

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

33,33% da Nua Propriedade das matrículas imobiliárias n°s

36.720 / 36.721 / 36.722 - 01° CRI de Guarujá/SP

Apartamento 72 e 2 vagas de garagem

Av. Gal. Monteiro de Barros, 260 - Edifício Icaraí

Vila Luis Antônio - CEP 11420-010 - Guarujá / SP

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda de 33,33% da Nua Propriedade

Solicitante

Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ N° 24.766.265/0001-63

Processo

0003343-07.2021.8.26.0248 - 03° VC Fórum Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

0003343-07.2021.8.26.0248

CONCLUSÕES RESUMIDAS**VALOR DE VENDA**

O valor de mercado sugerido para venda de 33,33% da nua-propriedade dos imóveis, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 36.720, 36.721 e 36.722 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Guarujá / SP.

Valor Total de Venda
33,33% da nua-propriedade
R\$ 312.000,00
(trezentos e doze mil reais)
Ref. Agosto de 2025

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	6
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	9
2.4.1. Dimensões e disposições:	9
2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio	9
2.4.3. Infraestrutura e características da região:	10
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	25
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	26
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:	26
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	27
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	28
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:	29
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:	29
4.5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (USUFRUTO + NUA-PROPRIEDADE):	29
4.6. VALOR DA NUA-PROPRIEDADE DO IMÓVEL	30
5. ENCERRAMENTO	31
ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 36.720 - 1º CRI Guarujá/SP	32
ANEXO 02 - Matrícula Imobiliária nº 36.721 - 1º CRI Guarujá/SP (folha 01)	42
ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 36.722 - 1º CRI Guarujá/SP (folha 01)	43
ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel	44
ANEXO 03 - Elementos Comparativos	45

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado sugerido para venda dos imóveis, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 36.720, 36.721 e 36.722 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Guarujá / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do Residencial Icaraí no município do Guarujá/SP.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Edifício Icaraí e edifícios próximos.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

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

0003343-07.2021.8.26.0248

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 21/07/2025, às 11:00, este perito esteve presente no Edifício Icaraí, para realizar a vistoria técnica “in loco”, sendo atendido pelo zelador Sr. Roberto, que após contatar o executado e usufrutuário Sr. Carlos Alberto Picosse, permitiu a entrada nas dependências do condomínio e a vistoria interna na unidade avalianda e suas respectivas vagas de garagem.

Não estavam presentes os representantes das partes, bem como não indicaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos prévios a este perito.

2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando localiza-se no Edifício Icaraí, Av. Gal. Monteiro de Barros, 260, no bairro Vila Luis Antônio, Praia das Astúrias, Guarujá / SP, CEP 06172- 226

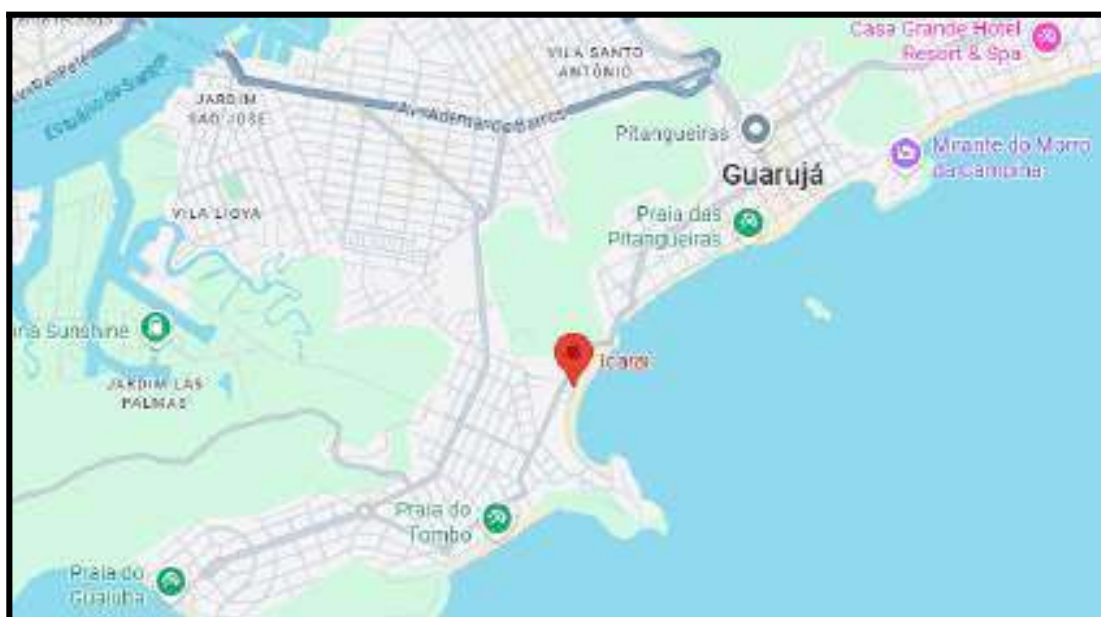


Imagem GoogleMaps - Edifício Icaraí – Guarujá/SP

0003343-07.2021.8.26.0248

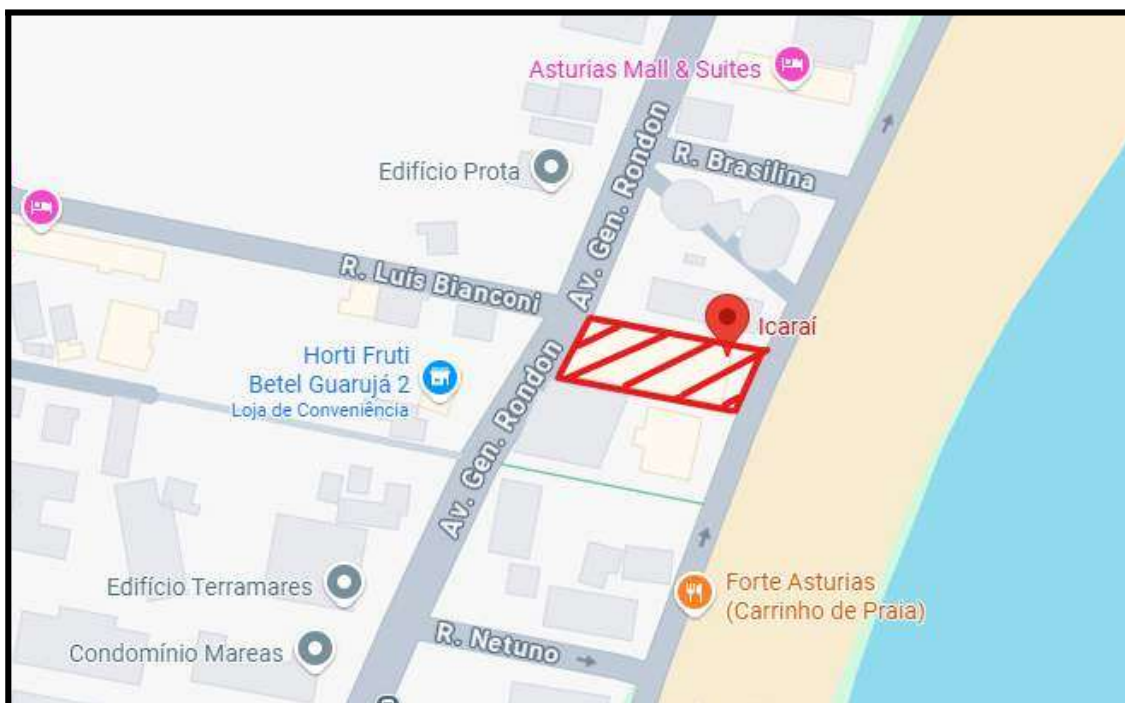


Imagem GoogleMaps - Edifício Icarai – Guarujá/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento destinado ao uso residencial, atualmente, conforme informação do zelador do condomínio, a unidade está alugada para terceiros, que a utilizam como veraneio.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

Os imóveis avaliados são formados pelas Matrículas Imobiliárias nº 36.720, 36.721 e 36.722 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca do Guarujá/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01**.

Possuem as seguintes descrições tabulares:

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Validade aqui este documento.

matrícula **36720** ficha **01**

CNM: 120469.2.0036720

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 04 de julho de 1983

Imóvel:- APARTAMENTO nº 72, localizado no 6º andar do EDIFÍCIO ICARAI, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, encerrando a área útil de 190,43 metros quadrados, a área de uso comum de 38,07 metros quadrados, e a área construída de 228,50 metros quadrados, com uma correspondente fração ideal no terreno de 2,9729%; confrontando pela frente, de um lado e pelos fundos com áreas do condomínio e do lado restante com o apartamento nº 71. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob número.... 1-0003-006-014.

YGPF-Y45MD

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Validade aqui este documento.

matrícula **36721** ficha **01**

CNM: 120469.2.0036721

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 04 de julho de 1983

Imóvel:- VAGA DE GARAGEM nº 14, localizado no sub-solo, do EDIFÍCIO ICARAI, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, em local indeterminado e as manobras sujeitas aos serviços de manobristas, com a área útil de 9,00 metros quadrados, área de uso comum de 26,40 metros quadrados, com um total construído de 35,40 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,2511%; cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-003-006-014.

RD6-FYYME

RO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Validade aqui este documento.

matrícula **36722** ficha **01**

CNM: 120469.2.0036722

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. Gumercindo Muniz Sampaio
- OFICIAL VITALÍCIO -

Guarujá, 04 de julho de 1983

Imóvel:- VAGA DE GARAGEM nº 44, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO ICARAI, situado à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, nesta cidade, distrito, município e comarca de Guarujá, com entrada pela Avenida Marechal Rondon, em lugar indeterminado e as manobras sujeitas aos serviços de manobristas, com a área útil de 9,00 metros quadrados, área de uso comum de 13,94 metros quadrados, abrangendo a área total construída de 22,94 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1093%. Cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-003-006-014.

XYJJ-54ZXA

0003343-07.2021.8.26.0248

Conforme R-16 Matrícula nº 36.720 do 01º CRI do Guarujá/SP

Nús-Proprietários

- **Andre de Lima Picosse** casado com Flavia Cristiane Bovi Picosse;
- Raquel de Lima Picosse casada com Sebastian Andres Butto;
- Gabriel de Lima Picosse casado com Fernanda Queiroga Machado Picosse;

E conforme R-17 Matrícula nº 36.720 do 01º CRI do Guarujá/SP

Usufrutuários:

- Carlos Alberto Picosse e esposa Maria Christina de Lima Picosse

Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto à Prefeitura do Município do Guarujá para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob nº **1.0003.006.014**, em nome do executado e nú proprietário **André de Lima Picosse**.

- IPTU - 2025

☐	Parcela	Data de Vencimento	Valor Lançado	Valor Devido	Forma de Pagamento
	ÚNICA	08/01/2025	R\$ 22.151,34	R\$ 22.151,34	Expirada
	1	08/01/2025	R\$ 1.845,00		Pago
	2	08/02/2025	R\$ 1.845,94		Pago
	3	08/03/2025	R\$ 1.845,94		Pago
	4	08/04/2025	R\$ 1.845,94		Pago
	5	08/05/2025	R\$ 1.845,94		Pago
	6	08/06/2025	R\$ 1.845,94		Pago
	7	08/07/2025	R\$ 1.845,94		Pago
☐	8	08/08/2025	R\$ 1.845,94	R\$ 1.845,94	☐ Boleto ☐ Cartão de Crédito ☐ PIX
☐	9	08/09/2025	R\$ 1.845,94	R\$ 1.845,94	☐ Boleto ☐ Cartão de Crédito ☐ PIX
☐	10	08/10/2025	R\$ 1.845,94	R\$ 1.845,94	☐ Boleto ☐ Cartão de Crédito ☐ PIX
☐	11	08/11/2025	R\$ 1.845,94	R\$ 1.845,94	☐ Boleto ☐ Cartão de Crédito ☐ PIX
☐	12	08/12/2025	R\$ 1.845,94	R\$ 1.845,94	☐ Boleto ☐ Cartão de Crédito ☐ PIX

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

- Débitos inscritos no cadastro imobiliário (Jul 2025)

Não foram encontrados débitos em Dívida Ativa para a identificação IPTU 1-0003-006-014
Dívida Ativa - Consulta de Débitos

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. Dimensões e disposições:

O imóvel avaliado, classificado como sendo apartamento residencial, de padrão construtivo superior, possui área privativa de 190,43m² e 228,50m² de área total, com três suítes, sala de jantar e de estar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto e banheiro de empregada, entrada social e de serviço e duas vagas de garagem.

2.4.2. Infraestrutura e características do condomínio

O Edifício Icaraí, construído em lote de terreno plano, no início da década de 80, possui sua entrada social pela Av. Gal. Monteiro de Barros, n° 260, frontal à Praia das Astúrias, e entrada secundária e garagens pela Av. Gal. Rondon, n° 273.

Sua área comum é composta por portaria, hall de entrada, sala de jogos, churrasqueira e área de garagem no piso térreo e subsolo.

Possui portaria 24hs e sistema de monitoramento por câmeras nas áreas comuns.

0003343-07.2021.8.26.0248

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

O bairro Vila Luis Antônio, ou praia das Astúrias, pode ser considerado uma região nobre, com condomínios residenciais de alto padrão e uma localização privilegiada, entre as praias de Pitangueiras e do Tombo, o que favorece o acesso à infra estruturas urbanas.

Conta com supermercados, farmácias, restaurantes, lojas de conveniência e outros estabelecimentos comerciais e serviços diversos.

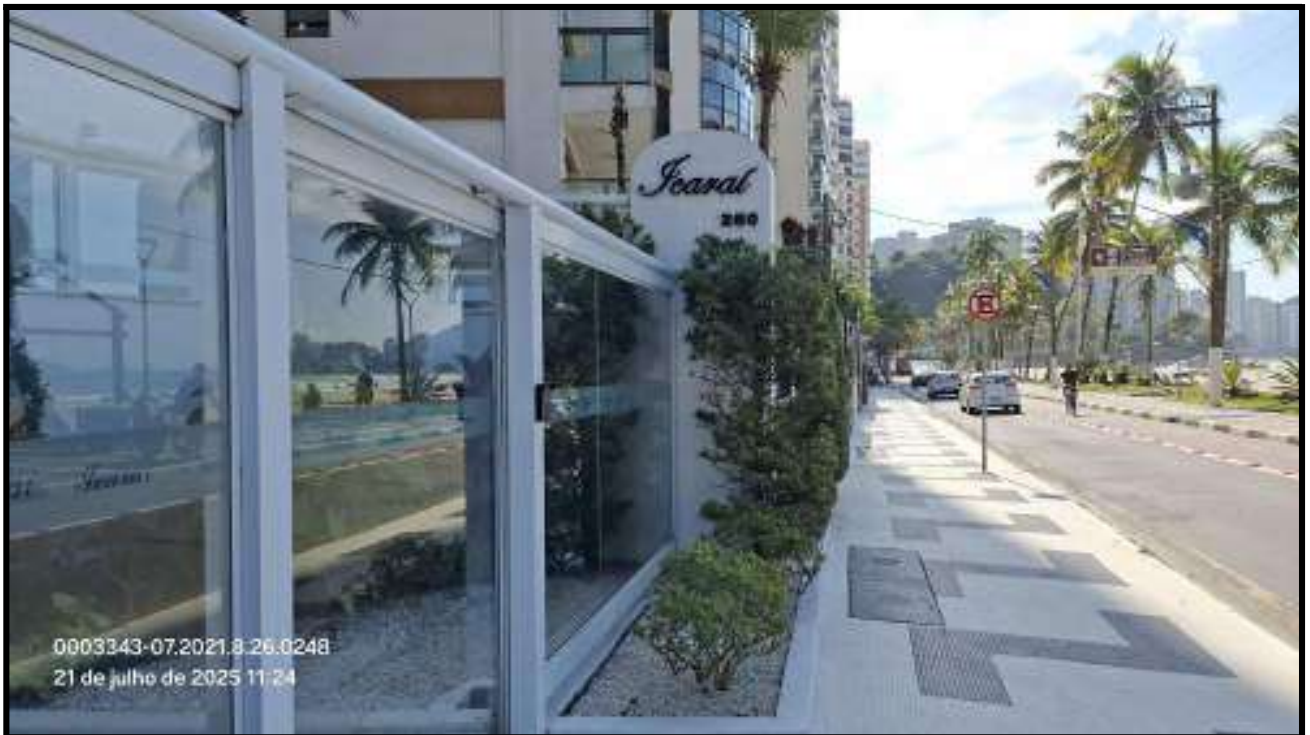
O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamentos com sarjeta e rampas para acessibilidade, rede de distribuição de água e coleta de esgoto, rede de captação de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos ao levantamento fotográfico em **21/07/2025** das áreas comuns do condomínio e do interior do imóvel.

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

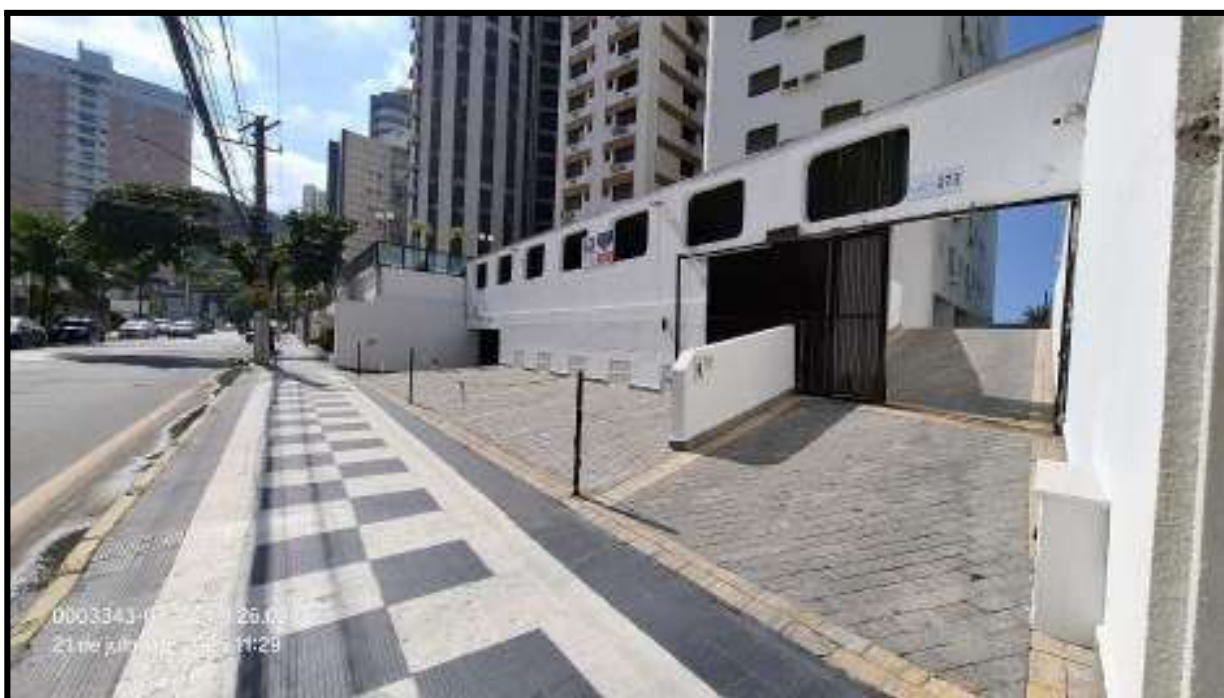
0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

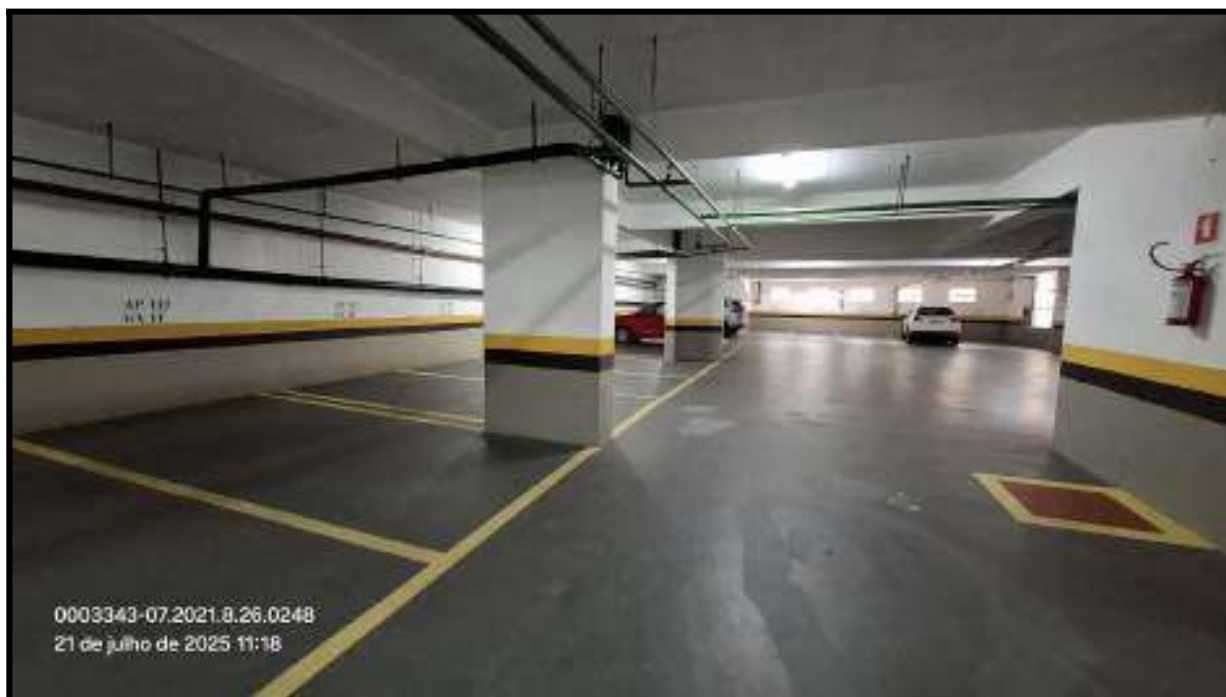
0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



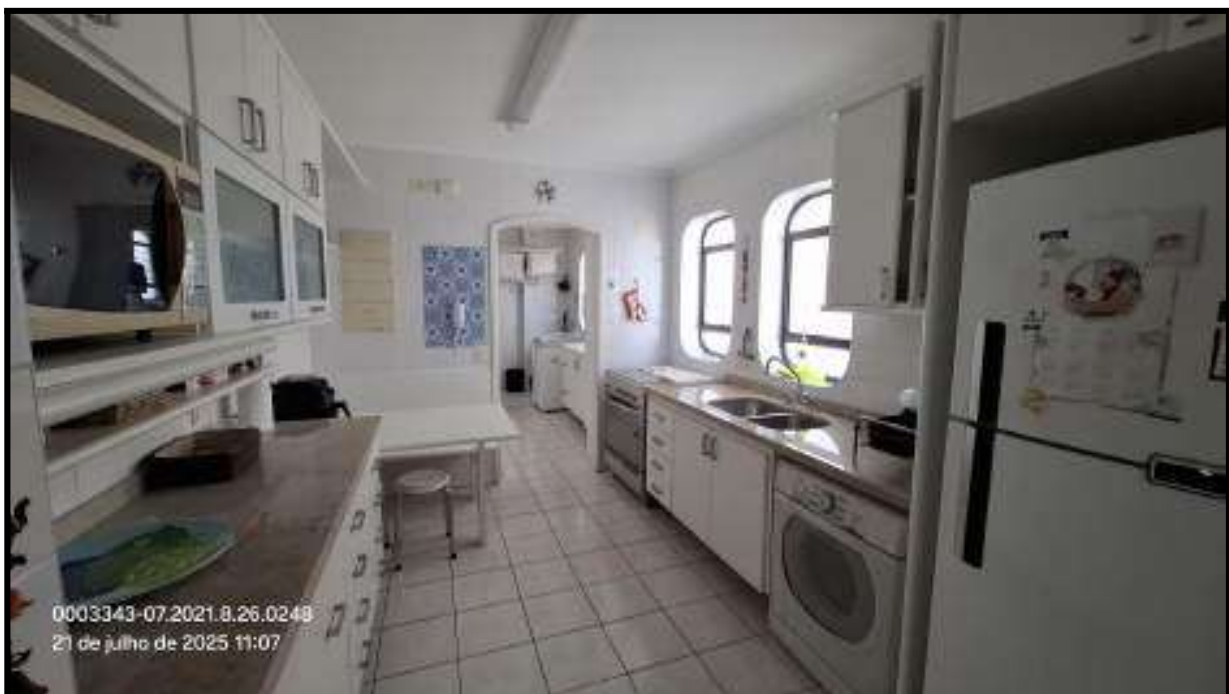
Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248



0003343-07.2021.8.26.0248

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda do imóvel objeto deste parecer, foram observados e analisados o valor de apartamentos similares e que estão localizados e sendo ofertados no próprio Edifício Icaraí e proximidades.

Alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado deste apartamento:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.
- b) FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

- c) Para o cálculo do valor da Nova Propriedade será atribuída a relação de 2/3 do valor calculado para a propriedade integral do imóvel.

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos similares que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme ABNT NBR 14.653 Partes 1 e 2.

0003343-07.2021.8.26.0248

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Edifício Icarai

Av. Gabriel Monteiro de Barros, 260 - Guarujá / SP

Unidade: Apartamento nº 72

Área Útil: 190,43 m²

Área Total: 228,50 m²

Vaga Garagem: 02 vagas

Idade Aparente: 42 anos

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

F1: Oferta ;

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m2)	Vlr Unitário(R\$/m2)	F1	Vlr Homog
1	R\$1,600,000.00	190.00	8421.05	0.90	7578.95
2	R\$1,500,000.00	190.43	7876.91	0.90	7089.22
3	R\$1,300,000.00	190.43	6826.66	0.90	6143.99
4	R\$1,300,000.00	150.00	8666.67	0.90	7800.00
5	R\$1,200,000.00	190.43	6301.53	0.80	5041.22
6	R\$1,200,000.00	190.43	6301.53	0.90	5671.38

0003343-07.2021.8.26.0248

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	5041.22
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	7800.00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	39324.75
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	689.69
Amplitude total (R\$/m²)	2758.78
Média aritmética (R\$/m²)	6554.13
Mediana (R\$/m²)	6616.60
Desvio médio (R\$/m²)	935.26
Desvio padrão (R\$/m²)	1106.81
Variância (R\$/m²) ^ 2	1225024.59

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

0003343-07.2021.8.26.0248

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;:

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(|V(1) - M| + |V(2) - M| + |V(3) - M| + \dots + |V(n) - M|) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = $\{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1) \}$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = $[(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N)] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

0003343-07.2021.8.26.0248

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	—	16	2,16
2	—	17	2,18
3	—	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 p/ n= 6

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,13

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,37

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

Logo: **TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS**

4.5. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (USUFRUTO + NUA-PROPRIEDADE):

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área útil do Imóvel (m²)

Sendo:

Valor arbitrado (R\$/m²) = 6.554,13

Área útil do imóvel (m²) = 190,43

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 6.554,13 x 190,43 = 1.248.102,46

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.248.000,00

0003343-07.2021.8.26.0248

4.6. VALOR DA NUA-PROPRIEDADE DO IMÓVEL

Para o cálculo da nua-propriedade, este perito considerou o art 1.410 do Código Civil, informações fornecidas pelo IBGE, como a Tábua Atuarial, e tabelas de cartórios.

Pela tabela abaixo este perito estimou como sendo o valor da nua-propriedade equivalente a 75% do valor total do imóvel calculado, uma vez que a idade do usufrutuário mais jovem é desconhecida.

Idade do usufrutuário mais jovem	% do usufruto	% da nua-propriedade
até 20 anos	70%	30%
21 a 30 anos	65%	35%
31 a 40 anos	60%	40%
41 a 50 anos	50%	50%
51 a 60 anos	40%	60%
61 a 70 anos	30%	70%
71 a 80 anos	20%	80%
acima de 80	10%	90%

Sendo assim:

Valor da nua-propriedade = Valor Final do Imóvel x 0,75

Valor da nua-propriedade = 1248.000,00 x 0,75 = 936.000,00

Logo:

33,33% da nua-propriedade = Valor da nua propriedade / 3

33,33% da nua-propriedade = R\$ 936.000,00 / 3

33,33% da nua-propriedade = R\$ 312.000,00

33,33% da nua-propriedade = R\$ 312.000,00 para Agosto de 2025

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

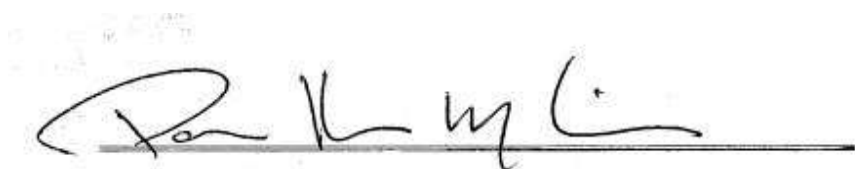
0003343-07.2021.8.26.0248

Valor Total de Venda
33,33% da Nua-Propriedade
R\$ 312.000,00
(trezentos e doze mil reais)
Ref. Agosto de 2025

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 47 (quarenta e sete) páginas, 30 (trinta) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Guarujá, 14 de Agosto de 2025



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

Perito Judicial

ANEXO 01 - Matrícula Imobiliária nº 36.720 - 1º CRI Guarujá/SP32 de 47

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

CNM: 120469.2.0036720-16

matrícula **36720** ficha **01**

Os imóveis objeto das matrículas nºs 36.721 e 36.722).- Registrado por -- -- --
escrivente autorizado,

Av.04 16 de outubro de 1987

Por escritura de 22 de setembro de 1987, do 1º Cartório de Notas de Lapa Paulista-SP, livro 101, fls. 002, JOSÉ RICARDO REZEN e sua mulher MARIA LÚCIA LEMOS REZEN, retro qualificados, PROMETERAM CEDER E TRANSFERIR todos os seus direitos e obrigações decorrentes do R.03 retro, a RENATO TRECENTI, brasileiro, industrial, portador de cédula de identidade RG nº 10.348.954-SSP-SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 012.777.238-34, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.315/77, com sua Maria Cecília Consiglieri Trecenti, portadora de cédula de identidade RG nº 3.691.420-SSP-SP, inscrita no CPF/MF. com o mesmo número do de seu marido, ou seja, 012.777.238-34, residente e domiciliado em Lapa Paulista-SP, à Rua Tiradentes nº 450, Centro, pelo preço de Cr\$1.300.000,00. (valor nominal 1987 - proporcional/Cr\$1.027.052,80). Registrado por escrivente autorizado.

Av. 05 30 de janeiro de 2004

Procede-se de Ofício a presente averbação para ficar constando que parte do terreno onde se assenta o EDIFÍCIO ICARAI, localiza-se em faixa de marinha.

Averbado por Wanderley Américo de Freitas.
Escrivente Substituto.

Av.06 20 de janeiro de 2009

Conforme averbação nº. 15, datada de 23 de julho de 1990, da matrícula nº. 6.521, deste cartório, a CONSTRUTORA FICHBERG GANDELMAN & ASSOCIADOS LTDA, teve a sua denominação social alterada para CONSTRUTORA FICHBERG & ASSOCIADOS LTDA, conforme instrumento particular de contrato social datado de 22 de junho de 1989, registrado na JUCESP sob nº. 774.757; e, conforme instrumento particular de alteração de contrato social datado de 03 de outubro de 1989, registrado na JUCESP sob nº. 892.047, a CONSTRUTORA FICHBERG & ASSOCIADOS LTDA, teve a sua denominação social alterada para CONSTRUTORA FICHBERG & RIBEIRO ASSOCIADOS LTDA.

Averbado por Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

Av.07 20 de janeiro de 2009

continua na ficha 02

Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/01/2025 às 11:50. www.ridigital.org.br
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código KxTghnX.

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

VRD N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0036720-16 fls. 573

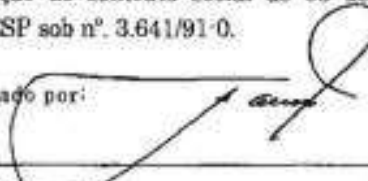
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

Matrícula: 36.720 Folia: 02

Guarujá, 20 de Janeiro de 2009

Conforme averbação n.º 16, datada de 11 de fevereiro de 1993, na matrícula n.º 6.521, deste cartório, a CONSTRUTORA FICHBERG & RIBEIRO ASSOCIADOS LTDA, teve a sua denominação social alterada para CONSTRUTORA FICHBERG LTDA, conforme instrumento particular de alteração de contrato social de 03 de dezembro de 1990, registrado na JUCESP sob n.º 3.641/91-0.

Averbado por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

Av.08 20 de Janeiro de 2009

Por escritura de 24 de novembro de 2008, do livro 556, págs. 287/293, e Ata Notarial de 19 de janeiro de 2009, do livro 561, fls. 227, ambas do 1.º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá-SP, foi autorizada a presente averbação para ficar constando o falecimento de OSCAR USZER TAJTELBAUM, ocorrido aos 17 de junho de 1988, conforme cópia autenticada da certidão de óbito, extraída do termo n.º 8.856, livro C-0012, folhas 204, expedida aos 20 de junho de 2005, pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede da comarca de Cotia-SP.

Averbado por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto

Av.09 20 de Janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 24 de novembro de 2008, e Ata Notarial datada de 19 de janeiro de 2009, as partes, de um lado o ESPÓLIO DE OSCAR USZER TAJTELBAUM, inscrito no CPF/MF sob n.º 007.325.108-15, representado por sua inventariante HANNELINE MOSES, brasileira, separada judicialmente, do lar, RG. n.º 435.094-SSP-SP e CPF/MF n.º 004.474.208-87, residente e domiciliada na Rua do Lago n.º 770, Granja Viana, em Cotia-SP, e de outro, a CONSTRUTORA FICHBERG LTDA, com

COPIAS DO ORIGINAL

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/01/2025 às 11:50. w.ridigital.org.br
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código KxTefmX.

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4187/25

34 de 47

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/40685-TWZ52-HYGPF-Y45MD>

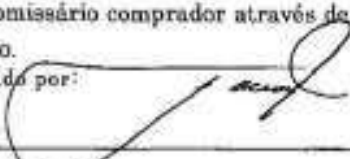
Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.oni.org.br/docs/40685-TWZ52-HYGPF-Y45MD>

Matrícula: 36.720

Fls. 02

CNM: 120469.2.0036720-16 fls. 574

sede na Rua Manoel da Nóbrega nº 1014, em São Paulo, Capital, CNPJ nº 60.641.719/0001-33, de comum acordo retificaram a Av.01 desta matrícula, para ficar constando a construção do imóvel da presente matrícula, foi contratada por Renato Trecenti, adiante qualificado, na qualidade de compromissário comprador através de instrumento particular não levado a registro.

Averbado por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrevente Substituto

Av.10 20 de janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 24 de novembro de 2008, as partes, de um lado, JOSÉ RICARDO REZEK e sua esposa MARIA LUCIA LEMOS REZEK, e de outro RENATO TRECENTI e sua esposa ROSA MARIA CECILIA CONEGLIAN TRECENTI, todos já qualificados, de comum acordo resolveram retificar a escritura de 22/09/1987, lavrada no 1º. Cartório de Notas de Lençóis Paulista-SP, do livro 101, fls. 02, registrada sob nº 04 acima, para ficar constando que os primeiros nomeados JOSÉ RICARDO REZEK e sua esposa MARIA LUCIA LEMOS REZEK, cederam e transferiram seus direitos e obrigações decorrentes do R.03 retro, aos segundos nomeados, e não como constou do citado R.04 desta matrícula.

av.10 20 de janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 24 de novembro de 2008, as partes, de um lado, EDUARDO NUNES e de outro JOSÉ RICARDO REZEK e sua esposa MARIA LUCIA LEMOS REZEK, todos já qualificados, de comum acordo resolveram retificar a escritura de 24/10/1985, lavrada no 1º. Cartório de Notas de Guarujá-SP, do livro 436, fls. 21, registrada sob nº 03 retro, para ficar constando que o primeiro nomeado EDUARDO NUNES, cedeu e transferiu seus direitos e obrigações decorrentes do R.02 retro, aos

continua na ficha 03

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Assinatura Digital
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, lido em 23/01/2025 às 11:50. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código 4a7c44x8.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248


ID N.º 2 - REGISTRO GERAL

CNM: 120469.2.0036720-16 576

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Dra. ZULMIRA EUPHRÁSIA MUNIZ SAMPAIO
OFICIAL

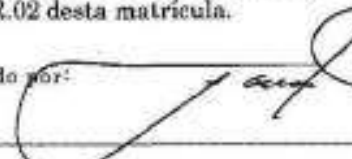
Matricula: 36.720 Data: 03
 Guarujá, 20 de Janeiro de 2009

segundos nomeados, e não como constou do citado R.03 desta matrícula.

Averbado por:  Wanderley Américo de Freitas
 Escrevente Substituto

Av.12 20 de Janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 24 de novembro de 2008, as partes, de um lado a CONSTRUTORA FICHBERG LTDA, com sede na Rua Manoel da Nóbrega nº 1014, em São Paulo, Capital, CNPJ nº 80.641.719/0001-33, e de outro EDUARDO NUNES, já qualificado, de comum acordo resolveram retificar a escritura de 10/05/1983, do 26º. Cartório de Notas de São Paulo, Capital, do livro 858, fls. 26, registrada sob nº 02 retro, para ficar constando que a primeira nomeada CONSTRUTORA FICHBERG LTDA, cedeu e transferiu seus direitos e obrigações sobre 90% da fração ideal de terreno de 2,9729%, decorrentes da Av.01 retro, ao segundo nomeado, e não como constou do citado R.02 desta matrícula.

Averbado por:  Wanderley Américo de Freitas
 Escrevente Substituto

R.13 20 de Janeiro de 2009

Por escritura de 21 de novembro de 2008, do 1º. Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos da comarca de Guarujá SP, do livro 556, fls. 273/285, a CONSTRUTORA FICHBERG LTDA, já qualificada, vendeu a sua parte ideal de 10% da fração ideal de terreno de 2,9729%, e cedeu e transferiu os direitos de ocupação sobre o terreno em faixa de marinha, a RENATO TRECENTI, já qualificado, pelo preço de Cr\$570.000,00, atualmente R\$0,01, incluindo a parte ideal de 10% das frações ideais dos imóveis das matrículas nºs 36.721 e 36.722, deste Cartório. A vendedora declarou que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS, bem como a Certidão Negativa de Débito de Tributos e Contribuições Federais expedida pela Secretaria da Receita Federal, em

CONTINUA NO VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/44665-TWZ52-HYGPF-Y45MD>

Documento gerado oficialmente pelo **ONR**
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, lido em 23/01/2025 às 11:50. www.digital.onr.br
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código KATpHnX.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

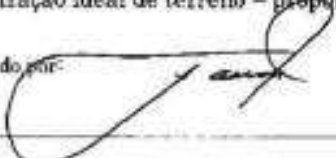
0003343-07.2021.8.26.0248

CNM: 120469.2.0036720-16 fls. 57a

Valido aqui
este documento

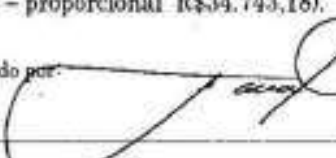
Matrícula 36.720

Ficha 03

Registro por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto JP

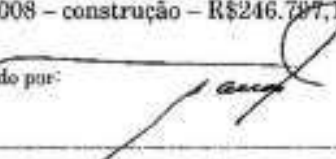
R.14 20 de janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 21 de novembro de 2008, o **ESPÓLIO DE OSCAR USZER TAJTELBAUM**, já qualificado, vendeu a parte ideal de 90% da fração ideal de terreno de 2,9729%, já referida, bem como cedeu e transferiu seus direitos de ocupação sobre o terreno em faixa de marinha a **RENATO TRECENTI**, já qualificado, pelo preço de Cr\$14.400.000,00 (padrão monetário vigente em 1978), atualmente R\$0,01, incluindo nos valores acima, a parte ideal de 90% das frações ideais dos imóveis das matrículas nºs 36.721 e 36.722, deste Cartório. (Valor Venal / 2008 - fração ideal de terreno - proporcional R\$3.860,35).

Registro por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto JP

R.15 20 de janeiro de 2009

Pela mesma escritura de 21 de novembro de 2008, o apartamento nº 72 do Edifício Icarai, foi atribuído a **RENATO TRECENTI**, já qualificado. (valor venal 2008 - construção - R\$246.787,00).

Registro por:  Wanderley Américo de Freitas
Escrivente Substituto JP

R.16 20 de março de 2017

Compra e Venda. Por escritura de 23 de novembro de 2016, do livro 749, pags. 301/305, e Ata Notarial datada de 23 de fevereiro de 2017, do livro 754, fls. 357, ambas do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos

continua na ficha 04

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/01/2025 às 11:30. Ver [ridigital.org.br](https://www.ridigital.org.br)
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código nkhiV97Z.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.ont.org.br/docs/4A665-TW252-HYGPF-Y45MD>

Validar por: Matrícula: 36.720, Folia: 04, Guarujá, 26 de Março de 2017

CNM: 120469.2.0036720-16.577

O N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Bel. STELLA MARIS SAMPAIO BRAGA
OFICIAL DESIGNADA
ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - CONJUS

da comarca de Guarujá-SP, **RENATO TRECENTI**, industrial, RG n.º 10.348.954-SSP-SP e CPF/MF n.º 012.777.238-34, e sua esposa **ROSA MARIA CECILIA CONEGLIAN TRECENTI**, do lar, RG n.º 3.691.420-SSP-SP e CPF/MF n.º 321.526.838-89, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Tiradentes n.º 450, centro, em Lençóis Paulista-SP, **venderam** a nua propriedade do imóvel desta matrícula, bem como cederam e transferiram seus direitos de ocupação sobre o terreno localizado em faixa de marinha, a **ANDRE DE LIMA PICOSSE**, RG n.º 22.156.784-7-SSP-SP e CPF/MF n.º 155.821.358-98, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **FLAVIA CRISTIANE BOVI PICOSSE**, RG n.º 42.298.512-0-SSP-SP e CPF/MF n.º 290.801.358-44, brasileiros, representantes comerciais, residentes e domiciliados na Rua 8, Quadra L, Lote 13, Condomínio Metropoli Park, em Paulínia-SP; a **RAQUEL DE LIMA PICOSSE**, brasileira, farmacêutica, RG n.º 25.526.673-X-SSP-SP e CPF/MF n.º 298.422.568-63, casada sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **SEBASTIAN ANDRES BUTTO**, argentino, engenheiro, RNE n.º W-383783-H-SE/DPMAF/DPF e CPF/MF n.º 058.836.777-03, residente e domiciliada na Rua Getúlio das Neves n.º 33, ap. 302, Jardim Botânico, no Rio de Janeiro-RJ, e a **GABRIEL DE LIMA PICOSSE**, publicitário, RG n.º 25.534.134-9-SSP-SP e CPF/MF n.º 298.413.378-19, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **FERNANDA QUEIROGA MACHADO PICOSSE**, graduada em comércio exterior, RG n.º 52.047.402-8-SSP-SP e CPF/MF n.º 036.116.756-36, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Roberto Simonsen n.º 493, ap. 53, Taquaral, em Campinas-SP, pelo preço de R\$400.000,00, incluído o usufruto objeto do R.17 a seguir e a nua propriedade dos imóveis das matrículas n.ºs 36.721 e 36.722, deste cartório. (valor venal, 2017 - proporcional R\$322.550,60). [Pregotação n.º 375.209, de 01/03/2017].

Registrado por: 

Roberto de Jesus Giarrella
Escritor Substituto

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo
Sistema de Registro de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/07/2023 às 11:46 no www.ridigital.org.br.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código nkhiV97Z.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

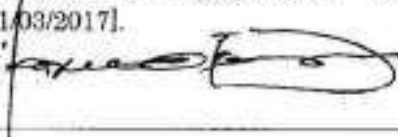
Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnm.org.br/docs/4A865-TW52-HYGPF-Y45MD>

Matrícula: 36.720
Ficha: 04
Verso

CNM: 120469.2.0036720-16 578

R.17 28 de março de 2017

Compra e Venda. Pela mesma escritura de 23 de novembro de 2016, e Ata Notarial datada de 23 de fevereiro de 2017, **RENATO TRECENTI** e sua esposa **ROSA MARIA CECILIA CONEGLIAN TRECENTI**, já qualificados, **venderam** o usufruto do imóvel desta matrícula, a **CARLOS ALBERTO PICOSSE**, administrador de empresas, RG nº 3.378.289-6-SSP-SP e CPF/MF nº 063.118.658-15, e sua esposa **MARIA CHRISTINA DE LIMA PICOSSE**, do lar, RG nº 3.776.493-SSP-SP e CPF/MF nº 299.139.648-22, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados na Rua Teófilo Braga nº 247, Campinas-SP, pelo preço de R\$400.000,00, incluído a nua propriedade objeto do R.16 retro e o usufruto dos imóveis das matrículas nºs 36.721 e 36.722, deste cartório. (valor venal 2017 - proporcional - R\$161.275,30). [Prenotação nº 375.209, de 01/03/2017].

Registrado por:  Roberto de Jesus Guannella
Escrivente Substituto

AV.18 26 de novembro de 2018

Penhora. Conforme certidão expedida aos 14 de novembro de 2018, pela Central de Mandados de Campinas-SP, extraída dos autos da Execução Trabalhista, processo nº. 0010141-29.2015.15.0093, tendo como exequente: **GERLIANE ALVES SOUZA**, CPF/MF nº. 320.131.008-50, e como executado: **ANDRE DE LIMA PICOSSE**, já qualificado, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre a **parte ideal de 33,333% da nua propriedade** do imóvel desta matrícula. Valor da causa - R\$10.427,49. [Prenotação nº. 396.191 de 14/11/2018]

Averbado por:  Roberto de Jesus Guannella
Escrivente Substituto

AV.19. Protocolo nº 442.708 de 10 de fevereiro de 2022. **Penhora.** Conforme certidão expedida pelo 7º Ofício Cível do Foro Central da Comarca de Campinas - SP, em 10/02/2022, extraída dos autos da Execução Civil, processo nº 0005169-82.2021.8.26.0114, requerida por **FRANCISCO AGLIO JUNIOR**, CPF/MF

(continua na ficha 05)

Documento gerado oficialmente pelo assinador-web.cnm.org.br/docs/4A865-TW52-HYGPF-Y45MD

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/01/2025 às 11:00, w.ridigital.org.br. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código nkhiV97Z.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

CNM: 120469.2.0036720-16

Ass. 579

QR Code

O N° 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Valor seg. 36.720

Matrícula 05

Ficha

Guarujá, 25 de fevereiro de 2022

n° 102.380.218-07, contra 1) FLAVIA CRISTIANE BOVI PICOSSE, CPF/MF n° 290.801.358-44 e 2) ANDRE DE LIMA PICOSSE, CPF/MF n° 155.821.358-98, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre a parte ideal de 33,333% da nua propriedade do imóvel desta matrícula, objeto do R.16 supra. Valor da causa: R\$194.365,86. Depositário: A executada. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$487,62. Guarujá, 25 de fevereiro de 2022. Selo digital n° 120469321IP000273170LS22X.

Averbado por: *Bel. Waldir Francisco da Silva*

Bel. Waldir Francisco da Silva
Escrivente Substituto

AV.20, Protocolo n° 483.957, de 14 de novembro de 2024. **Penhora**. Nos termos da certidão expedida pela 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Indaiatuba-SP em 14/11/2024, nos autos do processo n° 0003343-07.2021.8.26.0248, da ação de execução civil, que ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ/MF n° 60.701.190/0001-04, move contra **ANDRE DE LIMA PICOSSE**, já qualificado, pelo valor de R\$339.926,90 (trezentos e trinta e nove mil, novecentos e vinte e seis reais e noventa centavos), incluído neste valor a parte ideal de 33,333% da nua propriedade das matrículas n° 36.721 e 36.722, procedo à presente averbação para constar a penhora da parte ideal de 33,333% da nua propriedade do imóvel matriculado, tendo sido nomeado depositário o próprio executado. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$354,19. Guarujá, 26 de novembro de 2024. Selo digital n° 1204693310000000875748240.

Averbado por: *Waldir Francisco Da Silva*

Waldir Francisco Da Silva
Substituto do Oficial

“ FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTA MATRÍCULA ”
“ VIDE CERTIDÃO NO VERSO ”

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.cnr.org.br/3005/44665-TWZ62-HYGPF-Y45MD>

Documento gerado oficialmente pelo
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 23/01/2025 às 11:00. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código KqT4mX.

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

05
fls. 580



Valide aqui este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP.

CNPJ/MF nº 51.080.695/0001-08, CNS nº 12.046-9

CERTIDÃO DIGITAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ - SÃO PAULO

CERTIFICADO e dada a presente certidão foi emitida nos termos do art. 19, §1º, da Lei nº 8.015/1973, conforme a redação dada pela Lei nº 14.392/2022, sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de Certificação Digital ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001. CERTIFICADO ainda que os dados e informações constam da própria matrícula, portanto esta é uma certidão de propriedade, ônus e alienações. RESSALVA-SE que certidões de matrícula de que constar registro de loteamento ou de condomínio edilício não conferem a função de certidão de propriedade, negativa de ônus e alienações de bens ou de unidades autônomas construídas ou em construção, integrantes do respectivo empreendimento. Esta certidão deverá ser conservada em meio eletrônico, para que sua autenticidade e integridade sejam comprovadas. Garanti, data e hora abaixo indicadas.

An Oficial:	R\$ 42,22	Assinatura Digital	
An Estado:	R\$ 12,00	Certidão expedida às 13:21:50 horas de dia 26/11/2024	
An IPESP:	R\$ 8,21	Para consulta de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NMG/SP, XVI, 15, 5º).	
An Reg. Civil:	R\$ 2,22	Para conformar o selo eletrônico pelo QR Code em: https://selodigital.sp.gov.br	
An TJPSP:	R\$ 2,00	Nº SELO: 1204693C1000000057549244	
An Município:	R\$ 0,84	CUSTAS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDAS CONF. ART. 12, LEI 13.233/2002.	
An MPSP:	R\$ 2,03	Prevenção nº 483497	
Total:	R\$ 70,42		

Rua Buenos Aires, 611, 2º andar, Pitangueiras - CEP 11410-010

Tel: (13) 3343-4230 - www.registroguarujá.com.br

Documento gerado oficialmente pelo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA. Idoado nos autos em 23/01/2025 às 11:50:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código nkhiV97Z.

Perito Judicial

ANEXO 02 - Matrícula Imobiliária nº 36.721 - 1º CRI Guarujá/SP (folha 01)

42 de 47

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

ANEXO 03 - Matrícula Imobiliária nº 36.722 - 1º CRI Guarujá/SP (folha 01)

Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/NREDOX-WNRV4-YXYJU-54ZXA>

CNM: 120469.2.0036722-18-1

IO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Dr. *Guarujá* *Assis Campelo*
- OFICIAL VITALÍCIO -

matrícula **36722** ficha **01**

Guarujá, 04 de julho de 1983

Imóvel: - LUGAR DE GARAGEM nº 44, localizada no pavimento térreo do EDIFÍCIO IGARAI, situada à Avenida General Monteiro de Barros nº 260, nesta cidade, distrito, município e comércio de Guarujá, com entrada pela Avenida Marachal Rondon, em lugar indeterminado e as manobras sujeitas aos serviços de manobristas, com a área útil de 9,00 metros quadrados, área de uso comum de 13,94 metros quadrados, abrangendo a área total construída de 22,94 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1093%. Cadastrada pela Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 1-003-006-014.

Proprietários: - OSCAR USZER TAJTALBAUM, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, portador da cédula de identidade R.G. nº 558.477-SSP-SP., e do CIC. nº 007.325.108 15, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Alameda Fernão Cardim nº 217, apto. 52;- fração ideal de terreno (90%); a CONSTRUTORA FICHERG & CANDELMAN & ASSOCIADOS LTDA., com sede em São Paulo, Capital, à Rua General Jardim nº 703, 4º andar, inscrita no CGC/ME. sob nº 60.641.719/0001-33;- fração ideal (10%), e benfeitorias.-

Registro Anterior: - Matrícula nº 6.321 deste Cartório.

O Escrevente autorizado, *[Assinatura]* ufa

Av.1 04 de julho de 1.983

Sobre 90% da fração ideal de terreno de 0,1093% acima referida, para o fim de --- copropriedade de venda e compra, devidamente registrado sob nº 04 na matrícula nº 6.321, a favor da FICHERG & CANDELMAN & ASSOCIADOS LTDA., acima qualificada, a qual construiu a garagem nº 44 acima descrita, conforme especificação da Construtora, registrada sob nº 12 na matrícula nº 6.321 deste Cartório. Averbado por: *[Assinatura]* Escrevente autorizado. ufa

R.2 04 de julho de 1.983

Por escritura de 10 de maio de 1.983, do 26º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, livro 858, fls. 26, a CONSTRUTORA FICHERG & CANDELMAN & ASSOCIADOS LTDA., acima qualificada, prometeu ceder e transferir os seus direitos e obrigações sobre 90% da fração ideal de terreno de 0,1093% acima mencionada, prometeu vender 10% da mesma fração ideal de terreno acima, e prometeu vender as benfeitorias consistentes de vaga nº 44, acima descrita, a EDUARDO NUNES, brasileiro, desquitado, do comércio, portador da cédula de identidade R.G. nº 1.405.999-SSP-SP., e do CIC. nº 010.632.198-68, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, à Rua Dr. Diogo de Faria nº 1.328, tudo pelo preço de Cr\$20.000.000,00, a ser pago na forma constante do título e demais condições, e incluído no mesmo, os imóveis objetos das matrículas nºs 36.721 e 36.720. (valor venal/85= Cr\$18.890.823,46, incluído os imóveis nºs 36.721 e 36.720). Registrado por: *[Assinatura]* Escrevente autorizado.

R.03 12 de dezembro de 1985

Por escritura de 24 de outubro de 1985, do 1º Cartório de Notas de Guarujá-SP., livro 436, fls. 21, EDUARDO NUNES, acima qualificado, prometeu ceder e transferir todos os seus direitos e obrigações decorrentes do R.02 acima, a JOSE RICARDO REZEK, brasileiro, comerciante, portador do Rg. 4.972.145-SSP/SP., inscrito no CPF/ME sob nº 410.061.518-34, casado sob o regime de comunhão de bens, antes de lei - 6515/77, com Maria Lucia Lemos Rezek (brasileira, do lar, Rg. 6.129.028-SSP/SP), residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Juquie nº 199, apt. 161, pelo preço de Cr\$25.000.000. (valor venal/85= Cr\$164.397.564, incluído neste valor

continua no verso

Documento gerado oficialmente pelo [assinador-web.onr.org.br](https://assinador-web.onr.org.br/docs/NREDOX-WNRV4-YXYJU-54ZXA)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RENATO DE OLIVEIRA, liberado em 25/01/2025 às 11:48:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003343-07.2021.8.26.0248 e código MM9GwHE.

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4187/25

43 de 47

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

ANEXO 02 - Certidão do Valor Venal do Imóvel

SCIM v.2.7.1604031b

**MUNICÍPIO DE GUARUJÁ**
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO
CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **AV GAL MONTEIRO DE BARROS nº 00260 , 00 0072 - PR GUARUJÁ , GAR COLETIVA** sob Lançamento **1-0003-006-014**, Proprietário(a) **ANDRE DE LIMA PICOSSE** , o valor venal para o exercício de **2025**, de acordo com a **Lei Complementar nº 261/2019**, atualizada pelo **Decreto nº 16.387/2024** é de:

Área do Terreno: **40,74 m2** Valor Venal **R\$ 128.399,85**
Cento e Vinte e Oito Mil, Trezentos e Noventa e Nove Reais e Oitenta e Cinco Centavos

Área Edificada: **286,84 m2** Valor Venal **R\$ 823.971,70**
Oitocentos e Vinte e Três Mil, Novecentos e Setenta e Um Reais e Setenta Centavos

Valor Venal do Imóvel **R\$ 952.371,55**
Novencentos e Cinquenta e Dois Mil, Trezentos e Setenta e Um Reais e Cinquenta e Cinco Centavos

Certidão emitida no dia: **04/08/2025**
Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-feira, 4 de Agosto de 2025 às 22:03 m

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

ANEXO 03 - Elementos Comparativos● **Elemento comparativo 01**

Venda R\$ 1.600.000

● Avenida General Monteiro de Barros 230, Jardim Astúrias, Guarujá



190 m² tot.
190 m² útil
4 banheiros
2 vagas
2 quartos
2 suítes
25 anos

Código do anunciante: AP11767 | Cód. Imovelweb: 3014772392

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-praia-das-pitangueiras-3-3014772392.html>● **Elemento comparativo 02**

Venda R\$ 1.500.000
Condomínio R\$ 1.500 - IPTU R\$ 1.500

● Avenida General Monteiro de Barros 230, Jardim Astúrias, Guarujá



196 m² tot.
196 m² útil
4 banheiros
2 vagas
4 quartos
3 suítes
45 anos

Apartamento à venda, 196 m² por R\$ 1.500.000,00 - Jardim Astúrias - Guarujá/SP
Apartamento residencial de frente para o mar à venda no Bairro Astúrias, localizado na cidade de Guarujá/SP

Código do anunciante: AP1278 | Cód. Imovelweb: 2982447671 | CRECI: 37853-J-SP

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-196-m-por-r\\$-1.500.000-00-2982447671.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-196-m-por-r$-1.500.000-00-2982447671.html)

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4187/25

45 de 47

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

- **Elemento comparativo 03**

Venda R\$ 1.300.000

📍 Avenida General Monteiro de Barros 260, Jardim Astúrias, Guarujá.



229 m² tot. 190 m² útil 4 banheiros 2 vagas 3 quartos 3 suítes 35 anos

Apartamento Frente Mar, 4 Dormitórios (3 Suítes), 2 Vagas, Jardim Astúrias, Guarujá/SP

Código do anunciante: AP8195 | Cód. Imovelweb: 2989334534

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-frente-mar-4-dormitorios-3-suites-2-2989334534.html>

- **Elemento comparativo 04**

Venda

R\$ 1.300.000 Condomínio não informado IPTU não informado

150 m² 3 quartos 3 banheiros 1 vaga 1 suíte Varanda

Todas as características

Endereço
Avenida General Monteiro de Barros, 792 - Pitangueiras, Guarujá - SP

📍 Explore a localização do imóvel

Apartamento com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R\$ 1.300.000

(Código do anunciante: AP0003_QV8TA | Código no Viva Real: 2787697821)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-pitangueiras-bairros-guaruja-com-garagem-150m2-venda-RS1300000-id-2787697821/?source=ranking%2Ccp>

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

0003343-07.2021.8.26.0248

- Elemento comparativo 05**

Venda R\$ 1.200.000

📍 Avenida General Monteiro de Barros 260, Jardim Astúrias, Guarujá



160 m² tot.
160 m² útil
4 dormitórios
2 vagas
3 quartos
3 suítes
13 anos

Apartamento Frente para o mar 4 Dormitórios, (3 Suítes) 2 Vagas, Jardim Astúrias - Guarujá/SP

Código do anunciante: AP6841 | Cód. Imovelweb: 2981556332

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-frente-para-o-mar-4-dormitorios-3-2981556332.html>

- Elemento comparativo 06**

Venda R\$ 1.200.000

📍 Avenida General Monteiro de Barros 260, Jardim Astúrias, Guarujá



160 m² tot.
160 m² útil
4 dormitórios
2 vagas
3 quartos
3 suítes
43 anos

Apartamento Frente Mar, 3 dormitórios (suítes), 2 vagas - Jardim Astúrias - Guarujá/SP

Código do anunciante: AP7333 | Cód. Imovelweb: 2979234543

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-frente-mar-3-dormitorios-suites-2-2979234543.html>

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4187/25

47 de 47

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 312.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Agosto/2026

	Dados calculados	
Fator de correção do período	365 dias	1,045157
Percentual correspondente	365 dias	4,515687 %
Valor corrigido para 01/08/2026	(=)	R\$ 326.088,94
Sub Total	(=)	R\$ 326.088,94
Valor total	(=)	R\$ 326.088,94

[Retornar](#) [Imprimir](#)

