



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO DA COMARCA DE INDAIATUBA /SP.**

Processo nº 1007798-27.2023.8.26.0248

EDUARDO JORDÃO BOYADJIAN, Leiloeiro devidamente matriculado na JUCESP sob o nº 464, que disponibiliza seus leilões na plataforma **www.leilaovip.com.br**, por meio de sua advogada infra-assinada, vem, respeitosamente à presença de V.Exa., informar que a vistoria foi realizada e requerer a **juntada do Laudo de Avaliação** do bem constrito.

Requer sejam as partes intimadas para que, caso queiram, manifestem-se quanto ao laudo.

Tel.: 3093-5252 | E-mail: contato@hastavip.com.br
www.leilaovip.com.br



Na ausência de impugnações fundamentadas, requer seja homologado o laudo e seja expedida intimação a este leiloeiro para dar seguimento aos atos expropriatórios.

Nestes termos,

Pede deferimento.

São Paulo, 7 de novembro de 2024.

Eduardo Jordão Boyadjian
JUCESP nº 464

Mirella Caldeira
OAB/SP nº 138.703

1007798-27.2023.8.26.0248



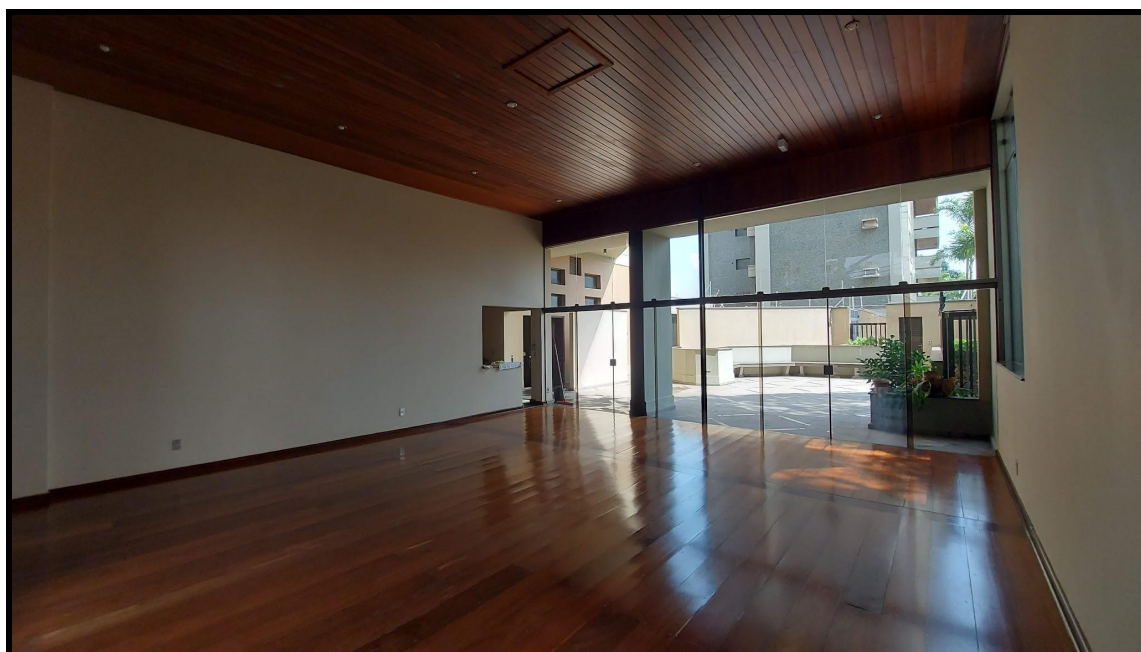
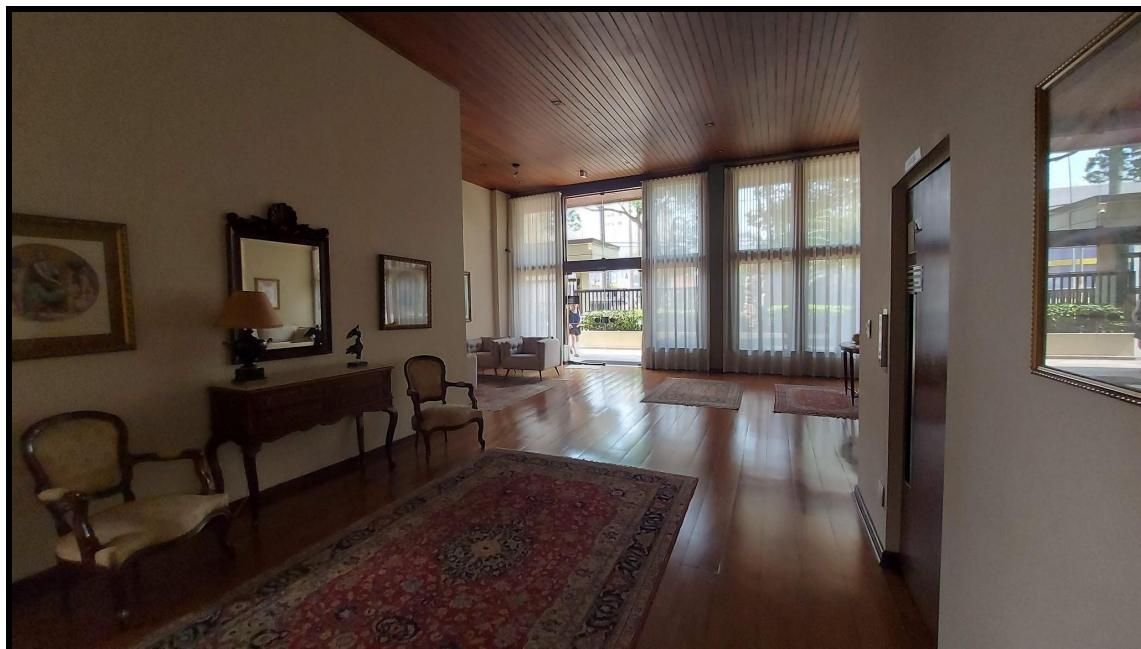
1007798-27.2023.8.26.0248



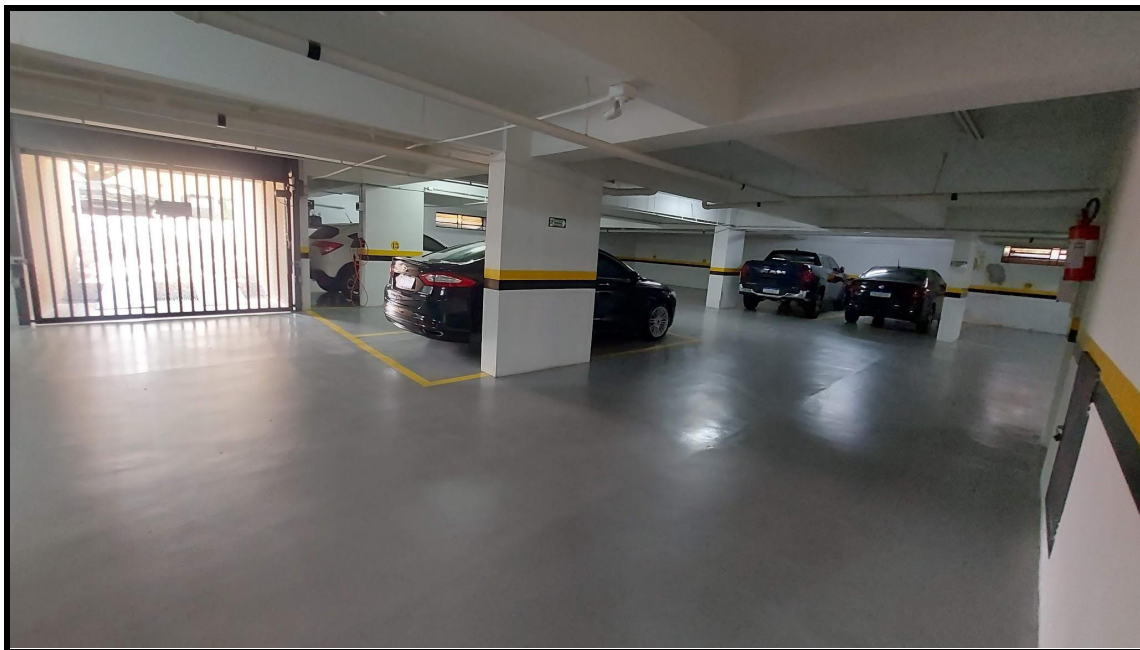
1007798-27.2023.8.26.0248



1007798-27.2023.8.26.0248

Área Comum

1007798-27.2023.8.26.0248



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para determinarmos o valor de venda dos imóveis objeto deste parecer, será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, onde foram observados e analisados o valor de apartamentos similares que estão localizados e sendo ofertados no próprio condomínio Edifício Gaivotas.

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 5% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras.
- c) FATOR OBSOLESCÊNCIA: adotar-se-á um fator de obsolescência conforme o estado de conservação do comparativo frente 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 0,95.

Assim sendo, foram coletados 03 (três) elementos comparativos de oferta de venda de apartamentos no próprio Condomínio Edifício Gaivotas, que culminou no seguinte relatório de avaliação.

RELATÓRIO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

BEM AVALIANDO: Apartamento Residencial Padrão Fino

ENDEREÇO: Unidade 41 - Cond Edif Gaivotas

Praça Dom Leonor de Barros Camargo, 18 - Centro - Indaiatuba/SP

Área Útil: 256,45 m² **Área Total:** 324,33m²

Vaga de Garagem Penhorada: BOX 08

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Oferta; F2: Estado de Conservação

Amostra	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m ²)	Vlr Unitário(R\$/m ²)	F1	F2	Vlr Homog
1	R\$1,485,000.00	256,45	5790.60	0.95	1.00	5501.07
2	R\$1,500,000.00	256,45	5849.09	0.95	1.10	6112.30
3	R\$1,800,000.00	256,45	7018.91	0.95	1.00	6667.97

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	3.00
Grau de liberdade (Ud):	2.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²)	5501.07
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²)	6667.97
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²)	18281.34
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00

1007798-27.2023.8.26.0248

Amplitude de classe (R\$/m²)	291.72
Amplitude total (R\$/m²)	1166.89
Média aritmética ou Valor Arbitrado (R\$/m²)	6093.78
Mediana (R\$/m²)	6112.30
Desvio médio (R\$/m²)	395.14
Desvio padrão (R\$/m²)	583.67
Variância (R\$/m²) ^ 2	340667.78

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.

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

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x 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) + + V(n)) / N

1007798-27.2023.8.26.0248

Sendo: N = Número de Amostras.

V(n) = Valores homogeneizados;

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

Sendo: V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética; e N = Número de amostras.

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

Sendo: Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

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

Sendo: Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4.4. CÁLCULO FINAL

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 6.093,78

Área útil do imóvel (m²) = 256,45

Logo:

$$\text{VALOR TOTAL DO IMÓVEL} = 6.093,78 \times 256,45 = 1.562.750,00$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.565.000,00

Valor Total de Venda

R\$ 1.565.000,00

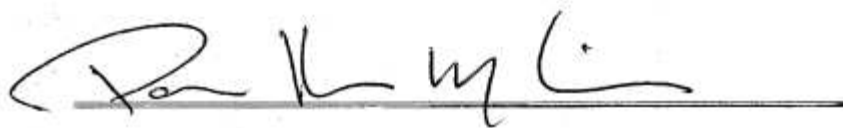
(hum milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Ref. Novembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 39 (trinta e nove) páginas, 24 (vinte e quatro) fotografias que compõem a vistoria e 05 (cinco) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Indaiatuba, 06 de Novembro de 2024



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

1007798-27.2023.8.26.0248

ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 35.024 - CRI Indaiatuba/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matricula	ficha	Indaiatuba,	01 de julho de 1991
35.024	01		
IMÓVEL: Apartamento 41, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Gaivotas, sito à Praça D. Leonor de Barros Camargo nº 18, Centro, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com a área útil de 256,45m², área comum de 67,885m², perfazendo a área total construída de 324,335m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 7,266%, equivalente a 57,559m². Proprietários: EDISON JOSÉ GONÇALVES, contador, RG 3.639.638-SP e CIC 330.804.968/68 e sua mulher IRIA VERONICA PISTARINI GONÇALVES, proprietária, RG 11034901SP brasileiros, casados no regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua 5 de julho 1923; DIVA FERRARI SIGRIST, brasileira, viúva, comerciante, RG. 8.125.256-SP e CIC 056.062.558/80, domiciliada e residente nesta cidade, na rua Siqueira Campos 455; ANTONIO LOPES FERANTE, brasileiro, gerente industrial, viúvo, RG 11.670.560-SP e CIC 556.. 180.818/49, domiciliado e residente nesta cidade na rua Alberto Santos Dumont 385, Vila Nossa Senhora Aparecida; ADRIANA LOPES FERANTE ESCODRO, brasileira, técnica em enfermagem, RG 20.546.284-SP e CIC 154.694.608/00, casada com João Rogério Escodro, brasileiro, enfermeiro, RG 19.313.565-SP e CIC 137.734.288/39, sob o regime de comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Oswaldo Cruz 413; EDUARDO LOPES FERANTE, brasileiro, solteiro, estudante, menor impúbere, RG 20.546.283-SP, nascido em 4.11.76 domiciliado e residente nesta cidade, na rua Alberto Santos Dumont 385, Vila Nossa Senhora Aparecida; JOÃO CEZAR ROSSI, brasileiro, industrial, RG 6.382.. 281-SP e CIC 164.474.418/04 e sua mulher ELIZETE DE ARAUJO ROSSI, brasileira, proprietária, RG.. 5495.767-SP e CIC 003.003.888/02, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Salto-SP., na rua Joaquim Nabuco 887; PAULO ISMAEL WOLF, brasileiro, industrial, RG 6.078.008-SP e CIC 031.776.708-97 e sua mulher ELZA DE CAMPOS WOLF, brasileira,			
* VIDE VERSO *			

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

matricula
35.024ficha
01
verso

professora RG 4.772.711-SP e CIC 059.058.788/97, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Ademar de Barros 608; ROBISON GEBARA ALTERO,, brasileiro, ortodontista RG 7.568.312-SP e CIC 015.180.178/94 e sua mulher ISABEL MARIA GOWES ALTERO, portuguesa, advogada, RG 8.789.056-SP, casados no regime de comunhão de bens, após a lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 11.01.82, livro 01 fls.197, no cartório do 2º ofício de Jardim-MS, registrada sob nº 3478, neste cartório, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Humaitá 1044; WANDERLEI JOSÉ MATIUSI, brasileiro, bancário, RG 3.449.175-SP e CIC 046.644.698.53 e sua mulher ELZA DE GODOY MATIUSI, brasileira, proprietária, RG 3.449.100-SP e CIC 552.872.558/53, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Candelária 1052; LIBERATO MESQUIARI, brasileiro, pecuarista, RG 6.902.967-SP e CIC 127.297.878 e sua mulher DORACY MARIA DELPINO MESQUIARI, brasileira, proprietária, RG 13.466.860-SP casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Elias Fausto-SP., no sítio Ipiranga; VERA HELENA STEFFEN, brasileira, solteira, maior, ortodontista, RG 3.544.535-SP e CIC 411.782.548/87 residentes e domiciliada nesta cidade, na rua 9 de julho 287 aptº 53; LUIZ ANTONIO DE ULHOA CINTRA, brasileiro, separado judicialmente, industrial, RG 2.584.176-SP e CIC 410.024.318/91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua 9 de julho 287 aptº 53; JOSÉ CARLOS JACETTE brasileiro, industrial, RG 6.009.390-SP e CIC. 371.311.258/49 e sua mulher MARIANGELA MANAL DE ARAUJO JACETTE, brasileira, proprietária, RG 10.805.279-SP e CIC 962.750.818/72, casados no regime de comunhão parcial de bens, após a lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade

* VIDE FICHA 02 *

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE INDAIATUBA - SP

matricula
35.024ficha
02

Indaiatuba, 01 de julho

de 19 91

nesta cidade, na rua Dr. Oswaldo Cruz 423; GUIOMAR DAL CANTON, brasileira, viúva, industrial, RG 1.372.657-SP e CIC 116.459.678/08, domiciliada e residente nesta cidade, na Chácara Solar das Acácias, Bairro Morro Torto; CLAUDIA MARA DAL CANTON MARTIGNAGO, brasileira, professora, RG 7.475.694-SP e CIC 004.901.678/45 e seu marido PAULO MARTIGNAGO, brasileiro, industrial, RG 4.893.625-SP e CIC 860.228.818/20, casado no regime de comunhão parcial de bens, após a lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Pedro Gonçalves 630 aptº 101; OLIVIA DAL CANTON, brasileira, professora, solteira, maior, RG.9387.735-SP e CIC 004.901.688.17, residente e domiciliada nesta cidade, na chácara Solar das Acácias, bairro Morro Torto; SIEGFREDO SIEG, brasileiro, industrial, RG 8642.200-SP e CIC 107.795.408/59 e sua mulher MARIA MADALENA SIEG, brasileira, proprietária, RG 11.670.496 e CIC 042.201.568/79, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua 11 de junho 1364.

Título Aquisitivo: R1/2/3/5/6/7/8/9/22.400. Insc. Cad.

O Esc. Hab. (Renato Righetto Rosa). O Oficial, (José Luiz T. Camargo).

R1/35.024. Indaiatuba, 01 de julho de 1991. Por instrumento particular de Instituição, Especificação, Convenção e Atribuição de condomínio do "Edifício Gaivotas", datado de 26 de Novembro de 1990, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula foi atribuído aos condôminos JOÃO CEZAR ROSSI e sua mulher ELIZETE DE ARAUJO ROSSI, pelo valor de CR\$5.206.154,06. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 67.983 - O Esc. Habilitado, (Renato Righetto Rosa). O Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo).

R2/35.024 (HIPOTECA CEDULAR). Indaiatuba, 02 de julho de 2013. Aos 21 dias do mês de junho de 2013. ROJAFÉ EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ ME sob nº

* VIDE VERSO *

1007798-27.2023.8.26.0248

matrícula	ficha
00035024	0002 verso

00.439.903/0001-73,, com endereço nesta cidade, à rua Miguel Domingues nº 21, emitiu a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede estabelecida na rua Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ ME sob nº 90.400.888/0001-42, ou à sua ordem, a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (Empréstimo - Capital de Giro) nº 00334637300000004550, do valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), pagável na praça de Indaiatuba-SP, com juros pré-fixados à taxa efetiva de 1,3900% ao mês e 18,02% ao ano, através de 36 prestações, no valor de R\$ 13.242,93 cada uma, vencendo a primeira em 20 de agosto de 2013 e a última em 20 de julho de 2016. Comprou ao presente ato, como avalista, JOAO CESAR ROSSI, também identificado como JOAO CEZAR ROSSI, com a anuência de sua esposa ELIZETE DE ARAUJO ROSSI (já qualificados nesta matrícula). Conforme Instrumento de Constituição de Hipoteca, datado de Indaiatuba-SP, em 21 de junho de 2013, os intervenientes garantidores João Cesar Rossi, também identificado como João Cesar Rossi, e sua esposa Elizete de Araujo Rossi, para garantir o cumprimento de todas as obrigações decorrentes da presente cédula, nos termos e para os efeitos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil Brasileiro e demais regulamentações aplicáveis, deram ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, em HIPOTECA CEDULAR de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel descrito nesta matrícula, bem como os matriculados nesta Serventia sob nºs 35.025 e 35.026. A presente hipoteca abrange não só o imóvel entregue em garantia hipotecária, como também todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias ou alterações porventura existentes ou que vierem a ser efetuadas. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os hipotecantes dão ao imóvel oferecido em hipoteca, o valor de R\$ 724.000,00, e aos matriculados nesta serventia sob nºs 35.025 e 35.026 o valor de R\$ 8.000,00 cada um, podendo a emitente optar por avaliação do imóvel no caso de procedimento judicial. Os intervenientes garantidores declararam a esta Serventia, sob as penas da Lei, que não são empregadores ou produtores rurais, não sendo responsáveis pelo recolhimento de quaisquer contribuições sociais à Previdência Social ou Receita Federal, motivo pelo qual estão dispensados da apresentação de certidões negativas de débitos para com os citados órgãos. As demais cláusulas e condições constam da cédula. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 216.577. O Substituto do Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo Junior).

AV3/35.024 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Indaiatuba, 27 de abril de 2017. Conforme requerimento, datado de São

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula 00035024	ficha 0003		Indaiatuba, 27 de Abril de 20 17	

Paulo-SP, em 03 de abril de 2017, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, tendo em vista a liquidação da dívida, autorizou expressamente o CANCELAMENTO DA HIPOTECA CEDULAR objeto do R2/35.024, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 243.317. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV.04/35.024. Indaiatuba, 08 de fevereiro de 2024. **INDISPONIBILIDADE.** Conforme Decisão-Ofício datada de Salto/SP, em 23 de janeiro de 2024, proferida pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara da Comarca de Salto/SP, extraída dos autos da Ação Civil Pública - Ato Lesivo ao Patrimônio Artístico, Estético, Histórico ou Turístico (processo digital nº 0009597 21 2010 8 26 0526), onde figuram, como requerente: PREFEITURA MUNICIPAL DE SALTO, e, como requerido: JOÃO CESAR ROSSI e outro, verifica-se que foi decretada a INDISPONIBILIDADE do imóvel objeto desta matrícula, razão pela qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO SOB Nº 372.513 EM 29/01/2024. Selo: 120170331RV000627486PC242. O Escrevente Substituto, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho).

AV.05/35.024. Indaiatuba, 14 de junho de 2024. **PENHORA.** Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 07 de junho de 2024, às 11:35:51h, pelo Escrivão/Diretor do 5º Ofício Cível de Indaiatuba/SP, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 1007798-27.2023.8.26.0248), em que figuram, como exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIOTAS, CNPJ/MF sob nº 54.153.655/0001-29, e, como executados: JOÃO CESAR ROSSI e ELIZETE DE ARAUJO ROSSI, com valor da dívida em R\$ 56.215,00, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre o imóvel descrito nesta matrícula. A executada Elizete de Araujo Rossi foi nomeada depositária. Base de cálculo: R\$ 28.107,50. PROTOCOLADO SOB Nº 380.242 EM 07/06/2024. Selo: 120170331IU000668440RP242. O Escrevente Substituto, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho).

CNS nº 12.017-0

1007798-27.2023.8.26.0248

ANEXO 02 - Matrícula do imóvel nº 35.025 - CRI Indaiatuba/SP

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		DE INDAIATUBA - SP	
matricula	ficha		
35.025	01		
		Indaiatuba, 01 de	julho de 19 91
IMÓVEL: Vaga de garagem nº08, localizada no subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, sito à Praça D. Leonor de Barros Camargo 18, Centro, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com área útil de 12,00m², área comum de 11,83m², perfazendo a área de 23,83m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,533%, equivalente a 4,23m². Proprietários: EDISON JOSÉ GONÇALVES, contador, RG 3.639.638SP e CIC 330.804.968/68 e sua mulher IRIA VERONICA PISTARINI GONÇALVES, proprietária, RG11034901SP, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua 5 de julho 1923; DI-VA FERRARI SIGRIST, brasileira, viúva, comerciante, RG8.125.256-SP e CIC 056.062.558/80, domiciliada e residente nesta cidade, na rua Siqueira Campos 455; ANTONIO LOPES FERANTE, brasileiro, gerente industrial, viúvo, RG 11.670.560SP e CIC 556.180.818/49, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Alberto Santos Dumont 385, Vila Nossa Senhora Aparecida; ADRIANA LOPES FERANTE ESCODRO, brasileira, técnica em enfermagem, RG. 20.546.284.4SP e CIC 154.694.608/00, casada com JOÃO ROGÉRIO ESCODRO, brasileiro, enfermeiro, RG 19.313.565SP e CIC 137.734.288/39, sob o regime da comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, domiciliados e residentes nesta cidade na rua Oswaldo Cruz 413; EDUARDO LOPES FERANTE, brasileiro, solteiro, estudante, menor impúbere, RG 20546.283SP, nascido em 4.11.76, domiciliado e residente nesta cidade, na rua Alberto Santos Dumont 385, Vila Nossa Senhora Aparecida; JOÃO CEZAR ROSSI, brasileiro, industrial, RG 6.382.281SP e CIC 164.474.418/04 e sua mulher ELIZETE DE ARAUJO ROSSI, brasileira, proprietária, RG 5.495.767SP e CIC 003.003.888/02, casados sob regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Salto-SP., na rua Joaquim Nabuco 887; PAULO ISMAEL WOLF, brasileiro, industrial, RG 6.078.008 SP e CIC 031.776.708/97 e sua mulher ELZA DE CAMPOS WOLF, brasileira,			
* VIDE VERSO *			

1007798-27.2023.8.26.0248

matrícula
35.025ficha
01
verso

professora RG 4.772.711-SP e CIC 059.058.788 97, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 domiciliados e residentes nesta cidade, na rua Ademir de Barros 608; - ROBISON GEBARA ALTERO, brasileiro, ortodontista, RG 7568312 SP e CIC 015.180.178/94 e sua mulher ISABEL MARIA GOMES ALTERO, portuguesa advogada, RG 8.789.056-SP, casados no regime de comunhão de bens, após a lei 6515/77, conforme escritura de pacto antenupcial lavrada em 11.182, livro 01 fls.197, no cartório do 2º Ofício de Jardim-MS, registrada sob nº 3478 neste cartório, residentes e domiciliados - nesta cidade, na rua Humaita 1044; WANDERLEY JOSÉ MATIUSI, brasileiro, bancário, RG 3449175 e CIC 046.644.698.53 e sua mulher ELZA DE GODOY MATIUSI, brasileira, proprietária, RG.... 3.449.100 SP e CIC 552.872.558/53, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade na rua Candelária 1052; LIBERATO MESQUIARI, brasileiro, pecuarista, RG 6.902.967-SP e CIC 127.297.878/87 e sua mulher DORACY MARIA DELPINO MESQUIARI, brasileira, proprietária, RG 13.466.860-SP, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados em Elias Fausto-SP., no sítio Ipiranga; VERA HELENA STEFFEN, brasileira, solteira, maior, ortodontista, RG sob nº 3.544.535-SP e CIC 411.782.548/87, residente e domiciliada nesta cidade, na rua 9 de julho 287, aptº 53; LUIZ ANTONIO DE ULHOA CINTRA, brasileiro, separado judicialmente, industrial RG 2.584.176-SP e CIC 410.024.318/91, residente e domiciliado nesta cidade, na rua 9 de julho 287 aptº 53; JOSÉ CARLOS JACETTE, brasileiro, industrial, RG 6.009.390-SP e CIC 371.311.258/49 e sua mulher MARIANGELA MANAI DE ARAUJO JACETTE, brasileira, proprietária, RG 10.805.279-SP e CIC 962.750.818/72, casados no regime de comunhão parcial de bens, -

* VIDE FICHA 02 *

1007798-27.2023.8.26.0248

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matrícula	ficha		
35.025	02		
Indaiatuba, 01 de julho		de 1991	
após a lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Dr. Oswaldo Cruz 423; GUILMAR DAL CANTON, brasileira, viúva, industrial RG 1.372.657-SP e CIC 116.459.678/08, domiciliada e residente nesta cidade, na chácara Solar das Acácias, Bairro Morro Torto; CLAUDIA MARA DAL CANTON MARTIGNAGO, brasileira, professora, RG 7.475.694-SP e CIC 004.901.678/45 e seu marido PAULO MARTIGNAGO, brasileiro, industrial, RG 4.893.625-SP e CIC 860.228.818/20, casados no regime de comunhão parcial de bens após a lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Pedro Gonçalves 630 aptº 101; OLIVIA DAL CANTON, brasileira, professora solteira, maior, RG 9.387.735-SP e CIC 004.901.688.17, residente e domiciliada nesta cidade, na chácara Solar das Acácias, Bairro Morro Torto; SIEGFREDO SIEG, brasileiro, industrial, RG 8.642.200-SP e CIC 107.795.408/59 e sua mulher MARIA MADALENA SIEG, brasileira, proprietária, RG 11.670.496-SP e CIC 042.201.568/79, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua 11 de junho 1364. Título Aquisitivo: RI/23.351.671/8/9/22.400.Insc. Cad. Esc. Hab. (Renato Righetto Rosa). Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo). RI/35.025 Indaiatuba, 01 de julho de 1991. Por instrumento particular de Instituição, Especificação, Convenção e Atribuição de Condomínio do "Edifício Gaivotas", datado de 26 de novembro de 1990, verifica-se que o imóvel descrito nesta matrícula foi atribuído aos condôminos JOÃO CEZAR ROSSI e sua mulher ELIZETE DE ARAÚJO ROSSI, pelo valor de CR\$382.513,91. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 67-983 - Esc. Habilitado, (Renato Righetto Rosa). Oficial, (José Luiz Teixeira de Camargo). R2/35.025 (HIPOTECA CEDULAR). Indaiatuba, 02 de julho de 2013. Aos 21 dias do mês de junho de 2013, ROJAFE (VIDE VERSO)			

Engº Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

matrícula 00035025	ficha 0002 verso
-----------------------	------------------------

EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ MF sob nº 00.439.903/0001-73, com endereço nesta cidade, à rua Miguel Domingues, nº 21, emitiu a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede estabelecida na rua Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ MF sob nº 90.400.888/0001-42, ou à sua ordem, a CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO (Empréstimo - Capital de Giro) nº 00334637300000004550, do valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais), pagável na praça de Indaiatuba-SP, com juros pré-fixados à taxa efetiva de 1,3900% ao mês e 18,02% ao ano, através de 36 prestações, no valor de R\$ 13.242,93 cada uma, vencendo a primeira em 20 de agosto de 2013 e a última em 20 de julho de 2016. Compareceu ao presente ato, como avalista, JOÃO CESAR ROSSI, também identificado como JOÃO CEZAR ROSSI, com a anuência de sua esposa ELIZETE DE ARAUJO ROSSI (já qualificados nesta matrícula). Conforme Instrumento de Constituição de Hipoteca, datado de Indaiatuba-SP, em 21 de junho de 2013, os intervenientes garantidores João Cesar Rossi, também identificado como João Cesar Rossi, e sua esposa Elizete de Araujo Rossi, para garantir o cumprimento de todas as obrigações decorrentes da presente cédula, nos termos e para os efeitos dos artigos 1.473 e seguintes do Código Civil Brasileiro e demais regulamentações aplicáveis, deram ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, em HIPOTECA CEDULAR de 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel descrito nesta matrícula, bem como os matriculados nesta Serventia sob nºs 35.024 e 35.026. A presente hipoteca abrange não só o imóvel entregue em garantia hipotecária, como também todas as acessões, melhoramentos, benfeitorias ou alterações porventura existentes ou que vierem a ser efetuadas. Para os efeitos do artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, os hipotecantes dão ao imóvel oferecido em hipoteca, o valor de R\$ 8.000,00, e aos matriculados nesta serventia sob nºs 35.024 e 35.026 os valores de R\$ 724.000,00 e R\$ 8.000,00, respectivamente, podendo a emitente optar por avaliação do imóvel no caso de procedimento judicial. Os intervenientes garantidores declararam a esta Serventia, sob as penas da Lei, que não são empregadores ou produtores rurais, não sendo responsáveis pelo recolhimento de quaisquer contribuições sociais à Previdência Social ou Receita Federal, motivo pelo qual estão dispensados da apresentação de certificações negativas de débitos para com os citados órgãos. As demais cláusulas e condições constam da cédula. - PROTOCOLADA E MICROFILMADA SOB Nº 216.577. O Substituto do Oficial (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). -

AV3/35.025 (CANCELAMENTO DE HIPOTECA). Indaiatuba, 27 de
<VIDE FICHA 0003>

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE INDAIATUBA - SP	
matrícula	ficha			
00035025	0003	Indaiatuba,	27 de Abril	17 de 20

abril de 2017. Conforme requerimento, datado de São Paulo-SP, em 03 de abril de 2017, o BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, tendo em vista a liquidação da dívida, autorizou expressamente o CANCELAMENTO DA HIPOTECA CEDULAR objeto do R2/35.023, motivo pelo qual procedo a tal ato. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 263.317. O Substituto do Oficial, _____ (José Luiz Teixeira de Camargo Junior). - - -

AV.04/35.025. Indaiatuba, 14 de junho de 2024. **PENHORA.** Conforme Certidão para Averbação de Penhora, expedida em 07 de junho de 2024, às 11:35:51 h, pelo Escrivão/Diretor do 5º Ofício Cível desta Comarca, extraída dos autos de Execução Civil (número de ordem: 1007798-27.2023.8.26.0248), em que figuram, como exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, CNPJ/MF sob nº 54.153.655/0001-29, e, como executados: JOÃO CESAR ROSSI e ELIZETE DE ARAUJO ROSSI, com valor da dívida em R\$ 56.215,00, procedo à averbação da PENHORA que recaiu sobre o imóvel descrito nesta matrícula. O executado João Cesar Rossi foi nomeado depositário. Base de cálculo: R\$ 28.107,50. PROTOCOLADO SOB Nº 380.242 EM 07/06/2024. Selo: 120170331AV000668442XG240. O Escrevente Substituto, _____ (Jair Antonio Pianucci Filho).

CNS Nº 12017-0

1007798-27.2023.8.26.0248

ANEXO 03 - Ficha do imóvel - UNIDADE 41

15/10/2024, 15:34

Prefeitura Municipal de Indaiatuba



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA
DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 0005601034

Insc. Cadastral: 04.11.04.25.003.004

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0005.6010.0-0 | 0005.6010.1-8 | 0005.6010.2-6 | 0005.6010.3-4 | 0005.6010.4-2 | 0005.6010.5-9 | 0005.6010.6-7 | 0005.6010.7-5 | 0005.6010.8-3 | 0005.6010.9-1 | 0005.6011.0-9 | 0005.6011.1-7 | 0005.6011.2-5 | 0005.6011.3-3 | 0005.6011.4-1 | 0005.6011.5-8 | 0005.6011.6-6 | 0005.6011.7-4 | 0005.6011.8-2 | 0005.6011.9-0 | 0005.6012.0-8 | 0005.6012.1-6 | 0005.6012.2-4 | 0005.6012.3-2 | 0005.6012.4-0 | 0005.6012.5-7 | 0005.6012.6-5 | 0005.6012.7-3 | 0005.6012.8-1 | 0005.6012.9-9 | 0005.6013.0-7 | 0005.6013.1-5 | 0005.6013.2-3 | 0005.6013.3-1 | 0005.6013.4-9 | 0005.6013.5-6

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: PC LEONOR BARROS CAMARGO

Número: 00018

Logradouro 2: R CANDELARIA

Edif./Cond.: GAIVOTAS

Complemento: AP 041

Loteamento: BR CENTRO

Quadra: SN

Lote: SN

Matrícula Reg. Imóveis: 0035024

Data de Registro: 01/07/1991

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Área Unid.: 324,33

Área tot. edif.: 4.463,88

Área terr.: 792,23

RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Barnabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Via sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU

RESIDENCIA UNIFAMILIAR

RMV

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL

NR3

NÃO RESIDENCIAL 3

NR2

NÃO RESIDENCIAL 2

NR1

NAO RESIDENCIAL 1

RMH

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

Observações

https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/

1/2

1007798-27.2023.8.26.0248

ANEXO 04 - Ficha do imóvel - BOX 08

15/10/2024, 15:35

Prefeitura Municipal de Indaiatuba



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 0005601190

Insc. Cadastral: 04.11.04.25.003.020

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 0005.6010.0-0 | 0005.6010.1-8 | 0005.6010.2-6 | 0005.6010.3-4 | 0005.6010.4-2 | 0005.6010.5-9 | 0005.6010.6-7 | 0005.6010.7-5 | 0005.6010.8-3 | 0005.6010.9-1 | 0005.6011.0-9 | 0005.6011.1-7 | 0005.6011.2-5 | 0005.6011.3-3 | 0005.6011.4-1 | 0005.6011.5-8 | 0005.6011.6-6 | 0005.6011.7-4 | 0005.6011.8-2 | 0005.6011.9-0 | 0005.6012.0-8 | 0005.6012.1-6 | 0005.6012.2-4 | 0005.6012.3-2 | 0005.6012.4-0 | 0005.6012.5-7 | 0005.6012.6-5 | 0005.6012.7-3 | 0005.6012.8-1 | 0005.6012.9-9 | 0005.6013.0-7 | 0005.6013.1-5 | 0005.6013.2-3 | 0005.6013.3-1 | 0005.6013.4-9 | 0005.6013.5-6

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: PC LEONOR BARROS CAMARGO

Logradouro 2: R CANDELARIA

Complemento: BOX 08

Matrícula Reg. Imóveis: 0035025

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Edif./Cond.: GAIVOTAS

Loteamento: BR CENTRO

Data de Registro: 01/07/1991

Área Unid.: 23,83

Número: 00018

Quadra: SN

Lote: SN

Área tot. edif.: 4.463,88

Área terr.: 792,23

RESUMO

Aprovações: 0

Alvarás: 0

Habite-ses: 0

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Viola sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU

RESIDENCIA UNIFAMILIAR

RMV

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL

NR3

NÃO RESIDENCIAL 3

NR2

NÃO RESIDENCIAL 2

NR1

NAO RESIDENCIAL 1

RMH

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

Observações

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

1/2

1007798-27.2023.8.26.0248

ANEXO 05 - Elementos Comparativos

● Elemento comparativo 01

Sobre apartamento com 325 m² à venda em Indaiatuba - SP

325 m² Área útil 325 m² Área total 3 Quartos 2 Suítes 4 Banheiros 4 Vagas Aceita pet

Maravilhoso Apartamento com 3 dormitórios à venda, 324 m² por R\$ 1.485.000 - Edifício Gaivotas - Indaiatuba/SP.

Área útil: 324,53 m²

Venda R\$ 1.485.000
R\$ 4.576/m²

Condomínio R\$ 2.250/mês

IPTU R\$ 450/mês

Agendar visita

Quero mais informações

<https://www.valentinacaranindaiatuba.com.br/imovel/apartamento-indaiatuba-3-quartos-325-m/AP1041-VAVO?from=sale>

● Elemento comparativo 02

Sobre apartamento com 324 m² à venda em Indaiatuba - SP

324 m² Área útil 3 Quartos 2 Suítes 3 Banheiros 3 Vagas

Apartamento para venda no Edifício Gaivota-Indaiatuba/SP.

Área Útil: 324,33m²

Apartamento em área central com vista panorâmica, composto de 03 dormitórios (sendo 02 suítes, uma master com closet e banheiro), escritório reversível, 04 banheiros, sala para 03 ambientes, cozinha ampla, área de serviço e garagem para 03 autos.

OBS: Estuda permuta com casa térrea em Condomínio.
Edifício com portaria virtual.

Venda R\$ 1.500.000
R\$ 4.625/m²

Condomínio R\$ 2.250/mês

IPTU R\$ 440/mês

Agendar visita

Quero mais informações

Edson Soares de Siqueira
CRECI: 186127
(19) 99831-8960 (19) 99831-8960

<https://www.valentinacaranindaiatuba.com.br/imovel/apartamento-indaiatuba-3-quartos-324-m/AP0466-VAVO?from=sale>

● Elemento comparativo 03

Sobre apartamento com 345 m² à venda em Indaiatuba - SP

345 m² Área útil 4 Quartos 2 Suítes 5 Banheiros 4 Vagas

Apartamento para venda no Edifício Gaivota- Indaiatuba/SP.

Área útil: 345 m² -

Apenas 01 apartamento por andar.

Apartamento com 04 dormitórios com varandas (sendo 02 suítes), banheiro social, sala ampla com piso em madeira e acesso a varanda, sala de jantar, cozinha planejada, despensa, área de serviço, despensa e 04 vagas de garagem cobertas.

Venda R\$ 1.800.000
R\$ 5.217/m²

Condomínio R\$ 2.000/mês

IPTU R\$ 542,26/mês

Agendar visita

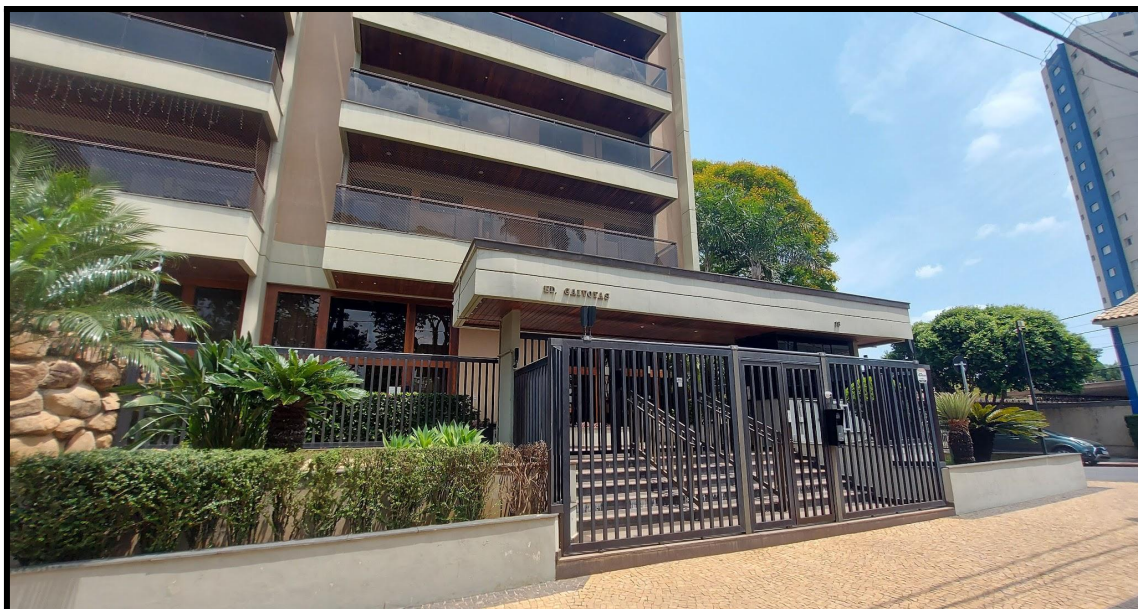
Quero mais informações

Victória Caran
CRECI: 198976
(11) 99143-7937 (11) 99143-7937

<https://www.valentinacaranindaiatuba.com.br/imovel/apartamento-indaiatuba-4-quartos-345-m/AP0472-VAVO?from=sale>

1007798-27.2023.8.26.0248

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Apartamento 41 e Vaga de garagem nº 08

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS

Praça Dom Leonor de Barros Camargo, 18

Centro - Indaiatuba / SP

CEP 13.330-360

Finalidade da Avaliação

Apuração de Valor de Venda

Solicitante

Leilão Vip Alienações Públicas Ltda.

CNPJ No 24.766.265/0001-63

Processo

1007798-27.2023.8.26.0248 - 05° VC Foro Indaiatuba/SP

Metodologia Aplicada

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

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos imóveis, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 35.024 e nº 35.025 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP:

Valor Total de Venda

R\$ 1.565.000,00

(hum milhão, quinhentos e sessenta e cinco mil reais)

Ref. Novembro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
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	9
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	10
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	22
4.1. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	23
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	23
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	23
4.4. CÁLCULO FINAL	25
5. ENCERRAMENTO	26
ANEXO 01 - Matrícula do imóvel nº 35.024 - CRI Indaiatuba/SP	27
ANEXO 02 - Matrícula do imóvel nº 35.025 - CRI Indaiatuba/SP	32
ANEXO 03 - Ficha do imóvel - UNIDADE 41	37
ANEXO 04 - Ficha do imóvel - BOX 08	38
ANEXO 05 - Elementos Comparativos	39

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 35.024 e nº 35.025 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação dos imóveis levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do Condomínio Edifício Gaivotas no município de Indaiatuba/SP
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados no próprio Condomínio Edifício Gaivotas.
- 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.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Na data agendada, 16/10/2024, às 14:00, este perito esteve presente no Condomínio Edifício Gaivotas para realizar a vistoria técnica no apartamento nº41 e box de garagem nº 08.

Permitido a entrada no condomínio, este perito foi atendido pelo executado Sr. João César Rossi que autorizou a entrada no apartamento e vistoria interna sem qualquer impedimento para a realização dos trabalhos de avaliação.

2.1. LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 41 e box de garagem nº08, do Condomínio Residencial Premium, localizam-se na Praça Dom Leonor de Barros Camargo, 18, no bairro Centro, do município de Indaiatuba /SP, CEP 13.330-360 .

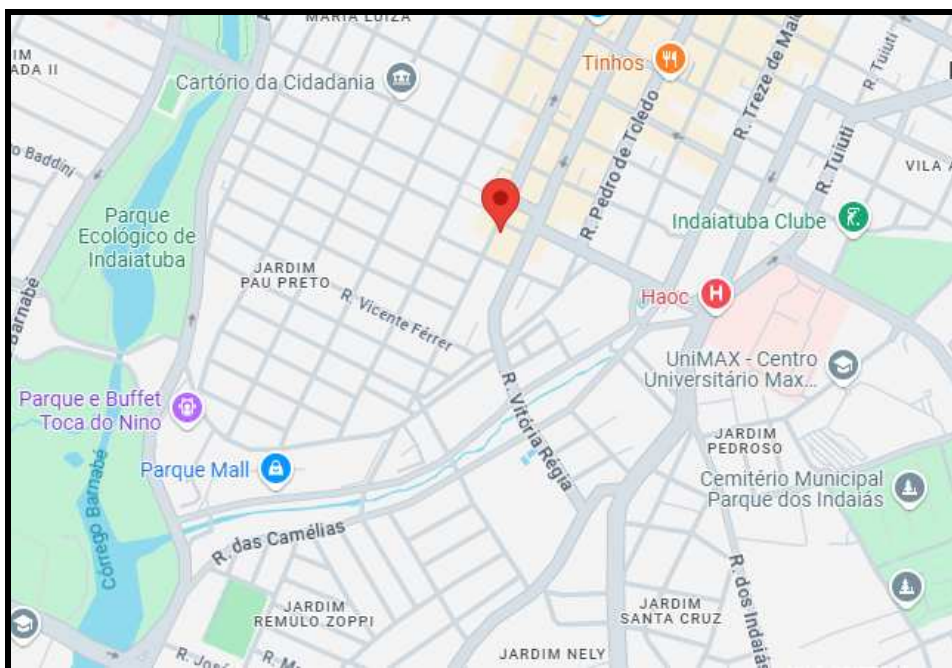


Imagem GoogleMaps - Condomínio Gaivotas - Indaiatuba

1007798-27.2023.8.26.0248

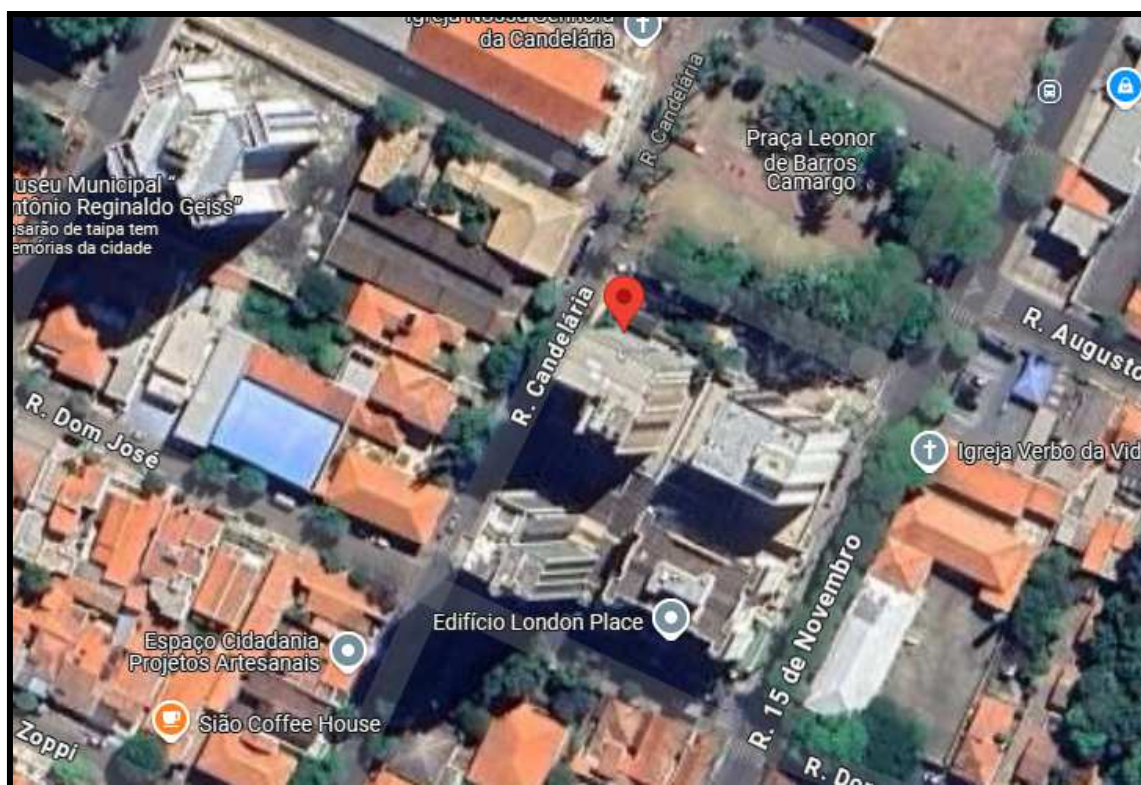


Imagem GoogleMaps - Condomínio Edifício Gaivotas - Indaiatuba/SP



Condomínio Edifício Gaivotas - Indaiatuba/SP

1007798-27.2023.8.26.0248

2.2. USO DO IMÓVEL

O imóvel a ser avaliado trata-se de apartamento residencial, na posse do executado João César Rossi e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, os imóveis são formados pelas Matrículas Imobiliárias nº 35.024 e nº 35.025, ambas do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no **ANEXO 01 e 02**.

Os imóveis possuem as seguintes descrições tabular:

APARTAMENTO Nº 41

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matricula 35.024	ficha 01	Indaiatuba, 01 de	julho de 19 91
IMÓVEL: Apartamento 41, localizado no 4º andar do Condomínio Edifício Gaivotas, sito à Praça D. Leonor de Barros Camargo nº 18, Centro, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com a área útil de 256,45m², área comum de 67,885m², perfazendo a área total construída de 324,335m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 7,266%, equivalente a 57,559m².			

VAGA DE GARAGEM - BOX Nº08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matricula 35.025	ficha 01	Indaiatuba, 01 de	julho de 19 91
IMÓVEL: Vaga de garagem nº08, localizada no subsolo do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS, sito à Praça D. Leonor de Barros Camargo 18, Centro, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com área útil de 12,00m², área comum de 11,83m², perfazendo a área de 23,83m², correspondendo-lhe no terreno a uma fração ideal de 0,533%, equivalente a 4,23m².			

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

1007798-27.2023.8.26.0248

Consta ainda que os imóveis, acham-se cadastrados junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba para fins de lançamento de IPTU sob nº 0005.6010.3-4 (unid 41) e nº 0005.6011.9-0 (box 08)

● IPTU - UNIDADE 41

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO			
 IPTU 2024				COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Entra uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE 19 Proprietário: JOAO CESAR ROSSI Responsável: JOAO CESAR ROSSI C.P.F./C.N.P.J.: 164.474.418-04 PC. LEONOR BARROS CAMARGO 00018 AP 41 CENTRO INDAIATUBA SP 13330-190 3 P10 / 22069							
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO		
0005.6010.3-4	Predial	04.11.04.25.003.004	JAN/2024	1%	4.932,83		
LOCAL DO IMÓVEL				DESCONTOS			
PC. LEONOR BARROS CAMARGO 00018 AP 41				ZONA 001		DESC. DO IMPOSTO (R\$) 616,60	
LOTEAMENTO				%		DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00	
BR. CENTRO				* Lei Comp. 102/2023		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00	
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO			
SN	SN	ZDU	Residência	023959			
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)			
25,15	792,23	35.245,19		4.316,23			
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	
97	324,33	458.038,29		N		703,80	
FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)			
0,0727	4.463,88	493.283,48					
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)			
		3,36	141,9692	5.020,03			
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)							

● IPTU - VAGA DE GARAGEM - BOX N° 08

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS				ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO			
 IPTU 2024				COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Entra uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os direitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.			
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE 19 Proprietário: JOAO CESAR ROSSI Responsável: JOAO CESAR ROSSI C.P.F./C.N.P.J.: 164.474.418-04 PC. LEONOR BARROS CAMARGO 00018 AP 41 CENTRO INDAIATUBA SP 13330-190 3 P05 / 22068							
Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO		
0005.6011.9-0	Predial	04.11.04.25.003.020	JAN/2024	1%	285,91		
LOCAL DO IMÓVEL				DESCONTOS			
PC. LEONOR BARROS CAMARGO 00018 BOX 08				ZONA 001		DESC. DO IMPOSTO (R\$) 50,03	
LOTEAMENTO				%		DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$) 0,00	
BR. CENTRO				* Lei Comp. 102/2023		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$) 0,00	
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO			
SN	SN	ZDU	Residência	023958			
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)			
25,15	792,23	2.569,46		235,88			
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO		TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	
75	23,83	26.021,17		N		51,71	
FRAÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA CIP (R\$)			
0,0053	4.463,88	28.590,63					
Este imóvel possui 01 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)			
		3,36	8,1332	287,59			
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)							

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

CONTROLE: 4080/24

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a vistoria realizada, o imóvel avaliado, apartamento residencial de matrícula 35.024, possui área privativa de 256,45 m² e 324,33 m² de área total, com três suítes, sendo uma suíte master com closet e banheira de hidromassagem, sala de estar com dois ambientes, duas salas de jantar, duas amplas varandas, cozinha, despensa, área de serviço com dependência de empregada e banheiro, além de vaga de garagem, box nº08, objeto da matrícula 35.025, localizada no subsolo do edifício.

2.4.2. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Edifício Gaivotas, construído há 30 anos, é composto por torre única de 12 andares com uma unidade por andar, área comum composta por portaria, hall de entrada, dois elevadores, salão de festa e área de garagem no subsolo.

2.4.3. INFRAESTRUTURA E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Centro de Indaiatuba possui todos os melhoramentos públicos, conta com uma infraestrutura diversificada com escolas, centros de saúde, supermercados, farmácias e grande variedade de comércios e serviços.

Informações disponibilizadas pela Prefeitura de Indaiatuba:

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/cultura/departamento-de-preservacao-e-memoria/centro-historico/>

1007798-27.2023.8.26.0248

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Condomínio Edifício Gaivotas

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial

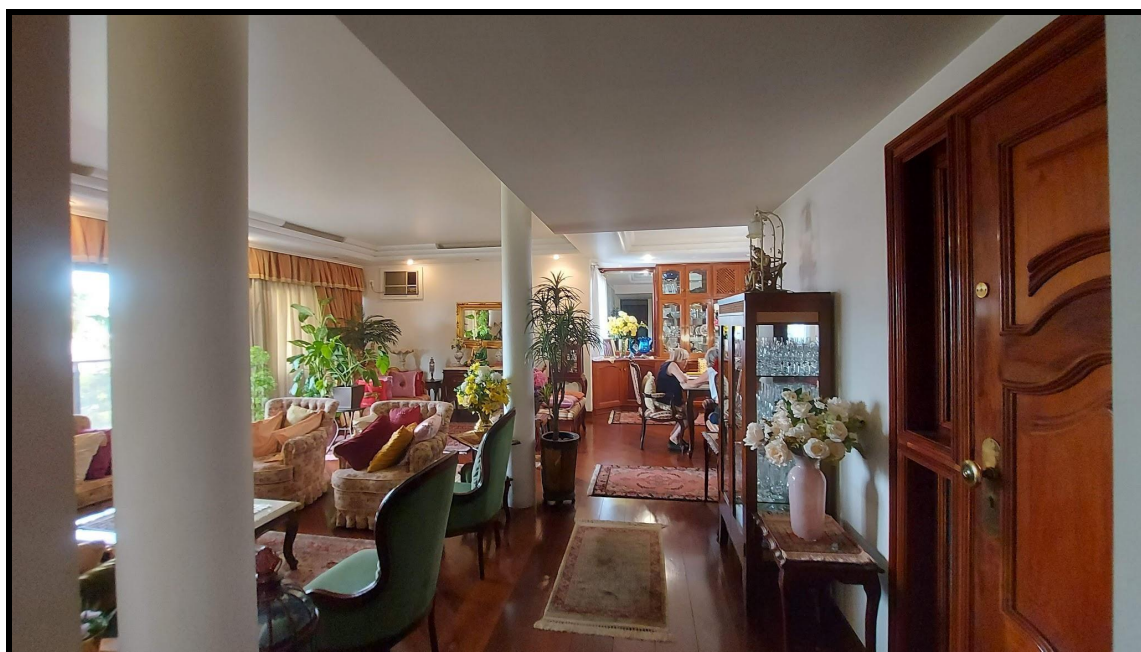
1007798-27.2023.8.26.0248



1007798-27.2023.8.26.0248



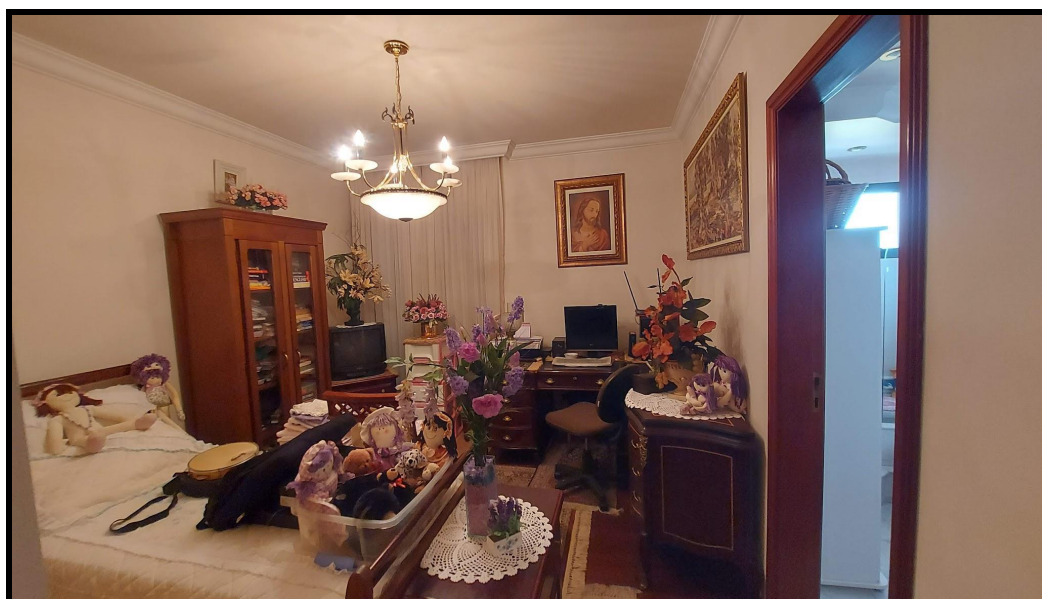
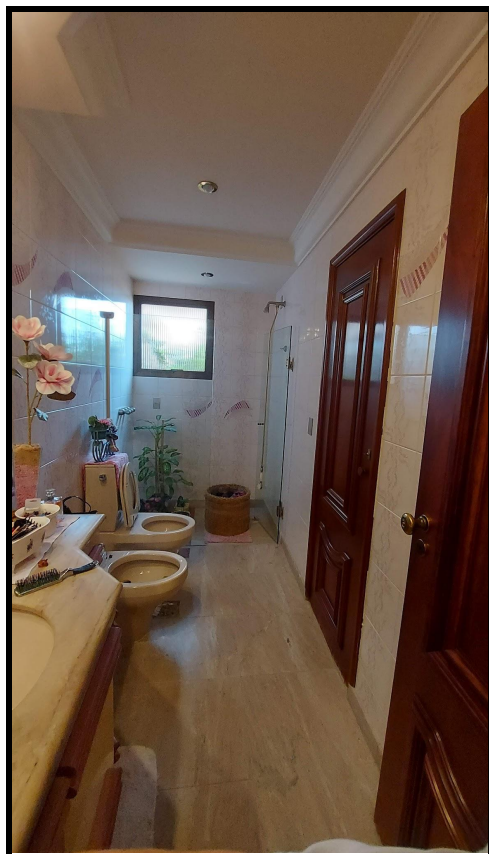
1007798-27.2023.8.26.0248



1007798-27.2023.8.26.0248



1007798-27.2023.8.26.0248



1007798-27.2023.8.26.0248

