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (6.000,00)	R\$ 152,00
R3	Sto Antonio Aracanguá	600	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (6.000,00)	R\$ 190,00
R4	Sto Antonio Aracanguá	820	Anúncio	R\$ 140.000,00	R\$ (7.000,00)	R\$ 162,20
R5	Sto Antonio Aracanguá	830	Anúncio	R\$ 150.000,00	R\$ (7.500,00)	R\$ 171,69
R6	Sto Antonio Aracanguá	600	Anúncio	R\$ 140.000,00	R\$ (7.000,00)	R\$ 221,67
R7	Sto Antonio Aracanguá	1000	Anúncio	R\$ 151.000,00	R\$ (7.550,00)	R\$ 143,45

17.2. Quanto a idade dos imóveis

As idades dos imóveis referenciais não são as mesmas que a idade do imóvel avaliando, apresentando, portanto, diferenças quanto ao percentual de vida útil de cada bem, o que torna necessária a homogeneização dos valores para representarem a realidade compatível, no sentido de se obter amostras comparáveis para aferição do valor em conclusão deste parecer.

Os imóveis referenciais mais novos que o imóvel avaliando serão depreciados e os imóveis referenciais mais velhos que o imóvel avaliando terão seus valores aumentados (valorizados), em ambos os casos será usada a devida proporção de idade para se obter o valor que estes referenciais teriam se tivessem a mesma idade e estado de conservação do imóvel avaliando.

A base de cálculo será obtida pela aplicação das seguintes fórmulas, as quais se utilizam da tabela de Ross-Heidecke, presente nos anexos deste parecer.

$$\text{Valor Depreciado} = \text{Valor do Imóvel} - \left(\frac{\text{Valor do imóvel} \times \text{fator RossHeideck}}{100} \right)$$

$$\text{Valor Valorizado} = \frac{\text{Valor do Imóvel}}{\left(\frac{100 - \text{fator RossHeideck}}{100} \right)}$$

Calculou-se a diferença de idade entre os imóveis referenciais e o imóvel avaliando e foi levado em consideração que estes imóveis teriam uma vida útil de 70 anos para a identificação da idade percentual de vida do imóvel, pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Idade percentual de vida do imóvel} = \frac{\text{Idade do imóvel}}{\text{Vida útil}} \times 100$$

A tabela apresenta a idade do IA (imóvel avaliando), a qual foi considerada para a aplicação da fórmula acima nos cálculos realizados.

A última coluna à direita da tabela a seguir apresenta o valor do metro quadrado de cada imóvel referencial já tendo sido aplicados os cálculos até então descritos e sua última linha abaixo apresenta a média aritmética desses valores.

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)			
Endereço do IA:	Rua Antonio Romero Alarcon 1953	Cidade/UF:	Nova Luzitânia-SP
Terreno (m²):	176,24		
Construção (m²):	148,52	Idade do IA:	4

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel	Estado de Conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor do m ² de Venda (homogeneizado)
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 1.492,86
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 502,42
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 1.055,56
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 237,50
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 678,57
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 2.054,86
0	70	0	Regular	C	4	R\$ 1.731,77
4		0				R\$ -
4		0				R\$ -
4		0				R\$ -
Total:						R\$ 7.753,53
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 1.107,65

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor homogeneizado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação da casa Rua Antônio Romero Alarcon, 1953 Matrícula 20522:	R\$ 164.507,77
Valor Homogeneizado do Imóvel em Avaliação Terreno Condomínio Natural Valle II Matrícula 101.316:	R\$ 102.799,87

18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

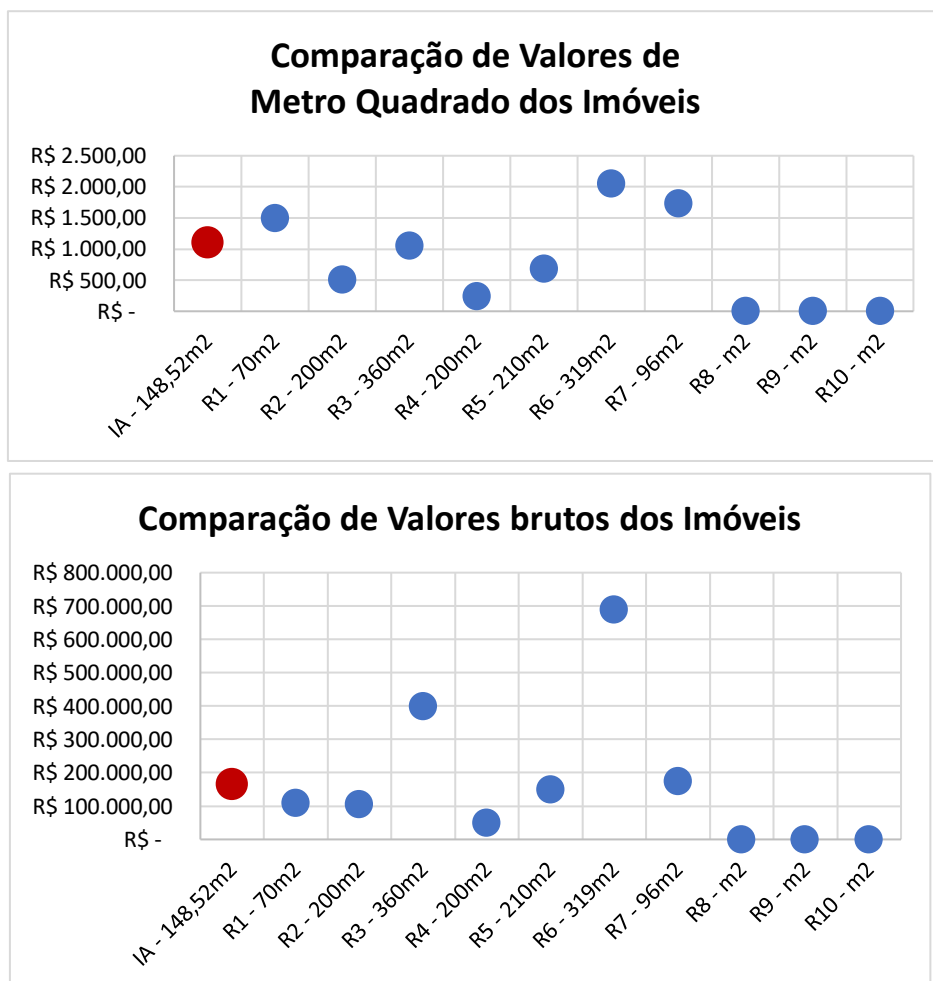
Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

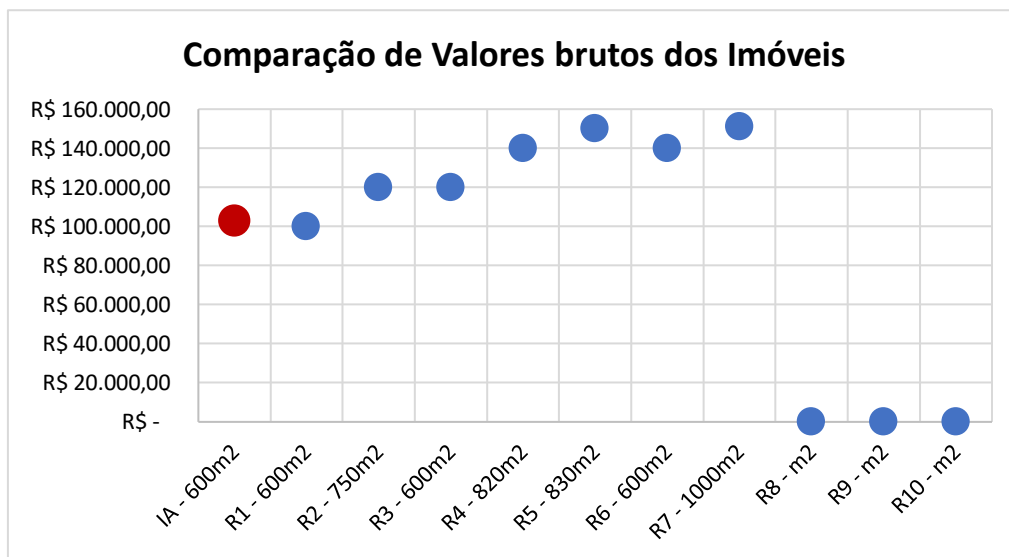
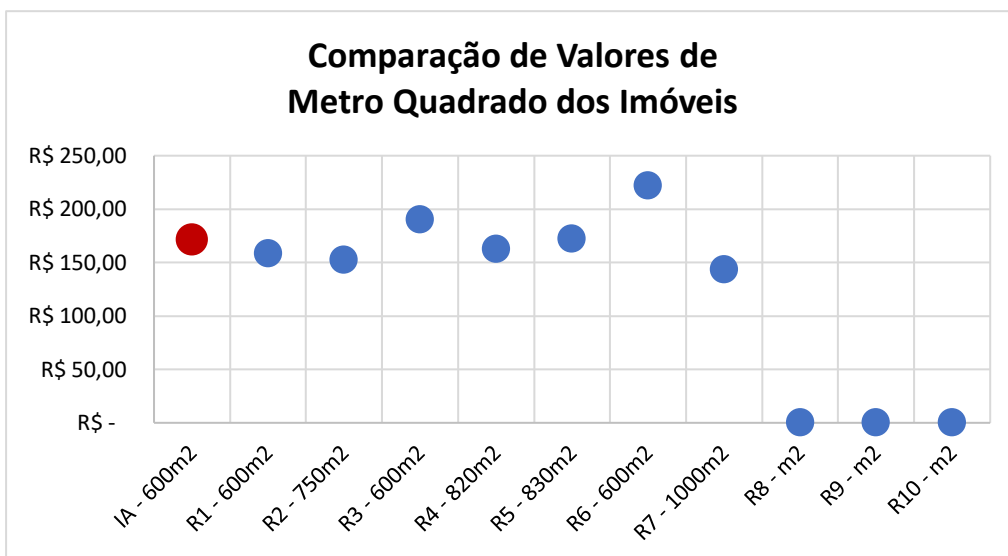
O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

casa Rua Antônio Romero Alarcon, 1953 Matrícula 20522:



Terreno Condomínio Natural Valle II Matrícula 101.316:



19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação dos imóveis da casa Rua Antônio Romero Alarcon, 1953 Matrícula 20522 e do terreno no Condomínio Natural Valle II Matrícula 101.316, objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações ou com as mesmas características do imóvel avaliando.

Quanto ao terreno localizado no Condomínio Natural Valle II Matrícula 101.316, em razão da não verificação in loco na área, preferi optar pela avaliação do terreno e não o valor da construção.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

Os imóveis referenciais não foram passíveis de vitória por parte deste corretor, sendo assim foi considerado o estado de conservação do edifício onde estão os imóveis tomados como referências.

20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário e após a análise de inferência estatística, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

casa Rua Antônio Romero Alarcon, 1953 Matrícula 20522:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 164.507,77

(cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e sete reais e setenta e sete centavos).

Terreno Condomínio Natural Valle II Matrícula 101.316:

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 102.799,87

(cento e dois mil, setecentos e noventa e nove reais e oitenta e sete centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Sem mais a dar trato, encerro o presente trabalho e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



SILVIO ROGERIO BERNARDO - CRECI 218446/SP CNAI 37296

Nhandeara, 20 de abril de 2026

20.1 QUESITOS

1. Especificar a quantidade de cômodos do imóvel residencial localizada em Nova Lusitânia/SP;

R: 2 dormitórios mais um quarto com banheiro nos fundos do imóvel.

1. Qual o estado geral de conservação do imóvel localizado na cidade de Nova Lusitânia/SP ?

R: Considerado estado de conservação regular.

2. Qual o valor de avaliação geral do imóvel para venda do imóvel localizado na cidade de Nova Lusitânia/SP ? Informar o método de avaliação.

R: Informado nas planilhas inseridas neste Ptam, sendo o Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 164.507,77 utilizado o método comparativo direto de preços.

3. Qual o valor para locação do imóvel localizado na cidade de Nova Lusitânia/SP ? Informar o método de avaliação.

R: Não avaliado

4. Qual o estado geral de conservação do imóvel localizado na cidade de Santo Antônio do Aracanguá/SP ?

R: Conforme informado anteriormente, não foi possível a realização da visita ao terreno, como trata-se de avaliação somente do terreno não cabe o estado de conservação do mesmo.

5. Qual o valor de avaliação geral do imóvel para venda do imóvel localizado na cidade de Santo Antônio do Aracanguá/SP ? Informar o método de avaliação.

R: Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 102.799,87, sendo utilizado o método comparativo direto de preços.

6. Qual o valor para locação do imóvel localizado na cidade de Santo Antônio do Aracanguá/SP ? Informar o método de avaliação.

R: Não avaliado

7. Outras considerações que o senhor perito julgar conveniente ao caso.

R: Nada mais a dar trato.

Anexo V

C O F E C I

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Silvio Rogerio Bernardo, CPF nº 93867700834, RG nº 8.063.604-4 SSP/SP, CRECI nº 218446, Endereço: Luiz Vaz de Camoes 2520 Apto 72 Vila Redentora, Sao Jose do Rio Preto-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:
Imóvel Urbano tipo: Residencial

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 0000803322022826

Vara Cível

Comarca: NHANDEARA - SP

SAO JOSE DO RIO PRETO-SP , 24 de Abril de 2026

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 130649



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 130649, 24 de Abril de 2026

21. ANEXOS

21.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: SILVIO ROGERIO BERNARDO
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 218446 F - 2ª Região (São Paulo)
- Endereço: Rua Luiz Vaz de Camões, 2520 apto72
- Telefone: (17) 99110-6941
- E-mail: silvio.bernardo@creci.org.br

Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2020;
- Experiência no mercado imobiliário como Gestor de Área habitacional em empresa pública de 2017 a 2020.

Formação Acadêmica

- Graduado em Administração de Empresas
- Pós-graduado em Gestão de pequenas e médias empresas - UNORP
- MBA em Gestão Estratégica – USP

21.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis			
(Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
	FÁBRICA		50

RURAL	SILO	75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS	60
BANCO		70
HOTEL		50
TEATRO		50

21.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I

21.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70

40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10

94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

21.5. Matrículas dos Imóveis

LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXO - NHANDEARA - SP	
MATRÍCULA	FICHA	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS/CNU) 12.198-6	
20.522	01	NHANDEARA, 20 de julho de 2.022. <i>mlf</i>	
IMÓVEL: UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 02, do quarteirão nº 34, situado no distrito e município de Nova Luzitânia, comarca de Nhandeara-SP., com a área de 176,24 metros quadrados, localizado na Rua Antônio Romero Alarcon, medindo 8,80 metros de frente, no alinhamento com a referida rua; do lado direito, de quem da referida via olha o lote, mede 19,46 metros, da frente aos fundos, confrontando com o lote 01 (matrícula nº 19.265); do lado esquerdo, de quem da referida via olha o lote, mede 18,69 metros, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; e, nos fundos mede 6,85 metros + 2,85 metros, confrontando com parte dos lotes 30 e 18, respectivamente. PROPRIETÁRIO: Proprietário não identificado. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.521 e R.1/20.321, ambos de 20 de julho de 2.022, do Livro nº 2, de Registro Geral, deste Oficial. A Escrevente, <i>Edna Claudia Marson Vicentin</i>, O Oficial Substituto, <i>(Anibal Bergamasco Neto)</i>, subscrevi. Protocolo nº 89.180 de 19/04/2022 - Extrato nº 94.567 - Selo nº 1219963F10000000045221222. AV.1. Nhandeara, 20 de julho de 2.022. A presente matrícula foi aberta em virtude de Regularização Fundiária de Interesse Social (Reurb-SI) do núcleo denominado Quarteirão nº 34, efetuada pelo Município de Nova Luzitânia em parceria com a Secretaria do Estado da Habitação, através do Programa Estadual de Regularização Fundiária – Cidade Legal, com fundamento nos artigos 35, 36, 41 e seguintes, da Lei Federal nº 13.465/17, conforme Certidão de Regularização Fundiária - CRF nº 001/2022, expedida aos 23 de março de 2.022, pelo Município de Nova Luzitânia, arquivada neste Oficial, referente ao processo administrativo nº 1.955/2012. A Escrevente, <i>(Edna Claudia Marson Vicentin)</i>, O Oficial Substituto, <i>(Anibal Bergamasco Neto)</i>, subscrevi. Protocolo nº 89.180 de 19/04/2022 - Extrato nº 94.567 - Selo nº 1219963F10000000045190222. R.2. Nhandeara, 20 de julho de 2.022. LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA. Pelos requerimentos datados de São Paulo, SP., 16 de junho de 2.020 e 19 de abril de 2.022, Certidão de Regularização Fundiária - CRF nº 001/2022, expedida aos 23 de março de 2.022, pelo município de Nova Luzitânia; Declaração de Conformidade Urbanística e Ambiental nº 056/02/10-10/16, datada de São Paulo, 16 de junho de 2.020, da Secretaria da Habitação; acompanhados de memorial descritivo, Projeto Urbanístico, Listagem dos Ocupantes e demais documentos previstos na Lei nº 13.465/17, procede-se o presente registro para consignar que o imóvel objeto da presente matrícula, foi adquirido por: 1) PAULO FRANCISCO DE CARVALHO, RG.nº 22.842.852-X-SSP/SP e CPF/MF.nº 126.739.328/95, casado, aposentado; e, 2) MARILZA BATISTA DOS SANTOS CARVALHO, RG.nº 25.955.159-4-SSP/SP e CPF/MF.nº 159.374.218/50, casada, do lar, ambos residentes e domiciliados na Rua Antônio Romero Alarcon nº 1.953, em Nova Luzitânia-SP., à título de LEGITIMAÇÃO FUNDIÁRIA, no âmbito da regularização fundiária do NÚCLEO "QUARTEIRÃO Nº 34". A Escrevente, <i>(Edna Claudia Marson Vicentin)</i>, O Oficial Substituto, <i>(Anibal Bergamasco Neto)</i>, subscrevi. Protocolo nº 89.180 de 19/04/2022 - Extrato nº 94.567 - Selo nº 1219963F1000000004517922J.			

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 23/04/2026 15:36:19

onr Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis do Brasil

CNPJ - Registro Nacional de Imóveis
120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **101.316** **FICHA** **01**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDÃO (CNS) 12.001-7

IMÓVEL: Área de terras com 238.300,67m² ou 23,8300ha ou 9,8471 alqueires, situada na Fazenda Nina (Glebas 01 e 02), no município de Santo Antônio do Aracanguá, comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice E-8340, cravado junto a margem do Lago da Hidroelétrica Três Irmãos, deste, segue confrontando com terras de propriedade de Manoel Lemos, com o seguinte rumo e distância: 47°04'39" SE e 513,70m até o vértice 1A, deste, segue confrontando com Fazenda Nina - Área Remanescente, matrícula nº 99.712, de propriedade de José Eduardo Abujamir Gorgone, com os seguintes rumos e distâncias: [1°04'47" SW e 269,59m até o vértice 15G, 13°02'04" SW e 72,34m até o vértice ANE-Q-0242, deste, segue confrontando com a Gleba - 03, matrícula nº 61.223, de propriedade de Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda, com os seguintes rumos e distâncias: 47°04'34" NW e 13,96m até o vértice 15C, 47°04'39" NW e 280,60m até o vértice 15D, 77°42'47" NE e 314,54m até o vértice 16A, deste, segue confrontando com a margem do Lago da Hidroelétrica Três Irmãos, na altitude da cota 330m e distâncias: 405,89m até o vértice 16B, 230,68m até o vértice E-8340, ponto inicial da descrição deste perímetro.

PROPRIETÁRIA: **NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Estrada Municipal Aracanguá a Sud Menucci, s/nº, Km 6, Placa indicativa à esquerda, Bairro Laranjeiras, na cidade de Santo Antônio do Aracanguá/SP, CNPJ nº 06.768.933/0001-65.

REGISTROS ANTERIORES: R-01 Matrícula nº 61.221, feito em 03 de outubro de 2005; e, R-04 Matrícula nº 61.322, feito em 12 de dezembro de 2013 (Matrículas nº 99.710 e 99.711, todos no Registro **UNIFICAÇÃO**).

CADASTRO MUNICIPAL:
Araçatuba, 3 de setembro de 2014. O Oficial: Marcelo Augusto Santana de Brito (Marcelo Augusto Santana de Brito).

Av-01 em 3 de setembro de 2014.
TRANSPORTE - RESERVA LEGAL FLORESTAL
Conforme a Av-02/Matrícula nº 99.711, feita em 30 de abril de 2014, neste Registro, verifica-se que de acordo com planta e memorial descritivo, acompanhados de declaração do profissional responsável, Márcio Passos Caires, CREA/SP nº 5060165260/D, feita em 16 de abril de 2014, foi especializada a Reserva Legal, nos termos do § 4º do artigo 18 do Código Florestal (Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012), e Provimento CG nº 36/2013, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, que incide sobre parte ideal do imóvel matriculado, com 1,36ha. ou **13.610,29m²**, com a seguinte descrição: inicia-se a descrição deste perímetro no vértice RL-1, de coordenadas N 7.686.540,54m e E 544.256,23m cravado na Fazenda Nina (Gleba 2), matrícula nº 61.222, de propriedade de Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.; deste, segue confrontando com a Fazenda Nina (Gleba 2), matrícula nº 61.222, de propriedade de Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.; com os seguintes azimutes e distâncias: 112°44'10" e 292,26m até o vértice RL-2.

- continua no verso -

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***677.208-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22,52

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CRM - Código Nacional do Matrícula
120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
101.316

FICHA
01

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

170°53'36" e 41,28m até o vértice RL-3, 172°01'16" e 10,06m até o vértice RL-4, 292°44'10" e 280,24m até o vértice RL-5, 237°31'36" e 49,51m até o vértice RL-6, 2°40'46" e 15,34m até o vértice RL-7, 51°25'11" e 24,14m até o vértice RL-8, 3°31'07" e 51,68m até o vértice RL-1, ponto inicial da descrição deste perímetro. (Protocolo n.º 259.678 de 14/08/2014). AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.

Av-02 em 03 de dezembro de 2014.
AVERBAÇÃO DE OFÍCIO/REGISTROS ANTERIORES
Fica retificado os registros anteriores desta matrícula para constar o seguinte: R-01/Matrícula nº 61.221, feito em 03 de outubro de 2005; R-04/Matrícula nº 61.222, feito em 12 de dezembro de 2013; e, R-01/Matrícula nº 99.711, feito em 30 de abril de 2014 (Matrícula nº 99.711-Fusão), neste Registro, e não como consta. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 8.015/90 e com fulcro do artigo 27 da Lei 8.935/94. AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola), Escrevente Substituto, Eu, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-03 em 16 de março de 2015.
AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO CONSENSUAL
Verifica-se que o imóvel matriculado possui as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice ANE-M-1784 (58340), cravado junto a margem, do Lago da Hidrelétrica Três Irmãos (Bacia de acumulação Rio Tietê/Ribeirão Lambert), matrícula nº 48.066, propriedade de CESP – COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO; deste, segue confrontando com a Fazenda Santo Antônio, matrícula nº 42.237, de propriedade de AGROMALE AGROPECUÁRIA LTDA., com o seguinte azimute e distância: 112°24'56" e 495,85m até o vértice ANE-M-1787, deste, segue confrontando com a Fazenda Nina – "Área Remanescente", matrícula nº 09.112, propriedade de JOSÉ EDUARDO ABUJAMRA GORGONE, MARCELA PRUDENTE CORRÊA GORGONE e MÁRCIA REGINA ABUJAMRA GORGONE, com os seguintes azimutes e distâncias: 171°00'34" e 268,66m até o vértice ANE-M-1784; 171°04'03" e 77,16 m até o vértice ANE-M-1783; 294°07'01" e 15,38 m até o vértice ANE-P-5066; deste, segue confrontando com a Avenida B (RESIDENCIAL NATURAL VALLE I), propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ, CNPJ (MF) nº 59.764.399/000120, com sede na Rua Dr. Pio Prado, nº 77, Centro, no município de Santo Antônio do Aracanguá – SP, com o seguinte azimute e distância: 292°34'07" e 98,40m até o vértice 01; deste segue confrontando com a Travessa A (RESIDENCIAL NATURAL VALLE I), propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ, CNPJ (MF) nº 59.764.399/000120, com sede na Rua Dr. Pio Prado, nº 77, Centro, no município de Santo Antônio do Aracanguá – SP, com o seguinte azimute e distância: e 292°34'07" e 123,00m até o vértice 02; deste segue confrontando com o Lote nº 11 da quadra 06, matrícula nº 101.664, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com os seguintes azimutes e

-continua na ficha 02-

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22.52



Operador Nacional
de Sistema de Registro
Rebrotado de Imóveis

CRM - Código Nacional de Matrícula

120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

101.316

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARACATUBA - FRT. S. PAULO

CODIGO NACIONAL DE SERVIÇOS (ONS) 12.841-7

- continuação da ficha 01 -

distâncias: 292°34'07" e 61,13m até o vértice ANE-M-1782; 237°31'36" e 10,63m até o vértice 03; deste segue confrontando com o Lote nº 10 da quadra 06, matrícula nº 101.663, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 04; deste segue confrontando com o Lote nº 09 da quadra 06, matrícula nº 101.662, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 05; deste segue confrontando com o Lote nº 08 da quadra 06, matrícula nº 101.661, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 06; deste segue confrontando com o Lote nº 07 da quadra 06, matrícula nº 101.660, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 07; deste segue confrontando com o Lote nº 06 da quadra 06, matrícula nº 101.659, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 08; deste segue confrontando com o Lote nº 05 da quadra 06, matrícula nº 101.658, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 09; deste segue confrontando com o Lote nº 04 da quadra 06, matrícula nº 101.657, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 10; deste segue confrontando com o Lote nº 03 da quadra 06, matrícula nº 101.656, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 20,00m até o vértice 11; deste segue confrontando com o Lote nº 01 da quadra 06, matrícula nº 101.654, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 53,93m até o vértice 12; deste segue confrontando com a AVENIDA A, propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ, CNPJ (MF) nº 09.764.399/0001-10, com sede na Rua Dr. Pio Prado, nº 77, Centro, no município de Santo Antônio do Aracanguá - SP, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 15,08m até o vértice 13; deste segue confrontando com o ACESSO A ÁGUA NÃO IMPERMEABILIZADO, com o seguinte azimute e distância: 237°31'36" e 61,20m até o vértice ANE-M-1781, deste, segue confrontando com a margem do Lago da Hidrelétrica Três Irmãos (Bacia de acumulação Rio Tietê / Ribeirão Lambari), matrícula nº 48.666, de propriedade de CESP - COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO, com os seguintes azimutes e distâncias: 335°35'48" e 35,10m até o vértice ANE-P-5067, 335°52'53" e 36,43m até o vértice ANE-P-5068, 338°57'10" e 98,22m até o vértice ANE-P-5069, 334°36'50" e 44,62m até o vértice ANE-P-5070, 354°44'32" e 42,85m até o vértice ANE-P-5071, 350°28'00" e 44,99m até o vértice ANE-P-5072, 357°54'00" e 76,79m até o vértice ANE-P-5073, 3°35'07" e 14,82m até o vértice ANE-M-1785, 1°21'29" e 25,27m até o vértice ANE-P-5074, 21°12'22" e 88,41m até o vértice ANE-P-5075, 40°11'04" e 103,00m até o vértice ANE-P-5076, 43°12'04" e 21,04m até o vértice ANE-M-1786(E-8340), ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo a área de 229.619,58m² e o perímetro de

- continua no verso -

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-**- DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22.52

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNRM - Conselho Nacional de Matrícula 120477.2.0101316-30	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARAÇATUBA - EST. S. PAULO	
MATRÍCULA 101.316	FICHA 02 VERSO	Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br	
<u>2.071,97m</u>. A presente é feita nos termos do requerimento datado de 23 de setembro de 2014, subscrito por Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda, e deferimento do Oficial do Registro de Imóveis, datado de 05 de março de 2015, constante do procedimento de retificação consensual nº 085/2014, datado de 11 de novembro de 2014. (Protocolo nº 262.665 de 11/11/2014). AVERBADO POR: <u>Silvio</u> (Silvia Izippato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.			
Av-04 em 20 de março de 2015. SICAR - CADASTRO AMBIENTAL RURAL - SP Procede-se a presente averbação consoante Provimento CG nº 36/2012 da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se inscrito no SICAR - Cadastro Ambiental Rural - SP, sob nº 35480540006864, emitido em 12/03/2015, em nome de Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda, CNPJ nº 05.768.932.0001-63, nos termos do requerimento datado de 12 de março de 2015, e Registro firmado em 12 de março de 2015, do profissional Engenheiro Agrimensor: Márcio Passos Caires, CREA/SP nº 5060165260/D. (Protocolo nº 266.688 de 13/03/2015). AVERBADO POR: <u>Rafael</u> (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.			
Av-05 em 20 de março de 2015. AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE RESERVA LEGAL De acordo com plano e memorial descritivo, acompanhados de declaração do profissional responsável Márcio Passos Caires, CREA/SP nº 5060165260/D, feita em 23 de setembro de 2014, fica ratificada a reserva legal objeto da Av-01, para constar que ela possui seguinte medida e descrição: <u>Reserva legal com a área de 1,45 ha ou 14.587,35m²</u>. Limita-se a descrição deste perímetro no vértice RL-01, de coordenadas N 7.686.533,45m e E 544.254,73m, situado na Fazenda Nina (Gleba - 01 e 02), matrícula nº 101.316 de propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; deste segue confrontando a referida área com os seguintes azimutes e distâncias: 8,34m com raio de 9,00m até o vértice RL-02, 112°44'01" e 276,80m até o vértice RL-03, 142°21'28" e 11,87m com raio de 12,00m até o vértice RL-04, 172°00'50" e 48,94m até o vértice RL-05, deste segue confrontando com a Avenida B (RESIDENCIAL NATURAL VALLE I), propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ, CNPJ (MF) nº 59.764.399/0001-20, com sede na Rua Dr. Pio Prado, nº 77, Centro, no município de Santo Antônio do Aracanguá/SP, com o seguinte azimute e distância: 292°34'07" e 95,95m até o vértice 01; deste segue confrontando com a Travessa A (RESIDENCIAL NATURAL VALLE I), propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ, CNPJ (MF) nº 59.764.399/0001-20, com sede na Rua Dr. Pio Prado, nº 77, Centro, no município de Santo Antônio do Aracanguá/SP, com o azimute e distância: 292°34'07" e 123,00m até o vértice 02; deste segue confrontando com o lote nº 11 da mesma quadra 06, matrícula nº 101.664, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.			
-continua na ficha 03-			
SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-**- DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22,52			

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

CARTELA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 101.316 **FOLHA** 03

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARACANGUÁ - EST. DE PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVIDADES (CNS) 12047-7

- continuação da ficha 02 -

com os seguintes azimutes e distâncias: 292°34'07" e 61,13m até o vértice ANE-M1782; 237°31'36" e 10,63m até o vértice 03; deste segue confrontando com o Lote nº 10 da quadra 06, matrícula nº 101.663, propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com o azimute e distância: 237°31'36" e 13,73m até o vértice RL-06; deste segue confrontando com a Fazenda Nina (gleba -01 e 02), matrícula nº 101.316 de propriedade de NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA; com o seguinte azimute e distância: 1°13'53" e 69,81m até o vértice RL-01, ponto inicial da descrição deste perímetro. A coordenada aqui descrita está georreferenciada ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontra-se representada no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso-22, tendo como datum o SIRGAS2000. Todas as distâncias e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, Protocolo nº 266.650 de 13/03/2015). AVERBADO POR: Silvia Leppato de Carvalho Lourenço (Silvia Leppato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Rafael Rodrigues Freire), Escrevente. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial, subscrevi.

Av-6 em 28 de janeiro de 2016.
AVERBAÇÃO DE OFÍCIO - TRANSPORTE
É feita a presente averbação para constar que o imóvel matriculado passou a pertencer a zona de expansão urbana/perímetro urbano do município de Santo Antônio do Aracanguá, por força das leis Complementares Municipais nºs. 89/2005 e nº 178, de 1º de julho de 2014, conforme consta da Av-02 de M-61/221, feita em 25/10/2007, e da Av-03 da M-99/111, feita em 03/09/2014. A presente é feita nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73. AVERBADO POR: Silvia Leppato de Carvalho Lourenço (Silvia Leppato de Carvalho Lourenço), Escrevente. Eu, Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto, subscrevi.

Av-07 em 06 de julho de 2016.
QUADASTRO MUNICIPAL
O imóvel desta matrícula possui o cadastro municipal nº 085-000A-0001-01, conforme prova a certidão DLT/DA nº 063/2016, expedida em 29 de abril de 2016, pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Aracanguá/SP, nos termos do requerimento datado de 26 de fevereiro de 2016. (Protocolo nº 282.106 de 30/05/2016). AVERBADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-08 em 06 de julho de 2016.
LOTEAMENTO
Por requerimento datado de 26 de fevereiro de 2016, instruído com mapas, memoriais e demais documentos exigidos pela Lei 6.766/79, NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Estrada Municipal Aracanguá a Sud Menucci, Km 6, Bairro Lambari, na cidade de Santo Antônio do Aracanguá-SP, CNPJ nº 06.768.932/0001-65, **LOTEOU** o imóvel matriculado sob a denominação "RESIDENCIAL NATURAL VALLE II", constituído por duzentos e vinte e três (223) lotes residenciais, distribuídos sobre dez (10) quadras designadas

-continua no verso-

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***-677.008-**- DATA: 25/08/2025 09:51:56 - VALOR: R\$ 22.52

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro do Imóvel de Imóveis 120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

MATRÍCULA **FICHA**
101.316 **03**
VERSÃO

pelas letras "A", "B", "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I" e "J", ocupando uma área de 134.585,33m², constituindo-se ÁREAS PÚBLICAS: o sistema viário com a área de 37.625,36m² formado pela Avenida "A", Alamedas "A", "B", "C", "D", "E" e "F", e Travessas "A" e "B"; áreas institucionais com 11.481,42m²; sistema de lazer com 8.717,72m²; e, áreas verdes/APP com 37.209,75m². O plano de loteamento foi aprovado em 1º de dezembro de 2015, pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Aracanguá, conforme Certidão do Ato de Aprovação, subscrita pelo Prefeito, Sr. Luiz Carlos dos Reis Nonato, e pelo GRAPROHAB, conforme certificado nº 401/2015, expedido em 18 de agosto de 2015. As obras de infraestruturas serão executadas de acordo com o cronograma físico financeiro com prazo de vinte e quatro (24) meses, garantido por alienação fiduciária de quinze (15) lotes do próprio loteamento, assim designados: lotes nºs 01 a 05 e de 24 a 28 da quadra "I"; e, lotes nºs 01 a 05 da quadra "J". **Restrições convencionais:** I - das restrições ao uso do lote: a) Se um dos lots ou mais lotes contíguos de modo a formar um lote maior, todas as obrigações e restrições constantes deste contrato continuarão a ser aplicadas a esse novo lote resultante; b) Fica terminantemente proibido o desmembramento do lote do loteamento, mesmo que a legislação assim o permita; c) São proibidas loteiros e terceiros de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações, inclusive placas referentes a venda ou locação do imóvel, exceto placa de identificação de responsabilidade técnica relativa ao projeto e execução de obras, durante o período de construção; d) Não será permitida, mesmo em caráter privado ou doméstico, criação de animais e aves de tal forma que cause perturbação ou efeito nocivo à vizinhança ou dentro das áreas de lazer do loteamento; e) Enquanto não edificar (ou) o (s) comprador (es) deverá (ão) providenciar a limpeza de seu (s) lote (s) pelo menos uma vez a cada ano, conservando plantadas todas as árvores existentes; f) Tais providências deverão ser tomadas pelo (s) comprador (es) a partir da assinatura do presente; g) Não serão permitidos nos lotes as construções de prédios nas residências, tais como prédios para fins comerciais, industriais ou esportivos, de forma a nunca exercerem no loteamento atividades de comércio, indústria, hospitais, consultórios, clínicas, colégios, ateliês para prestação de serviços, templos, cinemas, teatros, hotéis e outras construções destinadas a fins estranhos ao de moradia. II - restrições e obrigações quanto à construção: a) O (s) comprador (es) deverá (ão) respeitar integralmente o estabelecido neste contrato, quanto às restrições e obrigações relativas à construção, devendo entrar em contato com o vendedor antes de iniciar o projeto de sua construção para obter aprovação do mesmo quanto as regras estabelecidas neste contrato, ou da associação de proprietários do loteamento por intermédio de seu diretor se esta já houver sido constituída; b) O coeficiente de aproveitamento máximo do lote será igual a 1 (um), isto é, a área construída total máxima da edificação será igual à área do lote, e a área mínima da edificação é de 100,00 m² (cem metros quadrados), podendo ser edificada em etapas; c) A taxa de ocupação máxima do lote igual a 0,5 (meio), isto é, a projeção horizontal total da edificação não poderá exercer a metade da área do lote; d) A habitação poderá ter dois pavimentos (térreo ou superior) acima do nível da rua, que deverão respeitar os recuos e afastamentos das divisas e do alinhamento, previsto neste instrumento; e) Caberá a vendedora o fornecimento, construção e definição do local de implantação, antes do início da ocupação do lote, do sistema de fossa séptica que atenda às normas NBR 7229 e 13969/97 da ABNT; e.1) A vendedora repassará ao comprador os custos do sistema acima mencionado (que neste momento não compõe

-continua na ficha 04-

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.877.008-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro do Imóvel de Imóveis

ONR



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR - Código Nacional de Matrícula
120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 101.316	FICHA 04
-----------------------------	--------------------

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARAÇATUBA - EST. S. PAULO
CÓDIGO NACIONAL DE SERVIÇOS (CNS): 12.047-7
- continuação da ficha 03 -

o valor do lote), que deverá ressarcir a das despesas imediatamente após a conclusão da mesma; f) Quando realizar (em) edificação no (s) lote (s), respeitadas todas as demais condições e exigências prevista neste Contrato, o (s) COMPRADOR (S) obriga (m)-se também a: f.1) Manter a área da calçada em frente ao (s) lote (s) totalmente gramada com exceção dos locais de acesso de carros e pedestres; f.2) Manter os taludes de aterro e corte, bem como os locais potencialmente erodíveis com cobertura vegetal, de forma a impedir a erosão; g) Não será permitida a ocupação de lote (s) vizinho (s) para fins de canteiro de obras, depósitos de materiais ou quaisquer outras finalidades sem prévia autorização, por escrito, do proprietário/possuidor do lote que se pretende ocupar, esta, devidamente aprovado pelo vendedor; h) É expressamente proibido nas ruas e avenidas do loteamento estacionar, permanentemente, veículos de carga utilitários ou de lazer; i) Para o fechamento lateral do lote é vedada a construção de muro com mais de 1,80 m de altura. Será permitida a construção de cercamento de madeira, cerca viva, alambrados, respeitando-se a altura acima mencionada; j) Com relação ao afastamento das dividas deverá o comprador quando desejar edificar total ou parcialmente manter as disposições que regem: Recuo da frente: 4,0 metros a partir do alinhamento; Recuos laterais: 1,00 metros de cada lado a partir do alinhamento. (Protocolo nº 282.106 de 30/05/2016). REGISTRADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

R-09 em 06 de julho de 2016.
ALIENACÃO FIDUCIÁRIA
Por instrumento particular datado de 15 de fevereiro de 2016, **NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Estrada Municipal Aracangá, s/nº, Sud (Meteor), Km 6, Bairro Lambari, na cidade de Santo Antonio do Aracangá-SP, CNPJ nº 06.768.939/0001-65, alienou fiduciariamente a parte ideal de 1/15 do imóvel matriculado, que corresponde a quinze (15) lotes, assim designados: lotes nºs 01 a 05 e de 24 a 28 da quadra "I"; e lotes nºs 01 a 05 da quadra "J" a **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DO ARACANGÁ**, com sede na Rua Doutor Pio Prado nº 277, na cidade de Santo Antonio do Aracangá, CNPJ nº 59.764.399/0001-20, para garantia da execução das obras de infraestruturas do loteamento denominado "RESIDENCIAL NATURAL VALLE II", registrado sob o nº 08, desta matrícula, com o prazo de vinte e quatro (24) meses, conforme cronograma de obras de infraestrutura do empreendimento aprovado pela Prefeitura, no valor de R\$750.000,00, arquivado no processo do loteamento. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de noventa (90) dias, e demais cláusulas e condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97. (Protocolo nº 282.107 de 30/05/2016). REGISTRADO POR: Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-10 em 03 de agosto de 2016.
DESMEMBRAMENTO
Desmembram-se do imóvel desta matrícula todos os lotes do loteamento "Residencial

-continua no verso-

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22.52

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNPJ - Cadastro Nacional de Matrícula: 120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATRICULA **FICHA**

101.316 **04**

ARAÇATUBA - EST. S. PAULO

Natural Valle II, conforme matrículas abertas sob nºs **107.616 a 107.630 e 107.689 a 107.896**. **AVERBADO POR:** Flávia Kimie Tomita, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-11 em 11 de outubro de 2016.
CANCELAMENTO - INCRA
Fica cancelado o código do imóvel rural cadastrado no SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural sob nº 950.068.972.177-5, com a área total de 22,9619ha, em nome de *Natural Valle Empreendimentos Imobiliários Ltda.*, conforme ofício nº 1239 expedido em 05 de julho de 2016, pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA – Ministério do Desenvolvimento Rural, nos termos do requerimento datado de 22 de agosto de 2016. (Protocolo nº 335.770 de 05/08/2016), **AVERBADO POR:** Silvia Izippato de Carvalho Lourenço, Escrevente. Eu, Marcelo Augusto Santana de Melo, (Marcelo Augusto Santana de Melo), Oficial, subscrevi.

Av-12 em 03 de agosto de 2020.
CONCLUSÃO DE OBRAS DE INFRAESTRUTURA
Verifica-se que conforme vistoria realizada no loteamento denominado "RESIDENCIAL NATURAL VALLE II" foi constatado que a loteadora **NATURAL VALLE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** concluiu os serviços de infraestrutura constantes do cronograma de obras físico-financeiro, a saber: 1) Demarcação de lotes: 100%; 2) Guias e sarjetas: 100%; 3) Rede de esgoto: 100%; 4) Poço / Reservatório / Tratamento: 100%; 5) Rede de energia / iluminação pública: 100%; e, 6) Arborização urbana / área verde: 100%. No período: início em dezembro de 2015 e término em julho de 2018, conforme prova o Atestado de Conclusão das Obras de Infraestrutura expedido em 11 de fevereiro de 2019, pela Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Aracanguá, nos termos do requerimento datado de 29 de junho de 2020. (Protocolo nº 332.633 de 30/06/2020). **AVERBADO POR:** Fábio Rogério Cola, Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial, Selo Digital: 120477331000000017662820B

Av-13 em 03 de agosto de 2020.
CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
Fica cancelado o R-09 referente a alienação fiduciária da parte ideal de 8.947,86m² ou 3,896819252% do imóvel matriculado, que corresponde a quinze (15) lotes assim designados: lotes nºs 01 a 05 e de 24 a 28 da quadra "I"; e, lotes nºs 01 a 05 da quadra "J", em virtude da conclusão das obras de infraestrutura do loteamento, autorizado pelo credor fiduciário **MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO ARACANGUÁ**, CNPJ nº 59.764.399/0001-20, conforme termo de autorização datada de 17 de julho de 2020, e requerimento datado de 29 de junho de 2020. (Protocolo nº 332.633 de 30/06/2020).

continua na ficha 5

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.877.008-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

onr



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

120477.2.0101316-30

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

101.316

FICHA

05

ARACATUBA - EST. S. PAULO

CODIGO NACIONAL DE SERVIDOR (CNS) 12047-7

AVERBADO POR: (Fábio Rogério Cola),
Escrevente Substituto. Marcelo Augusto Santana de Melo, Oficial.
Selo Digital: 1204773F1000000017662920L

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 25/08/2025 09:51:58 - VALOR: R\$ 22.52

21.6. IPTU- Certidão de valor venal

	PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA LUZITANIA PEDRO PEREIRA DIAS, 1773 - Bairro: CENTRO CNPJ: 53.099.149/0001-36 Fone: 17 34839200 / Nova Luzitânia-SP		Página: 1 de 1 BWAssociação
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL N.º 23/2026		
CERTIFICAMOS, a pedido de PAULO FRANCISCO DE CARVALHO, por meio do Setor de Tributos, de acordo com os cadastros e registros existentes neste Departamento, constatou que o valor venal do imóvel no EXERCÍCIO DE 2026 abaixo identificado nesta data, é de:			
Dados Abaixo Relativo ao Exercício de: 2026			
Valor Venal Territorial: 7.426,24 - Valor Venal Predial: 18.155,92 - Valor Venal Total: 25.582,16			
Data da Emissão: 23/04/2026			
Válida Até: 22/07/2026 Protocolo:			
Cadastro: 115001 Inscrição Municipal/Matricula: 001-0034-0020-01 Contribuinte: 978-PAULO FRANCISCO DE CARVALHO CPF/CNPJ: 12673932895 Endereço: ANTÔNIO ROMERO ALARCON, N.º 1953, Complemento: CASA Bairro: 001-CENTRO Cidade: Nova Luzitânia-SP CEP: 15340-035			
Dados Adicionais Matrícula Cartório: 20.522 Quadra: 34 Lote: 02 Lado: ÍMPAR Metragem Terreno: 176,24 m² Metragem Construção: 148,52 m² Testada Principal: 8,80 m			

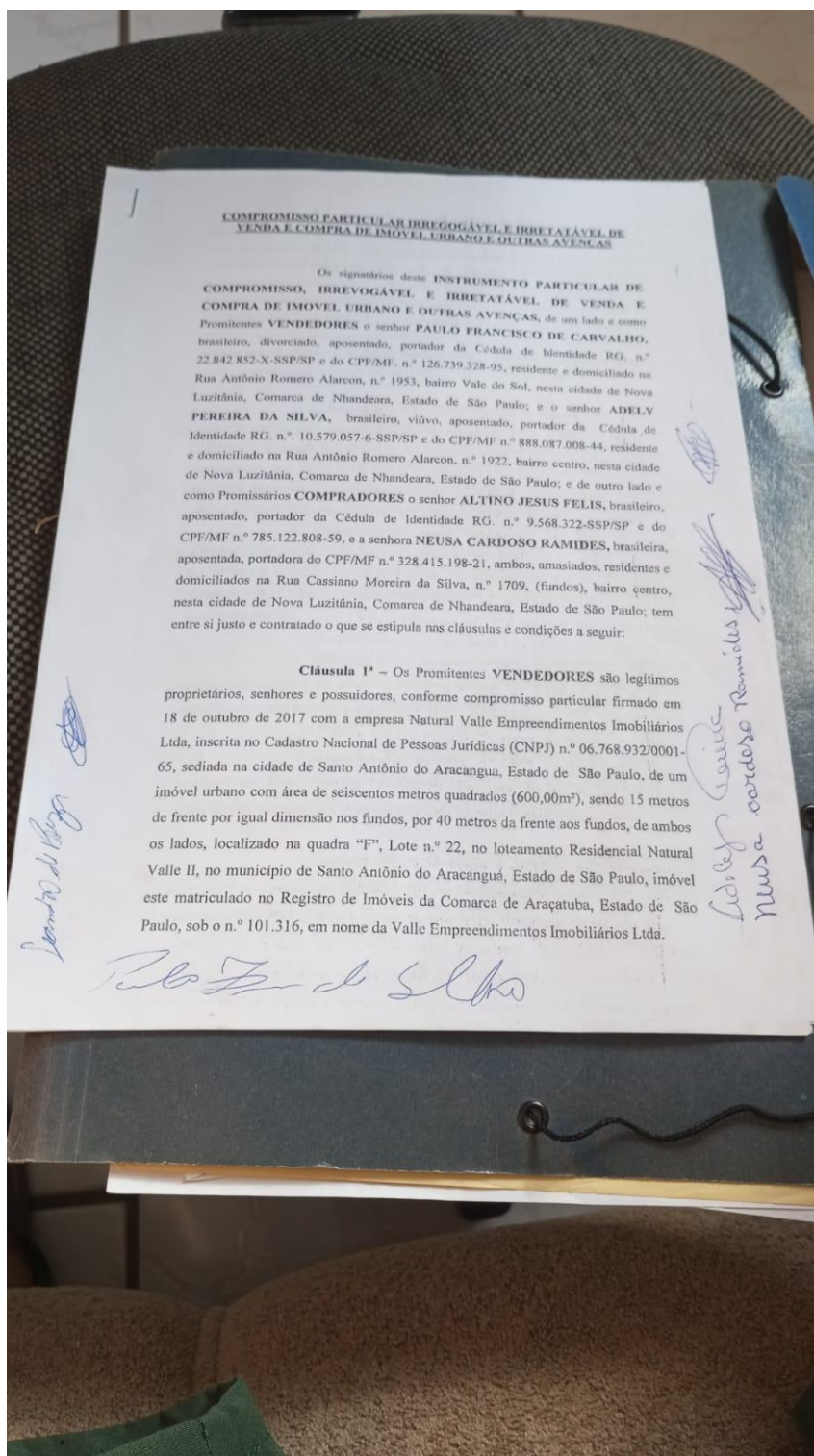
Código de Controle da Certidão: 260140T0BPBK
 Válida Até: 22/07/2026
 Certidão emitida via web. Atenção qualquer rasura invalidará este documento.

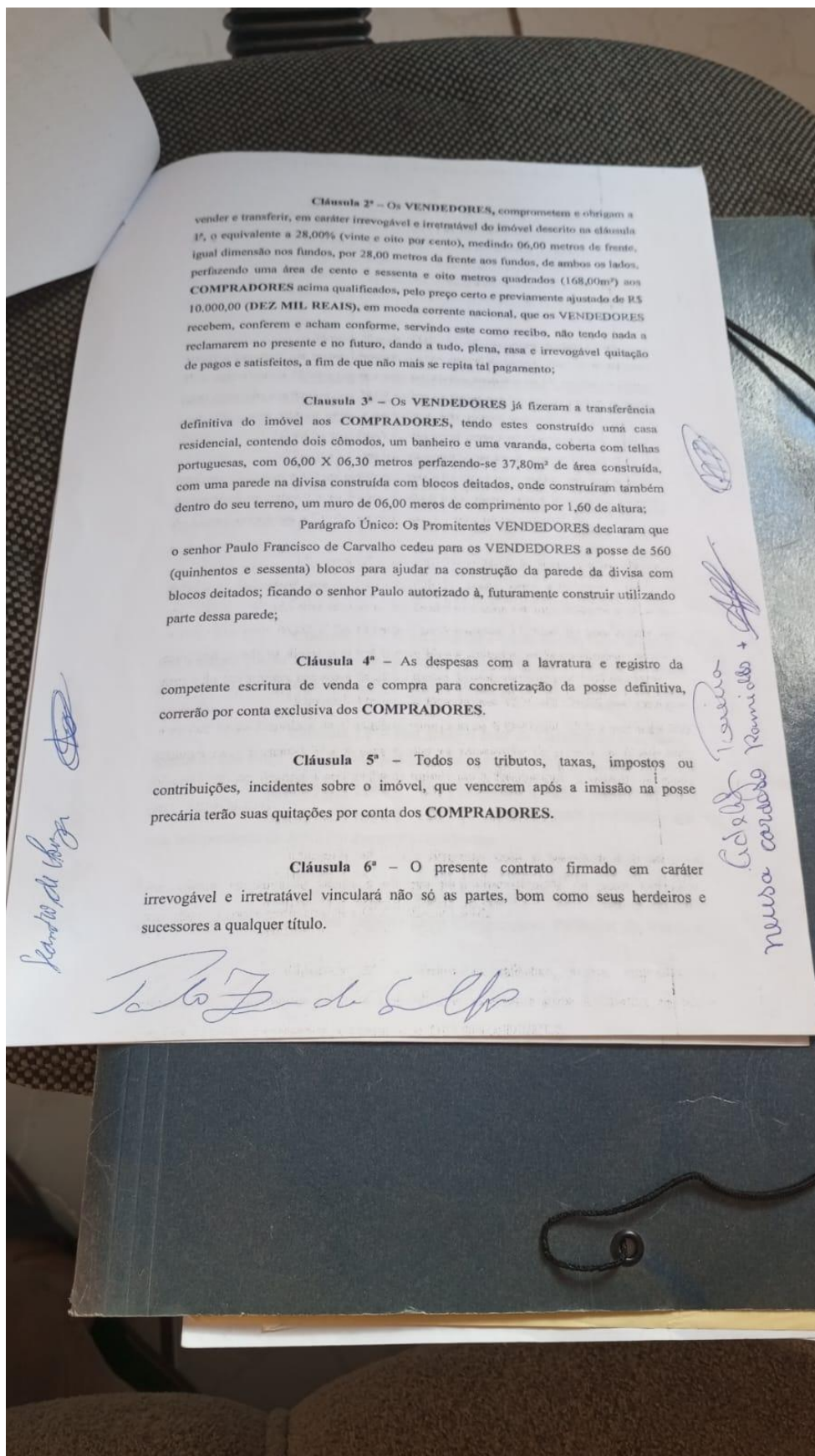
Sistema BW: Impressão: 23/04/2026 11:58:51

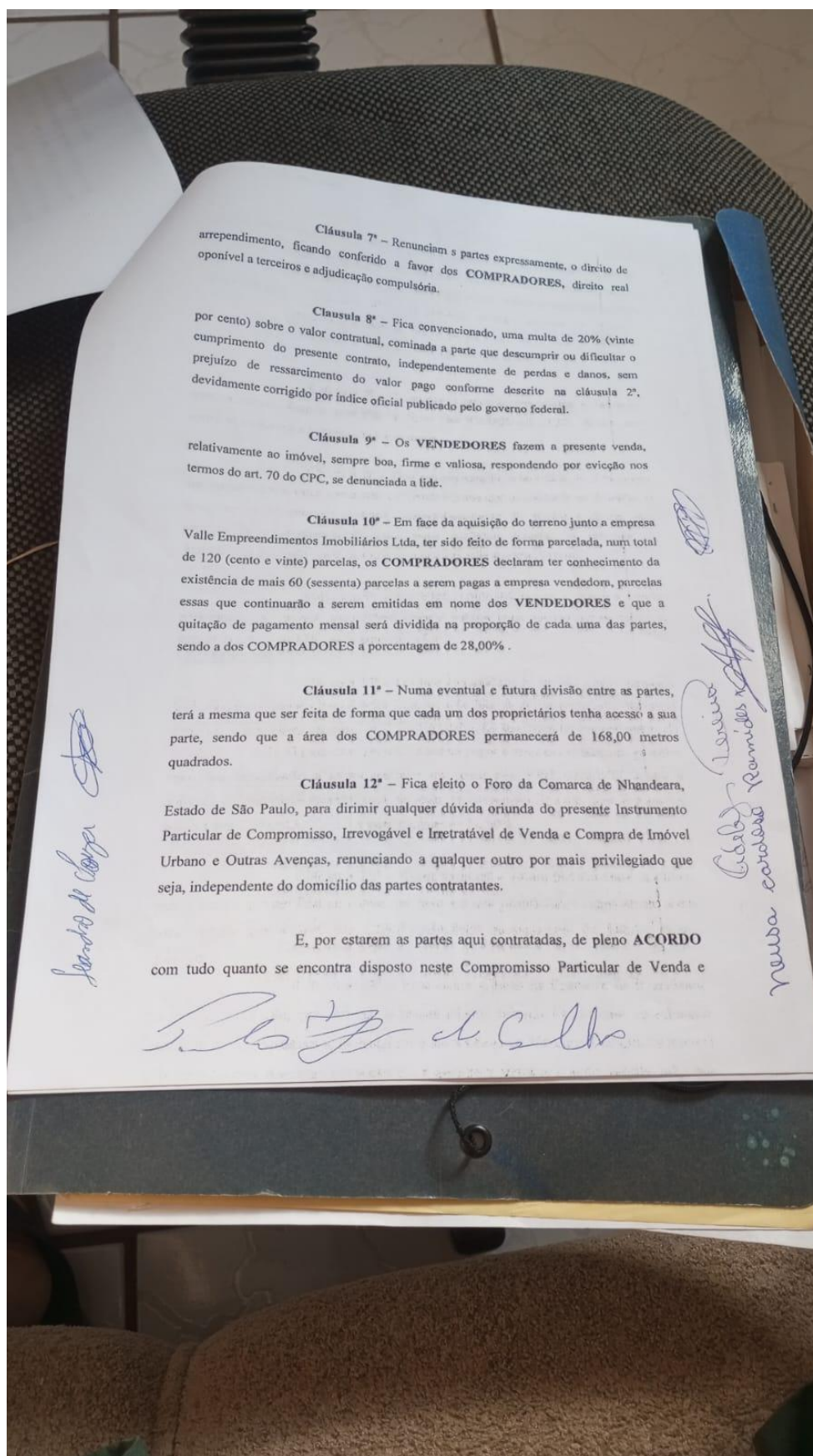
Usuário: 12073932895

rel_certidao_valorvenal

21.7 Contrato venda do terreno apresentado pelo Sr. Paulo Francisco de Carvalho

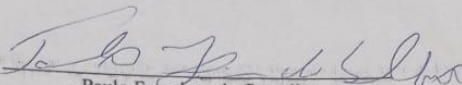


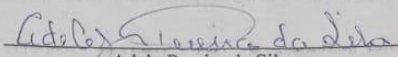


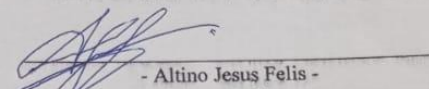


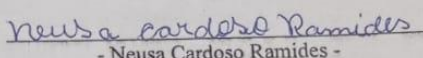
Compra, mandaram lavrar o presente, em duas (2) vias de igual teor e forma, que vai devidamente assinada pelas partes, para que produza todos os efeitos jurídicos legais, o que fazem na presença das três testemunhas que a tudo presenciaram e que também assinam abaixo.

Nova Luzitânia, SP, 07 de fevereiro de 2023.

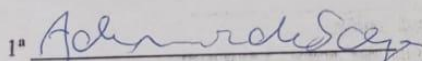

- Paulo Francisco de Carvalho -
Vendedor

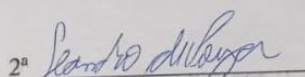

- Adely Pereira da Silva -
Vendedor

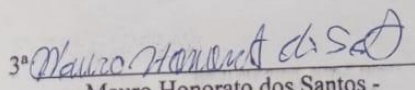

- Altino Jesus Felis -
Comprador


- Neusa Cardoso Ramides -
Compradora

TESTEMUNHAS:

1ª 
- Ademir de Souza -

2ª 
- Leandro de Souza -

3ª 
- Mauro Honorato dos Santos -