LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Monte Mor, SP

Rafael Simonelli Mobley

Perito Judicial em Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano

SUMÁRIO

1. SÍNTESE DO TRABALHO 1
Informações Gerais 2
Informações do Laudo de Avaliação 2
Comentários Gerais 2
2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 3
Equipamentos Comunitários 3
Infraestrutura Urbana 3
Comentários sobre a Região 3
3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DO EDIFÍCIO 3
Comentários sobre o Terreno do Edifício 3
Fotos do Logradouro 3
4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO 4
Comentários Gerais do Imóvel 4
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 5
6. IMAGENS DE SATÉLITE 19
7. ZONEAMENTO 21
8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO 23
9. MATERIAIS E MÉTODOS UTILIZADOS 23
10. VALOR DO TERRENO 23
Valor Unitário Básico de Terreno 23
Valor Unitário Homogeneizado do Terreno 24
Valor do Terreno do Imóvel Avaliando 25
11. VALOR DAS BENFEITORIAS 26
12. FATORES PONDERADOS 27
13. VALOR FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO 29
14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 29
15. CONDIÇÕES LIMITANTES 31
16. TERMO DE ENCERRAMENTO 33
ANEXO I – GRÁFICOS ILUSTRATIVOS 34
ANEXO II – ELEMENTOS AMOSTRAIS 36
ANEXO III – CROQUI - AMOSTRAS 38
ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NO TRABALHO 39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano

1. SÍNTESE DO TRABALHO

Após análises e demais estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento desta perícia, tem-se o valor total dos imóveis de Matrículas sob nºs 7.552, 7.553 e 7.554 avaliados em:



Valores Validos para Julho/2022:

Matrícula 7.552	**R$ 591.000,00**
Matrícula 7.553	**R$ 278.000,00**
Matrícula 7.554	**R$ 887.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano



Fachada do edifício



Logradouro

Informações Gerais		Informações do Laudo de Avaliação	
Solicitante:	**Banco do Brasil S.A.**	Modalidade:	**Laudo completo**
Processo nº:	**1001443-95.2015.8.26.0372.**	Método:	**Evolutivo por tratamento de fatores**
Endereços:	**1. Rua Siqueira Campos , 120** **2. Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 25** **3. Rua Siqueira Campos, 144**	Finalidade:	**Avaliação de imóvel'**
Complemento:	**-**	Objetivo:	**Valor de mercado**
Bairro:	**Vila Faride Calil**	Grau de fundamentação:	**Grau II**
Cidade/UF:	**Monte Mor/SP**	Grau de precisão:	**Grau III**
CEP:	**13190-000**	Data da solicitação:	**14/02/2022**
Localização geográfica:	**22°57'03.1"S 47°19'09.6"W**	Data da vistoria:	**01/06/2022**
Matrícula do imóvel:	**Nº 7.552 do ORI de Monte Mor** **Nº 7.553 do ORI de Monte Mor** **Nº 7.554 do ORI de Monte Mor**	Data do laudo:	**20/07/2022**

Comentários Gerais

O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado. Os dados de área do imóvel foram retirados do Demonstrativo do Lançamento do IPTU de 2022 (ver Anexo III). Atualmente, o imóvel ocupa o terreno inteiro de cada Matrícula, dessa forma, a área construída de cada imóvel foi equiparada a suas respectivas áreas de terreno.
A vistoria dos imóveis em questão aconteceu no dia 01 de junho de 2022, foram acompanhadas pelo Senhor Kleberson dos Santos Gabriel. E a documentação de IPTU foi fornecida na prefeitura de Monte Mor, pelo Senhor Gabriel Ribeiro Nascimento. As Matrículas atualizadas dos imóveis foram fornecidas pelo 1° ORI de Monte Mor na data de 30/06/2022. Conforme anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano

2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Equipamentos Comunitários

	Até: 500m	1000m	>1000m
Coleta de lixo	☒	☐	☐
Transporte coletivo:	☒	☐	☐
Comércio:	☒	☐	☐
Rede bancária:	☒	☐	☐
Escola:	☒	☐	☐
Saúde:	☐	☐	☒
Segurança:	☒	☐	☐
Lazer:	☐	☒	☐

Infraestrutura Urbana

Rede de água:	☒	Calçada pavimentada:	☒
Rede de esgoto:	☒	Estacionamento na rua:	☒
Rede de água pluvial:	☒	Iluminação pública:	☒
Rede de energia:	☒	Fossa séptica:	☐
Rede de comunicações:	☒	Poço artesiano:	☐
Gás encanado:	☐	Coleta de lixo	☒
Rua pavimentada:	☒		
Rua arborizada:	☒		

Comentários sobre a Região

O bairro Vila Faride Calil está localizado na região oeste de Monte Mor, próximo ao centro da cidade de Monte Mor. É um bairro com acesso rápido e fácil as Rodovia Jorn. Francisco Aguirre Proença – SP-101.
A ocupação majoritária da região é de imóveis residenciais. Com padrão construtivo médio.

3. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO DO EDIFÍCIO

Área:	**855,84 m²**	Zoneamento:	**ZU - ZONA URBANA**
Formato:	**Irregular**	Situação:	**Loteamento aberto**
Topografia:	**Plana**	Esquina:	**Sim**
Drenagem:	**Boa**	Contaminado:	**Não**

Comentários sobre o Terreno do Edifício

Foi considerado para este laudo as 3 matrículas citadas, pois sobre esse terreno, existe um imóvel comercial, galpão, utilizado como supermercado. Este imóvel comercial ainda possui uma área que consta na matrícula 7.555 do ORI de Monte Mor, porem esta foi suprimida dos cálculos, uma vez que não é objeto da pericia e avaliação em questão.

Fotos do Logradouro



Logradouro do imóvel



Logradouro do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

Estado de conservação: **Regular** Padrão dos acabamentos: **Médio**

Qtde.	Ambiente	Piso	Parede	Forro
1	Galpão Principal	Granito	Pintura	Termo acústico
2	Banheiro Clientes	Porcelanato	Azulejo	Forro de Gesso
1	Sala de Limpeza	Granito	Azulejo	Forro de Gesso
2	Câmaras Frias	Cerâmico	Azulejo	Pintura
2	Câmeras Refrigerada	Cerâmico	Azulejo	Pintura
1	Subsolo	Concreto	Azulejo	Pintura
7	Salas Adm.	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso
1	Recepção	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso
2	Banheiros Adm.	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso
1	Refeitório	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso
2	Vestiários	Cerâmico	Azulejo	Forro de Gesso
1	Sala CPD	Cerâmico	Pintura	Forro de Gesso
1	Galpão Estoque	Concreto	Pintura	Telhas Metálicas

Comentários Gerais do Imóvel

O imóvel possui dois pavimentos, sendo basicamente dois galpões, sendo que um deles possui mezanino com partes administrativas. Utilizando a documentação apresentada, os galpões foram considerados como integrando o espaço total do terreno. Dessa forma, foi considerada a área construída, igual a área de terreno. Sendo avaliado cada imóvel separadamente e o valor de construção conforme CUB de junho/2022.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro (Rua Siqueira Campos)



Logradouro (Rua Siqueira Campos)



Fachada do Imóvel – Vista 1



Fachada do Imóvel – Vista 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Logradouro (Rua Siqueira Campos)



Logradouro (Rua Mal. Deodoro)



Fachada do Imóvel – Vista 3



Logradouro (Rua Mal. Deodoro)

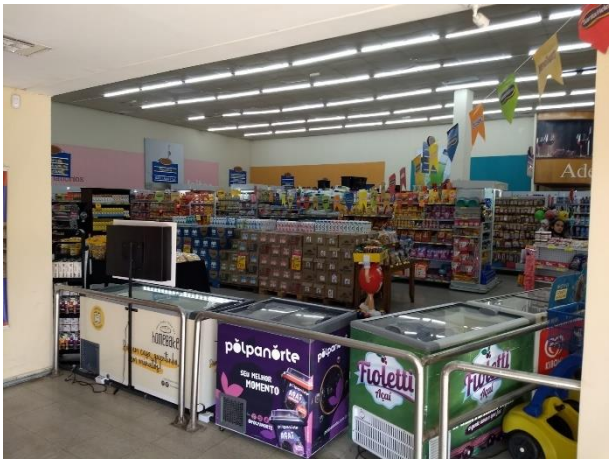
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Fachada do Imóvel – Vista 4



Placa da Rua



Galpão Principal – Vista 1



Galpão Principal – Vista 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



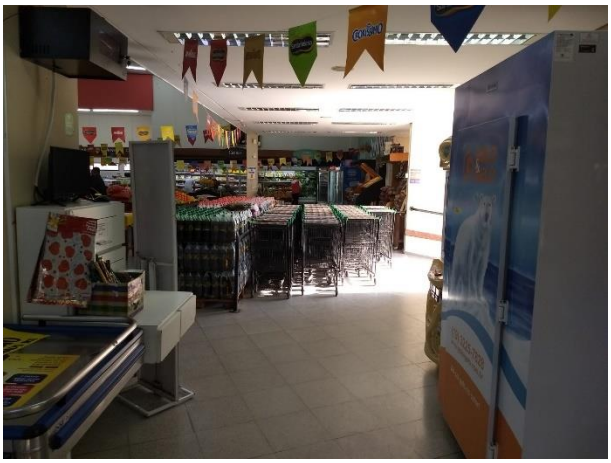
Banheiro Cliente 1 – Vista 1



Banheiro Cliente 1 2 – Vista 2



Sala Administrativa - Térreo



Galpão Principal – Vista 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Banheiro Cliente 2 – Vista 1



Banheiro Cliente 2 – Vista 2



Sala de Limpeza



Galpão Principal – Vista 4

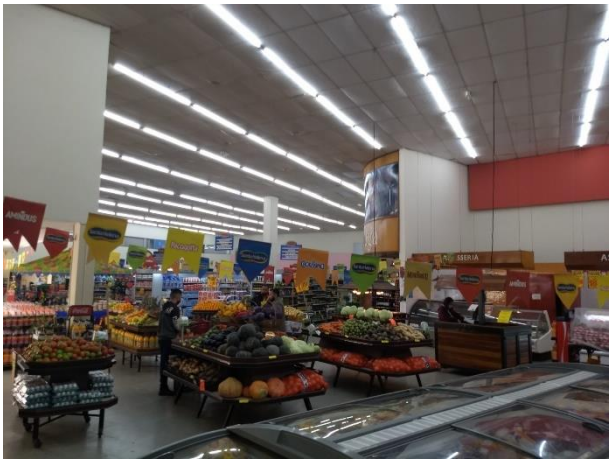
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Galpão Principal – Vista 5



Depósito



Galpão Principal – Vista 5



Galpão Principal – Vista 6

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Galpão Principal – Vista 7



Elevador



Escadas



Subsolo – Vista 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Subsolo – Vista 2



Câmara Refrigerada 1



Câmara Fria 1



Câmara Refrigerada 2 – Vista 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Câmara Fria 2



Câmara Refrigerada 2 – Vista 2



Galpão Depósito – Vista 1

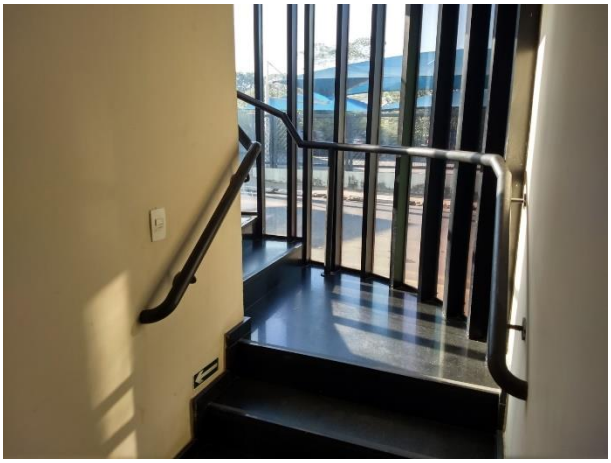


Galpão Depósito – Vista 2

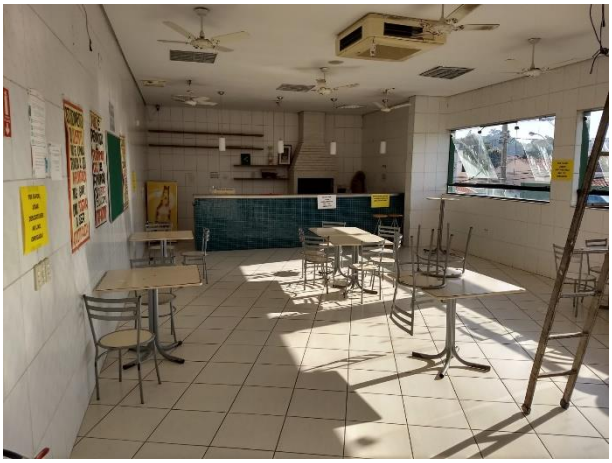
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Cozinha



Escadas – Acesso ao Administrativo



Refeitório



Vestiário 1 – 2° Pavimento

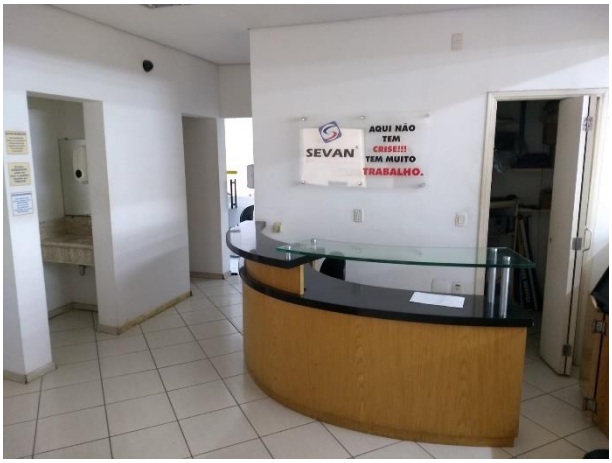
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Vestiário 2 – 2° Pavimento



Sala 1



Recepção



Banheiro 1

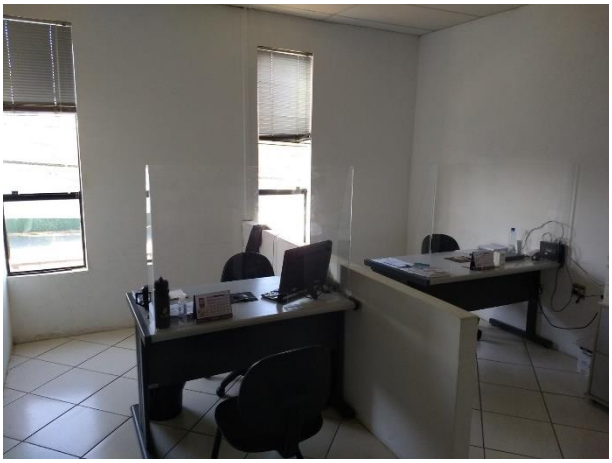
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Banheiro 2



Copa

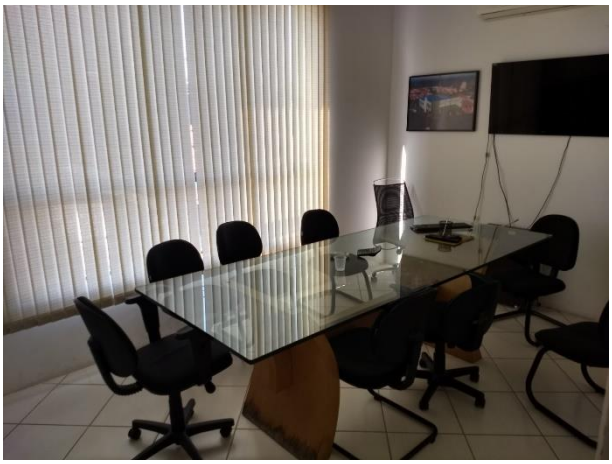


Sala 2

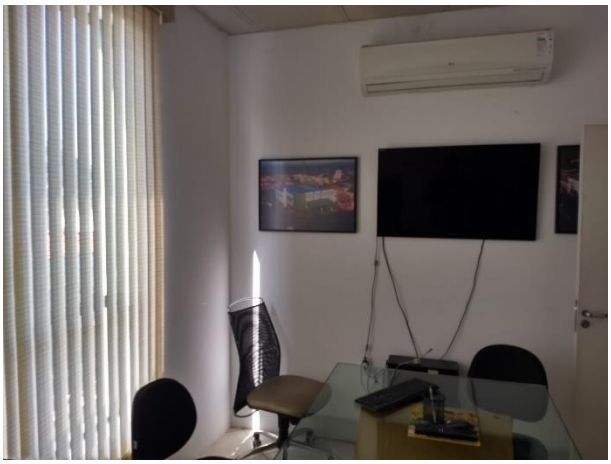


Sala 3

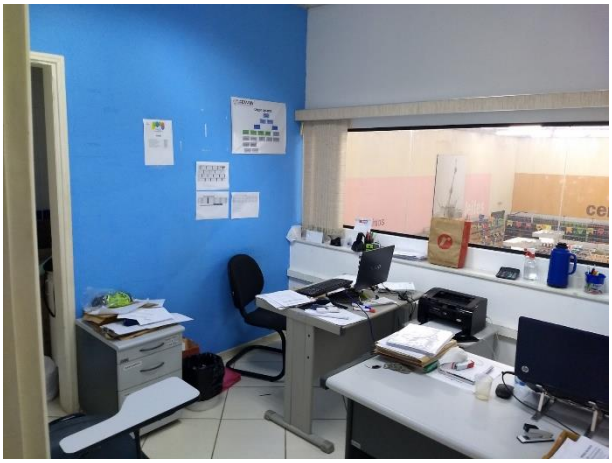
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Sala 4



Sala 5



Sala 6



Depósito

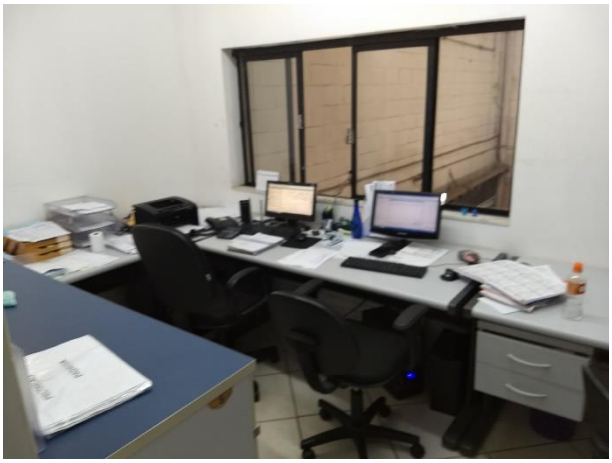
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



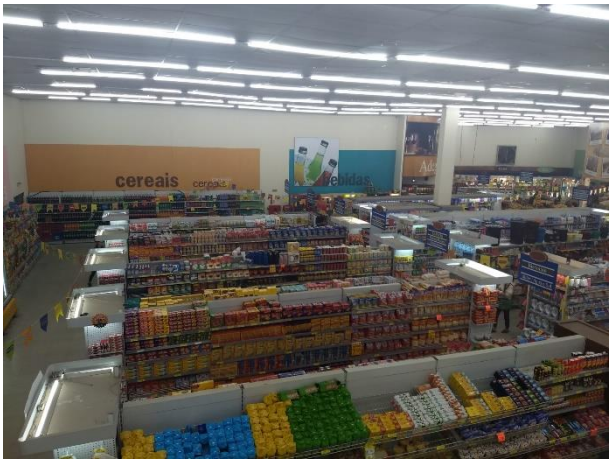
Sala 7



Banheiro – Sala 7



Sala CPD



Vista Galpão Principal

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

6. IMAGENS DE SATÉLITE



Croqui – Vista Geral



Croqui – Implantação Galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

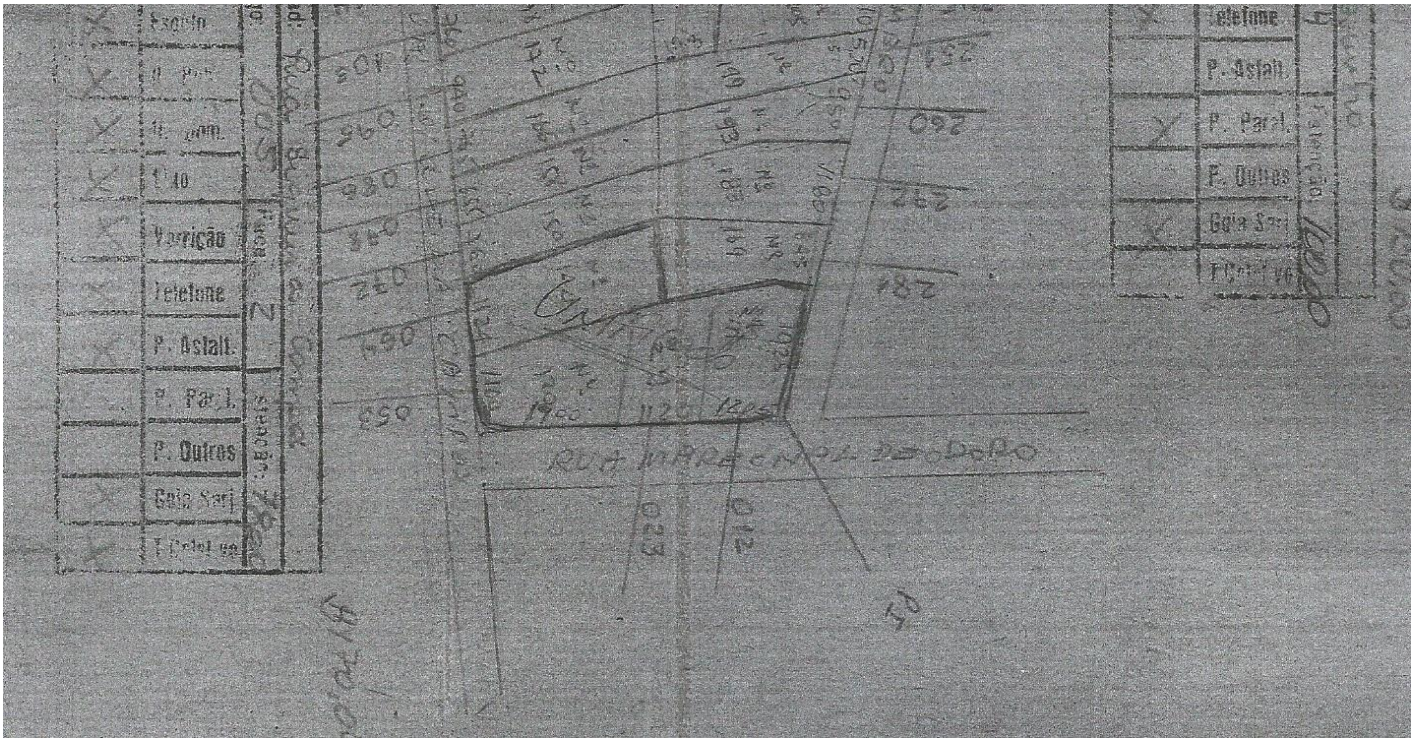
Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano



Croqui – Avaliando

Matrículas – 7.552 / 7.553 / 7.554

Link para a localização no Google Maps: https://goo.gl/maps/VDWw98XA1bgTm6Fj9



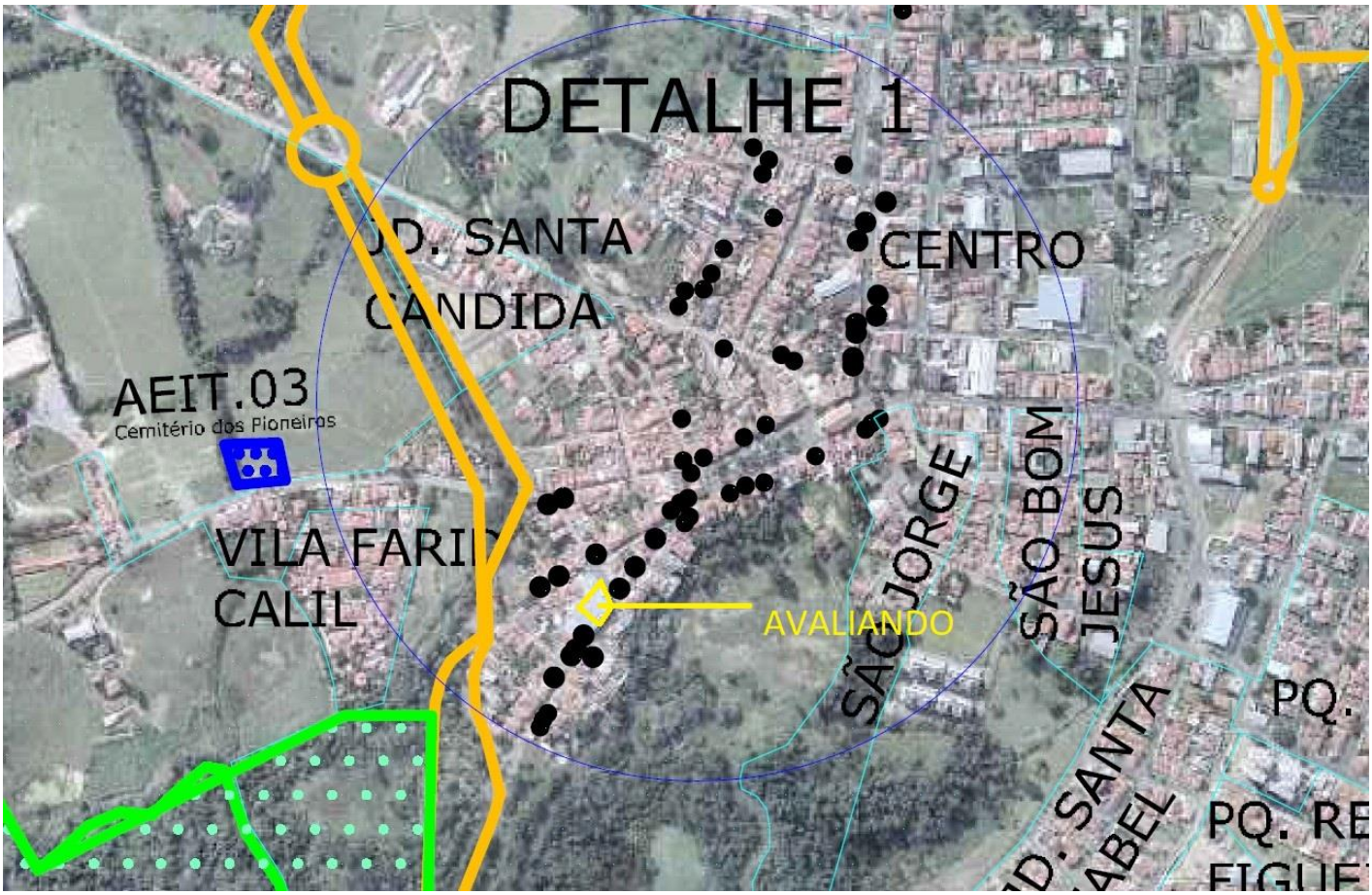
Planta Quadra e Lotes – Fornecido pela Prefeitura de Monte Mor

(Servidor – Gabriel Ribeiro Nascimento – 01/06/2022)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

7. ZONEAMENTO

Zoneamento Urbano:



Zoneamento – (Anexo I – PDM.01 – Novembro de 2015)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.



Zoneamento – (Detalhe – PDM.01 – Novembro de 2015)

LEGENDA:

ZONA RURAL	AEIT.04 E AEIH - SITIOS ARQUEOLÓGICOS E MINA DE CARVÃO
ZONA DE EXPANSÃO URBANA	AEIUP.03 - ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE DE UTILIDADE PÚBLICA
ZU - ZONA URBANA	AEIT.03 - CEMITÉRIO DOS ESCRAVOS E DOS PIONEIROS

Legenda Zoneamento – (Anexo I – PDM.01 – Novembro de 2015)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Monte Mor é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 22º56'48" sul e a uma longitude 47º18'57" oeste, estando a uma altitude de 560 metros. Sua população aferida no Censo de 2010 era de 48 949 habitantes. Possui uma área de 240,6 km².[5] Monte Mor faz parte da Região Metropolitana de Campinas (RMC) inserida na V Região Administrativa do estado de São Paulo, sub-região 1. Distância da Capital cerca de 122 quilômetros, com qual se comunica pela SP-101 até Campinas e desta a São Paulo pela SP–330 (Via Anhanguera) e SP–348 (Rodovia dos Bandeirantes)..

O bairro Vila Faride Calil, onde se localiza o imóvel avaliado, está situado na região oeste de Monte Mor, localizada na macrozona urbana, com zoneamento – ZU (Zona Urbana). A localização permite acesso rápido e fácil tanto para Rod. Jorn. Francisco Aguirre Proença (SP – 101), quanto para Av. Jânio Quadros, Centro, Monte Mor. O bairro, assim como os bairros lindeiros, tem ocupação majoritária de casas unifamiliares de um ou dois pavimentos.

O imóvel avaliado apresenta um médio padrão construtivo e um padrão de revestimentos e acabamentos médio/regular, com necessidade de pequenas reformas e renovações. A quantidade de ofertas de imóveis similares no bairro é inexistente, e analisando as condições de mercado, as características da cidade, do bairro e do imóvel avaliado a liquidez do imóvel pode ser considerada baixa.

9. MATERIAIS E MÉTODOS UTILIZADOS

O método empregado nesta avaliação de imóvel é o Evolutivo, segundo a NBR 16.653-2 a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. Neste laudo foi utilizado o 'Método Comparativo Direto de Dados de Mercado' para determinação do valor do terreno, o 'Método da Quantificação do Custo' para o valor das benfeitorias e o 'Fator de Comercialização'.

Foram consultadas a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos de 2019 e o estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2019, publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP (IBAPE SP).

O Custo Unitário da Construção Civil (CUB) utilizado neste laudo foi disponibilizado pelo SindusCon para o mês de junho de 2022 e ajustado pelo fator K, conforme orientado pelo IBAPE/SP. Deste modo, o CUB utilizado é: R$ 1.090,57 x 1,3953 = R$ 1.521,67.

10. VALOR DO TERRENO

Para a determinação do valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, no qual o valor é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geoeconômica, e homogeneizado por meio do Tratamento de Fatores. Para tanto, foi realizado uma pesquisa na região do imóvel em análise e foram selecionadas cinco amostras de mercado de mesma tipologia.

Valor Unitário Básico de Terreno

Para a obtenção do Valor Unitário básico dos terrenos do campo amostral (Vu em R$/m²) foi utilizadas amostras de terrenos da região. Não havendo construções nestes terrenos, sem a necessidade de cálculos para valorização de possíveis benfeitorias.

Determinação do Valor Unitário de Terreno

Elemento	Preço	F.Oferta	Frente	Prof.	Terreno	Área equival.	Idade	Est.cons.	Vida útil	Kdeprec.	Custo	F.Ajus.	B.D.I.	Const.(R$)	Terreno (R$)	R$/m² de A Terr.
1	R$ 360.000,00	0,90	12,00	30,00	360,00	0,00	0	1	70	1,000000	1.521,67	0,99	1,00	R$ 0,00	R$ 324.000,00	900,00
2	R$ 200.000,00	0,90	12,00	25,00	300,00	0,00	0	1	70	1,000000	1.521,67	0,99	1,00	R$ 0,00	R$ 180.000,00	600,00
3	R$ 360.000,00	0,90	18,00	29,44	530,00	0,00	0	1	70	1,000000	1.521,67	0,99	1,00	R$ 0,00	R$ 324.000,00	611,32
4	R$ 500.000,00	0,90	12,00	39,75	477,00	0,00	0	1	70	1,000000	1.521,67	0,99	1,00	R$ 0,00	R$ 450.000,00	943,40
5	R$ 500.000,00	0,90	12,00	43,08	517,00	0,00	0	1	70	1,000000	1.521,67	0,99	1,00	R$ 0,00	R$ 450.000,00	870,41

MÉDIAS DA REGIÃO sem homogeneização		**terreno R$ 785,02**
pré-saneamento	+30%	R$ 1.020,53
	-30%	R$ 549,52

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Valor Unitário Homogeneizado do Terreno

O Vu encontrado para o campo amostral foi homogeneizado por meio de Tratamento por Fatores, a fim de considerar as particularidades de cada imóvel, resultando no Valor Unitário Homogeneizado (VuH em R$/m²), que foi usado para o cálculo do valor do terreno do imóvel avaliando. Os Fatores utilizados neste laudo foram: localização, topografia, profundidade e frente dos lotes. O valor unitário homogeneizado é obtido através da seguinte equação:

$$VuH = Vu \times (1 + \sum Fi - n)$$

Onde:

VuH: Valor Unitário Homogeneizado

Vu: Valor Unitário Básico

∑Fi: Somatória dos Fatores Utilizados

Elemento	Valor Unitário de Terreno (R$/m²)	Variável Frente		Variável Profundididade		Variável Localização		Variável Topografia		Valor Unitário de Terreno Homogeneizado (R$/m²)
		Fator Frente	Difer. (R$)	Fator Profund.	Difer. (R$)	Fator Localiz.	Difer. (R$)	Fator Topograf.	Difer. (R$)	
1	900,00	0,964	-32,23	1,000	0,00	1,100	90,00	1,000	0,00	957,77
2	600,00	0,964	-21,48	1,000	0,00	1,150	90,00	1,000	0,00	668,52
3	611,32	0,895	-63,96	1,000	0,00	1,150	91,70	1,000	0,00	639,05
4	943,40	0,964	-33,78	1,000	0,00	0,850	-141,51	1,150	141,51	909,62
5	870,41	0,965	-30,14	1,003	2,20	0,850	-130,56	1,150	130,56	842,47
Coeficientes de variação =	21,124	22,936	maior	21,149	maior	15,615	ok	26,59646	maior	Média Homogeneizada
		fator considerado		fator considerado		fator considerado		fator considerado		**R$ 803,48**

Valor Unitário Médio Homogeneizado do Terreno		**R$ 803,48**
Pré-saneamento	+ 30%	R$ 1.044,53
	- 30%	R$ 562,44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Valor do Terreno do Imóvel Avaliando

O valor do terreno do imóvel avaliando foi calculado a partir da área, do VuH e dos fatores localização, topografia, profundidade e frente.

Matrícula 7.552:

Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)	Área Terreno (m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Topografia	Fator Localização
803.4849	287,98	1,0229	1,0000	1,000	1,000

A fórmula para composição do valor de mercado do terreno é:

Valor de mercado do terreno = Área do terreno x VuH x Fator Área x Fator Frente x Fator Profundidade x Fator Comercialização

Valor de mercado do terreno = (287,98 m²) x (R$ 803,4849 / m²) x (1,0229) x (1,000) x (1,000) x (1,000) ≈ R$ 236.686,36

Valor de mercado do terreno arredondado = R$ 236.690,00 (duzentos e trinta e seis mil, seiscentos e noventa reais)

Matrícula 7.553:

Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)	Área Terreno (m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Topografia	Fator Localização
803.4849	136,50	1,0000	1,0000	1,000	1,000

A fórmula para composição do valor de mercado do terreno é:

Valor de mercado do terreno = Área do terreno x VuH x Fator Área x Fator Frente x Fator Profundidade x Fator Comercialização

Valor de mercado do terreno = (136,50 m²) x (R$ 803,4849 / m²) x (1,000) x (1,000) x (1,000) x (1,000) ≈ R$ 109.675,69

Valor de mercado do terreno arredondado = R$ 109.680,00 (cento e nove mil, seiscentos e oitenta reais)

Matrícula 7.554:

Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)	Área Terreno (m²)	Fator Frente	Fator Profundidade	Fator Topografia	Fator Localização
803.4849	431,36	1,0258	1,0000	1,000	1,000

A fórmula para composição do valor de mercado do terreno é:

Valor de mercado do terreno = Área do terreno x VuH x Fator Área x Fator Frente x Fator Profundidade x Fator Comercialização

Valor de mercado do terreno = (431,36 m²) x (R$ 803,4849 / m²) x (1,0258) x (1,000) x (1,000) x (1,000) ≈ R$ 355.533,30

Valor de mercado do terreno arredondado = R$ 355.540,00 (trezentos e setenta mil, quinhentos e setenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

11. VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias do imóvel avaliando foi calculado a partir do CUB, depreciado conforme sua idade, vida útil e estado de conservação (Fator Depreciação - método de Ross-Heidecke) e ajustado pelo coeficiente de padrão construtivo do IBAPE/SP.

Matrícula 7.552:

CUB (R$/m²)	Área Construída (m²)	Fator Depreciação	Fator de Ajuste IBAPE/SP	Fator Comercialização
1.521,67	287,98	0,8520	0,950	1,00

A fórmula para composição do valor da construção é:

Valor da construção = CUB x Área construída x Fator Depreciação x Fator de Ajuste IBAPE/SP x Fator Comercialização

Valor da construção = (R$ 1.521,67 / m²) (287,98 m²) x (0,8520) x (0,95) x (1,000) ≈ R$ 354.687,60

Valor da construção arredondado = R$ 354.690,00 (trezentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e noventa reais)

Matrícula 7.553:

CUB (R$/m²)	Área Construída (m²)	Fator Depreciação	Fator de Ajuste IBAPE/SP	Fator Comercialização
1.521,67	136,50	0,8520	0,950	1,00

A fórmula para composição do valor da construção é:

Valor da construção = CUB x Área construída x Fator Depreciação x Fator de Ajuste IBAPE/SP x Fator Comercialização

Valor da construção = (R$ 1.521,67 / m²) (136,50 m²) x (0,8520) x (0,95) x (1,000) ≈ R$ 168.118,82

Valor da construção arredondado = R$ 168.120,00 (cento e sessenta e oito mil, cento e vinte reais)

Matrícula 7.554:

CUB (R$/m²)	Área Construída (m²)	Fator Depreciação	Fator de Ajuste IBAPE/SP	Fator Comercialização
1.521,67	431,36	0,8520	0,950	1,00

A fórmula para composição do valor da construção é:

Valor da construção = CUB x Área construída x Fator Depreciação x Fator de Ajuste IBAPE/SP x Fator Comercialização

Valor da construção = (R$ 1.521,67 / m²) (431,36 m²) x (0,8520) x (0,95) x (1,000) ≈ R$ 531.280,10

Valor da construção arredondado = R$ 531.280,00 (quinhentos e trinta e um mil, duzentos e oitenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

12. FATORES PONDERADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do Conjunto Comercial avaliando, temos inicialmente que determinar os fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel avaliando. Com base nesta análise utilizamos na homogeneização de fatores os seguintes fatores:

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

FATOR LOCAL: a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram analisados de acordo com a sua topografia, comparando-os com o terreno avaliando, tomando-se como base o seguinte:

Situação	Fator
plano	1,00
caído até 5%	0,95
caído de 5 a 10%	0,90
caído de 10 a 20%	0,80
caído acima de 20%	0,70
aclive até 10%	0,95
aclive até 20%	0,90
aclive acima de 20%	0,85

FATOR PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do Conjunto Comercial, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ ⇒ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ ⇒ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

FATOR DEPRECIAÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

13. VALOR FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

O valor final do imóvel avaliado é R$ 1.756.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta e seis mil reais).

Valor do Terreno – Matrícula 7.552	R$ 236.690,00
Valor das Benfeitorias – Matrícula 7.552	R$ 354.690,00
Valor do Imóvel (Terreno + Benfeitorias) – Matrícula 7.552	**R$ 591.000,00**
Valor do Terreno – Matrícula 7.553	R$ 109.680,00
Valor das Benfeitorias – Matrícula 7.553	R$ 168.120,00
Valor do Imóvel (Terreno + Benfeitorias) – Matrícula 7.553	**R$ 278.000,00**
Valor do Terreno – Matrícula 7.554	R$ 355.540,00
Valor das Benfeitorias – Matrícula 7.554	R$ 531.280,00
Valor do Imóvel (Terreno + Benfeitorias) – Matrícula 7.554	**R$ 887.000,00**
Valor de Avaliação Total	**R$ 1.756.000,00**

14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através do método Evolutivo, e os resultados enquadrados nos seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de Fundamentação no Método Comparativo					
Item	**Descrição**	**Grau III**	**Grau II**	**Grau I**	**Pontos obtidos**
1	**Caracterização do imóvel avaliando**	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	**Coleta de dados de mercado**	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por professional credenciado pelo autor do laudo	Características fornecidas por terceiro	1
3	**Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados**	12	6	3	1
4	**Identificação dos dados de mercado**	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados utilizados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
5	**Extrapolação**	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida	1
6	**Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores**	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
Pontos Mínimos para atingir o grau de fundamentação		15	9	6	**10**
Itens Obrigatórios		Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau III, e demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação no Método Comparativo:					**I**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Determinação do Item 5 da Tabela de Grau de Fundamentação no Método Comparativo						
Extrapolação Variáveis Quantitativas ou Proxy 0,50 < Variável Avaliando < 1,50 = Nível III						
Parâmetros	**Frente Efetiva (m)**	**Profundidade Efetiva (m)**	**Área do Terreno (m²)**	**Estado de Conservação**	**Idade**	**R$/m² de Área Equivalente**
Limite Inferior	12,00	25,00	300,00	1	0	1.511,02
Limite Superior	18,00	43,08	530,00	1	0	1.511,02
Avaliando	12,00	37,97	431,36	3	10	1.445,59
- 50% do Limite Inferior	5,00	12,50	150,00	0	0	755,51
+ 50% do Limite Superior	30,00	64,63	795,00	2	0	2.266,53
Status	OK	OK	OK	Acima	Acima	OK

Determinação do Item 6 da Tabela de Grau de Fundamentação no Método Comparativo					
Intervalo Admissível de Ajuste para Cada Fator 0,80 a 1,20 = Nível II					
Elemento	**Frente**	**Profundidade**	**Localização**	**Topografia**	**Total**
1	0,96	1,00	1,10	1,00	1,06
2	0,96	1,00	1,15	1,00	1,11
3	0,90	1,02	1,15	1,00	1,05
4	0,96	1,00	0,85	1,15	0,96
5	0,97	1,00	0,85	1,15	0,97

Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias					
Item	Descrição	**Grau III**	**Grau II**	**Grau I**	**Pontos obtidos**
1	Estimação do custo direto	Elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	B.D.I.	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação Física	Calculada pelo levantamento de custo de recuperação do bem, para deixa-lo em estado de novo	Calculada por métodos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Pontos Mínimos para atingir o grau de fundamentação		7	5	3	**6**
Itens Obrigatórios		Item 1 no mínimo no grau III, e demais no mínimo no grau II	Itens 1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias:					**II**

Grau de Fundamentação no Método Evolutivo					
Item	**Descrição**	**Grau III**	**Grau II**	**Grau I**	**Pontos obtidos**
1	**Estimativa do Valor do Terreno**	Grau III de fundamentação no Método Comparativo	Grau II de fundamentação no Método Comparativo	Grau I de fundamentação no Método Comparativo	2
2	**Estimativa dos Custos de Reedição**	Grau III de fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias	Grau II de fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias	Grau I de fundamentação no Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias	2
3	**Fator de Comercialização**	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrada	2
Pontos Mínimos para atingir o grau de fundamentação		8	5	3	**6**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Itens Obrigatórios	Itens 1 e 2 no mínimo no grau III, e item 3 no mínimo no grau II	Itens 1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo:				**II**

Grau de Precisão			
Descrição	**Grau III**	**Grau II**	**Grau I**
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Amplitude do intervalo de confiança obtido	24,41%		
Grau de Precisão do Laudo:			**III**

Determinação da Amplitude do Intervalo de Confiança da Tabela de Grau de Precisão	
Limite Inferior	705,41
Limite Superior	901,56
Amplitude do IC (80%)	24,41%

15. CONDIÇÕES LIMITANTES

O signatário, inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal Nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966, que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas a Avaliação de Imóveis são de competências dos profissionais de engenharia e arquitetura legalmente habilitados pelo CREA/CAU, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14653/2019 – Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão foram inicialmente informados, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);

b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;

c) recomendações de divisões de avaliação de imóveis dos institutos de pesquisas;

d) e aos preceitos denominados "Procedimentos de Excelência" definidos pela parte 1 da NBR 146543:2019 da ABNT.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;

b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;

c) investigações a respeito de características e qualidades geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração, o qual foi considerado como adequado às condições do mercado imobiliário;

d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas à estabilidade e segurança do imóvel;

e) elaboração de estudos de caráter ambiental no solo visando a averiguação de substâncias que possas ser prejudiciais à saúde, às estruturas ou ao meio-ambiente.

Os valores de avaliação apresentados são os que melhor expressam a máxima potencialidade do terreno ou da edificação avaliadas perante o mercado imobiliário local na data informada. Não nos responsabilizamos por eventuais fatores econômicos ou físicos, que venham a alterar os mesmos. Sendo assim o perito Rafael Simonelli Mobley reserva a si o direito de rever as conclusões desse trabalho caso seja identificada qualquer característica dessa natureza e que possa afetar o potencial do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Em vista de não integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Ressalva-se não ter sido verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa-fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros. As informações verbais utilizadas na elaboração deste trabalho são consideradas válidas e de "boa-fé", não sendo de nossa responsabilidade a sua exatidão e veracidade.

O presente laudo não gera ao profissional signatários, quaisquer responsabilidades quanto ao desenvolvimento da construção do empreendimento, bem como de sua solidez, segurança e/ou vícios ou defeitos dela decorrentes, arcando única e exclusivamente com a veracidade das informações aqui prestadas. Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Rafael Simonelli Mobley - Perito Judicial em Engenharia

Produto e Modalidade:	Laudo de Avaliação – Modalidade Completa
Solicitante:	Banco do Brasil SA
Finalidade do Laudo:	Avaliação de imóvel
Objetivo da Avaliação	Obtenção do máximo potencial do imóvel
Tipologia do Imóvel	Comercial
Endereço do Imóvel	1. Rua Siqueira Campos , 120 2. Rua Marechal Deodoro da Fonseca, 25 3. Rua Siqueira Campos, 144
Data da Vistoria:	01/06/2022
Local e Data:	Campinas, 20 de Julho de 2022

Nada mais tenho a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 33 (trinta e três) folhas, sendo esta a última e assinada, além de seus anexos.

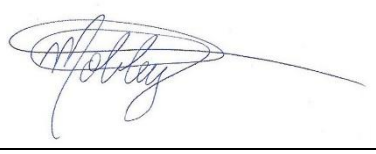
Acompanham os seguintes anexos:

I – Gráficos Ilustrativos

II – Elementos Amostrais

III – Croqui - Amostras

IV – Documentação Utilizada no Trabalho



Rafael Simonelli Mobley
CREA: 5062865669

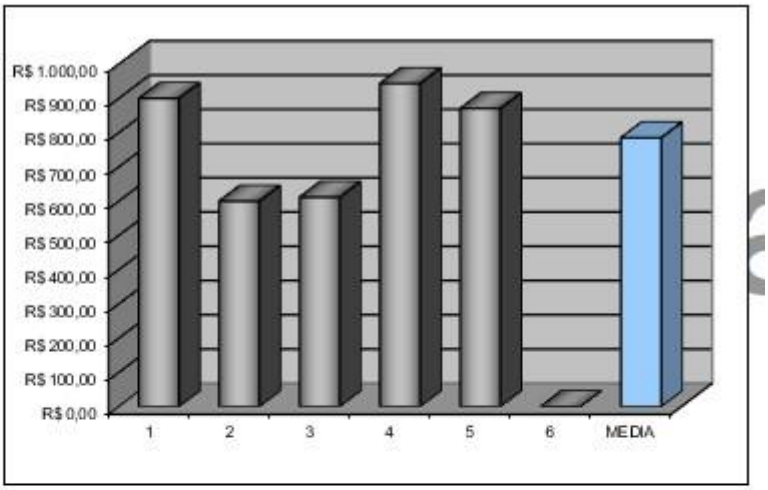
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

ANEXO I – GRÁFICOS ILUSTRATIVOS

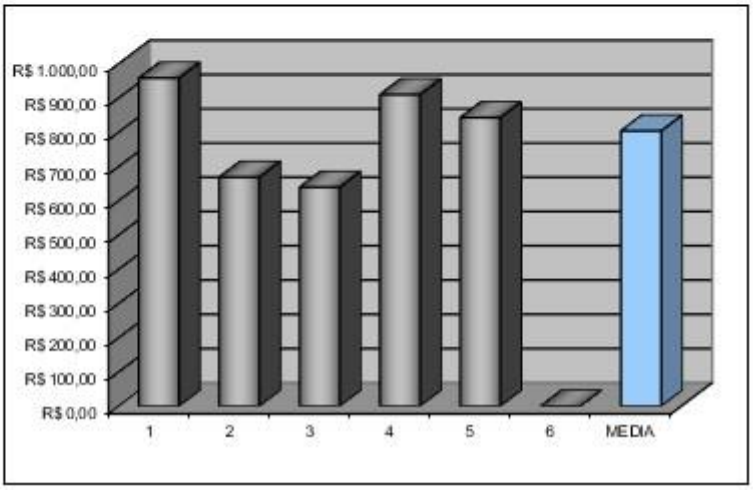
Gráfico dos Valores Unitários Antes e Depois da Homogeneização

Antes da Homogeneização		Depois da Homogeneização	
Média	R$ 785.02	Média	R$ 803,48
Desvio Padrão	165.83	Desvio Padrão	143,04
Coeficiente Variação	21,12	Coeficiente Variação	17,80

Antes



Depois

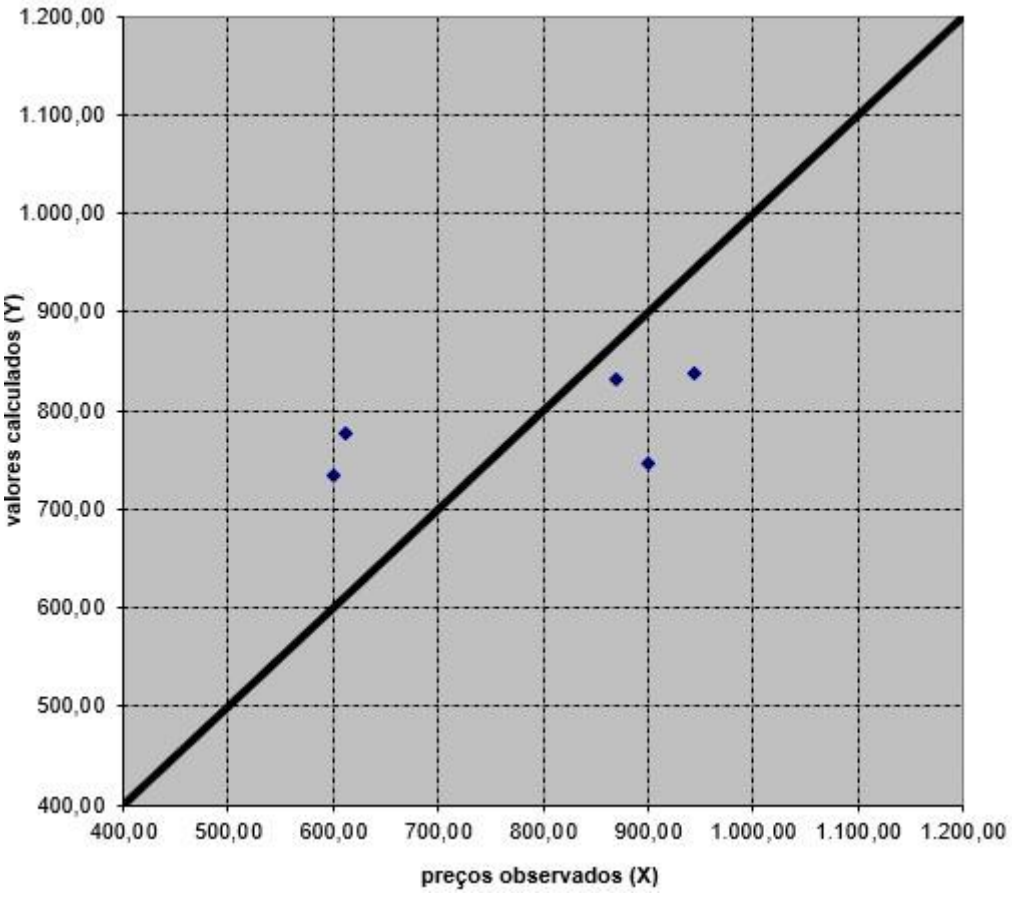


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Gráfico para Verificação do Poder de Predição

Elemento	Preços Observados	Valores Calculados
1	900,00	745,71
2	600,00	734,97
3	611,32	775,75
4	943,40	837,27
5	870,41	831,43

Escala da Bissetriz	
x	y
400,00	400,00
1.200,00	1.200,00



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

ANEXO II – ELEMENTOS AMOSTRAIS



Elemento Amostral :	**nº 01**	Data : 15/07/2022		Cidade:	Monte Mor
Endereço: Rua Tiradentes - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: MH3 - André - (19) 99797-9778				Bairro:	Jardim Santa Candida
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 360 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1521,672321		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
, , Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 360.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	1.000,00
Fatores	Localiz.:: 1,1	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R$ Homog.:	**957,77**



Elemento Amostral :	**nº 02**	Data : 15/07/2022		Cidade:	Monte Mor
Endereço: Rua Walter Welendorf - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Glória Sproesser - (19) 3889-1258				Bairro:	Jardim Santa Candida
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 300 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1521,672321		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
, , Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 200.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	666,67
Fatores	Localiz.:: 1,15	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R$ Homog.:	**668,52**



Elemento Amostral :	**nº 03**	Data : 15/07/2022		Cidade:	Monte Mor
Endereço: Rua Walter Welendorf - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Glória Sproesser - (19) 3889-1258				Bairro:	Jardim Santa Candida
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 530 m²		Testada:	18 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1521,672321		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
, , Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 360.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	679,25
Fatores	Localiz.:: 1,15	Área: 1	Topog.: 1	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R$ Homog.:	**639,05**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Rafael Simonelli Mobley
Perito Judicial em Engenharia

Laudo de Avaliação | Imóvel Urbano



Elemento Amostral :	**nº 04**		Data : 15/07/2022	Cidade:	Monte Mor
Endereço: Rua Francisco Glicério - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Nosso Teto - (19) 3873-1222				Bairro:	Centro
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 477 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 0	
Custo Unitário: R$ 1521,672321		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
, , Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 500.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	1.048,22
Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1	Topog.: 1,15	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R$ Homog.:	**909,62**



Elemento Amostral :	**nº 05**		Data : 15/07/2022	Cidade:	Monte Mor
Endereço: Rua Francisco Glicério - nº S/N - 0					
Fonte / Telefone: Corretor Eder - (19) 99689-0444				Bairro:	Centro
Padrão construtivo: Casa Médio				Zona :	**
Formato: Regular		Área de Terreno: 517 m²		Testada:	12 metros
Área equivalente: 0 m²		Coef.ajuste padrão: 0,993		Construção: 0	
Custo Unitário: R$		Idade aparente: 0 ano		Est.Cons:	novo
, , Status: Ofertado					
Preço:	**R$ 500.000,00**	(R$/m²)->	Área constr.: 0,00	Área terreno:	967,12
Fatores	Localiz.:: 0,85	Área: 1	Topog.: 1,15	Opcional1: 1	
B.D.I.: 1		Oferta: 0,9	Comercialização: 1	R$ Homog.:	**842,47**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

ANEXO III – CROQUI - AMOSTRAS



Croqui Amostras – Mapa Google Earth - 2022



Croqui Amostras – Mapa Google Earth - 2003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

ANEXO IV – DOCUMENTAÇÃO UTILIZADA NO TRABALHO

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº 7.552	Data 19/07/2012 Oficial	Fls. 01

IMÓVEL. UM PRÉDIO RESIDENCIAL, sob nº "120" (cento e vinte), da Rua Siqueira Campos, esquina da Rua Marechal Deodoro da Fonseca, construído de tijolos, com um salão da frente e garagem, situado neste Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari/SP, dividindo na frente com a Rua Siqueira Campos, onde mede 11,30m (onze metros e trinta centímetros); numa face, com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, onde mede 19,80m (dezenove metros e oitenta centímetros); noutra face, com propriedade de Inácio Malaquias do Amaral, onde mede 24,00m (vinte e quatro metros), e, nos fundos, com propriedade de Fued Maluf, onde mede 15,00m (quinze metros). **PROPRIETÁRIOS. PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 11.324, no Livro 3-RA do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP, com **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, brasileira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.623.389-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 055.793.578-42, residentes e domiciliados no Município de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandaré nº 108, Parque Imperial. **CADASTRO**. O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado sob nº **19.42.14.0.053.01.000.2** na Prefeitura Municipal de Monte Mor. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 40.440**, do Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Sede da Comarca de Capivari. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22060374271D-7552

Certidão emitida pelo SREI

Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-4001-b292-79f2d2ce4a89

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº 7.552	Data 19/07/2012 Oficial	Fls. 01 verso

AV. Nº 01. Em 19/07/2012.

TRANSPORTE. Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que, sob R-02 e Av-04 da matrícula nº 40.440 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, por Cédula de Crédito Comercial nº 21/30050-X, emitida nesta cidade de Monte Mor-SP, em 11 de maio de 2.004, aditada por termo de 25 de maio de 2.004, e Aditivo de 25 de agosto de 2.004, firmado neste Município de Monte Mor-SP, registrada sob nº 13.015 no Livro 3-RA, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente registrado sob nº 309 no Livro 3-RA deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), o imóvel constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 4.997, 5.590 e 41.402 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente matriculados sob nºs 7.553, 7.554 e 7.555, respectivamente, no Livro 2-RG deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), foi dado **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários PALMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, e sua mulher MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS, empresários, supra qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandará nº 271, Parque Imperial, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência de Monte Mor-SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/2677-83, para garantia de uma dívida no valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), contraída por PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS E CIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38, com vencimento para o dia 11 de maio de 2.009, pagável na

(continua na ficha 02)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427ID-7552
Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	19/07/2012	02

Oficial

cidade de Monte Mor-SP, da seguinte forma: 48 (quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas, correspondentes a primeira parcela de principal no valor de R$ 8.333,49 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos) e as demais parcelas de principal no valor de R$ 8.333,33 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada uma delas, acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira parcela em 11/06/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última, em 11/05/2009, todas as responsabilidades resultantes do título. Os juros são devidos à taxa nominal de 5,330 (cinco inteiros e trezentos e trinta milésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 (cinco inteiros e quatrocentos e sessenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano. Constou ainda a "CONDIÇÃO ESPECIAL", em que a emitente se compromete a não realizar alterações no projeto da obra financiada por meio da cédula aditada, sem prévia anuência por escrito do credor, sob pena de vencimento antecipado da dívida. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

Protocolo nº 14.753, em 11/07/2012.

AV. Nº 02. Em 19/07/2012.

CANCELAMENTO. Por requerimento do interessado, instruído com documento de Autorização de Baixa de Registro, passado neste Município de Monte Mor-SP, datado de 26 de junho de 2.009, concedido pelo credor BANCO DO BRASIL S.A., por sua Agência 2324 deste Município de Monte Mor-SP, neste ato representado por

(continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA : 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742710-7552
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-792d2ce4a89

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues
CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	**19/07/2012**	**02**
	Oficial	verso

MARIA DOLORES COSTA CORREA, brasileira, casada, bancária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11201431-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 508.163.499-91, residente e domiciliada neste Município de Monte Mor-SP, na Avenida Jânio Quadros nº 496, Centro, nos termos da procuração lavrada em 24/01/2007, às fls. 159/160/161 do Livro nº 2539 do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado em 25/09/2007, às fls. 291 a 331 do Livro 936 no 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da HIPOTECA noticiada na **AV-01**. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

AV. Nº 03. Em 05/10/2015.

SEPARAÇÃO JUDICIAL. Nos termos do requerimento autorizado por Carta de Sentença, extraída dos autos do processo físico nº 0001689-55.2008.8.26.0372 - ordem nº 578/2008 - Separação Litigiosa, homologada por sentença que transitou em julgado em 14 de outubro de 2.010, pela 2ª Vara do Foro desta Comarca de Monte Mor, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Imbrunito Flores, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, lavrada em 17 de setembro de 2.015, pelo Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta Comarca de Monte Mor, Livro nº 255, páginas 070/079, procede-se esta averbação para constar que os proprietários **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS** e **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, já qualificados, **se separaram judicialmente**, voltando a mulher assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA HELENA VICENTE**

(continua na ficha 03)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742710-7552
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data / Oficial	Fls.
7.552	05/10/2015	03

CONDE, como se verifica da cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 20 de julho de 2.015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Comarca de Campinas, e, materializada em 21 de julho de 2.015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Monte Mor, matrícula nº 115196 01 55 1988 3 00010 007 0002985 96. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(EAm)

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

R. Nº 04. Em 05/10/2015.

PARTILHA. Por Carta de Sentença, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, mencionadas na AV-03, procede-se o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi, com a separação, **atribuído exclusivamente** a **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, residente e domiciliado neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, pelo valor de **R$ 61.250,00** (sessenta e um mil e duzentos e cinquenta reais). O valor venal do imóvel no exercício de 2.015 é de R$ 82.488,58 (oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos). A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

Protocolo nº 28.937, em 28/10/2015.

R. Nº 05. Em 16/11/2015.

INTEGRALIZAÇÃO. Por instrumento particular de primeira alteração de contrato

(continua no verso)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2205037427ID-7552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec886-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	Oficial **17/11/2015**	verso **03**

social, firmado em 01 de junho de 2.015 no Município de Ribeirão Preto, registrado na JUCESP em 16 de junho de 2.015, sob nº 244.458/15-7, acompanhado do instrumento particular de primeira rerratificação de contrato social, firmado no mesmo Município em 14 de outubro de 2.015, registrado na JUCESP em 21 de outubro de 2.015, sob nº 450.478/15-4, o proprietário **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, já qualificado, transfere o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 25.400,00** (vinte e cinco mil e quatrocentos reais), a título de **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL, a LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35 e com contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35227637215, com sede neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, sala 02, Bairro Centro. O valor venal do imóvel, no exercício de 2.015, é de R$ 82.488,58 (oitenta e dois mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e oito centavos). Foi apresentada a Guia de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis quitada, no valor de R$ 1.682,77 (um mil, seiscentos e oitenta e dois reais e setenta e sete centavos). A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.(EAg)

Protocolo nº 30.047, em 21/12/2015.

AV. Nº 06. Em 25/01/2016.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e posteriores alterações, com sede em Brasília/DF, no Setor bancário Sul Quadra 4, lotes 3/4, no ato representada por PETER FRANK FURLAN PALMEIRA, brasileiro,

(continua na ficha 04)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA : 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220503742710-7552
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	Oficial **25/01/2016**	**04**

solteiro, economiário, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.769.409-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 257.501.558-89, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, em 11/02/2014, às folhas 164/165 do Livro nº 3057-P, e substabelecimento lavrado no 4º Tabelião de Notas de Campinas-SP, em 28/05/2014, às folhas 335/346 do Livro nº 819, arquivadas em cópia autenticada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que, nos termos de certidão datada de 21 de janeiro de 2016, expedida pelo Cartório da 6ª Vara Federal em Campinas, assinada por REGINA CAMARGO S C P DE LEMOS, diretora de secretaria, se encontra **AJUIZADA A AÇÃO PAULIANA,** movida pela requerente em face de PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS, já qualificado, visando anular a trasnferência do imóvel desta matrícula a LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

Protocolo nº 45.172, em 15/02/2018.

AV. Nº 07. Em 01/03/2018.

PENHORA. Por certidão de **penhora**, extraída dos autos do processo de execução civil nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial desta Comarca de Monte Mor, emitida pelo Sr. José Rufino Marinho Gusmão, escrivão judicial II, em 14 de fevereiro de 2018, via www.oficioeletronico.com.br, movida por **BANCO DO BRASIL SA.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/7518-39, em face de **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35 e outros, procede-se a presente averbação da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em conjunto com os imóveis objeto das matrículas nºs 7.553

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	Oficial **02/03/2018**	**04** verso

e 7.554 deste Oficial, para garantia de uma dívida no valor de **R$ 895.065,94** (oitocentos e noventa e cinco mil, sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). Fica nomeada **depositária** a executada **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(JG)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Protocolo nº 46.699, em 23/07/2018.

AV. Nº 08. Em 25/07/2018.

BLOQUEIO. Por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi, proferida em 04 de julho de 2018, nos autos do Processo nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em que é exequente BANCO DO BRASIL S/A, e executados PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA. e outros., procede-se a presente averbação do **BLOQUEIO** desta matrícula, em conjunto com os imóveis das matrículas nºs 7.553 e 7.554 deste Oficial, nos termos do disposto no artigo 241, § 3º da Lei de Registros Públicos. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 09. Em 23/09/2021.

DESBLOQUEIO. Por requerimento do interessado BANCO DO BRASIL S/A., regularmente representado, firmado no Município de Curitiba em 06 de julho de 2021, procede-se a presente averbação do **LEVANTAMENTO DO BLOQUEIO** desta matrícula, nos termos do mandado judicial de cancelamento e averbação expedido no autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários nº

(continua na ficha 05)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742710-7552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-792d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	Oficial 23/09/2021	05

1001443-95.2015.8.26.0372, em 18 de junho de 2021, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331GC000069101TQ21N

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 10. Em 23/09/2021.

INEFICÁCIA. Por requerimento do interessado, mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **INEFICÁCIA** do ato registrado sob **R-05** nesta matrícula consistente na integralização de bens em favor de LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, em razão do reconhecimento, nos autos indicados na AV-09, da **fraude à execução.** A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331HH000069102XT214

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 11. Em 23/09/2021.

RETIFICAÇÃO. Por requerimento do interessado mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **RETIFICAÇÃO** da penhora objeto da AV-07 desta matrícula para constar que os executados são: PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38; PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47; IOLANDA DE CAMPOS, brasileira, separada, pensionista, inscrita no CPF/MF sob nº 137.644.338-41, residente neste Município de

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 795ec986-7910-400f-b292-79f2d2ce4a99

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.552	Oficial 23/09/2021	05 verso

Monte Mor, na Praça dos Expedicionários nº 32 - Centro, nos termos do mandado judicial mencionado na AV-09. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331DK000069103KG21B

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins que a presente certidão é cópia fiel dos dados constantes da referida matrícula e foi extraída na forma do art. 19, § 1°, da Lei n° 6.015/1973.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Rafaela Ferraresi Caravita, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

Monte Mor-SP, 30/06/2022 - 08:03.

Firma em 18° RCPNSP, 13° RCPNSP e Tabelionato de Notas de Monte Mor.

Para consulta do QR CODE, basta baixar aplicativo de leitura. Consulte Selo Digital em: https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta

Número Selo Digital: 1462903C3QM000095201BC22D

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Ipesp	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	64,82

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427ID-7552

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 75126/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 19.42.14.0053.01.0000
Proprietário: PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS
Promissário:
Endereço: RUA SIQUEIRA CAMPOS, 120
Complemento:
Lote: 0 **Quadra:** QUADRA ÚNICA
Bairro: CENTRO **Cidade:** MONTE MOR
Loteamento: CENTRO **CEP:** 13190-001 **UF:** SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Terreno:	R$ 40.515,91	**Área do Terreno:**	287,98
Construção:	R$ 69.156,20	**Área Construída:**	117,20
Valor Venal Excedente:	R$ 0,00	**Testada Principal:**	11,30
Valor Venal Total:	R$ 109.672,11	**Área Global:**	0,00

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido de pessoa interessada, que em pesquisa em nossos arquivos, constatou-se para a inscrição municipal imobiliária as informações cadastrais e valores venais acima, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial para o exercício de 2022.

A presente certidão não tem validade para fins de ITBI.

Certidão emitida às 10:35:27 horas do dia 01/07/2022 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: EE37.93E5.A84F.E58F

Certidão Emitida Gratuitamente - Válida por 180 dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº 7.553	Data 19/07/2012 Oficial	Fls. 01

IMÓVEL. UM LOTE DE TERRENO, com um barracão comercial, sob nº "25" (vinte e cinco), construído amteriormente ao ano de 1.965, situado neste Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari/SP, na Rua Marechal Deodoro, o que tudo mede 11,20m (onze metros e vinte centímetros) de frente para a referida Rua; 15,00m (qiunze metros) de um lado, onde divide com Alfrdo Wellendorf; 15,00m (quinze metros) do outro, onde divide com Joaquim Pinto de Almeida e, 7,00m (sete metros) nos fundos, onde divide com Alfredo Wellendorf, encerrando a área de 136,50m² (cento e trinta e seis metros e cinquenta decímetros quadrados). **PROPRIETÁRIOS. PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 11.324, no Livro 3-RA do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP, com **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, brasileira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.623.389-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 055.793.578-42, residentes e domiciliados no Município de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandaré nº 108. **CADASTRO**. O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado sob nº **19.42.14.0.023.01.000.1** na Prefeitura Municipal de Monte Mor. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 4.997**, do Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Sede da Comarca de Capivari. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

AV. Nº 01. Em 19/07/2012.

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 85814d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22050374270D-7553

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858 14d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues
CNS 14.629-0

Matrícula nº 7.553	Data 19/07/2012 Oficial	Fls. 01 verso

TRANSPORTE. Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que, sob R-17 e Av-18 da matrícula nº 4.997 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, por Cédula de Crédito Comercial nº 21/30050-X, emitida nesta cidade de Monte Mor-SP, em 11 de maio de 2.004, aditada por termo de 25 de maio de 2.004, e Aditivo de 25 de agosto de 2.004, firmado neste Município de Monte Mor-SP, registrada sob nº 13.015 no Livro 3-RA, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente registrado sob nº 309 no Livro 3-RA deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), o imóvel constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 40.440, 5.590 e 41.402 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente matriculados sob nºs 7.552, 7.554 e 7.555, respectivamente, no Livro 2-RG deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), foi dado **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários PALMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, e sua mulher MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS, empresários, supra qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandará nº 271, Parque Imperial, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Brasília-DF, por sua agência de Monte Mor-SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/2677-83, para garantia de uma dívida no valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), contraída por PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS E CIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38, com vencimento para o dia 11 de maio de 2.009, pagável na cidade de Monte Mor-SP, da seguinte forma: 48 (quarenta e oito)

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742700-7553
sacc.onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	19/07/2012 Oficial	02

prestações mensais e sucessivas, correspondentes a primeira parcela de principal no valor de R$ 8.333,49 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos) e as demais parcelas de principal no valor de R$ 8.333,33 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada uma delas, acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira parcela em 11/06/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última, em 11/05/2009, todas as responsabilidades resultantes do título. Os juros são devidos à taxa nominal de 5,330 (cinco inteiros e trezentos e trinta milésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 (cinco inteiros e quatrocentos e sessenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano. Constou ainda a "CONDIÇÃO ESPECIAL", em que a emitente se compromete a não realizar alterações no projeto da obra financiada por meio da cédula aditada, sem prévia anuência por escrito do credor, sob pena de vencimento antecipado da dívida. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 14.754, em 11/07/2012.

AV. Nº 02. Em 19/07/2012.

CANCELAMENTO. Por requerimento do interessado, instruído com documento de Autorização de Baixa de Registro, passado neste Município de Monte Mor-SP, datado de 26 de junho de 2.009, concedido pelo credor BANCO DO BRASIL S.A., por sua Agência 2324 deste Município de Monte Mor-SP, neste ato representado por MARIA DOLORES COSTA CORREA, brasileira, casada, bancária, portadora da

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858 14d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22060374270D-7553

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858 14d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	**19/07/2012** Oficial	**02** verso

Cédula de Identidade RG nº 11201431-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 508.163.499-91, residente e domiciliada neste Município de Monte Mor-SP, na Avenida Jânio Quadros nº 496, Centro, nos termos da procuração lavrada em 24/01/2007, às fls. 159/160/161 do Livro nº 2539 do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado em 25/09/2007, às fls. 291 a 331 do Livro 936 no 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da HIPOTECA noticiada na **AV-01**. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

AV. Nº 03. Em 05/10/2015.

SEPARAÇÃO JUDICIAL. Nos termos do requerimento autorizado por Carta de Sentença, extraída dos autos do processo físico nº 0001689-55.2008.8.26.0372 - ordem nº 578/2008 - Separação Litigiosa, homologada por sentença que transitou em julgado em 14 de outubro de 2.010, pela 2ª Vara do Foro desta Comarca de Monte Mor, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Imbrunito Flores, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, lavrada em 17 de setembro de 2.015, pelo Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta Comarca de Monte Mor, Livro nº 255, páginas 070/079, procede-se esta averbação para constar que os proprietários **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS** e **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, já qualificados, **se separaram judicialmente**, voltando a mulher assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA HELENA VICENTE**

(continua na ficha 03)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22060374270D-7553
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	Oficial **05/10/2015**	**03**

CONDE, como se verifica da cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 20 de julho de 2.015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Comarca de Campinas, e, materializada em 21 de julho de 2.015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Monte Mor, matrícula nº 115196 01 55 1988 3 00010 007 0002985 96. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(EAm)

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

R. Nº 04. Em 05/10/2015.

PARTILHA. Por Carta de Sentença, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, mencionadas na AV-03, procede-se o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi, com a separação, **atribuído exclusivamente** a **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, residente e domiciliado neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, pelo valor de **R$ 55.760,00** (cinquenta e cinco mil e setecentos e sessenta reais). O valor venal do imóvel no exercício de 2.015 é de R$ 72.613,91 (setenta e dois mil, seiscentos e treze reais e noventa e um centavos). A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

Protocolo nº 28.937, em 28/10/2015.

R. Nº 05. Em 16/11/2015.

INTEGRALIZAÇÃO. Por instrumento particular de primeira alteração de contrato social, firmado em 01 de junho de 2.015 no Município de Ribeirão Preto, registrado

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 85814d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Certifico que o presente documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22060374270D-7553

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	Oficial **17/11/2015**	verso **03**

na JUCESP em 16 de junho de 2.015, sob nº 244.458/15-7, acompanhado do instrumento particular de primeira rerratificação de contrato social, firmado no mesmo Município em 14 de outubro de 2.015, registrado na JUCESP em 21 de outubro de 2.015, sob nº 450.478/15-4, o proprietário **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, já qualificado, transfere o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 12.100,00** (doze mil e cem reais), a título de **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL,** a **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35 e com contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35227637215, com sede neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, sala 02, Bairro Centro. O valor venal do imóvel, no exercício de 2.015, é de R$ 72.613,91 (setenta e dois mil, seiscentos e treze reais e noventa e um centavos). Foi apresentada a Guia de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis quitada, no valor de R$ 1.481,32 (um mil, quatrocentos e oitenta e um reais e trinta e dois centavos). A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(EAg)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 30.047, em 21/12/2015.

AV. Nº 06. Em 25/01/2016.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e posteriores alterações, com sede em Brasília/DF, no Setor bancário Sul Quadra 4, lotes 3/4, no ato representada por PETER FRANK FURLAN PALMEIRA, brasileiro, solteiro, economiário, portador da Cédula de Identidade RG nº 23.769.409-8-SSP/SP

(continua na ficha 04)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 85814d72-82f6-4313-bced-8406f00ebf7b

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742700-7553

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858 14d72-82f6-4313-b3ed-84 06f00ebf7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	Oficial **25/01/2016**	**04**

e inscrito no CPF/MF sob nº 257.501.558-89, conforme procuração lavrada no 2º Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, em 11/02/2014, às folhas 164/165 do Livro nº 3057-P, e substabelecimento lavrado no 4º Tabelião de Notas de Campinas-SP, em 28/05/2014, às folhas 335/346 do Livro nº 819, arquivadas em cópia autenticada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que, nos termos de certidão datada de 21 de janeiro de 2016, expedida pelo Cartório da 6ª Vara Federal em Campinas, assinada por REGINA CAMARGO S C P DE LEMOS, diretora de secretaria, se encontra **AJUIZADA A AÇÃO PAULIANA,** movida pela requerente em face de PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS, já qualificado, visando anular a trasnferência do imóvel desta matrícula a LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 45.172, em 15/02/2018.

AV. Nº 07. Em 01/03/2018.

PENHORA. Por certidão de **penhora**, extraída dos autos do processo de execução civil nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial desta Comarca de Monte Mor, emitida pelo Sr. José Rufino Marinho Gusmão, escrivão judicial II, em 14 de fevereiro de 2018, via www.oficioeletronico.com.br, movida por **BANCO DO BRASIL SA.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/7518-39, em face de **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35 e outros, procede-se a presente averbação da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em conjunto com os imóveis objeto das matrículas nºs 7.552 e 7.554 deste Oficial, para garantia de uma dívida no valor de **R$ 895.065,94**

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858 14d72-82f6-4313-b3ed-8406f00eb7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	Oficial 02/03/2018	04 verso

(oitocentos e noventa e cinco mil, sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). Fica nomeada **depositária** a executada **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(JG)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Protocolo nº 46.699, em 23/07/2018.

AV. Nº 08. Em 25/07/2018.

BLOQUEIO. Por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi, proferida em 04 de julho de 2018, nos autos do Processo nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em que é exequente BANCO DO BRASIL S/A, e executados PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA. e outros., procede-se a presente averbação do **BLOQUEIO** desta matrícula, em conjunto com os imóveis das matrículas nºs 7.552 e 7.554 deste Oficial, nos termos do disposto no artigo 241, § 3º da Lei de Registros Públicos. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 09. Em 23/09/2021.

DESBLOQUEIO. Por requerimento do interessado BANCO DO BRASIL S/A., regularmente representado, firmado no Município de Curitiba em 06 de julho de 2021, procede-se a presente averbação do **LEVANTAMENTO DO BLOQUEIO** desta matrícula, nos termos do mandado judicial de cancelamento e averbação expedido no autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em 18 de junho de 2021, assinado digitalmente pelo

(continua na ficha 05)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427OD-7553

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858144f72-82f6-4313-b0ed-8406f00ebf7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.553	Oficial **23/09/2021**	**05**

MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331VA000069105IW21L

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 10. Em 23/09/2021.

INEFICÁCIA. Por requerimento do interessado, mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **INEFICÁCIA** do ato registrado sob **R-05** nesta matrícula, consistente na integralização de bens em favor de LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, em razão do reconhecimento, nos autos indicados na AV-09, da **fraude à execução.** A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331CH000069106EP21X

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 11. Em 23/09/2021.

RETIFICAÇÃO. Por requerimento do interessado mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **RETIFICAÇÃO** da penhora objeto da AV-07 desta matrícula para constar que os executados são: PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38; PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47; IOLANDA DE CAMPOS, brasileira, separada, pensionista, inscrita no CPF/MF sob nº 137.644.338-41, residente neste Município de Monte Mor, na Praça dos Expedicionários nº 32 - Centro, nos termos do mandado

(continua no verso)

Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERNANDES CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO S220037427DD7B5
Certificado em 08/07/2021 pelo SERP
Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 858144f72-82f6-4313-b4ed-8406f00ebf7b

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº 7.553	Data Oficial 23/09/2021	Fls. 05 verso

judicial mencionado na AV-09. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331OS000069107LR21K

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins que a presente certidão é cópia fiel dos dados constantes da referida matrícula e foi extraída na forma do art. 19, § 1°, da Lei n° 6.015/1973.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Rafaela Ferraresi Caravita, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

Monte Mor-SP, 30/06/2022 - 08:02.

Firma em 18° RCPNSP, 13° RCPNSP e Tabelionato de Notas de Monte Mor.

Para consulta do QR CODE, basta baixar aplicativo de leitura. Consulte Selo Digital em: https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta

Número Selo Digital: 1462903C3NW000095199AM222

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Ipesp	Ao Sinoreg	Ao T.J	Ao ISS	Ao MP	Total
38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	64,82

Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA : 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427OD-7553

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 75127/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 19.42.14.0023.01.0000
Proprietário: PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS
Promissário:
Endereço: RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, 25
Complemento:
Lote: -
Quadra: QUADRA ÚNICA
Bairro: CENTRO
Cidade: MONTE MOR
Loteamento: CENTRO
CEP: 13190-017 **UF:** SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Terreno:	R$ 16.000,53	**Área do Terreno:**	136,50
Construção:	R$ 80.544,56	**Área Construída:**	136,50
Valor Venal Excedente:	R$ 0,00	**Testada Principal:**	11,20
Valor Venal Total:	R$ 96.545,09	**Área Global:**	0,00

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido de pessoa interessada, que em pesquisa em nossos arquivos, constatou-se para a inscrição municipal imobiliária as informações cadastrais e valores venais acima, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial para o exercício de 2022.

A presente certidão não tem validade para fins de ITBI.

Certidão emitida às 10:36:00 horas do dia 01/07/2022 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: EE45.AB66.9AB0.170B

Certidão Emitida Gratuitamente - Válida por 180 dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	**19/07/2012**	**01**
	Oficial	

IMÓVEL. UMA CASA DE MORADA, construída em alvenaria, contendo na parte interna 3 (três) quartos, sala, copa, 1 (um) banheiro, 1 (um) abrigo para veículos e 1 (uma) cozinha; na parte externa contém sala de sauna, 2 (dois) vestiários, ducha sanitário e 1 (uma) piscina de concreto, azulejada, com todos os equipamentos necessários a um bom funcionamento, construída em terreno, situado na Rua Siqueira Campos, sob nº "144" (cento e quarenta e quatro), neste Município e Comarca de Monte Mor, antiga Comarca de Capivari-SP, e que mede 11,36m (onze metros e trinta e seis centímetros) de frente; 32,00m (trinta e dois metros) da frente aos fundos, em ambos os lados, 15,60m (quinze metros e sessenta centímetros) nos fundos, dividindo de um lado, com Antônio Geraldo Malaquias e José João de Paula, de outro lado, com Alfredo Frederico Welendorf, e nos fundos com Joaquim Marini e outros. O imóvel possui a área de 431,36m² (quatrocentos e trinta e um metros e trinta e seis centímetros quadrados). **PROPRIETÁRIOS. PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, casado sob o regime da comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº. 6.515/77, nos termos da escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 11.324, no Livro 3-RA do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP, com **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, brasileira, comerciante, portadora da Cédula de Identidade RG nº 18.623.389-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 055.793.578-42, residentes e domiciliados no Município de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandaré nº 271, Parque Imperial. **CADASTRO**. O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado sob nº **19.42.14.0.064.01.000.0** na Prefeitura Municipal de

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5o-8eef-482e-ad5-7fddfa750417

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220603742720-7554

Certidão emitida pelo SREI

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-adf6-7fddfa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	**19/07/2012** Oficial	**01** verso

Monte Mor. **REGISTRO ANTERIOR: MATRÍCULA nº 5.590**, do Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Sede da Comarca de Capivari. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO MONTE MOR IMÓVEIS

AV. Nº 01. Em 19/07/2012.

TRANSPORTE. Por atuação de ofício, procede-se a presente averbação para constar que, sob R-22 e Av-23 da matrícula nº 5.590 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Capivari, por Cédula de Crédito Comercial nº 21/30050-X, emitida nesta cidade de Monte Mor-SP, em 11 de maio de 2.004, aditada por termo de 25 de maio de 2.004, e Aditivo de 25 de agosto de 2.004, firmado neste Município de Monte Mor-SP, registrada sob nº 13.015 no Livro 3-RA, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente registrada sob nº 309 no Livro 3-RA deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), o imóvel constante da presente matrícula, juntamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 40.440, 4.997 e 41.402 do Livro 2-RG do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Capivari-SP (atualmente matriculados sob nºs 7.552, 7.553 e 7.555, respectivamente, no Livro 2-RG deste Oficial de Registro de Imóveis de Monte Mor-SP), foi dado **EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, por seus proprietários PALMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, e sua mulher MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS, empresários, supra qualificados, residentes e domiciliados nesta cidade de Monte Mor-SP, na Alameda Almirante Tamandará nº 271, Parque Imperial, ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede na cidade de Brasília-DF, por

(continua na ficha 02)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Esse documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427 2D-7554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5o-8eef-482e-adf6-7fddfa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	19/07/2012 Oficial	02

sua agência de Monte Mor-SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/2677-83, para garantia de uma dívida no valor de R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), contraída por PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS E CIA LTDA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38, com vencimento para o dia 11 de maio de 2.009, pagável na cidade de Monte Mor-SP, da seguinte forma: 48 (quarenta e oito) prestações mensais e sucessivas, correspondentes a primeira parcela de principal no valor de R$ 8.333,49 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta e nove centavos) e as demais parcelas de principal no valor de R$ 8.333,33 (oito mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) cada uma delas, acrescidas de encargos básicos proporcionais aos valores nominais e encargos adicionais integrais, apurados no período, vencendo-se a primeira parcela em 11/06/2005 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando-se a liquidar com a última, em 11/05/2009, todas as responsabilidades resultantes do título. Os juros são devidos à taxa nominal de 5,330 (cinco inteiros e trezentos e trinta milésimos) pontos percentuais ao ano, calculados por dias corridos, com base na taxa proporcional diária (ano de 360 dias), correspondendo a 5,462 (cinco inteiros e quatrocentos e sessenta e dois milésimos) pontos percentuais efetivos ao ano. Constou ainda a "CONDIÇÃO ESPECIAL", em que a emitente se compromete a não realizar alterações no projeto da obra financiada por meio da cédula aditada, sem prévia anuência, por escrito do credor, sob pena de vencimento antecipado da dívida. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 14.755, em 11/07/2012.

AV. Nº 02. Em 19/07/2012.

(continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427D-7554
Serviço de Atendimento
Certidão emitida pelo SREI
sage.onr

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-adf5-7fddfa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	**19/07/2012**	**02**
	Oficial	verso

CANCELAMENTO. Por requerimento do interessado, instruído com documento de Autorização de Baixa de Registro, passado neste Município de Monte Mor-SP, datado de 26 de junho de 2.009, concedido pelo credor BANCO DO BRASIL S.A., por sua Agência 2324 deste Município de Monte Mor-SP, neste ato representado por MARIA DOLORES COSTA CORREA, brasileira, casada, bancária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 11201431-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 508.163.499-91, residente e domiciliada neste Município de Monte Mor-SP, na Avenida Jânio Quadros nº 496, Centro, nos termos da procuração lavrada em 24/01/2007, às fls. 159/160/161 do Livro nº 2539 do 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado em 25/09/2007, às fls. 291 a 331 do Livro 936 no 1º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da HIPOTECA noticiada na **AV-01**. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

AV. Nº 03. Em 05/10/2015.

SEPARAÇÃO JUDICIAL. Nos termos do requerimento autorizado por Carta de Sentença, extraída dos autos do processo físico nº 0001689-55.2008.8.26.0372 - ordem nº 578/2008 - Separação Litigiosa, homologada por sentença que transitou em julgado em 14 de outubro de 2.010, pela 2ª Vara do Foro desta Comarca de Monte Mor, e assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Rafael Imbrunito Flores, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, lavrada em 17 de setembro de 2.015, pelo Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos desta

(continua na ficha 03)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA : 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220637427ZD-7554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed50-8eef-482e-adf5-7fddfa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matricula nº	Data	Fls.
7.554	Oficial **05/10/2015**	**03**

Comarca de Monte Mor, Livro nº 255, páginas 070/079, procede-se esta averbação para constar que os proprietários **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS** e **MARIA HELENA CONDE DE LUCCAS**, já qualificados, **se separaram judicialmente**, voltando a mulher assinar o nome de solteira, ou seja, **MARIA HELENA VICENTE CONDE**, como se verifica da cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 20 de julho de 2.015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Comarca de Campinas, e, materializada em 21 de julho de 2.015 pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Monte Mor, matrícula nº 115196 01 55 1988 3 00010 007 0002985 96. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.(EAm)

Protocolo nº 28.251, em 18/09/2015.

R. Nº 04. Em 05/10/2015.

PARTILHA. Por Carta de Sentença, acompanhada de escritura pública de aditamento e ratificação, mencionadas na AV-03, procede-se o presente registro para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi, com a separação, **atribuído exclusivamente** a **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, brasileiro, separado judicialmente, comerciante, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.141.728-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 053.371.158-47, residente e domiciliado neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, pelo valor de **R$ 106.750,00** (cento e seis mil, setecentos e cinquenta reais). O valor venal do imóvel no exercício de 2.015 é de R$ 144.914,92 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e quatorze reais e noventa e dois centavos). A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

(continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427ZD-7554
Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-adf5-7fddffa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	Oficial **05/10/2015**	**03** verso

Protocolo nº 28.937, em 28/10/2015.

R. Nº 05. Em 16/11/2015.

INTEGRALIZAÇÃO. Por instrumento particular de primeira alteração de contrato social, firmado em 01 de junho de 2.015 no Município de Ribeirão Preto, registrado na JUCESP em 16 de junho de 2.015, sob nº 244.458/15-7, acompanhado do instrumento particular de primeira rerratificação de contrato social, firmado no mesmo Município em 14 de outubro de 2.015, registrado na JUCESP em 21 de outubro de 2.015, sob nº 450.478/15-4, o proprietário **PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS**, já qualificado, transfere o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de **R$ 38.100,00** (trinta e oito mil e cem reais), a título de **INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL,** a **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35 e com contrato social arquivado na JUCESP sob NIRE 35227637215, com sede neste Município de Monte Mor, na Rua Marechal Deodoro nº 35, sala 02, Bairro Centro. O valor venal do imóvel, no exercício de 2.015, é de R$ 144.914,92 (cento e quarenta e quatro mil, novecentos e quatorze reais e noventa e dois centavos). Foi apresentada a Guia de recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis quitada, no valor de R$ 2.956,24 (dois mil, novecentos e cinquenta e seis reais e vinte e quatro centavos). A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.(EAg)

Protocolo nº 30.047, em 21/12/2015.

AV. Nº 06. Em 25/01/2016.

AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA. Por requerimento de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04 instituição financeira sob a forma de empresa pública, criada pelo Decreto-Lei nº 759/1969 e

(continua na ficha 04)

Certidão emitida pelo SREI
Serviço de Atendimento
Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA : 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S220637472D-7554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	Oficial **25/01/2016**	**04**

posteriores alterações, com sede em Brasília/DF, no Setor bancário Sul Quadra 4, lotes 3/4, no ato representada por PETER FRANK FURLAN PALMEIRA, brasileiro, solteiro, economiário, portador da Cédula de Identidade RG n° 23.769.409-8-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 257.501.558-89, conforme procuração lavrada no 2° Tabelião de Notas e Protesto de Brasília-DF, em 11/02/2014, às folhas 164/165 do Livro n° 3057-P, e substabelecimento lavrado no 4° Tabelião de Notas de Campinas-SP, em 28/05/2014, às folhas 335/346 do Livro n° 819, arquivadas em cópia autenticada nesta Serventia, procede-se a presente averbação para constar que, nos termos de certidão datada de 21 de janeiro de 2016, expedida pelo Cartório da 6ª Vara Federal em Campinas, assinada por REGINA CAMARGO S C P DE LEMOS, diretora de secretaria, se encontra **AJUIZADA A AÇÃO PAULIANA,** movida pela requerente em face de PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS, já qualificado, visando anular a trasnferência do imóvel desta matrícula a LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.494.251/0001-35. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS MONTE MOR

Protocolo nº 45.172, em 15/02/2016

AV. Nº 07. Em 01/03/2018.

PENHORA. Por certidão de **penhora**, extraída dos autos do processo de execução civil n° 1001443-95.2015.8.26.0372, em trâmite perante a 1ª Vara Judicial desta Comarca de Monte Mor, emitida pelo Sr. José Rufino Marinho Gusmão, escrivão judicial II, em 14 de fevereiro de 2018, via www.oficioeletronico.com.br, movida por **BANCO DO BRASIL SA.**, inscrito no CNPJ/MF sob n° 00.000.000/7518-39, em face de **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob n°

(continua no verso)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5o-8eef-482e-adf6-7fddfa750417

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2250037 42720 7554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data Oficial	Fls. verso
7.554	**02/03/2018**	**04**

18.494.251/0001-35 e outros, procede-se a presente averbação da **PENHORA** do imóvel desta matrícula, em conjunto com os imóveis objeto das matrículas nºs 7.552 e 7.553 deste Oficial, para garantia de uma dívida no valor de **R$ 895.065,94** (oitocentos e noventa e cinco mil, sessenta e cinco reais e noventa e quatro centavos). Fica nomeada **depositária** a executada **LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.(JG)

Protocolo nº 46.699, em 23/07/2018.

AV. Nº 08. Em 25/07/2018.

BLOQUEIO. Por determinação do MM. Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi, proferida em 04 de julho de 2018, nos autos do Processo nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em que é exequente BANCO DO BRASIL S/A, e executados PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA. e outros., procede-se a presente averbação do **BLOQUEIO** desta matrícula, em conjunto com os imóveis das matrículas nºs 7.552 e 7.553 deste Oficial, nos termos do disposto no artigo 241, § 3º da Lei de Registros Públicos. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 09. Em 23/09/2021.

DESBLOQUEIO. Por requerimento do interessado BANCO DO BRASIL S/A., regularmente representado, firmado no Município de Curitiba em 06 de julho de 2021, procede-se a presente averbação do **LEVANTAMENTO DO BLOQUEIO** desta

(continua na ficha 05)

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-adf6-7fddfa750417

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S22060374272D-7554

Serviço de Atendimento

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-adf8-7fddfa750417

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	Oficial **23/09/2021**	**05**

matrícula, nos termos do mandado judicial de cancelamento e averbação expedido no autos do Processo de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários nº 1001443-95.2015.8.26.0372, em 18 de junho de 2021, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca de Monte Mor, Dr. Gustavo Nardi. A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331KV000069109JV21F

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 10. Em 23/09/2021.

INEFICÁCIA. Por requerimento do interessado, mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **INEFICÁCIA** do ato registrado sob **R-05** nesta matrícula, consistente na integralização de bens em favor de LUCCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificada, em razão do reconhecimento, nos autos indicados na AV-09, da **fraude à execução.** A Oficial _____ Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331UT000069110RK21S

Protocolo nº 58.114, em 08/07/2021.

AV. Nº 11. Em 23/09/2021.

RETIFICAÇÃO. Por requerimento do interessado mencionado na AV-09, procede-se a presente averbação da **RETIFICAÇÃO** da penhora objeto da AV-07 desta matrícula para constar que os executados são: PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS & CIA LTDA., inscrito no CNPJ/MF sob nº 43.271.642/0001-38; PALIMÉRCIO ANTONIO DE LUCCAS, brasileiro, divorciado, empresário, inscrito no

(continua no verso)

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAEL FERNANDES CANAVITA - 01/07/2022 0807 PROTOCOLO: S220037427207554

Certificado disponibilizado em https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

Para verificar a autenticidade, acesse https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx e digite o hash 5146ed5c-8eef-482e-ad5-7fddfa750477

LIVRO 2 – REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor
Oficial Daniela Rosário Rodrigues

CNS 14.629-0

Matrícula nº	Data	Fls.
7.554	Oficial **23/09/2021**	**05** verso

CPF/MF sob nº 053.371.158-47; IOLANDA DE CAMPOS, brasileira, separada, pensionista, inscrita no CPF/MF sob nº 137.644.338-41, residente neste Município de Monte Mor, na Praça dos Expedicionários nº 32 - Centro, nos termos do mandado judicial mencionado na AV-09. A Oficial Daniela Rosário Rodrigues.

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS – MONTE MOR

Selo: 146290331XM000069111UB217

CERTIDÃO

Certifico, para os devidos fins que a presente certidão é cópia fiel dos dados constantes da referida matrícula e foi extraída na forma do art. 19, § 1°, da Lei n° 6.015/1973.O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Eu, Rafaela Ferraresi Caravita, Escrevente, digitei, imprimi e assinei a presente certidão.

Monte Mor-SP, 30/06/2022 - 08:03.

Firma em 18° RCPNSP, 13° RCPNSP e Tabelionato de Notas de Monte Mor.

Para consulta do QR CODE, basta baixar aplicativo de leitura. Consulte Selo Digital em: https://selodigital.tjsp.jus.br/consulta

Número Selo Digital: 1462903C3IN000095202XQ22B

Ao Oficial	Ao Estado	Ao Ipesp	Ao Sinoreg	Ao TJ	Ao ISS	Ao MP	Total
38,17	10,85	7,43	2,01	2,62	1,91	1,83	64,82

Este documento foi assinado digitalmente por RAFAELA FERRARESI CARAVITA - 01/07/2022 08:07 PROTOCOLO: S2206037427ZD-7554

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MONTE MOR
Estado de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL
Nº: 75128/2022

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 19.42.14.0064.01.0000
Proprietário: PALIMERCIO ANTONIO DE LUCCAS
Promissário:
Endereço: RUA SIQUEIRA CAMPOS, 144
Complemento:
Lote: - **Quadra:** -
Bairro: CENTRO **Cidade:** MONTE MOR
Loteamento: CENTRO **CEP:** 13190-001 **UF:** SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício: 2022

Terreno:	R$ 53.945,60	**Área do Terreno:**	431,36
Construção:	R$ 138.725,46	**Área Construída:**	235,10
Valor Venal Excedente:	R$ 0,00	**Testada Principal:**	11,36
Valor Venal Total:	R$ 192.671,06	**Área Global:**	0,00

CERTIFICO, para os devidos fins e a pedido de pessoa interessada, que em pesquisa em nossos arquivos, constatou-se para a inscrição municipal imobiliária as informações cadastrais e valores venais acima, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial para o exercício de 2022.

A presente certidão não tem validade para fins de ITBI.

Certidão emitida às 10:36:38 horas do dia 01/07/2022 (hora e data de Brasília).
Código de controle da certidão: EE53.C2E7.E735.3DF0

Certidão Emitida Gratuitamente - Válida por 180 dias.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAFAEL SIMONELLI MOBLEY e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/07/2022 às 14:04 , sob o número WMOR22700222130
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001443-95.2015.8.26.0372 e código D1DE967.