

EXMO. DR. RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO - JUIZ DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DE GUARUJÁ - SP.

PROCESSO DIGITAL Nº: 1011827-98.2023.8.26.0223

CLASSE - ASSUNTO: Carta Precatória Cível - Diligências

IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO

EXEQUENTE:

S.A.

Centro Automotivo Porto Astúrias Ltda. e

EXECUTADO:

outro

Waldivia Borges de Aguiar; Engenheira Civil, Engenheira de Segurança do Trabalho, especialista em Engenharia Ambiental e Sanitária, CREA 5060258755-SP, Membro Titular do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e Membro do Instituto de Engenharia, Perita Judicial do Processo, vem apresentar o Laudo Técnico Pericial de Avaliação para o terreno nº 14 da Quadra 33, do loteamento denominado Jardim Guaiuba - Guarujá/SP.

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL
5. DOCUMENTOS
6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
9. ELEMENTOS DE IMOBILIÁRIA PESQUISA PARA VENDA
10. CONCLUSÃO
11. ANEXOS
12. ENCERRAMENTO
13. QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA E ASSINATURA

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE


"Vistos.

Ante a inércia da expert, nomeio, em substituição, a perita judicial Waldivia Borges de Aguiar para que proceda à avaliação do imóvel inscrito sob matrícula nº 11464 do CRI de Guarujá/SP (fls. 34/39).

Intime-se a nomeada para aceitação do encargo e estimativa de honorários, em 10 (dez) dias, que deverão ser pagos pelo requerente.

Intime-se."

fls. 53



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE GUARUJA
FORO DE GUARUJA
1ª VARA CÍVEL
Rua Silvio Daisa, 260, sala 3, Jardim Tejeroba - CEP 11440-900. Fone:
(13) 33862950. Guarujá-SP - E-mail: Guarujá1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital n°:	1011827-98.2023.8.26.0223
Classe - Assunto	Carta Precatória Cível - Diligências
Requerente:	IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.
Requerido:	Centro Automotivo Porto Anzures Ltda. e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Ricardo Fernandes Pimenta Justo

Vistos.

Ante a inércia da expert, nomeio, em substituição, a perita judicial Waldívia Borges de Aguiar para que proceda a avaliação do imóvel inscrito sob matrícula n° 11464 do CRI de Guarujá/SP (fls. 34/39)

Intime-se a nomeada para aceitação do encargo e estimativa de honorários, em 10 (dez) dias, que deverão ser pagos pelo requerente.

Intime-se.

Guarujá, 20 de outubro de 2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO FERNANDES PIMENTA JUSTO. Liberado nos autos em 20/10/2023 às 17:26.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011827-98.2023.8.26.0223 e código AAD8584.

Figura 1 – Print do despacho de nomeação desta Perita.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO E LEVANTAMENTOS

OBJETIVO: Avaliação do imóvel para determinação do valor de venda do imóvel da Matrícula nº 11464.

FINALIDADE: Avaliação do valor de Venda do bem imóvel utilizando as Normas Técnicas da ABNT e IBAPE.



3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

De acordo com os postulados constantes do código de Ética Profissional, Leis e Regulamentos do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal - IEL, este trabalho avaliatório segue, rigorosamente, os seguintes princípios:

3.1 - Foi realizado o levantamento e coleta de dados na região do imóvel.

3.2 - Esta engenheira não tem nenhum interesse, presente ou futuro, com os bens envolvidos neste trabalho e tampouco qualquer interesse relativo ao assunto em relação ao interessado e ao proprietário.

3.3 - Esta engenheira não assume qualquer responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, amplamente definido em leis, códigos e regulamentos específicos.

3.4 - Por se tratar de matéria de caráter jurídico-legal, e fora do contexto deste trabalho, foram dispensadas as investigações relativas a títulos, invasões, hipotecas, divisas, etc.

3.5 - Aceito como verdadeiros os documentos enviados e/ou consultados, bem como as informações prestadas por terceiros como de boa fé e confiáveis.

3.6 - O trabalho apresentado e seus resultados são válidos apenas para este laudo, não sendo permitida a sua utilização em conexão com qualquer outro trabalho.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL



Figura 2 – Vista Frontal do imóvel objeto desta avaliação – sem acesso exclusivo, situado na Rua Lino da Cunha Leal, Lote 14, Quadra 33 – Jardim Guaiúba – Guarujá/SP.



Figura 3 - Imagem extraída do Google Maps em 02/01/2024.

Endereço do imóvel: Rua Lino da Cunha Leal, Lote 14, Quadra 33 –
Jardim Guaiúba – Guarujá/SP – CEP: 11.421-290

Cadastro de Imobiliário: 1-0062-014-000

Área do terreno: 480,00 m²



Figura 4 – Croqui do imóvel extraído do Geoprocessamento do Município de Guarujá em 02/01/2024.

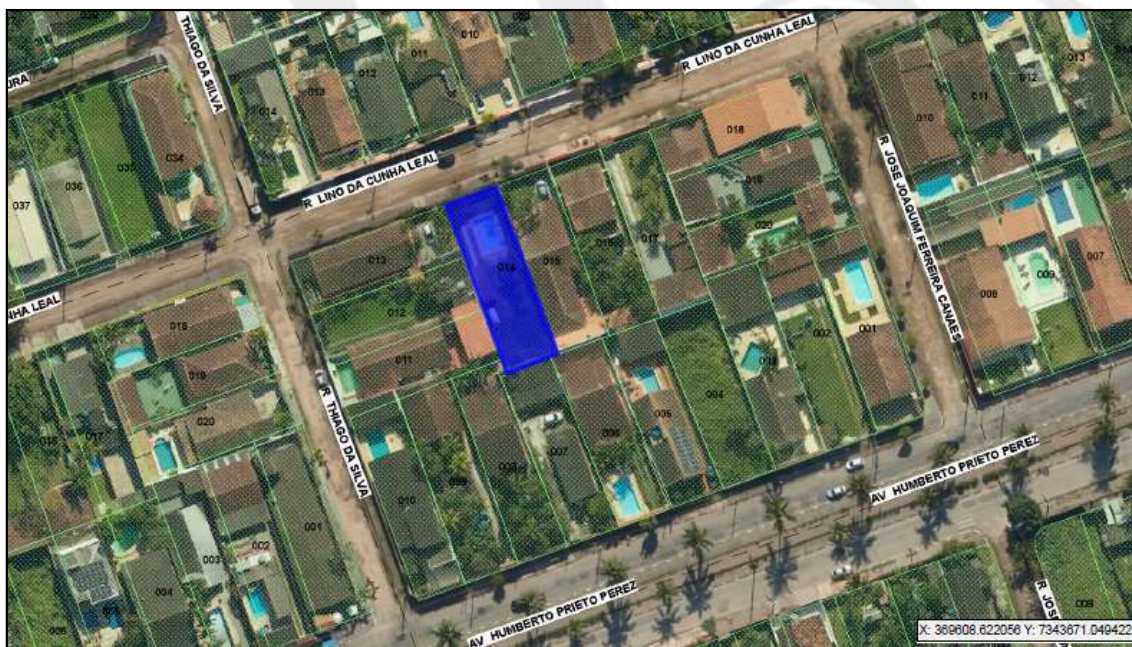


Figura 5 – Croqui do imóvel extraído do Geoprocessamento do Município de Guarujá em 02/01/2024.

5. DOCUMENTOS

LIBRO Nº 2 - REGISTRO Geral Nacional
Sistema de Registro Geral

matrícula: **11464**

folha: **01**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ

Visualização de Matrícula

Guarujá, 08 de Junho de 2008

Imóvel:- Lote de terreno nº 14 da Quadra 33, do loteamento denominado Jardim Guaruja, situado nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 12,00ms de frente para a Rua "1", por 40,00ms de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encostando a área de 480,00ms2, confrontando pelo lado direito de quem olha a rua com o lote 15, pelo lado esquerdo com os lotes 8, 11, 12 e 13 e nos fundos com o lote 7, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá, sob nº 23-0062-014-000.-

Proprietária:- LIA QUEIROZ DO AMARAL, brasileira, de lar, legalmente desquitada, residente e domiciliada em São Paulo, à Rua Teodoro Sampaio, 1.812, apto. 43, portadora de C.I, RG, 2.573.687, CIC, 236.015.508-15.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 9.550 desta circunscrição.

O Oficial

Av.1/ 11.464 08 de Junho de 1.978
 Por escritura de 10 de Maio de 1.978, das notas do 13º Cartório de São Paulo, Livro 1.971, fls.147, foi autorizada a necessária averbação, para ficar constando que a Rua "1", é atualmente denominada Rua Lino de Costa Leal, de conformidade com o Decreto Municipal nº 1.745.-Averbado por Oficial.

R.2/ 11.464 08 de Junho de 1.978
 Por escritura de 10 de Maio de 1.978, das notas do 13º Cartório de São Paulo, Livro 1.971, fls.147, a proprietária acima qualificada vendeu o imóvel à ANTONIO SERGIO MENON, brasileiro, advogado, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com MARIA CRISTINA DE PINHO AVRES MENON, residente e domiciliado em São Paulo, à Rua Professor João Mendes França, nº 195, portador de C.I, RG/SP/1.797.352, CIC em conjunto 039.947.838-87, pelo preço de Cr\$100.000,00.-Registrado por Oficial.

Av.03 22 de dezembro de 2008
 Por escritura datada de 23 de março de 2004, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 441, fls. 213/216, foi autorizada a presente averbação para ficar constando, que o número correto da inscrição de ANTÔNIO SERGIO MENON, no Cadastro de Pessoas Físicas, é 039.947.838-87, conforme consulta pública na página da Receita Federal, do referido Cadastro, efetuada Via Internet, em 19/12/2008, e não como constou no R.02 acima.

Averbado por *Roberto de Jesus Giannella* Substituto da Oficial

R.04 22 de dezembro de 2008
 Pela mesma escritura datada de 23 de março de 2004, ANTÔNIO SERGIO

continua no verso

Figura 6 – Capa da Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 01 // 07.

matrícula

11464


folha

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Interconectado Imóveis

Visualização de Matrícula

MENON, brasileiro, advogado, RG. n° 1.757.352-SSP/SP, CPF/MF n° 039.947.838-87, e sua esposa MARIA CHRISTINA DE PINHO AYRES MENON, brasileira, educadora de saúde pública, RG. n° 1.959.655-SSP/SP, CPF/MF n° 028.091.928-04, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura n° 338, Edifício Araucária, apto. 19-C, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a **LUIZ GUSTAVO VIEIRA, brasileiro, comerciante, divorciado, RG. n° 11.445.829-SSP/SP, CPF/MF n° 018.190.278-80, residente e domiciliado em Santos-SP., na Rua Santos Dumont n° 185, apto. 21, pelo preço de R\$85.000,00. (Valor venal de 2008 - R\$31.008,00).**

Registrado por  **Roberto de Jesus Giannella**
Substituto da Oficial

R.05 **30 de janeiro de 2009**

Por escritura datada de 14 de janeiro de 2009, lavrada no Cartório do 1º Tabelião de Notas de São Paulo - SP., livro 2513, fls. 83/87, **LUIZ GUSTAVO VIEIRA** já qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência a **COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA**, sociedade anônima, com sede à Rua Francisco Eugênio n. 329, São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ., CNPJ/MF. n° 33.069.766/0001-81; e a **AM/PM COMESTÍVEIS LTDA**, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Rua Francisco Eugênio n° 329, sala 401 - parte, São Cristóvão, CNPJ/MF. n° 40.299.810/0001-05, para garantia do cumprimento das obrigações contratuais contraídas pelo **CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTÚRIAS LTDA.**, com sede em Guarujá-SP., na Avenida dos Caiçaras, s/n°, Jardim Las Palmas, CNPJ/MF. n° 10.513.754/0001-07, bem como de suas filhas, pelas conseqüências pecuniárias de inadimplemento, multas, indenizações, e honorários advocatícios e outras que vierem a ser fixadas.

Continua na ficha 02

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - OPFI/CNPJ: *** 573.799-** DATA: 05/12/2023 15:05:16 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 7 – Matrícula do Imóvel N° 11464 – Folha n° 02 // 07.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUARUJÁ


Visualização de Matrícula

OFICIAL

11.464 02


Quarujá, 30 de Janeiro de 2009

até mesmo de débitos já existentes e anteriores a esta escritura, tais como, mas a eles não se limitando, dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, contratos de franquia e títulos emitidos pelos sócios, para o pagamento das obrigações do CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTÚRIAS LTDA., até o valor de R\$390.000,00, que será reajustado pela variação do índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento. A presente hipoteca é constituída pelo prazo de 08 (oito) anos, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Av.06 14 de maio de 2010

Por escritura datada de 19 de março de 2010, do 3º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 2623, páginas 201/206, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que a COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, foi incorporada pela IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A com sede no Rio de Janeiro-RJ., na Rua Francisco Eugênio nº 329, térreo, parte, Bairro São Cristóvão, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.337.122/0001-27, conforme deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 03 de novembro de 2009, cuja Ata foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-JUCERJA sob nº 0000197-775, aos 11 de novembro de 2009.

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Av.07 14 de maio de 2010

Pela mesma escritura datada de 19 de março de 2010, as partes LUTZ

continua no verso

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: ***.573.796-** DATA: 05/12/2023 15:09:16 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 8 – Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 03 // 07.

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização de Matrícula

Matrícula: 11.464 Folha: 02
Verso

GUSTAVO VIEIRA; a **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A;** a **AM/PM COMESTIVEIS LTDA.,** e, o **CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTURIAS LTDA.,** todos já qualificados, resolveram de comum acordo aditar a escritura datada de 14/01/2009, objeto do R.05 retro, para prorrogar a garantia do seu período de vigência, cujo vencimento será em 13/01/2019, ficando a referida escritura ratificada em todos os demais termos e dizeres, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

Av.08 26 de julho de 2012

Por determinação constante da Carta Precatória oriunda do Serviço Anexo das Fazendas de Peruíbe-SP, expedida em 08 de março de 2012 - extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº. 11.921/09, que a FAZENDA NACIONAL, promove em face de AUTO POSTO CINCO IRMÃOS LTDA; ALMIR GALLI DE MENDONÇA e LUIZ GUSTAVO VIEIRA, fica averbada a *penhora* que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula. (Valor da causa - R\$9.008,20 em 22/11/11 - incluído neste valor a penhora de outro imóvel desta comarca).

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

AV.9 18 de julho de 2016

Indisponibilidade de bens - Procede-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o patrimônio pertencente a LUIZ GUSTAVO VIEIRA, CPF/MF nº. 018.190.278-80, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº. 9.950, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. [Prenotação 368683 de 18/07/2016].

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Escritor Substituto

(continua na ficha 03)

SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - CPF/CNPJ: ***.573.798-** DATA: 05/12/2023 15:09:16 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 9 – Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 04 // 07.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO Operador Nacional
GERAL do Sistema de Registro
Matrícula Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ
Visualização de Matrícula

Bel. WALDIR FRANCISCO DA SILVA
OFICIAL DESIGNADO
CHEFE DO CARTÓRIO NACIONAL DE JUSTIÇA, TERREIROS

11.464 03

Guaruja, 27 de setembro de 2019

AV.10 27 de setembro de 2019
Indisponibilidade de bens. Por ofício nº 201909.1611.00931813-IA-380 de 16 de setembro de 2019, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos (proc. nº 00109069520165090007) requerida pela 7ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, foi determinada a averbação da **indisponibilidade** de bens e direitos de **AMPM COMESTIVEIS LTDA**, já qualificada. A presente indisponibilidade foi registrada sob nº **10.925** do Livro de Indisponibilidade de Bens. [Prenotação nº 406.192 de 17/09/2019]. Selo digital nº 120469331PW00006671511195.

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.11 18 de outubro de 2019
Cancelamento de Indisponibilidade. Conforme averbação nº 01 feita à margem do Registro nº 10.925 do Livro de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação, para constar que **não mais prevalece o gravame de indisponibilidade**, a que estava submetida **AMPM COMESTIVEIS LTDA**, já qualificada, objeto da averbação nº 10 da presente matrícula. [Prenotação nº 406.907 de 08/10/2019]. Selo digital nº 120469331XO00007043211W197.

Averbado por:  Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.12. Protocolo nº 449.418 de 19 de julho de 2022. **Restrições Convencionais Urbanísticas.** Nos termos da requisição do Ministério Público do Estado de São Paulo, por meio do Ofício nº 300/2022, datado de 18 de julho de 2022, procedo à averbação da existência das seguintes restrições convencionais urbanísticas do loteamento Jardim Guaiúba, do seguinte teor: (cláusula 8ª do contrato padrão de compromisso de compra e venda). O promitente comprador obedecerá, sempre e rigorosamente, às seguintes estipulações, pactuadas como "condições essenciais" do presente contrato, as quais constarão também, da escritura definitiva e respectiva transcrição no registro de imóveis, para serem cumpridas pelo adquirente, e seus herdeiros ou sucessores, em caso de alienação do imóvel: (a) qualquer construção somente poderá ser feita, depois de submetidas previamente à promitente vendedora, e aprovadas pela Prefeitura Municipal, as respectivas plantas, e obtido o competente "alvará de licença", devendo portanto as referidas plantas obedecer às posturas municipais em vigor ao tempo da construção, bem como às normas constantes do

(continua no verso)

SOLICITADO POR: WALDIVIA AQUAR - CPF/CNPJ: ***.573.796-** DATA: 25/12/2023 15:29:15 - VALOR: R\$ 20,48

Figura 10 – Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 05 // 07.

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		Visualização de Matrícula	
Matrícula 11.464		Voto 03			
<p>presente contrato, sob pena de ser demolida qualquer edificação que contrarie tais posturas ou normas; (b) o promitente comprador, antes de iniciar qualquer construção ou benfeitoria no terreno, deverá solicitar, por escrito, da promitente vendedora, a demarcação definitiva do seu lote, se ainda não estiver demarcado, sendo que para todos os efeitos de demarcação e respectivas aviventações, prevalecerá sempre a planta que faz parte integrante do presente contrato; a promitente vendedora é obrigada a fazer essa demarcação uma só vez, a pedido do promitente comprador, sendo que, se solicitada a fazê-lo novamente, cobrará a taxa de Cr\$1.000,00 (valor monetário à época) cada vez; (c) no terreno, quando residencial, não será construída mais de uma casa e suas dependências que não se destinarem, jamais, casa e dependências, a habitação coletiva, nem serão usadas ou adaptadas a fins comerciais ou industriais de qualquer espécie, não sendo outrossim, permitida a divisão do terreno para venda ou utilização em separado; (d) os encanamentos de água e esgoto poderão atravessar o lote dentro de 1,50 metros de uma das divisas laterais do mesmo, pelo que o promitente comprador desde já se compromete a permitir a passagem, se for pedida, assim como se compromete a permitir o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos através do seu lote, quando a conformação dos lotes assim o exigir; (e) é proibida a colocação de laterais e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo os referentes a venda, locação ou nome do proprietário do imóvel no qual estiverem colocados; (f) desejando construir habitação e enquanto não for instalada a rede de esgotos, cada promitente comprador se obriga, por sua própria conta, a instalar no seu terreno uma fossa séptica com o respectivo poço absorvente ou de filtração; (g) o terreno comprometido neste contrato terá os seguintes CARACTERÍSTICOS OBRIGATÓRIOS DE URBANIZAÇÃO: - a construção principal destina-se a uso (...), não podendo ter mais de (...)pavimentos; o recuo do alinhamento da rua terá (...)metros; nas divisas laterais (...)metros, e nos fundos (...)metros; as dependências externas da construção principal não poderá ocupar mais de (...)% do terreno, ficando recuadas (...)metros do alinhamento da rua; os fechos do alinhamento das ruas serão de alvenaria de pedra ou de tijolos e terão a altura máxima de (...)metros; quando necessárias, as muretas de arrimo deverão ser de alvenaria de pedra ou tijolos, cobertas com trepadeiras, ou com as juntas tomadas; os passeios constarão de uma faixa cimentada, ladeada por duas outras gramadas, tendo as dimensões que forem estabelecidas pela promitente vendedora, por ocasião da construção. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 17 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331HO000330528P1226.</p>					
Averbado por:				Silvio Luiz da Luz Escrevente Autorizado	
(continua na ficha 04)					
SOLICITADO POR: WALDIVIA AGUIAR - OPFIONPJ: *** 573.798-** DATA: 05/12/2023 15:05:16 - VALOR: R\$ 20,48					

Figura 11 – Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 06 // 07.

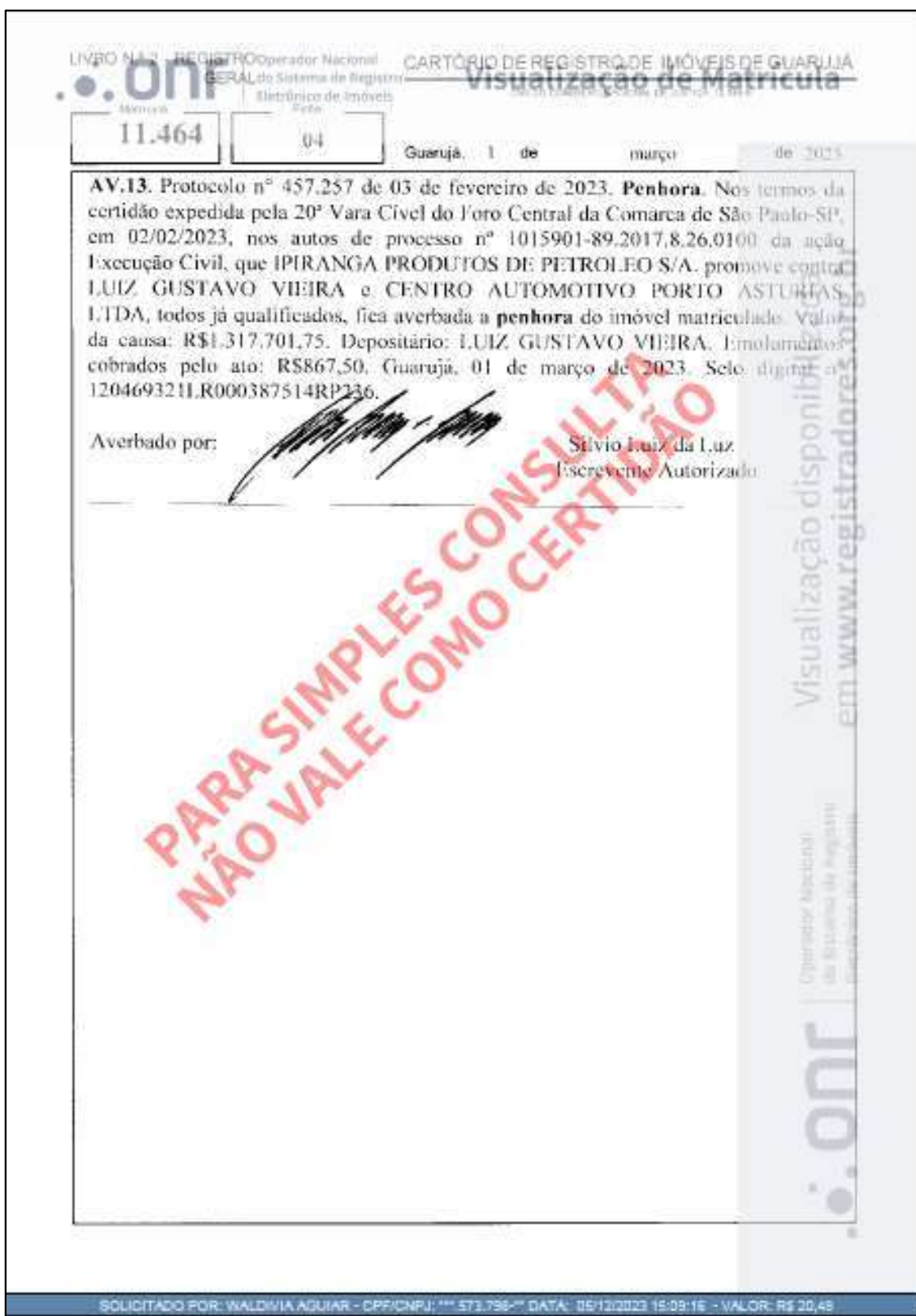


Figura 12 – Matrícula do Imóvel Nº 11464 – Folha nº 07 // 07.

08/01/2024, 11:54 SCIM v.2.4 - Motim Lançamentos

INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO

- 1 - As parcelas deste carnê poderão ser pagas nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas até a DATA DO VENCIMENTO.
- 2 - Após a DATA DE VENCIMENTO, emitir 2ª via do boleto com valores atualizados no site www.guarujap.gov.br, para pagamento nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas ou mesmo pela internet.
- 3 - Nenhuma instituição financeira está autorizada a receber após 27/12/2024. Caso isso ocorra a PREFEITURA não irá considerar o pagamento, o qual somente poderá ser efetivado na Prefeitura do Município de Guarujá.
- 4 - O débito não pago "ATÉ A DATA DO VENCIMENTO", será acrescido de multa, além de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração. "O juro de mora será calculado a partir do primeiro dia seguinte à data de vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração". A multa será calculada até o trigésimo dia do vencimento, à razão de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso sobre o valor do débito. Após o trigésimo dia, a multa será de 20% (vinte por cento).
- 5 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica ou eletrônica da instituição financeira credenciada.
- 6 - Nos casos de pagamento com cheque, a Prefeitura dará quitação somente após a compensação do mesmo.

BANCOS CREDENCIADOS	BANCOS AUTORIZADOS PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
- Consultar o site da F.M.G. www.guarujap.gov.br	- Caixa Econômica Federal - Banco Bradesco - Banco Itai - Banco Santander

INSTRUÇÕES GERAIS


- Sr. Contribuinte, verifique neste carnê o enquadramento correto e o utilize no seu imóvel.

https://oncpmgp.geomatrus.com.br/motim_lancamentos/print_carna_limited/1562803 2/2

Figura 14 – Capa de IPTU 2024 – Folha nº 02 // 02.

02/01/2024, 15:48 SCIM v.2.4 - Mctm Lançamentos

SCIM v.2.4 #43365e7



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R LINO DA CUNHA LEAL, Q.33 L.14 - JD E PQ GUAÍUBA, Q.33 L.14-** sob Lançamento **1-0062-014-000**, Proprietário(a) **LUIZ GUSTAVO VIEIRA**, o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: 480,00 m2 Valor Venal R\$ 83.640,00

Oitenta e Três Mil e Seiscentos e Quarenta Reais

Área Edificada: 0,00 m2 Valor Venal R\$ 0,00

Valor Venal do Imóvel R\$ 83.640,00

Oitenta e Três Mil e Seiscentos e Quarenta Reais

Certidão emitida no dia: **02/01/2024**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Segunda-Feira, 2 de Janeiro de 2024 às 15:48:00

https://scim-pngap.geomatia.com.br/mctm_lancamentos/certidao_valor_venal/1562603/pop:1

Figura 15 – Certidão de Valor Venal, demonstrando que não há área edificada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER WILSON BORGES PERITA, em 02/01/2024 às 15:48:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-88.2023.8.26.0200 e código N1067180v3.

02/01/2024, 17:12

SICM v2.4 #43316d7

SCM v2.4 - Da01

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS
LUIZ GUSTAVO VIEIRA - IPTU - 1-0062-014-000

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário: LUIZ GUSTAVO VIEIRA
 Identificação da Dívida: IPTU - 1-0062-014-000
 Valor Total Devido: R\$ 26.592,82

Zona	Ano Base	Exerc.	Tributo	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Disp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal Nº
1	2004	2004	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	14994/2004 *1	63,00	38,96	453,47	131,92	687,43	90,33	Paga	777,76	3605/2007-1-OF
Proc. Unificado: 0305026820078260223														
1	2015	2016	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4344/2017 *1	878,70	286,26	1.247,16	522,63	2.928,75	348,62	Paga	3.277,37	
Proc. Unificado: 15181446330178260223														
1	2017	2017	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4549/2018 *1	839,72	247,44	946,64	297,68	2.431,48	237,43	Paga	2.668,91	
Proc. Unificado: 15263383420208260223														
1	2018	2018	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4457/2019 *1	1.200,10	336,87	1.094,91	484,38	3.116,26	311,62	19,22	3.447,10	
Proc. Unificado: 15106098720208260223														
1	2019	2019	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4247/2020	1.563,90	416,60	1.114,62	519,50	3.614,62	361,46	0,00	3.976,08	
Proc. Unificado: 15108098720208260223														
1	2020	2020	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4662/2021	1.950,40	500,16	1.062,99	350,68	4.064,31	406,43	13,66	4.496,40	
Proc. Unificado: 15186096420238260223														
1	2021	2021	Imp.Territorial	Execut. Cód 9	4995/2022	2.026,00	500,88	763,85	478,32	3.769,13	376,91	0,00	4.146,04	
Proc. Unificado: 15186096420238260223														

https://sistemas.gemnetus.com.br/sai/1/debitos/Da01/debitos_identificacao:02010262014000Da01/debitos_of_spo:1/print:1

1/2

Figura 16 – Dívida ativa – Consulta de Débitos – Prefeitura Municipal do Guarujá – Folha nº 01 // 02.

02/10/2024, 17:12

SOM+24 - D&H

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
ADVOGACIA GERAL DO MUNICÍPIO
DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

LUIZ GUSTAVO VIEIRA - IPTU - 1-0062-014-000

1	2022	2022	Imp. Territorial	Execut. Cód 9	-4262/2023	2.206,22	300,88	461,23	298,18	3.466,31	346,65	0,00	3.813,16
Proc. Utilizado: 15106096420238260223													
Total						10.728,28	2.822,05	7.144,87	3.383,28	24.078,40	2.470,45	34,88	26.592,82
TOTAL EM DÉBITO												26.592,82	

*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 18094/2021, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.
*2 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 14026/2019, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.
O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

Este documento foi gerado pelo SOM em Terça-feira, 2 de Junho de 2024 às 17h12m

https://sistemas.guarujapetropolis.com.br/portal/consultas/consultas_debitos_identificacao/00010062014000/consultas_debitos_at_tipo/1/print/1

22

Figura 17 – Dívida ativa – Consulta de Débitos – Prefeitura Municipal do Guarujá – Folha nº 02 // 02.

O imóvel apresenta dívida ativa referente ao tributo (IPTU) no valor de R\$26.592,82 (Vinte e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e oitenta e dois centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER WILSON BORGES PERITA, em 02/06/2024 às 17:13:33. O código de verificação é 15106096420238260223. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-88.2023.8.26.0200 e código N160718003.

6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Vista frontal do imóvel objeto desta avaliação – sem acesso exclusivo.



Foto 2 – Este terreno, caracterizado por uma matrícula individual no Registro de Imóveis, apresenta uma particularidade no que se refere ao seu acesso. Embora seja uma propriedade independente e legalmente delimitada, o acesso a ele é realizado por meio de uma passagem adjacente a uma residência vizinha. Esta situação destaca uma configuração única de acesso, onde a entrada principal e o trânsito até o terreno são feitos atravessando a propriedade ao lado.



Foto 3 – Detalhe do acesso ao imóvel objeto desta avaliação – sem acesso exclusivo, outro ângulo.



Foto 4 – Detalhe do acesso ao imóvel objeto desta avaliação, outro ângulo.



Foto 5 – Detalhe do acesso ao imóvel objeto desta avaliação – sem acesso exclusivo, outro ângulo.



Foto 6 – Detalhe do terreno objeto desta avaliação onde ficou constatado que não existe muro divisório com a casa vizinha.



Foto 7 – Detalhe do terreno objeto desta avaliação, outro ângulo. Constatação de edificações clandestinas e obsoletas.



Foto 8 – Vista geral do terreno com construções clandestinas e obsoletas.



Foto 9 – Vista geral da piscina com anomalias.

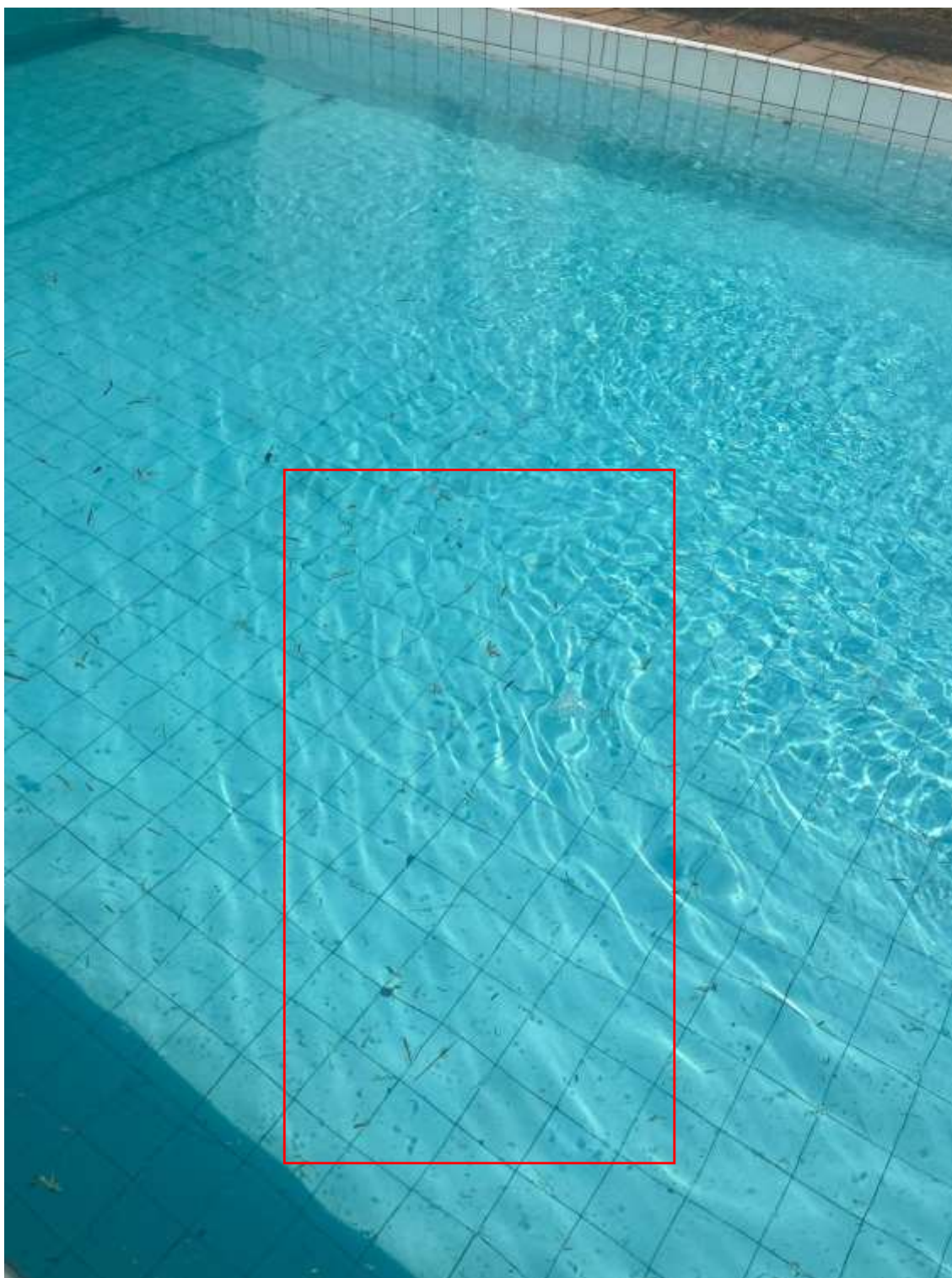


Foto 10 – Detalhe da piscina com constatação de exemplo de rachaduras, conforme marcação em vermelho.

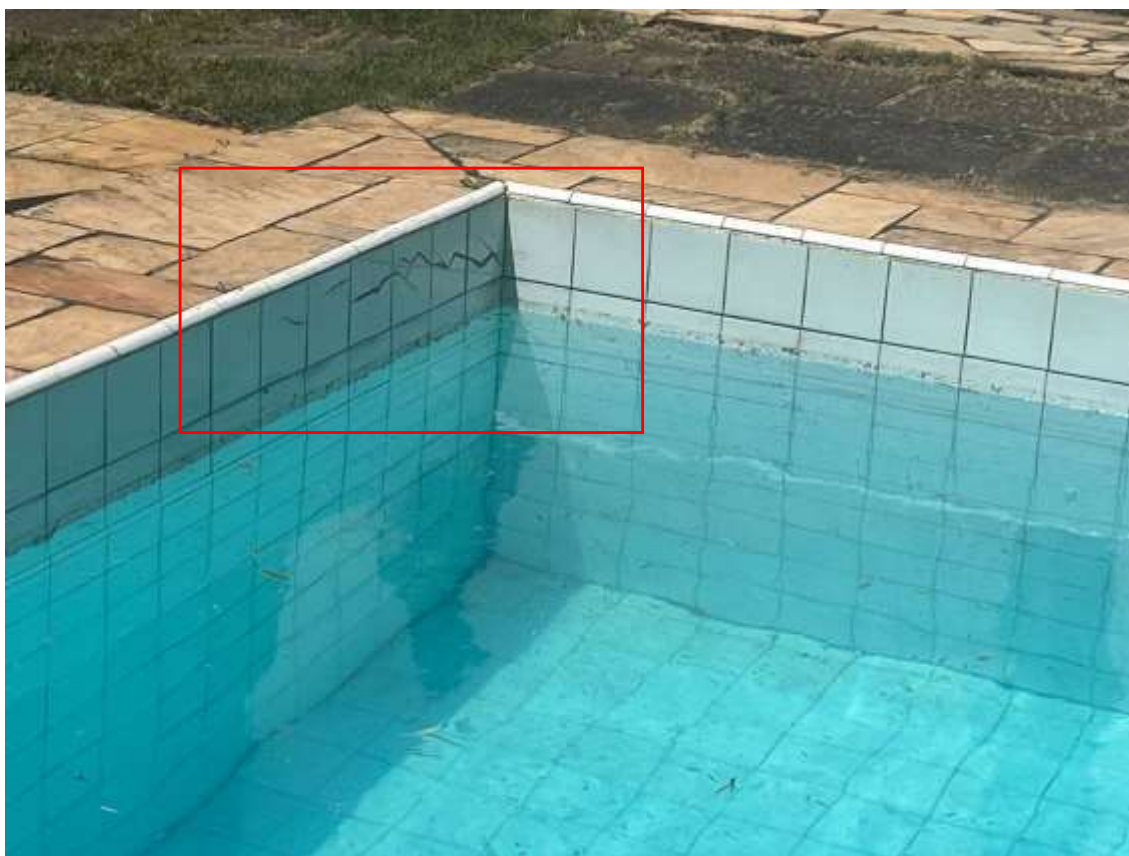


Foto 11 – Detalhe da piscina com constatação de exemplo de rachaduras, conforme marcação em vermelho.



Foto 12 – Vista geral da área da churrasqueira com cobertura – construção clandestina e obsoleta.



Foto 13 – Vista geral da área da churrasqueira com cobertura – construção clandestina e obsoleta, outro ângulo.



Foto 14 – Detalhe da churrasqueira com fim da vida útil.



Foto 15 – Detalhe da churrasqueira com fim da vida útil, conforme marcação em vermelho, outro ângulo.



Foto 16 – Vista geral da churrasqueira com destacamento do muro divisorio.



Foto 17 – Detalhe da foto anterior, conforme marcação em vermelho.



Foto 18 – Vista geral do muro de divisa com aproximadamente 40cm de altura, conforme marcação em vermelho, localizado na parte dos fundos, lateral direita de quem olha para o terreno.

O paredão erguido na divisa e sem acabamento/manutenção é do imóvel vizinho, conforme seta indicativa em amarelo.



Foto 19 – Vista geral do muro baixo de divisa, conforme marcação em vermelho, localizado na lateral esquerda de quem olha para o terreno.

O paredão erguido na divisa e sem acabamento/manutenção é do imóvel vizinho, conforme seta indicativa em amarelo.



Foto 20 – Vista geral da casa de bombas da piscina. Constatação de abrigo clandestino e obsoleto, uma vez que há comprometimento da estrutura da laje e alvenaria/revestimento. Foi possível verificar falta de manutenção, destacamento de concreto e oxidação de armaduras, conforme marcação em vermelho.

7. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a definição de qual método e procedimento deveriam ser utilizados na referida avaliação da área, foram analisadas as seguintes Normas Brasileiras da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

- ✓ NBR 14653-1: Avaliação de Bens, parte 1, Procedimentos Gerais.
- ✓ NBR 14653-2: Avaliação de Bens, parte 2, Imóveis Urbanos.
- ✓ Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP.
- ✓ Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP.

DEPRECIÇÃO

Na realização de avaliações é necessário levar em consideração a perda de valor do bem devido a modificações em seu estado ou qualidade ocasionadas por:

- Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção;
- Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequadas;
- Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes;
- Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.

No caso de imóvel, as depreciações das construções são de ordem física e funcional, e resultam na perda de interesse, de comodidade, de procura no mercado e conseqüentemente, de valor.

As depreciações de ordem física são aquelas decorrentes de desgaste das várias partes que compõem a edificação. São proporcionadas devido a uso, manutenção inadequada e materiais de baixa qualidade. As depreciações de ordem funcional são aquelas decorrentes de inadequação por falhas de projeto ou execução, superação por surgimento de novas técnicas construtivas e materiais, anulação por inadaptação a fins diferentes para os quais foi concebido.

MÉTODO HEIDECKE

Esse método de avaliação considera o estado de conservação do bem. Através da tabela apresentada abaixo é determinada a taxa de depreciação de acordo com estado da edificação:

Tabela – Método Heidecke

REF.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	Nova	0,00
B	Entre nova e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09
E	Necessitando de reparos simples	18,10
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20
G	Necessitando de reparos importantes	52,60
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

PREMISSAS BÁSICAS

Para alcançar o valor de avaliação, será utilizado basicamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com utilização de Tratamento por Fatores. Esse método procura levar em consideração os valores de imóveis assemelhados no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência, ofertados no município objeto desta avaliação, sobre os quais são aplicadas técnicas de homogeneização, buscando sua comparabilidade por equivalência ao imóvel avaliando.

FATORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO:

I. Fator Oferta ou Fator Fonte (F_f)

O Fator Oferta é conhecido também como Fator Fonte, Fator Especulação e Fator Elasticidade de Preços. O mesmo tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos. Neste trabalho adotamos como fator fonte = 0,90 para todas as amostras.

II. Fator de Área (F_a)

Corrige distorções relativas as áreas equivalentes das amostras utilizadas em relação ao imóvel avaliando. Esse coeficiente foi obtido através da utilização da fórmula $F_a = (A_{oferta}/A_{avaliando}) 1/4$, caso a diferença entre as áreas seja menor que 30%. Se não, utilizou-se $F_a = (A_{of}/A_{av}) 1/8$.

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

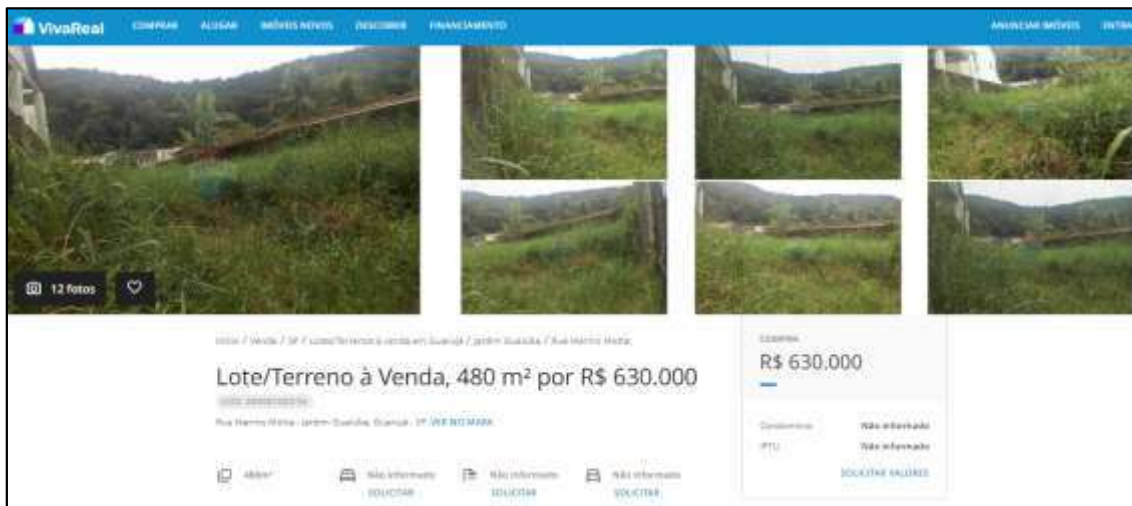
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E DEPRECISÃO

De acordo com a Norma NBR 14653-2, em seu item 9.1, o estabelecimento inicial do grau de fundamentação desmeado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

- a) Cada elemento pesquisado tenha sua confiabilidade garantida por:
- Idoneidade da fonte de informação;
 - Atualidade;
 - Descrição de suas características;
 - Semelhança com objeto da avaliação.
- b) Conjunto de elementos que atende ao acima mencionado deve ter sua confiabilidade garantida por:
- Uniformidade de elementos;
 - Contemporaneidade;
 - Números de dados efetivamente utilizados, superior ou igual a cinco elementos.
- c) Homogeneização dos valores de forma a dotá-los de:
- Equivalência Financeira.
 - Equivalência de tempo.
 - Equivalência de características e situação.

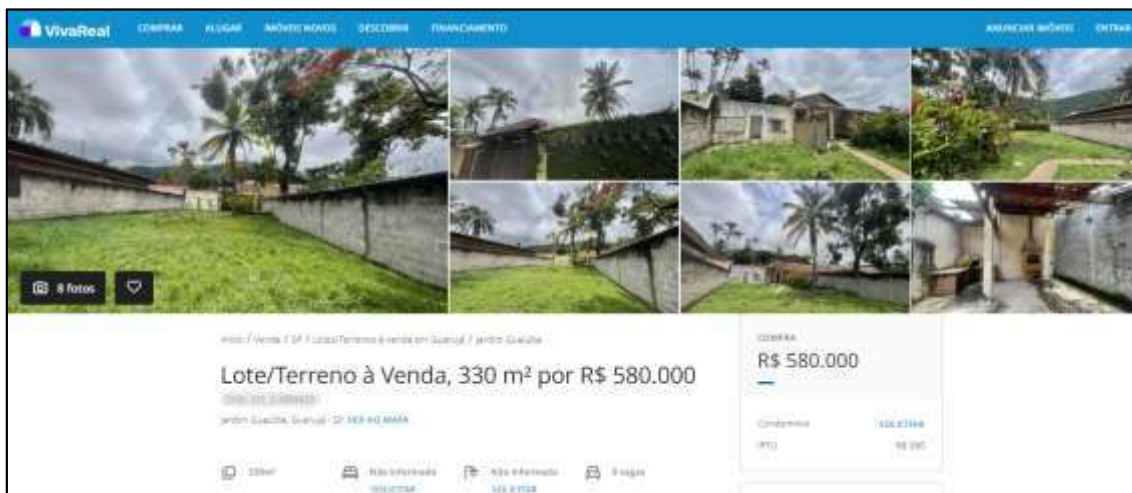
9. ELEMENTOS DE PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA VENDA

I. Código do imóvel: 690981003-54 – Jardim Guaiúba



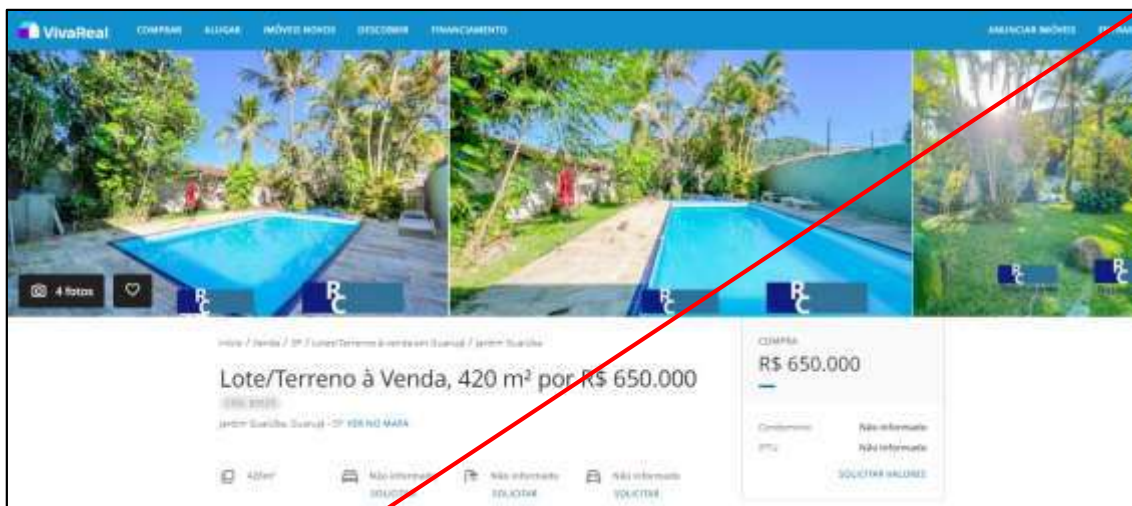
Código do imóvel: 690981003-54 Localização: Jardim Guaiúba 1 Descrição: Terreno à venda, 480 m² por R\$ 630.000,00 - Jardim Guaiuba - Guarujá/SP Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-480m2-venda-R\$630000-id-2660206396/	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF:	SP
	Fonte de informação:	Viva Real		Telefone:	(13) 98102-5100	
	Observação					
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.					
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)
		480,00				

II. Código do imóvel: 221_2-2685822 – Jardim Guaiúba



Código do imóvel: 221_2-2685822 Localização: Jardim Guaiúba	Bairro: Jardim Guaiúba		Cidade: Guarujá		UF: SP
	Fonte de informação: Viva Real			Telefone: (13) 98102-5100	
2 Descrição: Terreno para Venda no bairro Guaiúba, localizado na cidade de Guarujá / SP. Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-330m2-venda-R\$580000-id-2675543830/	Observação Sem edificação - localizado mesmo bairro.				
	Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)		
	330,00				

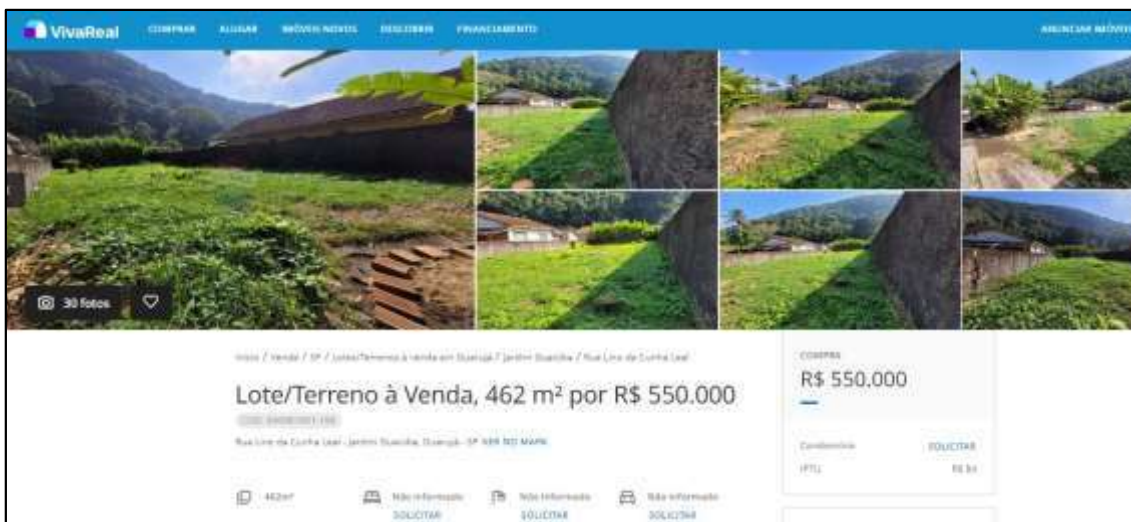
III. Código do imóvel: 82525 - Jardim Guaiúba



3	Código do imóvel: 82525	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP
	Localização: Jardim Guaiúba	Fonte de informação:	Viva Real		Telefone:	(13) 98102-5100	
	Descrição: Terreno com 420 m de Área Total (12m x 35m), localizado na Praia do Guaiúba	Observação					
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-420m2-venda-R\$650000-id-2626678369/	Com edificação - localizado mesmo bairro.					
		Frente (m)	Área terreno (m²)	420,00	Área edificação (m²)		

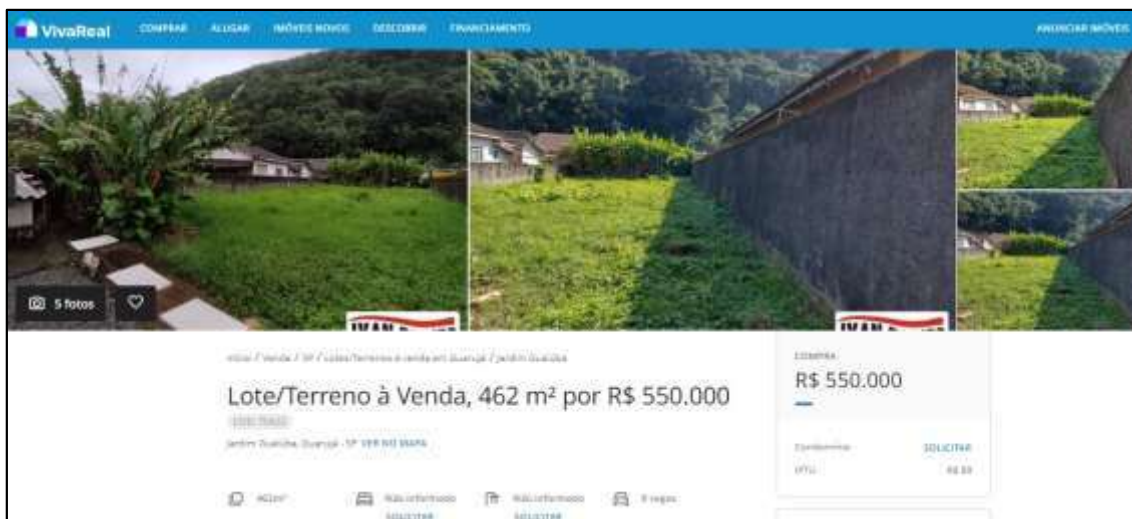
Amostra descartada.

IV. Código do imóvel: 690981001-190 - Jardim Guaiúba



4	Código do imóvel: 690981001-190	Bairro: Jardim Guaiúba	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Rua Lino da Cunha Leal - Jardim Guaiúba, Guarujá - SP	Fonte de informação: Remax Beach Club		Telefone: (13) 98102-5100
	Descrição: Terreno com 462m², localizado na Praia do Guaiúba	Observação		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-R\$550000-id-2660206261/	Sem edificação - localizado mesmo bairro.		
		Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
		525,00		

V. Código do imóvel: T0422 - Jardim Guaiúba



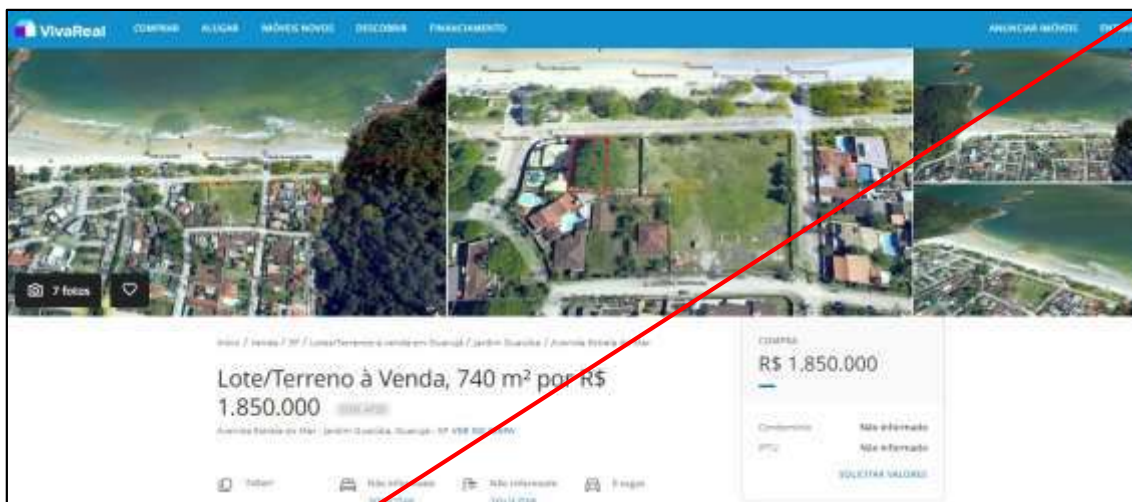
5	Código do imóvel: T0422	Bairro: Jardim Guaiúba	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Jardim Guaiúba, Guarujá - SP	Fonte de informação: Ivan Gomes Imóveis		Telefone: (13) 98102-5100
	Descrição: Terreno à venda com 462m² na Praia do Guaiúba.	Observação		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-R\$550000-id-2670333752/	Sem edificação - localizado mesmo bairro.		
		Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
		462,00		

VI. Código do imóvel: 82928 - Jardim Guaiúba



Código do imóvel: 82928 Localização: Jardim Guaiúba, Guarujá - SP. 6 Descrição: Terreno com 462 m de Área Total (12m x 38,50m), localizado na Praia do Guaiúba. Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-R\$550000-id-2626852182/	Bairro: Jardim Guaiúba	Cidade: Guarujá	UF: SP		
	Fonte de informação: Roberto Correa Imóveis		Telefone: (13) 98102-5100		
	Observação Sem edificação - localizado mesmo bairro.				
	Frete	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação
		462,00			

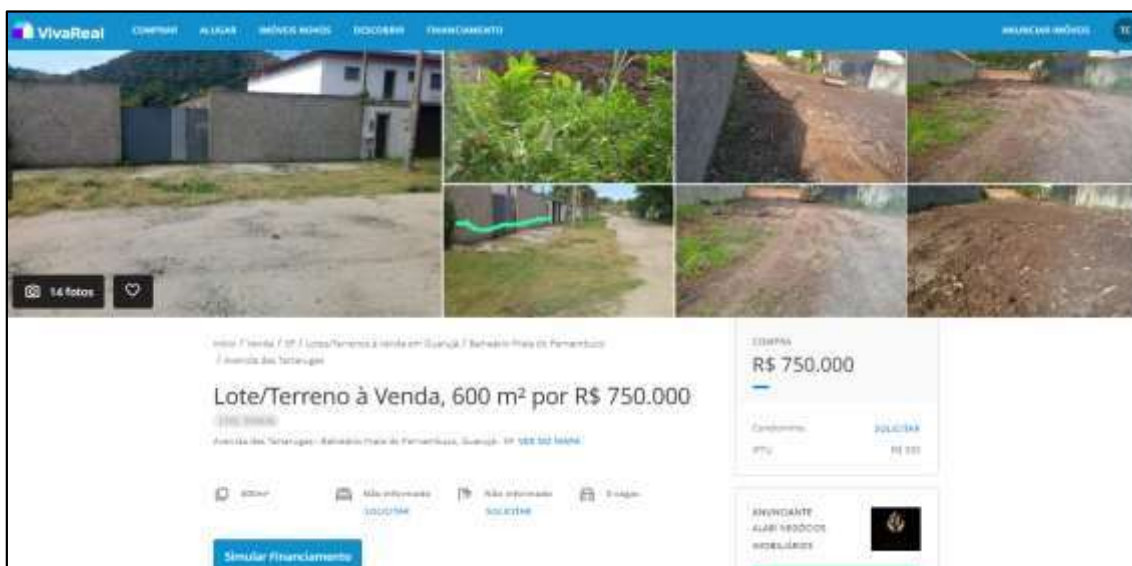
VII. Código do imóvel: 4725 - Jardim Guaiúba



7	Código do imóvel: 4725	Bairro: Jardim Guaiúba	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Avenida Estrela do Mar - Jardim Guaiúba, Guarujá - SP	Fonte de informação: Attila Consultoria		Telefone: (13) 98232-0624
	Descrição: Terreno à venda com 740m² de frente para a Praia do Guaiúba	Observação		
	Link de anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-jardim-guaiuba-bairros-guaruja-740m2-venda-FIS1850000-id-2644023557/	Sem edificação - localizado mesmo bairro.		
		Frente (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
		740,00		

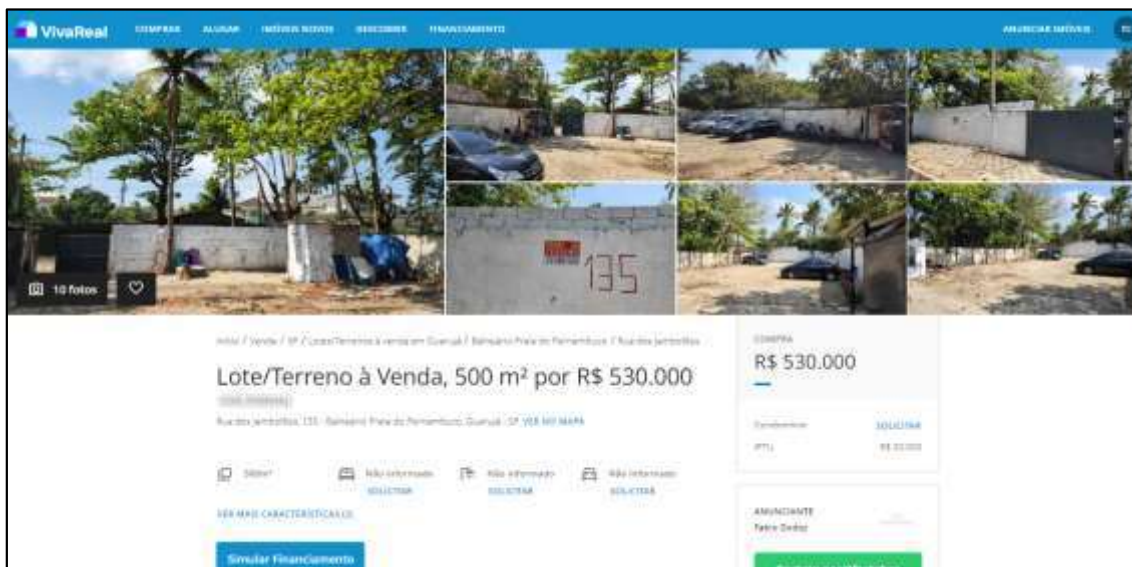
Amostra descartada.

VIII. Código do imóvel: TE0026 – Balneário Praia do Pernambuco



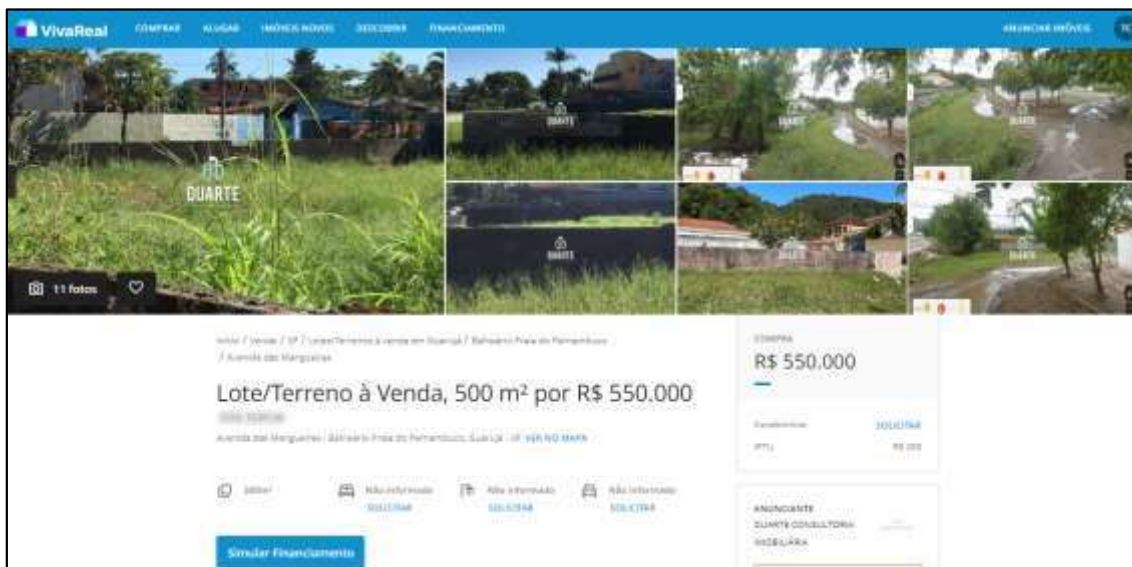
8	Código do imóvel: TE0026	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Avenida das Tartarugas - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Fonte de informação: Viva Real - Alabi Negócios Imobiliários		Telefone: (13) 99784-8584
	Descrição: Terreno 15 X 40m aterrado e murado na afrodisiaca Praia de Pernambuco com 600m².	Observação Sem edificação - localizado em outro bairro.		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-600m2-venda-RS750000-id-2669848403/	Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)
	15,00	600,00		

IX. Código do imóvel: IYSRRHAJ – Balneário Praia do Pernambuco



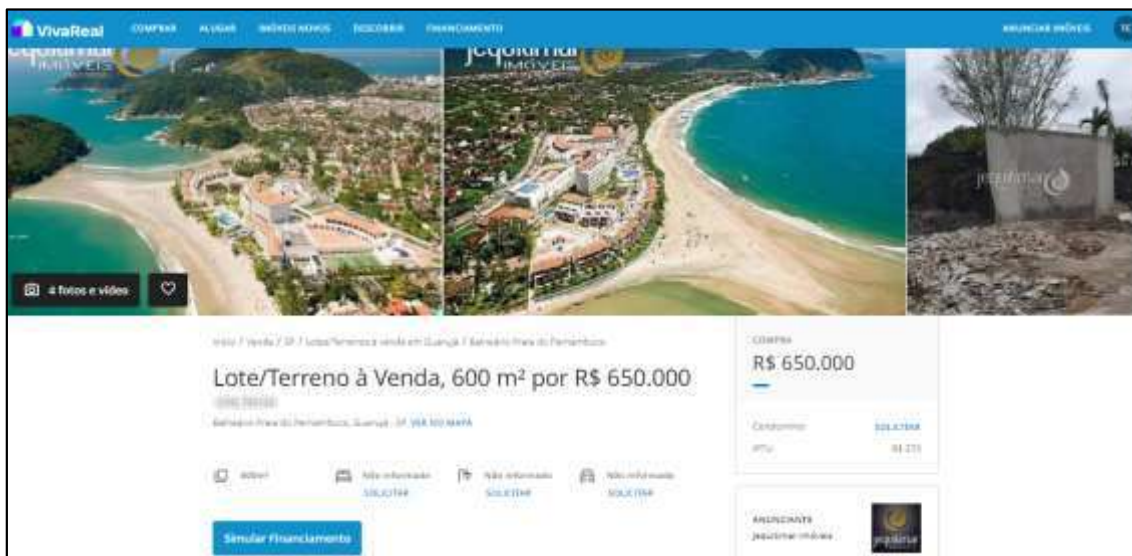
9	Código do imóvel: IYSRRHAJ	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP	
	Localização: Rua dos Jambolões, 135 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Fonte de informação: Fábio Godoy		Telefone: (11) 94737-4407	
	Descrição: Lote/Terreno para venda com 500 metros quadrados na Praia do Pernambuco, Guarujá - SP.	Observação Sem edificação - localizado em outro bairro.			
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-500m2-venda-R\$530000-id-2578026022/	Frete	(m)	Área terreno	(m²)
				500,00	Área edificação

X. Código do imóvel: TE00138 – Balneário Praia do Pernambuco



10	Código do imóvel: TE00138	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP	
	Localização: Avenida das Mangueiras - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Fonte de informação: Duarte Consultoria Imobiliária		Telefone: (13) 99113-8504	
	Descrição: Terreno a apenas algumas quadras da praia em um dos bairros super valorizados do Guarujá, praia de Pernambuco.	Observação			
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-500m2-venda-R\$550000-id-2614753697	Sem edificação - localizado em outro bairro.			
		Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
		500,00			

XI. Código do imóvel: TE5132 – Balneário Praia do Pernambuco



11	Código do imóvel: TE5132 Localização: Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP	
	Descrição: Terreno à venda na praia do Pernambuco, Guarujá. Metragem 20 X 30, em excelente localização, apenas 300 metros da praia. Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/terreno-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-600m2-venda-R\$650000-id-2622957152/	Fonte de informação: Jequitimar Imóveis	Telefone: (13) 98185-3000		
		Observação			
	Sem edificação - localizado em outro bairro.				
		Frente (m)	Área terreno (m ²)	Área edificação (m ²)	
		600,00			

XII. Código do imóvel: 105 Urbana Venda – Jardim Virgínia



12	Código do imóvel: 105 URBANA VENDA	Bairro: Jardim Virgínia	Cidade: Guarujá	UF: SP	
	Localização: Avenida Casper Líbero, 180 - Jardim Virgínia, Guarujá - SP Descrição: Lote/Terreno para venda possui 650 metros quadrados em Guarujá/SP	Fonte de informação: Urbana Santos Empreendimento Imobiliário		Telefone: (13) 3283-6210	
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-virginia-bairros-guaruja-650m2-venda-R\$680000-id-2632956396/	Observação Sem edificação - localizado em outro bairro.			
		Frete (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
			650,00		

CALCULO DE VALOR FINAL COM APLICAÇÃO DE FATORES E SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fa (2)	Homogeneização R\$/m²	
1	480,00	630.000,00	1.312,50	0,90	1,00	1.181,25	
2	330,00	580.000,00	1.757,58	0,90	0,95	1.509,44	
3	420,00	650.000,00	1.547,62	0,90	0,97		
4	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
5	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
6	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
7	740,00	1.850.000,00	2.500,00	0,90	1,06		
8	600,00	750.000,00	1.250,00	0,90	1,06	1.189,54	
9	500,00	530.000,00	1.060,00	0,90	1,01	963,79	
10	500,00	550.000,00	1.100,00	0,90	1,01	1.000,16	
11	600,00	650.000,00	1.083,33	0,90	1,06	1.030,94	
12	650,00	680.000,00	1.046,15	0,90	1,04	977,91	
MEDIA DA AMOSTRA						1.103,67	
Saneamento da amostra (+/-10%)						Valor Mínimo	993,31
						Valor Máximo	1.214,04

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Área

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA

Depreciação	-	%			
Área Total do Terreno	480,00	m²	Valor do m²	R\$ 1.103,67	Valor do Imóvel
Valor do imóvel					R\$ 529.763,25

13 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 529.763,25	Valor por extenso
		Quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos.
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 18/01/2024.		



GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO PARA ESTA AVALIAÇÃO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- Apresentação do laudo na modalidade completa;
- Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar o descrito em 9.1 e 9.2.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Portanto o Grau de Fundamentação para a avaliação é grau III.

O Grau de precisão deve estar conforme a Tabela 5.

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Portanto o Grau de Precisão para a avaliação é grau III.

10. CONCLUSÃO

Após o levantamento de amostras, foram necessárias aplicar correções apresentadas no presente trabalho, para que o valor do metro quadrado fosse ajustado e corrigidas as distorções, devidamente embasados nas Normas da ABNT.

Foram aplicados os ajustes considerando os fatores apontados no laudo, verificou-se o intervalo admissível e estando condizente com o Grau de Fundamentação e Precisão.

Fico constatado que as edificações são clandestinas e obsoletas, portanto, sem valor imobiliário.

Para esta avaliação foi adotado o valor médio para venda tendo como referência o mês de janeiro de 2024, sendo assim:

✓ O **valor de venda do imóvel sob Matrícula nº 11.464** é de **R\$ 529.763,25** (quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos).

Constatação de dívida ativa para o cadastro imobiliário nº 1-0062-014-000 no valor de R\$26.592,82 (vinte e seis mil, quinhentos e noventa e dois reais e oitenta e dois centavos).

O PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO – 18/01/2024.

11. ANEXO

1. Matrícula do Imóvel Nº 11464
2. Certidão de Valor Venal – 2024
3. Capa de IPTU 2024
4. Consulta de débitos – Dívida Ativa
5. Anotação de Responsabilidade Técnica – Eng^a Waldivia Borges
6. Laudo de Avaliação de Uso Restrito

12. ENCERRAMENTO

Este Laudo Técnico Pericial de Avaliações de Imóvel, foi digitado em 64 folhas, apenas em seu anverso, estando todas numeradas e esta última que segue datada e assinada além dos arquivos em anexos.

13. ASSINATURA E QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA

Guarujá, 18 de janeiro de 2024.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Número da Certidão: CI - 3214361/2024

CERTIFICAMOS, a requerimento da parte interessada e para os devidos fins que, fazendo rever os arquivos deste Conselho, foi verificado constar que a profissional abaixo mencionado se encontra registrada neste CREA-SP, nos termos da Lei nr. 5.194, de 24 dezembro de 1966, conforme dados a seguir:

Nome: WALDIVIA BORGES DE AGUIAR

Número de registro no CREA-SP: 5060258755

Registro Nacional do Profissional: 2604021412

CPF: 086.573.798-30

RG - REGISTRO GERAL: 17.953.168-SP SSP/SP

Data de Nascimento: 30/09/1966

Endereço: Rua CAVALHEIRO NAMI JAFET, 169 32
PITANGUEIRAS
11410280 - GUARUJÁ - SP

Expedido em: 04/07/2007
(Data de registro no CREA-SP)

Títulos, cursos e atribuições:

Título: ENGENHEIRA CIVIL

Curso: ENGENHARIA CIVIL

Atribuição:

Do artigo 7º da Resolução 218, de 29 de junho de 1973, do CONFEA.

Diploma/Certificado expedido em: 28/01/1994

Pelo(a): FAC.DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIV.SANTA CECILIA DOS BANDEIRANTES

Ano Letivo: 1993

Data de Colação de Grau: 28/01/1994

Curso: ESPECIALIZAÇÃO EM ENGENHARIA AMBIENTAL E SANEAMENTO BÁSICO

Diploma/Certificado expedido em: 21/03/2022

Pelo(a): UNIVERSIDADE ESTÁCIO DE SÁ

Ano Letivo: 2021

Título: ENGENHEIRA DE SEGURANÇA DO TRABALHO

Curso: ENGENHARIA DE SEGURANCA DO TRABALHO

Atribuição:

Do artigo 4º, da Resolução 359, de 31 de julho de 1991, do CONFEA.

Pelo(a): UNIVERSIDADE SANTA CECILIA - UNISANTA

Ano Letivo: 2015

Página 01

Página 63



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA
DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA-SP



CERTIDÃO DE REGISTRO PROFISSIONAL E ANOTAÇÕES

Continuação da Certidão: CI - 3214361/2024 - Página 02

A presente certidão possui também a finalidade de substituição da carteira profissional de anotações, extinta pela Resolução 1007, de 2003, do Confea, e perderá a validade caso ocorram quaisquer alterações em seus dados acima descritos.

Esta certidão refere-se a dados de registro e anotações constantes do cadastro do profissional, não invalidando qualquer débito ou infração que posteriormente venham ser apurados em nome do(a) profissional acima.

A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à competente ação penal e/ou processo ético respectivo.

A autenticidade desta certidão deverá ser verificada no site: www.creasp.org.br

Código de controle da certidão: 751b7500-bf6b-4830-88d5-0f8ab4a62a3c

Situação cadastral extraída em: 04/01/2024 18:37:05

Emitida via Serviços Online.

Em caso de dúvidas, consulte 0800-0171811, ou o site www.creasp.org.br; link Atendimento/Fale Conosco ou ainda através da unidade UOP GUARUJA, situada à Rua: QUINTINO BOCAIUVA, 521, CENTRO, GUARUJÁ-SP, CEP: 11410-030, ou procure a unidade de atendimento mais próxima.

SÃO PAULO, 04 de Janeiro de 2024

matrícula
11464

Fls. nº
01


Guarujá, **08** de **junho** de 19 **78**

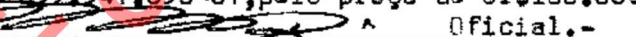
Imóvel:- Lote de terreno nº 14 da Quadra 33, do loteamento denominado Jardim Guaiuba, situado nesta cidade e comarca de Guarujá, medindo 12,00ms de frente para a Rua "1", por 40,00ms de frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 480,00ms2, confrontando pelo lado direito da quem olha a rua com o lote 15, pelo lado esquerdo com os lotes 8,11,12 e 13 e nos fundos com o lote 7, cadastrado na Prefeitura Municipal de Guarujá sob nº 2S-0062-014-000.-

Proprietária:- LIA QUEIROZ DO AMARAL, brasileira, do lar, legalmente desquitada, residente e domiciliada em São Paulo, à Rua Teodoro Sampaio, 1.812, apto. 43, portadora da C.I. RG. 2.573.687, CIC. 236.015.588-15.-

Registro Anterior:- Transcrição nº 9.550 desta circunscrição.-

O Oficial

Av.1/ 11.464 **08 de junho de 1.978**
Por escritura de 10 de Maio de 1.978, das notas do 13º Cartório de São Paulo, livro 1.971, fls.147, foi autorizada a necessária averbação, para ficar constando que a Rua "1", é atualmente denominada Rua Lino da Costa Leal, de conformidade com o Decreto Municipal nº 1.745.-Averbado por  Oficial.

R.2/ 11.464 **08 de junho de 1.978**
Por escritura de 10 de Maio de 1.978, das notas do 13º Cartório de São Paulo, livro 1.971, fls.147, a proprietária acima qualificada vendeu o imóvel à ANTONIO SERGIO MENON, brasileiro, advogado, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com MARIA CHRISTINA DE PINHO AYRES MENON, residente e domiciliado em São Paulo, à Rua Professor João Mendes França, nº 195, portador da C.I. RG.nº/ 1.797.352, CIC em conjunto 039.347.838-87, pelo preço de Cr\$100.000,00.-Registrado por  Oficial.-

Av.03 **22 de dezembro de 2008**
Por escritura datada de 23 de março de 2004, do 1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Guarujá-SP., livro 441, fls. 213/216, foi autorizada a presente averbação para ficar constando, que o número correto da inscrição de ANTÔNIO SERGIO MENON, no Cadastro de Pessoas Físicas, é 039.947.838-87, conforme consulta pública na página da Receita Federal, do referido Cadastro, efetuada Via Internet, em 19/12/2008, e não como constou no R.02 acima.

Averbado por  Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

WWS

R.04 **22 de dezembro de 2008**
Pela mesma escritura datada de 23 de março de 2004, ANTÔNIO SERGIO

continua no verso

Este documento é cópia do original, confira o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código NEWRYT568E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código NEWRYT568E.

MENON, brasileiro, advogado, RG. nº 1.797.352-SSP/SP, CPF/MF nº 039.947.838-87, e sua esposa MARIA CHRISTINA DE PINHO AYRES MENON, brasileira, educadora de saúde pública, RG. nº 1.959.655-SSP/SP, CPF/MF nº 028.091.928-04, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Marechal Hastimphilo de Moura nº 338, Edifício Araucária, apto. 19-C, venderam o imóvel objeto da presente matrícula, a LUIZ GUSTAVO VIEIRA, brasileiro, comerciante, divorciado, RG. nº 11.445.829-SSP/SP, CPF/MF nº 018.190.278-80, residente e domiciliado em Santos-SP., na Rua Santos Dumont nº 185, apto. 21; pelo preço de R\$85.000,00. (Valor venal de 2008 - R\$31.008,00).

Registrado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

www

R.05

30 de janeiro de 2009

Por escritura datada de 14 de janeiro de 2009, lavrada no Cartório do 3º Tabelião de Notas de São Paulo - SP., livro 2513, fls. 83/87, LUIZ GUSTAVO VIEIRA já qualificado, deu o imóvel objeto da presente matrícula, em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência a COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, sociedade anônima, com sede à Rua Francisco Eugênio n. 329, São Cristóvão, Rio de Janeiro - RJ., CNPJ/MF. nº 33.069.766/0001-81; e a AM/PM COMESTÍVEIS LTDA, com sede no Rio de Janeiro - RJ, na Rua Francisco Eugênio nº 329, sala 401 - parte, São Cristóvão, CNPJ/MF. nº 40.299.810/0001-05, para garantia do cumprimento das obrigações contratuais contraídas pelo CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTÚRIAS LTDA., com sede em Guarujá-SP., na Avenida dos Caiçaras, s/nº, Jardim Las Palmas. CNPJ/MF. nº 10.513.754/0001-07, bem como de suas filias, pelas conseqüências pecuniárias de inadimplemento, multas, indenizações, e honorários advocatícios e outras que vierem a ser fixadas,

Continua na ficha 02

Matrícula
11.464Folha
02

Guarujá, 30 de

janeiro

de 2009

até mesmo de débitos já existentes e anteriores a esta escritura, tais como, mas a eles não se limitando, dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, contratos de franquia e títulos emitidos pelos sócios, para o pagamento das obrigações do CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTÚRIAS LTDA., até o valor de R\$390.000,00, que será reajustado pela variação do índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento. A presente hipoteca é constituída pelo prazo de 08 (oito) anos, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Registrado por


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

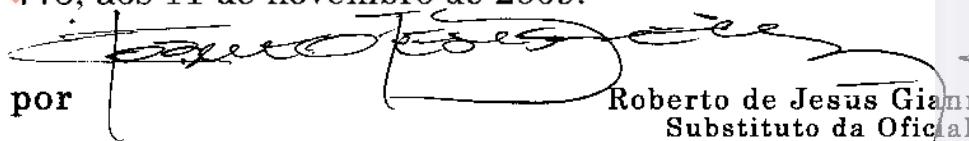
jjs

Av.06

14 de maio de 2010

Por escritura datada de 19 de março de 2010, do 3º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 2623, páginas 201/206, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que a COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, foi incorporada pela IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, com sede no Rio de Janeiro-RJ., na Rua Francisco Eugênio nº 329, térreo, parte, Bairro São Cristóvão, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.337.122/0001-27, conforme deliberação tomada na Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 03 de novembro de 2009, cuja Ata foi registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro-JUCERJA sob nº 0000197-775, aos 11 de novembro de 2009.

Averbado por


Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

wws

Av.07

14 de maio de 2010

Pela mesma escritura datada de 19 de março de 2010, as partes LUIZ

continua no verso

Matrícula	Ficha
11.464	02
	Verso

GUSTAVO VIEIRA; a IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A; a AM/PM COMESTÍVEIS LTDA., e, o CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTURIAS LTDA., todos já qualificados, resolveram de comum acordo, aditar a escritura datada de 14/01/2009, objeto do R.05 retro, para prorrogar a garantia do seu período de vigência, cujo vencimento será em 13/01/2019, ficando a referida escritura ratificada em todos os demais termos e dizeres, tudo na forma e demais condições constantes do título.

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

wws

Av.08

26 de julho de 2012

Por determinação constante da Carta Precatória oriunda do Serviço Anexo das Fazendas de Peruíbe-SP, expedida em 08 de março de 2012, extraída dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº. 11.921/00, que a FAZENDA NACIONAL, promove em face de AUTO POSTO CINCO IRMÃOS LTDA; ALMIR GALLI DE MENDONÇA e LUIZ GUSTAVO VIEIRA, fica averbada a **penhora** que recaiu sobre o imóvel objeto da presente matrícula. (Valor da causa - R\$9.008,20 em 22/11/11 - incluído neste valor a penhora de outro imóvel desta comarca)).

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Substituto da Oficial

jr

AV.9

18 de julho de 2016

Indisponibilidade de bens - Procedeu-se de ofício a presente averbação para ficar constando que o patrimônio pertencente a LUIZ GUSTAVO VIEIRA, CPF/MF nº. 018.190.278-80, foi atingido pela indisponibilidade de bens, conforme registro nº. 9.950, no livro de Comunicação de Indisponibilidade de Bens. [Prenotação 368663 de 18/07/2016].

Averbado por

Roberto de Jesus Giannella
Escrevente Substituto

sll

(continua na ficha 03)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA AGUIAR em 05/12/2023 às 15:09:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código NEWRYV363E.

Matrícula 11.464

Ficha 03

Guarujá, 27 de setembro de 2019

AV.10

27 de setembro de 2019

Indisponibilidade de bens. Por ofício nº 201909.1611.00931813-IA-380 de 16 de setembro de 2019, encaminhado pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, nos autos (proc. nº 00109069520165090007) requerida pela 7ª Vara do Trabalho de Curitiba-PR, foi determinada a averbação da **indisponibilidade** de bens e direitos de **AMPM COMESTIVEIS LTDA**, já qualificada. A presente indisponibilidade foi registrada sob nº **10.925** do Livro de Indisponibilidade de bens. [Prenotação nº 406.192 de 17/09/2019]. Selo digital nº 120469331PW000066715II195.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.11

18 de outubro de 2019

Cancelamento de Indisponibilidade. Conforme averbação nº 01 feita à margem do Registro nº 10.925 do Livro de Indisponibilidade de Bens, é feita a presente averbação, para constar que **não mais prevalece o gravame de indisponibilidade**, a que estava submetida **AMPM COMESTIVEIS LTDA**, já qualificada, objeto da averbação nº 10 da presente matrícula. [Prenotação nº 406.907 de 08/10/2019]. Selo digital nº 120469331XO000070432UW197.

Averbado por:

Bel. Waldir Francisco da Silva
Oficial Designado

AV.12. Protocolo nº 449.418 de 19 de julho de 2022. Restrições Convencionais Urbanísticas. Nos termos da requisição do Ministério Público do Estado de São Paulo, por meio do Ofício nº 300/2022, datado de 18 de julho de 2022, procedo à averbação da existência das seguintes restrições convencionais urbanísticas do loteamento Jardim Guaiúba, do seguinte teor: (cláusula 8ª do contrato padrão de compromisso de compra e venda). O promitente comprador obedecerá, sempre e rigorosamente, às seguintes estipulações, pactuadas como “condições essenciais” do presente contrato, as quais constarão também, da escritura definitiva e respectiva transcrição no registro de imóveis, para serem cumpridas pelo adquirente, e seus herdeiros ou sucessores, em caso de alienação do imóvel: **(a)** qualquer construção somente poderá ser feita, depois de submetidas previamente à promitente vendedora, e aprovadas pela Prefeitura Municipal, as respectivas plantas, e obtido o competente “alvará de licença”, devendo portanto as referidas plantas obedecer às posturas municipais em vigor ao tempo da construção, bem como às normas constantes do

(continua no verso)

Este documento é cópia do original, confira o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código NEWRY5363E. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código NEWRY5363E.

presente contrato, sob pena de ser demolida qualquer edificação que contrarie tais posturas ou normas; **(b)** o promitente comprador, antes de iniciar qualquer construção ou benfeitoria no terreno, deverá solicitar, por escrito, da promitente vendedora, a demarcação definitiva do seu lote, se ainda não estiver demarcado, sendo que para todos os efeitos de demarcação e respectivas aviventações, prevalecerá, sempre, a planta que faz parte integrante do presente contrato; a promitente vendedora é obrigada a fazer essa demarcação uma só vez, a pedido do promitente comprador, sendo que, se solicitada a fazê-lo novamente, cobrará a taxa de Cr\$1.000,00 (valor monetário à época) cada vez; **(c)** no terreno, quando residencial, não será construída mais de uma casa e suas dependências que não se destinarão, jamais, casa e dependências, a habitação coletiva, nem serão usadas ou adaptadas a fins comerciais ou industriais de qualquer espécie, não sendo outrossim, permitida a divisão do terreno para venda ou utilização em separado; **(d)** os encanamentos de água e esgoto poderão atravessar o lote dentro de 1,50 metros de uma das divisas laterais do mesmo, pelo que o promitente comprador desde já se compromete a permitir a passagem, se for pedida, assim como se compromete a permitir o escoamento das águas pluviais dos lotes vizinhos através do seu lote, quando a conformação dos lotes assim o exigir; **(e)** é proibida a colocação de laterais e anúncios de qualquer espécie nos terrenos e nas edificações, salvo os referentes a venda, locação ou nome do proprietário do imóvel no qual estiverem colocados; **(f)** desejando construir habitação e enquanto não for instalada a rede de esgotos, cada promitente comprador se obriga, por sua própria conta, a instalar no seu terreno uma fossa séptica com o respectivo poço absorvente ou de filtragem; **(g)** o terreno comprometido neste contrato terá os seguintes **CARACTERÍSTICOS OBRIGATÓRIOS DE URBANIZAÇÃO**: - a construção principal destina-se a uso (...), não podendo ter mais de (...)pavimentos; o recuo do alinhamento da rua terá (...)metros; nas divisas laterais (...)metros, e nos fundos (...)metros; as dependências externas da construção principal não poderá ocupar mais de (...)% do terreno, ficando recuadas (...)metros do alinhamento da rua; os fechos do alinhamento das ruas serão de alvenaria de pedra ou de tijolos e terão a altura máxima de (...)metros; quando necessárias, as muretas de arrimo deverão ser de alvenaria de pedra ou tijolos, cobertas com trepadeiras, ou com as juntas tomadas; os passeios constarão de uma faixa cimentada, ladeada por duas outras gramadas, tendo as dimensões que forem estabelecidas pela promitente vendedora, por ocasião da construção. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$0,00. Guarujá, 17 de agosto de 2022. Selo digital nº 120469331HO000330528PI226.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrevente Autorizado

(continua na ficha 04)

Matrícula

11.464

Ficha

04

Guarujá, 1 de março de 2023

AV.13. Protocolo nº 457.257 de 03 de fevereiro de 2023. **Penhora.** Nos termos da certidão expedida pela 20ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo-SP, em 02/02/2023, nos autos de processo nº 1015901-89.2017.8.26.0100 da ação Execução Civil, que IPIRANGA PRODUTOS DE PETROLEO S/A. promove contra LUIZ GUSTAVO VIEIRA e CENTRO AUTOMOTIVO PORTO ASTURIAS LTDA, todos já qualificados, fica averbada a **penhora** do imóvel matriculado. Valor da causa: R\$1.317.701,75. Depositário: LUIZ GUSTAVO VIEIRA. Emolumentos cobrados pelo ato: R\$867,50. Guarujá, 01 de março de 2023. Selo digital nº 120469321LR000387514RP236.

Averbado por:

Silvio Luiz da Luz
Escrivente Autorizado

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALDIVIA AGUIAR em 05/12/2023 às 15:09:16. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015901-89.2023.8.26.0100 e código NEW715636.



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
SECRETARIA DE FINANÇAS
DIRETORIA DE EXECUÇÃO E CONTROLE FINANCEIRO

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Certificamos que, para o imóvel situado à **R LINO DA CUNHA LEAL , Q.33 L.14 - JD E PQ GUAIUBA , Q.33 L.14-** sob Lançamento **1-0062-014-000**, Proprietário(a) **LUIZ GUSTAVO VIEIRA** , o valor venal para o exercício de **2024**, de acordo com a **Lei Complementar nº 223/2017** é de:

Área do Terreno: **480,00 m2** Valor Venal **R\$ 83.640,00**

Oitenta e Três Mil e Seiscentos e Quarenta Reais

Área Edificada: **0,00 m2** Valor Venal **R\$ 0,00**

Valor Venal do Imóvel **R\$ 83.640,00**

Oitenta e Três Mil e Seiscentos e Quarenta Reais

Certidão emitida no dia: **02/01/2024**

Término das informações referentes a esta Certidão

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 2 de Janeiro de 2024 às 15h48m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ GUSTAVO VIEIRA em 02/01/2024 às 15:48:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-88.2023.8.26.0200 e código 15X7FVW0DZ.

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ										
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS										
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO										
PROPRIETÁRIO LUIZ GUSTAVO VIEIRA					Nº CARNE 029062					
COMPROMISSÁRIO					CADASTRO 1-0062-014-000					
LOCAL DO IMÓVEL R LINO DA CUNHA LEAL - JD E PQ GUAÍUBA - Q.33 - L.14 11421-290 GUARUJA - SP					EMPLACAMENTO S/N	NÚMERO ANTIGO	EXERCÍCIO 2024	ANO BASE 2024		
ENDEREÇO PARA ENTREGA RUA THIAGO DA SILVA - 272 - GUAÍUBA 11421-120 GUARUJA - SP					VIGÊNCIA 12/12					
					Nº PARCELAS 12		N.E. 00			
TIPO 00	CATEG. 00	PAV. 00	ANDAR 00	TESTADA 12,00	ÁREA DE TERRENO 480,00	VALOR M2 DO TERRENO 174,25	VALOR VENAL DO TERRENO 83.640,00		VALOR VENAL DO IMÓVEL 83.640,00	
ELEV. 00	GAR. 00	SUITE 00	Nº AMB. 00	ÁREA CONSTRUÍDA 0,00	VALOR M2 CONSTRUÇÃO 0,00	FATOR OBSOLESC. 0,0000	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO 0,00		VALOR CRÉDITO 0,00	
NOTIFICAÇÃO RECIBO 2024					VALOR TAXA REM. LIXO 0,00	VALOR IMPOSTO 2.509,20	VALOR TOTAL LANÇADO 2.509,20	COTA ÚNICA COM DESCONTO 2.433,92		VALOR DA 1ª PARCELA 209,10

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ									
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS									
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO									
CADASTRO 1-0062-014-000					Nº CARNE 029062				
EXERCÍCIO 2024					N.E. 00	VALOR DA 1ª PARCELA 209,10			
PARCELAS		VENCIMENTO			VALOR				
ÚNICA		10/01/2024			2.433,92				
01/12		10/01/2024			209,10				
02/12		10/02/2024			209,10				
03/12		10/03/2024			209,10				
04/12		10/04/2024			209,10				
05/12		10/05/2024			209,10				
06/12		10/06/2024			209,10				
07/12		10/07/2024			209,10				
08/12		10/08/2024			209,10				
09/12		10/09/2024			209,10				
10/12		10/10/2024			209,10				
11/12		10/11/2024			209,10				
12/12		10/12/2024			209,10				

MUNICÍPIO DE GUARUJÁ									
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS									
I.P.T.U. E TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO									
CADASTRO 1-0062-014-000					EXERCÍCIO 2024		ANO BASE 2024		
Nº CARNE 029062					N.E. 00		EMISSÃO 29/11/2023		
SR. CONTRIBUINTE: ESTE CARNÉ POSSUI OPÇÃO PARA O PAGAMENTO DO IPTU EM COTA ÚNICA COM DESCONTO OU PAGAMENTO PARCELADO NOS VENCIMENTOS CONSTANTES AO LADO. SE VOCÊ É CORRENTISTA DE UM DOS BANCOS CONVENIADOS, PODERÁ OPTAR POR DÉBITO AUTOMÁTICO DAS PARCELAS EM CONTA CORRENTE, NAS DATAS DE VENCIMENTO, ISENTO DE TARIFAS. PARA OPTAR PELO DÉBITO AUTOMÁTICO, COMPAREÇA A SUA AGÊNCIA BANCÁRIA CONVENIADA, MUNIDO COM O NÚMERO DO CADASTRO. AS PARCELAS DEBITADAS EM SUA CONTA CORRENTE SERÃO CONSIDERADAS QUITADAS PELA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUARUJÁ.									
Legislações Aplicadas ao lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxa de Remoção de Lixo: Lei Complementar nº 038/97 (Artigos 7 ao 39 e 173 ao 175) e suas atualizações. Lei Complementar nº 261/2019, atualizada pelo Decreto n.º 15.800/2023 O IPTU a ser pago pelo contribuinte resulta da aplicação de alíquota fixada em Lei sobre o valor venal do imóvel. A referida alíquota está prevista no artigo 18 da Lei Complementar nº 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 129/10. Conforme Lei Complementar nº 038/97, artigo 256, o prazo para Impugnação deste é de 20 (vinte) dias.									

Sr. Contribuinte, até a data 29/11/2023, constam dívidas em seu cadastro. Consulte no site www.guaruja.sp.gov.br ou entre em contato pelo telefone (13) 3355-2299 ou 3344-4200. Caso já tenha ocorrido a regularização destes junto à municipalidade, favor desconsiderar este informativo.



ATENÇÃO SRS. CONTRIBUINTE.
INFORMAÇÕES SOBRE ISENÇÃO DE IPTU.

REQUISITOS BÁSICOS: **Em todos os casos, o requerente deve comprovar titularidade do imóvel.**

- Aposentados, Pensionistas, Portadores de Deficiência (Física ou Mental), Ex-Combatentes ou Contribuintes com mais de 65 anos:**
 - Possuir um único imóvel e nele residir.
- Desconto Feira Livre:**
 - Imóvel localizado em área de Feira Livre.
- Entidades Assistenciais (Isenção de Taxa de Lixo e/ou Imunidade Tributária) e/ou Entidades Desportivas sem fins lucrativos (Isenção de IPTU):**
 - Não distribuir seu patrimônio ou rendas, a qualquer título.
 - Aplicar seus recursos, no Brasil, na manutenção das finalidades essenciais da instituição.
 - Utilização do imóvel conforme as atividades essenciais da instituição.
 - Manter documentação fiscal.
- Entidades Religiosas (Imunidade Tributária):**
 - Titularidade do imóvel ou locação.
 - Utilização do imóvel conforme atividades essenciais.

Em conformidade com as disposições constantes na Lei Complementar nº 038/97, alterada pela Lei Complementar nº 070/03, Lei Complementar nº 168/14 e Lei Complementar nº 182/15 (regulamentada pelos decretos 12743/18 e 13202/19).

OBS.: As isenções deverão ser solicitadas através de requerimento instruído com as provas de cumprimento das exigências para a sua concessão, que deve ser apresentado entre os meses de março e agosto de cada ano, sob pena de perda do benefício fiscal no ano seguinte. (art.197 da Lei Complementar n.º 038/97 alterado pela Lei Complementar nº 302/2022). Esclarecendo que a data inicial será publicada no Diário Oficial em comunicado da SEFIN (Secretaria de Finanças).

LOCAIS DE ATENDIMENTO

Coordenação de Receitas Territoriais – Paço Raphael Vitiello, Sala 11, Térreo – Av. Santos Dumont, nº 640, Santo Antônio - no horário das 9hs às 16hs. TEL.:(13) 3308-7000 RAMAIS 7655/7656/7657 ou na Unidade de Atendimento ao Contribuinte em Vicente de Carvalho - Rua Cunhambebe, nº 500, Vila Alice - no horário das 9hs às 16hs. TEL.:(13) 3342-5872

INSTRUÇÕES PARA PAGAMENTO

- 1 - As parcelas deste carnê poderão ser pagas nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas até a DATA DO VENCIMENTO.
- 2 - Após a DATA DE VENCIMENTO, emitir 2.ª via do boleto com valores atualizados no site www.guaruja.sp.gov.br, para pagamento nas agências bancárias das instituições financeiras credenciadas ou mesmo pela Internet.
- 3 - Nenhuma instituição financeira está autorizada a receber após 27/12/2024. Caso isso ocorra a PREFEITURA não irá considerar o pagamento, o qual somente poderá ser efetuado na Prefeitura do Município de Guarujá.
- 4 - O débito não pago "ATÉ A DATA DO VENCIMENTO, será acrescido de multa, além de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês ou fração". "O juro de mora será calculado a partir do primeiro dia seguinte à data de vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração". A multa será calculada até o trigésimo dia do vencimento, à razão de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso sobre o valor do débito. Após o trigésimo dia, a multa será de 20% (vinte por cento).
- 5 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica ou eletrônica da instituição financeira credenciada.
- 6 - Nos casos de pagamento com cheque, a Prefeitura dará quitação somente após a compensação do mesmo.

BANCOS CREDENCIADOS

- Consultar o site da P.M.G. www.guaruja.sp.gov.br

BANCOS AUTORIZADOS PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

- Caixa Econômica Federal
- Banco Bradesco
- Banco Itaú
- Banco Santander

INSTRUÇÕES GERAIS

- Sr. Contribuinte, verifique neste carnê o emplacamento correto e o utilize no seu imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIA WYLLA BORGES DE OLIVEIRA, CPF: 024.330.608-00, em 08/01/2024 às 11:54:33. O código de verificação é 10159907-98.2023.8.26.0200 e código MG/AG/1562603.

SCIM v.2.4 e433b5d7



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

LUIZ GUSTAVO VIEIRA - IPTU - 1-0062-014-000

Dívida Ativa - Consulta de Débitos

Proprietário LUIZ GUSTAVO VIEIRA
Identificação da Dívida IPTU - 1-0062-014-000
Valor Total Devido R\$ 26.592,82

Zona Base	Ano Exerc.	Tributo	Situação	Inscr. D.A.	Saldo Débito Constituído	Multa	Juros	Correção	Valor Corrigido	Honorários	Desp. Proc.	Valor Devido	Exec.Fiscal No
1	2004	Imp. Territorial	Execut Cód 9	14994/2004 *1	63,08	38,96	453,47	131,92	687,43	90,33	Paga	777,76	5605/2007 1-OF
<i>Proc. Unificado: 05050268820078260223</i>													
1	2016	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4344/2017 *1	878,70	280,26	1.247,16	522,63	2.928,75	348,62	Paga	3.277,37	
<i>Proc. Unificado: 15181446520178260223</i>													
1	2017	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4549/2018 *1	839,72	247,44	946,64	397,68	2.431,48	237,43	Paga	2.668,91	
<i>Proc. Unificado: 15263393420208260223</i>													
1	2018	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4457/2019 *2	1.200,10	336,87	1.094,91	484,38	3.116,26	311,62	19,22	3.447,10	
<i>Proc. Unificado: 15108098720208260223</i>													
1	2019	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4247/2020	1.563,90	416,60	1.114,62	519,50	3.614,62	361,46	0,00	3.976,08	
<i>Proc. Unificado: 15108098720208260223</i>													
1	2020	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4662/2021	1.950,48	500,16	1.062,99	550,68	4.064,31	406,43	15,66	4.486,40	
<i>Proc. Unificado: 15186096420238260223</i>													
1	2021	Imp. Territorial	Execut Cód 9	4995/2022	2.026,08	500,88	763,85	478,32	3.769,13	376,91	0,00	4.146,04	
<i>Proc. Unificado: 15186096420238260223</i>													



MUNICÍPIO DE GUARUJÁ
 ADVOCACIA GERAL DO MUNICÍPIO
 DÍVIDA ATIVA - CONSULTA DE DÉBITOS

LUIZ GUSTAVO VIEIRA - IPTU - 1-0062-014-000

1	2022	2022	Imp. Territorial	Execut	4262/2023	2.206,22	500,88	461,23	298,18	3.466,51	346,65	0,00	3.813,16
				Cód 9									

Proc. Unificado: 151866096420238260223

Total

10.728,28 2.822,05 7.144,87 3.383,29 24.078,49 2.479,45 34,88 26.592,82

TOTAL EM DÉBITO

26.592,82

*1 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 18094/2021, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.

*2 Houve pagamento parcial através do REFIS nº 14026/2019, tendo os valores sido deduzidos do total do débito.

O valor do DARE-SP será acrescido aos débitos com Execução Fiscal.

Este documento foi gerado pelo SCIM em Terça-feira, 2 de Janeiro de 2024 às 17h12m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WYLLIAN BORGES SOUSA, CPF 034.140.414-00, em 22/07/2023 às 14:33:00, sob o número MGJMA2574103883309. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-98.2023.8.26.0200 e código DV657KJG3.

4.2 - Prédio/Condomínio ao qual pertence a unidade avaliada (não preencher para o caso de unidade isolada)

Existe condomínio formal? <input type="checkbox"/> SIM <input checked="" type="checkbox"/> Não aplicável																					
Padrão de acabamento do condomínio <input type="checkbox"/> ECONÔMICO <input type="checkbox"/> SIMPLES <input type="checkbox"/> MÉDIO <input type="checkbox"/> SUPERIOR <input type="checkbox"/> FINO <input type="checkbox"/> LUXO	Estado de conservação <input type="checkbox"/> ÓTIMO <input type="checkbox"/> BOM <input type="checkbox"/> REGULAR <input type="checkbox"/> RUM																				
Infra estrutura do imóvel <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td><input type="checkbox"/> Playground</td> <td><input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva</td> <td><input type="checkbox"/> Jardins</td> <td><input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica</td> <td><input type="checkbox"/> Serviços de Praia</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Festas</td> <td><input type="checkbox"/> Piscina</td> <td><input type="checkbox"/> Pista de Cooper</td> <td><input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia</td> <td><input type="checkbox"/> Depósito individual</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Salão de Jogos</td> <td><input type="checkbox"/> Sauna</td> <td><input type="checkbox"/> TV a cabo</td> <td><input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva</td> <td><input type="checkbox"/> Portaria</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> Sala de Ginástica</td> <td><input type="checkbox"/> Churrasqueira</td> <td><input type="checkbox"/> Antena parabólica</td> <td><input type="checkbox"/> Gerador</td> <td></td> </tr> </table>		<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Serviços de Praia	<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual	<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/> Portaria	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador	
<input type="checkbox"/> Playground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva	<input type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Vigilância Eletrônica	<input type="checkbox"/> Serviços de Praia																	
<input type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Sistema de Telefonia	<input type="checkbox"/> Depósito individual																	
<input type="checkbox"/> Salão de Jogos	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> TV a cabo	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/> Portaria																	
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena parabólica	<input type="checkbox"/> Gerador																		

5 - Informações complementares:

5.1 - O imóvel apresenta condições de habitabilidade?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar: **As construções existentes além de clandestinas, estão depreciadas em maior grau.**

5.2 - O imóvel encontra-se ocupado?
 Proprietário Inquilino Invasor Não Desconhecido

5.3 - O imóvel, como um todo, aparenta condições de estabilidade e solidez?
 SIM NÃO Em caso negativo, justificar:

5.4 - O imóvel encontra-se em região de ocorrência de fatores externos, tais como: inundações, ventos fortes e outros? (Fatores Restritivos, item 2 deste laudo)
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.5 - O imóvel foi construído com a utilização de sistema construtivo não convencional ou inovador?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

5.6 - O terreno apresenta sinais/evidências de passivo ambiental, tais como contaminação do solo, derramamento de produtos químicos ou outros?
 SIM NÃO Em caso positivo, esclarecer:

6 - Manifestações sobre a garantia:

Mantidas as condições de conservação e de mercado observadas nesta data e com base nas informações acima, o imóvel (terreno) pode ser aceito como garantia?
 SIM NÃO (justifique em observações)

7 - Observações: O imóvel encontra-se ocupado pelo inquilino.

8 - Amostra

Critério utilizado: Área privativa Área total

<p>1</p> <p>Código do imóvel: 690981003-54</p> <p>Localização: Jardim Guaiúba</p> <p>Descrição: Terreno à venda, 480 m² por R\$ 630.000,00 - Jardim Guaiuba - Guarujá/SP</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-480m2-venda-RS630000-id-266026356/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Viva Real		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		480,00		-			
<p>2</p> <p>Código do imóvel: 221_2-2685822</p> <p>Localização: Jardim Guaiúba</p> <p>Descrição: Terreno para Venda no bairro Guaiúba, localizado na cidade de Guarujá / SP.</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-330m2-venda-RS580000-id-2675543830/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Viva Real		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		330,00		-			
<p>3</p> <p>Código do imóvel: 82525</p> <p>Localização: Jardim Guaiúba</p> <p>Descrição: Terreno com 420 m de Área Total (12m x 35m), localizado na Praia do Guaiúba</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-420m2-venda-RS550000-id-2628678369/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Viva Real		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Com edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		420,00		-			
<p>4</p> <p>Código do imóvel: 690981001-190</p> <p>Localização: Rua Lino da Cunha Leal - Jardim Guaiúba, Guarujá - SP</p> <p>Descrição: Terreno com 462m², localizado na Praia do Guaiúba</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-RS550000-id-266026261/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Remax Beach Club		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		525,00		-			
<p>5</p> <p>Código do imóvel: T0422</p> <p>Localização: Jardim Guaiúba, Guarujá - SP</p> <p>Descrição: Terreno à venda com 462m² na Praia do Guaiúba.</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-RS550000-id-267033752/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Ivan Gomes Imóveis		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		462,00		-			
<p>6</p> <p>Código do imóvel: 82928</p> <p>Localização: Jardim Guaiúba, Guarujá - SP.</p> <p>Descrição: Terreno com 462 m de Área Total (12m x 38,50m), localizado na Praia do Guaiúba.</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-462m2-venda-RS550000-id-2628652182/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Roberto Correa Imóveis		Telefone: (13) 98102-5100			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		462,00		-			
<p>7</p> <p>Código do imóvel: 4725</p> <p>Localização: Avenida Estrela do Mar - Jardim Guaiúba, Guarujá - SP</p> <p>Descrição: Terreno à venda com 740m² de frente para a Praia do Guaiúba</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaiuba-bairros-guaruja-740m2-venda-RS1850000-id-2644023557/</p>	Bairro:	Jardim Guaiúba	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Attila Consultoria		Telefone: (13) 98232-0624			
	Observação						
	Sem edificação - localizado mesmo bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		740,00		-			
<p>8</p> <p>Código do imóvel: TE0026</p> <p>Localização: Avenida das Tertarugas - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP</p> <p>Descrição: Terreno 15 X 40m aterrado e murado na afrodisíaca Praia de Pernambuco com 600m².</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-600m2-venda-RS750000-id-2669848403/</p>	Bairro:	Balneário Praia do Pernambuco	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Viva Real - Alabi Negócios Imobiliários		Telefone: (13) 99784-8564			
	Observação						
	Sem edificação - localizado em outro bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
15,00		600,00		-			
<p>9</p> <p>Código do imóvel: IYSRRHAJ</p> <p>Localização: Rua dos Jambolões, 135 - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP</p> <p>Descrição: Lote/Terreno para venda com 500 metros quadrados na Praia do Pernambuco, Guarujá - SP.</p> <p>Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guaruja-500m2-venda-RS530000-id-2578026022/</p>	Bairro:	Balneário Praia do Pernambuco	Cidade:	Guarujá	UF	SP	
	Fonte de informação:	Fábio Godoy		Telefone: (11) 94737-4407			
	Observação						
	Sem edificação - localizado em outro bairro.						
	Frente	(m)	Área terreno	(m²)	Área edificação	(m²)	
-		500,00		-			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JANA VIANA BORGES SOARES, em 12/08/2023 às 14:33:06, no sistema de autenticação digital (SAD) em 12/08/2023 às 14:33:06, com código de verificação 1015907-98.2023.8.26.0200 e código de acesso 01567K103.

10	Código do imóvel: TE00138	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Avenida das Mangueiras - Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Fonte de informação: Duarte Consultoria Imobiliária	Telefone: (13) 99113-8504	
	Descrição: Terreno a apenas algumas quadras da praia em um dos bairros super valorizados do Guarujá, praia de Pernambuco.	Observação		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guarujá-500m2-venda-RS550000-id-2614753697/	Sem edificação - localizado em outro bairro.		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
		500,00		

11	Código do imóvel: TE5132	Bairro: Balneário Praia do Pernambuco	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Balneário Praia do Pernambuco, Guarujá - SP	Fonte de informação: Jequitimar Imóveis	Telefone: (13) 98185-3000	
	Descrição: Terreno à venda na praia do Pernambuco, Guarujá, Metragem 20 X 30, em excelente localização, apenas 300 metros da praia.	Observação		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-praia-do-pernambuco-bairros-guarujá-600m2-venda-RS650000-id-2622957152/	Sem edificação - localizado em outro bairro.		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
		600,00		

12	Código do imóvel: 105 URBANA VENDA	Bairro: Jardim Virgínia	Cidade: Guarujá	UF: SP
	Localização: Avenida Casper Líbero, 180 - Jardim Virgínia, Guarujá - SP	Fonte de informação: Urbana Santos Empreendimento Imobiliário	Telefone: (13) 3289-6210	
	Descrição: Lote/Terreno para venda possui 650 metros quadrados em Guarujá/SP	Observação		
	Link do anúncio: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-virginia-bairros-guarujá-650m2-venda-RS680000-id-2632956396/	Sem edificação - localizado em outro bairro.		
	Fronte (m)	Área terreno (m²)	Área edificação (m²)	
		650,00		

9 - Aplicação da Norma Diretamente

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fa (2)	Homogeneização R\$/m²	
1	480,00	630.000,00	1.312,50	0,90	1,00	1.181,25	
2	330,00	580.000,00	1.757,58	0,90	0,95	1.509,44	
3	420,00	650.000,00	1.547,62	0,90	0,97	1.347,13	
4	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
5	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
6	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	
7	740,00	1.850.000,00	2.500,00	0,90	1,06	2.375,10	
8	600,00	750.000,00	1.250,00	0,90	1,06	1.189,54	
9	500,00	530.000,00	1.060,00	0,90	1,01	963,79	
10	500,00	550.000,00	1.100,00	0,90	1,01	1.000,16	
11	600,00	650.000,00	1.083,33	0,90	1,06	1.030,94	
12	650,00	680.000,00	1.046,15	0,90	1,04	977,91	
MÉDIA DA AMOSTRA						1.229,91	
Saneamento da amostra (+-10%)						Valor Mínimo	1.106,92
						Valor Máximo	1.352,90

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Área

10 - Cálculo do Valor de Avaliação Sem Saneamento das Amostras

Área do terreno	- m²	Valor do m²		Valor do terreno	0
Área útil	480,00 m²	Valor do m²	R\$ 1.229,91	Valor da edificação	R\$ 590.358,34
Valor do imóvel				R\$ 590.000,00	
Valor de Avaliação conforme o Mercado					R\$ 590.000,00

11 - Saneamento de Amostras:

Amostra	Área (m²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m²	Ff (1)	Fa (2)	Homogeneização R\$/m²	condição
1	480,00	630.000,00	1.312,50	0,90	1,00	1.181,25	Aprovada
2	330,00	580.000,00	1.757,58	0,90	0,95	1.509,44	Aprovada
3	420,00	650.000,00	1.547,62	0,90	0,97	1.347,13	Reprovado*
4	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	Aprovada
5	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	Aprovada
6	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24	Aprovada
7	740,00	1.850.000,00	2.500,00	0,90	1,06	2.375,10	Reprovado
8	600,00	750.000,00	1.250,00	0,90	1,06	1.189,54	Aprovada
9	500,00	530.000,00	1.060,00	0,90	1,01	963,79	Aprovada
10	500,00	550.000,00	1.100,00	0,90	1,01	1.000,16	Aprovada
11	600,00	650.000,00	1.083,33	0,90	1,06	1.030,94	Aprovada
12	650,00	680.000,00	1.046,15	0,90	1,04	977,91	Aprovada

(1) - Fator Fonte (2) - Fator Área

* Foi extraída da avaliação, pois é a única que o valor do imóvel contém uma edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por WALTER DA SILVA JUNIOR, CPF nº 030.000.000-00, em 18/01/2024 às 14:33:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1015907-88.2023.8.26.0200 e código B9567K7C63.

FAIXA CONSIDERADA PARA SANEAMENTO DAS AMOSTRAS	
VALOR MÉDIO DO m ² APÓS HOMOGENEIZAÇÃO	R\$ 1.229,91
VALOR MÉDIO - 30% - MÍNIMO ADMISSÍVEL	R\$ 860,94
VALOR MÉDIO + 30% - MÁXIMO ADMISSÍVEL	R\$ 1.598,89

CALCULO DE VALOR FINAL COM APLICAÇÃO DE FATORES E SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Dados Iniciais R\$/m ²	Ff (1)	Fa (2)	Homogeneização R\$/m ²
1	480,00	630.000,00	1.312,50	0,90	1,00	1.181,25
2	330,00	580.000,00	1.757,58	0,90	0,95	1.509,44
3	420,00	650.000,00	1.547,62	0,90	0,97	
4	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24
5	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24
6	462,00	550.000,00	1.190,48	0,90	0,99	1.061,24
7	740,00	1.850.000,00	2.500,00	0,90	1,06	
8	600,00	750.000,00	1.250,00	0,90	1,06	1.189,54
9	500,00	530.000,00	1.060,00	0,90	1,01	963,79
10	500,00	550.000,00	1.100,00	0,90	1,01	1.000,16
11	600,00	650.000,00	1.083,33	0,90	1,06	1.030,94
12	650,00	680.000,00	1.046,15	0,90	1,04	977,91
MEDIA DA AMOSTRA						1.103,67
Saneamento da amostra (+-10%)						Valor Mínimo
						Valor Máximo
						1.214,04

(1) - Fator Fonte

(2) - Fator Área

12 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO PARA VENDA

Depreciação	-	%			
Área Total do Terreno	480,00	m ²	Valor do m ²	R\$ 1.103,67	Valor do Imóvel
Valor do imóvel	R\$ 529.763,25				

13 - Resumo da Avaliação

Valor de Avaliação conforme o Mercado	R\$ 529.763,25	Valor por extenso
		Quinhentos e vinte e nove mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e cinco centavos.
PRAZO DE VALIDADE DO LAUDO É DE 06 MESES A CONTAR DA DATA DE SUA EMISSÃO - 18/01/2024.		



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE GUARUJÁ

FORO DE GUARUJÁ

1ª VARA CÍVEL

Rua Silvio Daige, 280, sala 3, Jardim Tejereba - CEP 11440-900, Fone:
(13) 33862950, Guarujá-SP - E-mail: Guaruja1cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1011827-98.2023.8.26.0223**
Classe - Assunto: **Carta Precatória Cível - Diligências**
Requerente: **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.**
Requerido: **Centro Automotivo Porto Astúrias Ltda. e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Ricardo Fernandes Pimenta Justo**

Vistos.

Diante da ausência de impugnação à avaliação de fls. 78 e ss., homologo-a.

Devolva-se a precatória ao Juízo de origem, com as homenagens de praxe.

Intime-se.

Guarujá, 11 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**