



LEI Nº 5.012, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo, em nome do Município de Santa Fé do Sul, a adquirir a título oneroso o imóvel que especifica, conforme art. 5º, XIII, XVIII e art.59, I, V e XXX da Lei Orgânica.

Faz saber que a **Câmara Municipal** decretou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir onerosamente, em nome do município de Santa Fé do Sul, o seguinte imóvel urbano com área territorial de 432,00m² (quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), contendo uma área edificada de 87,50m² (oitenta e sete metros e cinquenta centímetros quadrados) conforme Matrícula nº 5938 do Cartório de Registro de Imóveis – CRI. local, denominado Lote Nº 02 (dois) da Quadra nº 06 (seis), localizado na Rua D. Pedro II, Bairro Santa Cruz, que consta pertencer a Maria José Fabri e outros, com as seguintes medidas e confrontações, 12,00 metros de frente para à rua D. Pedro II, estando distante aproximadamente 16,00 metros para à rua 05 e 64,00 metros para à rua 03; por 36,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote nº 03; e por outro com o lote nº 01; e nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote nº 09, todos da mesma quadra, devidamente cadastrado na PM. Local sob nº 471800.

§1º A aquisição dos imóveis descritos no caput deste artigo será precedida de previa avaliação, conforme art.93 da Lei Orgânica, sendo o valor de cada bem fixado de acordo com o valor médio apurado.

§2º O imóvel cuja a aquisição é autorizada pela presente Lei visa atender à necessidade do Município, disposta no art. 6º da Constituição Federal c/c art.139 da Lei Orgânica, tendo em vista a utilidade pública, declarada na forma do Decreto nº 6.024, de 8 de dezembro de 2025, para ampliação das instalações da Escola Municipal EMEI, Profª Afra Venina Pagoto Florencio.

Art. 2º A aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo do art.74, V da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

Art. 3º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a firmar as competentes e necessárias escrituras públicas e praticar todos os atos inerentes à formalização da aquisição do imóvel objeto desta Lei, observado que as despesas com a escritura e registro correrão por conta do Município.

Art. 4º As despesas decorrentes da aplicação da presente Lei, correrão por conta de dotações próprias, consignadas em orçamento, suplementadas se necessário.





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul-SP, 17 de dezembro de 2025.

Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.

Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração





PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Prédio Residencial, Rua D. Pedro II, nº 241, bairro Santa Cruz



PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 03 DE DEZEMBRO DE 2025



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 771 9500



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	5
2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO	5
3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	5
4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO	5
4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	5
4.2. VALOR DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS	6
4.3. TABELA ROSS-HEIDECKE	8
4.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS	9
5. CONCLUSÃO DO PTAM	11
APÊNDICE	12
APÊNDICE I – IMÓVEL REFERENCIAL 1	16
APÊNDICE II – IMÓVEL REFERENCIAL 2	17
APÊNDICE III – IMÓVEL REFERENCIAL 3	21
APÊNDICE IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO	14
APÊNDICE V – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	15
APÊNDICE VI – CURRÍCULO DOS AVALIADORES	19
ANEXOS	20





1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita sob o CNPJ nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15.775-000.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica objetivando aquisição de imóvel para ampliação da EMEI Profª Afra Venina Pagoto Florencio, no bairro Santa Cruz, nesta cidade de Santa Fé do Sul-SP

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel residencial, localizado na rua D. Pedro II, nº 241, bairro Vila Santa Cruz, nesta cidade, sobre o lote 02 da quadra 06, cadastrado nesta municipalidade sob nº 471800, com área edificada de 127,50m² de acordo com o Rol de Cadastro Imobiliário de Município. Conforme pesquisa no cadastro imobiliário, o imóvel existe deste o ano de 2000, estando, portanto, com aproximadamente 25 anos de uso. O estado conservação é entre reparos importantes e sem valor.

Após vistoria "in loco" verificamos que existem algumas partes edificadas em estado de ruína, não havendo aproveitamento. Realizada as devidas medições encontramos uma área útil de edificação de apenas 87,50m², sendo a Casa Principal (10,00x6,50=65,00m²) e uma Varanda/Lavanderia (5,00x4,50=22,50m²)

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Imóvel Referencial **R1**, prédio residencial localizado na Rua 05, nº 2401, Vila Santa Cruz, com área edificada de 159,10 conforme consta no Rol de Cadastro Imobiliário do Município, CAD: 464500, lote 10 da quadra 01, com estado de conservação Reparos Simples. Possui projeto de construção aprovado na municipalidade no ano de 1980, estando com aproximadamente 45 anos de uso. Este prédio está anunciado para venda pelo valor de R\$ 270.000,00.





Imóvel Referencial **R2**, prédio residencial localizado na Rua 05, nº 2483, bairro Jardim Alvorada, com área edificada total de 182,96m² conforme consta no Rol de Cadastro Imobiliário do Município, CAD: 580800, lote 18 da quadra 04, com estado de conservação Regular. Conforme pesquisa no cadastro imobiliário, o imóvel existe deste o ano de 2004, estando, portanto, com aproximadamente 21 anos de uso. Este prédio está anunciado para venda no site IMOBENS SFS pelo valor de R\$ 320.000,00.

Acesso em 03/12/2025

<https://www.imobenssfs.com.br/imovel/rua-5-n-2483-santa-cruz/>

Imóvel Referencial **R3**, prédio residencial localizado na Rua 05, nº 2463, bairro Jardim Alvorada, com área edificada total de 154,16m² conforme Rol de Cadastro Imobiliário do Município, CAD: 581000, lote 20A, quadra 04 com estado de conservação Entre Novo e Regular. Possui projeto de construção aprovado na municipalidade no ano de 1986, estando com aproximadamente 39 anos. Este prédio está anunciado para venda no site Imobiliária Estância Santa Fé pelo valor de R\$ 375.000,00.

Acesso em 03/12/2025

https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/moveis_detalhes.php?id=153

4.2. VALOR DE MERCADO IMÓVEIS REFERENCIAIS

Em todos os imóveis referenciais será atribuído o fator redutor de negociação na ordem de 5% (cinco por cento), por se tratarem de anúncios.

Nos imóveis referenciais R2 e R3 será atribuído o fator redutor referente a corretagem na ordem de 5% (cinco por cento), por se tratarem de imóveis anunciados por imobiliárias.

Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 5

100

R1 - R\$ 270.000,00 – R\$ 270.000,00 x 5 = R\$ 256.500,00

100

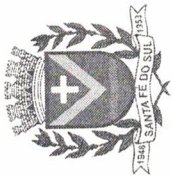
R2 - R\$ 320.000,00 – R\$ 320.000,00 x 10 = R\$ 288.000,00

100

R3 - R\$ 375.000,00 – R\$ 375.000,00 x 10 = R\$ 337.500,00

100





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

	Endereço	Área construída (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de venda (R\$)	Idade do imóvel	Fator redutor de negociação	Valor de mercado de venda (R\$)
R1	Rua 05, nº 2401, Vila Santa Cruz	159,10 m ²	Anuncio Proprietário	270.000,00	45	-13.500,00	256.500,00
R2	Rua 05, nº 2483, bairro Jardim Alvorada	182,96m ²	Anuncio Imobiliária	320.000,00	21	-32.000,00	288.000,00
R3	Rua 05, nº 2463, bairro Jardim Alvorada	128,93m ²	Anuncio Imobiliária	375.000,00	39	-37.500,00	337.500,00



4.3 TABELA ROSS-HEIDECKE

- NOVO:** imóvel que não sofreu nenhum reparo, tampouco necessita de reparos, sendo um imóvel que não foi usado ou ainda tenha menos de seis meses de uso;
- ENTRE NOVO E REGULAR:** imóvel em uso e em condições de novo;
- REGULAR:** imóvel que requer pequenos reparos, embora mantenha a boa aparência e cujos reparos não necessitam de mão de obra especializada (ex. pintura);
- ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados;
- REPAROS SIMPLES:** imóvel que requer reparos simples e restauração de aspectos das funcionalidades originais;
- ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES:** imóvel que requer intervenções generalizadas na maior parte e com maior profundidade em partes específicas (partes que comprometem a operação e a segurança);
- REPAROS IMPORTANTES:** imóvel que requer reparos importantes, com intervenção generalizada e com profundidade, seja na estética, seja na segurança, seja na funcionalidade;
- ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR:** imóvel que exige restauração total de elementos e peças importantes, as quais apresentam degradação generalizada e com alto grau de exposição e de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação;
- SEM VALOR:** imóvel em estado de demolição, sem condição de operação ou de uso.

	% DE VIDA ÚTIL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
		A	B	C	D	E	F	G	H
R2	2	1,02	1,05	1,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
	4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
	6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
	8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
	10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
RB	12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
	14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
	16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
	18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
	20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
R1	22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
	24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
	26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
	28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
	30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
	32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
	34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
	36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
	38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
	40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
	42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
	44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
	46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
	48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
	50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
	52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00

4.4. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Diferença de idade entre o IA e os Rs	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Coluna na Tabela Ross-Heidecke	Índice na Tabela Ross-Heidecke	Valor de venda (homogeneizado)
R1	-20	70	28,57	Regular	4	21,50	293.572,31
R2	4	70	5,71	Regular	4	5,62	286.915,20
R3	-14	70	20,00	Entre Novo e Regular	3	12,00	391.585,56

Percentual de vida útil = $\frac{\text{idade do imóvel}}{100} \times 100$

R1: $\frac{20}{70} \times 100 = 28,57$

R2: $\frac{4}{70} \times 100 = 5,71$

R3: $\frac{14}{70} \times 100 = 20,00$

Vida útil

70

Avaliando mais velho que referenciais

Homogeneização =

Valor do Imóvel – (Valor do imóvel x fator Ross-Heidecke)

100

R2: $288.000,00 - \left(\frac{288.000,00 \times 5,62}{70} \right) = 271.814,40$

100

Avaliando mais novo que referenciais

Homogeneização =

Valor do Imóvel

(100 – fator Ross Heidecke)

100

R1: $\frac{256.500,00}{100} = 2.565,00$

R2: $\frac{286.915,20}{100} = 2.869,15$

R3: $\frac{391.585,56}{100} = 3.915,86$

	Área Edificação (m ²)	Valor Homogeneizado	Valor metro Quadrado
R1	159,10	R\$ 326.751,59	R\$ 2.053,75
R2	182,96	R\$ 271.814,40	R\$ 1.485,65
R3	154,16	R\$ 383.522,73	R\$ 2.487,82
		Total	R\$ 6.027,22
		Média/3	R\$ 2.009,07
		Valor médio metro Quadrado	Valor de Venda
Imóvel Avaliando IA	Área Construída (m ²) 87,50	R\$ 2.009,07	R\$ 175.793,63





5. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, realizou pesquisa mercadológica com objetivo de comparar e mensurar o valor mercadológico do imóvel de propriedade de Maria José Fabri, Rosalia de Fatima Fabri, Marcos Antônio Fabri, Cristiane Aparecida Fabri e Monik Cristina Fabri Evangelista localizado na Rua D. Pedro II, n.º 241, Vila Santa Cruz, sobre o lote 02 da quadra 06, nesta cidade, cadastrado nesta municipalidade sob nº 471800, com área edificada de 127,50m², o qual a municipalidade tem interesse em adquirir para eventual ampliação da EMEI Profª Afra Venina Pagoto Florencio, uma vez que o imóvel avaliando é vizinho a escola estando localizado em Área de Especial Interesse de Utilização Pública, especificamente sobre a AEIUP.2 que são as propriedades que fazem divisas com as instituições educacionais, de saúde e sociais existentes no município, como previsão da expansão dessas instituições, incidindo sobre estas áreas o instrumento “direito de preempção”, de acordo com o Artigo 11 da Lei Complementar nº 360, de 09 de março de 2022.

Esta comissão passou a buscar imóveis referenciais nas proximidades do imóvel avaliando, com características similares, sendo encontrados três imóveis anunciados para venda. Realizado o devido tratamento dos dados e homogeneização do valor de mercado conforme demonstrado no item 4 deste PTAM, obtemos um valor de R\$ 2.009,07 por metro quadrado para um imóvel próximo ao IA, logo ao multiplicarmos este valor pela área útil edificada do imóvel avaliando de 87,50m², obtemos um valor de R\$ 175.793,63 (cento e setenta e cinco mil, setecentos e noventa e três reais e sessenta e três centavos), sendo este o valor atual de mercado para o imóvel avaliando. Entretanto, devido à localização estratégica do Imóvel Avaliando, vizinho à escola que a Secretaria Municipal de Educação necessita ampliar, esta comissão atribuirá ainda sobre o valor de mercado a avaliação intervalar prevista no item 7.7.1 b) da ABNT NBR 14653-1:2001, aplicando o percentual de acréscimo de 15% do campo de arbítrio (R\$ 175.793,63+15%) resultando num valor máximo de negociação de até **R\$ 202.162,67 (duzentos e dois mil, cento e sessenta e dois reais e sessenta e sete centavos)**, estando este valor dentro dos parâmetros de razoabilidade haja vista o interesse da Administração Pública sobre o imóvel.

Braz Odair Bello

Ivan Cesar P. Lucheti

Valdir de Castro

Willyan W. Milan





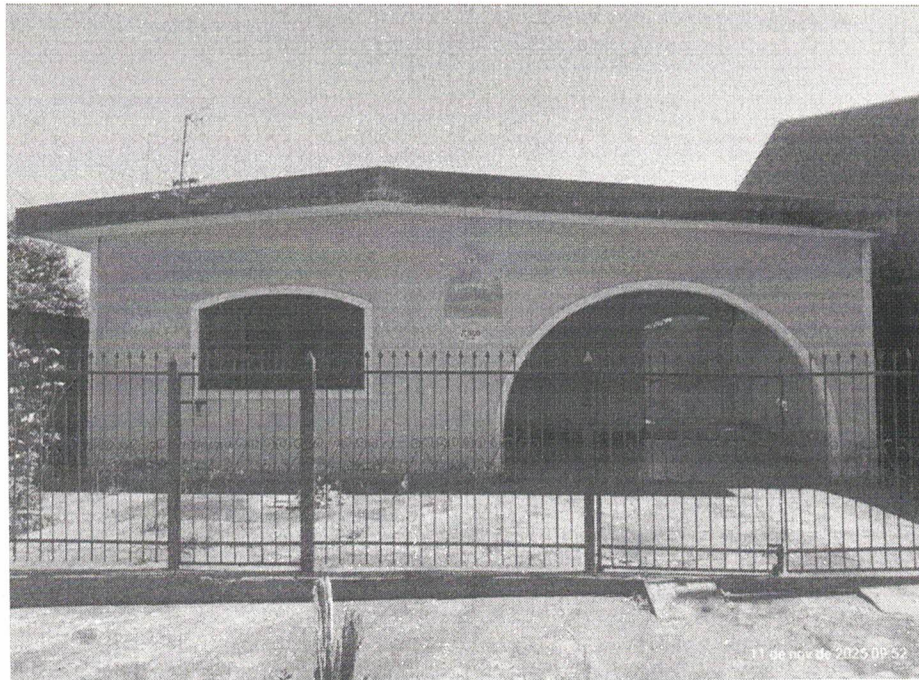
PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

APÊNDICE



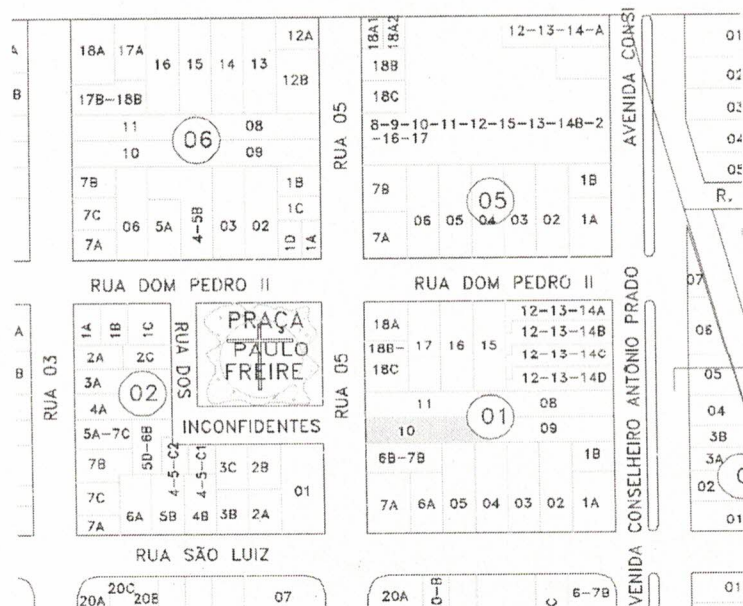
APÊNDICE I – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Bairro	Quadra	Lote	Área Edificada
Vila Santa Cruz	01	10	159,10m ²



Localização

Lote 10, Quadra 01, Centro, Cad:464500





APÊNDICE II – IMÓVEL REFERENCIAL 2

Bairro	Quadra	Lote	Área Edificada
Jardim Alvorada	04	18	182,96m ²

IMOBENS SFS CRECI/PJ 35.068-J
Cangaço - Itaipava - Atibaia e Administração

Início A Empresa Imóveis Venda Locação Contato

Ligue-nos
(17) 99741-2272

VENDA

RUA 05 Nº 2483 – SANTA CRUZ
P Rua 05 nº 2483 – Santa Cruz

R\$ 320.000,00

ENCONTRE SEU IMÓVEL

Operação

Descrição do Imóvel

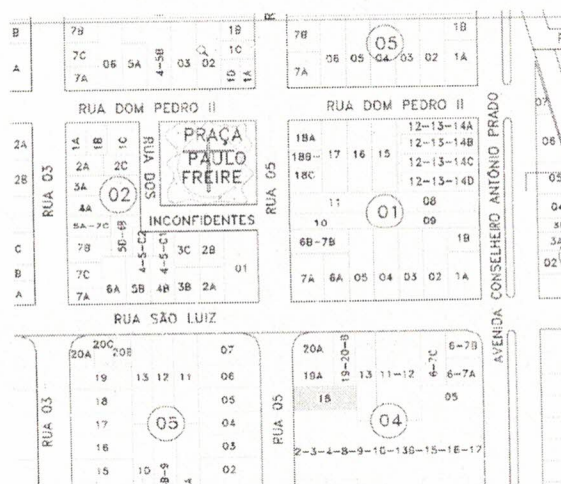
Casa na frente:
Sala, 02 Quartos, Banheiro Social, Cozinha interna, Varanda/Lavanderia, Garagem.

Casa no fundo:
Sala/Cozinha, 02 Quartos, Banheiro Social, Varanda/Lavanderia.

Consulta dia 03/12/2025 imobiliária Imobens SFS – CRECI-PJ: 35.068-J

Localização

Lote 18, Quadra 04, Jardim Alvorada, Cad: 580800





APÊNDICE III – IMÓVEL REFERENCIAL

Bairro	Quadra	Lote	Área Edificada
Jardim Alvorada	04	20A	154,16m ²

IMOBILIÁRIA
ESTÂNCIA SANTA FÉ

(17) 9 9629-6745
(17) 9 9202-5165

E-mail

REF: 153 – Casas
Santa Cruz – Santa Fé do Sul – SP

Venda
R\$ 375.000,00

Padrão
Quartos: 3
Banheiros: 2
Vagas: 4
Área construída: 141,00 m²
Área total: 300,00 m²

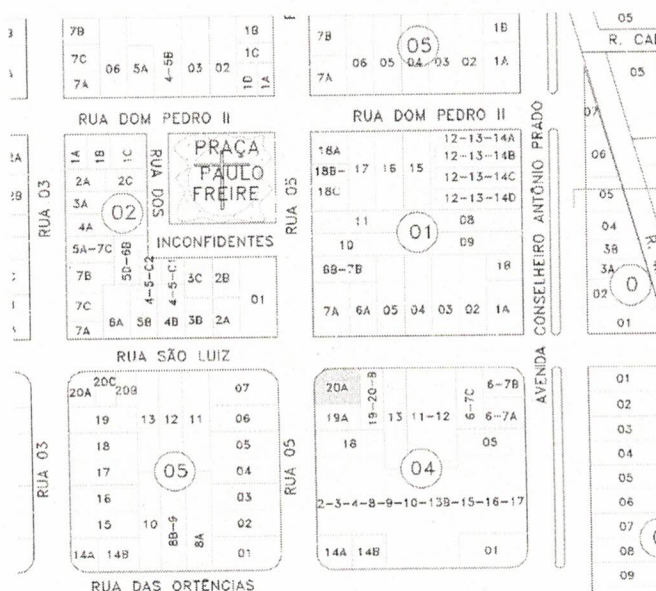
Quer mais informações e disponibilidade do imóvel, sugere-se a utilização de nosso aplicativo.

Acessado em 03/12/2025:

https://www.imobiliariaestanciasantafe.com.br/imoveis_detalhes.php?id=153

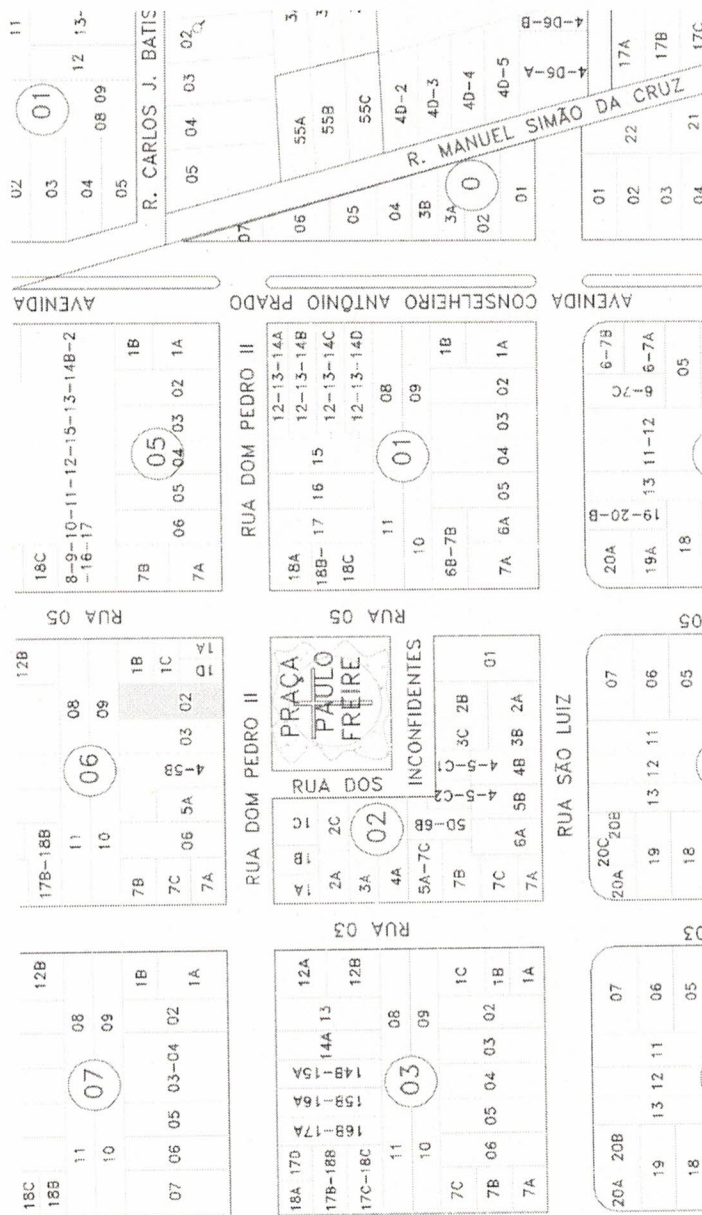
Localização

Lote 20A, Quadra 04, Jardim Alvorada, Cad: 581000





APÊNDICE IV – MAPA DE LOCALIZAÇÃO IMÓVEL AVALIANDO

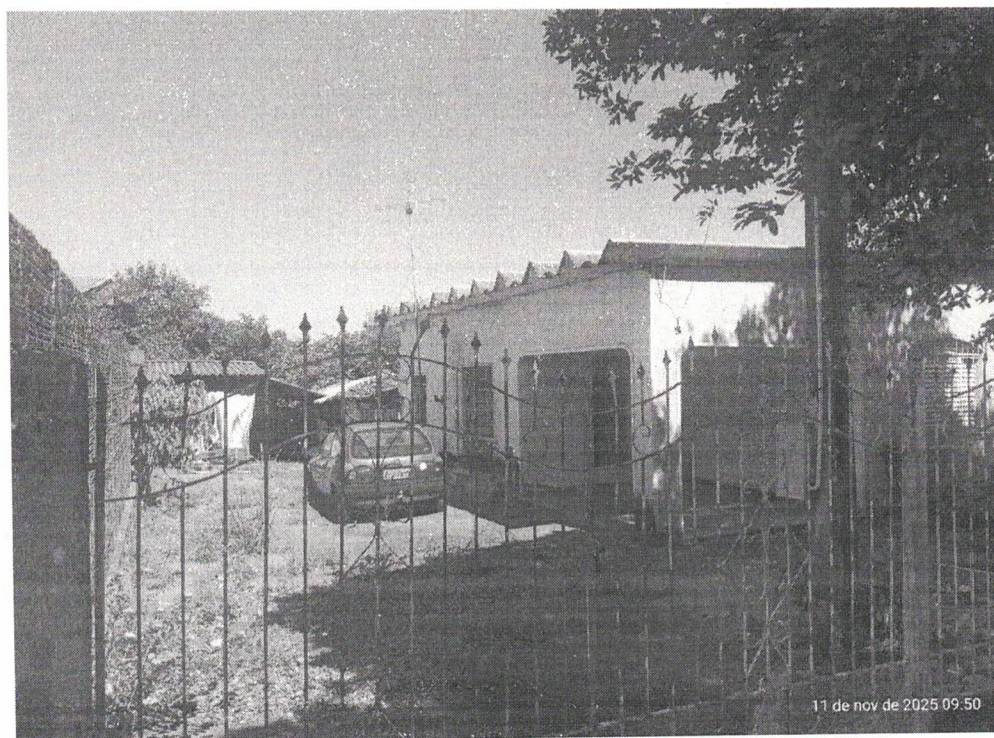


Lote 02, Quadra 06, Vila Santa Cruz



PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

APÊNDICE V – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 774 9500

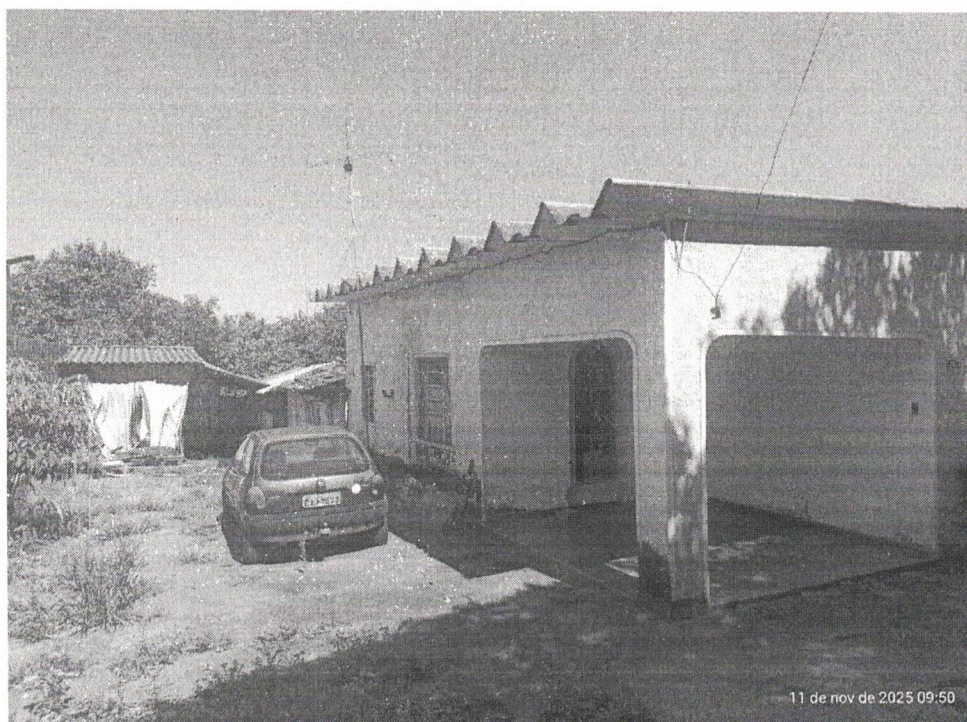


www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/nref.santafedosul





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 771 9500

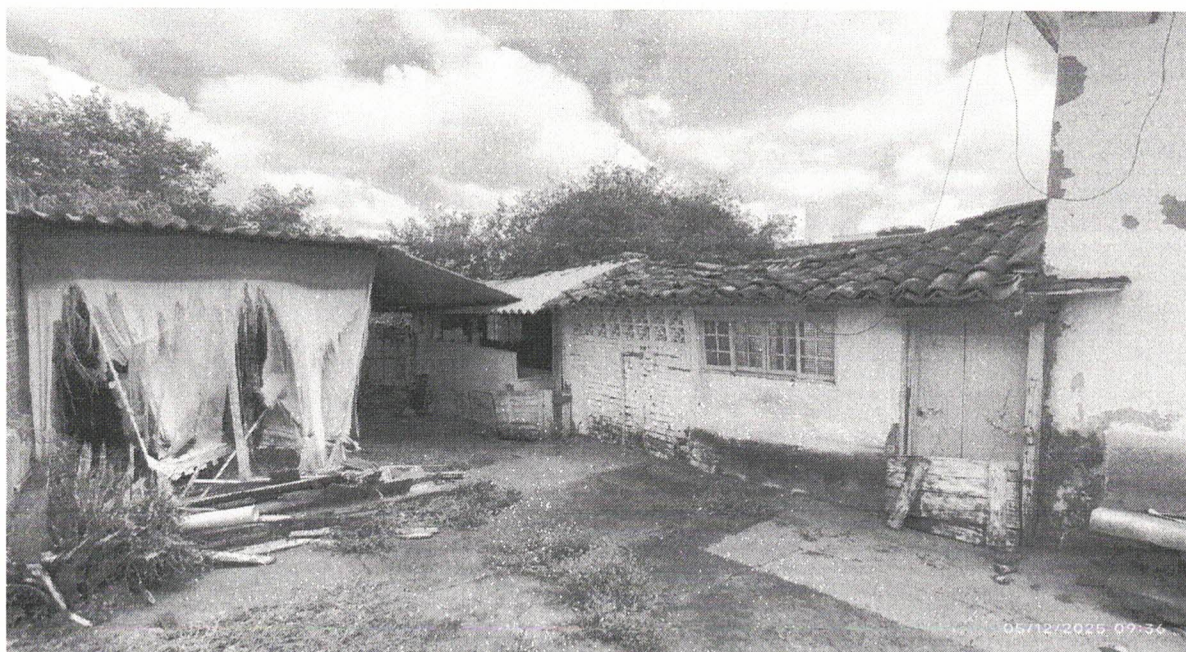


www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fax: 0800 771 9500

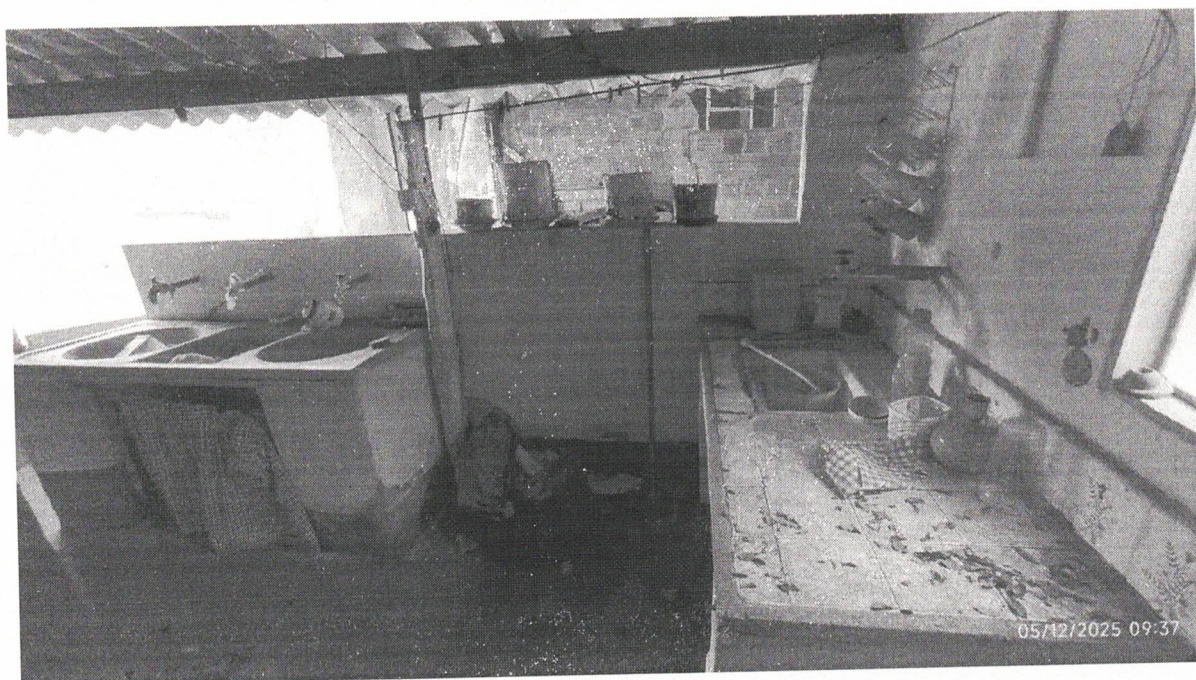
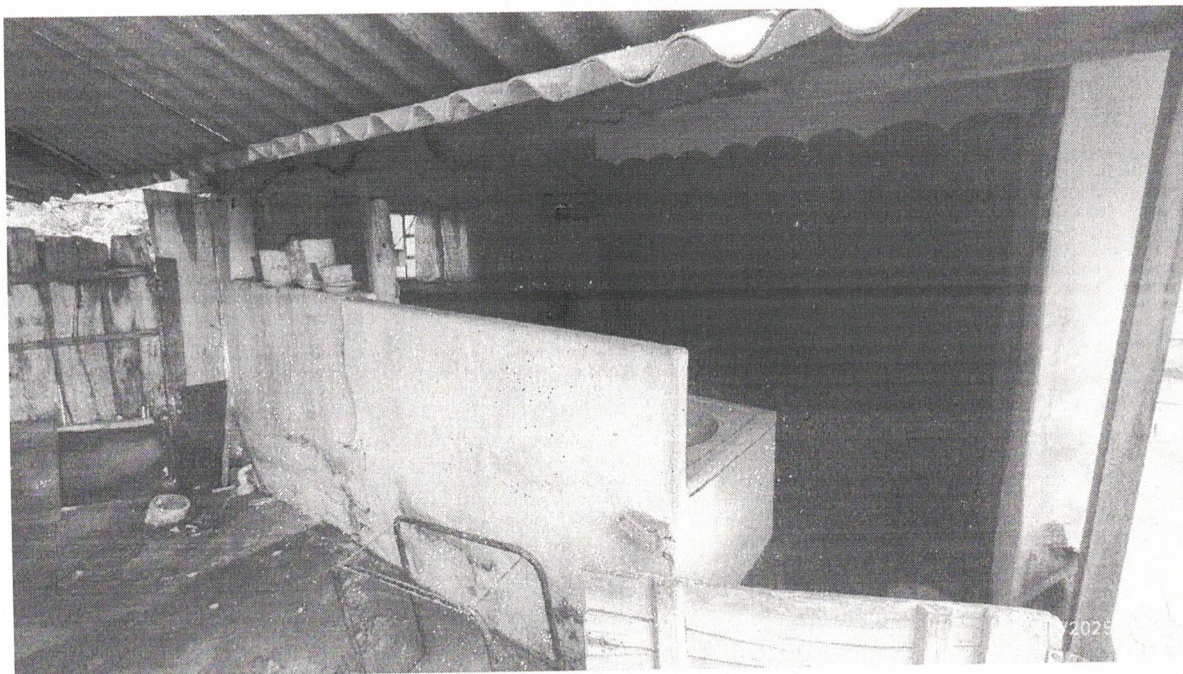


www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 774 0500



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





APÊNDICE VI - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

Braz Odair Bello: Graduado em Engenharia Civil e Técnico em Transações Imobiliárias; Funcionário Público Municipal desde 2001, atuando como engenheiro Civil, atualmente exercendo o cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrico e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

Willyan Wilson Milan: Graduado em técnico de transações imobiliária, administração e ciências contábeis; pós-graduado em gestão empresarial e segurança pública e direitos humanos; mestrando em desenvolvimento territorial e meio ambiente; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de segurança pública, planejamento e administração.





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

ANEXOS

- Histórico de Valor Venal Imóvel Avaliando – Lote 02, Quadra 06, Vila Santa Cruz
- Histórico de Valor Venal Imóvel Referencial R1 – Lote 10, Quadra 01, Vila Santa Cruz
- Histórico de Valor Venal Imóvel Referencial R2 - Lote 18 da Quadra 04, Jardim Alvorada
- Histórico de Valor Venal Imóvel Referencial R3 - Lote 20A, Quadra 04, Jardim Alvorada
- Certidão Positiva de Débitos Imóvel Avaliando
- Escritura Pública de Inventário e Partilha do Imóvel Avaliando (cópia)





Histórico de Valor Venal - Sujeito a Fiscalização NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO			
Inscrição:	471800	Código:	471800
Contribuinte:	26263 - TERESA DE LOURDES FABRI		
Compromissário:			
Local do Imóvel:	R.: DOM PEDRO II, 241		
Bairro:	VILA SANTA CRUZ, CEP: 15775000		
Loteamento:	Quadra: 006 Lote: 02 -		
Exercício:	2025		
			Vir em Reais
Valor Venal Territorial			74.907,68
Valor Venal Predial			60.923,69
Valor Venal Imóvel			135.831,37
Características do Imóvel			
Tipo de Testada	Testada	Área do Terreno	Área Total Edificada
	12,00	432,00	127,50





Histórico de Valor Venal - Sujeito a Fiscalização NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO			
Inscrição:	464500	Código:	464500
Contribuinte:	35142 - NATALI RODRIGUES FERREIRA XAVIER		
Compromissário:			
Local do Imóvel:	R.: 05, 2401		
Bairro:	VILA SANTA CRUZ, CEP: 15775000		
Loteamento:	Quadra: 001 Lote: 10 -		
Exercício:	2025		

Características do Imóvel			
Tipo de Testada	Testada	Área do Terreno	Área Total Edificada
	10,00	460,00	159,10





ESTADO DE SÃO PAULO
MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL

Página: 1 / 1
Data: 04/12/2025

Usuário: andreiachiuinha

Histórico de Valor Venal - Sujeito a Fiscalização
NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO

Inscrição:	580800	Código:	580800
Contribuinte:	3591 - ANTONIO MOREIRA NUNES		1864224
Compromissário:			
Local do Imóvel:	R.: 05, S/N		
Bairro:	JARDIM ALVORADA, CEP: 15775000		
Loteamento:	Quadra: 004 Lote: 18 -		
Exercício:	2025		

Vir em Reais

Valor Venal Territorial	55.490,60
Valor Venal Predial	124.891,85
Valor Venal Imóvel	180.382,45

Características do Imóvel

Tipo de Testada	Testada	Área do Terreno	Área Total Edificada
	12,00	360,00	182,96





ESTADO DE SÃO PAULO
MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL

Página: 1 / 1
Data: 04/12/2025

Usuário: andreiachiunha

Histórico de Valor Venal - Sujeito a Fiscalização
NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO

Inscrição:	581000	Código:	581000
Contribuinte:	71859 - PERCILIO PAZIAN		
Compromissário:			
Local do Imóvel:	R.: 05. 2463		
Bairro:	JARDIM ALVORADA, CEP: 15775000		
Loteamento:	Quadra: 004 Lote: 20 - A		
Exercício:	2025		

Vir em Reais

Valor Venal Territorial	48.529,36
Valor Venal Predial	105.232,44
Valor Venal Imóvel	153.761,80

Características do Imóvel

Tipo de Testada	Testada	Área do Terreno	Área Total Edificada
	16,00	320,00	154,16





Data: 04/12/2025 11h29min

CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS

Nome

TERESA DE LOURDES FABRI CPF: 076.***.***-08

Aviso

Com débitos pendentes até a presente data

Mensagem

Certificamos que até a presente data constam débitos tributários relativo ao imóvel com a localização abaixo descrita. Ficam, todavia, ressalvados os direitos do Município da Estância Turística de Santa Fé do Sul cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados posteriormente, mesmo que dentro do período compreendido nesta certidão.

Inscrição

Inscrição Cadastral: 471800

Rua Dom Pedro II

- Número 241

- Bairro VILA SANTA CRUZ

- CEP 15.775-000

- Cidade: Santa Fé do Sul

Código de Controle

CWW8RNKLROS9W6I3

Documento Emitido Eletronicamente

A veracidade do documento pode ser consultada no site da prefeitura por meio do código de controle informado.

Santa Fé do Sul (SP), 04 de dezembro de 2025





NATUREZA DO ATO:

ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA.

AUTORA DA HERANÇA:

TERESA DE LOURDES FABRI.

HERDEIROS COLATERAIS:

MARIA JOSÉ FABRI E OUTROS.

ADVOGADO:

Dr. JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO.

Aos **** dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco (**/10/2025), no CARTÓRIO SANTA FÉ, sito à Avenida Navarro de Andrade, nº 2064, Parque Clóvis Oger, na cidade de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP:15.775-080, endereço eletrônico: notas@cartoriosantafe.com.br e telefone (17)3641-2020, eu, Elisângela de Souza Andrade, Substituta da Tabela, que esta subscreve, lavramos esta escritura, sendo as partes entre si justas e contratadas, a saber: Comparecem neste ato: **1. HERDEIROS COLATERAIS: 1.1. MARIA JOSÉ FABRI**, brasileira, nascida aos 29/10/1952, na cidade de São José do Rio Preto/SP, filha de Armando Fabri e de Herminia Cavagnini Fabri, divorciada, autônoma, portadora da cédula de identidade RG nº 17.516.296-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 093.532.628/60, domiciliada e residente nesta cidade, na Rua 06, nº 628, Centro, CEP. 15775-000, **1.2. ROSALIA DE FATIMA FABRI**, brasileira, nascida aos 04/09/1959, na cidade de Santa Fé do Sul SP, filha de Armando Fabri e de Erminia Cavagnini Fabri, separada judicialmente, cabeleireira, portadora da cédula de identidade RG nº 17.516.225-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 037.507.488/02, domiciliada e residente na cidade de Campo Limpo Jundiaí/SP, na Rua Silva Jardim, nº 381, Vila Via Anelo, CEP. 13207-210. **1.3. Por representação de APARECIDO FABRI**, filho de Armando Fabri e de Herminia Cavagnini Fabri, falecido aos 24/11/1991, conforme certidão de óbito matriculada sob nº *****, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Guarulhos/SP, seus filhos: **1.3.1. por videoconferência: MARCOS ANTONIO FABRI**, brasileiro, nascido aos 06/08/1972, na cidade de Santa Fé do Sul/SP, filho de Aparecido Fabri e de Laura Lugato Fabri, solteiro, maior, operador de máquinas, portador da cédula de identidade RG nº 22.188.599-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 169.096.518/55, domiciliado e residente na cidade de Guarulhos/SP, na Rua Giuseppe Conti Panepinto, nº 18-C, Jardim Acácio Taboão, CEP. *****, **1.3.2. por videoconferência: CRISTIANE APARECIDA FABRI**, brasileira, nascida aos 18/08/1980, na cidade de Guarulhos/SP, filha de Aparecido de Fabri e de Laura Lugato Fabri, operadora de caixa, divorciada, portadora da cédula de identidade RG nº 35.006.628-0-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 222.850.558/70, domiciliada e residente na cidade de Guarulhos/SP, na Rua Giuseppe Conti Panepinto, nº 219, Jardim Acácio Taboão, CEP. *****, **1.3.3. por videoconferência: MONIK CRISTINA FABRI EVANGELISTA**, brasileira, nascida aos 30/11/1989, na cidade de Guarulhos/SP, filha de Aparecido Fabri e de Laura Lugato Fabri, secretária, portadora da cédula de identidade RG nº 35.006.627-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 364.439.848/89, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com WILAMS MARQUES EVANGELISTA, brasileiro, nascido aos 12/01/1990, na cidade de Paulista/PB, filho de Jozimarcos José Evangelista e de Geny Marques da Silva Evangelista, (profissão), portador da cédula de identidade RG nº *****, e inscrito





no CPF/MF sob nº *****, domiciliados e residentes na cidade de Guaruihos/SP, na Rua Giuseppa Conti Panepinto, nº 18-C, Jardim Acaia Taboão, CEP. *****.

Comparece como **ADVOGADO: Dr. JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**, brasileiro, (estado civil), advogado inscrito na OAB/SP sob nº 366.518, portador do RG nº 33.578.751-4-SSP/SP e CPF nº 316.637.098/66, nascido aos 04/11/1983, nesta cidade de Santa Fé do Sul SP, filho de Jose Vieira de Castro e de Cleonice Maria de Araujo Castro, com escritório profissional Rua Perimetral Lesta, nº 1548, Jardim Morumbi, nesta cidade, CEP. 15775-000, lavro esta escritura de **inventário e partilha dos bens deixados por TERESA DE LOURDES FABRI**, falecida aos doze dias do mês de junho de dois mil e vinte e três o no dia três (12/06/2023), com 69 anos de idade na data do óbito, ocorrido em domicílio, na Rua 06, nº 628, Centro, nesta cidade de Santa Fé do Sul SP, conforme certidão de óbito matriculado sob nº 115766.01.55.2023.4.00020.240.0010852-41 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede desta Comarca de Santa Fé do Sul SP, expedida aos 23/06/2023, era brasileira, aposentada, nascida aos 03/06/1954, na cidade de São José do Rio Preto/SP, filha de Herminia Cavagnini Fabri e de Armando Fabri, era portadora do RG nº 11.632.772-8-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 076.219.118/08, domiciliada e residente nesta cidade de Santa Fé do Sul SP, na Rua 06, nº 628, Centro, CEP. 15775-000, era solteira, conforme certidão de nascimento matriculada sob nº 115261.01.55.1954.1.00017.185.0015426-48 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito de São José do Rio Preto/SP. **1. CAPACIDADE DAS PARTES:** Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados, mediante exibição dos documentos de identidade supra mencionados, sendo todos maiores e, também, aparentando e declarando não se enquadrarem em qualquer causa jurídica determinante de incapacidade civil de exercício prevista nos incisos II, III e IV do artigo 4º do Código Civil nem na causa jurídica determinante de capacidade a ser regulada em legislação especial prevista no Parágrafo Único do mesmo artigo, do que dou fé, e nos termos do Art. 145, §6º do Provimento 149 do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), as partes declaram que não são pessoas expostas politicamente. **2. INVENTARIANTE:** Fica nomeada inventariante, a herdeira: **MARIA JOSE DE FABRI**, retro qualificada, nos termos do art. 11 da Resolução 35 do Conselho Nacional de Justiça, conferindo-lhe todos os poderes que se fizerem necessários para representar o espólio em juízo ou fora dele, podendo praticar todos os atos de administração dos bens que possam eventualmente estar fora deste inventário e que serão objeto de futura sobrepartilha, nomear advogado em nome do espólio, ingressar em juízo, ativa ou passivamente, podendo enfim praticar todos os atos que se fizerem necessários à defesa do espólio e do cumprimento de suas eventuais obrigações formais, não limitativamente. A nomeada declara que aceita este encargo, prestando compromisso de cumprir eficazmente seu mister, comprometendo-se desde já, a prestar conta se solicitado e declara estar ciente da responsabilidade civil e criminal pela declaração de bens e herdeiros e veracidade de todos os fatos aqui relatados. **3. INEXISTÊNCIA DE TESTAMENTO:** As partes declaram que não foi promovido o inventário judicial dos





bens deixados e que não possuem conhecimento que a "de cujus" deixou testamento público e nem mesmo particular, tendo sido apresentada a informação negativa de existência de testamento, expedida pelo Colégio Notarial do Brasil - Seção de São Paulo, responsável pelo Registro Central de Testamentos do Estado de São Paulo, emitida em **06/10/2025**. **4. BENS IMÓVEIS:** A autora da herança na ocasião de seu falecimento e abertura deste inventário era proprietária do seguinte bem imóvel: **1/4 (um quarto) ou 25% (vinte e cinco por cento) do Imóvel de Matrícula nº 5.938 do Registro de Imóveis desta Comarca de Santa Fé do Sul SP, sendo Lote nº 02 (dois) da quadra 06 (seis), situado na Rua D. Pedro II, Bairro Santa Cruz, nesta cidade de Santa Fé do Sul/SP,** medindo 12,00 metros por 36,00 metros, ou seja 432,00 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: 12,00 metros de frente para a Rua D. Pedro II, estando distante aproximadamente 16,00 metros para a rua 05, e 64,00 metros para a Rua 03; por 36,00 metros da frente aos fundos, por ambos os lados, confrontando-se por um deles com o lote 03; e, por outro com o lote 01; e nos fundos na extensão de 12,00 metros, confronta-se com o lote 09, todos da mesma quadra, melhor descrito e caracterizado na referida matrícula.

AQUISIÇÃO: O imóvel em referência foi adquirido pela "de cujus", através do Dormal de Partilha de 29/04/2005, expedido pelo Cartório Segundo Ofício Judicial desta Comarca de Santa Fé do Sul SP, extraído dos Autos de Arrolamento nº 331/2004, dos bens deixados pelo falecimento de ARMANDO FABRI (pai da "de cujus"), devidamente registrada no R-02 de 02/01/2006 e através do Formal de Partilha expedido pelo Cartório do 1º Ofício Judicial desta Comarca de Santa Fé do Sul SP, extraído dos Autos da Ação de Arrolamento nº 541.01,2011.005373-3/000000-000 ordem 760/2011 dos bens deixados pelo falecimento de HERMÍNIA CABAGNINI FABRIO (mãe da "de cujus"), devidamente registrada no R-05 de 30/08/2012, ambos da matrícula nº 5.938 do Registro de Imóveis desta Comarca de Santa Fé do Sul SP. **CADASTRO E VALOR VENAL:** O imóvel em referência encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 471800, com valor venal total para o ano do óbito, ou seja 2023 de R\$ 116.026,25 (cento e dezesseis mil, vinte e seis reais e vinte e cinco centavos), a para proporção inventariada de 25% (vinte e cinco por cento) o valor de R\$ 29.006,56 (vinte e nove mil, seis reais e cinquenta e seis centavos) sendo a herança de igual valor. E para o exercício de 2025 o valor venal total de R\$ 135.831,37 (cento e trinta e cinco mil, oitocentos e trinta e um reais e trinta e sete centavos), e para a proporção de 25% (vinte e cinco por cento) o valor de R\$ 33.957,84 (trinta e três mil, novecentos e cinquenta e sete reais e oitenta e quatro centavos) sendo a herança de igual valor, que será utilizada para cobrança de custas e emolumentos. As partes atribuem para efeitos de recolhimento de ITCMD, Partilha, Transmissão e DOI à proporção inventariada do imóvel o valor de R\$ 29.006,56 (vinte e nove mil, seis reais e cinquenta e seis centavos) sendo a herança de igual valor. **5. BENS MÓVEIS:** A autora da herança na ocasião de seu falecimento não deixou bens móveis. **6. DÉBITOS:** A autora da herança nada devia, na ocasião da abertura de sua sucessão e deste inventário. **7. HERDEIROS:** Declaram as partes que, **MARIA JOSÉ FABRI, ROSALIA DE FATIMA FABRI e Por representação de APARECIDO FABRI: MARCOS**





ANTONIO FABRI, CRISTIANE APARECIDA FABRI e MONIK CRISTINA FABRI EVANGELISTA, retro qualificados, são os únicos herdeiros colaterais da autora da herança. Declaram mais que a autora da herança não deixou outros herdeiros, nem mesmo falecidos e a mesma não vivia em regime de união estável, sob as penas da lei. Os Ascendentes **ARMANDO FABRI**, falecido aos 08/03/2004 conforme certidão de óbito matriculada sob nº *****, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de ***** e **HERMINIA CAVAGNINI FABRI**, falecida aos 28/05/2011, conforme certidão de óbito matriculada sob nº 115766.01.55.2011.4.00013.420.0006846-54 do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Santa Fé do Sul SP. **8. PARTILHA:** O Monte Mor é de **R\$ 29.006,56 (vinte e nove mil, seis reais e cinquenta e seis centavos)**, sendo a herança de igual valor, e a partilha é feita da seguinte forma: **8.1.** A herdeira **MARIA JOSÉ FABRI**, recebe a título de herança 8,33% (oito virgula trinta e três por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 9.688,85 (nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e cinco centavos); **8.2.** A herdeira **ROSALIA DE FATIMA FABRI**, recebe a título de herança 8,333% (oito virgula trezentos e trinta e três por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 9.688,85 (nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e cinco centavos); **8.2.** A herdeira **ROSALIA DE FATIMA FABRI**, recebe a título de herança 8,333% (oito virgula trezentos e trinta e três por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 9.688,85 (nove mil, seiscentos e oitenta e oito reais e oitenta e cinco centavos); **8.3.** O herdeiro **MARCOS ANTONIO FABRI**, recebe a título de herança 2,778% (dois virgula, setecentos e setenta e oito por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 3.222,95 (três mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos); **8.4.** A herdeira **CRISTIANE APARECIDA FABRI**, recebe a título de herança 2,778% (dois virgula, setecentos e setenta e oito por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 3.222,95 (três mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos); e, **8.5.** A herdeira **MONIK CRISTINA FABRI EVANGELISTA**, recebe a título de herança 2,778% (dois virgula, setecentos e setenta e oito por cento) do bem imóvel descrito no Item "4" (matrícula 5.938 do R.I. local) no valor de R\$ 3.222,95 (três mil, duzentos e vinte e dois reais e noventa e cinco centavos). Desprezando-se no todo R\$ 0,01 em virtude do não arredondamento. **10. ITCMD:** Inventário: (São Paulo): O Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação "ITCMD" devido nesta escritura, conforme declaração *****, emitida aos *****, no valor total de R\$ ***** através de 05 (cinco) guias, foram recolhidas em ****. **11. CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS:** Pelas partes me foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome da autora da herança: Emitida às 12:08:21 do dia 08/10/2025. Válida até 06/04/2026. Código de controle da certidão: D8A6.F6EC.7AE6.ABBE. **12. INDISPONIBILIDADE:** Conforme consulta nesta data à Central de Indisponibilidade de Bens criada pelo Provimento Corregedoria Geral da Justiça/SP





nº 13/2012, no site: não foi possível a consulta, site com instabilidade. **Não consta indisponibilidade de bens em nome da autora da herança e cedente, código: *****.** Em atenção à Recomendação nº 03/12 do Conselho Nacional de Justiça, as partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuitamente, nos termos da Lei nº 12.440/11, no endereço: <http://www.tst.jus.br>. Considerando a necessidade de propiciar instrumentos para a garantia da segurança jurídica, foi obtida a certidão negativa de débitos trabalhistas em nome da autora da herança: 60276066/2025, emitida aos 08/10/2025, válida até 06/04/2026. As partes ficam cientes que do referido banco de dados constam apenas os devedores inadimplentes em processo de execução trabalhista definitiva. **13. DECLARAÇÕES DO ADVOGADO:** Pelo **Dr. JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO**, foi dito que, na qualidade de advogado das partes, assessorou e aconselhou seus constituintes, tendo conferido a correção da partilha e seus valores de acordo com a Lei. **14. DOCUMENTOS APRESENTADOS E ARQUIVAMENTO:** Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão de óbito, certidões de casamento e nascimento atualizadas, documentos pessoais das partes, CRLV, Avaliação FIPE, Certidão Negativa Estadual, Declaração de Transmissão de escritura pública e guias recolhidas e ITCMD, **todos os documentos ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nº *****.** **15. DECLARAÇÕES FINAIS:** Declararam terem sido orientados à respeito da segurança jurídica decorrente da apresentação de certidão dos distribuidores e das certidões exigidas no Capítulo XVI, Seção V, item 60, alínea "e", das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, da "de cujus", dispensando neste ato a apresentação das mesmas. Pela inventariante e herdeiros, com o devido acompanhamento e orientação do Advogado, foi declarado, sob as penas da Lei, que não estão pessoalmente vinculados à Previdência Social, como empregadores urbanos ou rurais, desobrigados assim da apresentação das Certidões Negativas previstas na Lei 8212/91. Em relação ao bem partilhado, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, tributos de qualquer natureza antes não relacionados, inexistindo feitos ajuizados fundado em ações reais, pessoais ou reipersecutórias que os afetem. Foi declarado ainda que a celebração da presente, preserva os interesses de todos e não prejudica os interesses de terceiros, bem como que se dão mútua e recíproca quitação, e com a partilha celebrada consideram efetiva e irrevogável a transmissão decorrente, pelo que receberam a respectiva posse, domínio e mais direitos em relação ao pagamento feito por força desta Escritura, a qual prometem fazerem sempre boa, firme e valiosa. **As partes foram cientificadas por esta Substituta do Tabelião a respeito do dever legal de informar o valor real dos bens inventariados e afirmaram que o valor do bem ora declarado corresponde ao valor praticado no mercado.** Assumem a responsabilidade fiscal em decorrência do imposto "causa mortis", se obrigando e se comprometendo a recolher, se apurado posteriormente pela Fazenda do Estado, eventuais diferenças. Tem ciência de que a Fazenda do Estado poderá ou não concordar com os valores declarados e atribuídos aos bens para apuração da base de cálculo do imposto "causa mortis". Não concordando será





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

nº 13/2012, no site: não foi possível a consulta, site com instabilidade. **Não consta indisponibilidade de bens em nome da autora da herança e cedente, código: *****.** Em atenção à Recomendação nº 03/12 do Conselho Nacional de Justiça, as partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuitamente, nos termos da Lei nº 12.440/11, no endereço: <http://www.tst.jus.br>. Considerando a necessidade de propiciar instrumentos para a garantia da segurança jurídica, foi obtida a certidão negativa de débitos trabalhistas em nome da autora da herança: 60276066/2025, emitida aos 08/10/2025, válida até 06/04/2026. As partes ficam cientes que do referido banco de dados constam apenas os devedores inadimplentes em processo de execução trabalhista definitiva. **13. DECLARAÇÕES DO ADVOGADO: Pelo Dr. JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO,** foi dito que, na qualidade de advogado das partes, assessorou e aconselhou seus constituintes, tendo conferido a correção da partilha e seus valores de acordo com a Lei. **14. DOCUMENTOS APRESENTADOS E ARQUIVAMENTO:** Foram apresentados os seguintes documentos: Certidão de óbito, certidões de casamento e nascimento atualizadas, documentos pessoais das partes, CRLV, Avaliação FIPE, Certidão Negativa Estadual, Declaração de Transmissão de escritura pública e guias recolhidas e ITCMD, **todos os documentos ficam arquivados nestas notas em pasta própria sob nº *****.** **15. DECLARAÇÕES FINAIS:** Declaram terem sido orientados à respeito da segurança jurídica decorrente da apresentação de certidão dos distribuidores e das certidões exigidas no Capítulo XVI, Seção V, item 60, alínea "e", das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, da "de cujus", dispensando neste ato a apresentação das mesmas. Pela inventariante e herdeiros, com o devido acompanhamento e orientação do Advogado, foi declarado, sob as penas da Lei, que não estão pessoalmente vinculados à Previdência Social, como empregadores urbanos ou rurais, desobrigados assim da apresentação das Certidões Negativas previstas na Lei 8212/91. Em relação ao bem partilhado, encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, tributos de qualquer natureza antes não relacionados, inexistindo feitos ajuizados fundado em ações reais, pessoais ou reipersecutórias que os afetem. Foi declarado ainda que a celebração da presente, preserva os interesses de todos e não prejudica os interesses de terceiros, bem como que se dão mútua e recíproca quitação, e com a partilha, celebrada consideram efetiva e irrevogável a transmissão decorrente, pelo que receberam a respectiva posse, domínio e mais direitos em relação ao pagamento feito por força desta Escritura, a qual prometem fazerem sempre boa, firme e valiosa. **As partes foram cientificadas por esta Substituta do Tabelião a respeito do dever legal de informar o valor real dos bens inventariados e afirmaram que o valor do bem ora declarado corresponde ao valor praticado no mercado.** Assumem a responsabilidade fiscal em decorrência do imposto "causa mortis", se obrigando e se comprometendo a recolher, se apurado posteriormente pela Fazenda do Estado, eventuais diferenças. Tem ciência de que a Fazenda do Estado poderá ou não concordar com os valores declarados e atribuídos aos bens para apuração da base de cálculo do imposto "causa mortis". Não concordando será





instaurado pela Fazenda procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo (artigo 19 do Decreto Estadual nº 46.655 de 01/04/2002). As partes declaram que não são pessoas expostas politicamente. De conformidade com o artigo 17, parágrafo único do provimento 100 do CNJ, a partes comparecentes ao ato notarial eletrônico, aceitam a utilização da videoconferência notarial, da assinatura eletrônica notarial e da assinatura da Substituta da Tabela de Notas.

16. REGISTRO: A escritura pública de inventário e partilha não depende de homologação judicial e é título hábil para o registro civil e o registro imobiliário, para a transferência de bens e direitos, bem como para promoção de todos os atos necessários à materialização das transferências do bem imóvel, junto à Prefeitura Municipal, Registro de Imóveis e demais Órgãos competentes, nos termos da Lei n. 11.441/07 e do Capítulo XVI, Seção V, subseção III, item 78, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, provimento nº 58/89 e do Capítulo XVI, Seção V, subseção III, item 78, das Normas de Serviço dos Cartórios Extrajudiciais, Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, provimento nº 58/89. Esta deverá ser registrada para validade em face de terceiros junto aos serviços competentes, ficando, contudo, ressalvados eventuais erros, omissões e direitos de terceiros, assim requerem e autorizam: 1º) Ao Registro de Imóveis Competente a transmissão da propriedade para quem de direito, promover todos os registro e averbações necessárias; 2º) A Caixa Econômica Federal (CEF) a efetuar o pagamento do saldo da Conta Individual do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e do Fundo de Participação PIS/PASEP, se for o caso, nos termos do Artigo 1º, § único, inciso III, da Lei, nº 85.845, de 26/03/1981. **17. ENCERRAMENTO:** Feita e lida pelas partes, foi achada em tudo conforme, as partes aceitam e assinam, do que dou fé. Emitida a DOI. As custas e emolumentos foram recolhidos com base no valor atual do imóvel, veículos; ou seja, **Inventário R\$ 33.957,84. EMOLUMENTOS:** Escritura com valor declarado: Tabelião, R\$ 922,65; Estado, R\$ 262,23; Sec. Faz., R\$ 179,47; ISS, R\$ 46,13; MP, R\$ 44,29; Reg. Civil, R\$ 48,56; Trib. Just., R\$ 63,32; Sta. Casa, R\$ 9,23, **Total: R\$ 1.575,88.** Guia nº 41 Recibo. *****. Os selos devidos no presente ato foram devidamente recolhidos por verba. Eu, Elisângela de Souza Andrade, Substituta do Tabelião, digitei, conferi e subscrevo.

MARIA JOSÉ FABRI

ROSALIA DE FÁTIMA FABRI





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

MARCOS ANTONIO FABRI

CRISTIANE APARECIDA FABRI

MONIK CRISTINA FABRI EVANGELISTA

Dr. JOSÉ ROLLEMBERG ARAÚJO CASTRO

Elisangela de Souza Andrade -- Substituta do Tabelião

