

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE ATIBAIA-SP

Processo Digital: 1009930-17.2019.8.26.0048

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória

Exequente: Claudio Rogerio Kelchevsk

Executado: Eduardo Sasso Gebara Artese

GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE,

Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias vêm, mui respeitosamente a presença de V. Excia. apresentar suas conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Acrescento que, em atendimento ao **Provimento nº CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica o meu **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; devido a conclusão dos trabalhos, vêm também, **REQUERER** o **LEVANTAMENTO dos HONORÁRIOS depositados conforme a fls. 138-140, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.**

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 13 de abril de 2021.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, requerida por Claudio Rogerio Kelchevsk em face de Eduardo Sasso Gebara Artese, Autos nº 1009930-17.2019.8.26.0048, em curso na 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ATIBAIA, SP.

Após as alegações das partes, foi o signatário designado para desempenhar as funções de Perito Judicial, conforme decisão de fl. 124.

II.- ÂMBITO DA PERÍCIA

Pela análise dos autos, no entender deste signatário, a perícia tem a seguinte finalidade:

Efetuar as devidas avaliações dos seguintes bens imóveis:

- **Um terreno, matriculado no CRI sob o nº 15.630 com área de 1.000,00m²;**
- **Lote nº24, matriculado no CRI sob o nº 49.575 com área de 250,00m²;**

Conforme decisão de fl. 124 da presente Ação.

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653 e NBR 12.721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos:

Para o valor da terra nua, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de

Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;

- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado”

IV.- VISTORIA

As vistorias foram realizadas dia 06 de abril de 2021 as 9h30, conforme prévio agendamento nos autos sob fl. 153.

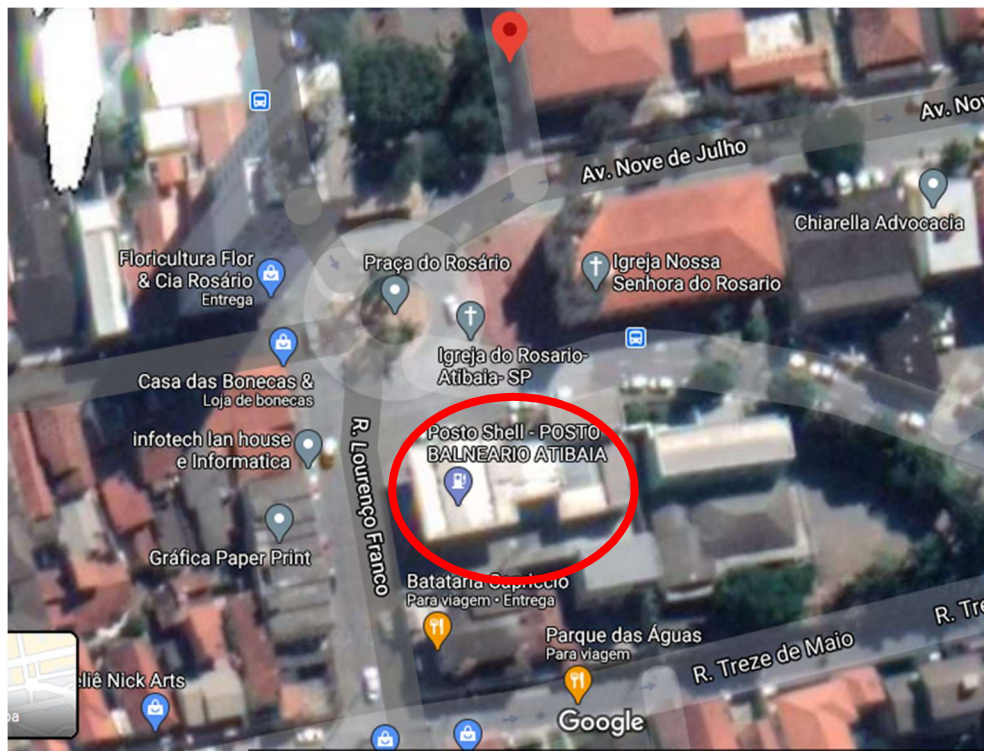
Por se tratar de dois imóveis, esse laudo será dividido por cada imóvel a ser avaliado.

- **UM TERRENO, MATRICULADO NO CRI SOB O Nº 15.630 COM ÁREA DE 1.000,00m²**

4.1- DO LOCAL

O imóvel está situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, no Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

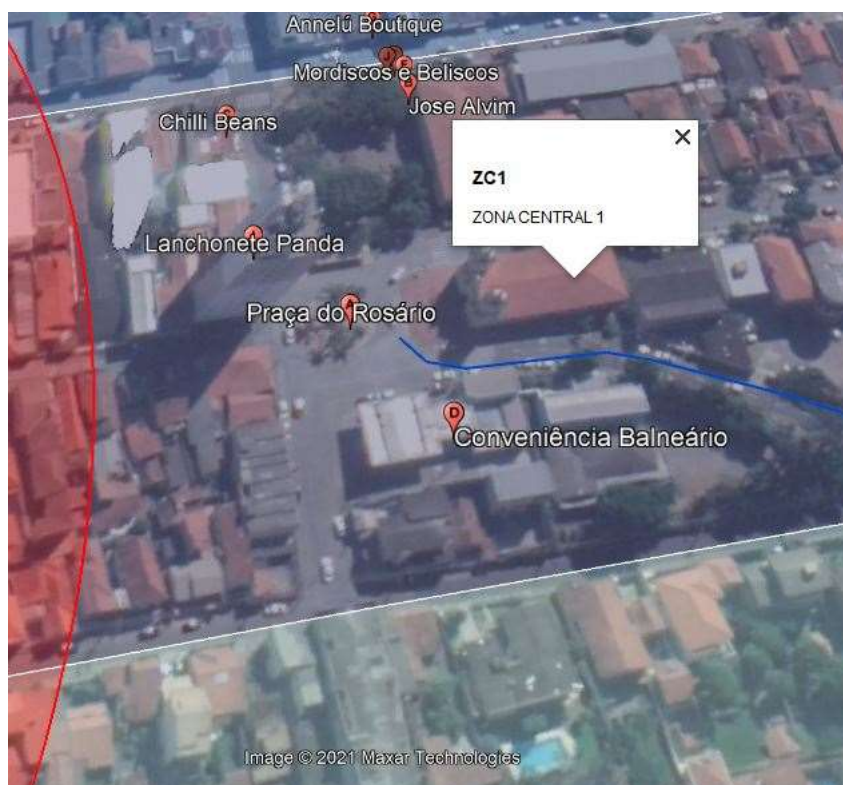
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



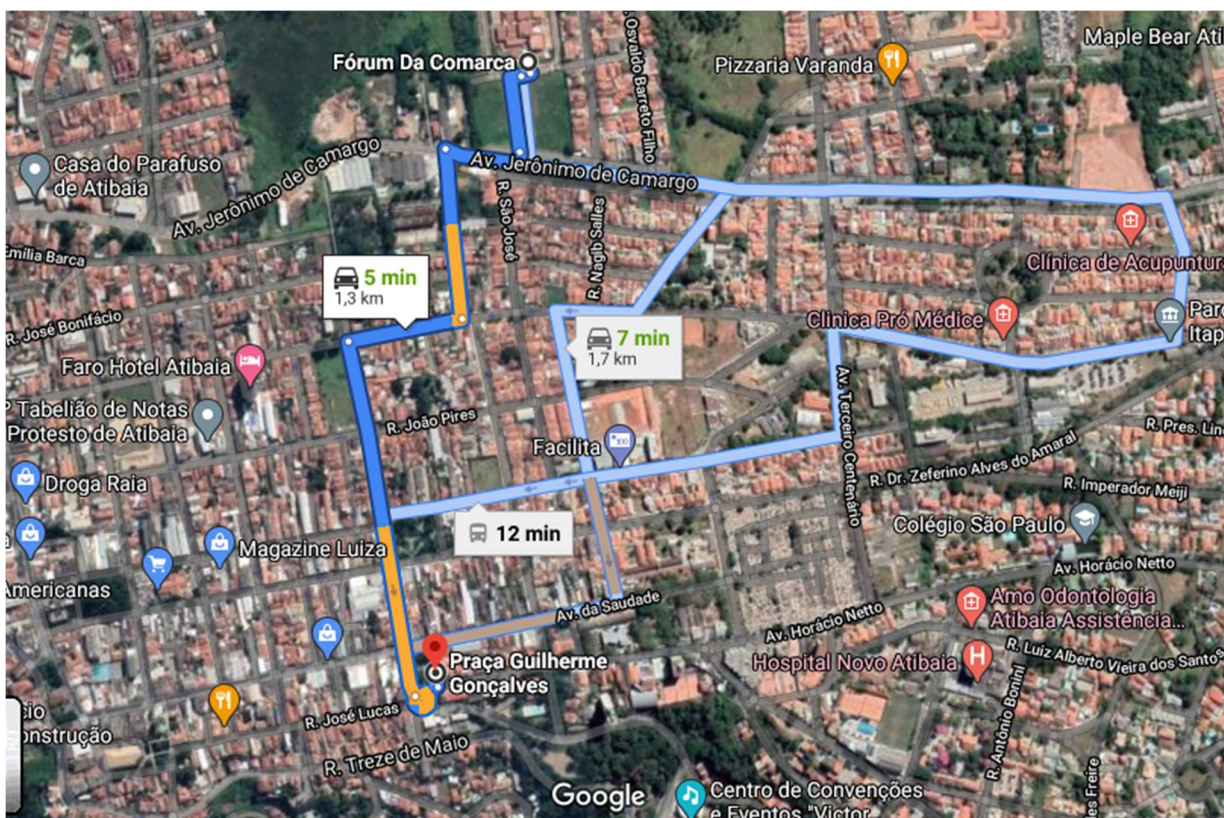
LOCAL DO IMÓVEL – PRAÇA GUILHERME GONÇALVES ESQUINA COM A RUA LOURENÇO FRANCO, CENTRO, ATIBAIA



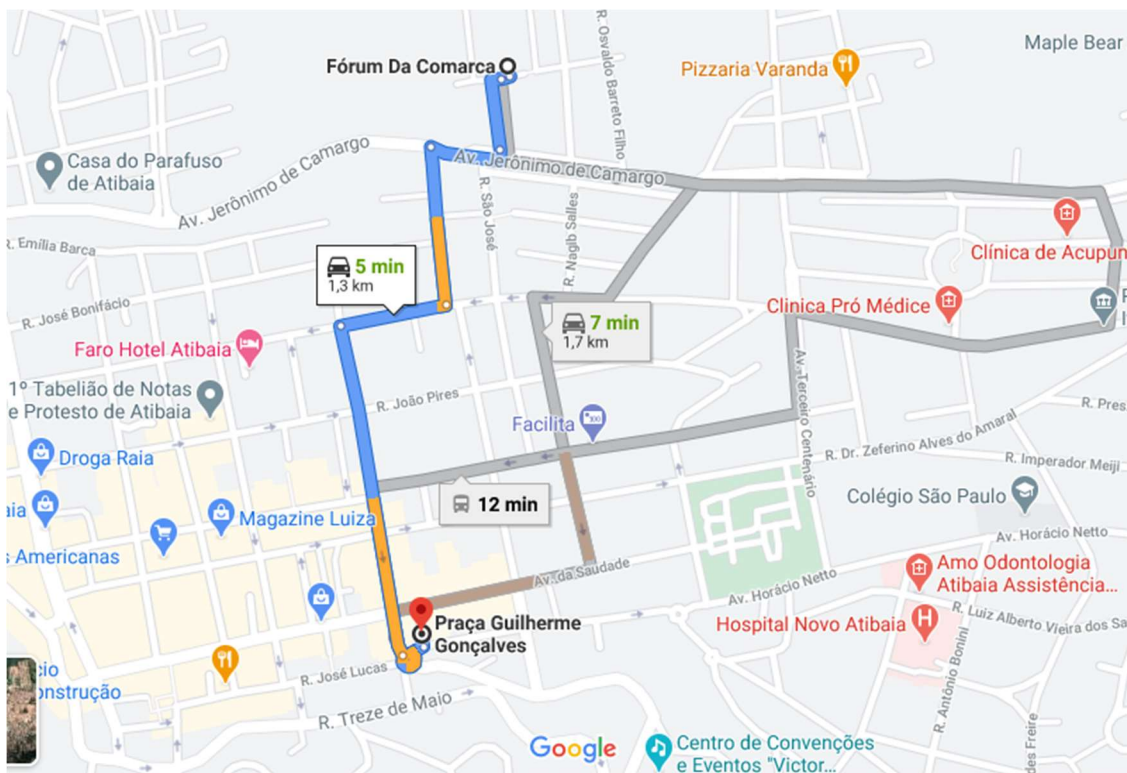
LOCAL DO IMÓVEL – PRAÇA GUILHERME GONÇALVES ESQUINA COM A RUA LOURENÇO FRANCO, CENTRO, ATIBAIA



ZC1 – ZONA CENTRAL 1



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel é constituído por 01 Lote, situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, Centro, no Município de Atibaia e apresenta características de uso COMERCIAL e padrão construtivo “NORMAL”.

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

V - DO IMÓVEL**5.1- TERRENO**

O imóvel avaliando é constituído por 01 Lote, possui área total de 1.000,00m², situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, Centro, no Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo.

5.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando, situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, Centro, no Município de Atibaia, possui as seguintes benfeitorias.

- 575,23m² de área construída com finalidade e uso comercial.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 06 de abril de 2021, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



RUA LOURENÇO FRANCO (CENTRO, ATIBAIA)



PRAÇA GUILHERME GONÇALVES (CENTRO, ATIBAIA)



PRAÇA GUILHERME GONÇALVES X RUA LOURENÇO FRANCO (CENTRO, ATIBAIA)

6.2 – IMÓVEL:

(Insc. Municipal 01.060.002.00-0000852 / Área de terreno 1.000,00²);



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



LOJA DE CONVENIENCIA



LOJA DE CONVENIENCIA



INTERIOR DO IMÓVEL



FACHADA LATERAL DO IMÓVEL

VII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 15.630, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 114-118;
- O espelho do IPTU do ano de 2021 do imóvel em questão, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão de dados cadastrais e valor venal do imóvel, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Certidão positiva de débitos relativos aos tributos, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Relação de débitos relativos aos tributos, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia;
- Ficha cadastro imobiliário contando o nome de todos os proprietários, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Atibaia;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Fahn, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 114

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 15.630

IMÓVEL: Um terreno, regularmente demarcado, contendo um prédio, que fôra destinado a Posto de Gasolina, e um barracão, proprie para oficina mecanica e estacionamento de veiculos, amos feitos de tijolos e conertos de telhas, sob nºs 02 e 20, respectivamente, em mau estado de conservação e velhos, da Praça Guilherme Gonçalves fazendo esquina com a Rua Lourenço Franco, perimetro urbano desta cidade e comarca de Atibaia, com a area superficial total de 1.000,00ms2, ou sejam linearmente 40,00ms., de frente para a Pç Guilherme Gonçalves; 40,00ms., nos fundos, onde confronta com terrenos remanescentes de Marha Rosa Soares de Lima e outro; por 25,00ms., de cada lado, da frente aos fundos, onde confronta de um lado com a Rua Lourenço Franco, para a qual faz esquina e frente e de outro lado com a propriedade da Prefeitura da Estancia de Atibaia. **PROPRIETARIO:** Espolio de Benedito Vaz de Lima, CIC.--- 016748488/54. **TITULO AQUISITIVO:** Tr 792 lv. 3 P. Atibaia, 19/novembro/1.979.0 Esc. Antª.

R.1- 15.630 - Por escritura de venda e compra lavrada em 31/outy bro/1.979, das notas do 1º Cartório local, lv. 496, fls. 195, o Espolio acima qualificado, devidamente autorizado por Alvara Judicial proc. 836/70, 2º Oficio local, representado por sua inventariante Maria Rosa Soares de Lima, brasileira, viuva, do lar, residente nesta cidade a Rua 13 de Maio 419, CIC 016748488/54 e p/ herdeiro Elomar Vaz de Lima, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com Nilsa Nicolau Vaz de Lima, professor secundario residente a Rua 13 de Maio 419, nesta cidade, RG 1488385-SP, CIC. 089933518/72, transmitiram a PASCHOAL ARTESE NETTO, brasileiro, casado no regime da comunhão de bens com MARIA DAGMAR SASSO ARTESE, proprietario, residente e domiciliado nesta cidade de Atibaia, a Rua José Inacio 35, RG 3313679SP, CIC. 013.876.698/34, o imóvel objeto desta matricula. A presente venda e feita em cumprimento ao compromisso averbado sob nº 4.206 lv. 4C. VALOR: CR\$ 180.000,00 - VERAL nº 326.392,66. Atibaia, 19/novembro/1.979.0 Esc. Antª.

continua no verso...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc850116-7b01-4fa7-a198-8b8ec7b67381

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>; informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7497105.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 15.630

fls. 115

Folha 01v de 03.

R.2- 15.630 - Por escritura de hipoteca, lavrada em 26 de dezembro de 1.995, das notas do 2º Tabelionato de Guarulhos/SP., lv. 696, fl. 57, os proprietários no R.1-retro, Paschoal Artese Netto, comerciante, RG. nº. 3.313.679/SP. e CIC. nº. 013.876.698/34 e sua mulher Maria Dagmar Sasso Artese, comerciante, RG. nº. 3.502.034/SP. e CIC. nº. 460.952.768/53, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, domiciliados nesta cidade, na Rua José Ignácio nº. 35, ofereceram o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, em favor da **ESSO BRASILEIRA DE PETRÓLEO LIMITADA**, inscrita no CGC. do MF. sob nº. 33.000.092/0001-69, com sede no Rio de Janeiro/RJ., na Avenida Presidente Wilson nº. 118, neste ato representada por seu procurador Francisco Carlos Peixoto Visniauskas, RG. nº. 7.898.556-0/SP., nos termos da procuração e subestabelecimento lavrados no 18º. Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ., lv. 1163 e 1176, fl. 45 e 45, em 09.08.1994 e 12.12.1994 e subestabelecimento lavrado no 22º. Tabelionato de São Paulo/SP. lv. 847, fl. 299, em 30.11.1995, em garantia de todos e quaisquer débitos do "Posto Balneário Atibaia Ltda", inscrito no CGC.MF. sob nº. 55.927.586/0001-26, com sede nesta cidade, na Praça Guilherme Gonçalves nº. 02, neste ato representado por seus sócios Paschoal Artese Netto e Maria Dagmar Sasso Artese, já qualificados, cujos débitos são garantidos, existentes ou que venham a existir, para com a ESSO e suas subsidiárias, mormente à SOCIEDADE TÉCNICA E INDUSTRIAL DE LUBRIFICANTES SOLUTEC S/A; SERVACAR-COMÉRCIO, SERVIÇOS E REPRESENTAÇÕES LIMITADA, independentemente de sua natureza e causa, especialmente perdas e danos oriundos de transações comerciais, indenizações, multas, honorários advocatícios e custas judiciais, enquanto perdurarem as obrigações entre a Garantida e a ESSO ou suas subsidiárias. A presente hipoteca garante também eventuais obrigações fiscais da Garantida que, por força da legislação fiscal aplicável, a ESSO venha a ser compelida a pagar. Cumprindo o disposto no artigo 761 do Código Civil Brasileiro, e tendo em vista que o imóvel hipotecado presta-se a garantia de débito eventual e futuro, o valor da dívida ora garantida equivale ao preço de venda no mercado do imóvel ora hipotecado, hoje equivalente a R\$. 400.000,00, a presente hipoteca terá prazo igual aquele necessário ao cumprimento das obrigações contratuais e/ou mercantis assumida entre a ESSO e a Garantida. Atibaia, 10 de janeiro de 1.996. *O Escrevente Autorizado.*

[Mic. nº. 125.647]. REGINALDO GRANDI
Escrevente Aut.

CONTINUA NA FICHA 02... 611

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc8501f6-7b01-4fe7-a196-8b6cc7b67381Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, lavrado em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17-2019.8.26.0048 e código 74971CS.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 15.630



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Fale, nº 235 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP: 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 116

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro nº 2

Registro Geral

Matrícula nº 15.630

(ficha nº 2)

IMÓVEL: CONTINUAÇÃO...

Av.3-15.630- O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado junto a Prefeitura da Estância de Atibaia/SP., sob nº. 01.060.002.00-8000352 Atibaia, 14 de janeiro de 2.002. O Escr. Autº.

João de Amarante Leite
Escritor Autorizado

Av.4-15.630- Conforme foi requerido pelo proprietário do imóvel desta matrícula Paschoal Artese Netto, petição de 20 de agosto 2.001, instruída com certidão expedida pela Prefeitura Municipal local em 12/12/2.001, proc. 17.572/01 ap. proc. 11.035/96, e CND do INSS, Série I, nº. 596231 (área construída de 448,33 m2), expedida em Bragança Paulista-SP., em 25 de fevereiro de 1.999, averba-se que o Posto de Gasolina e barracão para oficina objeto desta matrícula, tem a área edificada de 172,00 m2., sendo que o barracão para oficina, também passou a compor o Posto de Gasolina, e tiveram a área edificada ampliada em mais 276,33 totalizando 448,33 m2., e que atualmente esse prédio (Posto de abastecimento de veículos), passou a ter o número 02 da Praça Guilherme Gonçalves. VALOR R\$. 95.767,77. Atibaia, 14 de janeiro de 2.002. O Escr. Autº.

[microfilm nº. 146.006 de 07/01 - Role nº. 2.233]

João de Amarante Leite
Escritor Autorizado

R.5 - 15.630 - DOAÇÃO - Por escritura de doação com imposição de cláusulas, lavrada em 25 de outubro de 2004 (Livro 781, fls. 018/024), no 2º Tabelião desta cidade, os proprietários, já qualificados, Paschoal Artese Netto e sua esposa Maria Dagmar Sasso Artese, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula aos seus filhos, 1.) MARTA DE FATIMA SASSO ARTESE IACOBUCCI, RG. 9.884.269-9 SSP/SP., CPF/MF. 107.096.898/61, casada pelo regime de separação total de bens, na vigência da Lei 6515/77, com FLAVIO LUIZ IACOBUCCI, RG. 6.518.221-2 SSP/SP., CPF/MF. 022.667.318/90, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob n. 3.802, no

CONTINUA NO VERSO ...

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc8501f6-7b01-44e7-a196-8b8ec27667381Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:29. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971C5.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 15.630

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc650116-7b01-4fa7-a166-8b8ec7b57381

CONTINUAÇÃO. . . .
 livro 3 de Registro Auxiliar, no 1º Serviço Registral de São Paulo, Capital, brasileiros, cirurgiões dentistas, domiciliados nesta cidade, onde residem na rua Antonio Bonini n. 80, Vila Santista; 2.) **PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 9.884.258-4 SSP/SP., CPF/MF. 117.558.268/93, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, domiciliado nesta cidade, onde reside na rua José Ignácio n. 35, centro; 3.) **EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 9.884.262 SSP/SP., CPF/MF. 171.073.918/52, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **CLAUDIA ISPHAHANI ARTESE**, RG. 24.728.573-0 SSP/SP., CPF/MF. 165.744.538/01, tecnóloga, brasileiros, domiciliados nesta cidade, onde residem na rua José Ignácio n. 35, centro; e 4.) **FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 20.488.597 SSP/SP., CPF/MF. 171.073.958/40, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **ERICA CARRARA ARTESE**, RG. 23.549.663-7 SSP/SP., CPF/MF. 252.774.768/06, administradora de empresas, brasileiros, domiciliados em São Paulo/SP., onde residem na rua Bento de Alvarenga n. 91, Vila Bianca, Santana. Valor R\$ 249.000,00. Foi apresentada a CNF/PEA n. 002931 de 03/11/2004. Venc. R\$ 407.054,26. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. . . (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

Av. 6 - 15.630 - INALIENABILIDADE - Conforme consta da escritura objeto do R.5, os doadores impuseram sobre o imóvel desta matrícula e objeto da doação, a cláusula de **INALIENABILIDADE**, que prevalecerá durante o tempo de vida dos doadores, para desaparecer automaticamente, após a morte de ambos. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. . . (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

Av. 7 - 15.630 - INCOMUNICABILIDADE - Conforme consta da mesma escritura objeto do R.5, os doadores impuseram sobre o imóvel desta matrícula e objeto da doação, a cláusula de **INCOMUNICABILIDADE**. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. . . (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

(CONTINUA NA FICHA 03)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
 Registradores
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20.
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971C5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAIJA21700328778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Castro Faltz, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-410 - Tel: (11) 4414-5558

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 118

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matricula n.º 15.630

(ficha nº 3)

IMÓVEL: ~~CONFIRMAÇÃO...~~
Av.8-15.630 - CASAMENTO - Nos termos do requerido em 25/05/2005, instruído com certidão de casamento do Registro Civil do 17º Subdistrito - Bela Vista - São Paulo - SP., livro B-46, folhas 83, n. 1122, averba-se que o condômino do imóvel desta matrícula (R.5), PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE, casou-se no dia 05/03/2005, pelo regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada nesta Serventia, sob o n. 10.744, livro 03, Registro Auxiliar, com KARINA DESIO GUNÇALVES ARTESE, brasileira, advogada, RG. n. 27.524.907-4-SP., CPF. n. 025.016.128/95. Atibaia, 07 de junho de 2005.
 [Microfilme nº. 188.614 de 01/06/2005 - Rolo nº. 3.058].

João de Amaraço Leite
Escrivente Autorizado

Av.09/15.630 - Protocolo n. 339.640 de 16/01/2020 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Conforme Certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, datada de 10/01/2020, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, Processo nº 1009930-17.2019.8.26.0048, requerida por CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISKI, em face do proprietário EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE do imóvel aqui matriculado. Valor R\$ 499.787,72. Atibaia, 23 de janeiro de 2020. O Escrevente,
 Selo digital: 120485331VW000106192B1208.

Bruno Corrêa
Escrivente Autorizado

Av.10/15.630 - Protocolo Eletrônico n. 352.395 de 06/01/2021 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 05/01/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10099301720198260048, protocolo PH000348559, que CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISKI. CPF: 054.890.798-60, move em face de EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE, já qualificado, foi determinada a **PENHORA da fração de 25%** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 499.787,72. Valor desta: R\$ 249.893,86. Atibaia, 12 de janeiro de 2021. O Escrevente,
 Selo digital: 120485321YX000191526KJ214.

Bruno Corrêa
Escrivente Autorizado

Francisco José de Camargo Vianna
Escrivente Autorizado

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 15630 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP.

O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.
Atibaia-SP, 12 de janeiro de 2021.

Selo nº: [120485391KY000191524DS21A][1204853C3PE000191525YO21X][120485331KT000191527UD21Z][1204853C3SN000191528IA21L][120485321S
 https://selodigital.tjsp.jus.br

Of: 32,97 + Est: 9,37 + 0,14Z: 6,41 + RC: 1,74 + T: 2,26 + MP: 1,58 + I88: 0,66 - R\$54,99.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc850116c7b0141e7a196-bb8cc7b67381

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7497105.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 15.630

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA				Exercício 2021	
Composição IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO				Insc. Mun.: 01.060.002.00-0000852	
Aviso 73184					
Proprietário: PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE					
Compromissário:					
Endereço de Entrega: GUILHERME GONCALVES, 2 - CENTRO ATIBAIA/SP 12940-590					
Local do Imóvel: PCA PCA GUILHERME GONCALVES, 2 20					
Loteam/Bairro: CENTRO/CENTRO		Condomínio:			
Lote:		Quadra:			
Área do Terreno M²:	1.000,00	Valor m2 - R\$	Fator Prof./Gleba:	Valor Venal Terreno:	2.228.162,30
Área do Terreno/Exc.	0,00	2.228,16	1,0000	Valor Venal Terreno Exc.:	0,00
Área Global M²:	1.000,00				
Área Construída M²:	575,23	Uso: Comércio	Valor Venal Construção:		278.861,51
BASE DE CÁLCULO DO IPTU (ART. 5º DA LEI COMPL. 749/2017)			Valor Venal Imóvel:		
Valor:	R\$ 1.754.916,67	Aliquota:	1,3%	Desconto:	R\$ 2.272,73
Valor Terreno	R\$ 0,00	Aliquota	0,00%	Desconto Terreno	R\$ 0,00
				Valor do IPTU:	R\$ 17.929,33

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA S.P.F. Divisão de Controle e Receitas Imobiliárias Av. da Saúde, 252 - Caixa Postal 19 CEP: 12940-007 Atibaia-SP Site: www.atibaia.sp.gov.br Fone: 4414-2061/4414-2063 Email: atualizcpa@atibaia.sp.gov.br		Inscrição Imobiliária 01.060.002.00-	ATUALIZAÇÃO DE ENDEREÇO	Exercício 2021
ENDEREÇO DE ENTREGA				
COMPLEMENTO		BAIRRO	NÚMERO	
CIDADE		UF	CEP	TELEFONE
E-MAIL				
INSTRUÇÕES 1 - PREENCHER COM LETRAS DE FORMA, LEGÍVEL E SEM RASURAS; 2 - DEVERÁ SER ENTREGUE NA DIVISÃO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS; 3 - AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO DE RESPONSABILIDADE DO INFORMANTE; 4 - INFORMAÇÕES DUVIDOSAS OU COM RASURAS NÃO SERÃO UTILIZADAS				
NOME	DATA	CPF/CNPJ	UF	

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE		
Inscrição do Contribuinte:	01.060.002.00-0000852	Número do Identificador 300005327785-5
Prezado(a) Contribuinte: PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE		
A Prefeitura da Estância de Atibaia, pensando na sua comodidade, firmou convênio com a rede bancária para quitação deste tributo por intermédio do Sistema de Débito Automático em conta corrente, mediante saldo disponível, sem cobrança de tarifa ou taxa de serviço.		
Para usufruir deste benefício e evitar fila, basta preencher os dados abaixo e entregar imediatamente esta autorização no Banco/Agência que V.Sª possui conta. Seu extrato bancário é o comprovante de pagamento e sua única preocupação será manter saldo suficiente na data prevista para o débito.		
Para informações quanto a carências, renovação e exclusão de débito automático, informe-se junto ao seu banco.		
Banco:	Agência:	Conta Corrente:
Nome:		
Data: / / Assinatura:		
Bancos conveniados: - Brasil - Bradesco - Caixa Econômica Federal - Itaú - Santander.		

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU 2021



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 144458/2021

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 01.060.002.00-0000852 Matrícula: 15630
 Proprietário: PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE
 Compromissário:
 Endereço: PCA GUILHERME GONCALVES, 2
 Complemento: 20
 Lote: Quadra: Testada Principal: 40
 Bairro: CENTRO Cidade: ATIBAIA
 Loteamento: CENTRO CEP: 12940590 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2021

Área do Terreno:	1.000,00	Terreno	R\$	
Área Parte Ideal Terr.:	0,00	Parte Ideal Terreno:	R\$	0,00
Área Construída:	575,23	Construção:	R\$	278.861,51
Área Parte Ideal Const.:	0,00	Parte Ideal Construção:	R\$	0,00
Terreno Excedente:	0,00	Valor Venal Excedente:	R\$	0,00
Área Global:	1.000,00	Valor Venal Total:	R\$	2.507.023,81

A Prefeitura da Estância de Atibaia, através da Secretaria de Planejamento e Finanças, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) para lançamento do exercício de 2021.

Certidão Emitida às 03:37:54 horas do dia 06/04/2021 (hora e data de Brasília).
 Código de controle da certidão: CVV995D2947B2BC69D29749138862E3D021

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção

Certidão Emitida Gratuitamente

— Validade 60 dias —



Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL (ABRIL / 2021)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS

Inscrição: 01.060.002.00-0000852

Nome/Razão PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE

CPF/CNPJ: 117.558.268-93

Ressalvado o direito de o Município cobrar e inscrever quaisquer outras dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria de Planejamento e Finanças da Estância de Atibaia.

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito do Município da Estância de Atibaia.

A certidão expedida em nome de pessoa jurídica abrange exclusivamente o estabelecimento identificado no CNPJ.

Emitida às 15:22:29 do dia 07/04/2021

Código de controle da certidão: CIP6C5F2ED119475B076042F5C739FB8356

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento. Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS (abril/2021)

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA
Relação de Débitos por Exercício

EMISSION: 13/04/2021

Dados Cadastrais

Inscrição 01.080.002.00-0000852
 Requerente: PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE
 Endereço: PCA GUILHERME GONCALVES Nº 2 20 CENTRO CEP 12940-590 ATIBAIA SP

DATA BASE: 13/04/2021
 CPF/CNPJ: 117.558.268-93

ACORDO

Exercicio	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Acordo	COA	Execução	PJ	Dt. Lanço	Suspensão
2019	5783	8.396,25	0,00	1,51	0,25	0,00	8.398,01	4172019/20					Não
Total:		8.396,25	0,00	1,51	0,25	0,00	8.398,01						

IMPOSTO PRECATORIAL E TERRITORIAL URBANO

Exercicio	Aviso	Principal	Correção	Multa	Juros	Honorários	Total	Acordo	COA	Execução	PJ	Dt. Lanço	Suspensão
2018	95245	7.276,83	831,99	810,88	1.646,14	0,00	10.565,84	4172019/20					Não
2021	73194	13.935,96	0,00	0,00	0,00	0,00	13.935,96						Não
Total:		21.212,79	831,99	810,88	1.646,14	0,00	24.501,80						
Total Geral:		22.332,21	0,00	1,51	0,25	0,00	22.333,97						

Este demonstrativo, NÃO É VÁLIDO COMO CERTIDÃO NEGATIVA.
 Eventuais divergências serão apuradas somente com o processo de certidão negativa.

extrato_debitos_v1

13/04/2021 2:17


USUÁRIO: JGONCALVES

Digitalizada com CamScanner

RELAÇÃO DE DÉBITOS (abril/2021)

PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		2021				
13/04/2021 07:04						
FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO						
Inscrição	01.060.002.00-0000852	Inscrição				
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro:	PCA GUILHERME GONCALVES	Nº: 2				
Complemento	20	Cond. /				
Quadra:	Lote:	Loteamento: CENTRO				
Bairro:	CENTRO	CEP: 12940-590				
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro:	GUILHERME GONCALVES	Nº: 2				
Complemento		Bairro: CENTRO				
Município:	ATIBAIA	UF: SP				
		CEP: 12940-590				
PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR						
Proprietário:	PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE					
CNPJ/CPF:	117.558.268-93	RG: 9.884.258-4				
Compromissário / Possuidor:						
CNPJ/CPF:	RG:					
Responsáveis:	RG:	CPF/CNPJ:				
		TIPO:				
PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE	9.884.258-4	117.558.268-93	PROPRIETÁRIO			
MARIA DE FATIMA SASSO ARTESE IACOBUCCI	9.884.269-9	107.096.898-61	CO-PROPRIETARIO			
EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE	9884262	171.073.918-52	CO-PROPRIETARIO			
FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE	20488597	171.073.958-40	CO-PROPRIETARIO			
TERRENO						
Área M²	Área Comum M²	Área Global M²	Fator Prof.	Testada	Valor M²	Matricula
1.000,00	1.000,00	1.000,00	1,0000	TESTADA PRINCIPAL 40,00	2.228,16	15630
PRÉDIO						
Unidade	Área Uso	Padrão	Última Reforma	Fator/Obsol.	Valor M²	
Edificação 3	63,45 Comércio	Médio	01/01/2004	0,7900	883,53	
Edificação 4	63,45 Comércio	Médio	01/01/2005	0,8600	883,53	
Edificação 1	152,75 Comércio	Médio	01/01/1997	0,7200	883,53	
Edificação 2	295,58 Cobertura/Tel	Médio	01/01/1997	0,7200	356,96	
VALOR BASE DE CALCULO (70%)						
Exercício:	2021					
Valor Venal Terreno:	1.559.713,61					
Valor Venal Excedente:	0,00					
Valor Venal da Área Comum do Terreno:	0,00					
Valor Venal Construção:	195.203,06					
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00					
Valor Venal Total:	1.754.916,67					
VALOR VENAL ATUALIZADO						
Exercício:	2021					
Valor Venal Terreno:	2.228.162,30					
Valor Venal Excedente:	0,00					
Valor Venal da Área Comum do Terreno:	0,00					
Valor Venal Construção:	278.861,51					
Valor Venal Construção Área Comum:	0,00					
Valor Venal Total:	2.507.023,81					

FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO (abril/2021)

	PREFEITURA DA ESTÂNCIA DE ATIBAIA		2021
			13/04/2021 07:04
FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO			
Inscrição	01.060.002.00-0000852	Inscrição	

HISTÓRICO		
Data	Processo	Descrição
03/02/2012		EFET ALTERAÇÃO ENDEREÇO CONF PLANILHINHA / CARNE - EG
05/10/2017	34235/2017	EFETUADO A INVERSAO DOS PROPRIETARIOS E INCLUSAO DOS ENVOLVIDOS CONFORME PROC 126,90 M2 - EM 29/11/07 *ALVUTILIZ COM EXP 05/11/07 - PROC 22347/07 JP 11035/96 - C/ AC TOT
05/04/2018	6216/2018	EFET ALT AC CONF PROC // AC ANT: (EDIF 01) 448,33 M²-COM/MED-01/01/1997 (EDIF 02) 63,45
28/11/2018	6216/2018	REVISÃO IPTU/2018 - DEFERIDO - REFEITO LANÇ EM CONF COM INF DATADA DE 05/04/2018,
24/10/2019	6216/2018	LANC. IPTU/2018 CONF. PROCESSO FOI EFETUADO O AJUSTE NO VALOR DA AC, FACE A

VIII – CARACTERÍSTICAS GERAIS

8.1 Dimensões:

Área de terreno 1.000,00m² (Imóvel 09.222008.00-0119764).

8.2 Topografia:

Topografia plana.

8.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC1 – ZONA CENTRAL 1.

8.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, Centro, no Município de Atibaia, possui as seguintes benfeitorias.

- 575,23m² de área construída

IX – AVALIAÇÃO

9.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do **“MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”**, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do **“MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”**, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade,

proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	3.500.000,00	3.185,00	R\$1.098,90	DESCARTADO
2	2.000.000,00	550,00	R\$3.636,36	DESCARTADO
3	1.000.000,00	520,00	R\$1.923,07	
4	2.100.000,00	700,00	R\$3.000,00	DESCARTADO
5	2.115.000,00	846,00	R\$2.500,00	
6	1.500.000,00	1.018,00	R\$1.473,47	DESCARTADO
7	1.600.000,00	850,00	R\$1.882,35	
8	1.700.000,00	836,00	R\$2.033,49	
9	1.000.000,00	515,00	R\$1.941,74	
10	1.350.000,00	505,00	R\$2.673,26	
MÉDIA 1			R\$2.216,26	
MÉDIA ÚTIL			R\$2.158,98	

Portanto, com os 10 (dez) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$2.216,26

Limite superior R\$2.216,26 x 1,30 = R\$2.881,13

Limite inferior R\$2.216,26 x 0,70 = R\$1.551,38

Sendo assim foi necessário descartar os elementos 1, 2, 4 e 6, por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos dentro do intervalo aceitável chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$2.158,98

Limite superior R\$2.216,26 x 1,30 = R\$2.806,67

Limite inferior R\$2.216,26 x 0,70 = R\$1.511,28

V.U.B. = R\$2.158,98/ m²

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$2.158,98 (dois mil, cento e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos) por m²

Referentes ao mês de **abril de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia (Ftop):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclive até 10%	0,95 (suave)
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejososo ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguintes fatores: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)** e **FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)**.

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq): 2 frentes: Comercial-Bairros 1,15 a 1,20

Portanto:

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq)

Adotaremos: F(Fesq) = 1,20

F(Fesq) = 1,20

Valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

V.T.N. = [V.U.B x F(f) x F(Fesq)] x (área total avalianda)

Onde:

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$2.158,98 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90;
- F(Fesq) = Fator esquina e/Outras Frentes = 1,20;
- área total avalianda = 1.000,00m²

Assim:

$$V.T.N. = [R\$2.158,98 \times 0,90 \times 1,20] \times (1.000,00m^2) = R\$2.331.698,40$$

PORTANTO:

$$V.T.N. = R\$2.331.698,40$$

V.T.N. = R\$2.331.698,40 (dois milhões, trezentos e trinta e um mil, seiscentos e noventa e oito reais e quarenta centavos)

9.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “**MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo **março de 2021** em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	1.852,64	1,63	CAL-8	1.957,73	1,65
CSL-8	1.607,08	1,63	CSL-8	1.728,35	1,66
CSL-16	2.147,25	1,72	CSL-16	2.306,10	1,74
RP1Q	1.703,33	1,10			
GI	911,38	1,57			

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

Fonte: Secor/SindusCon-SP

1

9.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é bom.

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente à Normal.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON/SP – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 1.607,08 / m²

9.4 DEPRECIAÇÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECHE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores

depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

Kd = F(d) = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 20 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 20^2}{60^2} = 0,888$$

E assim:

$$F(d) = 0,888$$

9.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

Iremos adotar:

$$F(acc) = 1,00$$

9.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado segundo a área construída que consta no espelho de IPTU do ano de 2021, utilizando como parâmetro o padrão construtivo “NORMAL”, será adotado 575,23m², sendo obtido através da seguinte relação:

No cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída de padrão "NORMAL" = 575,23m²
- V.U.E = R\$ 1.608,07
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,888
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$\mathbf{V.B. = (575,23m^2 \times R\$ 1.608,07 \times 0,888 \times 1,00)}$$

V.B. = R\$821.408,97 (oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e oito reais e noventa e sete centavos)

V.B. = R\$821.408,97 (oitocentos e vinte e um mil, quatrocentos e oito reais e noventa e sete centavos)

9.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):

Para o referido imóvel, o valor total será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$\mathbf{V.T. = V.T.N. + V.B.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

V.T. = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$2.331.698,40

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$821.408,97

E assim:

V.T. = R\$2.331.698,40 + R\$821.408,97

Ou seja:

V.T. = R\$3.153.107,37 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sete reais e trinta e sete centavos)

V.T. = R\$3.153.107,37 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sete reais e trinta e sete centavos)

E assim:

V.T. PENHORADO (25%) = R\$3.153.107,37 x 25%

Ou seja:

V.T. PENHORADO (25%) = R\$788.276,84 (setecentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)

V.T. PENHORADO (25%) = R\$788.276,84 (setecentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos)

DÉBITOS:

V.T. DOS DEBITOS = R\$22.333,97 (vinte e dois mil, trezentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos)

V.T. DOS DEBITOS (25%) = R\$5.583,49 (cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e nove centavos)

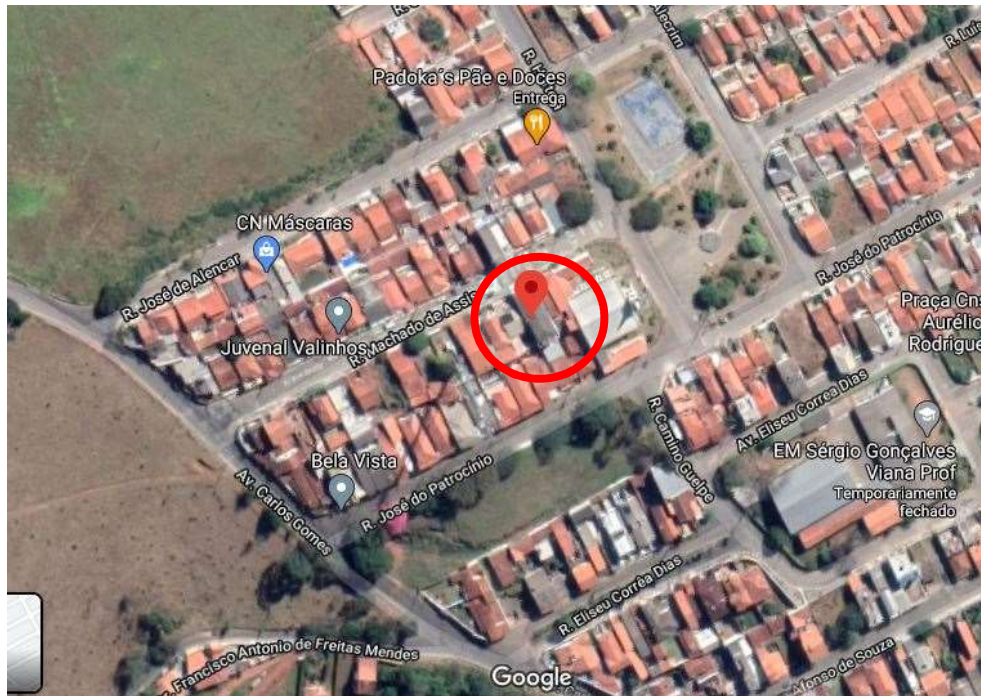
V.T. DOS DEBITOS (25%) = R\$5.583,49 (cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e nove centavos)

- **LOTE Nº24, MATRICULADO NO CRI SOB O Nº 49.575 COM ÁREA DE 250,00m²;**

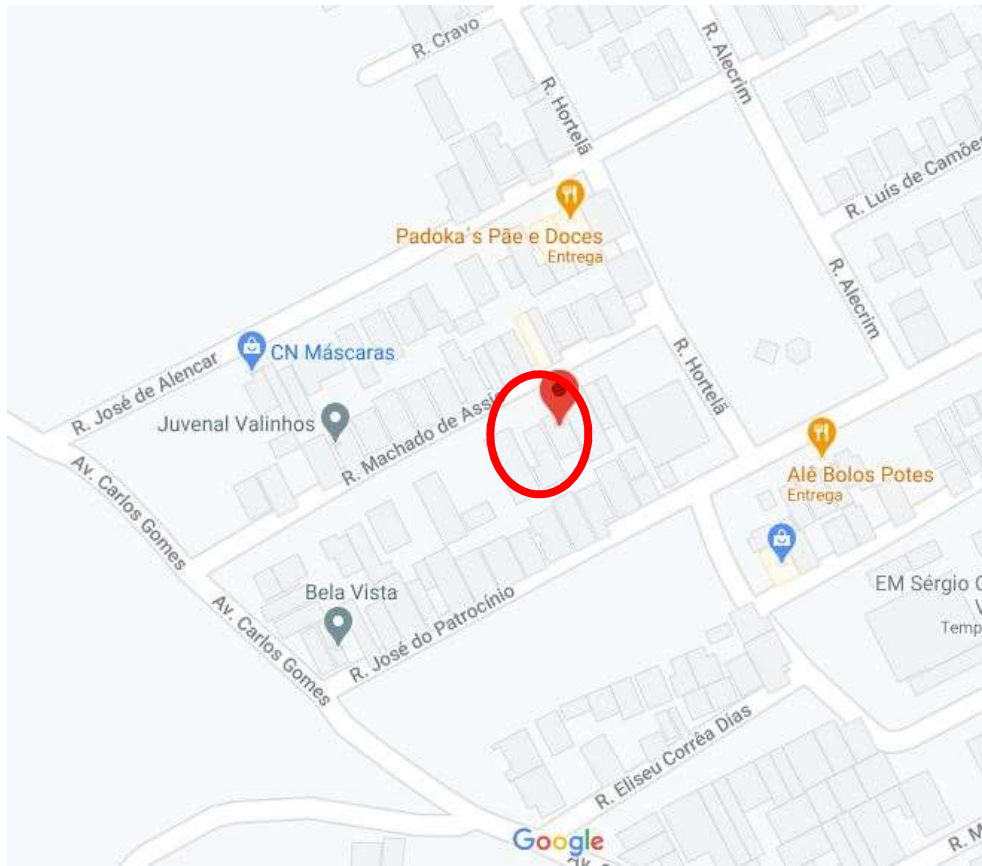
10.1- DO LOCAL

O imóvel está situado na Rua Machado de Assis, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo.

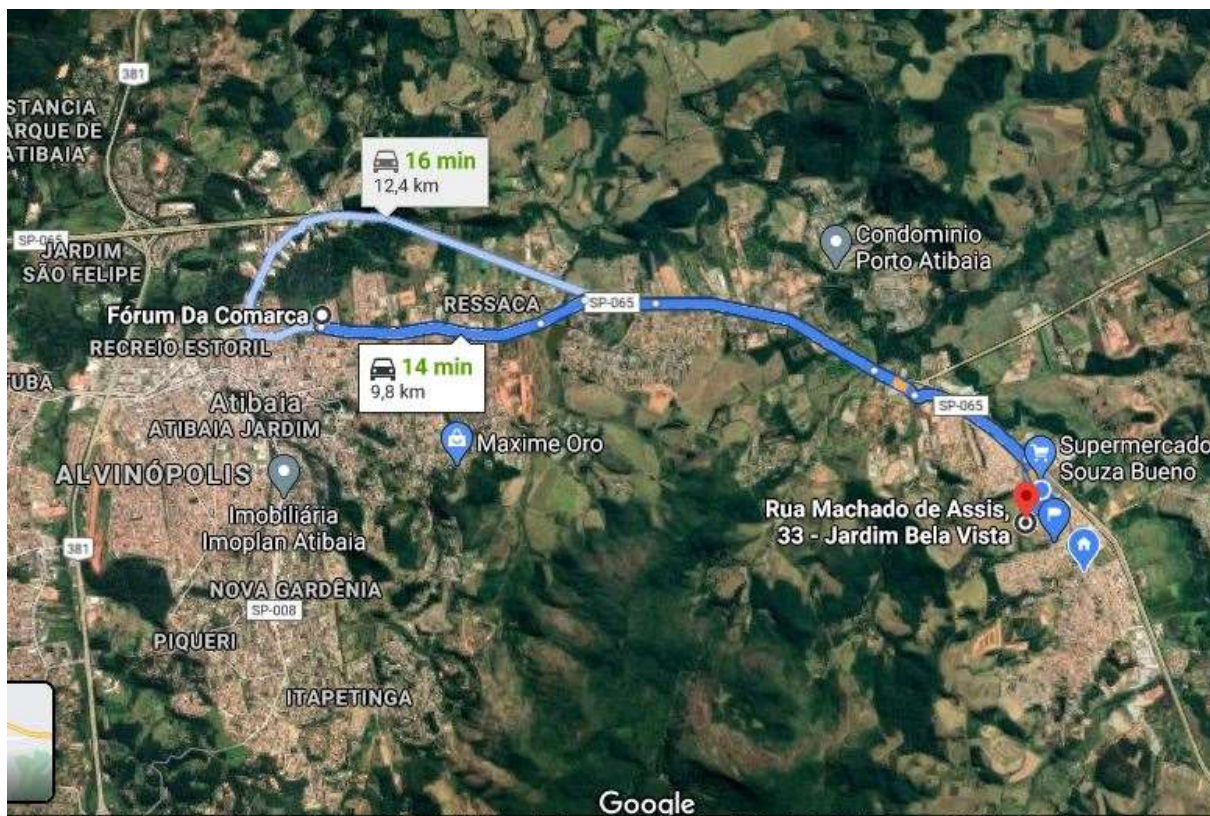
Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Atibaia, do Google Earth, ilustra a localização do imóvel.



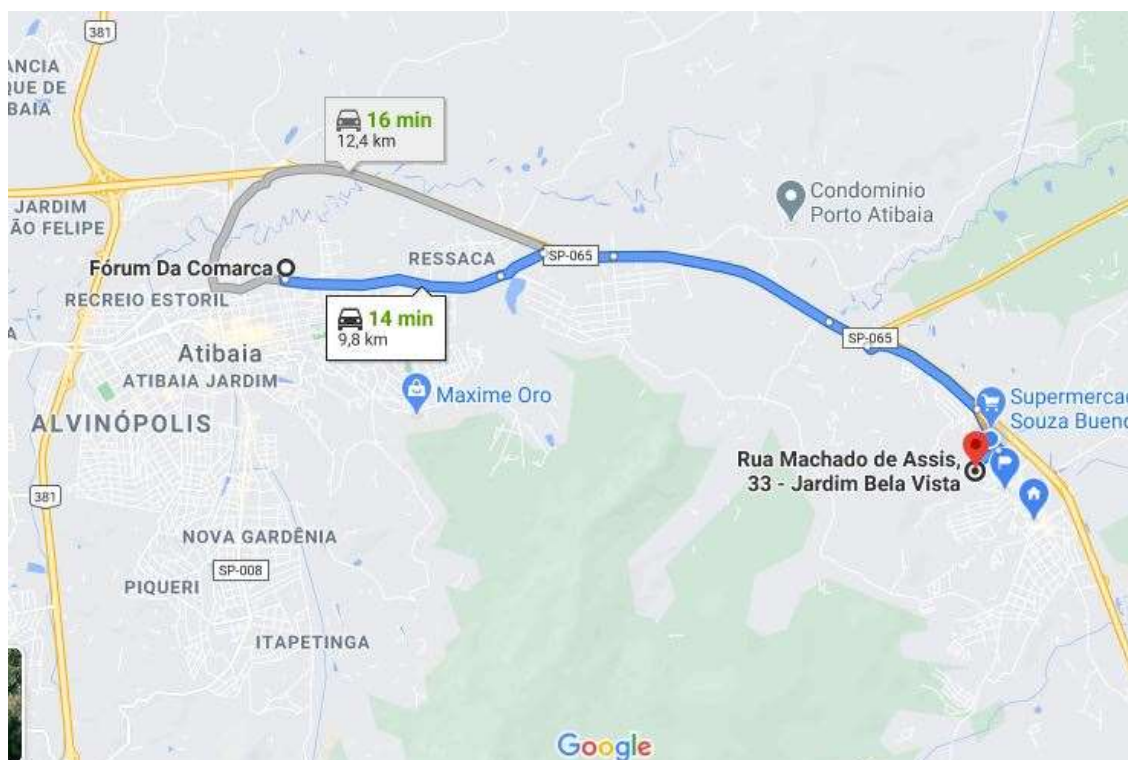
LOCAL DO IMÓVEL – RUA MACHADO DE ASSIS, NO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES



LOCAL DO IMÓVEL – RUA MACHADO DE ASSIS, NO MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL



TRAJETO ENTRE O FÓRUM DE ATIBAIA E O LOCAL

10.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel é constituído por 01 Lote, está situado na Rua Machado de Assis, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo e apresenta características de uso COMERCIAL / RESIDENCIAL e padrão construtivo “NORMAL”.

10.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede telefônica;
- Transporte público;
- Via pavimentada;
- Iluminação pública;
- Rede de água;
- Coleta de lixo;

XI - DO IMÓVEL

11.1- TERRENO

O imóvel avaliando é constituído por 01 Lote, possui área total de 250,00m², está situado na Rua Machado de Assis, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo.

11.2 – BENFEITORIAS

O imóvel avaliando situado na Rua Machado de Assis, no Município de Bom Jesus dos Perdões, possui as seguintes benfeitorias.

- 432,48m² de área construída com finalidade e uso comercial e residencial.

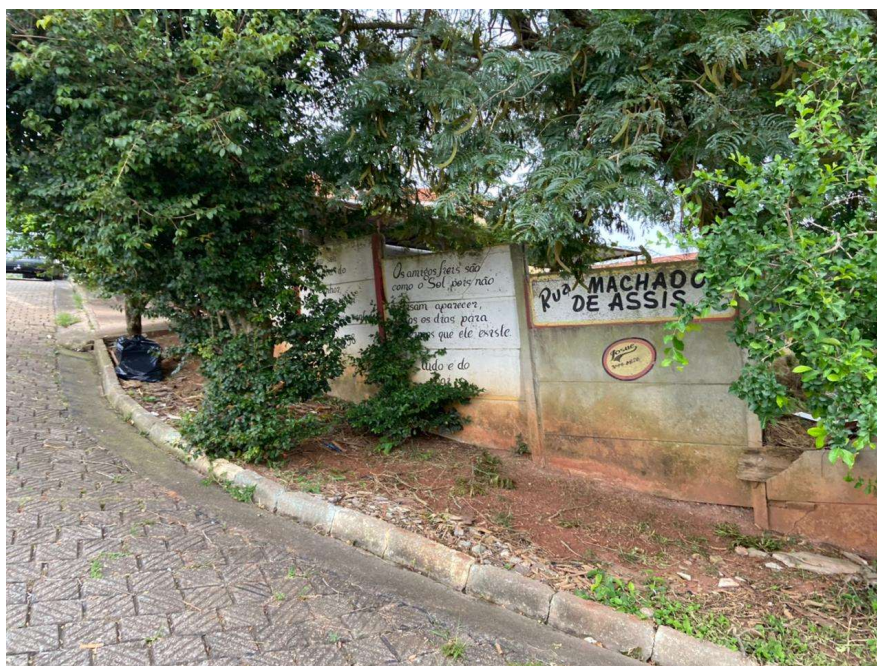
XII – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistoria realizada dia 06 de abril de 2021, em que este signatário esteve presente ao imóvel. Este relatório ilustra aspectos do entorno, do imóvel e as suas principais características.

DESTACO que fui recepcionado pelo sr. **LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA**, que se apresentou como proprietário do referido imóvel e surpreso com a minha presença. O mesmo apresentou documentações referentes a aquisição do bem imóvel com data de 2001, assim como os carnês de IPTU dos últimos anos (2015, 2016, 2017, 2018, 2019 e 2021).

Os documentos emitidos pela prefeitura municipal de Bom Jesus dos Perdões referente a certidão negativa de IPTU e certidão de valor venal, apresentam o sr. **LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA** como proprietário, todas essas documentações integram este LAUDO.

12.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO



RUA MACHADO DE ASSIS



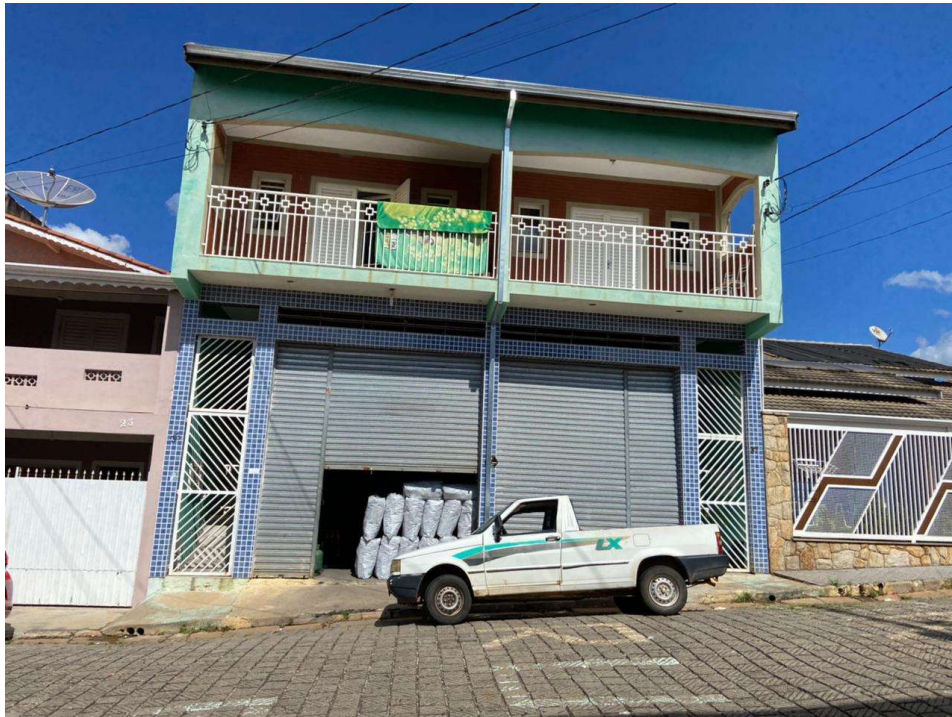
RUA MACHADO DE ASSIS



RUA MACHADO DE ASSIS

12.2 – IMÓVEL:

(Insc. Municipal 005.0E.24.02291.068 / Área de terreno 250,00²);



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL

XIII – ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula 49.575, do imóvel em questão, documento retirado dos autos, fls. 111-118;
- O espelho do IPTU dos anos de 2021, 2019, 2018, 2017, 2016 e 2015 do referido imóvel, documentos fornecidos pelo Sr. Luiz Américo dos Santos Oliveira;
- Certidão de valor venal do imóvel, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões;
- Certidão negativa de IPTU, documento solicitado junto a Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões;
- Escritura de compra e venda do imóvel, documento fornecido pelo Sr. Luiz Américo dos Santos Oliveira;
- ISTBI, referente a transmissão do imóvel, documento fornecido pelo Sr. Luiz Américo dos Santos Oliveira;



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA

Rua Centro Falt. nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 111

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA **49575** FICHA **01**

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Lote de terreno n.º 24, quadra E, do loteamento do imóvel denominado "Jardim Santos Dumont", na cidade de Bom Jesus dos Perdões, com a área de 250,00 m2, medindo 10 ms. para a Rua 8; 25 ms. no lado direito para o lote 25; 25 ms. no lado esquerdo para o lote 23; 10 ms. nos fundos para o lote 5.

PROPRIETÁRIO: Paulo Octaviano de Oliveira Paula, brasileiro, separado judicialmente, desempregado, domiciliado em Atibaia, na rua Campo Largo, 286 Jardim Floresta, RG n.º 1000044, CPF n.º 328657838/04

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n.º 21778. Loteamento regularizado conforme R. 1, nessa matrícula. Atibaia, 29 de abril de 1988.

Av. 1-49575 - Foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Jardim Santos Dumont", que constam do registro de regularização (R. 1-21778). Atibaia, 29 de abril de 1988.

Av-2-49.575- Conforme consta de documentos já arquivados em -- Cartório, o proprietário do imóvel desta, acima qualificado, Paulo Octaviano de Oliveira Paula, divorciou-se, tendo posteriormente casado no regime de separação obrigatória de bens já no advento da Lei 6515/77 com WAUTRAUD HEUBART DE PAULA, brasileira, do lar, RG 1715242 e, cic 328651638/49. Atibaia, 08 NOV. 88. Esc. Aut. JOSE DE ALENCAR VIEIRA

R-1-49.575- Por escritura de venda e compra de 20/9/1988, do Cartório de B.J. dos Perdões, 1252-fls.126, os proprietários do imóvel objeto desta matrícula supra qualificados, com a anuência de Paschoal Artese Netto, s/m. Maria Dagmar Sasso Artese, brasileiros, proprietários, RGs 3313679 e 3502034, cic-013876698/34, residentes nesta cidade, transmitiram o imóvel objeto desta matrícula a MARIA DE FÁTIMA SASSO GEBARA ARTESE, RG 9884269, cic 107096898/61, maior; PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE, RG 9884258, cic 111758268/93, maior; EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE, RG 9884262 e FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE, RG 204881597, menores púberes, todos brasileiros, proprietários, residentes nesta cidade. - Valor cz\$ 5,00- Cessão cz\$ 5,00- Venal cz\$ 16.625,00- Atibaia, 08 NOV. 88. Esc. Aut. JOSE DE ALENCAR VIEIRA

((continua no verso))

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7904ff68-2cb2-49da-850f-958fad18a1c7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971A9.



MATRÍCULA 49.575

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAlA21700328778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.

Folha 01v de 02.

fls. 112

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7804f88b-2cb2-46da-850f-958fad18a1c7MATRÍCULA
49.575FICHA
1
VENC.

Av.3/49.575- A requerimento da condômina no R.1 (retro), Maria de Fátima Sasso Gebara Artese, petição datada de 03 de junho de 1997, instruída com Certidão de Casamento do Registro Civil desta cidade e comarca de Atibaia/SP., às fls. 245, do Livro B.82, termo n° 10.200 e escritura de pacto antenupcial lavrada em 15 de outubro de 1995, no 22° Serviço Notarial de São Paulo, Capital, às fls. 254 do Livro 2.946, registrada sob n° 3.802, no Livro 3 de Registro Auxiliar do 1° Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital, averba-se seu casamento, pelo regime da separação total de bens, em 20 de novembro de 1996, com Flávio Luiz Iacobucci, passando a assinar Maria de Fátima Sasso Artese Iacobucci. Atibaia, 23 de junho de 1997. O Escrevente,

(Microfilm n° 113.910, de 11/6)
(Tela n° 1121, de 11/6)

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

Av.4-49.575- Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da LRP, a partir do último ato lavrado. Atibaia, 18 de janeiro de 2.001. O Escr. Autº.,

Jose Roberto Anzal Zanoni

Av.06/49.575 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos 05 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como seqüência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no Av.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 23 de janeiro de 2020. O Escrevente,

Selo digital: 120485331ET000106194A720L.

Av.07/49.575 - Protocolo n. 339.640 de 16/01/2020 - **PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO** - Conforme Certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, datada de 10/01/2020, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, Processo n° 1009930-17.2019.8.26.0048, requerida por CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISK, em face dos proprietário EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE do

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo CREI

www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971A9.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 49.575



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Fato, nº 255 - 2ª andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-440 - Tel: (11) 4414-5550
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 113

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA
49.575

FICHA
02

imóvel aqui matriculado. Valor R\$ 499.787,72. Atibaia, 23 de janeiro de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485331GA000106195XQ20H.

Av.08/49.575 - Protocolo Eletrônico n. 352.395 de 06/01/2021 PH000348559 -
QUALIFICAÇÃO - Pelo Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, o proprietário EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE é inscrito no CPF nº 171.073.918-52. Atibaia, 12 de janeiro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485331KT000191527UD21Z.

Bruno Corrêa
Escrevente Autorizado *Francisco José de Camargo Viana*

Av.09/49.575 - Protocolo Eletrônico n. 352.395 de 06/01/2021 - **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 05/01/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10099301720198260048, protocolo PH000348559, que CLÁUDIO ROGÉRIO KELCHEVSKI, CPF: 054.890.798-60, move em face de EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE, já qualificado, foi determinada a **PENHORA da fração de 25%** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 499.787,72. Valor desta: R\$ 249.893,86. Atibaia, 12 de janeiro de 2021. O Escrevente,

Bruno Corrêa
Escrevente Autorizado *Francisco José de Camargo Viana*

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 49575 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. CERTIFICO MAIS, que para o loteamento em que localizado o imóvel foram estabelecidas restrições urbanísticas. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP.
O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni, Atibaia-SP, 12 de janeiro de 2021.
Selo nº: [120485391KY000191524DS21A] [1204853C3PE000191525YO21X] [120485331KT000191527UD21Z] [1204853C3SN000191528IA21L] [120485321S
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Of. 32.97 - Data: 9.37+8.FAZ.6.41+RC.1.74+T3.2.26+MP.1.58+199.0.66 - R\$54,99.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 70d4f89-2cb2-49d5-850f-958fd18a1c7

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971A9.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 49.575

CONTINUAÇÃO.

livro 3 de Registro Auxiliar, no 1º Serviço Registral de São Paulo, Capital, brasileiros, cirurgiões dentistas, domiciliados nesta cidade, onde residem na rua Antonio Bonini n. 80, Vila Santista; 2.) **PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 9.884.258-4 SSP/SP., CPF/MF. 117.558.268/93, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, domiciliado nesta cidade, onde reside na rua José Ignácio n. 35, centro; 3.) **EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 9.884.262 SSP/SP., CPF/MF. 171.073.918/52, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **CLAUDIA ISPHAHANI ARTESE**, RG. 24.728.573-0 SSP/SP., CPF/MF. 165.744.538/01, tecnóloga, brasileiros, domiciliados nesta cidade, onde residem na rua José Ignácio n. 35, centro; e 4.) **FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE**, RG. 20.488.597 SSP/SP., CPF/MF. 171.073.958/40, comerciante, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **ERICA CARRARA ARTESE**, RG. 23.549.663-7 SSP/SP., CPF/MF. 252.774.768/06, administradora de empresas, brasileiros, domiciliados em São Paulo/SP., onde residem na rua Bento de Alvarenga n. 91, Vila Bianca, Santana. Valor R\$ 249.000,00. Foi apresentada a CNF/PEA n. 002931 de 03/11/2004. Venc. R\$ 407.054,26. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

Av. 6 - 15.630 - INALIENABILIDADE - Conforme consta da escritura objeto do R.5, os doadores impuseram sobre o imóvel desta matrícula e objeto da doação, a cláusula de **INALIENABILIDADE**, que prevalecerá durante o tempo de vida dos doadores, para desaparecer automaticamente, após a morte de ambos. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

Av. 7 - 15.630 - INCOMUNICABILIDADE - Conforme consta da mesma escritura objeto do R.5, os doadores impuseram sobre o imóvel desta matrícula e objeto da doação, a cláusula de **INCOMUNICABILIDADE**. Atibaia, 16 de novembro de 2004. O Escr. Aut. (NIC. 185.102 DE 05/11/2004 - ROL 2923)

Perseio Ruan Martins Filho

(CONTINUA NA FICHA 03)

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc650116-7b01-4fa7-a166-8b8ec7b57381

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 74971C5.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAIJA21700328778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ATIBAIA
Rua Castro Faltz, nº 255 - 2º andar - sala 06 - centro - Atibaia - SP - CEP 12940-410 - Tel: (11) 4414-5558
Marta do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

fls. 118

REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matricula n.º 15.630

(ficha nº 3)

IMÓVEL: ~~CONFIRMACAO...~~
Av.8-15.630 - CASAMENTO - Nos termos do requerido em 25/05/2005, instruído com certidão de casamento do Registro Civil do 17º Subdistrito - Bela Vista - São Paulo - SP., livro B-46, folhas 83, n. 1122, averba-se que o condômino do imóvel desta matrícula (R.5), PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE, casou-se no dia 05/03/2005, pelo regime da separação de bens, nos termos da escritura de pacto antenupcial, registrada nesta Serventia, sob o n. 10.744, livro 03, Registro Auxiliar, com KARINA DESIO GUNÇALVES ARTESE, brasileira, advogada, RG. n. 27.524.907-4-SP., CPF. n. 025.016.128/95. Atibaia, 07 de junho de 2005.
[Microfilme nº. 188.614 de 01/06/2005 - Rolo nº. 3.058]

João de Amaraço Leite
Escrivente Autorizado

Av.09/15.630 - Protocolo n. 339.640 de 16/01/2020 - PREMONITÓRIA - EXECUÇÃO - Conforme Certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Atibaia-SP, datada de 10/01/2020, consta a distribuição de uma ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, Processo nº 1009930-17.2019.8.26.0048, requerida por CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISKI, em face do proprietário EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE do imóvel aqui matriculado. Valor R\$ 499.787,72. Atibaia, 23 de janeiro de 2020. O Escrevente,
Selo digital: 120485331VW000106192B1208.

Bruno Corrêa
Escrivente Autorizado

Av.10/15.630 - Protocolo Eletrônico n. 352.395 de 06/01/2021 - PENHORA - Conforme certidão expedida pelo Juízo da 4ª Vara Cível de Atibaia - SP, em 05/01/2021, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº 10099301720198260048, protocolo PH000348559, que CLAUDIO ROGERIO KELCHEVISKI. CPF: 054.890.798-60, move em face de EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE, já qualificado, foi determinada a PENHORA da fração de 25% do imóvel aqui matriculado, sendo nomeado depositário o executado. Valor da causa: R\$ 499.787,72. Valor desta: R\$ 249.893,86. Atibaia, 12 de janeiro de 2021. O Escrevente,
Selo digital: 120485321YX000191526KJ214.

Bruno Corrêa
Escrivente Autorizado

Francisco José de Camargo Vianna
Escrivente Autorizado

CERTIFICO E DOU FE, que a presente é reprodução autêntica da Matrícula nº 15630 do livro 2 de Registro Geral, extraída nos termos do artigo 19 da Lei 6.015/73 e reproduz os atos relativos a ônus e alienações, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima, e até o dia útil anterior a esta data. Esta certidão serve de filiação vintenária no caso da matrícula ter sido aberta há mais de 20 anos. Certidão Digital expedida conforme o item 356 e seguintes do Cap. XX - Tomo II das NSCGJSP.

O Escrevente, José Roberto Amaral Zanoni.
Atibaia-SP, 12 de janeiro de 2021.

Selo nº: [120485391KY000191524DS21A][1204853C3PE000191525YO21X][120485331KT000191527UD21Z][1204853C3SN000191528IA21L][120485321S
https://selodigital.tjsp.jus.br

Of:32,97+Est:9,37+9.FAZ:6,41+RC:1,74+TJ:2,26+MP:1,58+I88:0,66-R\$54,99

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP Cap. XIV, 15, "c").



Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash bc850116-7b01-41e7-a196-bb8cc7b67381

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA RENATA BERTHO PASCHOAL, liberado nos autos em 26/01/2021 às 18:20. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7497105.

CS Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 15.630

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2021		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	005.0A.24.08655.068	0000865500	TIPO DE IMPOSTO IPTU		
PROPRIETÁRIO	LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA				
ENDEREÇO DO IMÓVEL	RUA MACHADO DE ASSIS 33 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 BOM JESUS DOS PERDOES SP				
ENDEREÇO DE ENTREGA	LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP				
TESTADA (ML)	PRINCIPAL				
EDIFICAÇÃO		TERRITORIAL			
ÁREA (M²)	216,24	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL			
CATEGORIA	VALOR M²	125,00			
ATE 60,00 M²	RS 221,10	VALOR M²			
DE 60,01 M² A 75,00 M²	RS 300,37	118,81			
DE 75,01 M² A 100,00 M²	RS 300,42				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	RS 305,65				
ACIMA DE 200,01 M²	RS 352,49				
INDUSTRIAS	RS 702,95				
			ALÍQUOTA	1,00%	
			VALORES VENAIS	TERRENO	RS 14.851,83
				EDIFICAÇÃO	RS 76.223,61
				TOTAL	RS 91.075,44
			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 04/01/2021		910,70

6109

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2021		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	005.0B.24.08656.068	0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU		
PROPRIETÁRIO	LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA				
ENDEREÇO DO IMÓVEL	RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 BOM JESUS DOS PERDOES SP				
ENDEREÇO DE ENTREGA	LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP				
TESTADA (ML)	PRINCIPAL				
EDIFICAÇÃO		TERRITORIAL			
ÁREA (M²)	216,24	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL			
CATEGORIA	VALOR M²	125,00			
ATE 60,00 M²	RS 221,10	VALOR M²			
DE 60,01 M² A 75,00 M²	RS 260,37	118,81			
DE 75,01 M² A 100,00 M²	RS 300,42				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	RS 305,65				
ACIMA DE 200,01 M²	RS 352,49				
INDUSTRIAS	RS 702,95				
			ALÍQUOTA	1,00%	
			VALORES VENAIS	TERRENO	RS 14.851,83
				EDIFICAÇÃO	RS 76.223,61
				TOTAL	RS 91.075,44
			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 04/01/2021		910,70

6110

IPTU's 2021

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAlA21700328778. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.

838/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

2019

DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO LANÇAMENTO - 2019	
INSCRIÇÃO CADASTRAL	CCO.	TIPO DE IMPOSTO	
005.0A.24.08655.068	0000865500	IPTU	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA		ALÍQUOTA	1,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 33 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 BOM JESUS DOS PERDOES SP Quadra: E Lote: 24-A		VALORES VENIAIS	TERRENO R\$ 13.787,31
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP		EDIFICAÇÃO R\$	70.760,26
TESTADA (ML)		TOTAL R\$	84.547,57
PRINCIPAL			
EDIFICAÇÃO		TERRITORIAL	
ÁREA (M²)	216,24	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL	
CATEGORIA	VALOR M²		
ATE 60,00 M²	R\$ 205,25		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 241,71		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 278,68		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 284,67		
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 327,23	VALOR M²	125,00
INDUSTRIAS	R\$ 652,58		
			110,29
		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 23/01/2019	845,50

838/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO LANÇAMENTO - 2018	
INSCRIÇÃO CADASTRAL	CCO.	TIPO DE IMPOSTO	
005.0A.24.08655.068	0000865500	IPTU	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA		ALÍQUOTA	1,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 33 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-A		VALORES VENIAIS	TERRENO R\$ 13.250,66
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP		EDIFICAÇÃO R\$	68.006,01
TESTADA (ML)		TOTAL R\$	81.256,67
PRINCIPAL			
EDIFICAÇÃO		TERRITORIAL	
ÁREA (M²)	216,24	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL	
CATEGORIA	VALOR M²		
ATE 60,00 M²	R\$ 197,26		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 232,30		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 268,03		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 273,59		
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 314,49	VALOR M²	125,00
INDUSTRIAS	R\$ 627,18		
			106,00
		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 19/02/2018	812,60

3.467/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL		DADOS DO LANÇAMENTO - 2017	
INSCRIÇÃO CADASTRAL	CCO.	TIPO DE IMPOSTO	
005.0A.24.08655.068	0000865500	IPTU	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA		ALÍQUOTA	1,00
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 33 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-A		VALORES VENIAIS	TERRENO R\$ 12.893,51
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP		EDIFICAÇÃO R\$	66.173,01
TESTADA (ML)		TOTAL R\$	79.066,52
PRINCIPAL			
EDIFICAÇÃO		TERRITORIAL	
ÁREA (M²)	216,24	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL	
CATEGORIA	VALOR M²		
ATE 60,00 M²	R\$ 191,95		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 226,04		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 260,79		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 266,22		
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 306,67	VALOR M²	125,00
INDUSTRIAS	R\$ 610,17		
			118,50
		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 20/02/2017	790,60

IPTU's 2019, 2018 e 2017

839/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

2013

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2013		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 005.0B.24.08656.068	COD. 0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU	ALÍQUOTA	1,00	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			VALORES VENIAIS	TERRENO	R\$ 13.787,31
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 BOM JESUS DOS PERDOES SP Quadra: E Lote: 24-B			EDIFICAÇÃO	R\$	70.760,26
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 64 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP			TOTAL	R\$	84.547,57
TESTADA (ML)	PRINCIPAL		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 23/01/2013		
EDIFICAÇÃO			845,50		
ÁREA (M²)	216,24	TERRITORIAL			
CATEGORIA	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL			
ATE 60,00 M²	R\$ 205,25				
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 241,71	VALOR M²	125,00		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 278,88		116,29		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 284,97				
DE 200,01 M² A 300,00 M²	R\$ 327,23				
ACIMA DE 300,01 M²	R\$ 652,58				
INDÚSTRIAS					

Radio
pmil

3.755/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2018		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 005.0B.24.08656.068	COD. 0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU	ALÍQUOTA	1,00	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			VALORES VENIAIS	TERRENO	R\$ 13.250,66
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-B			EDIFICAÇÃO	R\$	68.006,01
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 64 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP			TOTAL	R\$	81.256,67
TESTADA (ML)	PRINCIPAL		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 19/02/2018		
EDIFICAÇÃO			812,60		
ÁREA (M²)	216,24	TERRITORIAL			
CATEGORIA	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL			
ATE 60,00 M²	R\$ 197,28				
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 232,30	VALOR M²	125,00		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 268,03		106,00		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 273,59				
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 314,49				
INDÚSTRIAS	R\$ 627,18				

3.465/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2017		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 005.0B.24.08656.068	COD. 0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU	ALÍQUOTA	1,00	
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			VALORES VENIAIS	TERRENO	R\$ 12.893,51
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-B			EDIFICAÇÃO	R\$	66.173,01
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 64 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP			TOTAL	R\$	79.066,52
TESTADA (ML)	PRINCIPAL		IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 20/02/2017		
EDIFICAÇÃO			790,60		
ÁREA (M²)	216,24	TERRITORIAL			
CATEGORIA	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL			
ATE 60,00 M²	R\$ 191,95				
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 226,04	VALOR M²	125,00		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 260,79		130,00		
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 266,72				
DE 200,01 M² A 300,00 M²	R\$ 302,11				
ACIMA DE 300,01 M²	R\$ 573,27				
INDÚSTRIAS					

IPTU's 2019, 2018 e 2017

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAlA21700328778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.

4.984/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2016		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	COO.	TIPO DE IMPOSTO			
005.0A.24.08655.068	0000865500	IPTU			
PROPRIETÁRIO			ALÍQUOTA		
LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			1,00		
ENDEREÇO DO IMÓVEL			VALORES VENIAIS		
RUA MACHADO DE ASSIS 33			TERRENO	R\$	12.052,26
JARDIM SANTOS DUMONT			EDIFICAÇÃO	R\$	61.855,50
12955-000			TOTAL	R\$	73.907,76
Quadra: E Lote: 24-A			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 13/01/2016		
ENDEREÇO DE ENTREGA			739,10		
RUA MACHADO DE ASSIS 54					
JD. SANTOS DUMONT					
12955-000 B. J. PERDOES SP					
TESTADA (ML)					
PRINCIPAL					
EDIFICAÇÃO			TERRITORIAL		
ÁREA (M²)	216,24	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL		
CATEGORIA	R\$ 175,42		125,00		
ATE 60,00 M²	R\$ 211,28		VALOR M²		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 243,78		180,00		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 248,83				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 285,04				
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 570,45				
INDUSTRIAS					

7.320/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2015		
INSCRIÇÃO CADASTRAL	COO.	TIPO DE IMPOSTO			
005.0A.24.08655.068	0000865500	IPTU			
PROPRIETÁRIO			ALÍQUOTA		
LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			1,00		
ENDEREÇO DO IMÓVEL			VALORES VENIAIS		
RUA MACHADO DE ASSIS 33			TERRENO	R\$	10.964,58
JARDIM SANTOS DUMONT			EDIFICAÇÃO	R\$	56.273,19
12955-000			TOTAL	R\$	67.237,77
Quadra: E Lote: 24-A			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 05/02/2015		
ENDEREÇO DE ENTREGA			672,40		
RUA MACHADO DE ASSIS 54					
JD. SANTOS DUMONT					
12955-000 B. J. PERDOES SP					
TESTADA (ML)					
PRINCIPAL					
EDIFICAÇÃO			TERRITORIAL		
ÁREA (M²)	216,24	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL		
CATEGORIA	R\$ 168,88		125,00		
ATE 60,00 M²	R\$ 192,22		VALOR M²		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 221,78		87,7		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 225,38				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 601,53				
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 1203,07				
INDUSTRIAS					

IPTU's 2016 e 2015

4.980/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2016		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 005.0B.24.08656.068	COO. 0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU	ALÍQUOTA		1,00
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			VALORES VENAIAS	TERRENO	R\$ 12.052,26
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-B			EDIFICAÇÃO	R\$	61.855,50
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP			TOTAL	R\$	73.907,76
TESTADA (ML) PRINCIPAL			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 13/01/2016		
EDIFICAÇÃO			TERRITORIAL		
ÁREA (M²)	216,24	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL		
CATEGORIA		R\$	125,00		
ATE 60,00 M²	R\$ 179,42		VALOR M²		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 211,28		180,00		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 243,78				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 248,83				
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 286,04				
INDUSTRIAS	R\$ 570,45				

7.321/03

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
R: Dom Duarte Leopoldo, 83 - CEP 12955-000 - Centro - FONE: (0XX11) 4012-1000

DADOS DO IMÓVEL			DADOS DO LANÇAMENTO - 2015		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 005.0B.24.08656.068	COO. 0000865600	TIPO DE IMPOSTO IPTU	ALÍQUOTA		1,00
PROPRIETÁRIO LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA			VALORES VENAIAS	TERRENO	R\$ 10.964,58
ENDEREÇO DO IMÓVEL RUA MACHADO DE ASSIS 0 JARDIM SANTOS DUMONT 12955-000 Quadra: E Lote: 24-B			EDIFICAÇÃO	R\$	56.273,19
ENDEREÇO DE ENTREGA RUA MACHADO DE ASSIS 54 JD. SANTOS DUMONT 12955-000 B. J. PERDOES SP			TOTAL	R\$	67.237,77
TESTADA (ML) PRINCIPAL			IPTU VALOR DE LANÇAMENTO 05/02/2015		
EDIFICAÇÃO			TERRITORIAL		
ÁREA (M²)	216,24	VALOR M²	ÁREA DO TERRENO (M²) - TOTAL		
CATEGORIA		R\$	125,00		
ATE 60,00 M²	R\$ 168,88		VALOR M²		
DE 60,01 M² A 75,00 M²	R\$ 192,22		672,40		
DE 75,01 M² A 100,00 M²	R\$ 221,78				
DE 100,01 M² A 200,00 M²	R\$ 226,39				
ACIMA DE 200,01 M²	R\$ 260,23				
INDUSTRIAS	R\$ 516,97				

IPTU's 2016 e 2015

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**
SECRETARIA DE FINANÇAS**CERTIDÃO DE VALOR VENAL 3521/2021**

Inscrição: 005.0E.24.02291.068 Código: 312900

Proprietário: LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA

CNPJ/CPF: 154.657.838-26

Compromissário:

Localização: MACHADO DE ASSIS 0

Complemento: Bairro: JARDIM SANTOS DUMONT

Quadra: E Lote: 24

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, **CERTIFICA** que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2).....: 250,0000 Valor Venal Terreno.....: 100000,00

Área Construída(m2).....: 0,0000 Valor Venal da Construção.....: 0,00

Área Total Construída(m2)...: 0,0000 Valor venal ITBI Total :100000,00

A validade desta certidão é de 60 dias.

É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, segunda-feira, 5 de abril de 2021 às 14:20

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

WTHOFWML3521/2021

05/04/2021 14:20:30

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL (ABRIL / 2021)

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**
SECRETARIA DE FINANÇAS**CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU Nº 3517/2021**

Inscrição: 005.0E.24.02291.068 Código: 312900

Proprietário : LUIZ AMERICO DOS SANTOS OLIVEIRA

CNPJ/CPF: 154.657.838-26

Compromissário:

Localização: MACHADO DE ASSIS 0

Complemento:

Quadra: E Lote : 24

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, **CERTIFICA** que a situação fiscal do imóvel acima identificado com referência ao IPTU é **REGULAR** até a presente data, ressalvando o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados o que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos do período desta certidão.

A validade desta certidão é de **90 dias**

É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 05/04/2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço [http:// www.bjperdoes.sp.gov.br](http://www.bjperdoes.sp.gov.br)

DCPEFJFT3517/2021

05/04/2021 14:02:51

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS (abril/2021)

Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas

MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES - COMARCA DE ATIBAIA - S.P.

Bel. ARY AUGUSTO PASSOS - Oficial

REGINALDO GRANDA - Substituto

KATY GRANDA - Escrevente Autorizada

FABIANO TADEU DE CAMPOS - Escrevente Autorizado

Fone: (11) 4012-7909 - FoneFax: (11) 4012-7523 - Celular: 9907-6262

PRIMEIRO TRASLADO.

LIVRO 097

FOLHAS 111 a 114.

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA - VALOR - R\$. 6.000,00.

_____ /___/ _____ /___/ **A I B A M** quantos esta virem que aos dois (02) dias do mês de fevereiro do ano dois mil e um (2.001), nesta cidade de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, neste Tabelionato, perante mim, REGINALDO GRANDA, Substituto do Oficial Delegado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgantes vendedores, os senhores doutores 1º) **MARIA DE FATIMA SASSO ARTESE IACOBUCCI**, portadora da Cédula de Identidade RG. nº. 9.884.269-9/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 107.096.898/61, brasileira, cirurgiã dentista e seu marido **FLAVIO LUIZ IACOBUCCI**, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 6.518.221/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 022.667.318/90, brasileiro, cirurgião dentista, casados no regime da separação total de bens, nos termos do pacto antenupcial registrado sob nº. 3.802, livro 3 Registro Auxiliar do 1º Serviço do Registro de Imóveis de São Paulo/SP; 2º) **PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE**, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 9.884.258/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 111.758.268/93, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista; e, 3º) **EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE**, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 9.884.262/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 171.073.918/52, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista; e, 4º) **FLAVIO SASSO GEBARA ARTESE**, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 20.488.597/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 171.073.958/40, brasileiro, solteiro, cirurgião dentista, este neste ato representado por seu bastante procurador, o senhor doutor Paschoal Artese Netto, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 3.313.679/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 013.876.698/34, brasileiro, casado, dentista, todos domiciliados em Atibaia/SP., na Rua José Ignácio nº. 35, nos termos da procuração lavrada no 2º Tabelionato de Atibaia/SP., em 17.06.1994, livro 143, folhas 190/192, apresentada em forma de certidão datada de 27.11.2000, que encontra-se arquivada neste Tabelionato, na pasta 12, sob nº. 46; que me declararam não estarem vinculados ao I.N.S.S. dando assim integral cumprimento às leis vigentes; de outro lado, como outorgado comprador, o senhor **LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA**, portador da Cédula de Identidade RG. nº. 25.063.278-0/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 154.657.838/26, brasileiro, açougueiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, com JOVANDIRA APARECIDA DA CRUZ SANTOS OLIVEIRA, portadora da Cédula de Identidade RG. nº. 26.178.730-5/SSP.SP. e do CPF. MF. nº. 173.618.438/59, brasileira, senhora do lar, domiciliado nesta cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP., na Rua Machado de Assis nº. 54, Jardim Santos Dumont. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos de mim, conforme declarações e documentos que ora me exibem, do que dou

R. João Franco de Camargo, 726 - Centro - Bom Jesus dos Perdões - SP - 12955-000
E-mail: www.conforio.sp@ol.com.brREGINALDO GRANDA
Substituto

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (fevereiro/2001)

Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES - COMARCA DE ATIBAIA - S.P.

Bel. ARY AUGUSTO PASSOS - Oficial
REGINALDO GRANDA - Substituto
KATY GRANDA - Escrevente Autorizada
FABIANO TADEU DE CAMPOS - Escrevente Autorizado

Fone: (11) 4012-7909 - FoneFax: (11) 4012-7523 - Celular: 9907-6262

fé. E, pelos OUTORGANTES VENDEDORES, me foi dito que a justo título, livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus, vínculos ou restrições de qualquer natureza, são senhores e legítimos possuidores do seguinte bem: - LOTE nº. 24 (VINTE E QUATRO) da QUADRA "E" do plano de loteamento e arruamento denominado "JARDIM SANTOS DUMONT", situado no perímetro urbano desta cidade de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia/SP., com a área de 250,00 m2. (DUZENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), medindo 10,00 m. (dez metros) de frente para a RUA MACHADO DE ASSISO; 10,00 m. (dez metros) nos fundos, onde confronta com o lote nº. 05; por 25,00 m. (vinte e cinco metros), da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote nº. 25 e do lado esquerdo, com o lote nº. 23. Que esse imóvel foi havido pelos OUTORGANTES VENDEDORES, por força do registro 01 na matrícula 49.575, livro 2 Registro Geral do Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Atibaia/SP., conforme averbação nº. 01 na referida matrícula consta que foram estabelecidas restrições urbanísticas para o loteamento "Jardim Santos Dumont" que constam do registro da regularização (R.1-21.778); encontrando-se o lote supra descrito cadastrado na Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP., sob nº. 050E242291068, com o valor venal para o presente exercício de R\$. 5.500,00. Que possuindo o imóvel supra e retro descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, estão justos e contratados para vendê-lo ao OUTORGADO COMPRADOR, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, efetivamente vendido tem, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$. 6.000,00 (SEIS MIL REAIS); que os vendedores declaram e confessam haver recebido dele comprador e de cuja importância dão a mais ampla, rasa e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos para nunca mais o repetir e desde já transferem toda a posse, jús, domínio, direitos, ações e servidões que até hoje exercia sobre o imóvel ora vendido, para que dele o mesmo comprador use, goze e livremente disponha como seu que fica sendo, obrigando-se os vendedores por sí, seus herdeiros e sucessores a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, se chamados à autoria. Que as partes assumem solidariamente a responsabilidade por eventuais débitos fiscais porventura existentes sobre o imóvel da presente nos termos do artigo 36 da Lei 4476/84 e autorizam o senhor Oficial do Registro de Imóveis de Atibaia/SP., a proceder toda e qualquer averbação que se fizer necessária. Que os vendedores apresentaram neste ato a certidão da matrícula do imóvel objeto desta escritura, exigida pela Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Lei 93.240/86, que fica arquivada neste Tabelionato, na pasta própria e declaram não existir procedimentos judiciais, administrativos ou fiscais relacionados com o aludido imóvel, que possam viciar, impedir ou anular a presente transação, nos termos do parágrafo 3º do citado Decreto, dispensando o comprador, a apresentação das demais certidões na forma da lei. Pelo outorgado comprador, retro nomeado e qualificado, me foi dito que aceitava a presente venda e esta escritura em todos os seus expressos termos, apresentando-me o conhecimento fiscal seguinte.

REGINALDO GRANDA
SubstitutoR: João Franco de Camargo, 726 - Centro - Bom Jesus dos Perdões - SP - 12955-000
E-mail: www.crbj@bjs.com.br

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (fevereiro/2001)

Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas
MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES - COMARCA DE ATIBAIA - S.P.

Bel. ARY AUGUSTO PASSOS - Oficial
REGINALDO GRANDA - Substituto
KATY GRANDA - Escrevente Autorizada
FABIANO TADEU DE CAMPOS - Escrevente Autorizado

Fone: (11) 4012-7909 - FoneFax: (11) 4012-7523 - Celular: 9907-6262

Guia de recolhimento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis (ISTBI) devido à Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP., em nome de LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA, no valor de R\$. 120,00, em nome de LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA, no valor de R\$. 120,00, autenticação/recebimento pelo BANESPA., agência de Bom Jesus dos Perdões. Será emitida a Declaração de Operação Imobiliária, nos termos da Instrução Normativa nº. 163 de 23.12.1999 da Secretaria da Receita Federal. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme outorgaram, aceitaram e assinam, dispensando as testemunhas neste ato, nos termos do capítulo XIV, seção II, item 24, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado; do que dou fé. Eu, REGINALDO GRANDA, Substituto do Oficial Delegado, a lavrei, conferi e subscrevi. (a.a.) REGINALDO GRANDA. MARIA DE FÁTIMA SASSO ARTESE IACOBUCCI. FLÁVIO LUIZ IACOBUCCI. PASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE. EDUARDO SASSO GEBARA ARTESE. PASCHOAL ARTESE NETTO. LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA. REGINALDO GRANDA. Selada legalmente. NADA MAIS. Trasladada na mesma data, .o Substituto, dou fé e assino em público e raso.

50.077.486/0001-34
OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
Rua João Franco de Camargo, 726
Centro - CEP 12.955-000
Bom Jesus dos Perdões - SP

serviço do Registro Civil e Notarial
Reginaldo Granda
Substituto
RG. 9.884.369 - SP
CIC 870.296.428 - 72

REGINALDO GRANDA
Substituto

R: João Franco de Camargo, 726 - Centro - Bom Jesus dos Perdões - SP - 12955-000

E-mail: www.cartoriobjp@uol.com.br

CS Digitalizada com CamScanner

ESCRITURA DE COMPRA E VENDA (fevereiro/2001)

ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES SP

ISTBI

IMPUNTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS MÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS PARA FINS DE RECOLHIMENTO

OFICIAL REG. CIV. PES. NAT. TABELIAO DE NOTAS
B. J. PERDÕES Insc. no Estado de S.P. 50077486/0001-34

CONTRIBUINTE
LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA
Rua Machado de Assis nº. 54 - Jd Santos Dumont
B.J. Perdões/SP. U.F. CEP CAC ou CPF 154.657.838/26

DE DO(S) TRANSMITENTE(S)
ASCHOAL SASSO GEBARA ARTESE e outros.

OS RELATIVOS AO IMÓVEL
do L. 24 Od. E - JARDIM SANTOS DUMONT
050E242291068 No do Registro Anterior M. 49.575

Natureza da Transação URBANO VENDA E COMPRA Aliq. 2%
Valor do Instrumento 5.500,00 Valor do Instrumento 6.000,00

06 MUNICÍPIO DO IMÓVEL BOM JESUS DOS PERDÕES U F SP Cód. MUNC. 021

07 RECEITA
Inter vivos Valor 120,00
Multa

Sr. Recebedor caixeira a soma das parcelas TOTAL 120,00

08 OBSERVAÇÕES
1.a Via - Contribuinte (Autenticação Mecânica)
2.a Via - Cartório (Autenticação Mecânica)
3.a Via - Cadastro/Prefeitura (Autenticação)

09 CARIMBO PADRONIZADO DO BANCO

17.03310370-211
02 FEV. 2001
banespa
0810403-4

bes320 001 02022001 0227 120,00R 20/02
2513 04/95

RECIBO DO REGISTRO CIVIL E TABELIAO DE NOTAS
(COMARCA DE ATIBAIA)

Oficial *Augusto Passos* Substituto *Reginaldo Granda*

RUA FRANCISCO DE CAMARGO, 726 - TEL/FAX (011) 7812-7523 / 7812-7909 - BOM JESUS DOS PERDÕES - SP

Recibo de Despesas Extras e Cartorárias Autorizadas Nº 8991

Recebi de *LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA*

R\$ *523,54* Atos no Livro *097* Fis. *114*

Emolumentos do Oficial R\$ *256,70*

Selos do Estado R\$ *69,20*

Selos da Carteira das Serventias R\$ *51,34*

Associação Magistratura (lei 3724/83) R\$ *2,56*

ISTBI Prefeitura de *Bom Jesus Perdões* R\$ *120,00*

Registro de Imóveis de R\$ *—*

Reconhecimentos de Firmas R\$ *—*

Autenticações R\$ *—*

Certidões *matricula* R\$ *10,81*

Outros *Reg. Civil* R\$ *12,83*

Data *02/02/01* *24* TOTAL R\$ *523,54*

olep. *300,00*

oleve *223,54*

CS Digitalizada por CamScanner

COMPROVANTE DE PAGAMENTO ISTBI (fevereiro/2001)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 13/04/2021 às 15:49, sob o número WAIJA21700328778. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009930-17.2019.8.26.0048 e código 7AC2D01.

XIV – CARACTERÍSTICAS GERAIS

14.1 Dimensões:

Área de terreno 250,00m² (Imóvel 09.222008.00-0119764).

14.2 Topografia:

Topografia plana.

14.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZPR 1 – ZONA PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL 1.

14.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando, situado na Rua Machado de Assis nº33, Jardim Santos Dumont, no Município de Bom Jesus dos Perdões, possui as seguintes benfeitorias.

- 432,48m² de área construída

XV – RELATO:

O IMÓVEL AVALIANDO, com a área de terreno total de **250,00m²**, situado na Rua Machado de Assis nº33, Jardim Santos Dumont, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, foi apresentado pelo Sr. **LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA** documentos comprovando a aquisição do bem imóvel, porém o mesmo NÃO REGISTROU a matrícula.

Sendo assim procedi com a vistoria do imóvel e com toda a análise dos documentos, não realizei a avaliação pelo entendimento de que o referido imóvel realmente já havia sido adquirido pelo Sr. **LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA** em fevereiro do ano de 2001.

XVI – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após as vistorias *in loco* e ao término de todos os serviços periciais, **CONCLUO QUE:**

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO, com a área de terreno total de **1.000,00m²**, situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, no Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, é de **R\$3.153.107,37 (três milhões, cento e cinquenta e três mil, cento e sete reais e trinta e sete centavos)** e o **VALOR TOTAL DO PERCENTUAL (25%) PENHORADO DO IMÓVEL AVALIADO** é de **R\$788.276,84 (setecentos e oitenta e oito mil, duzentos e setenta e seis reais e oitenta e quatro centavos).**

Ressalto ainda um débito relativo a tributos municipais no valor de **R\$22.333,97 (vinte e dois mil, trezentos e trinta e três reais e noventa e sete centavos)**, sendo que **R\$5.583,49 (cinco mil, quinhentos e oitenta e três reais e quarenta e nove centavos)** ou seja, **25% do valor do débito é referente ao percentual penhorado do imóvel.**

O IMÓVEL AVALIANDO, com a área de terreno total de **250,00m²**, situado na Rua Machado de Assis nº33, Jardim Santos Dumont, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, é de propriedade do Sr. LUIZ AMÉRICO DOS SANTOS OLIVEIRA, conforme documentos comprovando a aquisição do bem imóvel em fevereiro do ano de 2001.

XI – QUESITOS:**11.1 Do Juízo:**

Não foram ofertados.

11.2 Do Requerente

Não foram ofertados.

11.3 Do Requerido

Não foram ofertados.

XII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo digitado em 71 (setenta e uma) laudas, todas assinadas digitalmente.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos periciais realizados, tem-se a avaliação do bem imóvel situado na Praça Guilherme Gonçalves esquina com a Rua Lourenço Franco, no Município de Atibaia, Comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, inscrito no CRI sob o n 15.630 e a exposição de um proprietário divergente para o imóvel situado na Rua Machado de Assis nº33, Jardim Santos Dumont, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, inscrito no CRI sob o nº49.575, conforme determinado pelo Exmo. Sr. Dr. José Augusto Nardy Marzagão, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Foro da Comarca de Atibaia- SP.

Ressalto que o imóvel de matrícula nº86.304, situado na Rua Machado de Assis, Jardim Santos Dumont, no Município de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, foi apresentado nos autos (fls. 145-147) após a proposta de honorários (fls. 127-133) e após a decisão (fl. 124). Caso haja interesse das partes e ou deste juízo, desde já este perito fica à disposição para realizar a devida avaliação e apresentar honorários complementares.

Nestes Termos

Pede Deferimento

Atibaia, 13 de abril de 2021.

Guilherme Luiz R. F. Brum Duarte
Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)
Perito Judicial

ANEXOS

PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Atibaia-SP / anúncios de agosto de 2020.

Elemento nº1



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

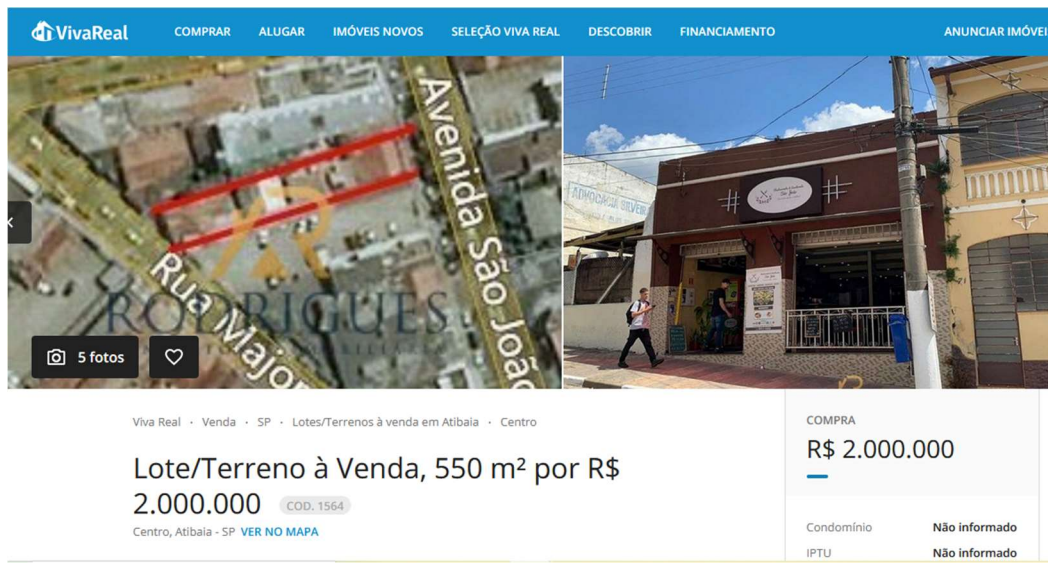
Lote/Terreno à Venda, 3185 m² por R\$ 3.500.000 COD. 0947

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-atibaia-3185m2-venda-RS3500000-id-2477661288/?_vt=Invva#gallery

COMPRAR	R\$ 3.500.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº2



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 550 m² por R\$ 2.000.000 COD. 1564

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR	R\$ 2.000.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº3

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 520 m² por R\$ 1.000.000 COD. TE1314

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 1.000.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 170

Elemento nº4

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 700 m² por R\$ 2.100.000 COD. TE1552

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 2.100.000

Condomínio [SOLICITAR](#)

IPTU R\$ 6.763

Elemento nº5

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 846 m² por R\$ 2.115.000 COD. TE0994

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 2.115.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº6

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SELEÇÃO VIVA REAL DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS




Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 1018 m² por R\$ 1.500.000 COD. TE00177

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.500.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº7



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 850 m² por R\$ 1.600.000 COD. TE0188

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.600.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº8



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 836 m² por R\$ 1.700.000 COD. TE0086

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.700.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº9



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 515 m² por R\$ 1.000.000 COD. TE1511

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.000.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Elemento nº10



Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Atibaia · Centro

Lote/Terreno à Venda, 505 m² por R\$ 1.350.000 COD. TE00016

Centro, Atibaia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 1.350.000
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3ª Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4ª Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.