PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Rua Siqueira Campos, 632
Centro - Indaiatuba / SP

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Solicitante:
Hasta Vip Alienações Públicas Ltda.
CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo
0004775-95.2020.8.26.0248- 3° VC Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Método Evolutivo

Engº. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224 / CRECI - 173648/SP - CNAI - 21891 - phbs123@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado estimado para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 18.979 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP referente à casa sob n° 632, situada a rua Siqueira Campos, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo o respectivo terreno quatro metros e dez centímetros (4,10) de frente por 30m da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com a casa 626, de outro lado com Antonio Magnuseon e nos fundos com Luiz Carlos Sannazzaro, sendo a área construída de 65,44m².

Valor Total de Venda
R$318.000,00
(trezentos e dezoito mil reais)

Ref. Maio de 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer estimar através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel objeto da Matrícula Imobiliária n° 18.979 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP referente casa sob n° 632, situada a rua Siqueira Campos, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo o respectivo terreno quatro metros e dez centímetros (4,10) de frente por 30m da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com a casa 626, de outro lado com Antonio Magnuseon e nos fundos com Luiz Carlos Sannazzaro, sendo a área construída de 65,44m².

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas em documentação imobiliária disponível, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Estivemos no dia 29/04/2021, conforme agendamento, das 11:00 às 12:00 em frente ao imóvel objeto da avaliação, contudo ninguém apareceu para facultar a entrada no mesmo.

Em face do exposto acima, iremos apresentar os cálculos acerca do valor do imóvel, estimando que seu estado de conservação necessita de reparos simples a importantes, uma vez que a casa demonstra estar inabitada há mais de ano.

2.1. Localização:

O imóvel, localiza-se no n° 632 da rua Siqueira Campos, bairro Centro, no município de Indaiatuba/SP.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Vista Aérea - Google Maps - Indaiatuba/SP

Vista Aérea - Google Maps - Lote - Rua Siqueira Campos, 632 - Indaiatuba/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, verificou-se que o imovel está inabitado, desprovido de relógios medidores de água e energia elétrica, conforme fotos abaixo.

Ligação de água e luz desativados, sem seus relógios de medição de consumo

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

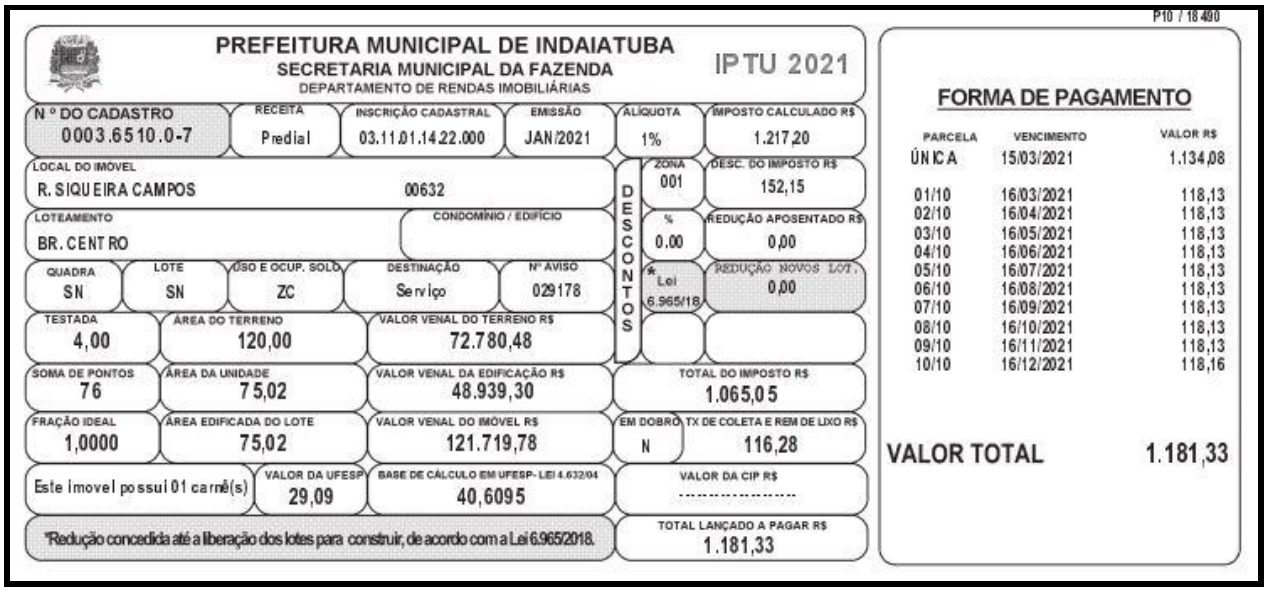
De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel é formado pela Matrícula Imobiliária n ° 18.979 do 1° Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01.**

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

“ Casa sob n° 632, situada a rua Siqueira Campos, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo o respectivo terreno quatro metros e dez centímetros (4,10) de frente por 30m da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com a casa 626, de outro lado com Antonio Magnuseon e nos fundos com Luiz Carlos Sannazzaro, sendo a área construída de 65,44m². ”

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob n ° 003.6510.0-7.**



P10 / 18490

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

IPTU 2021

Nº DO CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	EMISSÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO R$
0003.6510.0-7	Predial	03.11.01.14.22.000	JAN/2021	1%	1.217,20

LOCAL DO IMÓVEL		ZONA	DESC. DO IMPOSTO R$
R. SIQUEIRA CAMPOS	00632	001	152,15

LOTEAMENTO	CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO	%	REDUÇÃO APOSENTADO R$
BR. CENTRO		0.00	0,00

QUADRA	LOTE	USO E OCUP. SOLO	DESTINAÇÃO	Nº AVISO	* Lei 6.965/18	REDUÇÃO NOVOS LOT.
SN	SN	ZC	Serviço	029178		0,00

DESCONTOS

TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO R$
4,00	120,00	72.780,48

SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO R$	TOTAL DO IMPOSTO R$
76	75,02	48.939,30	1.065,05

FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL R$	EM DOBRO	TX DE COLETA E REM DE LIXO R$
1,0000	75,02	121.719,78	N	116,28

Este imovel possui 01 carnê(s)	VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP- LEI 4.632/04	VALOR DA CIP R$
	29,09	40,6095	----------

*Redução concedida até a liberação dos lotes para construir, de acordo com a Lei 6.965/2018.

TOTAL LANÇADO A PAGAR R$
1.181,33

FORMA DE PAGAMENTO

PARCELA	VENCIMENTO	VALOR R$
ÚNICA	15/03/2021	1.134,08
01/10	16/03/2021	118,13
02/10	16/04/2021	118,13
03/10	16/05/2021	118,13
04/10	16/06/2021	118,13
05/10	16/07/2021	118,13
06/10	16/08/2021	118,13
07/10	16/09/2021	118,13
08/10	16/10/2021	118,13
09/10	16/11/2021	118,13
10/10	16/12/2021	118,16

VALOR TOTAL 1.181,33

2.4. Características do Imóvel Avaliando:

2.4.1. Dimensões e disposições:

De acordo com a matrícula anexa, o imóvel avaliado possui 4,10m x 30,00m, totalizando 123,00 m² de terreno, e 65,44m² de área construída.

Não foi possível determinar as disposições internas da área construída devido o imovel estar fechado e inabitado durante a avaliação.

O imóvel é uma casa de padrão construtivo simples, térrea, com terreno firme, e leve declive em direção aos fundos. com idade de 39 anos

Na fachada do imóvel, verificou-se que o piso é de pedra ardósia. paredes receberam pinturas recentes, e janela em madeira com pontos de desgaste.

2.4.2. Infraestrutura e características da região:

O Centro de Indaiatuba possui todas as melhorias urbanas , como rede de energia elétrica, água, telefonia, correio, coleta de lixo, transporte coletivo, coleta de água pluvial e calçamento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

2.4.3. Fotografias do Imóvel:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, será utilizado o Método Evolutivo. Sendo assim são observados e analisados separadamente o valor do terreno e o valor da construção, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

A escolha do Método Evolutivo se dá pelo fato da inexistência, ou quantidades insuficientes de imóveis à venda, com características de localização, área de terreno e benfeitorias semelhantes ao imóvel avaliando, que permita a adoção do Método Comparativo Direto.

4.1. Valor Unitário do Terreno Nu (R$/m²)

Conforme laudo de avaliação, anexado ao processo, elaborado pela mister Maira de Moraes Modotti (fls 75 a 140), os elementos comparativos utilizados mantém atualmente os mesmos valores apurados, portanto conclui-se que o valor médio do metro quadrado na região central de Indaiatuba equivale a R$ 2.324,06/m².

Sendo a área total do terreno (4,10 x 30,00) ou seja 123,00m², o terreno nu possui valor unitário

VT = Vu x AT

Valor Unitário do Terreno = 123,00 x 2.324,03 = R$ 285.855,69

VALOR ESTIMADO DO TERRENO = R$ 286.000,00

4.2. Valor da Construção e Benfeitoria (VC):

Sobre o imóvel avaliando, utilizou-se a área construída de 65,44m², conforme matrícula anexa. Estimou-se que a construção tenha aproximadamente 39 anos.

O cálculo do valor das construções é dado pela expressão a seguir:
Vc = qc x Ac x foc,
sendo:
Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.
qc = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado, adotando-se os valores publicados em **Abril de 2021** (última publicação), conforme segue:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, abril de 2021 em R$/m²

	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.573,29	1,09	R-1	1.932,43	1,00	R-1	2.327,89	1,22
PP-4	1.474,65	1,40	PP-4	1.845,93	1,33	R-8	1.904,37	1,53
R-8	1.413,77	1,60	R-8	1.622,21	1,41	R-16	2.065,76	1,70
PIS	1.085,05	1,13	R-16	1.574,78	1,45			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Para R-8, tem-se **Custo/m2 R$ 1.622,21 para Abril/21**

Ac = área construída considerada em m²:
foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação:
ESTADO DA EDIFICAÇÃO: Referência "F"

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	*Características*
Ref.			
a	Nova	0,00	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.*
b	Entre nova e regular	0,32	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompora sua aparência.*
c	Regular	2,52	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral passa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.*
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	*Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral passa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.*
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmenterevisão do sistema hidráulico e elétrico.*
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.*
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.*
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituiçao da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.*
i	Sem Valor	100,00	*Edificação em estado de ruína.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL VU (anos)	VALOR RESIDUAL R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SINPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	**0,9450**	**0,9420**	**0,9212**	**0,8685**	**0,7740**	**0,6313**	**0,4479**	**0,2344**
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	**0,8800**	**0,8772**	**0,8578**	**0,8088**	**0,7207**	**0,5878**	**0,4171**	**0,2182**
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	**0,8050**	**0,8024**	**0,7847**	**0,7399**	**0,6593**	**0,5377**	**0,3816**	**0,1996**
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	**0,7200**	**0,7177**	**0,7019**	**0,6618**	**0,5897**	**0,4810**	**0,3413**	**0,1786**
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	**0,6250**	**0,6230**	**0,6093**	**0,5744**	**0,5119**	**0,4175**	**0,2963**	**0,1550**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Classe: **Comercial**
Tipo: **Escritório**
Padrão: **Simples**
Vida Útil: **70 anos**
IR = 31/70 =44**%**

Para IR de 44% e estado de conservação F, temos o fator de depreciação foc igual **0,4564**

Resumo
Valor CUB para CAL-8 (qc): **R$ 1.622,21 (Ref. CUB Sinduscon SP Abril de 2021)**
Área construída (AC): **65,44 m2**
Padrão construtivo: **Comercial Escritório Simples**
Idade: **39 anos (Vida Útil Restante = 31 anos)**
Estado de conservação: **F**
Fator depreciação (foc): **= 0,4564**

Vc = qc x Ac x foc = 1.622,21 x 64,55 x 0,4564= 31.678,44
Vc= 32.000,00

Valor da Construção =R$ 32.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

Terreno: R$ 286.000,00

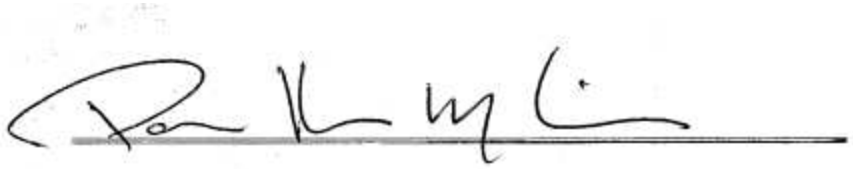
Construção: R$ 32.000,00

Valor Total de Venda
R$ 318.000,00
(trezentos e dezoito mil reais)
Ref. Maio de 2021

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 17 (dezessete) páginas, 8 (oito) fotografias que compõem a vistoria e 01(um) anexo que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 04 de Maio de 2021



Eng. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

ANEXO 1 - Matrícula Imobiliária n° 18.979 do 1° CRI de Indaiatuba/SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
José Luiz Teixeira de Camargo
OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL — CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEI DE INDAIATUBA — SP

matrícula 18.979 — ficha 01 — Indaiatuba, 02 de setembro de 1982.

IMÓVEL: Casa sob nº 632, situada à rua Siqueira Campos, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, medindo o respectivo terr no quatro metros e dez centímetros (4,10,) de frente por 30m da frente aos fundos, confrontando-se de um lado com a casa 626, de outro lado com Antonio Magnusson e nos fundos com - Luiz Carlos Sannazzaro, sendo a área construída de 65,44m2.
PROPRIETÁRIO: LUIZ CARLOS SANNAZZARO, brasileiro, farmacêuti co químico, casado com SYLVIA TEIXEIRA DE CAMA GO SANNAZZARO, portador do RG 578.349 e do CIC 107.789.508-91, residente nesta cidade, na rua Siqueira Campos 596.
Título aquisitivo: transcrição nº 22.958, fls.183, do livro 3-AB e 22.957, fls.183, livro 3-AB, do Registro de Imóveis d Itu. Cert.Neg. 255. Insc.Cad. 0003.6530.0-7 - - - - O Of. Mai (LUIZ BERIAM).

R1/18.979. Indaiatuba, 2 de setembro de 1982. Conforme forma de partilha extraído em 06 de abril de 1981, aditado em 10 d março de 1982, assinado pelo Dr. Valter Bettoi Cavalcanti, - MM. Juiz de Direito desta Comarca, dos autos de arrolamento nº 2086/80, referente aos bens deixados por falecimento de - LUIZ CARLOS SANNAZZARO, julgado por sentença de 11 de fevereiro de 1981, que transitou em julgado, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula ficou pertencendo à viúva-meeir SYLVIA TEIXEIRA DE CAMARGO SANNAZZARO, brasileira, professora aposentada, RG 1.455.101 e CIC 107.739.508-91, residente e d miciliada nesta cidade, na rua Siqueira Campos 596, pelo val de CR$ 175.139,33 (cento e setenta e cinco mil, cento e trin te e nove cruzeiros e trinta e três centavos). O Of. Maior, (LUIZ BERIAM).

AV2/18.979. Indaiatuba, 17 de outubro de 2005. Conforme consulta realizada via Internet, no dia 13 de outubro de 2005, às 09:18:44 h, no endereço www.receita.fazenda.gov.br, no Setor de Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, verifica-se que SYLVIA TEIXEIRA DE CAMARGO SANNAZZARO está regularmente inscrita no CPF MF sob n.º 107.790.438-64 (código de controle: 6ECF.C781.CD7B.B697). O Substituto do Oficial, (Luiz Beriam).

R3/18.979. Indaiatuba, 17 de outubro de 2005. Por escritura
<VIDE VERSO>

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula até 15/01/2016 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.
Indaiatuba-SP, 18 de janeiro de 2016.
[ ] José Luiz Teixeira de Camargo - Oficial
[ ] José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
[ ] Carlos Eduardo Bertoi - Substituto do Oficial
[ ] Eduardo Ceschin - Escrevente Habilitado
[ ] Jair Antonio Pizaulo Filho - Escrevente Habilitado
[ ] Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado
[ ] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA ZAVAGLIA MALETA CAMPOS e Tribunal de Justica Sao Paulo, liberado nos autos em 13/06/2016 às 12:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005367-64.2016.8.26.0248 e código F59792.

fls. 12

matrícula 30018979 | ficha 0001 verso

de 11 de dezembro de 2003, lavrada pelo 5º Tabelião de Notas da comarca de Campinas-SP (livro 886, páginas 378 a 381), SYLVIA TEIXEIRA DE CAMARGO SANNAZZARO doou para CARL OLAV SMITH, brasileiro, que declarou ao notário ser solteiro, maior e capaz, universitário, portador da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 25.748.904-6 e inscrito no CPF MF 083.465.719-36; SYLVIA SMITH, brasileira, que declarou ao notário ser solteira, maior e capaz, administradora de hotéis, portadora da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 25.748.905-8 e inscrita no CPF MF nº 003.465.639-17, ambos residentes e domiciliados na Avenida Carlos Oberhuber nº 1200, São Paulo-SP (CEP 04836-130); MAURO CAVALARI SANNAZZARO, brasileiro, que declarou ao notário ser solteiro, maior e capaz, publicitário, portador da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 12.700.700 e inscrito no CPF MF nº 149.397.938-85; RAQUEL CAVALARI SANNAZZARO, brasileira, que declarou ao notário ser solteira, maior e capaz, gerente de produto, portadora da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 12.700.800 e inscrita no CPF MF nº 203.633.868-71, ambos residentes e domiciliados na Rua Dr. Messutti nº 136, apt° 101, Vila Bastos no Município de Santo André-SP (CEP 09041-160); MARIANA GUIMARAES FERNANDES, brasileira, que declarou ao notário ser solteira, maior e capaz, socióloga, portadora da Cédula de Identidade RG SSP SP 16.552.200-8 e inscrita no CPF MF 287.219.418-58; MARILIA GUIMARAES FERNANDES MENCARONI, brasileira, engenheira civil, portadora da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 16.552.201-X e inscrita no CPF MF nº 294.108.498-37, casada com ENIO MENCARONI NETTO, (brasileiro, engenheiro civil, RG SSP SP nº 20.912.827-6 e inscrito no CPF MF nº 255.411.368-81) sob o regime da comunhão parcial de bens em 27/09/2003, portanto, na vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento extraída do termo nº 31.071, livro B-104, fls. 226, pelo Oficial do Registro Civil do 14º Subdistrito de São Paulo-SP; DIOGO GUIMARAES FERNANDES, brasileiro, que declarou ao notário ser solteiro, maior e capaz, universitário, portador da Cédula de Identidade RG SSP SP nº 16.552.202-1 e inscrito no CPF MF 288.932.338-27; os três últimos residentes e domiciliados na Rua Oscar Caravelas nº 234, São Paulo-SP (CEP 05441-000), a NUA-PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, estimada no valor de R$ 36.859,00. A presente doação da nua-propriedade foi feita na seguinte PROPORÇÃO: parte ideal correspondente a 16,66666% do imóvel descrito nesta matrícula para cada um dos donatários: Carl Olav Smith, Sylvia Smith, Mauro Cavalari Sannazzaro e Raquel Cavalari Sannazzaro; e parte ideal correspondente a 11,11112% do imóvel descrito nesta matrícula para cada um dos donatários: Mariana Guimaraes

(VIDE FICHA 0002)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA ZAVAGLIA MALTA CAMPOS e Tribunal de Justica Sao Paulo, liberado nos autos em 13/06/2016 às 12:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005367-64.2016.8.26.0248 e código F59792.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WDU21700539566
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE INDAIATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
José Luiz Teixeira de Camargo
OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | **REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE INDAIATUBA - SP**

matrícula: 00018979 | ficha: 0002 | Indaiatuba, 17 de Outubro de 2005

Fernandes, Marília Guimaraes Fernandes Mencaroni e Diogo Guimarães Fernandes. O Substituto do Oficial, (Luiz Beriam). -

R4/18.979. Indaiatuba, 17 de outubro de 2005. Pela mesma escritura objeto do R3/18.979, SYLVIA TEIXEIRA DE CAMARGO SANNAZZARO reservou para si o direito de USUFRUTO INTEGRAL E VITALÍCIO sobre o imóvel objeto desta matrícula, estimado no valor de R$ 18.430,00. O Substº do Oficial, (Luiz Beriam). - - - - - - - - - - - - - - - - - - -

AV5/18.979. Indaiatuba, 17 de outubro de 2005. Ainda pela mesma escritura objeto dos R3/R4/18.979, ao imóvel objeto desta matrícula foram impostos os vínculos de INCOMUNICABILIDADE e IMPENHORABILIDADE, ficando o referido imóvel sujeito às restrições de tais vínculos. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 134.730. O Substituto do Oficial, (Luiz Beriam). - - - - - - - - - - - - - -

AV6/18.979 (CANCELAMENTO DE USUFRUTO VITALÍCIO). Indaiatuba, 20 de junho de 2011. Conforme requerimento datado de Indaiatuba-SP, em 06 de junho de 2011, e certidão de óbito expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca (assento nº 17.091, fls. 327, do Livro C-055), procedo ao CANCELAMENTO do USUFRUTO VITALÍCIO objeto do R4/18.979, em virtude do falecimento da usufrutuária SYLVIA TEIXEIRA DE CAMARGO SANNAZZARO, ocorrido no dia 23 de abril de 2008. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 191.593. O Esc. Hab., (Jair Antonio Pianucci Filho). - - - - - - - - - - - -

ÚLTIMO ATO

O prazo de validade da presente certidão, para efeitos exclusivamente notariais, é 30 (trinta) dias, contados da data de sua expedição (Capítulo XIV, item 12, alínea "d", das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo).

CERTIFICO E DOU FÉ que, desde a abertura da presente matrícula, até 15/01/2016 o imóvel a que ela se refere tem sua situação, com referência a alienação e constituições de ônus reais e pessoais reipersecutórias, integralmente noticiada na presente cópia reprográfica.
Indaiatuba/SP, 18 de janeiro de 2016.

[ ] José Luiz Teixeira de Camargo - Oficial
[ ] José Luiz T. Camargo Jr. - Substituto do Oficial
[ ] Carlos Eduardo Berchi - Substituto do Oficial
[ ] Eduardo Caschin - Escrevente Habilitado
[ ] Jair Antonio Pianucci Filho - Escrevente Habilitado
[ ] Alexandre de Almeida - Escrevente Habilitado
[x] Gilberto Fernando dos Santos - Escrevente Habilitado

Valor Cobrado
Protocolo n.º 260.576.

Emolumentos	R$ 28,12
Estado	R$ 7,96
Carteira Previdência	R$ 4,12
Sinoreg	R$ 1,48
Tribunal Justiça	R$ 1,93
Imposto ao Município	R$ 1,40
Ministério Público	R$ 1,35
TOTAL	R$ 46,39

PARQUE MALL Rua das Primaveras, 1050 - Loja 42 Bairro - Jardim Pompéia - Indaiatuba/SP
CEP: 13345-020 - Fone: (19) 3834-3710 - Fax: (19) 3894-4558 - e-mail: certidao@cartorioindaiatuba.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA ZAVAGLIA NALETTO CAMPOS e Tribunal de Justica Sao Paulo, liberado nos autos em 13/06/2016 às 12:09 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1005367-64.2016.8.26.0248 e código F59792.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2021 às 14:17 , sob o número WIDU21700539566 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004775-95.2020.8.26.0248 e código 887FFB3.