

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**

Processo nº: 1008900-36.2024.8.26.0576 - (2024/000418)

**Classe – Assunto Carta Precatória Cível -Construção/Penhora/Avaliação
/Indisponibilidade de Bens**

Requerente: Maria Lúcia de Lima Romanauskas e outro

Requerido: Celia Regina Marinho de Moura

SILVIO ROGERIO BERNARDO, brasileiro, casado, CRECI-SP 218446F, CNAI 37296, CPF 938677008-34, Perito Judicial designado nos autos do Processo à fl. 20/21, onde litigam como requerente Maria Lúcia de Lima Romanauskas e outro, e como requerido Celia Regina Marinho de Moura, em trâmite neste E. Juízo e 6º Ofício Cível da Comarca de São José do Rio Preto-SP, concluindo os trabalhos, vem perante Vossa Excelência da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto- SP, submeter o seu

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA- PTAM

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Terreno localizado à Rua Pedro Amaral, 2554 a 2590, bairro boa vista, São José do rio Preto-SP conforme Matrícula n.º 64.101 cadastro municipal 0207475000, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

Interessado: SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

PTAM elaborado por: Silvio Bernardo – Corretor de imóveis – CRECI 218.446F-SP CNAI 37296

22/10/2024

SILVIO BERNARDO

AVALIADOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296



Vista do Imóvel avaliando

SILVIO BERNARDO
CRECI 218446-F SP

AVALIADOR DE IMÓVEIS
CNAI 37296

Sumário

1. SOLICITANTE	5
2. FINALIDADE.....	5
3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM).....	5
4. DA COMPETÊNCIA.....	5
5. Institutos Normativos.....	6
6. Abreviaturas	6
7. IMÓVEL AVALIANDO	7
8. VISTORIA.....	8
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	8
10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	9
11. Características da Região.....	13
12. CONFRONTAÇÕES	14
13. MAPA DE LOCALIZAÇÃO	14
14. VISTA AÉREA	15
15. METODOLOGIA UTILIZADA.....	15
16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	16
16.1. R1 – Imóvel Referencial 1	16
16.2. R2 – Imóvel Referencial 2	16
16.3. R3 – Imóvel Referencial 3	17
16.4. R4 – Imóvel Referencial 4	17
16.5. R5 – Imóvel Referencial 5	18
16.6. R6 – Imóvel Referencial 6	18
16.7. R7 – Imóvel Referencial 7	19
16.8. R8 – Imóvel Referencial 8	19
16.9. R9 – Imóvel Referencial 9	20
16.10. R10 – Imóvel Referencial 10.....	20
17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES.....	21

Página **3** de **34**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta21

17.2. Homogeneização dos Valores22

18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs.....22

19. NOTAS.....23

20. CONCLUSÃO.....24

21. ANEXOS.....26

21.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer.....26

21.2. Matrícula do Imóvel27

21.3. Certidões Valor Venal34

1. SOLICITANTE

SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda de um Imóvel (terreno) sito à Rua Pedro Amaral, 2554 a 2590, bairro boa vista, São José do rio Preto-SP de propriedade de: Hélio Negrelli Filho e sua esposa Eliana Vieira Barbosa Negrelli, Silvia Negrelli de Moura Azevedo e seu marido Luiz Carlos de Moura Azevedo, Jorone Gestão de ativos Ltda e Célia regina Marinho de Moura, e encontra-se registrado sob as matrículas de n.º 64.101 cadastro municipal 0207475000, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP

3. NÚMERO DESTES PARECER (PTAM)

PTAM - SB 120/2024

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

5. Institutos Normativos

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.

6. Abreviaturas

ATT -Área Total do Terreno

ATC -Área Total construída

AC -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT -Área do terreno

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECISP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

m2 -Metro quadrado

MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

TG -Total Geral

VL -Valor da locação

VM -Valor médio

VV -Valor de venda

7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de Hélio Negrelli Filho e sua esposa Eliana Vieira Barbosa Negrelli; Silvia Negrelli de Moura Azevedo e seu marido Luiz Carlos de Moura Azevedo; Jorone Gestão de ativos Ltda; e Célia regina Marinho de Moura; está localizado à Rua Pedro Amaral, 2554 a 2590, bairro boa vista, São José do rio Preto-SP e encontra-se registrado sob a matrículas de n.º 64.101 cadastro municipal 0207475000, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto-SP nos seguintes termos:

Matrícula 64.101 – Nove prédios com diversos cômodos cada um, sob n.º 2554, 2558 – HC1, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582,2590, da Rua Pedro Amaral, e seu respectivo terreno constituído das partes das datas C e D, parte do quarteirão nº85, com frente para a citada Rua Pedro Amaral, onde mede 48 metros; nos fundos por uma linha quebrada de 3 dimensões que a partir do Sr Chaim José Elias mede 44,00 metros e faz divisa com Francisco Honsi; daí deflete a esquerda e mede 6,70 metros, defletindo a direita medindo 4,00 metros, fazendo divisa nessas duas faces com Hélio Negrelli e de um lado onde faz divisa com Chaim José Elias, mede 33,00 metros, por 26,30 metros de outro lado onde faz divisa com Jorge Amaral, situado na Boa Vista, bairro deste comarca e cidade de São José do Rio Preto, cadastrado na Pref. Mun. Local sob nº 0207475000 01, 0207476000 01, 0207477000 01, 0207478000 01, 0207479000 01 e 0207488000 01. Proprietários: HÉLIO NEGRELLI FILHO, brasileiro, casado, médico veterinário, RG nº 218.714 DFSP-DF, e CPF nº 033.895.881-91, e s/m ELIANA VIEIRA BARBOSA NEGRELLI, brasileira, do lar, ambos casados sob o regime de comunhão de bens, após a lei 6.515/77, com pacto antenupcial registrado sob o nº 2.728 do 1 CRI, da cidade de Piracicaba-SP, ela portadora do RG nº 3.924.516-SSP-SP, residentes no sítio Paraíso – fazenda felicidade, neste município; JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI, engenheiro, brasileiro, separado judicialmente, RG nº 3.936.913-SSP-SP, e CPF nº 363.8014.078/04, residente a Rua da mata, nº 109, apto 23, na cidade de São Paulo-SP, WILSON FÁBIO NEGRELLI, médico, e s/m CELINA COTEGIPE NEGRELLI, do lar, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens antes da Lei 6.515/77, portadores respectivamente do RG nº 4.364.384 SSP-SP e RG 13.198.455 SSP-SP e CPF 771.285.758/04, residentes à Rua dona catarina nº 154, na cidade de São Paulo-SP, e SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO, professora e s/mº LUIZ CARLOS DE MOURA AZEVEDO, do comércio, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens antes da Lei 6.515/77, portadores respectivamente do RG 3.838.712 SSP-SP e RG 3.705.737 SSP-SP, inscritos no CPF 546.356.758/15 e 462.876.048/91, residentes à Rua Pio XI, nº 2014, na cidade de São Paulo-SP. REGISTRO ANTERIOR – matrículas nº 16.742 e 16.746, deste cartório.

AV. 015/64.101 - Requereu-se em 07 de março de 2014, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 0207475000.

AV. 016/64.101- Protocolo nº 426.761 de 12/03/2014 – Por escritura pública lavrada pelo Tabelião de notas e de protesto de títulos do município e comarca de Mirassol-SP, aos 07 de Página 7 de 34

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

março de 2014, no livro 225, as fls 119/123, os co-proprietários WILSON FÁBIO NEGRELLI e CELINA COTEGIPE NEGRELLI, (já qualificados), VENDERAM UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 25% no comum do imóvel objeto desta matrícula, a JORONE GESTÃO DE ATIVOS LTDA, com sede nesta cidade à Rua Marechal Deodoro, nº 3011, 3º andar, centro, inscrito no CNPJ/MF 12.656.797/0001-69.

AV. 021/64.101 – Protocolo nº 464.609 de 18/11/2015: - Por carta de arrematação, expedida pela 35ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, em 1 de outubro de 2015, nos autos do proc. nº 0152977-03.2022.8.26.0100 movido por FRANCISCO LEAL, contra JOSÉ RAIMUNDO NEGRELLI e outros, consta que uma parte ideal consistente em vinte e cinco por cento (25%) do imóvel objeto da presente matrícula, foi arrematada em hasta pública por CÉLIA REGINA MARINHO DE MOURA, brasileira, solteira, médica veterinária, residente nesta cidade, na Rua Candido Leite Neves nº148, portadora do RG nº19.967.200-3 e do CPF nº 070.503.168-30.

OBS: atualmente não existem os nove prédios que constam na matrícula, somente o terreno com a área total de 2.206,70m² comprovados com a medição do mesmo acompanhado de engenheiro civil. Portanto vale a metragem constante na certidão de valor venal da Prefeitura de São José do Rio Preto.

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor. Estava presente o Sr. Marcos, pessoa que ocupa o espaço segundo informação do mesmo, há 15 anos, no dia 02/10/2024 no período da manhã (a partir nas 09h30m) sendo verificada e analisado o terreno objeto desta avaliação.

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

São apresentadas em tabelas a seguir as características que descrevem o imóvel avaliando.

Sobre o Terreno	
Frente	49m
Fundos	49m
Extensão	45m

Área terreno	2206,70m ²
Topologia	plano
Posição	Meio da quadra

10. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO









11. Características da Região

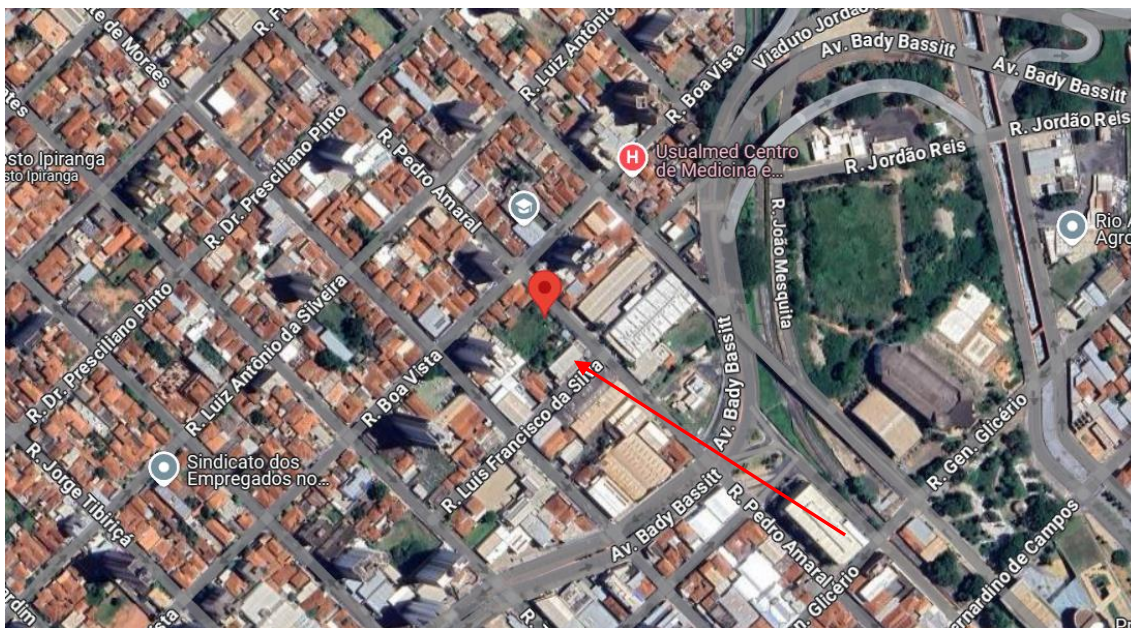
O imóvel avaliando está localizado à Rua Pedro Amaral, 2554 a 2590, bairro boa vista, São José do rio Preto-SP, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

Sobre a Região

Sobre a Região
Zoneamento: Misto
Principal Avenida próxima: Av. Bady Bassit

Elementos valorizantes nas proximidades
Pronto atendimento médico de urgência UBS
Praças
Vários Pontos de ônibus
Várias Padarias
Vários restaurantes
Açougues
Supermercados
Shoppings
Academias
Agência dos Correios
Hospital
Colégios de ensino fundamental e médio
Escolas de ensino infantil
Prefeitura
Farmácias
Agências de grandes bancos nacionais

14. VISTA AÉREA



Fonte: https://www.google.com.br/maps/place/R.+Pedro+Amaral,+2550++Boa+Vista,+S%C3%A3o+Jos%C3%A9+do+Rio+Preto++SP,+15025043/@20.8060121,49.3836238,823m/data=!3m2!1e3!4b1!4m5!3m4!1s0x94bdad438f20213d:0x6612ce9a31952241!8m2!3d20.8060121!4d49.3810489?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTAwMi4xIKXMDSoASAFQAw%3D%3D. Acesso em 08/10/2024 10h27m.

15. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

16. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 10 (dez) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis, todos com localização em bairros próximos ao imóvel avaliando. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

16.1. R1 – Imóvel Referencial 1



R\$ 690.000,00 – 441m²

Rua Doutor Presciliano Pinto, 1620 - Boa Vista, São José do Rio Preto – SP; *Detalhes: Projeto aprovado, subterrâneo 1º e 2º. Com nova lei poderá ser prédio alto. Com alambrado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-441m2-venda-RS690000-id-2735569336/>

16.2. R2 – Imóvel Referencial 2



R\$ 1.250.000,00 - 634 m²

Rua Delegado Pinto de Toledo - Centro, São José do Rio Preto – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-634m2-venda-RS1250000-id-2585224796/>

Página **16** de **34**

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.3. R3 – Imóvel Referencial 3



R\$ 1.000.000,00 - 686m²

Rua Silva Jardim - de 2651/2652 a 3398/3399

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/area-a-venda-686-m-por-r-1-000-000-00-centro-sao-jose-do-rio-preto-sp-1344270915?lis=listing_1100

16.4. R4 – Imóvel Referencial 4



R\$ 3.600.000,00 – 1.650m²

Rua Coronel Spínola de Castro - Centro, São José do Rio Preto – SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1650m2-venda-RS3600000-id-2567876752/>

Página 17 de 34

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

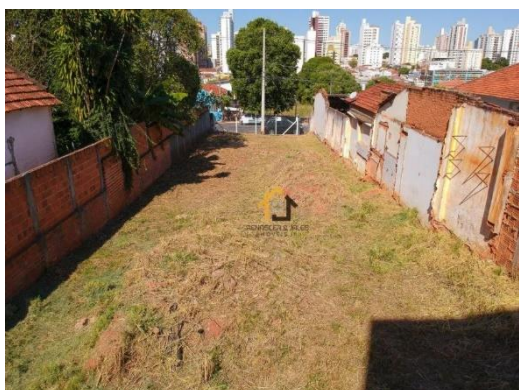
CNAI 37296

16.5. R5 – Imóvel Referencial 5



R\$ 1.300.000,00 – 968 m²
Rua Luiz Antonio da Silveira, 1112/1122 – Boa Vista
Imóvel vendido por imobiliária RIOBENS

16.6. R6 – Imóvel Referencial 6



R\$ 980.000,00 – 1.100m²
Boa Vista – São José do Rio Preto-SP
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1100m2-venda-RS980000-id-2645717298/>

16.7. R7 – Imóvel Referencial 7



R\$ 1.100.000,00- 1.014m²

Boa Vista – São José do Rio Preto-SP

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1014m2-venda-RS1100000-id-2555576824/>

16.8. R8 – Imóvel Referencial 8



R\$ 1.990.000,00 – 1.359m²

Rua General Glicério - de 2546/2547 a 4898/4899

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/oportunidade-exclusiva-para-venda-e-ou-locacao-excelente-area-comercial-na-vila-redentora-1338040858?lis=listing_1100

Página 19 de 34

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

16.9. R9 – Imóvel Referencial 9



R\$ 1.190.000,00 – 1.100m²

Rua Luiz Antônio da Silveira - Boa Vista

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1100m2-venda-RS1190000-id-2625303064/>

16.10. R10 – Imóvel Referencial 10



R\$ 3.500.000,00 – 2.080 m²

Coronel Spínola de Castro , Centro, São José do Rio Preto

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-com-garagem-sp-sao-jose-do-rio-preto-jardim-dos-seixas-180m2-RS2600/id-24110305/>

Página 20 de 34

SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296

17. ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

17.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{Valor Anunciado} (-) \frac{\text{Valor anunciado} \times 5}{100}$$

100

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área construída (m²)”.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Doutor Presciliano Pinto, 1620 - Boa Vista	441	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ (34.500,00)	R\$ 1.486,39
R2	Rua Delegado Pinto de Toledo - Centro	634	Anúncio	R\$ 1.250.000,00	R\$ (62.500,00)	R\$ 1.873,03
R3	Rua Silva Jardim - de 2651/2652 a 3398/3399	686	Anúncio	R\$ 1.000.000,00	R\$ (50.000,00)	R\$ 1.384,84
R4	Rua Coronel Spínola de Castro - Centro	1650	Anúncio	R\$ 3.600.000,00	R\$ (180.000,00)	R\$ 2.072,73
R5	Rua Luiz Antonio da Silveira, 1112/1120	968	Venda realizada	R\$ 1.300.000,00	-	R\$ 1.342,98
R6	Boa Vista	1100	Anúncio	R\$ 980.000,00	R\$ (49.000,00)	R\$ 846,36
R7	Boa Vista	1014	Anúncio	R\$ 1.100.000,00	R\$ (55.000,00)	R\$ 1.030,57
R8	Rua General Glicério - de 2546/2547 a 4898/4899	1359	Anúncio	R\$ 1.990.000,00	R\$ (99.500,00)	R\$ 1.391,10
R9	Rua Luiz Antônio da Silveira - Boa Vista	1100	Anúncio	R\$ 1.190.000,00	R\$ (59.500,00)	R\$ 1.027,73
R10	Coronel Spínola de Castro , Centro	2080	Anúncio	R\$ 3.500.000,00	R\$ (175.000,00)	R\$ 1.598,56
					Total:	R\$ 14.054,28
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 1.405,43

17.2. Homogeneização dos Valores

Em razão do imóvel avaliando e dos imóveis referenciais tratar-se de terreno, não há a necessidade de depreciação pelo fator IDADE DOS IMÓVEIS serem calculados.

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor homogeneizado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:	R\$ 3.101.358,42
--	-------------------------

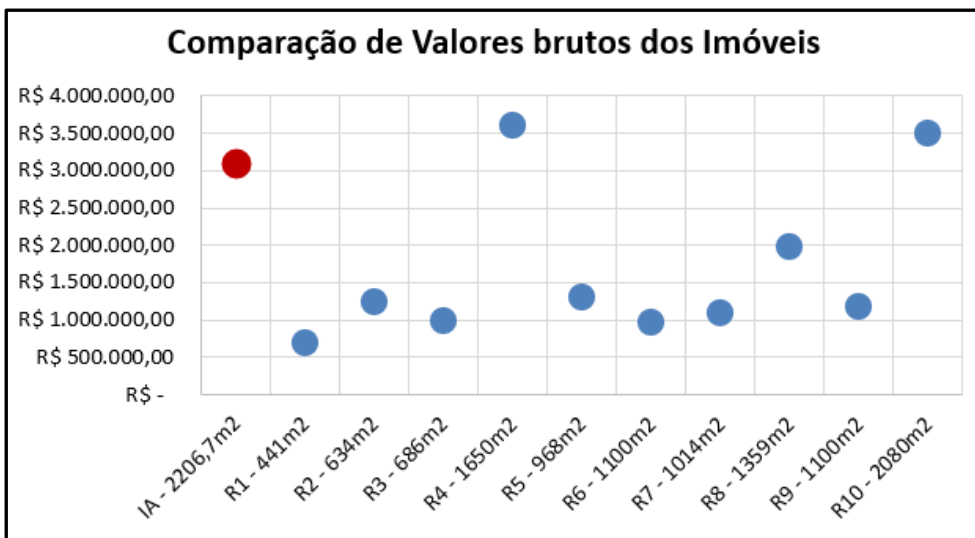
18. GRÁFICO COMPARATIVO DE VALORES DO IA E Rs

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

O primeiro gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis, ou seja, os seus valores integrais, na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Em ambos os gráficos, na cor azul estão representados os imóveis referenciais (Rs) e na cor vermelha está apresentado o imóvel avaliando (IA), objeto deste parecer. Ambos os imóveis estão apresentados nos gráficos pela sua abreviatura, seguida da sua metragem quadrada, conforme dados pesquisados e considerados na avaliação ora realizada.

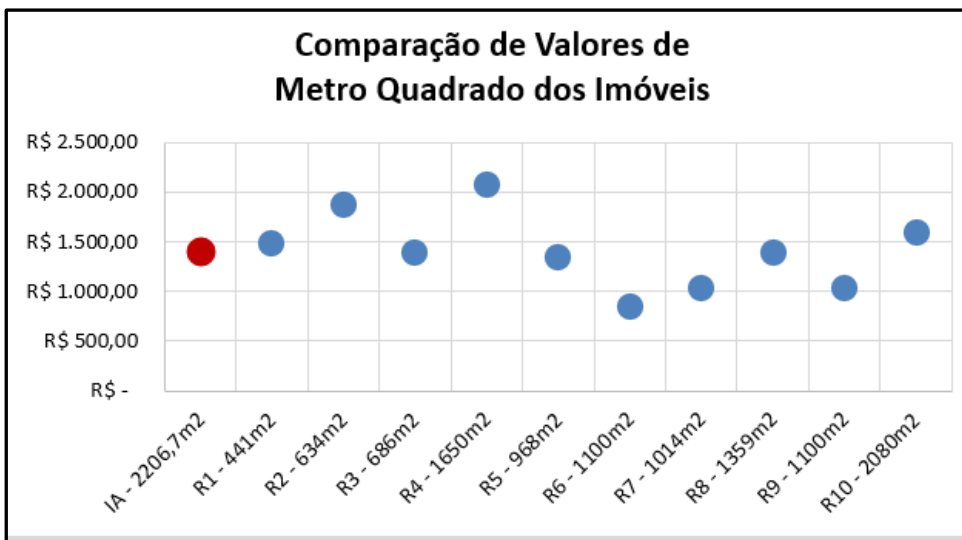


SILVIO BERNARDO

CORRETOR DE IMÓVEIS

CRECI 218446-F SP

CNAI 37296



19. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se inclinação do terreno, características desvalorizantes, tal qual área de alagamento e presença de feiras livres, dentre tantas outras, bem como outros elementos influenciam o crescimento do valor do imóvel pela característica de seu entorno pelas melhorias públicas desejáveis e aspectos naturais. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, as possíveis influências supramencionadas não foram consideradas, uma vez que os imóveis referenciais obtidos se situam nas imediações do imóvel avaliando.

Portanto, todos os imóveis referidos neste parecer, tanto os referenciais quanto o avaliando, possuem a mesma proximidade com as características públicas valorizantes e desvalorizantes, tornando desnecessário, matematicamente, considerá-las, especificamente para este caso.

Os imóveis referenciais não foram passíveis de vitória por parte deste corretor, sendo assim foi considerado o estado de conservação onde estão os imóveis tomados como referências.

20. CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis com elementos e características comparáveis e por meio do tratamento técnico e ponderações dos seus atributos, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicadas as devidas técnicas de homogeneização que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações específicas do Mercado Imobiliário e após a análise de inferência estatística, a despeito de outros ramos da economia, conclui-se o quanto segue acerca do Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ R\$ 3.101.358,42

(três milhões, cento e um mil, trezentos e cinquenta e oito reais e quarenta e dois centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Sem mais a dar trato, encerro o presente trabalho e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente



SILVIO ROGERIO BERNARDO - CRECI 218446/SP CNAI 37296

São José do Rio Preto, 22 de outubro de 2024

Anexo V

COFECI

2ª Região - São Paulo

DECLARAÇÃO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nome do Corretor de Imóveis: Silvio Rogerio Bernardo, CPF nº 93867700834, RG nº 8.063.604-4 SSP/SP, CRECI nº 218446, Endereço: Luiz Vaz de Camoes 2520 Apto 72 Vila Redentora, Sao Jose do Rio Preto-SP. Declara a emissão de PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA relativo ao imóvel com as seguintes características:

Imóvel Urbano tipo: Terreno

Por solicitação judicial:

Nº do Processo: 1008900362024826

Vara Cível

Comarca: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO - SP

SAO JOSE DO RIO PRETO-SP , 24 de Outubro de 2024

Assinatura do requerente

Espaço reservado para o CRECI

Foi emitido o SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 084352



Recebi, nesta data, o SELO CERTIFICADOR DIGITAL nº 084352, 24 de Outubro de 2024

21. ANEXOS

21.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- Nome: SILVIO ROGERIO BERNARDO
- Qualificação: Corretor de Imóveis
- CRECI: 218446 F - 2ª Região (São Paulo)
- CNAI: 37296
- Endereço: Rua Luiz Vaz de Camões, 2520 apto72
- Telefone: (17) 99110-6941
- E-mail: silvio.bernardo@creci.org.br


Habilidades Profissionais

- Experiência na área Imobiliária como Corretor de Imóveis desde 2021;
- Experiência no mercado imobiliário como Gestor de Área habitacional em empresa pública de 2017 a 2020.

Formação Acadêmica

- Graduado em Administração de Empresas
- Pós-graduado em Gestão de pequenas e médias empresas - UNORP
- MBA em Gestão Estratégica – USP

21.2. Matrícula do Imóvel



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0064101-91

1.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

São José do Rio Preto

Oficial

GUMERCINDO DE SBTA

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 06 DE DEZEMBRO DE 19 93

MATRICULA
64.101


FICHA
001

IMÓVEL:- Nove prédios com diversos cômodos cada um, sob nºs.2554, 2558-HC-1, HC-2, HC-3 e HC-4, 2566, 2574, 2582, 2590, da rua Pedro Amaral, e seu respectivo terreno constituído de partes das datas C e D, parte do -
quarteirão nº.85, com frente para a citada rua Pedro Amaral, onde mede 48,00 metros; nos fundos por uma li-
nha quebrada de três dimensões que a partir do Sr. Chain José Elias mede 44,00 metros e faz divisa com Fran-
cisco Honsi; daí deflete a esquerda e mede 6,70 metros, defletindo a direita medindo 4,00 metros, fazendo -
divisa nessas duas faces com Hélio Negrelli e de um lado onde faz divisa com Chain José Elias, mede 33,00 -
metros, por 26,30 metros de outro lado onde faz divisa com Jorge Amaral, situado na Rua Vista, bairro desta
cidade e comarca de São José do Rio Preto. Cadastrado na Pref. Mun. Local sob nº.0287475 000 01, 0287476 -
000 01, 020 7477 000 01, 020 7478 000 01, 020 7479 000 01 e 020 7480 000 01. PROPRIETARIOS:- HELIO NEGRELLI
FILHO, brasileiro, casado, médico veterinário, RG.218.714-DFSP/DF e CPF.033.895.881/91, e s/m. ELIANA VIEI-
RA BARBOSA NEGRELLI, brasileira, do lar, ambos casados sob o regime de comunhão de bens, após a lei 6.515/-
77, com pacto antenupcial registrado sob nº.2.728 no 1º ofício, da cidade de Piracicaba-sp, ela portadora do -
RG.3.924.516-SSP/SP, residentes no Sítio Paraíso-Fazenda Felicidade, neste município; JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI
LI, engenheiro, brasileiro, separado judicialmente, RG.5.936.911-SSP/SP, e CPF.363.804.078/04, residente a
rua da Mata, nº.109, aptº.23, na cidade de São Paulo-SP; WILSON FÁBIO NEGRELLI, médico e s/m. CELINA COTEGI-
PE NEGRELLI, do lar, ambos brasileiros, casados no regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, porta-
dores respectivamente do RG.4.364.384 -SSP/SP e RG.15.198.435-SSP/SP e CPF.771.285.758/04, residentes a rua
Dona Catarina, nº.154, na cidade de São Paulo-SP; e SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO, professora e s/m. -
LUIZ CARLOS DE MOURA AZEVEDO, do comércio, ambos brasileiros, casados em regime de comunhão parcial de bens
após a lei 6.515/77; portadores respectivamente do RG.3.838.712-SSP/SP e RG.3.705.737-SSP/SP, inscritos no-
CPF.546.356.758/15 e 462.876.048/91, residentes a rua Pio XII, nº.2014, na cidade de São Paulo-SP. REGISTRO-
ANTERIOR:- Matrículas nºs. 16.742 e 16.743 deste cartório, o referido e verdade e dos fe. O Oficial,

R.001/64.101:- Por Auto de Penhora, passado pelo Oficial de Justiça, do Serviço Anexo das Fazendas desta
comarca de São José do Rio Preto, aos 24 de Abril de 2.000, nos Autos de Execução Fiscal (Proc. n.º
9625/96-SRF), movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, contra HELIO NEGRELLI FILHO e sua mulher
ELIANA VIEIRA BARBOSA NEGRELLI; JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI; WILSON FÁBIO NEGRELLI e sua mulher CELINA COTEGIPE
NEGRELLI; e SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO e seu marido LUIZ CARLOS DE MOURA AZEVEDO, (já qualificados),
consta que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO, para garantia da execução no valor de R\$ 230,96
(Duzentos e trinta reais e noventa e seis centavos). São José do Rio Preto, 12 de Maio de 2.000. O
Oficial,

R.002/64.101 Por auto de penhora, passado pela Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas desta
comarca, em 14 de julho de 2000, nos autos de Execução Fiscal (Proc. n.º 9.624/96), movida pelo MUNICÍPIO
DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, contra HÉLIO NEGRELLI FILHO, JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI, (.....SEGUE NO VERSO.....)

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: 111.677.008-11 DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estruturado de Imóveis

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0054101-91

MATRÍCULA

64.101

FICHA

001
VERSO

WILSON FÁBIO NEGRELLI e SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO (já qualificados), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 67,54 (sessenta e sete reais e cinquenta e três centavos). São José do Rio Preto, 02 de AGOSTO de 2.000.- O OFICIAL,





R.003/64.101.- Por mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca da capital - SP, em 27 de setembro de 2.001, nos autos da Ação Ordinária (Proc. nº 1.537/85), movida por NATALÍCIO GOMES PATRIOTA, brasileiro, casado, aposentado, residente na avenida Mazzei nº 1.290 aptº 102, portador do Rg. 625.784 e CPF: 109.977.928-68, MARCELO DE ANDRADE PICCIARUCCI, brasileiro, casado, engenheiro, residente na avenida Mazzei nº 1.298 aptº nº 122, portador do Rg. 9.547.930 e CPF. 954.902.808-91, BOLESIAU BARANKIEWICA, brasileiro, casado, funcionário público, residente na avenida Mazzei nº 1.298 aptº nº 152, portador do Rg. 1.160.827, e CPF. 063.603.188-53, EDIVANDO PEREIRA, brasileiro, funcionário público, residente na avenida Mazzei nº 1.298 aptº nº 84, portador do Rg. 4.822.028 e CPF. 563.796.098-49, contra CONSTRUTORA ELITE LTDA, consta que uma parte ideal correspondente a vinte e cinco por cento (25%) do imóvel objeto da presente matrícula, pertencente a José Romualdo Negrelli (já qualificado), foi penhorada para garantia da execução no valor de Cr\$ 5.300.000,00 (cinquenta e um milhões e trezentos mil cruzeiros).- São José do Rio Preto, 25 de OUTUBRO de 2.001.- O OFICIAL,

R.004/64.101 Por auto de penhora, passado pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, em 12 de junho de 2.001, nos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 9.622/96), movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, contra HELIO NEGRELLI FILHO, JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI, WILSON FÁBIO NEGRELLI e SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO (já qualificados), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 696,33 (seiscentos e noventa e seis reais e trinta e três centavos). São José do Rio Preto, 01 de AGOSTO de 2.002.- O OFICIAL,


R.005/64.101.- Por auto de penhora, passado pelo Oficial de Justiça do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca, em 04 de julho de 2.002, nos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 9.623/96), movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, contra SILVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO, HELIO NEGRELLI FILHO, JOSÉ ROMUALDO NEGRELLI e WILSON FÁBIO NEGRELLI (já qualificados), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 158,55 (cento e cinquenta e oito reais e cinquenta e cinco centavos). São José do Rio Preto, 12 de AGOSTO de 2.002.- O OFICIAL,

(,SEQUE FICHA 002.)

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: "" 677.598 "" DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51

<p>LIVRO Nº 01 - REGISTRO GERAL <small>Operador Nacional de Registro de Imóveis</small></p>		<p>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p>	
<p>São José do Rio Preto</p>		<p>São José do Rio Preto</p>	
<p>Matrícula: 64.101</p>		<p>Ficha: 002</p>	
		<p>Oficial: GUMERCINDO DE SETA</p>	
<p>Código Nacional de Matrícula 111427.1.0064101-01</p>			
<p>R.006/64.101:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 29ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP., em 26 de março de 2009, nos autos de Execução de Sentença (Proc. n° 2.179/04), movida por <u>ELIO BOSI PICCHIOTTI</u>, italiano, casado, comerciante, residente em São Paulo-SP., na rua Inglês de Souza n° 228, portador do Rg. n° 761.967 e do CPF n° 045.203.278-49, contra <u>JOSÉ RONIVALDO NEGRELLI</u> (já qualificado), consta que uma parte ideal correspondente a vinte e cinco por cento (25%) do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorada para garantia da execução no valor de R\$ 695.986,44 (seiscentos e noventa e cinco mil, novecentos e oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos). - São José do Rio Preto, 04 de Maio de 2.009. - O OFICIAL, </p>			
<p>R.007/64.101:- Por Mandado expedido pelo Juízo de Direito de 13ª Oficial Civil Central da Capital do Estado, em 01 de julho de 2009 (processo n°583.00.1997.514672-3-000000-000 - ordem n°. 819/1997), consta que 25% do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade de <u>JOSÉ RONIVALDO NEGRELLI</u> (já qualificado), foi objeto de PENHORA movida por <u>ELIO BOSI PICCHIOTTI</u>, italiano, casado, comerciante, portador do RG-761.967 e CPF 045.203.278/49, residente e domiciliado à Rua Inglês de Souza n°. 228, na Capital do Estado, para garantia da dívida de R\$456.204,34 (quatrocentos e cinquenta e seis mil, duzentos e quatro reais e trinta e quatro centavos). - São José do Rio Preto, 27 de julho de 2.009. O Oficial, </p>			
<p>AV.008/64.101:- Requeru-se nos termos do Artigo 211, Inciso I, item "g", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, a presente para constar que, o nome correto da co-proprietária SILVIA, constante da abertura desta matrícula, é SYLVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO e não como constou, nos termos da certidão de casamento matrícula: 110040 01 55 1978 2 00068 148 0000857 28, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do 1º Subdistrito desta cidade e comarca. - São José do Rio Preto, 04 de Novembro de 2.011. O Oficial, </p>			
<p>AV.009/64.101:- Requeru-se nos termos do Artigo 213, Inciso I, item "g", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, a presente para constar que, as co-proprietárias constantes da abertura desta matrícula, <u>ELIANA VIEIRA BARBOSA NEGRELLI</u> atualmente acha-se inscrita no CPF/MF.304.165.368/08, conforme consulta pública ao cadastro de pessoas físicas da Secretaria da Receita Federal; e SYLVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO e s/m° LUIZ CARLOS DE MOURA AZEVEDO atualmente são portadores do RG.3.838.712-8-SSP/SP e do RG.3.705.737-6-SSP/SP, respectivamente; conforme cópias autenticadas dos referidos documentos. - São José do Rio Preto, 04 de Novembro de 2.011. O OFICIAL, </p>			
<p>(CONTINUA NO VERSO)</p>			
<p>SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51</p>			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO ROGERIO BERNARDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 16:02, sob o número WSRP24704913490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008900-36.2024.8.26.0576 e código TebfaVC6.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA
64.101

VERSO
002

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0064101-91

R.010/64.101:- Por escritura pública lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do município de Bady Bassitt, desta comarca, aos 30 de Dezembro de 2010, no livro 241, às páginas 241/243, os co-proprietários HÉLIO NEGRELLI FILHO e sua mulher ELIANA VIEIRA BARBOSA NEGRELLI; SYLVIA NEGRELLI DE MOURA AZEVEDO e seus marido LUIZ CARLOS DE MOURA AZEVEDO, (já qualificados), DOARAM A PARTE IDEAL CORRESPONDENTE À 50% do imóvel objeto desta matrícula, a seus sobrinhos FERNANDA ASSAD NEGRELLI, RG.25.101.662-6-SSP-SP e CPF/MF.196.770.428/74, e OTÁVIO ASSAD NEGRELLI, RG.25.101.663-8-SSP-SP e CPF/MF.223.685.108/18, brasileiros, solteiros, maiores, empresários, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo/SP, na Rua Grumete Sandoval dos Santos, n° 241, Morumbi, pelo valor de R\$72.000,00 (Setenta e Dois Mil Reais). Para fins do artigo 548 do Código Civil, os doadores deixam de reservar para si o usufruto vitalício sobre o imóvel doado, em razão de possuírem outros bens e rendimentos que lhes garantem manutenção e subsistência.- São José do Rio Preto, 31 de Novembro de 2.011. O OFICIAL,

AV.011/64.101:- Por certidão, expedida pelo Juízo da 1ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, em 13 de Fevereiro de 2013, nos autos de Execução Trabalhista (Proc. n° 189180-03.2008), movida por CELIA REGINA MARINHO DE MOURA, inscrita no CPF sob n° 070.503.168-20, contra JOSE ROMUALDO NEGRELLI (já qualificado), consta que a parte ideal pertencente ao executado, correspondente a 25% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorada para garantia da execução de valor de R\$ 131.408,70 (cento e trinta e um mil, quatrocentos e oito reais e setenta centavos). São José do Rio Preto, 21 de Fevereiro de 2.013. O OFICIAL,

AV.012/64.101-Protocolo n°426.761 de 12/03/2014:- Nos termos do Artigo 213 Inciso I, item "a", da Lei 6.015/73 de Registros Públicos, faz-se a presente para constar que, o número correto da Cédula de Identidade de WILSON FABIO NEGRELLI, constante na abertura desta matrícula, é RG. 4.364.380-SSP-SP, e não como constou, devido a equívoco na tomada de dados.- São José do Rio Preto, 24 de Março de 2.014.- O OFICIAL,

AV.013/64.101-Protocolo n°426.761 de 12/03/2014:- Requereu-se em 07 de março de 2014, para constar que, os co-proprietários WILSON FABIO NEGRELLI e s/m°. CELINA COTEGIPE NEGRELLI, do imóvel objeto desta matrícula, DIVORCIARAM-SE CONSENSUALMENTE, nos termos da averbação feita a margem do assento de casamento, sob n°. 2.649, feito às fls.099, do livro B-010, pelo Oficial do Registro Civil de Pessoas Naturais do 32ºsubdistrito de São Paulo, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, CELINA COTEGIPE PÉLICO, conforme documentos arquivados, quando praticada (.....CONTINUA NA FICHA 003.....)

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: *** 677 008-** DATA: 30/08/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>Operador Nacional de Registro de Imóveis</p>	<p>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS</p> <p>São José do Rio Preto</p> <p>Oficial</p> <p>GUMERCINDO DE SETA</p> <p>Código Nacional de Matrícula 111427.2.0064101-91</p>
<p>MATRÍCULA</p> <p>64.101</p>	<p>FICHA</p> <p>003</p>
<p>à AV.011, da matrícula n°. 50.508, neste Oficial.- São José do Rio Preto, 24 de Março de 2.014.- O OFICIAL, _____</p>	
<p><u>AV.014/64.101-Protocolo n°426.761 de 12/03/2014:-</u> Requereu-se em 07 de março de 2014, para constar que, a co-proprietária <u>CELINA COTEGIPE PÉLICO</u>, do imóvel objeto desta matrícula, é portadora do CPF/MF. 331.771.418/27, conforme consulta pública de pessoa física expedida pela Secretária da Receita Federal.- São José do Rio Preto, 24 de Março de 2.014.- O OFICIAL, _____</p>	
<p><u>AV.015/64.101-Protocolo n°426.761 de 12/03/2014:-</u> Requereu-se em 07 de março de 2014, a presente para constar que o imóvel objeto da matrícula supra, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal sob n° 0207475000.- São José do Rio Preto, 24 de Março de 2.014. O Oficial, _____</p>	
<p><u>R.016/64.101-Protocolo n°426.761 de 12/03/2014:-</u> Por escritura pública lavrada pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos do município e comarca de Mirassol/SP, aos 07 de março de 2014, no livro 225, as fls. 119/123, os co-proprietários <u>WILSON FABIO NEGRELLI</u> e <u>CELINA COTEGIPE PÉLICO</u>, (já qualificados) <u>VENDERAM UMA FRAÇÃO IDEAL CORRESPONDENTE A 25% NO COMUM</u> do imóvel objeto desta matrícula, a <u>JORONE GESTÃO DE ATIVOS LTDA</u>, com sede nesta cidade, à Rua <u>Marschal Deodoro</u>, n° 3011, 3 Andar, Centro, inscrito no CNPJ/MF. 12.656.791/0001-69, pelo valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).- São José do Rio Preto, 24 de Março de 2.014. O OFICIAL, _____</p>	
<p><u>AV.017/64.101 - Protocolo n° 432.053 de 13/05/2014:-</u> Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 36ª Vara Cível de São Paulo-SP, em 11 de Junho de 2014, nos autos de Execução Civil (Proc. n° 583.00.1999.041348-29), movida por <u>ROMUALDO MASSARO BIANCHI</u>, inscrita no CPF. sob n° 190.264.318-64, contra <u>JOSE ROMUALDO NEGRELLI</u> (já qualificado), consta que a parte ideal pertencente ao executado, correspondente a 25% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorada para garantia da execução no valor de R\$ 154.628,82 (cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e vinte e oito reais e oitenta e dois centavos). São José do Rio Preto, 18 de Junho de 2.014. O OFICIAL, _____</p>	
<p><u>AV.018/64.101 - Protocolo n° 454.261 de 11/05/2015:-</u> Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo n° 201505.0710.00055061-IA-051, extraído do Processo n° 01239002219965150065, (CONTINUA NO VERSO)</p>	
<p>SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51</p>	

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

MATRÍCULA: 64.101 VERSO: 003

Código Nacional de Matrícula: 211427.2.0049101-91

por ordem do Tribunal Superior do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Vara do Trabalho de Tupã-SP, em 07 de Maio de 2015, foi determinada a presente para constar que a parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a JOSÉ RONUALDO NEGRELLI, (já qualificado), encontra-se **INDISPONÍVEL**; conforme consta do Registro nº 11.058 do Livro de Registros de Indisponibilidades.- São José do Rio Preto, 12 de Maio de 2.015.- O OFICIAL, _____

AV.019/64.101 - Protocolo nº 457.916 de 16/07/2015:- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 201507.1415.00064315-IA-460, extraído do Processo nº 01239002219965150065, por ordem do Tribunal Superior do Trabalho-SP, Vara do Trabalho de Tupã, em 14 de Julho de 2015, foi determinada a presente para constar que a parte ideal do imóvel da presente matrícula, pertencente a FERNANDA ASSAD NEGRELLI, inscrito no CPF sob nº 196.770.428-74, encontra-se **INDISPONÍVEL**, conforme consta do Registro nº 11.103 do Livro de Registros de Indisponibilidades.- São José do Rio Preto, 22 de Julho de 2.015.- O OFICIAL, _____

AV.020/64.101 - Protocolo nº 458.931 de 05/08/2015:- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 201508.0416.00064789-NA-011, extraído do Processo nº 01239002219965150065, por ordem do Tribunal Superior do Trabalho-SP, Vara do Trabalho de Tupã-SP, em 04 de Agosto de 2015, foi determinada a presente para constar que fica cancelada a indisponibilidade referida na AV.018 desta matrícula.- São José do Rio Preto, 10 de Agosto de 2.015.- O OFICIAL, _____

R.021/64.101 - Protocolo nº 464.609 de 18/11/2015:- Por carta de arrematação, expedida pela 35ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP., em 1º de outubro de 2015, nos autos do Proc. nº 0152977-03.2002.8.26.0100, movido por FRANCISCO LEAL, contra JOSÉ RONUALDO NEGRELLI e outros, consta que uma parte ideal consistente em vinte e cinco por cento (25%) do imóvel objeto da presente matrícula, foi arrematada em hasta pública, por CÉLIA REGINA MARINHO DE MOURA, brasileira, solteira, médica veterinária, residente nesta cidade, na rua Candido Leite Neves nº 148, portadora do Rg. nº 19.967.200-3 e do CPF nº 070.503.168-30, pelo valor de R\$ 310.388,09 (trezentos e dez mil, trezentos e oitenta e oito reais e nove centavos). São José do Rio Preto, 11 de Dezembro de 2.015. O OFICIAL, _____

(.....CONTINUA NA FICHA 004.....)

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: ***.677.008-** DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21.51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVIO ROGERIO BERNARDO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/10/2024 às 16:02, sob o número WSRP24704913490. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008900-36.2024.8.26.0576 e código TebfaVC6.



ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Código Nacional de Matrícula 111427.2.0064101-91
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS


São José do Rio Preto
Oficial Interino
LUÍS HENRIQUE MONTEMOR FORTES

MATRÍCULA
64.101


FICHA
004

CNS
11.142-7

AV.22/64101 - Protocolo nº 606.600 de 11/05/2022 (selo digital: 11142733100000061719522S):- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 202112.0611.01935617-TA-610, extraído do Processo nº 01239002219965150065, por ordem da Vara do Trabalho de Tupã-SP, em 06 de dezembro de 2021, cancela-se a indisponibilidade referida na Averbação nº 18, objeto desta matrícula, nos termos do inciso I do artigo 250, da Lei dos Registros Públicos.- São José do Rio Preto, 25 de maio de 2022.- O Oficial, 

AV.23/64101 - Protocolo nº 615.740 de 09/09/2022 (selo digital: 11142733100000067146432L):- Por Certidão, expedida pelo 2º Ofício Cível de São Paulo/SP, em 09 de setembro de 2022, nos autos de Execução Civil (Processo nº 0828542-60.1998.8.26.0100), movida por ISAIAS BISSOTO, CPF/MF.513.216.379-34, contra JORONE GESTÃO DE ATIVOS LTDA, (já qualificada), consta que 25% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 3.031.250,35 (três milhões, trinta e um mil, duzentos e cinquenta e um reais e trinta e cinco centavos).- São José do Rio Preto, 16 de setembro de 2022.- O Oficial, 

AV.24/64101 - Protocolo nº 617.406 de 30/09/2022 (selo digital: 11142733100000068170722D):- Por certidão, expedida pelo 4º Ofício Cível de São Paulo/SP, em 30 de setembro de 2022, nos autos de Execução Civil (Processo nº 00040855420228260108), movida por ANTONIO ROMANAUSKAS, CPF/MF.957.196.368-20; MARIA LUCIA DE LIMA ROMANAUSKAS, CPF/MF.825.536.618-09; e DANNYEL SPRINGER MOLLIBT, CPF/MF.156.980.168-10, contra CELIA REGINA MARINHO DE MOURA, (já qualificada), consta que 25% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 130.932,47 (cento e trinta mil, novecentos e trinta e dois reais e quarenta e sete centavos).- São José do Rio Preto, 14 de outubro de 2022.- O Oficial, 

AV.25/64101 - Protocolo nº 660.847 de 07/06/2024 (selo digital: 11142733100000096796724X):- Por mandado, expedido pelo Setor das Execuções Fiscais, em 05 de abril de 2024, nos autos de Execução Fiscal - Multas e demais Sanções (processo nº 0500514-70.2007.8.26.0576), requerida pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ/MF.46.588.950/0001-80, contra HELIO NEGRELLI FILHO (já qualificado), consta que a doação do objeto do registro nº 10 da presente matrícula, foi declarada INEFICAZ, porque praticada em fraude à execução.- São José do Rio Preto, 25 de junho de 2024.- O Oficial, 

SOLICITADO POR: SILVIO BERNARDO - CPF/CNPJ: *** 877.008-** DATA: 30/09/2024 14:08:31 - VALOR: R\$ 21,51

21.3. Certidões Valor Venal



PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024

Nº: 1797649/2024

Cadastro: 0207475000
Endereço: R PEDRO AMARAL, Qd.:85 Lt.:C-DP/
Complemento:
Bairro: BOA VISTA

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 344.112,80 (TREZENTOS E QUARENTA E QUATRO MIL, CENTO E DOZE REAIS, OITENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	2.206,70 m ²	R\$ 155,94	R\$ 344.112,80

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 07 de Outubro de 2024

Emitida às 13:28:38 do dia 07/10/2024
Código de controle da certidão: 000366.074892.020747.500010.710202.4133111
Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

*** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2024 ***