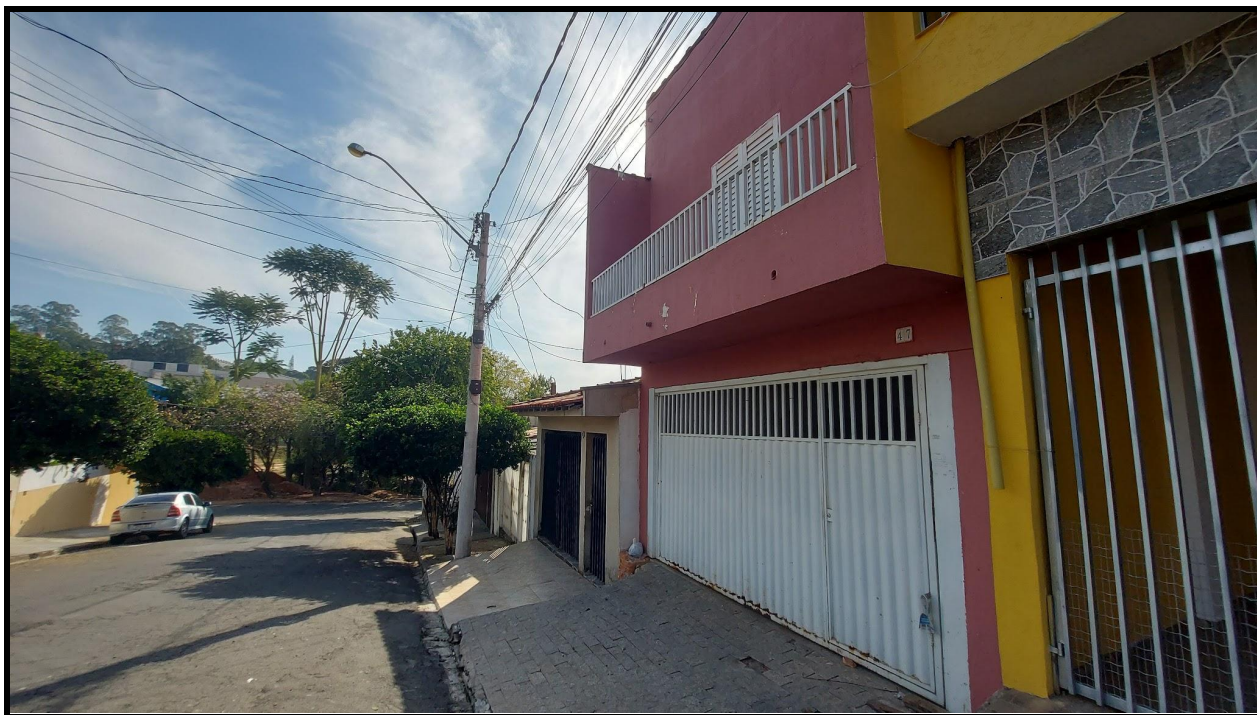


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 16.142 - 01º CRI de Salto/SP
Rua Frei Henrique de Coimbra, 47
CEP 13.327-311 - Jardim Tropical
Salto/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
03º Vara Cível Foro de Indaiatuba/SP

Processo
0008503-33.2009.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

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

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 16.142 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Salto / SP, descrito como:

MATRÍCULA	FICHA	FRATERNAL DE MELO ALMADA JR.
16.142	01.-	OFICIAL

IMÓVEL:- Um terreno constituído de metade do lote nº 23, da quadra C, situado nesta cidade, no loteamento denominado Vila Norma, medindo: 5,00 metros de frente para a Rua Frei Henrique de Coimbra, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 10, da frente - aos fundos de ambos os lados, mede 25,00 metros, dividindo de um lado com o lote nº 24, e de outro lado com a outra metade do lote nº 23, encerrando a área de 125,00 m2.-

Valor Total de Venda

R\$ 156.000,00

(cento e cinquenta e seis mil reais)

Ref. Agosto de 2024

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	6
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	7
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	9
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	13
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	13
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	14
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	15
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	17
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	18
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	18
4.6. VALOR DO IMÓVEL	18
5. ENCERRAMENTO	19
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 16.142 - 1º CRI Salto/SP	20
ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL	24
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	25

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 16.142 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Salto / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel;
- b) A localização do imóvel no município de Salto/SP;
- c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Vila Norma e proximidades, no município de Salto/SP;
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) 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 também, 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.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Previamente a vistoria, este perito fez contato telefônico com o executado Renato Calderoni, que informou não ter disponibilidade para a data agendada, solicitando nova data.

Contudo após várias tentativas de contato posteriores o executado Renato não mais respondeu.

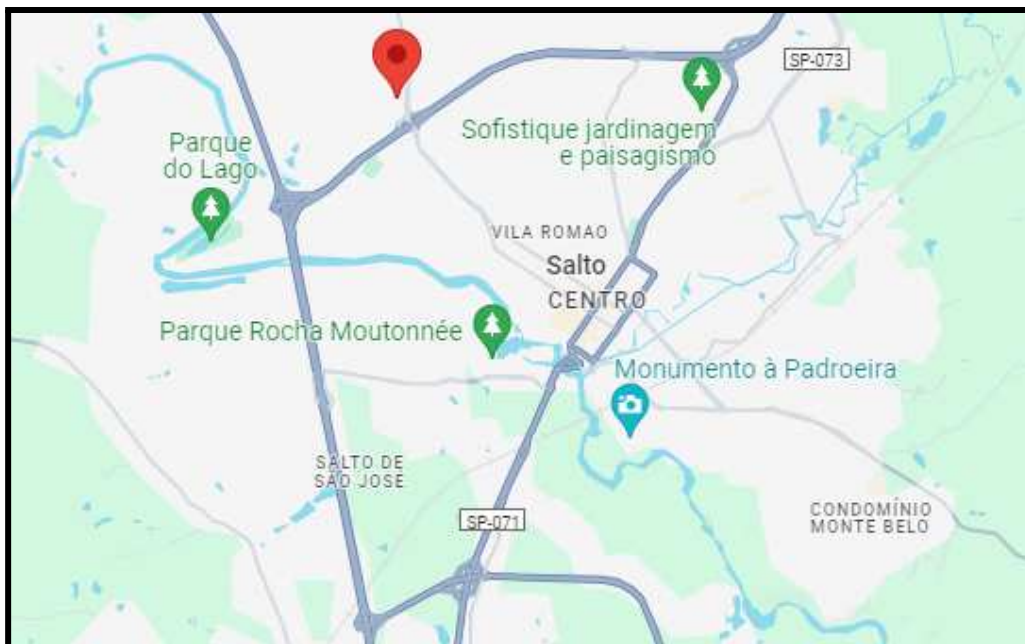
Diante dos fatos, este perito deixou recados na caixa postal de Renato, telefone (15 - 9 9841-5222), informando o agendamento da vistoria interna para o dia 14/08/24 às 15:00.

Mesmo sem retorno, na data agendada, este perito esteve no local, Rua Frei Henrique de Coimbra, 47, e constatou que no imóvel não há morador e se encontra em mau estado de conservação em aparente falta de condições de habitabilidade.

Em conversa com vizinhos, este perito obteve a informação que o Sr. Renato Calderoni não é visto no local, e que o imóvel está inabitado há vários anos.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Frei Henrique de Coimbra, 47, bairro Vila Norma, município de Salto /SP.



Google Maps - Rua Frei Henrique de Coimbra, 47, Vila Norma Salto /SP



Google Maps - Rua Frei Henrique de Coimbra, 47, Vila Norma - Salto /SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial está desabitada.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 16.142 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Salto/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

MATRÍCULA	FICHA	FRATERNAL DE MELO ALMADA JR. OFICIAL
16.142	01.-	<i>Almy</i>
IMÓVEL:- Um terreno constituído de metade do lote nº 23, da quadra C, situado nesta cidade, no loteamento denominado Vila Norma, medindo: 5,00 metros de frente para a Rua Frei Henrique de Coimbra, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 10, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 25,00 metros, dividindo de um lado com o lote nº 24, e de outro lado com a outra metade do lote nº 23, encerrando a área de 125,00 m2.-		

Verifica-se que o imóvel está cadastrado junto à Prefeitura do Município de Salto para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 01.07.0003.0175.0001

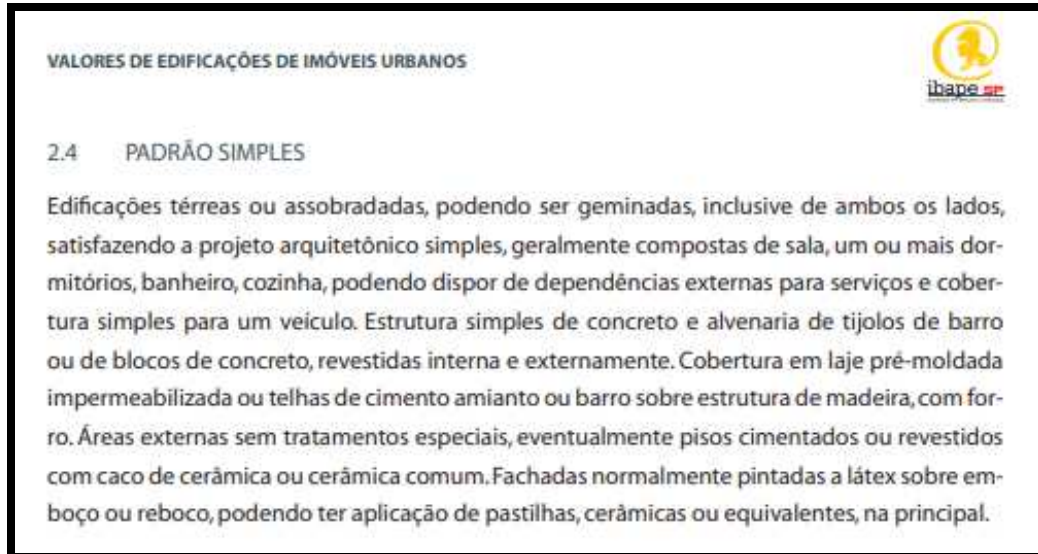
Na matrícula do imóvel, em Av3, está averbada que em 1988 foi edificado um prédio residencial com 69,52m² de área construída.

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Salto/SP, o terreno do imóvel possui área total de 125,00m², testada com 5,00m, de solo seco e firme e sua topografia apresenta relevo em declive de leve a moderado.

Sobre o lote foi construída uma casa residencial assobradada, de padrão construtivo aparente classificado como Simples.



A área construída total do imóvel, conforme dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Salto/SP, é de 109,63m².

De acordo com a vistoria externa, o imóvel assobradado aparenta não possuir condições de habitabilidade.

O estado de conservação do imóvel, enquadra-se na categoria F, necessitando de reparos simples a importantes, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Vila Normal, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples a médio padrão construtivo, e com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e 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 levantamento fotográfico no local, em 14/08/2024.









4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Vila Norma e no município de Salto/SP, por imóveis residenciais de padrão simples, com características similares ao avaliando, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

- a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;
- b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;
- c) FATOR CONSERVAÇÃO: será adotado um fator de conservação, comparativo ao avaliando.

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.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço: Rua Frei Henrique de Coimbra, 47 - Vila Norma - Salto/SP
Área construída: 109,63 m²
Área de terreno: 125,00 m² (5,0 x 25,0)
Tipologia Construtiva: Casa Residencial Padrão Simples
Idade Aparente: 35-40 anos
Estado de Conservação: F - Necessitando de reparos importantes

4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Conservação

Amostr	Vlr Ofertado	Área (m2)	Vlr Unitário	F1	F2	Vlr Homog
1	R\$240,000.00	130.00	1846.15	0.90	0.70	1163.08
2	R\$316,000.00	176.00	1795.45	0.90	0.70	1131.14
3	R\$350,000.00	128.00	2734.38	0.90	0.70	1722.66
4	R\$310,000.00	110.00	2818.18	0.90	0.70	1775.45
5	R\$340,000.00	164.00	2073.17	0.90	0.70	1306.10

4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1131.14
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	1775.45
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	7098.42
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	161.08
Amplitude total (R\$/m²)	644.32
Média aritmética (R\$/m²)	1419.68
Mediana (R\$/m²)	1306.10
Desvio médio (R\$/m²)	263.50
Desvio padrão (R\$/m²)	308.37
Variância (R\$/m²) ^ 2	95093.42

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

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.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65 ρ/ n= 5

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,15$

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$

$D/S \text{ calc. para o MENOR valor} = 0,94$

4.5.3) $(D/S \text{ Menor} \leq D/S \text{ Crítico e } D/S \text{ Maior} \leq D/S \text{ Crítico})$

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

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

$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Construída (m}^2 \text{)}$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 1.419,68

- Área do construída (m²) = 109,63

$\text{Valor Total (R\$)} = 1.419,68 \times 109,63 = 155.639,99$

Arredondando, temos

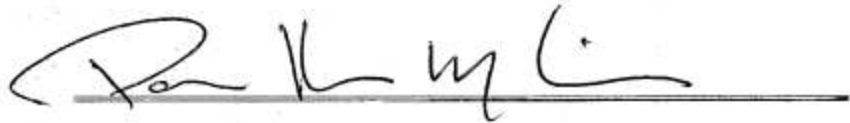
$\text{Valor Total do Imóvel (R\$)} = \text{R\$ } 156.000,00$

Valor Total de Venda
R\$ 156.000,00
(cento e cinquenta e seis mil reais)
Ref. Agosto de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 26 (vinte e seis) páginas, 07 (sete) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 19 de Agosto de 2024



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

ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 16.142 - 1º CRI Salto/SP

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.br/docs/6KUN8-DLZTC-8U8P-A7KA6>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
16.142

FICHA
01.-

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE SALTO
FRATERNAL DE MELO ALMADA JR. - OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
16.142

FICHA
01.-

Registro de Imóveis - Comarca de Salto - SP

FRATERNAL DE MELO ALMADA JR.
OFICIAL

IMÓVEL:- Um terreno constituído de metade do lote nº 23, da quadra C, situado nesta cidade, no loteamento denominado Vila Norma, medindo: 5,00 metros de frente para a Rua Frei Henrique de Coimbra, igual medida nos fundos, onde divide com o lote nº 10, da frente aos fundos de ambos os lados, mede 25,00 metros, dividindo de um lado com o lote nº 24, e de outro lado com a outra metade do lote nº 23, encerrando a área de 125,00 m².-

PROPRIETÁRIOS:- MARIA ANGÉLICA DE OLIVEIRA, brasileira, viúva, RG. SP 3.259.851, CIC 114.088.987-81, residente e domiciliada nesta cidade na Av. Brasília, nº 968-Jd. Saltense; e CELSO GIRARDI, brasileiro, mecânico, de manutenção, RG 8.310.933, e sua mulher MARIA MADALENA SILVA GIRARDI, brasileira, brasileira, RG 14.928.425, portadores do CIC 794.845.228-15, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, Na Rua Joaquim Nabuco, nº 325.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Registrados sob nº 01, na matrícula 16.140.-

Nº DE CONTRIBUIÇÃO:- 01700703.-

DATA:- 29 de Outubro de 1.986.-

O esc. autº, (Celso Marini) .-.

R.1.-16.142.- Salto, 29 de Outubro de 1.986.- O imóvel supra, foi atribuído a título de divisão amigável, pelo valor de Cz\$ 7.500,00 a CELSO GIRARDI E SUA MULHER, conforme escritura lavrada pelo 1º Tabelião local aos 28.10.86, livro 101, fls 159.- O esc. autº. .-.-. (Celso Marini) .-

E. Cz\$ 171,90 - E. Cz\$ 46,41 - A. Cz\$ 34,38 - T. Cz\$ 252,69.-

R.2.-16.142.- Salto, 27 de Novembro de 1.986.- DEVEDORES:- CELSO GIRARDI, e sua mulher MARIA MADALENA SILVA GIRARDI, industriários, RG nºs 8.310.933 e 14.928.425, respectivamente, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua John Kennedy, 313, inscritos no CPF sob os nºs 794.845.228-15 e 037.065.918-99, respectivamente.- CREDORA:- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, por sua filial de São Paulo, à Av. Paulista, 1842, CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.- TÍTULO:- Hipoteca.- FORMA DO TÍTULO:- Instrumento particular firmado nesta cidade, aos 17.11.86.- VALOR:- Cz\$ 180.000,00, com as demais condições constantes do título que fica arquivado. A Hipoteca é registrada em PRIMEIRO LUGAR E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS.- O esc. autº, (Celso Marini) .-

E. Cz\$ 1.810,95 - E. Cz\$ 488,96 - A. Cz\$ 362,19 - T. Cz\$ 2.662,10.

Av.3.-16.142.-Salto, 08 de março de 1.988. - No terreno supra, foi edificado um prédio residencial sob n. 47, situado com frente para a Rua Frei Henrique de Coimbra, contendo 69,52 m² de área construída e estimado em Cz\$ 180.000,00, conforme faz prova requerimento, datado de 12/02/88, instruído com habite-se sob n. 5.811, expedido em 05/02/88 e projeto de construção (planta), aprovados pelo departamento de obras e serviços Públicos da Prefeitura Municipal.- O esc. autº (Celso Marini).-

E. Cz\$ 1.902,31 - E. Cz\$ 519,62 - A. Cz\$ 380,46 - T. Cz\$ 2.796,39. -

continua no verso...

fls. 390

Documento assinado digitalmente
saec
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MARCIA DE LIMA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 09:17.
Para conferir o original, acesse o site <https://tstj.jus.br/pastadigital/pag/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008503-33.2009.8.26.0248 e código azC02XDp.

190007 15/03/2024 13:01:39 2/3

fls. 391

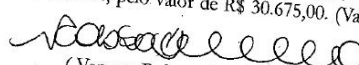
Validar aqui este documento

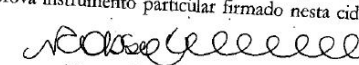
Validar este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KUN9-DLZTC-6UJ8P-A7KA6>

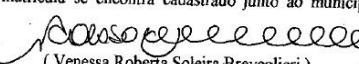
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

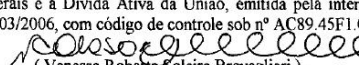
Registro de Imóveis - Comarca de Salto - SP

MATRÍCULA 16.142 FICHA 01

R.4., em 10 de outubro de 2000.
Pelo instrumento particular firmado nesta cidade aos 14 de julho de 2000, procedo este registro para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula foi arrematado pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília, Distrito Federal, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3 / 4, inscrita no CNPJ sob n.º 00.360.305/0001-04, pelo valor de R\$ 30.675,00. (Valor venal R\$ 25.059,85).
A escrevente,

(Venessa Roberta Soleira Breveglieri).

Av.5., em 10 de outubro de 2000.
Fica cancelada a hipoteca registrada sob n.º 2, em decorrência de arrematação feita pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, registrada sob n.º 4 supra, conforme faz prova instrumento particular firmado nesta cidade aos 14 de julho de 2000.
A escrevente,

(Venessa Roberta Soleira Breveglieri).

Av.6. Título prenotado sob n.º 56979 em 28/11/2005. Ato lançado em 02 de dezembro de 2005.
Nos termos da escritura lavrada pelo 1º Tabelião de Notas de Indaiatuba/SP aos 19 de outubro de 2005, livro n.º 0385, página 197, procedo a presente para ficar constando que o imóvel descrito nessa matrícula se encontra cadastrado junto ao município sob n.º 01.07.003.0175.001.
A Escrevente,

(Venessa Roberta Soleira Breveglieri).

R.7. Em 28/11/2005. Ato lançado em 02 de dezembro de 2005.
Pela escritura mencionada acima, a proprietária CAIXA ECONOMICA FEDERAL, já qualificada, vendeu a RENATO CALDERONI, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG: n.º 14.932.568-X-SSP-SP e do CPF n.º 039.365.848-18, residente e domiciliado na Rua Ademir de Barros, 238, centro, na Cidade de Indaiatuba/SP, o imóvel descrito nessa matrícula pelo preço de R\$ 20.000,00. Valor venal R\$ 38.055,50. Guia do imposto ITBI n.º 002046. A vendedora CAIXA ECONOMICA FEDERAL apresentou no ato da lavratura da referida escritura: CND do INSS n.º 080922005-23001010, emitida em 25/07/2005, válida até 23/10/2005 e Certidão positiva com efeitos de negativa de débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela internet no dia 19/09/2005, válida até 18/03/2006, com código de controle sob n.º AC89.45F1.0946.3*18.
A Escrevente,

(Venessa Roberta Soleira Breveglieri).

Continua na ficha 02...

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 16.142 FICHA 01

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MARCIA DE LIMA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 09:17.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008503-33.2009.8.26.0248 e código az02XDp.

190007 15/03/2024 13:01:39 3/3

fls. 392

Valide aqui este documento

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Salto -SP

CNS-CNJ nº 12.365-3

Líliia Lúcia Pellegrini
Oficial

MATRÍCULA
16.142

FICHA
02

AV-8/16142. Prenotação sob nº 123.870, em 15/03/2018. Qualificação registrária em 04/04/2018.

Nos termos da certidão de penhora recebida eletronicamente em 26/03/2018, sob protocolo PH000202355, expedida nos autos da ação de execução civil registrada sob nº de ordem 0008503-33.2009.8.26.0248, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Indaiatuba/SP, proposta por JANDIR ZANINI, inscrito no CPF. MF. sob nº 600.097.998-34, em face de:

1) ALEXANDRO APARECIDO FIGUEIREDO CASTILHO, inscrito no CPF. MF. sob nº 349.690.338-46 e de 2) RENATO CALDERONI, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula foi **penhorado**, conforme auto de penhora datado de 15/03/2018, para garantia da dívida no valor de R\$ 8.011,07, tendo sido nomeado depositário RENATO CALDERONI, já qualificado. A Escrevente Autorizada,

Alessandra
Alessandra Cristina Barnabé.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Salto
Alessandra Cristina Barnabé
Escrevente Autorizada

AV-9/16142. Em 15 de abril de 2020 PENHORA. Pela Certidão de Penhora Judicial datada de 01/04/2020 (protocolo de penhora online: PH000314439), Ação de Execução Trabalhista, ordem nº 00108908020165150135, movida por NAIR LAMEU DE LIMA, CPF nº 159.042.038-10, em face de: 1) B.L. DE TOMIN MURAICHI RESTAURANTE-ME, inscrita no CNPJ sob o nº 19.843.351/0001-92; 2) BRUNO LUIZ DE TOMIN MURAICHI, CPF nº 399.339.368-67, e 3) RENATO CALDERONI, solteiro, maior, já qualificado, foi determinado ao Oficial deste Registro de Imóveis, a proceder esta averbação, para constar que o imóvel matriculado, nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 01 de abril de 2.020, foi **PENHORADO**, sendo de R\$ 48.031,87, o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário, RENATO CALDERONI. (Título prenotado sob nº 137.536, de 02 de abril de 2020). Selo Digital nº.12365333101375362HZ2G20S). O Escrevente autorizado,

Rodrigo
Rodrigo Alves Penteado.

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NA MATRÍCULA Nº 16142 **

** CONTINUA NO VERSO **

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MARCIA DE LIMA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008503-33.2009.8.26.0248 e código az02XDp.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KUN9-DLZTC-6UJ8P-A7KA6>

0008503-33.2009.8.26.0248



fls. 393

Valide aqui este documento

matrícula
16142

ficha
02
verso

CNM
123653.2.0016142-18

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6KUN9-DLZTC-6UJ8P-A7KA6>

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 123653.2.0016142-18, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73 de 31/12/1973 e noticia integralmente todas alienações e ônus reais, inclusive citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias praticados sobre o imóvel objeto da mesma. Nada mais. Dá fé. Salto, 15 de março de 2024. Luciana Marcia De Lima, Substituta do Oficial. Selo Digital: 1236533C3000000021605524C.

Emolumentos R\$0,00	Estado R\$0,00	IPESP R\$0,00
Sinoreg R\$0,00	Trib.Just. R\$0,00	Município R\$0,00
M.P. R\$0,00		Total: R\$ 0,00

190007 Protocolo
190007 15/03/2024



Consulte autenticidade em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

saec

Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUCIANA MARCIA DE LIMA, liberado nos autos em 19/03/2024 às 09:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008503-33.2009.8.26.0248 e código az02XDp.

ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

 PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SALTO									
Ficha do Cadastro Imobiliário									
Inscrição Inicial:		01.07.0003.0175.0001			Inscrição Final:		01.07.0003.0175.0001		
Nº CADASTRO		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA		MATRICULA		ULTIMA ATUALIZAÇÃO		STATUS	
192652		01.07.0003.0175.0001							
ENDEREÇO DO IMÓVEL				NÚMERO		CONDOMÍNIO/EDIFÍCIO			
197 RUA FREI HENRIQUE DE COIMBRA				47					
COMPLEMENTO				LOTEAMENTO/BAIRRO					
				VILA NORMA					
LOTE		QUADRA		APTO		BLOCO			CEP
23/P		C							13327311
ÁREA DO		TEST.		FRAÇÃO		DATA		ZONEAMENTO	
125,00		5,00				24/11/1999		ISENÇÃO	
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						ÁREA TOTAL		UTILIZAÇÃO	
						109,63			
DDD		TELEFON		E-MAIL				ANDAR	
								Nº SALA	
RESPONSÁVEL				CPF/CNPJ					
INFORMAÇÕES DO CADASTRO ATUAL									
STA. SITUAÇÃO		1-Meio de Quadra			STA. CONDIÇÃO		1-Edificado		
STA. DELIMITAÇÃO		4-Muro/Alam/Cerca/Cal			STA. OCUPAÇÃO		CONSTRUIDO		
STA. TOPOGRAFIA		1-Em nível			FATOR PONDERAÇÃO		0.9500		
ÁREA CONSTRUÍDA									
MTQ. ÁREA				TIPO CONSTRUÇÃO		RESIDENCIAL			
ANO CONSTRUÇÃO				PADRÃO CONSTRUÇÃO		CASA - PADRÃO SIMPLES			
VLR M2 TERRENO:		328,08		VLR M2 CONSTRUÇÃO:		838,40			
VALOR IPTU:		523,49		ÁREA APP:					
VLR VENAL		38.959,50		VLR VENAL CONSTRUÇÃO:		91.913,79		VLR VENAL TOTAL: 130.873,29	
RESPONSÁVEIS									
NOME				VÍNCULO		DATA INÍCIO		DATA FINAL	
RENATO CALDERONI				PROPRIETÁRIO		16/08/2005			
CÓD.		AGÊNCIA		CONTA:		DAT.		DAT. CANCEL.:	
CELSO GIRARDI						PROPRIETÁRIO		01/01/1911	
								15/08/05 00:00	
CÓD.		AGÊNCIA		CONTA:		DAT.		DAT. CANCEL.:	
								OPÇÃO:	
TESTADAS									
LOGRADOURO								TESTADA	
RUA FREI HENRIQUE DE COIMBRA								5	
OBSERVAÇÕES									
ISENÇÃO/REDUÇÃO									
MOTIVO		PROCESSO		DAT. INICIO		DAT. FIM		FATOR	
								USUÁRIO	
								DAT.	
GIAP / 24/07/2024 - 14:49 IMPRESSO A PEDIDO DE SIRF 1									

ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

● Elemento comparativo 01

Venda
R\$ 240.000 * Condomínio não informado IPTU R\$ 120/ano
130 m² 3 quartos 2 banheiros
2 vagas
Endereço
Rua Marechal Deodoro - Vila Nova, Salto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)
Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 130 m² por R\$ 240.000
(Código do anunciante: P5P203 | Código no VivaReal: 2727600346)
Imóvel bem localizado com 3 dormitórios, 2 banheiros sendo 1 suíte.

Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tila-nova-bairros-salto-com-garagem-130m2-venda-RS240000-id-2727600346/>

● Elemento comparativo 02

Venda
R\$ 316.099 * Condomínio não informado IPTU R\$ 734/ano
Preço abaixo do mercado
176 m² 3 quartos 2 banheiros
2 vagas Quintal Churrasqueira
[Todas as características](#)
Endereço
Rua Frei Henrique de Coimbra - Vila Norma, Salto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)
Casa com 3 Quartos e 2 banheiros à Venda, 176 m² por R\$ 316.099
(Código do anunciante: CA5250 | Código no VivaReal: 2722021568)

Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-tila-norma-bairros-salto-com-garagem-176m2-venda-RS316099-id-2722021568/>

● Elemento comparativo 03

Venda
R\$ 350.000 * Condomínio não informado IPTU não informado
128 m² 4 quartos 1 banheiro
2 vagas Varanda Quintal
[Todas as características](#)
Endereço
Rua Pedro Álvares Cabral - Vila Norma, Salto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)
Casa com 4 Quartos e 1 banheiro à Venda, 128 m² por R\$ 350.000
(Código do anunciante: CA481 | Código no VivaReal: 2588906471)

Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tila-norma-bairros-salto-com-garagem-128m2-venda-RS350000-id-2588906471/>

0008503-33.2009.8.26.0248

- Elemento comparativo 04



Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-jardim-soberano-bairros-salto-com-garagem-110m2-venda-RS310000-id-2722645867/>

- Elemento comparativo 05



Link do anúncio de venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-flora-bairros-salto-com-garagem-160m2-venda-RS340000-id-2724143246/>