



PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

Conforme solicitação do Sr. Fernando Sturlini, em 31 de janeiro de 2024, compareci no imóvel situado no local conhecido como Água Espraiada, no Bairro do Itapetinga, em Atibaia/SP, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária.

I - DO IMÓVEL

O imóvel consiste em UM SÍTIO, denominado Sítio do Amaral, com a área total de 10,7732 ha ou 107.732 m². É dividido pela Estrada do Clube da Montanha (atual estrada do Parque das Cascatas), sendo que a primeira e maior parte do imóvel possui 74.912,62 m² à esquerda da referida estrada, no sentido rodovia – bairro e, a segunda e menor parte do imóvel, com 18.141,26 m², está à direita da estrada, seguindo a mesma orientação. Em referência à primeira parte (74.912,62 m²), esta possui topografia em aclive com uma pequena área mais aplainada ao fundo. De quem da estrada olha para o imóvel, na lateral esquerda margeia num pequeno trecho com o Ribeirão do Onofre e, na lateral direita, um bom trecho da divisa, margeia com mesmo ribeirão. Está toda coberta por mata, com exceção de uma estrada de terra batida, que divide novamente esta primeira parte em toda sua extensão, utilizada como servidão de passagem que se conecta à um prolongamento de via, onde existem algumas habitações, parte delas confrontando com a divisa dos fundos do imóvel objeto deste parecer; em referência à segunda parte da área (18.141,26 m²), esta possui topografia com pouco aclive, sendo toda ela contornada e delimitada pelo Ribeirão do Onofre. Está toda coberta por vegetação, com menos densidade que a primeira parte.

O somatório das áreas acima citadas, difere da área discriminada na matrícula, tendo em vista a passagem da estrada municipal, conforme levantamento topográfico apresentado.

II – DA INFRAESTRUTURA

O local conta com redes de telefonia e elétrica, bem como pavimentação asfáltica. O entorno é formado por demais sítios, também com alta densidade vegetativa e, não muito distante, há alguns loteamentos clandestinos. Dista cerca de 3,8 km do trevo de acesso da Rod. Fernão Dias, onde há um núcleo comercial.

III – DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliado localiza-se na Estrada do Clube da Montanha (atual estrada do Parque das Cascatas), no local conhecido por Água Espraiada, bairro do Itapetinga, no perímetro rural desse município e comarca de Atibaia/SP.



Coordenadas do imóvel via satélite (Google Maps): -23.222498, -46.569686.

IV – DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Referido imóvel encontra-se devidamente matriculado no Registro de Imóveis local sob nº 27.167.

V – DOCUMENTOS ANEXOS

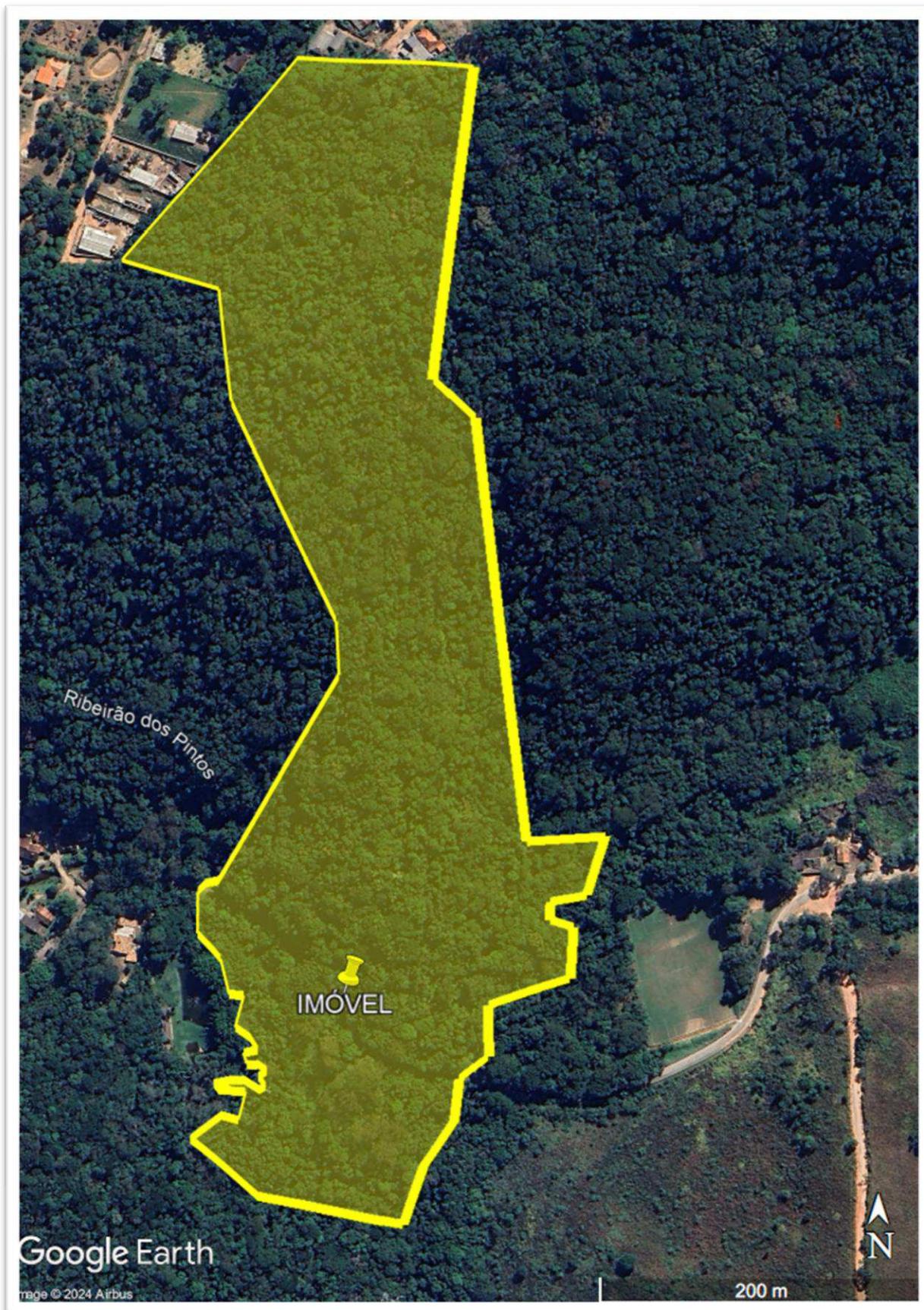
Compõem esse parecer a imagem do Google Earth com a delimitação aproximada do imóvel avaliando, planta do imóvel, além da planta e da Matrícula fornecidas pelo solicitante.

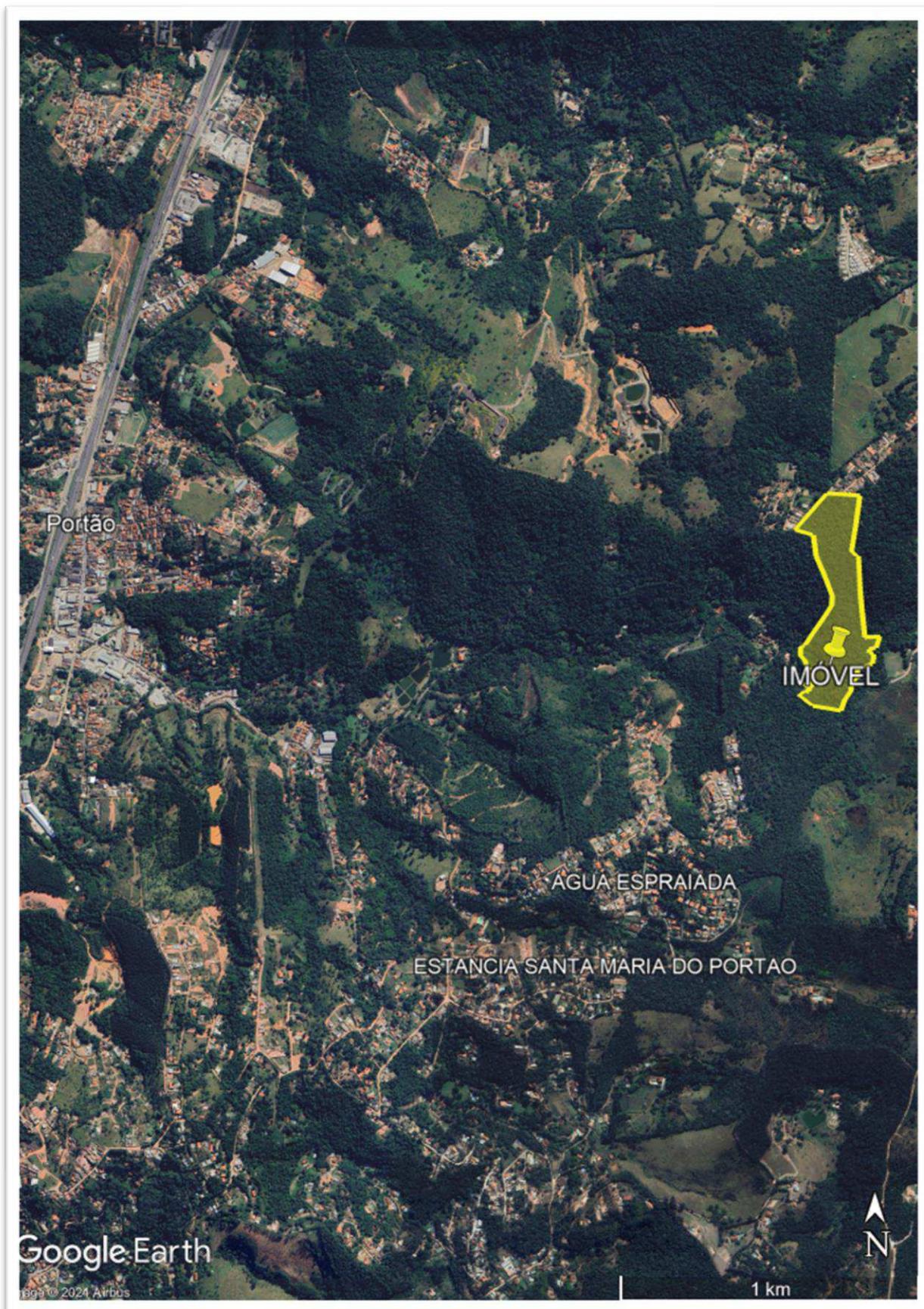
VI – CONCLUSÃO

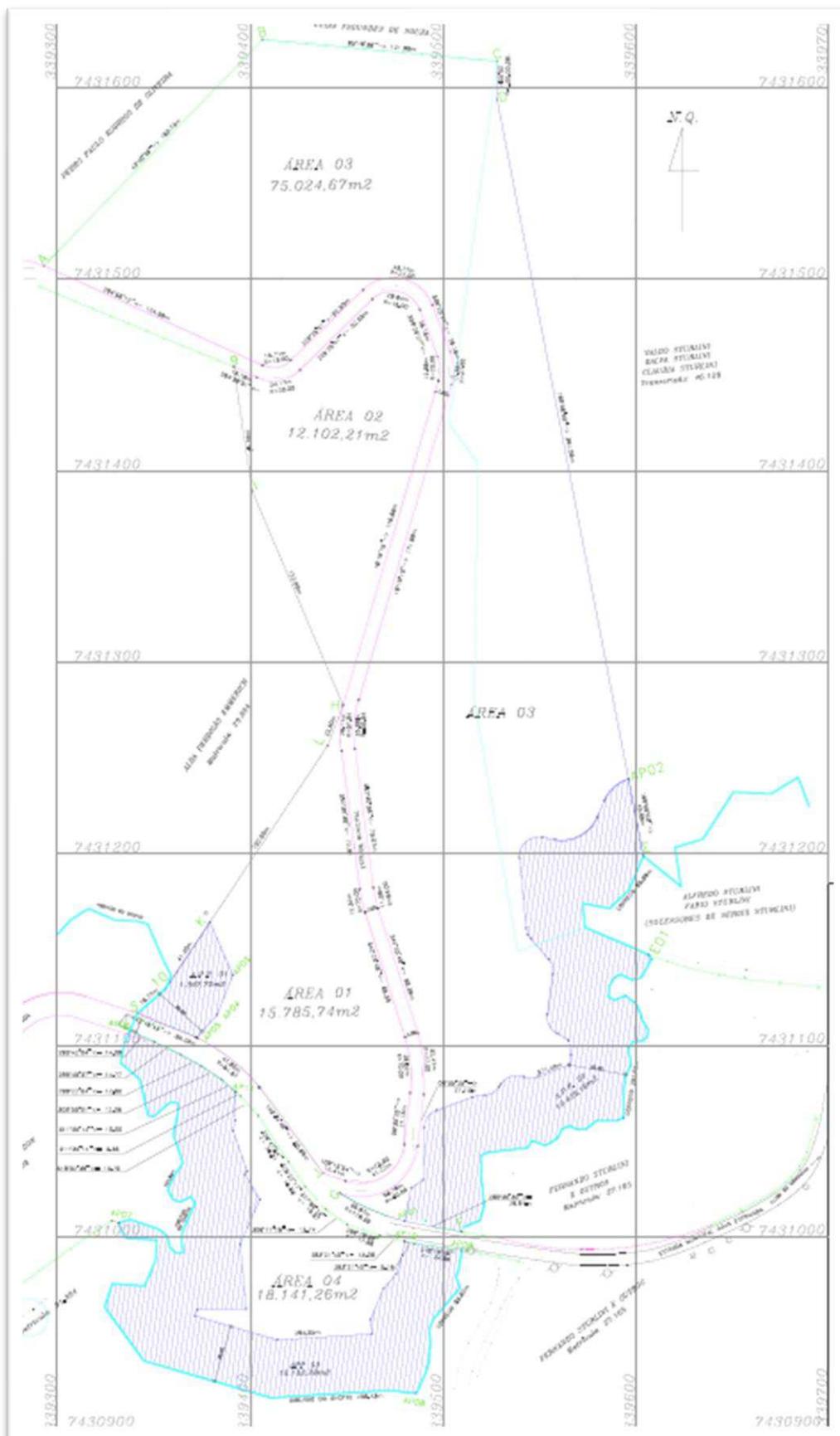
Levando-se em consideração a localização, a topografia, suas dimensões e aproveitamento para construção, e baseando-me na pesquisa dos valores de mercado, utilizando o método comparativo, **concluo que o valor** para venda do imóvel **gira em torno de R\$ 3,72 (três reais e setenta e dois centavos) por m²**, ou seja, **R\$ 346.160,43 (trezentos e quarenta e seis mil, cento e sessenta reais e quarenta e três centavos)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Rodrigo Fernandes Mançano, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 83.732, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Atibaia, 29 de fevereiro de 2024.









MANÇANO
CORRETOR
DE **IMÓVEIS**
CRECI 27956

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS / COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 27.167

IMÓVEL: Quinhão de terras, contendo casa de sede e mais pequenas benfeitorias, situado no bairro do Itapetinga, no imóvel Agua Espreada, zona rural deste município e comarca de Atibaia, SP., com a área de 4 alqueires e 10.932,00 m2., equivalentes a 10.77.32 has, confrontando no seu todo com o Ribeirão do Onofre, com sucessores de Sebastião Pereira Santana, com Quintilhanu Luiz da Silva, com João Antonio do Prado, com Sérgio Sturlini, com sucessores de Faustino Pereira Bueno, de Antonio Pinheiro e sucessores de Miguel Pinheiro e com a Estrada do Clube da Montanha. INCRA:- 634.018.019.992/3. PROPRIETÁRIOS:- NARCISO STURLINI, casado com Alice Barbosa Sturlini, e LELIO STURLINI, engenheiros, domiciliados em São Paulo, Capital, à Rua Alfredo Pujol nº 1.324. TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 29.536. Atibaia, 5 de março de 1.982. O Esc. A ut.º.,

JOÃO DE AMARANTE LEITE

R-1-27167 - Por Formal de Partilha extraído dos autos de Ação de Arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de Alice Barbosa Sturlini, em 21/5/81, da 3ª Vara Distrital de Santana, Capital (Proc. nº 0047/79), julgado por R. Sentença de 5/11/80, assinada pelo M.M. Juiz de Direito Sr. Dr. Antonio Lopes da Silva, que transitou em julgado, pela qual coube aos herdeiros: 1ª) DALVA STURLINI, RG nº 2.685.349 e cic nº 535643918/00, brasileira, casada pelo regime de comunhão de bens com Sérgio Osvaldo de Carvalho Bisordi, RG nº 2.419.404, cic nº 007.604.048/87, engenheiro, domiciliado e residente na Capital, à Rua Cataguases, 284, Jardim S. Paulo, 2ª) VALDO STURLINI RG nº 2.979.577 e cic nº 037.845.508/78, brasileiro, engenheiro, casado pelo regime de comunhão de bens com Sonia Dodsworth Saturlini, RG nº 4.931.526 e cic nº 037.845.508/78, brasileira, professora, domiciliada na Capital, à Rua Padre Azevedo, 88, Jardim S. Paulo e 3ª) CLAUDIA STURLINI ANTONUCCI, RG nº 3.565.449 e cic nº 186.469.998/15, brasileira, professora casada pelo regime universal c/ Reynaldo Luiz Antonucci, brasileiro, do comercio, RG nº 2.653.447 e cic nº 186.469.998/15, domiciliado e residente na Capital, à Rua Voluntários da Pátria, 3.900, apt.º. 122, Santana, o imóvel desta, a metade ideal do imóvel desta, na seguinte proporção: 1/3 cada um. valor cr\$ 15.000,00 - Venal cr\$ 184.800,00- Atibaia, 5 de março de 1982. O Esc. Auto.º.,

JOÃO DE AMARANTE LEITE

segue SOLICITADO POR: LIGIA STURLINI - CPF/CNPJ: *** 517.008.*** DATA: 25/09/2023 17:13:18 - VALOR:



MANÇANO
CORRETOR
DE **IMÓVEIS**
CRECI 27955

Em tempo- O nome correto da 1ª herdeira é DALVA STURLINI BISORDI e não como constou. Data retro. O Esc. A utz.

JOÃO DE AMARANTE LETA
Esc. A utz.

Av.2/27.167 - O imóvel objeto desta matrícula, atualmente encontra-se cadastrado no INCRA sob n° 634.018.019.976-1 e na Rec.Federal sob n°. 2.387.121-0. denominação: Sítio do Amaral. área total (ha) 10,7; mod. rural (ha) 10,0; n°.mod.rurais 1,07; mod.fiscal (ha) 16; n°. mod.fiscais 0,66; fração mínima de parcelamento 2,0; classificação do imóvel: minifundio. Atibaia, 4 de dezembro de 2001. O Escrevente Autorizado,

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

Av.3/27.167 - O condômino Lelio Sturlini, é casado com Lillian Salvadori Sturlini, pelo regime de comunhão de bens, desde 16 de maio de 1946, conforme certidão de Casamento do Registro Civil de Santos/SP - 2ª Subdistrito., Lv. B-20, fls. 66 verso, termo n. 6.384, acostada às fls. 08 do Formal de Partilha a seguir registrado. Atibaia, 4 de dezembro de 2001. O Escrevente Autorizado,

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

Av.4/27.167 - A vista da certidão de Óbito, do 17º Registro Civil de S.Paulo, Capital (Subdistrito/Bela Vista), termo n° 17.098, fls. 171 v°, do Livro C.28, acostada às fls. 07 do Formal de Partilha a seguir registrado, averba-se que o condômino Lelio Sturlini, faleceu aos 20 de outubro de 1988. Atibaia, 4 de dezembro de 2001. O Escrevente Autorizado,

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

R.5/27.167 - Conforme Formal de Partilha expedido aos 21 de março de 2001, pela 2ª Vara Judicial da Infância e da Juventude da comarca de Mairiporã/SP., extraído dos autos (Processo n°. 391/88) de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Lelio Sturlini, tendo sido a partilha julgada por sentença proferida aos 05 de fevereiro de 2001, transitada em julgado aos 28 de fevereiro de 2001, A METADE IDEAL, ou seja 50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$.32.100,00, coube a viuva-meeira LILIAN SALVADORI

SOLICITADO POR: LIGIA STURLINI - CPF/CNPJ: ***517.008.** DATA: 25/09/2023 17:13:18 - VALOR:



MANÇANO
CORRETOR
DE IMÓVEIS

CRECI 27955

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE ATIBAIA - SP

Livro n.º 2

Registro Geral

Matrícula n.º 27.167

(Ficha nº 002)

IMÓVEL: (continuação)

STURLINI, brasileira, do lar, RG: 2.133.319/SP., CIC: 135.505.938/05, residente e domiciliada na Alameda Itaguapé, n. 210, Jardim da Montanha, em Mairiporã/SP; aos herdeiros: 1. CLAUDIO STURLINI, brasileiro, engenheiro, RG: 3.432.625/SP., casado pelo regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com MARIA ESTER LACERDA PINTO STURLINI, RG: 5.399.412/SP., inscritos no CPF/MF. sob nº. 674.792.608/06, residentes e domiciliados na Alameda Itaguapé, n. 250, Jardim da Montanha, em Mairiporã/SP; 2. FERNANDO STURLINI, brasileiro, arquiteto, RG: 4.119.905/SP., CIC: 764.227.208/15, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com LIGIA STURLINI, brasileira, médica, RG: 4.151.793/SP., CIC: 673.517.008/34, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Almira de Carvalho, nº. 75, Bairro do Tremembé; 3. RONALDO COUTO, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, RG: 3.129.770-5/SP., CIC: 193.441.718/15, residente e domiciliado na Rua Capitão Alberto Mendes Junior, n. 538, Água Fria, em São Paulo, Capital; 4. SUZANA STURLINI COUTO, brasileira, solteira, maior, médica veterinária, filha de Ronaldo Couto e de Eliana Sturlini Couto, RG: 26.479.186-1/SP., CIC: 273.900.158/73, residente e domiciliada em São Paulo, Capital, na Rua Capitão Alberto Mendes Junior, n. 538, Água Fria; e, 5. TATIANA STURLINI COUTO, brasileira, estilista, solteira, maior, filha de Ronaldo Couto e de Eliana Sturlini Couto, RG: 26.479.185-X/SP., CIC: 273.900.538/52, residente e domiciliada na Rua Capitão Alberto Mendes Junior, nº. 538, Água Fria, na seguinte proporção, a viúva-meeira parte correspondente a 1/4; e aos herdeiros nomeados de 1º e 2º lugares, parte correspondente a de 1/12 para cada um; ao herdeiro nomeado em 3º lugar, parte correspondente a 1/24; e, as herdeiras nomeadas em 4º e 5º lugares, parte correspondente a 1/48 a cada uma. Atibaia, 4 de dezembro de 2001. O Escrevente Autorizado,

(Protocolo 164900, de 09.11/Rolo 2208)

Emerson Luis Ladini
Escrevente Autorizado

SOLICITADO POR: LIGIA STURLINI - CPF/CNPJ: *** 517 008 ** DATA: 25/09/2023 17:13:18 - VALOR:



MANÇANO
CORRETOR
DE **IMÓVEIS**

CRECI 27956

Av.6 - 27.167 - ARRESTO - Em cumprimento ao r. Mandado expedido em 19/03/2007, pelo Juízo do 2º Ofício Cível do Foro Regional I - Santana - São Paulo, Capital, proc. 583.01.2005.017228-4, ordem 733/05, apensado aos autos Execução de Título Extrajudicial nº 583.01.2005.026292-4, requerida por VIACRED FOMENTO MERCANTIL LTDA, situada à rua Pedroso Alvarenga, 1.062, cj. 111, São Paulo/SP, CNPJ 05.585.280/0001-60, contra INDÚSTRIA ELETROMECÂNICA LINSA LTDA, situada na rua Lopes da Costa, nº 580, Chácara São João, São Paulo/SP, NARCISO STRURLINI, RG. 562.182-SSP/SP, CPF. 008.066.008/25, residente e domiciliado na rua Padre Azevedo, nº 125, Jardim São Paulo, São Paulo/SP e LILIAN SALVADORI STURLINI, qualificada no R.5, foi determinado o **ARRESTO** de ¼ do imóvel desta matrícula de propriedade da última executada, sendo nomeado depositário, Ruy Santana, RG. 2.683.300-SSP/SP. Valor da Ação: R\$ 1.230.604,54. Valor deste R\$ 246.120,90. Atibaia, 12 de junho de 2007. O Escrevente Autorizado.

(Microfilme/Protocolo nº. 202.469 de 21/05/2007 - Rolo nº 3550).

Marcos Antonio da Silva

R.7/27.167 - VENDA E COMPRA - Pela escritura lavrada aos 16.03.2009, no 1º Tabelionato local, Lv. 982, fls. 038/047, os condôminos DALVA STURLINI BISORDI e seu marido SERGIO OSWALDO DE CARVALHO BISORDI; VALDO STURLINI e sua mulher SONIA DODSWORTH STURLINI; e, CLAUDIA STURLINI ANTONUCCI e seu marido REYNALDO LUIZ ANTONUCCI, todos já qualificados, transmitiram a **CLAUDIO STURLINI**, RG: 3.432.625-X/SP., CPF: 674.792.608/06, brasileiro, engenheiro, casado antes da vigência da Lei n. 6515/77, pelo regime da comunhão universal de bens, com **MARIA ESTER LACERDA PINTO STURLINI**, brasileira, terapeuta, RG: 5.399.412-7/SP., CPF: 275.838.338/17, residentes e domiciliados em Mairiporã/SP., na Alameda Itaguapé, n. 250, Jd. Da Montanha; **FERNANDO STURLINI**, RG: 4.119.905-4/SP., CPF: 764.227.208/15, brasileiro, arquiteto, casado na vigência da Lei n. 6515/77, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **LIGIA STURLINI**, brasileira, médica, RG: 4.151.793-3/SP., CPF: 673.517.008/34, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Francisco Narcizo, n. 61, Tremembé, CEP: 02372-100; e, **RONALDO COUTO**, RG: 3.129.770-5/SP., CPF: 193.441.718/15, brasileiro, viúvo, administrador de empresas, residente em São Paulo, Capital, na Alameda Iraé, n. 184, apto. 91, **A METADE IDEAL**, ou seja, 50% do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$. 45.500,00. Foram apresentados os seguintes documentos do imóvel: 1) Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003 - 2004 - 2005; 2) Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, NIRF: 2.387.121-0, emitida em 12.03.2009; e, 3) Recibo de Entrega da Declaração do ITR através do DIAC/DIAT 2008. Atibaia, 14 de abril de 2009. O Escrevente Autorizado,

Emerson Luis Ladini

(Protocolo nº 207899 de 05/04/2009 - Rolo 2098)

SOLICITADO POR: LIGIA STURLINI - CPF/CNPJ: ***-517-008-**- DATA: 25/09/2023 17:13:18 - VALOR: R\$

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA **27.167** FICHA **02**

Av.08/27.167 – Protocolo n. 254.180 de 09/05/2012 - **DIVÓRCIO** - Pelo requerimento datado de 09/05/2012, instruído com certidão de casamento do Registro Civil do 28º Subdistrito - Jardim Paulista, Comarca de São Paulo-SP, matrícula nº 112375.01.55.1976.2.00003.137.0000728.49, por sentença de 01/10/2010, do Juízo de Direito da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, Comarca de São Paulo-SP, proc. 011.10.021328-7, foi decretado o **DIVÓRCIO** dos proprietários CLAUDIO STURLINI e MARIA ESTER LACERDA PINTO STURLINI, continuando ela a usar o nome de casada. Atibaia, 21 de maio de 2012. O Escrevente,

Rafaela Abdo de Carvalho Couto
Rafaela Abdo de Carvalho Couto

Av.09/27.167 – Protocolo n. 296.361 de 18/01/2016 - **INDISPONIBILIDADE** - Em cumprimento ao ofício protocolado em 13/01/2016, sob nº 201601.1313.00100818-IA-620, na Central de Indisponibilidade, é feita esta averbação para constar que a condômina no R.05, **LILIAN SALVADORI STURLINI**, CPF. 135.505.938-05, teve decretada a indisponibilidade dos seus bens, nos termos da r.determinação da 1ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo-SP, processo nº 00115085520074036182. Atibaia, 28 de janeiro de 2016. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.10/27.167 – Protocolo Eletrônico n. 321.429 de 04/07/2018 – **PENHORA** - Conforme certidão expedida pelo Juízo do 3º Ofício Cível de São Paulo - SP, em 04/07/2018, nos autos da ação de Execução Civil - proc. nº **0043216-32.2005.8.26.0100**, protocolo PH000218762, que BANCO RURAL S.A - EM LIQUIDACAO EXTRAJUDICIAL, CNPJ: 33.124.959/0001-98, move em face de NARCISO STURLINI e LILIAN SALVADORI STURLINI, já qualificados, foi determinada a **PENHORA** da fração de **12,50%** do imóvel aqui matriculado, sendo nomeada depositária Lilian Salvadori Sturlini. Valor da causa: R\$ 1.125.842,04. Valor deste: R\$ 375.280,66. Atibaia, 27 de julho de 2018. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Velland
Escrevente Autorizado

Luis Felipe Julio
Luis Felipe Julio

★

SOLICITADO POR: LIGIA STURLINI - CPF/CNPJ: *** 517.008.** DATA: 25/09/2023 17:13:18 - VALOR: R\$