

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial.

CREA/SP: 060.101.113-2

1347

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4.ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE ATIBAIA - SP**



1009249-52.2016.8.26.0048

Processo Digital Classe/ Assunto Partes	• N.º 1009249-52.2016.8.26.0048 • CARTÓRIO DO 4.º OFÍCIO JUDICIAL
	• CARTA PRECATÓRIA - PENHORA E AVALIAÇÃO
	• REQUERENTE: CENTERLESTE EMPR. COM. LTDA. • REQUERIDO: JOSÉ PAULO DE CARVALHO E OUTRO

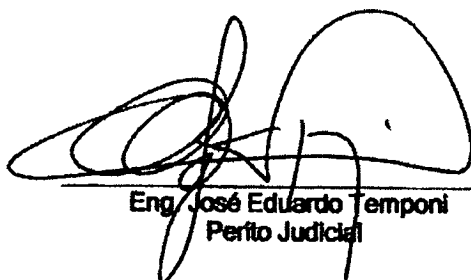
JOSÉ EDUARDO TEMPONI, engenheiro civil, pós-graduado em Engenharia de Segurança, Higiene do Trabalho e Meio Ambiente, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado e tendo encerrado seu trabalho, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentá-lo, requerendo a juntada aos Autos de seu

***** LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO *****

Acrescentamos que, em atendimento ao **Provimento N.º CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica nosso **Prontuário**, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; e a luz da conclusão de seus trabalhos, vêm, também, **REQUERER o LEVANTAMENTO de seus HONORÁRIOS DEFINITIVOS**, depositados a **FLS.46**, com a imediata **EMIÇÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO**.

N. Termos
P. Deferimento

Atibaia, 03 de Julho de 2017.


 Eng.º José Eduardo Temponi
 Perito Judicial

Cel: (11) 99867-5829 - Email: atibaia@temponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SF. 060.101.113-2

1348

ÍNDICE

pág.

I. – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES..... 04

I.1 – Ação..... 04

I.2 – Finalidade da Perícia..... 04

I.3 – Laudo 05

II. – VISTORIA..... 06

II.1 – Localização 06

II.2 – Acessibilidade e Melhoramentos11

II.3 – Dimensões 12

II.4 - Topografia 13

II.5 – Zoneamento Municipal 13

II.6 – Restrições Ambientais13

II.7 – Características do Solo 13

II.8 – Titulação da Área 13

II.9 – Benfeitorias 14

III. – AVALIAÇÃO..... 14

III.1. - Dados elementares à avaliação..... 14

III.2. - Métodos adotados..... 16

III.2.1 – Quanto ao Terreno – Terra Nua 16

a.) - Valor Unitário Básico (V.U.B.)..... 16

b.) - Homogeneização ao Paradigma..... 17

b.1) – Fator de Fonte ou Oferta (F_f) 17b.2) – Fator de Acessibilidade (F_{AC}) 17

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP. 060.101.113-2

1349

ÍNDICE

pág.

b.3) – Fator Melhor. Públicos (F_{MP}).....	17
b.4) – <u>Fator Topografia</u> (F_{top})	18
b.5) – <u>Fator de Consistência do Terreno</u> (F_c).....	18
b.6) – <u>Fator de Restrição Legal</u> (F_{RL}).....	19
c.) – Tratamentos: fatores de homogeneização.....	19
d.) - Valor da Terra Nua (V.T.N.).....	20
III.2.2 – Quanto ao Valor das Benfeitorias (V.B.).....	21
III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT)	24
IV. VALOR DA PENHORA (V.P.) / CONCLUSÃO.....	25
V. QUESITOS	25
VI. ENCERRAMENTO	26
VII. ANEXOS	27
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	28
ANEXO 2 – PESQUISA / ELEMENTOS COMPARATIVOS	46
ANEXO 3 – HOMOGENEIZAÇÃO	50
ANEXO 4 – SITUAÇÃO PARADÍGMA	52
ANEXO 5 – MATRÍCULA C.R.I. ATIBAIA.....	54
ANEXO 6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	61

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

1350

Processo: N.º 1009249-52.2016.8.26.0048

Cartório: 4.º OFÍCIO JUDICIAL

Ação: CARTA PRECATÓRIA – PENHORA E AVALIAÇÃO

*** LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO ***

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I.1 - Ação:

CARTA PRECATÓRIA, expedida pelo Juízo da 27ª. Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo – SP, do processo de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- DIREITOS E TÍTULOS DE CRÉDITO, proposta por CENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA em face de JOSÉ PAULO DE CARVALHO e OUTRO.

Refere-se a avaliação de imóvel penhorado aos devedores José Paulo de Carvalho e Sheila Cilene de Oliveira, localizado no Município de Atibaia – SP.

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo deprecado.

I.2 - Finalidade da Perícia:

Avaliação de imóvel penhorado, conforme TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO - RETIFICAÇÃO, Fls.21, determinado pela Exmo. Sr. Dr. VITOR FREDERICO KÜMPEL, MM. Juiz de Direito da 27ª. Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo - Estado de São Paulo – SP, a saber:

AVALIAÇÃO de uma parte ideal de 22.500,00 m2 do imóvel objeto da "MATRICULA N.º 51.100-R.7 de 28/10/1988, do livro n.º 2 de Registro Geral, do Oficial de Registro do C.R.I. DE ATIBAIA – SP -:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
 Maria de Carmo de Rezende Campos Costa
 OFICIAL

DOC. Nº 02

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 FOLHA Nº 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

R.7-51.100- Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas do 1º Cartório de Atibaia-SP, lv. 610, fls. 144, a proprietária Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lançamentos S.U. Ltda., transmitiu a JOSÉ PAULO DE CARVALHO, brasileiro, casado, RG. 3.494.516-SP, C.T.C. 514.1443, 808-3, casado no regime da Comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77 com DARCI ISHIMURA CARVALHO (brasileira, do lar), domiciliada em Quarulhos-SP, a Rua José M. Lopes nº 5-A, DMA FRAÇÃO IDEAL com a área de 22.500 m2, no imóvel desta matrícula, VALOR - est. 100.000,00, Atibaia, 28 de outubro de 1.988.0 Escr. Auto.

REGINALDO GRANER
 Escrevente

[...]

Cel. (11) 99867-5829 - Email: atibaia4vc.drtemponi@ig.com.br

Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP. 060.101.115-2

1351

1.3 - Laudo:

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios:

- a.) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b.) O valor estimado é válido para a presente data.;
- c.) O valor resultante foi calculado pelo Método Comparativo de Valores de Mercado, conforme as determinações das Normas NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- d.) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.;
- e.) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida pelo Contratante, sendo portanto de sua responsabilidade.
- f.) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins judiciais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Juízo.
- g.) O termo "VALOR" nesta avaliação significa:

"A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- **Homogeneidade do bem levado a mercado;**
- **Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;**
- **Inexistência de influências externas;**
- **Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;**
- **Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado."**

Cel: (11) 99867-03829 - Email: atibaia@vedtemponi.org.com.br

Ref.: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

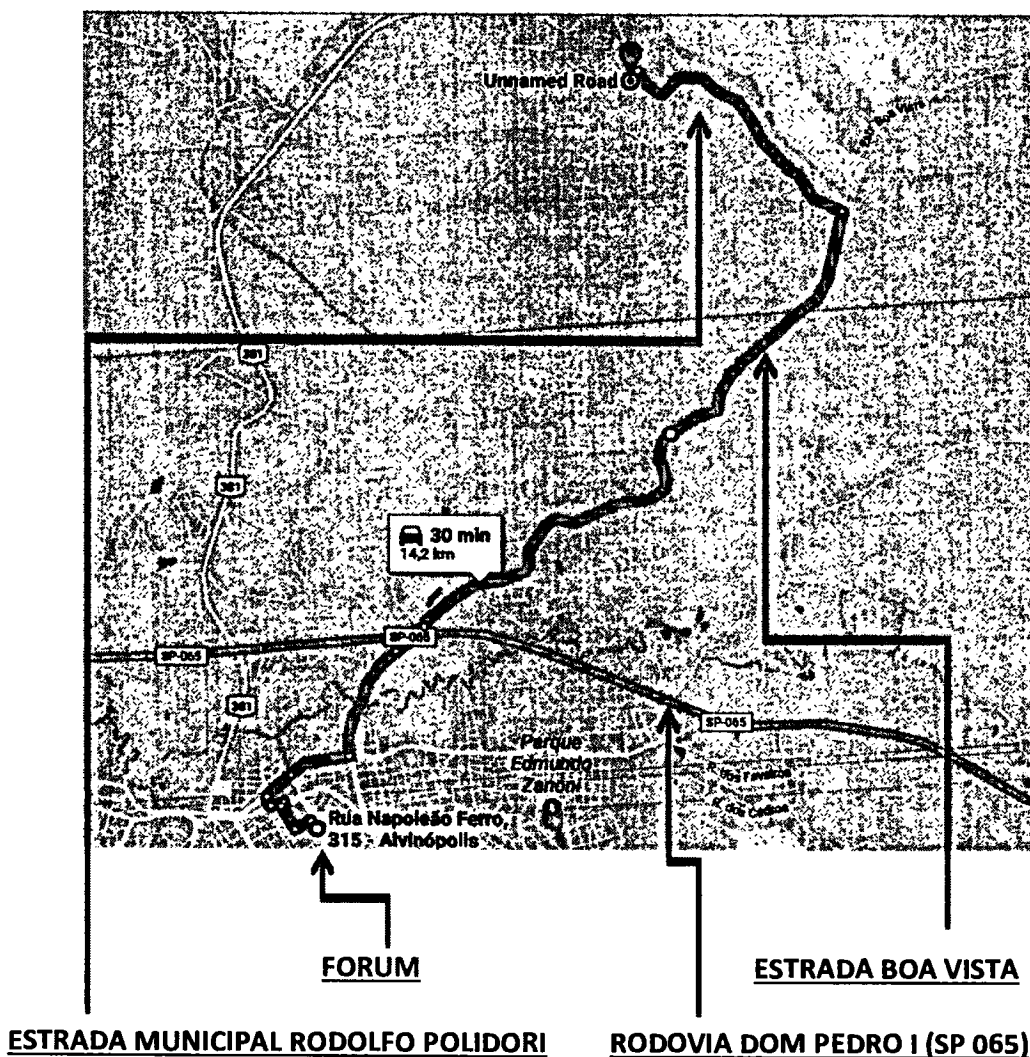
CREA/SP. 060.101.113-2

1352

II. VISTORIA:**II.1. Localização:**

O imóvel avaliando é constituído por 1 (UMA) PARTE IDEAL DE 22.500,00 m2 DE GLEBA DE TERRAS com **69.000,00 m2**, situada no **BAIRRO BOA VISTA** zona rural do Município e Comarca de Atibaia-SP. O mesmo se encontra próximo à divisa dos Municípios de Atibaia e Bragança Paulista e dista 3,2 Km do entroncamento com a **ESTRADA BOA VISTA**.

Dista 14,2 Km da sede do Forum de Atibaia – SP.

CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO**ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI****RODOVIA DOM PEDRO I (SP 065)**

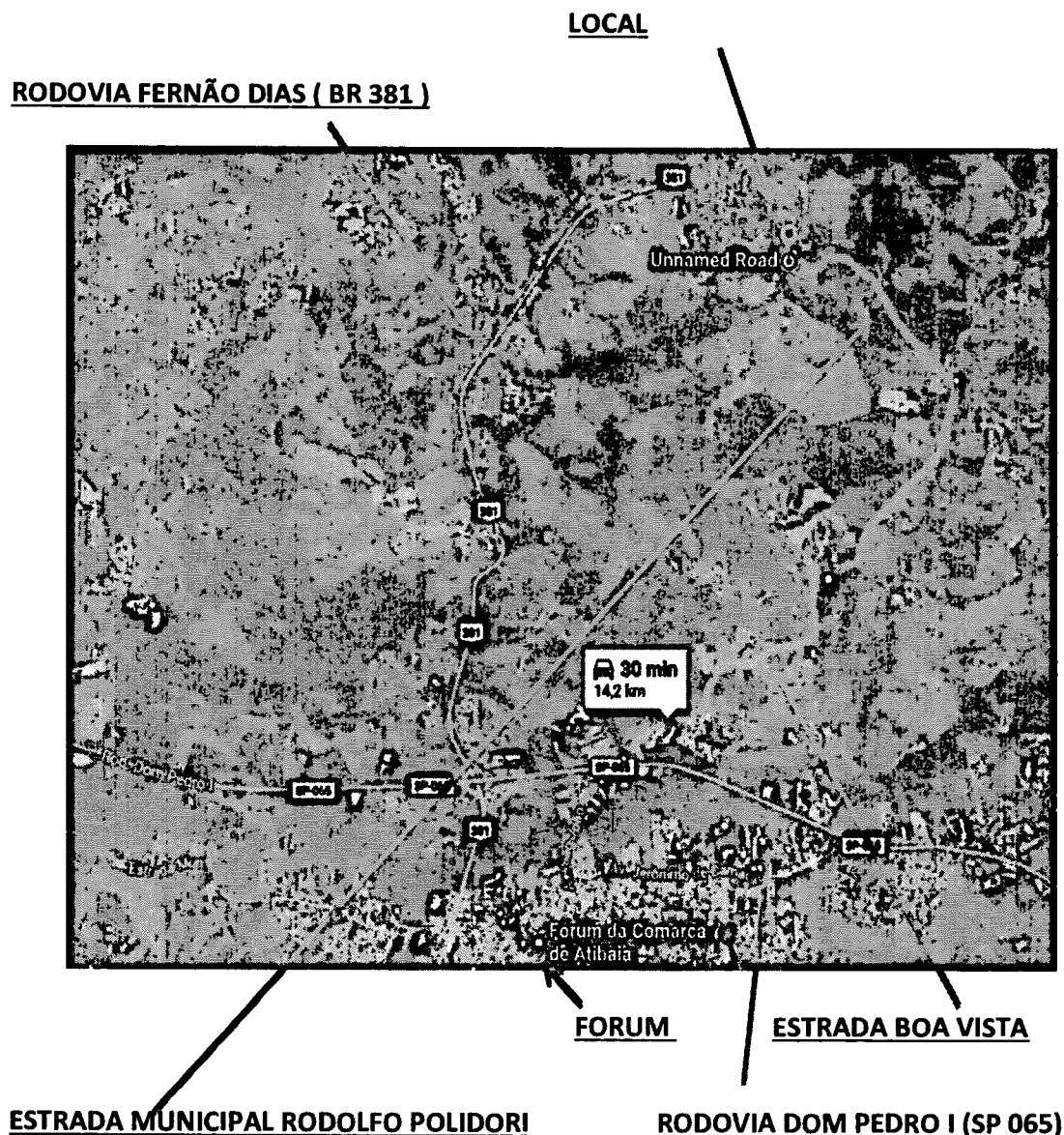
Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

1353

FOTO AÉREA – VISTA GERAL (ROTA)



Cel: (11)99867-5829 - Email: atibaia@vtrtemponi@ig.com.br

Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 80
Perito Judicial
CREA/SP. 060.101.113-2

1354

FOTO AÉREA – VISTA GERAL (ROTA)

ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI

RODOVIA FERNÃO DIAS (BR 381)



CHÁCARAS FERNÃO DIAS

LOCAL

ACESSO À ESTRADA BOA VISTA

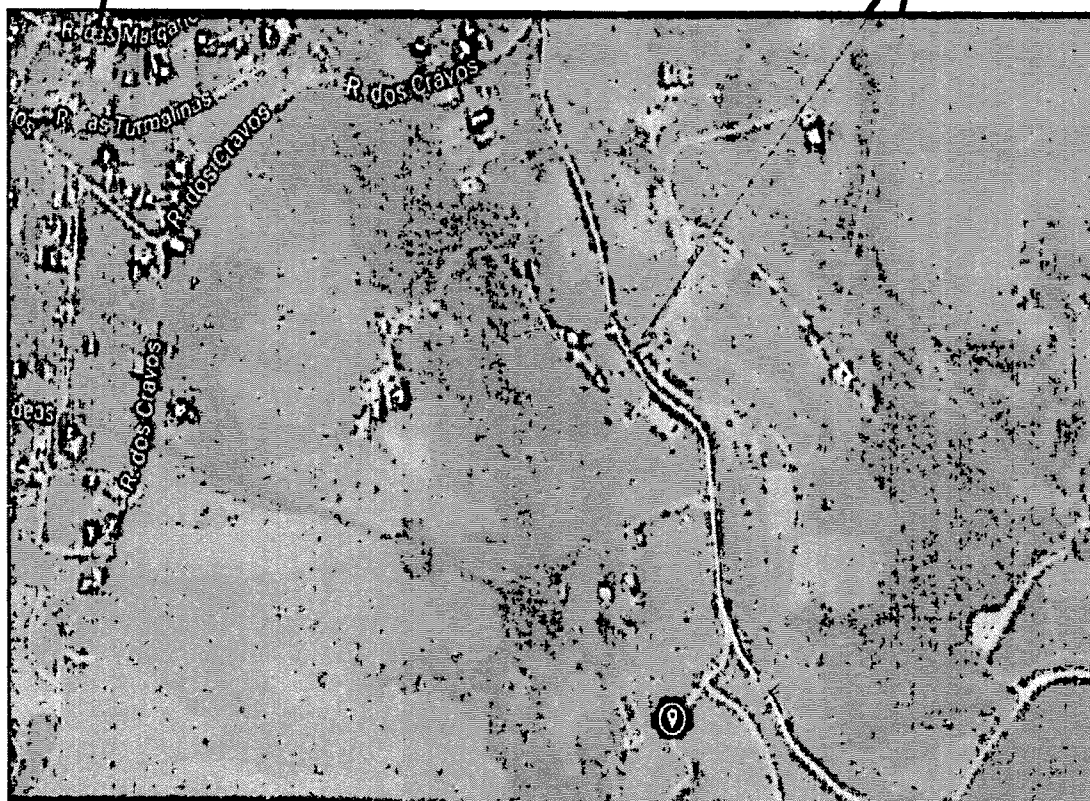
Cel. (11) 99867-5829 - Email: atibaia@vc.drtemponi@ig.com.br

Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

FOTO AÉREA - DETALHE:CHÁCARAS FERNÃO DIASESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORIACESSO À ESTRADA BOA VISTALOCAL

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

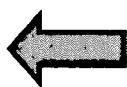
CREA/SP: 060.101.113-2

II.2. – Acessibilidade e Melhoramentos

Razoável acessibilidade, a saber :

Dado sua localização no Bairro Boa Vista, que se pode acessar de Atibaia via Rodovia Fernão Dias como também pela Estrada Boa Vista, esta última que escolhemos por ter o menor trajeto. Possui a gleba avalianda, que engloba a parte ideal, energia elétrica, acesso via estrada não asfaltada, sem iluminação pública, nem rede de água e esgoto, por tratar-se de área rural.

TRAJETO ATÉ O LOCAL



de: R. Napoleão Ferro, 315 - Alvinópolis, Atibaia -SP (FORUM)
para: Local - Imóvel Avaliando - Bairro Boa Vista - Atibaia - SP

30 min (14,2 Km)
Via Estrada Boa Vista

R. Napoleão Ferro, 315 - Alvinópolis
Atibaia - SP - 12942-610



Pegue a R. Sebastião Garcia Gimenes até R. Eng. Silvio Alvin Soares
(2 min 600 m)



Pegue a Av. Jerônimo de Camargo e AV. São João até a Estr. Boa Vista
em Boa Vista
(8 min 3,2 Km)



Continue em Estr. Boa Vista pegando a esquerda a Estr. Mun. Rodolfo
Polidori sentido Chácaras Fernão Dias
(11 min 7,2 Km)



Continue em Estr. Rodolfo Polidori até o acesso ao Local à esquerda
(8 min 3,07 Km)



Continue até o Local (Área*)
(1 min 0,13 Km)

*Área : Parte ideal de 22.500 m² do imóvel objeto da Matrícula Nº 51.100-R.7
de 28/10/1988 - Livro nº 2 de Registro do C.R.I de ATIBAIA - SP

Cel: (11) 99867-5829 - Email: atibaia+vc.drtemponi@ig.com.br

Ref.: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

II.3. Dimensões :

O imóvel avaliando é constituído por 1 (uma) PARTE IDEAL de 22.500,00 m2 de uma gleba com área de 69.000,00 m2.

Apesar de no Termo de Penhora e Depósito - Retificação, na parte ideal avalianda NÃO CONSTAR BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS, tratando-se tão somente de TERRA NUA, existe um imóvel (residência) em construção rústica com aproximadamente 150 m², contendo ainda uma câmara fria de 15 m² em precárias condições, uma piscina em fibra de vidro em más condições sendo utilizada como tanque para cria de peixes, sistema de irrigação (bomba + tubulações) e área com plantações agrícolas diversas.

Existe nas confrontações dos fundos da área avalianda , córrego e nascentes em APP, cuja água é bombeada para uso e irrigação. Não possui matas preservadas sobre a mesma.

Assim, conforme dados elementares, únicos e rasos do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO - RETIFICAÇÃO, da Matrícula N.º 51.100 do CRI de Atibaia - SP, elementos topográficos catalogados quando da vistoria "in loco" da região, e estudos aerofotogramétricos – Google Earth, temos:

MEMORIAL DESCRITIVO**a.) Quanto ao Memorial Descritivo da Gleba Maior (69.000,00 m2) :**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo de Rezende Campos Ceato
OFICIAL

DOC. Nº 02

LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL
MATRÍCULA 51.100
FOLHA 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno com a área de 69.000 m², situado no B. da Boa Vista, zona rural deste município e Comarca de Atibaia - SP, confrontando no seu todo com propriedades de Renato Franco Braga, de Paulo Silas Pedrosa, da Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda; e com a Estrada para a Fazenda de Artur Rodrigues de Siqueira (atualmente Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda.) para Atibaia.

ÁREA/TERRENO: nº 634.018.411.191-5, área total 53,5 has., módulo fiscal 16,0 has., sup. 3,0 has.

PROPRIETÁRIO: Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda., CGC Nº. 48.584.957/0001-59, com sede em São Paulo - SP, à Rua Sete de Abril nº 252, 6º andar, conjuntos 60661.

TÍTULO AQUISITIVO: R.3 - 1.057.

Atibaia, 28 de outubro de 1988.

O Escrevente Autorizado.

Justos do Estado de São Paulo e APARECIDO CORDÉIRO
Código Assinatura

Cel: (11) 99867-5829 - Email: atibaia@vc.drtemponi@ig.com.br

Ref: Avaliação

b.) Quanto à área da parte ideal avalianda :

ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 51.100	69.000,00 m2
PARTE IDEAL AVALIANDA (32,609% DA MATRÍCULA N.º 51.100)	22.500,00 m2
ÁREAS REMANESCENTES:	SIM, que não pertencem a área penhorada.
ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	20% de Reserva Legal

II.4. – Topografia :

Topografia montanhosa, com pontos em active / declive acentuados a intermediários.

II.5. – Zoneamento Municipal :

O local é definido como Zona Rural. Tendo a área maior, registro INCRA / MIRAD : - nº 634.018.411.191-5.

II.6. – Restrições Ambientais a gleba avalianda :

Sim, 20% de Reserva Legal, em atendimento à Legislação Ambiental

II.7. – Características do solo :

Solo seco, para utilização rural.

II.8. – Titulação da parte ideal avalianda :

Transcrito como R.7 na Matrícula n.º 51.100 do CRI de Atibaia - SP, em nome de JOSÉ PAULO DE CARVALHO :

R.7-51.100- Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 1ª Cartório de Atibaia-SP. 1v. 610 fls. 148, a proprietária Socibrás - Sociotécnica Brasileira de Luminosidade S. Ltda., transmitiu a JOSÉ PAULO DE CARVALHO, brasileiro, casado, RG. 3.494.516-SP, C.T.C. 514.443.808-3, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei nº 6515/77 com DANCY IRENEIRA CARVALHO (brasileira, do lar), domiciliado em Guarulhos-SP., a Rua José W. Lopes nº 5-A, UMA FRAÇÃO IDEAL com a área de 22.500 m2, no imóvel desta matrícula. VALOR: - ca\$- 100.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988.0

Escr. 148.

OSWALDO GRANDA
Escriturário aut.

Assinado digitalmente por RAUL FLAVIO BARROS RODRIGUES, liberado nos autos em 11/07/2017 às 14:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

II.9. - Benfeitorias:

Existe um imóvel (residência) em construção rústica com aproximadamente 150 m², contendo ainda uma câmara fria de 15 m² em precárias condições, uma piscina em fibra de vidro em más condições, sendo utilizada como tanque para cria de peixes, sistema de irrigação (bomba + tubulações) e área com plantações agrícolas diversas.

Existe nas confrontações dos fundos da área avalianda , córrego e nascentes em APP, cuja água é bombeada para uso e irrigação.

III. - AVALIAÇÃO

Para execução dos trabalhos avaliatórios, procedemos a rigoroso estudo dos elementos documentais existentes, analisando e pesquisando seu aspecto dominial.

Constatamos que, o que efetivamente se apresenta no local, está representado e compilado nos croquis e fotos aéreas juntadas, conforme metragens conotadas no item **II.2. - Dimensões**.

Neste aspecto nada foi detectado quanto a irregularidades.

A partir destes estudos iniciais pode então este signatário estudar as confrontações e divisas do imóvel em estudo, procedendo, após vistorias e diligências, as respectivas avaliações.

III.1. - Dados elementares à avaliação

a.) Quanto ao Memorial Descritivo da Gleba Maior (69.000,00 m2) :

MEMORIAL DESCRITIVO

Es. 14

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo da Rezende Campos Couto
OFICIAL

7 de maio de 2017

DOC. Nº 024

LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL

51.100 01

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno com a área de 69.000 m², situado no B. da Boa Vista, zona rural deste município e Comarca de Atibaia - SP., confrontando no seu todo com propriedades de Renato Francisco Brega, de Paulo Silas Pedrosa, de Sociobrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda, e com a Estrada para a Fazenda de Artur Rodrigues de Siqueira (atualmente Sociobrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda.) para Atibaia.

INSCRIÇÃO: nº 631.018, 11.191-1, área total 53,5 has., módulo fiscal 16,0 has., Imp. 3,0 has.

PROPRIETÁRIOS: Sociobrás - Sociotécnica Brasileira de Lavouras SC. Ltda., CCG Nº. 48.584.957/0001-59, com sede em São Paulo - SP., à Rua Beta de Azeite nº 252, 6º andar, conjuntos 60061.

TÍTULO AQUISITIVO: R. 3- 1.057.

Atibaia, 26 de outubro de 2016.

O Escrevente Autorizado.

Justica do Estado de São Paulo e APARECIDO CORDEIRO
código 1400000

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP.060.101.113-2

b.) Quanto à área da parte ideal avalianda :

ÁREA TOTAL TITULADA MATRÍCULA N.º 51.100	69.000,00 m²
PARTE IDEAL AVALIANDA : (32,609% DA MATRÍCULA N.º 51.100)	22.500,00 m²
ÁREAS REMANESCENTES	SIM, que não pertencem a área penhorada.
ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP)	20% de Reserva Legal

c.) Quanto as benfeitorias :

Um imóvel (residência) em construção rústica com aproximadamente 150 m², contendo ainda uma câmara fria de 15 m² em precárias condições, uma piscina em fibra de vidro em más condições sendo utilizada como tanque para cria de peixes, sistema de irrigação (bomba + tubulações) e área com plantações agrícolas diversas. Sistema de bombeamento de água para uso e irrigação.

d.) Quanto ao zoneamento municipal :

Trata-se de Zona Rural.

e.) Quanto a Região geo-economica :

Formada pelo:- BAIRRO BOA VISTA - ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI, próximo à DIVISA DOS MUNICÍPIOS DE ATIBAIA e BRAGANÇA PAULISTA.

f.) Quanto ao cadastro municipal :

Não consta – O local é definido como Zona Rural. Tendo a área maior, registro INCRA / MIRAD : - nº 634.018.411.191-5.

III.2. - Métodos adotados :

III.2.1. - Quanto ao Terreno – Terra Nua:

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na **NBR 14653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT**, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP.

Com base nas Normas citadas, toda a metodologia avaliatória será alicerçada em pesquisa imobiliária de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados/ofertados, as demais características e atributos que influenciem no valor do imóvel avaliando. Buscamos definir o real e justo "**VALOR DE MERCADO**".

Cel. (11) 99867-5829 - Email: atibaia@vcdtemponi@ig.com.br

Ref.: Avaliação

Após estudo dos Autos e vistoria ao imóvel, o bom senso nos levou a optar pela aplicação do **"MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO"**, EM SUA FORMA SIMPLIFICADA E EXPEDITA, já consagrado em trabalhos desta natureza. A aplicação do **"MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO"** se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geo-econômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados (ver ANEXOS 2, 3 e 4).

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geo-econômica enquadrada **BAIRRO BOA VISTA - ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI, próximo à divisa entre os Municípios de ATIBAIA e BRAGANÇA PAULISTA**, pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados; da mesma forma, descartamos as transações registradas – Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado (sempre baixos). Há de se considerar a escassez de elementos, e também, a grande variação de valores da região, considerando-se como eixo de localização entre as Rodovias Fernão Dias e Dom Pedro I. Grande foi a dificuldade de obtenção de informações confiáveis. Tais aspectos se não observados, podem comprometer todo o trabalho avaliatório, apresentando valores não condizentes com a realidade do mercado.

Assim procedemos.

a.) - Valor Unitário Básico (V.U.B.):

A média aritmética saneada (M.A.S.) para a região é de:

R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por m2,

referentes ao mês de **Junho de 2.017**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

Portanto:

V.U.B. = R\$ 35,00 / metro quadrado.

b.) - Homogeneização em relação à Situação Paradigma :

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, este, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização** :

b.1) - Fator de Fonte ou Oferta (Fr) :

São definidos os seguintes valores :

Eng.º José Eduardo Tomponi

Perito Judicial

CREA/SP 060.101.113-2

TIPO	F _{ac}
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

b.2) – Fator de Acessibilidade (F_{ac}) :

São definidos os seguintes valores :

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	F _{ac}
ótima	Asfaltada	limitada	Permanente	1,00
muito boa	não asfaltada	relativa	Permanente	0,95
boa	não pavimentada	significativa	Permanente	0,90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	0,80
má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	problemas sérios mesmo na seca	0,70

b.3) – Fator Melhoramentos Públicos (F_{mp}) :

São definidos os seguintes valores :

MELHORAMENTO PÚBLICO	F _{mp}
rede elétrica domiciliar	0.15
iluminação pública	0.10
rede de água potável	0.15
rede coletora de esgotos	0.10
rede telefônica	0.05
guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

b.4) – Fator Topografia (F_{top}) :

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _{top}
Situação paradigma: terreno plano / platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (SUAVE)
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (MONTANHOSO)
Em aclave até 10%	0,95 (SUAVE)

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SF: 060.101.113-2

Em acive até 20%	0,90
Em acive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - Montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

b.5) – Fator de Consistência do Terreno (F_c):

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _c
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejosos ou Pantanosos	0,60
Inundável	0,50

b.6) – Fator de Restrição Legal (F_{RL}):

São definidos os seguintes valores :

APP %	Fator
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

Aplicáveis aos terrenos sobre os quais incidem restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, no caso de tombamento.

Podemos citar os seguintes tipos de restrição:

- APP's

- Faixas "non aedificandi" de qualquer natureza;
- Projetos de alinhamento com recuo;- Imóveis tombados;
- Zona de vida silvestre;- Unidade de conservação da natureza;
- Reserva florestal;- Manguezais;
- Outras zonas com restrição ecológica;- Outras restrições.

Cel: (11) 9986763829

Email: ettemponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

c.) - Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização

Na pesquisa imobiliária efetuada, tentamos levar em consideração todas as características da região avalianda e seu entorno, e buscamos elementos paradigmas em especial quanto ao aspecto de topografia em perfil com ativos/declives acentuados a intermediários - situação observada "in loco".

Assim, empregaremos o Fator de Topografia para a devida homogeneização, ou seja:

Fator de topografia - F(t) :

Como :

- Situação da região avalianda. (caído para os fundos de 10% até 20%)....F(t) = 0,80
- Elementos = caído para os fundos de 5% a 10%.....F(t) = 0,90

Temos :

$$F(t) = 0,80 / 0,90 = 0,89$$

Empregaremos também, um fator de fonte - F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20 % referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto :

Fator de fonte das pesquisas - F(f) :

Como :

- Elementos = ofertas e opiniões.....F(f) = 0,90 a 1,00

Adotaremos 15%:

$$F(f) = 0,85$$

d.) - Valor da Terra Nua (V.T.N.) :

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.T.N. = [V.U.B. \times F(f) \times F(t)] \times (\text{área total avalianda})$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 35,00 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,85 ;
- F(t) = Fator de topografia = 0,89
- área total avalianda = 22.500,00 m2

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

Assim :

$$V.T.N. = [R\$ 35,00 \times 0,85 \times 0,89] \times (22.500,00 \text{ m}^2) = R\$ 595.744,00$$

Portanto:

V.T.N. = R\$ 595.744,00 (QUINHENTOS E NOVENTA E CINCO MIL E SETECENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS)**III.2.2. Quanto ao Valor das Benfeitorias (V.B.):**

Apesar de no Termo de Penhora e Depósito - Retificação, na parte ideal avalianda **NÃO CONSTAR BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS**, tratando-se tão somente de **TERRA NUA**, existe um imóvel (residência) em construção rústica com aproximadamente 150 m², contendo ainda uma câmara fria de 15 m² em precárias condições, uma piscina em fibra de vidro em más condições, sendo utilizada como tanque para cria de peixes, sistema de irrigação (bomba + tubulações) e área com plantações agrícolas diversas.

III.2.2.1. - Valor da Benfeitoria (Residência) : V.B.1 :

Será adotado o "**MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**", usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, conforme tabela a seguir :

Setor de Economia

SindusCon  **SP**

o Sindicato da Construção
Desde 1934

Boletim Econômico - Maio de 2017

Custo unitário básico no Estado de São Paulo^(*), maio de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto	
Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês	Custo m ²	% mês
R-1	1.293,31 0,99	R-1	1.603,39 1,08	R-1	1.911,08 0,96
PP-4	1.175,26 0,87	PP-4	1.500,92 1,04	R-8	1.528,76 0,94
R-8	1.117,08 0,86	R-8	1.308,93 1,03	R-16	1.641,66 1,01
PI	878,72 0,91	R-16	1.268,20 1,02		

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

$$R. 1 = R\$ 1.293,31 / \text{m}^2$$

Cel. (11) 99867-5829 - E-mail: arribaja@cc.drtemponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

III.2.2.1.1 - Valor Unitário da Edificação (V.U.E) :

De uma maneira genérica o estado de conservação é "ruim".

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a residências de "Padrão Baixo – R1-B" que as Normas assim descreve:

Tabela 1 - Características principais dos projetos-padrão		
Residência Unifamiliar		
Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Padrão Normal (R1-N)	Residência Padrão Alto (R1-A)
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para lanque.	Residência composta de três dormitórios, sendo um suíte, com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, sendo um suíte, com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala de TV, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Reat: 58,64 m²	Área Reat: 106,44 m²	Área Reat: 224,82 m²
Residência Popular (RP10)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Reat: 39,56 m²		

Assim, para efeito de avaliação, será enquadrada, na média, como :

PADRÃO RESIDENCIAL BAIXO (R1-B) = R\$ 1.293,31 por m²

Portanto, conforme Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, teremos :

V.U.E = R\$ 1.293,31, o metro quadrado.

III.2.2.1.2 - Depreciação pela Idade - F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNI-NERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo MÉTODO DE KUENTZLE (Parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente de depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2}$$

onde:

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SF. 060.101.115-2

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 40 anos

x = Idade da benfeitoria no momento da avaliação = 28 anos

TABELA I

VIDA PROVAVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TUOÇO		ESTRUC. ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto.s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto.c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc.s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc.c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.16
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e calçadas, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-e-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-e-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

portanto:

$$F(d) = \frac{40^2 - 28^2}{40^2} = \frac{1600 - 784}{1600} = 0,51$$

e assim :

$$F(d) = 0,51$$

III.2.2.1.3 - Depreciação pela ausência de acabamento e conservação - F(acc):

Iremos adotar:

$$F(acc) = 0,70$$

III.2.2.1 - Valor da Benfeitoria - (V.B.1) :

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.B.1 = S \times V.U.E \times F(d) \times F(acc)$$

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP, 060.101.113-2

Onde :

- V.B. = Valor da Edificação
- S = área total construída = 150,00 m²
- V.U.E. = R\$ 1.293,31 / m²
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,51
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 0,70

Portanto :

$$V.B.1 = (150,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.293,31 \times 0,51 \times 0,70)$$

E portanto:

V.B.1 = R\$ 69.256,75 (sessenta e nove mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e cinco centavos)

III.2.2.2 Valor das Benfeitorias Restantes (Câmara Fria, Piscina, Sistema de Irrigação) :

V.B.2 = Câmara fria em precárias condições, no estado atual, teremos somente valor residual estimado em= R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

V.B.3 = Uma piscina em fibra de vidro em más condições, sendo utilizada como tanque para criação de peixes, no estado atual valor estimado em.....= R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

V.B.4 = Sistema de irrigação (bomba + tubulações) no estado atual, estimamos o valor de= R\$ 1.650,00 (um mil, seiscentos e cinquenta reais).

III.2.2. Valor das Benfeitorias (V.B.): V.B.1 + V.B.2 + V.B.3 + V.B.4

V.B. = R\$ 75.406,75 (setenta e cinco mil, quatrocentos e seis reais e setenta e cinco centavos)

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT) :

Será obtido através da somatória dos itens **III.2.1. d.) – Valor da Terra Nua – (V.T.N.)** e **III.2.2. Valor das Benfeitorias – (V.B.)**.

Portanto :

$$VT = V.T.N. + V.B.$$

Onde :

- VT = Valor Total do Imóvel
- V.T.N. = Valor da terra nua = **R\$ 595.744,00**
- V.B. = Valor das Benfeitorias = **R\$ 75.406,75**

E assim :

$$VT = \underline{\text{R\$ 595.744,00}} + \underline{\text{R\$ 75.406,75}}$$

ou seja:

$$\text{V.T.} = \underline{\text{R\$ 671.150,75}} \text{ (SEISCENTOS E SETENTA E UM MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS) -}$$

IV. VALOR DA AVALIAÇÃO (V) - CONCLUSÃO:

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, temos que a Avaliação de imóvel penhorado, conforme **RETIFICAÇÃO AO TERMO DE PENHORA**, determinado pelo Exmo. Sr. Dr. **VITOR FREDERICO KÜMPEL**, MM. Juiz de Direito da 27ª. Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo - Estado de São Paulo – SP, a saber :

AVALIAÇÃO de uma parte ideal de 22.500,00 m2 do imóvel objeto da "MATRÍCULA N.º 51.100-R.7 de 27/10/1988, do livro n.º 2 de Registro Geral, do Oficial de Registro do C.R.I. DE ATIBAIA – SP -:

perfaz:

$$V = \underline{\text{R\$ 671.150,75}} \text{ (SEISCENTOS E SETENTA E UM MIL, CENTO E CINQUENTA REAIS E SETENTA E CINCO CENTAVOS)}$$

V. QUESITOS :**V.1. Do Juízo:**

Não foram ofertados. Atendemos ao Saneador

Cel: (11) 99867-5829 - Email: atibaia@cedtemponi@ig.com.br

Ref.: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SF: 060.101.115-2

V.2. Do Requerente:

Não foram ofertados.

V.3. Do Requerido:

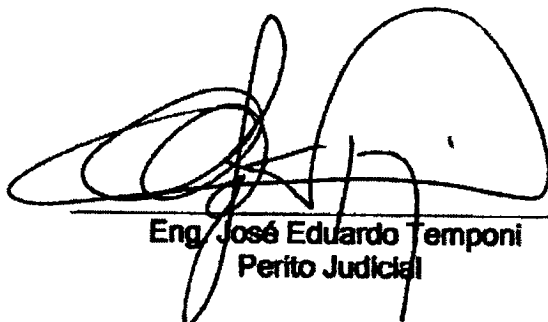
Não foram ofertados.

VI. ENCERRAMENTO:

Segue o presente Laudo digitado em 24 (vinte quatro) folhas, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) Anexos.

Atibaia, 03 de Julho de 2017.



Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXOS**ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO****ANEXO 2 – PESQUISA / ELEMENTOS****ANEXO 3 – HOMOGENEIZAÇÃO****ANEXO 4 – SITUAÇÃO PARADÍGMA****ANEXO 5 – MATRÍCULA – C.R.I. ATIBAIA****ANEXO 6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Eng.º José Eduardo Temponi	fls. 98 Perito Judicial CREA/SP: 060.101.113-2
----------------------------	--

ANEXO 1

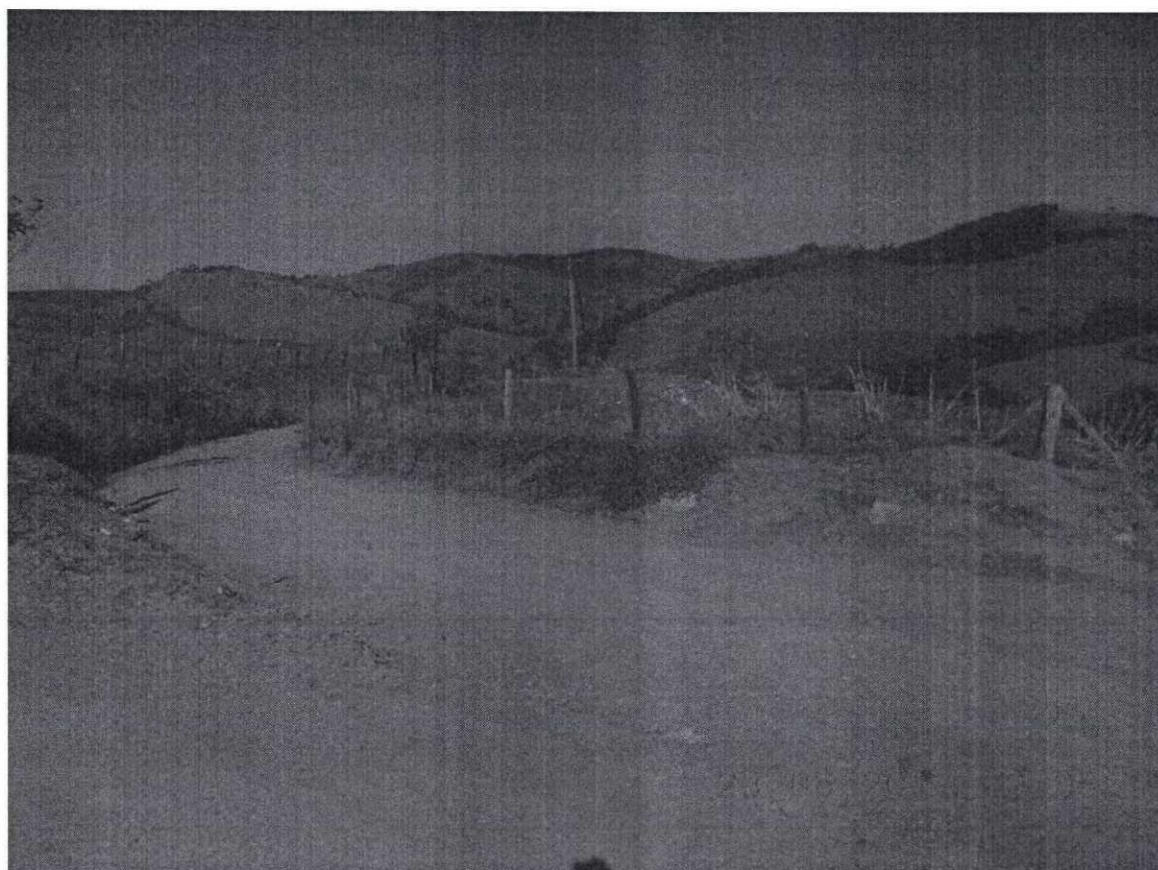
RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Col: 01409.486740029	Email: abelacio.dtemponi@ig.com.br	Ref: Avaliação
----------------------	------------------------------------	----------------

Este documento é original, assinado digitalmente por RAUL FLAVIO BARROS RODRIGUES, liberado nos autos em 11/07/2017 às 14:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.º José Eduardo Temponi

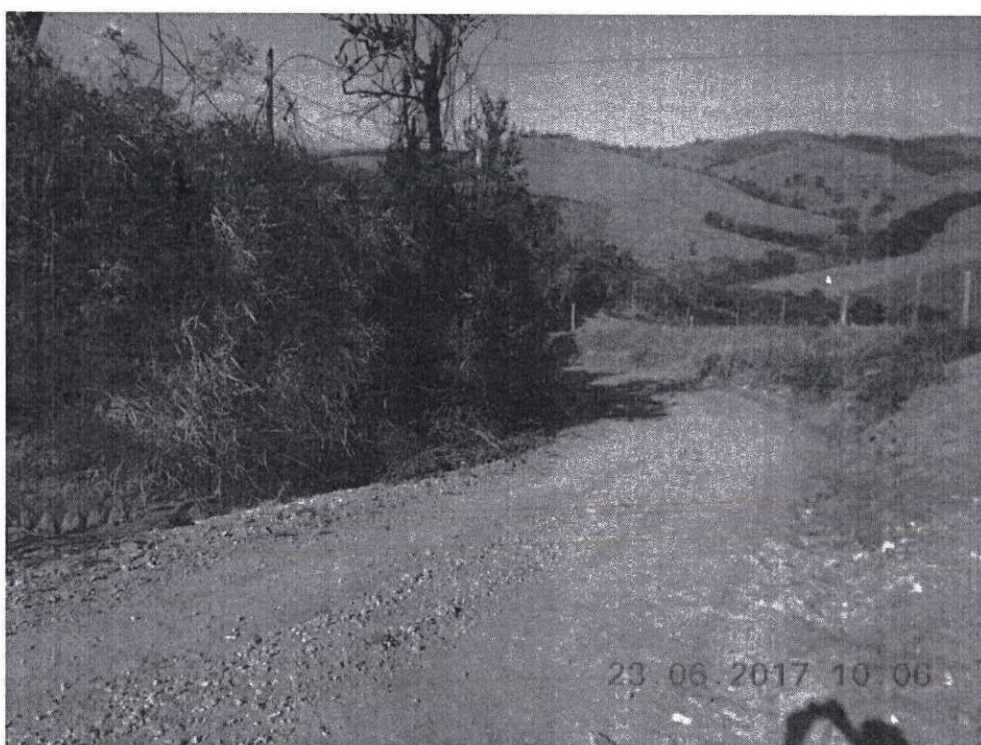
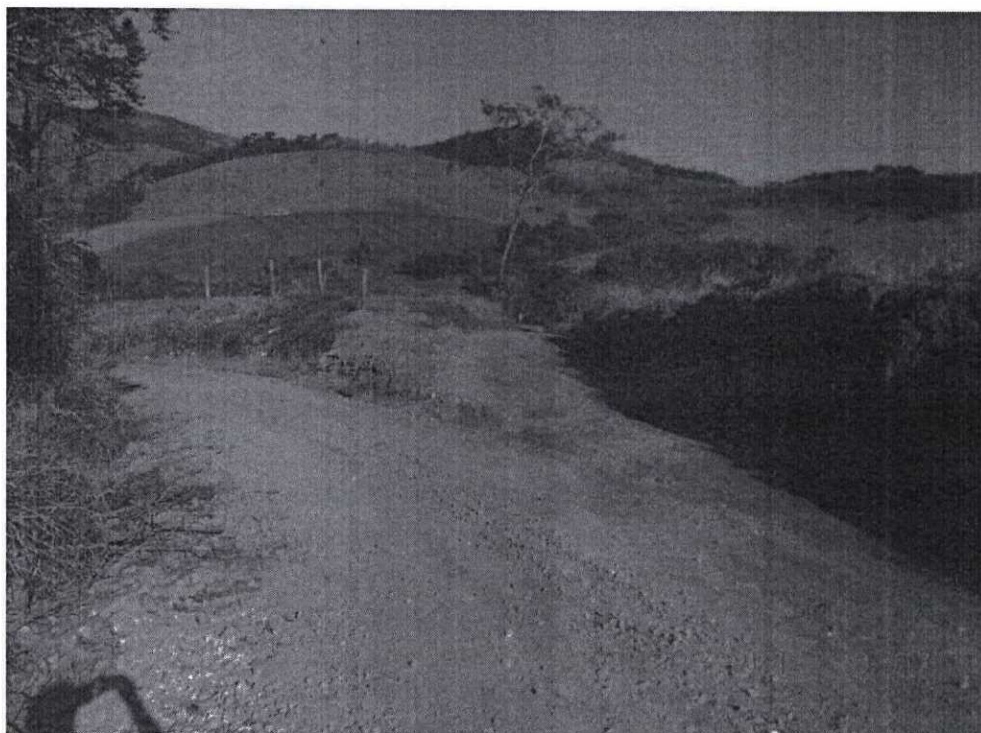
fls. 99
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



DA ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI VISTA DO ACESSO À ÁREA

Eng.º José Eduardo Tomponi

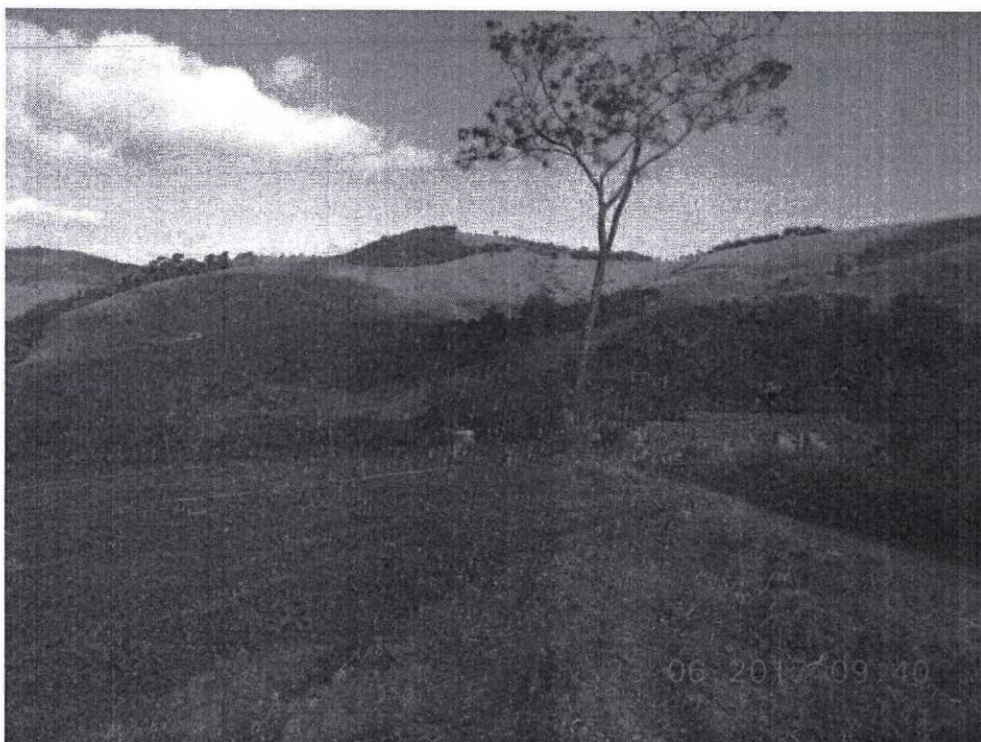
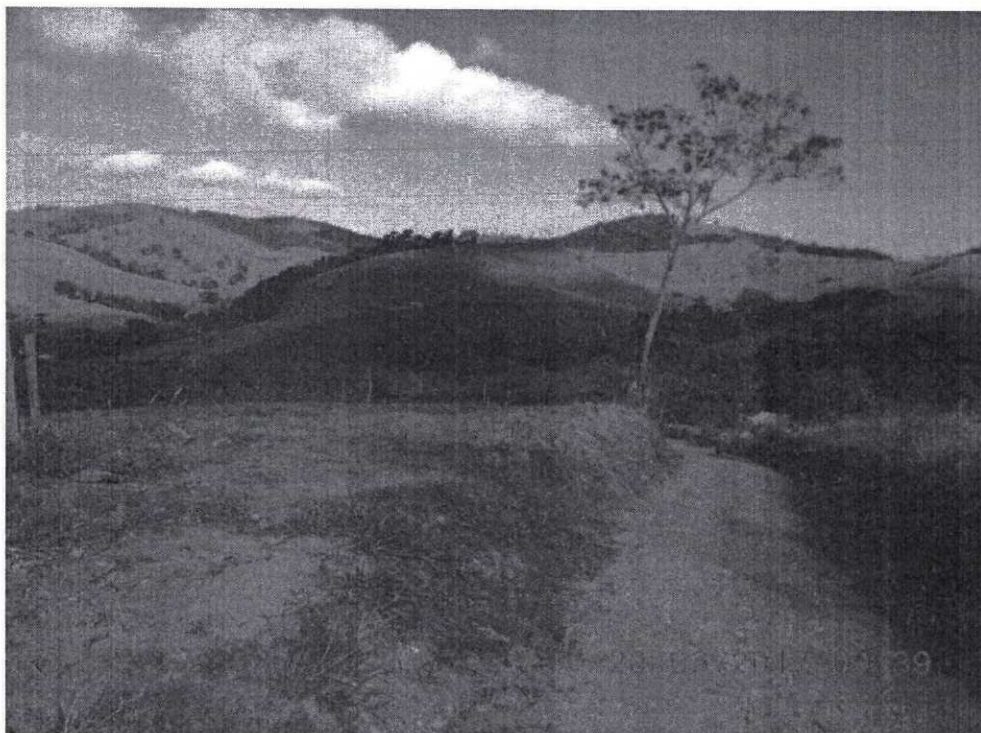
fls. 100
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



VISTAS GERAIS – REGIÃO

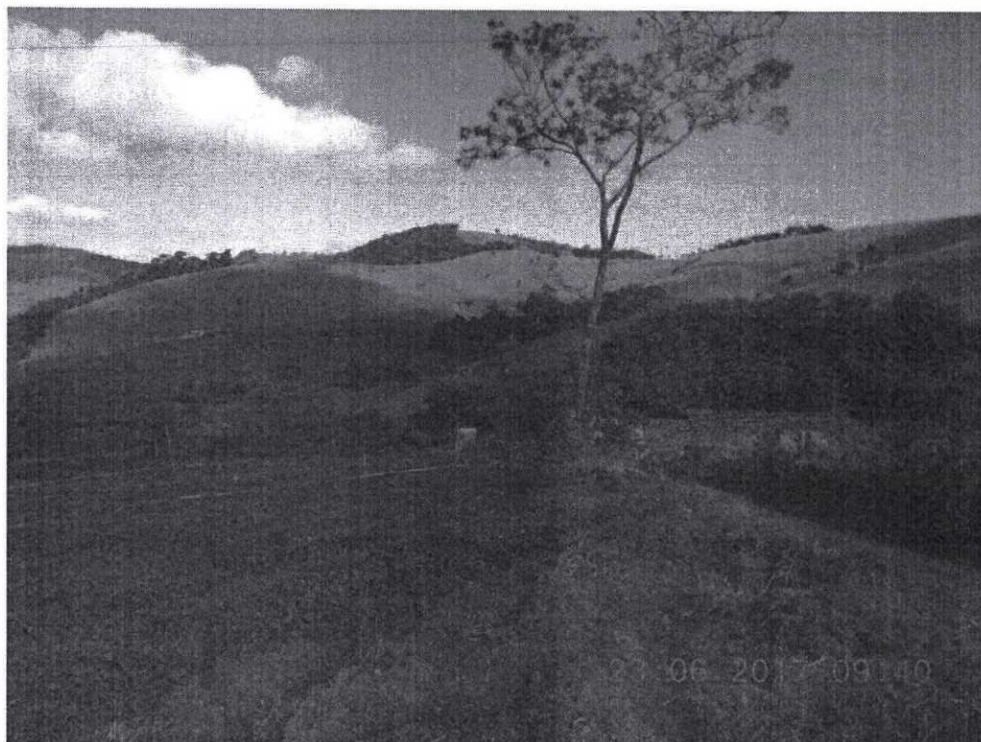
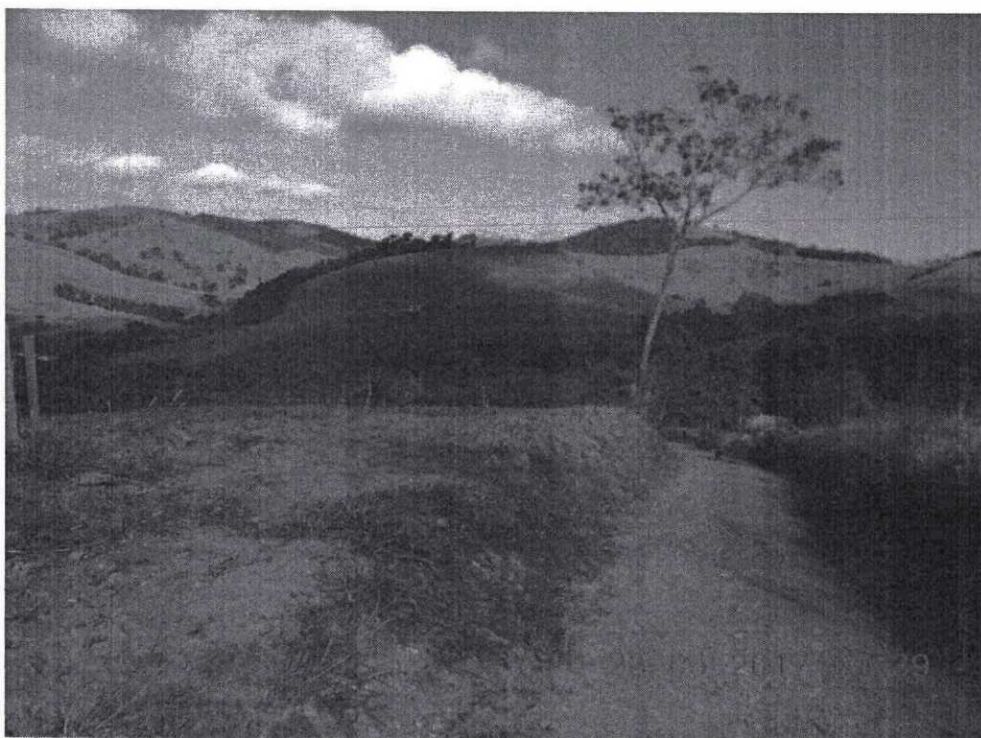
Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 101
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 102
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 103
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



VISTAS DO ACESSO E PARTE DA ÁREA



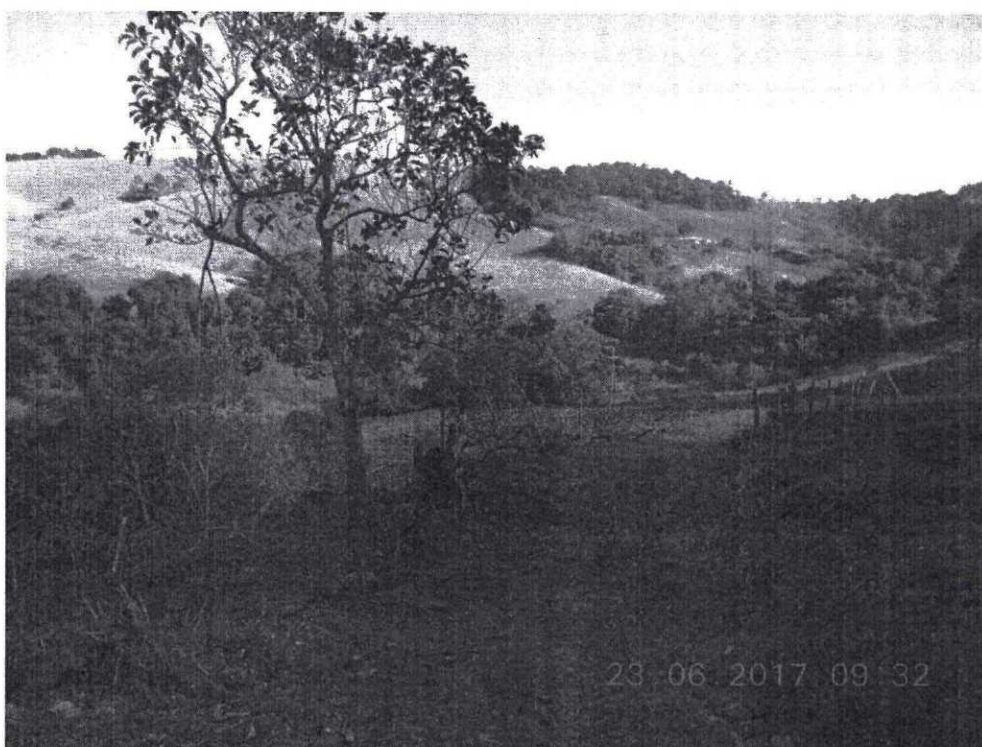
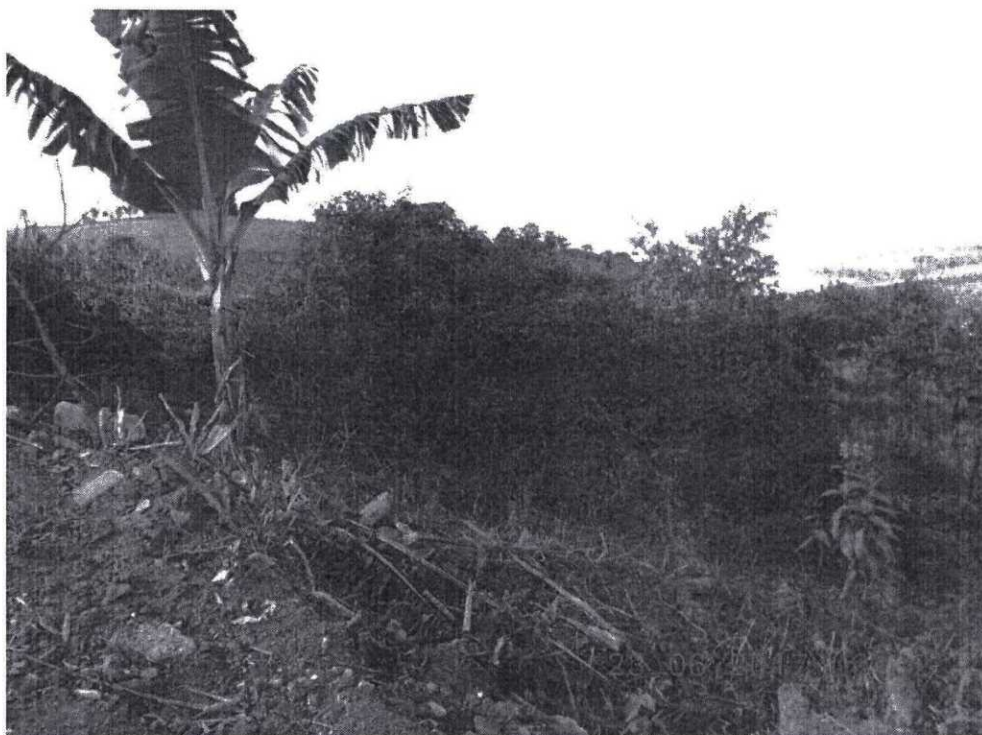
Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 104
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.^o José Eduardo Temponi

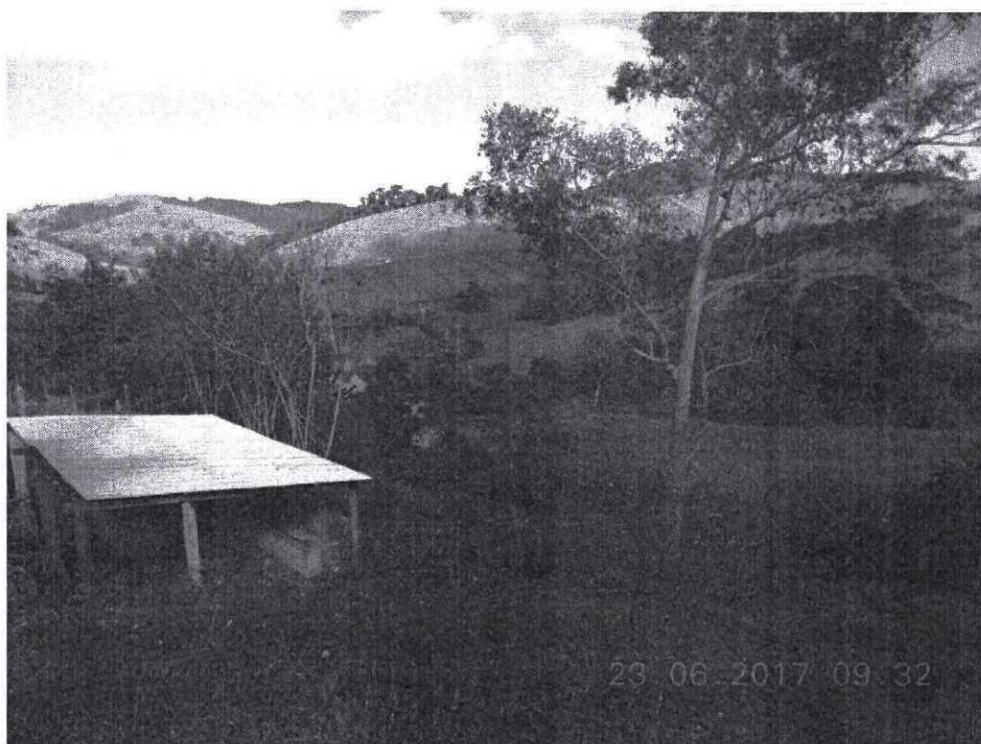
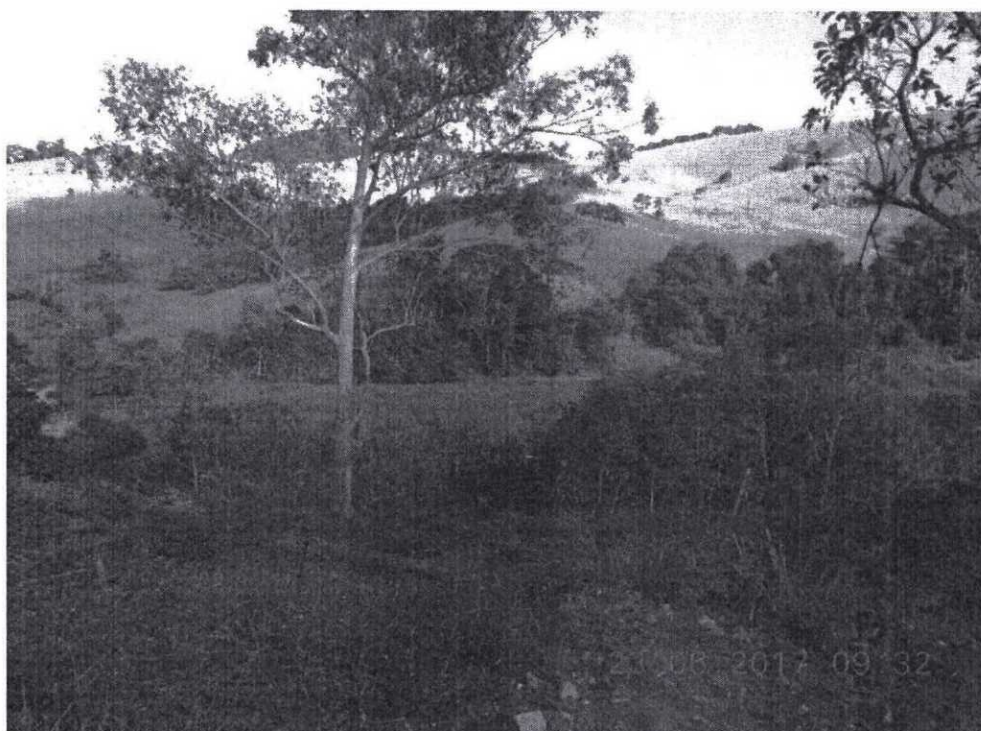
fls. 105
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2



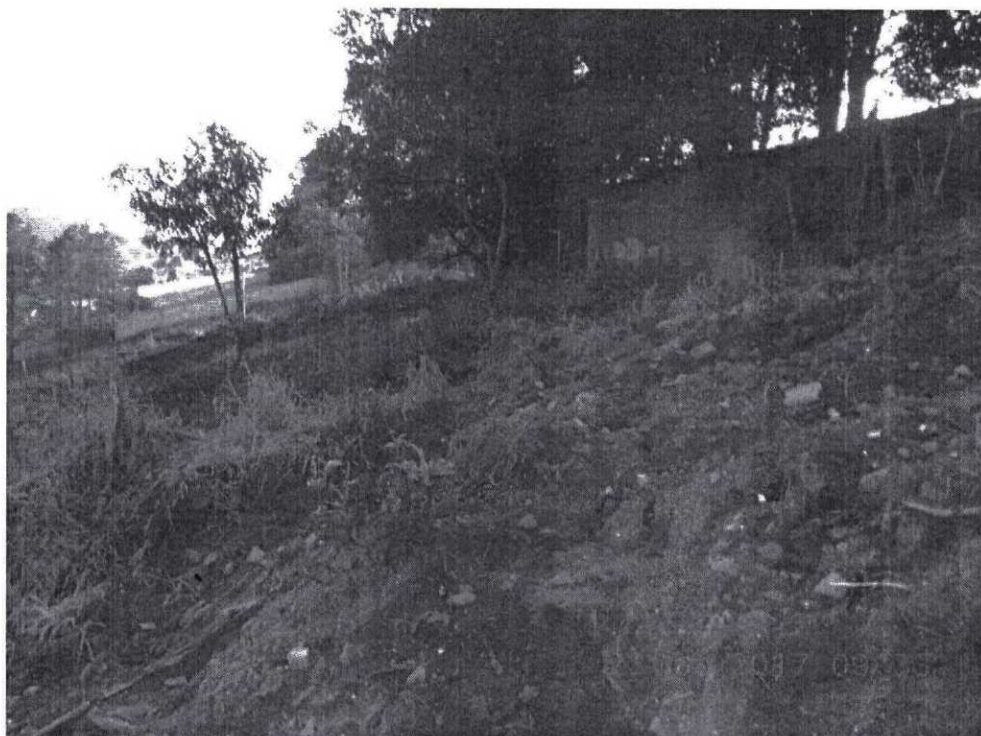
Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 107
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.º José Eduardo Temponi

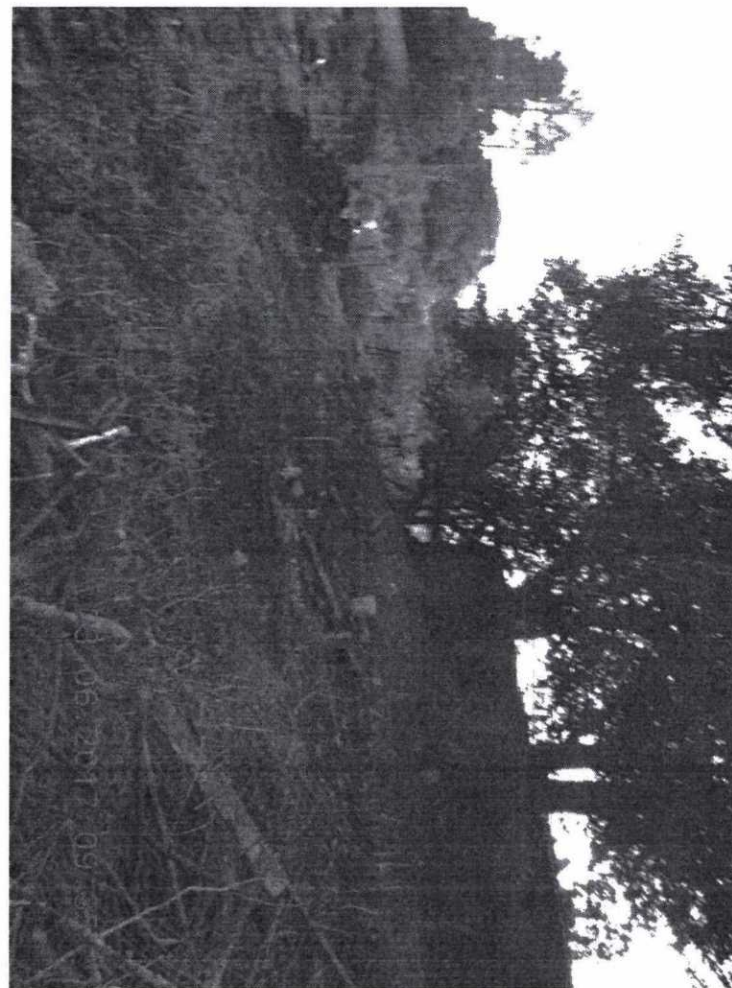
fls. 108
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 109
Perto Judicial
CRLAS/SP.060.101.113-2

1383



Col: (11) 998867-9829 - E-mail: atibaia@vc.drttemponi@ig.com.br

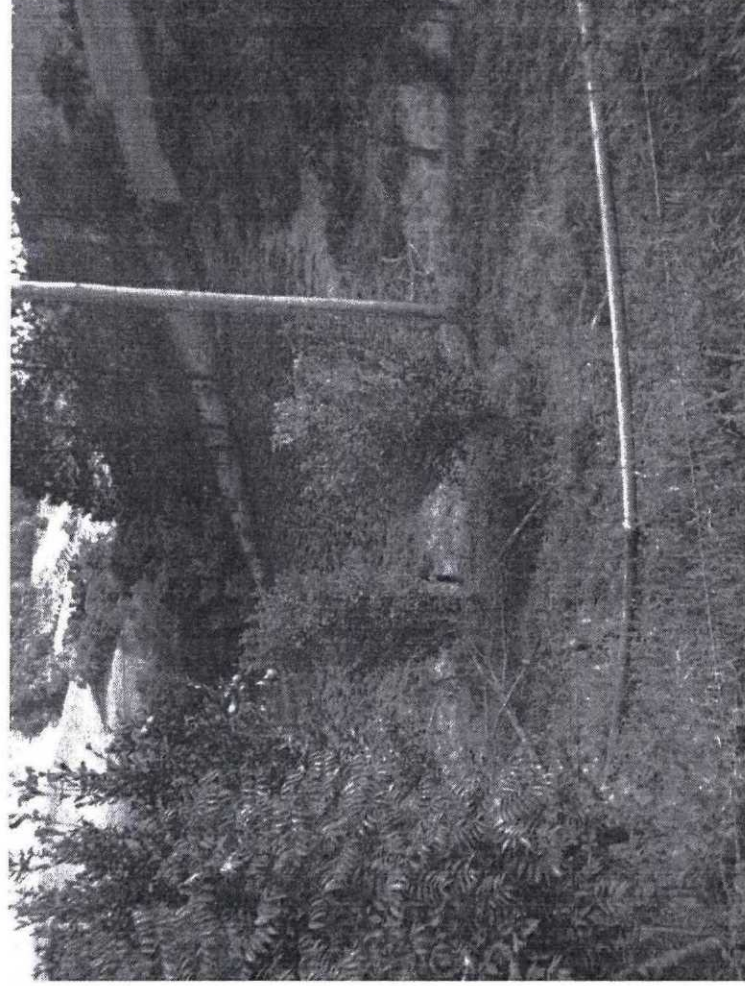
Ref: Avaliação

1384

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial
CREA/ST: 060.101.113-2

fls. 110



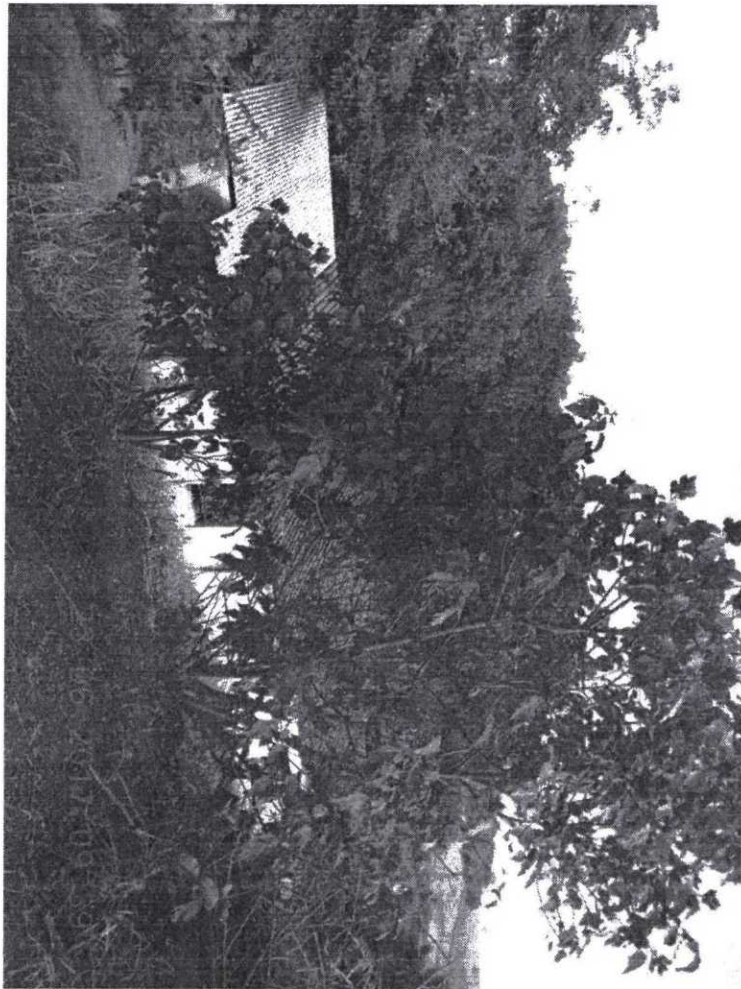
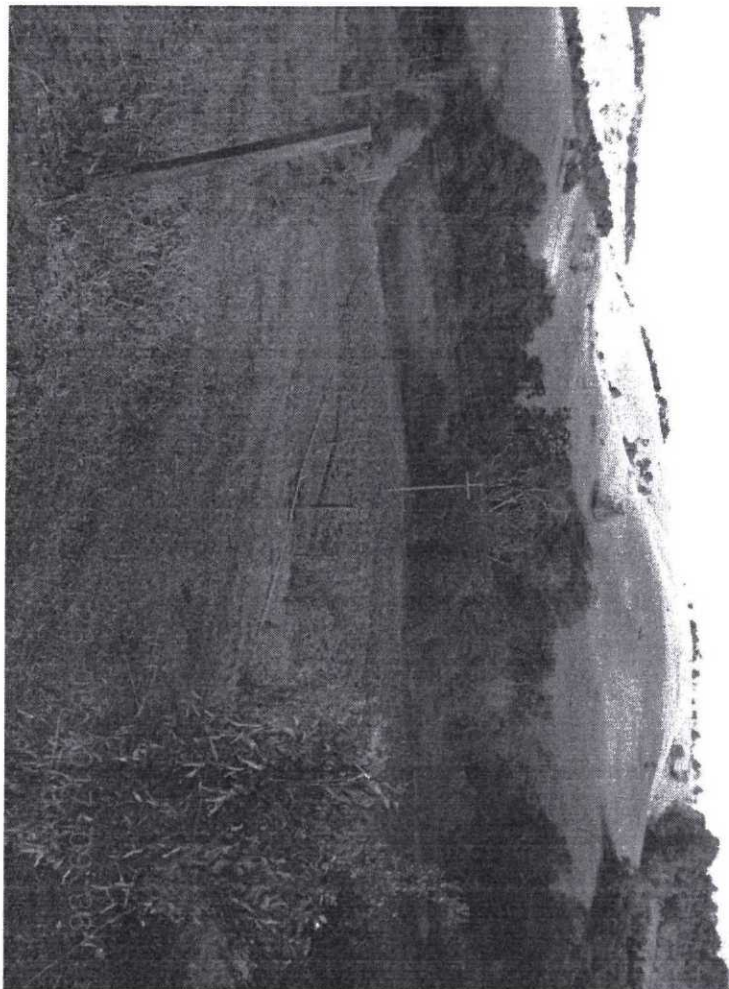
Cel: (11)99867-0829 - E-mail: atinaiato.drempontei@ig.com.br

Ref: Avaliação

Engº José Eduardo Temponi

fls. 111
Perto Judicial
CRLA/SF, 060.101.113-2

1385



VISTAS GERAIS DA ÁREA

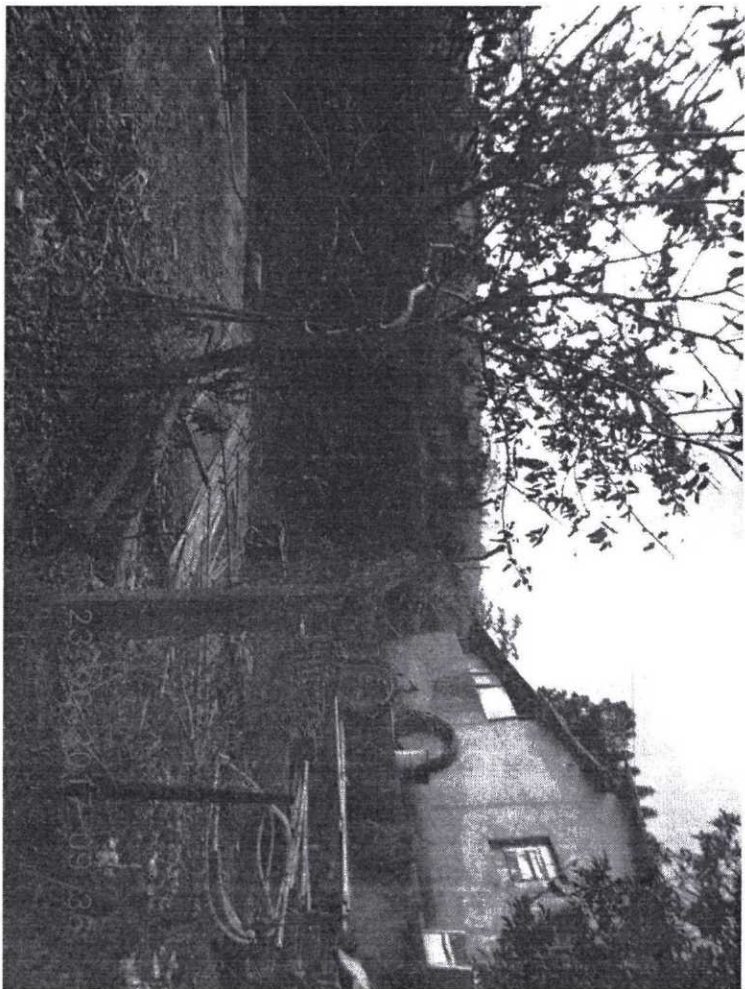
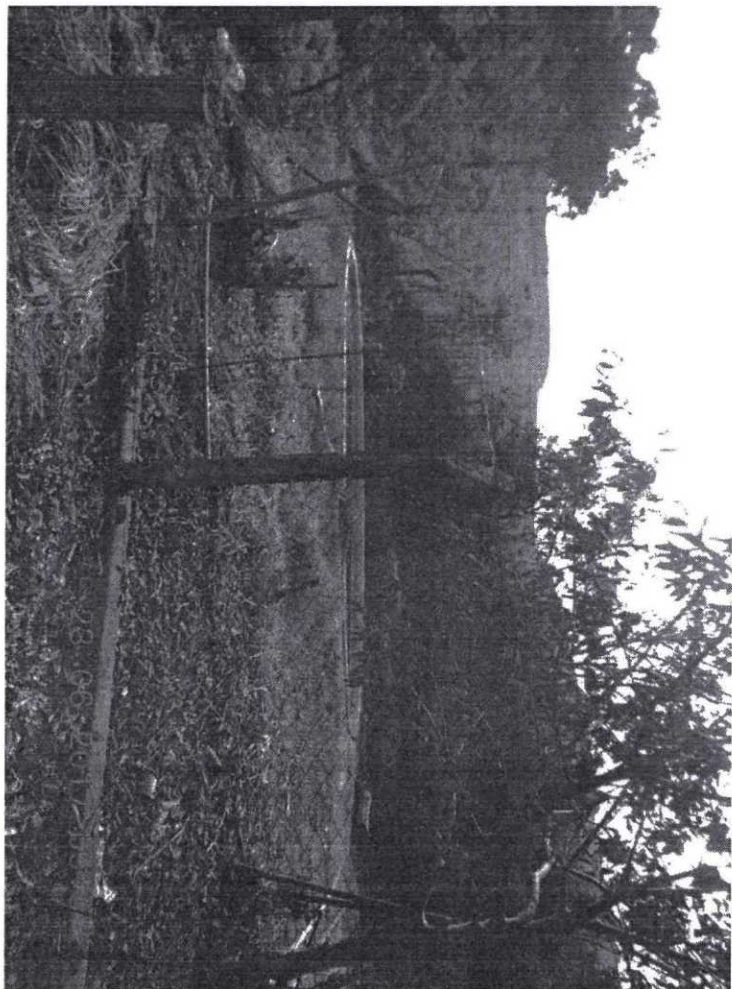
Cell: (11) 998867-5829 - Email: edtempo@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 112
Perito Judicial
CREA/SP - 060.101.113-2

1386



VISTAS DA PISCINA/TANQUE E PARTE DA CONSTRUÇÃO

Cel: (11) 99867-3829 - Email: atibaie@vce.dretempo@ig.com.br

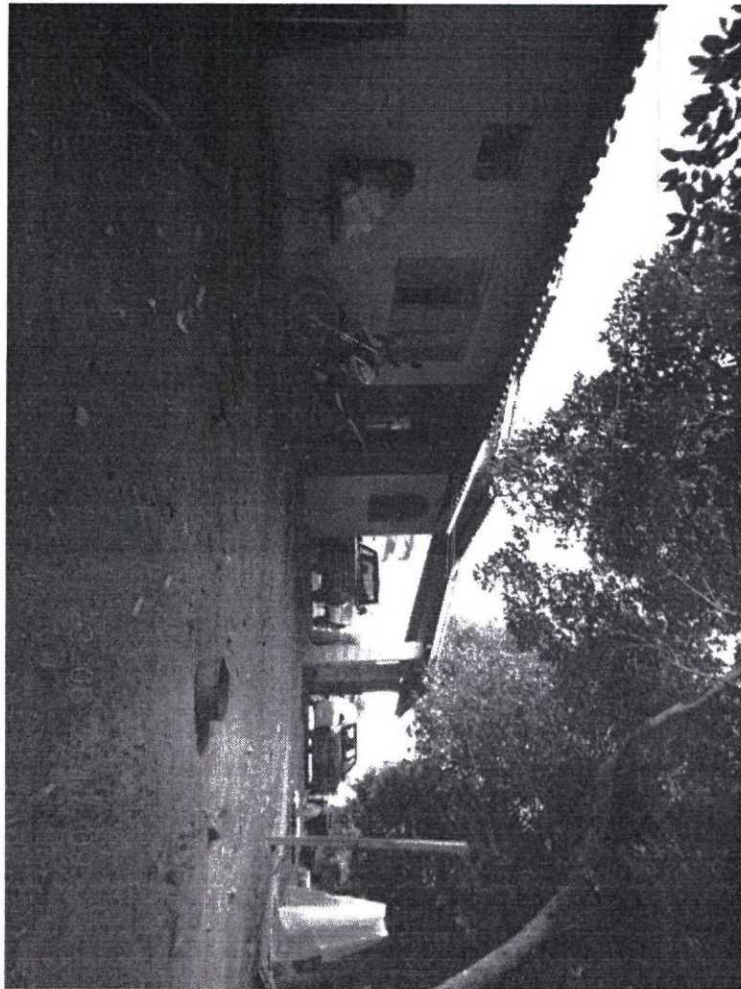
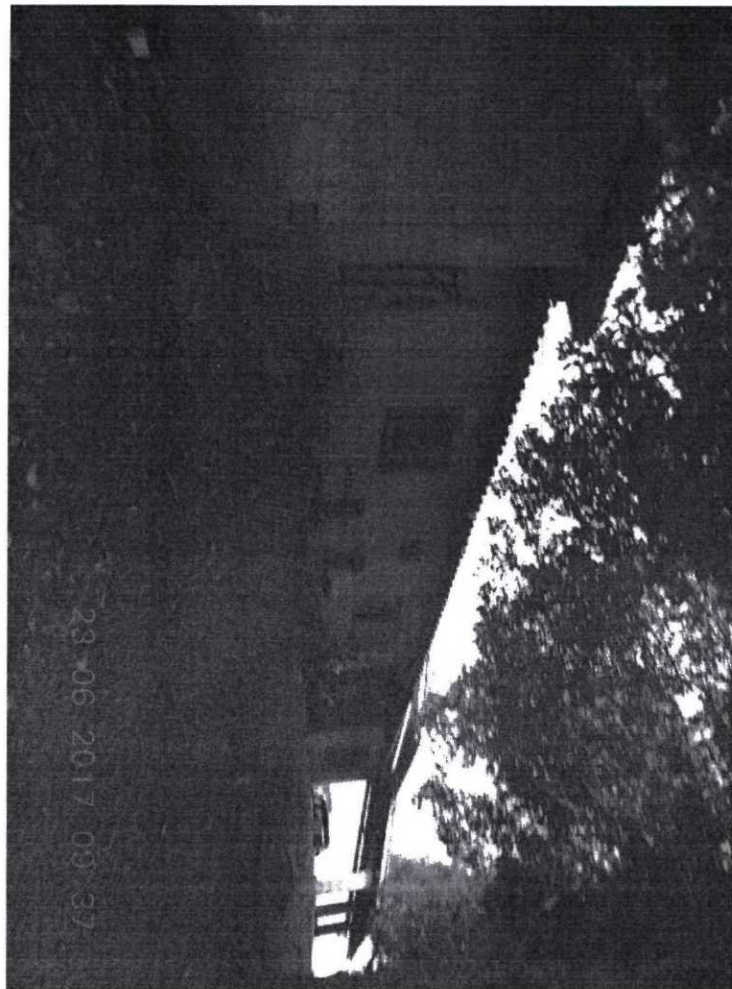
Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Tempóni

Perito Judicial
CRLA/SF. 060101.113-2

fls. 113

1387



Cel: (11) 998867-5029 - E-mail: atibaia4vc.dretempo@ig.com.br

Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

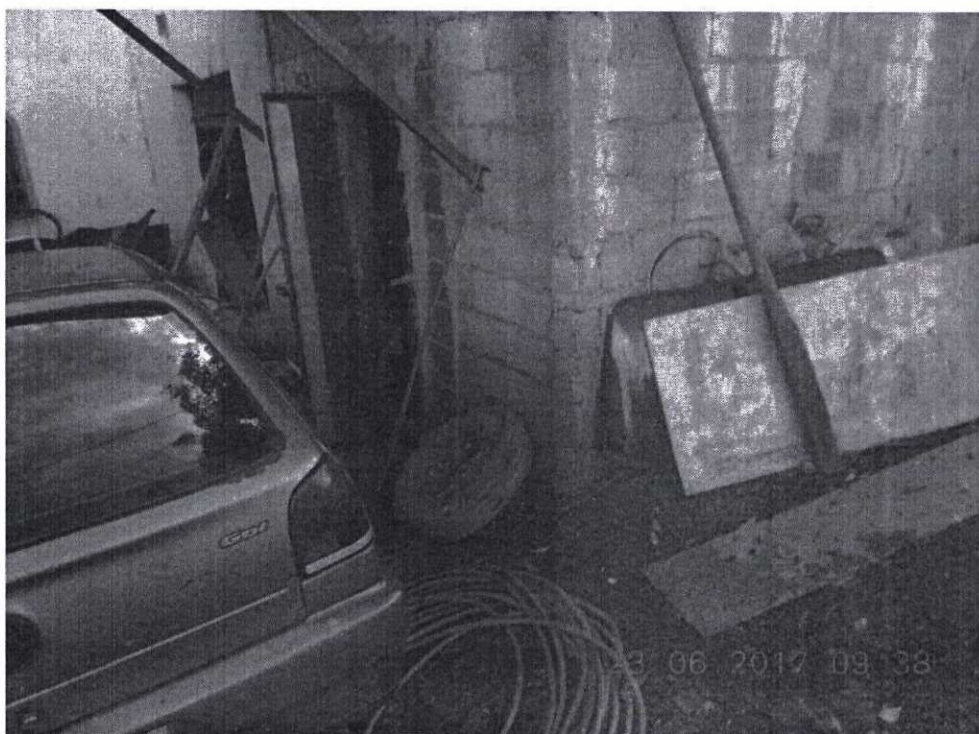
fls. 114
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



VISTAS DA CONSTRUÇÃO (RESIDÊNCIA)

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 115
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2



VISTAS DA CÂMARA FRIA

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 116
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXO 2

PESQUISA IMOBILIÁRIA /
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 117 Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.115-2

ANEXO 2 – folha 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA

D1. FONTES DE INFORMAÇÃO:

a.) PARTICULARES:

b.) IMOBILIÁRIAS:



UNIDADE: REMAX Viva

Alameda Professor Lucas Nogueira Garcez, 4554

Jardim Paulista - Atibaia/SP

(11) 4412-6677 • (11) 9 7567-3838



MANÇANO IMÓVEIS

CRECI 27555

UNIDADE: Mançano Imóveis

Avenida Juvenal Aymon

Centro - Atibaia/SP

(11) 4412-1122 • (11) 99687-8893

• (11) 99687-8631

Email: vendas@mancanoimoveis.com.br



Contato

Ligue

(11) 4411.9559

(11) 4411.9560

E-mail

contato@kaesaimoveis.com.br

CRECI: 26119-J



PADOAN IMÓVEIS

(11) 4413.0101-FIXO • (11) 97951.1620-TIM • (11) 95604.6631-WHO

Cel: (11) 99867-5829 • Email: atibaia@vc.dreamponi.org.com.br

Ref. Avaliação

ANEXO 2 – folha 2

 CRECI 1006211	9 Matriz Avenida Barretos, 40 - Jardim do Lago - Atibaia/SP Como chegar (11) 2427-9400 • (11) 2427-9500 • Loja/30/Vendas (11) 93380-50809
---	---

	Fort Construtora e Negócios Imobiliários Ltda Al. Prof. Lucas Noqueira Garcez, 2551 Vila Helena - Atibaia (SP) CRECI: 27.034J Comercial: 11 2427-2204 Comercial: 11 2427-2205
---	---

 CRECI 31101		<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> UNIDADE: ATIBAIA JARDIM Avenida Engadado José Vicente Faria Lima, 393 Atibaia Jardim - Atibaia/SP (11) 4402-2000 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> UNIDADE: ESTÂNCIA LINCE Avenida Professor Lucas Noqueira Garcez, 2056 Estância Lince - Atibaia/SP (11) 2427-8222 </td> </tr> </table>	UNIDADE: ATIBAIA JARDIM Avenida Engadado José Vicente Faria Lima, 393 Atibaia Jardim - Atibaia/SP (11) 4402-2000	UNIDADE: ESTÂNCIA LINCE Avenida Professor Lucas Noqueira Garcez, 2056 Estância Lince - Atibaia/SP (11) 2427-8222
UNIDADE: ATIBAIA JARDIM Avenida Engadado José Vicente Faria Lima, 393 Atibaia Jardim - Atibaia/SP (11) 4402-2000	UNIDADE: ESTÂNCIA LINCE Avenida Professor Lucas Noqueira Garcez, 2056 Estância Lince - Atibaia/SP (11) 2427-8222			

WAGNER CONSULTOR IMOBILIÁRIO

CONTATO 11 9 4762-2063 11 4411 3300

	GAMEZ imóveis CRECI 20871-J (11) 4413-3378 (11) 3402-1097
---	---

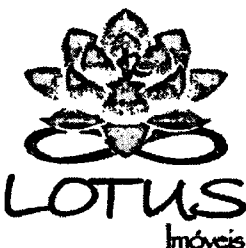
ANEXO 2 – folha 3



Di Casa
Imóveis

CRECI 91864

UNIDADE: VILA THAIS
Rua Alameda Lucas Nogueira Garcez, 2647
Vila Thais - Atibaia/SP
(11) 2427-7077 / (11) 9709-01011



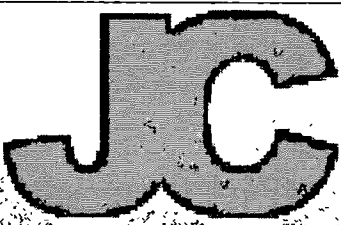
LOTUS
Imóveis

Lotus - Consultoria de Imóveis
CRECI 304957-SP
Pça. Marcell José Neto, 80 - Centro
CEP: 12.940-750 - Atibaia - SP
contato@lotusimoveisatibaia.com.br
(11) 2427-7775 - (11) 4412-7775



Portal do Imóveis
atibaia.com.br

c.) IMPRENSA – JORNAIS / CLASSIFICADOS:



JORNAL DA CIDADE
ATIBAIA



ATIBAIA HOJE

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXO 3

HOMOGENEIZAÇÃO

Cel. (11) 99867-5029 - Email: atibaia@vc.drtemponi@ig.com.br

Ref: Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial
CREA/SF: 060.101.113-2

ANEXO 3 – folha 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA

02. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIAO

R\$ 26,00 a R\$ 44,00 , o metro quadrado

03. MEDIA ARITMETICA SANEADA:

- Limite superior = 30% acima = R\$ 45,50
- Limite inferior = 30% abaixo = R\$ 24,50

Nenhum elemento pesquisado apresentou-se fora dos limites de tolerância acima, confundindo-se então a média aritmética com a média saneada, e portanto :

M.A.S. = R\$ 35,00 (TINTA E CINCO REAIS); por metro quadrado.

04. HOMOGENEIZAÇÃO PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA

Utilizaremos:

- Fator de Topografia : F(t)
- Fator da fonte : F(f)

Eng.º José Eduardo Temponi

fls. 122
Perito Judicial
CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXO 4

SITUAÇÃO PARADÍGMA

Cel. (11) 99867-3829 - Email: atibaia@vc.drtemponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

SITUAÇÃO PARADIGMA

Na pesquisa imobiliária efetuada, levamos em consideração elementos que se encontrassem na mesma região geo-econômica e obedecesse a seguinte situação paradigma:

- Áreas : áreas rurais acima 20.000,00 m²;
- Topografia : montanhosa, caída para s fundos de 5% a 10%;
- Aproveitamento : rural ;
- Situação : comuns à áreas rurais;
- Superfície : Seca, próprio para agricultura ;
- Melhoramentos Públicos : energia elétrica e estrada não pavimentada;
- Restrição Ambiental: 20% de Reserva Legal em atendimento à Legislação.
- Região geo-econômica = BAIRRO BOA VISTA - ESTRADA MUNICIPAL RODOLFO POLIDORI, próximo à divisa entre os Municípios de ATIBAIA e BRAGANÇA PAULISTA.
- Características de zona :
 - Densidade : Baixa
 - Tipo : Chácaras e Glebas Rurais
 - Padrão : Bom

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXO 5

MATRÍCULA – C.R.I. ATIBAIA - SP

Col. (11) 99867-3329 - Email: atibaia@vedtemponi.org.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP. 060.101.113-2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP

Maria do Carmo de Rezende Campos Costa

OFICIAL

Fls. 01 de 01

DOC. Nº 02

LIVRO Nº 1 - Registro Geral

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

51.100

02

IMÓVEL - Um terreno com a área de 69.000 m², situado no R. da Boa Vista, zona rural deste município e Comarca de Atibaia - SP., confrontando no seu todo com propriedades do Honr.º Francisco Aragão de Paula Elias Pedrosa, da Sociedade - Societécnica Brasileira de Lançamentos S.C. Ltda., e com a Estrada para a Fazenda de Artur Rodrigues de Siqueira (atualmente Sociedade - Societécnica Brasileira de Lançamentos S.C. Ltda.) para Atibaia. **ÁREA/TERRENO** - nº 69.000 m², área total 53,5 ha., sendo 16,0 ha. de floresta, e 37,5 ha. de terra. **PROPRIETÁRIO** - Sociedade Brasileira de Lançamentos S.C. Ltda., CMC Nº. 18.584.977/0001-99, com sede em São Paulo - SP., à Rua Sete de Abril nº 232, 6º andar, conjuntos 60601. **TÍTULO AQUISIÇÃO** - R.3- 1.037. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escrevente Autorizado.

R.1- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 18 Cartório de Atibaia - SP., 14.610, fls. 130, a proprietária acima qualificada, transmitiu a **CISSA VARELA**, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG nº 2.691.495487, CIO. 038.789.308-30, domiciliada em São Paulo - SP., à Rua Almirante Balthazar nº 115, uma fração ideal com a área de 7.500 m², no imóvel desta matrícula. **VALOR** - R\$ 35.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escrevente Autorizado.

R.2- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 18 Cartório de Atibaia - SP., 14.610, fls. 132, a proprietária acima qualificada, transmitiu a **CISSA VARELA**, brasileira, comerciante, RG nº 2.691.495487, CIO. 038.789.308-30, solteira, maior, domiciliada em São Paulo - SP., à Rua Almirante Balthazar nº 115, uma fração ideal com a área de 6.000 m², no imóvel desta matrícula. **VALOR** - R\$ 30.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escrevente Autorizado.

continua no verso.

José Roberto Augusto de Almeida
Escrevente Autorizado

Rua Benedito de Almeida Bueno, 457 - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-060
Fones (11) 4414-0600 - Fax: (11) 4414-0602 - e-mail: rasilvaia@gmail.com



042802

Este documento é original, assinado digitalmente por RAUL FLAVIO BARROS RODRIGUES, liberado nos autos em 11/07/2017 às 14:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Cell. (11) 99867-5823 Email: atibaia-vc@temponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

L. 15

Pena Civ. de R.

R. 100

R. 100

R. 3 - R. 100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 1ª Cartório de Atibaia-SP, IV - 610, fls. 140, a proprietária Socibras - Sociedade Brasileira de Lempentes S.C. Ltda., transmitiu a MARINA VANILLA CORRÊA SILEIRO, industrial, RG. 8.005.248-SP, CIO. 211.237.2, usando no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com NÚMERO DE MATR. VANILLA (brasileira, do lar), domiciliado em / São Paulo-SP, uma fração ideal com a área de 11.000 m², no imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 310.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. lavr.

REGINALDO CRANCA
Escritor de R.

R. 4 - R. 100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 1ª Cartório de Atibaia-SP, IV - 610, fls. 136, a proprietária Socibras - Sociedade Brasileira de Lempentes S.C. Ltda., transmitiu a MARINA VANILLA CORRÊA SILEIRO, brasileira, do lar, RG. 8.005.248-SP, CIO. 211.237.2, usando no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA CORRÊA (brasileiro, comerciante), domiciliado em São Paulo-SP, a um Jacques Felix de 500, uma fração ideal com a área de 6.000 m², no imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 80.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. lavr.

REGINALDO CRANCA
Escritor de R.

R. 5 - R. 100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas de 1ª Cartório de Atibaia-SP, IV - 610, fls. 142, a proprietária Socibras - Sociedade Brasileira de Lempentes S.C. Ltda., transmitiu a MARIO SENECA LIMA, brasileiro, comerciante, RG. 1.792.342-SP, CIO. 211.237.2, usando no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com MARIA CRISTINA LIMA (brasileira, do lar) e CARLOS L. LIMA, japonês, comerciante, RG. 1.792.342-SP, CIO. 211.237.2, usando no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77 com LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA CORRÊA (brasileiro, do lar), ambos domiciliados em São Paulo-SP, a um Arthur / Moraes nº 27, uma fração ideal com a área de 6.000 m², no imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 132.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. lavr.

REGINALDO CRANCA
Escritor de R.

continua na ficha nº 024

Ass. Roberto Antonio Lima
Escritor de R.

R. 100 - R. 100



Este documento foi protocolado em 25/10/2017 às 15:18, e está disponível para consulta no site do Estado de São Paulo e AFVENCING CORREIO. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP-060.101.113-2

R. 10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP
Marta do Carmo de Resende Campos Couto
OFICIAL

LIVRO Nº 1 - REGISTRO DE IMÓVEIS

F. 100

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

2.6- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas do 1º Cartório de Atibaia-SP, liv. 610, fls. 134, a proprietária Socibris - Sociotécnica Brasileira de Lameiros SO. Ltda., transmitiu a MARIA GONCALVES DOS SANTOS, brasileira, comerciante, RG. 9.099.478-SP, CID. 084.573.118 - 1ª, solteira, maior, domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Juv. José Feliz nº 386, uma FAIXA IDEAL com a área de 6.000 m², de imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 20.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. Aut.º

REGINALDO GRANDO
Escriturante Aut.

2.7- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas do 1º Cartório de Atibaia-SP, liv. 610, fls. 134, a proprietária Socibris - Sociotécnica Brasileira de Lameiros SO. Ltda., transmitiu a JOSE PAULO DE CARVALHO, brasileiro, casado, RG. 9.494.516-SP, CID. 514.443.600-3, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei nº 4515/77 com DANCI TEIXEIRA CARVALHO (brasileira, do lar), domiciliada em Quatzen-SP, à Rua José M. Lopes nº 5-1, uma FAIXA IDEAL com a área de 22.500 m², de imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 100.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. Aut.º

REGINALDO GRANDO
Escriturante Aut.

2.8- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 27 de outubro de 1.988, das notas do 1º Cartório de Atibaia-SP, liv. 610, fls. 135, a proprietária Socibris - Sociotécnica Brasileira de Lameiros SO. Ltda., transmitiu a LUIZ CARLOS DE OLIVEIRA DOS SANTOS, brasileiro, comerciante, RG. 9.174.013-SP, CID. 234.570.032-0, casado no regime da comunhão de bens, antes da lei nº 4515/77 com MARIA ANELISA GONCALVES DOS SANTOS (brasileira, do lar), domiciliada em São Paulo-SP, à Rua Sanyras Feliz nº 386, uma FAIXA IDEAL com a área de 6.000 m², de imóvel desta matrícula. VALOR: R\$ 20.000,00. Atibaia, 28 de outubro de 1.988. O Escr. Aut.º

REGINALDO GRANDO
Escriturante Aut.

CONTINUA NO VERSO.

José Roberto de Almeida
Escriturante Aut.Rua Benedito de Almeida Bueno, 457 - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-660
Fone: (11) 4414-0020 - Fax: (11) 4414-0022 - e-mail: rtemponi@gmail.com

Papel: 50x70 - Tamanho: 50x70



3874 - AA / 042803



Este documento foi produzido em 28/10/2016 às 11:14, e está sob o sigilo estabelecido por Tabela de Autenticação do Estado de São Paulo e o Protocolo de Autenticação. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP, 060.101.113-2

R. 17

Folha 02 de 02

52/100

02

R.9- 51.100 - Por escritura de venda e compra lavrada em 08 de novembro de 1.990, das notas do 1.º Cartório de Atibaia-SP, liv. 834, fls. 242, os condôminos no R.º varão, Luiz Carlos de Oliveira Gomes e sua mulher Maria Assis Corbellini Gomes, RG nº 5.138.642-SP, transcrevem a MARLENE APARECIDA ARRIVABENI, brasileira, proprietária, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77 com JOSE LUIZ LONGO DE ALMEIDA (brasileiro, jornalista, RG. 9.779.634-SP, CIO. 849.806.9 08-82), portadora do RG nº 5.141.483-SP, CIO. 789.638.928-91 domiciliada em São Paulo-SP, a sua Josefina Arnoni nº 187.810 06-07, apto. 173, Transm. UMA FRAÇÃO IDEAL com a área de 3.000,00 m², na fração ideal de 6.000,00 m², no imóvel desta matrícula VALOR: - Cr\$ 10.000,00 - Venal Cr\$ 42.588,45 Atibaia, 21 de novembro de 1990 - O per. Ass.º

RICARDO GRANDA
PERITO JUDICIAL

R.10-51.100- Em cumprimento ao R.Mandado de 21 de dezembro de 1.995, do MJ Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial e Cartoraria Permanente desta comarca, Dr. Romeu Esteves Ramos, expedido nos autos da Carta Precatória n. 1531/95 oriunda da 27ª Vara Cível da Comarca da Capital, foi determinado o registro do ARREITO sobre a FRAÇÃO IDEAL da fração ideal de 6.000m² no imóvel desta matrícula, havida pelo executado Luiz Carlos Oliveira Gomes, RG. 5174013-83-SP, CIO/MT n. 226.576.038/49, conferes R.4, retro, na ação de Execução que o BANCO DO PROGRESSO S/A, em liquidação extrajudicial, com sede na Av. Afonso Pena, 950, Centro, Belo Horizonte-MG, CIO/MT n. 22.531.442/0001-02 move contra Luiz Carlos Oliveira Gomes, já qualificado e Andrea Corbellini Gomes Coelho, RG. 2786484-05-33-SP, CIO/MT n. 013.483.278-17, depositário. O Autor na pessoa de Henrique Roberto da Cunha RG. 16.823.184-X-05-SP, com endereço na rua Boa Vista, 300, 5º, 03, 701, Centro, S. Paulo, Valor da Ação 20.119,00 (proporcional a este registro: 234.033,85 - Atibaia, 21 de fevereiro de 1.999. O Escrevente Autorizado, Protocolo 14386, de 1/3 - 1999 José Eduardo Temponi Perito Judicial

CONTINUA NA FOLHA 003...

José Roberto Amorim
Escritor de Cartorarias

- PABX 027886 - LMA 67500



Este documento foi produzido em 28/12/2016 às 14:18. É cópia do original assinado digitalmente por RAUL FLAVIO BARROS RODRIGUES, liberado nos autos em 11/07/2017 às 14:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.^o José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP.060.101.113-2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ATIBAIA - SP

Mário do Carmo de Rezende Campos Couto

OAB/SP

Folha 02 de 03

MUNICÍPIO: REGISTRO GERAL

51.100

03

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

N.11-51.100- Em cumprimento ao Mandado de 21 de Dezembro de 1.998, do JM Juiz de Direito da 2ª Vara Judicial e Correção Permanente desta comarca, Dr. Raul Esteves Ramos, expedido nos autos da Carta Precatória n. 1531/98 oriunda da 27ª Vara Cível da Comarca de Capital, foi determinado o registro do ARREITO sobre a METARE IDEAL da fração ideal remanescente equivalente a 3.000m² na parte ideal de 6.000m² no imóvel desta matrícula, lavida pelo executado Luiz Carlos Oliveira Gomes, RG. 417.613-2SP-SP, CIG/MT n. 224.570.038/49, conforme R.8, retro, na ação de Execução que o BANCO DO PROGRESSO S/A - em liquidação extrajudicial, com sede na Av. Afonso Pena, 550, Centro, Belo Horizonte-MG, CIG/MT n. 22.521.842/0801-02 move contra Luiz Carlos Oliveira Gomes, já qualificado e Andrea Corbellini Gomes Coelho, RG. 278.614-01-SP-SP, CIG/MT n. 833.455.178-17. Depositário: O Autor na pessoa de Henrique Roberto da Cunha, RG. 18.823.584-1-SP-SP, com endereço na rua Boa Vista, 230, 30, CJ. 201, Centro, S. Paulo. Valor da Ação: 20.477,25 (proporcional) a este registro: R\$4.831,43. Atibaia, 10 de Fevereiro de 1.999. O Escrevente Autorizado.

Testes: 143144 (12)

Microfilm/Kaja 1135

Assinatura do Escrevente Autorizado

N.12-51.100 - Em cumprimento ao Mandado expedido em 10 de Novembro de 1998, pelo JM Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Carta Precatória, nº 852/98, oriunda dos Autos de Ação de Execução do Juiz de Direito da 10ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, Capital, Proc. nº 452/97, movida pelo Banco Noroeste S.A., CIG/MT. 60.700.596/0001.12, contra Luiz Carlos Oliveira Gomes, também conhecido por Luiz Carlos da Oliveira Gomes, CPF/MT. 224.570.038/49, constando na inicial, domicílio em São Paulo, Capital, na rua da Consolação, nº 372, foi determinado o registro do ARREITO DA PARTE IDEAL DE 308 DA PARTE IDEAL DE 6.000,00 m² do imóvel desta matrícula, correspondente a menção do citado executado, sendo depositário Dr. Carlos Augusto Henrique de Barros, advogado OAB nº 61.983. Valor da Ação - R\$ 24.365,65, Valor do Arreio - R\$ 5.591,25. Atibaia, 06 de Julho de 1999. O Esq. AUREO.

RG. 10.441 - N.º 1001 - 100-1001

continua no verso

Assinatura do Escrevente Autorizado

Rua Benedito de Almeida Bueno, 457 - Centro - Atibaia/SP - CEP: 12940-660
Fone: (11) 4414-1600 - Fax: (11) 4414-0902 - e-mail: ratibai@ig.com.br

FOLHA 02 DE 03 - ANO: 1999



3974 - AA 042804



Este documento foi protocolado em 20/11/2018 às 11:16, e após do original assinado digitalmente por Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e APARECIDO CORDERO. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP. 060.101.113-2

Ex. 19

Para fins de...

51.100

Av.13 - 51.100 - PENHORA - Pela certidão expedida em 23/04/2008, pelo Juízo da Comarca de São Paulo - Foro Central Cível - Fórum João Mendes Junior - 27º Oito Cível, é feita a PENHORA de 50% da fração ideal, correspondente a 22.500,00 m2 no imóvel desta matrícula, em ação de execução de título extrajudicial que a GENTERLESTE EMPREENDIMENTOS COMERCIAIS LTDA, CNPJ/01.404.749/0001-34, com sede na Av. Paulista, 810 - 13º andar, conjunto 1311 - São Paulo/SP, move contra o proprietário JOSÉ PAULO DE CARVALHO, qualificado no R.7, e SHELIA CLENE DE OLIVEIRA PEREIRA RG 23.514.923-8 e CPF 148.682.028/82, residentes e domiciliados na Rua Frei Caneca, 239 - apto 88 - Cerqueira César - São Paulo/SP, processo n.º 532.02.03.015820-6 (257/08). Valor da Ação: R\$ 68.282,14. Alçada 20 de maio de 2008. O Escrevente Autorizado.

CERTIFICADO E DOUPE, que se apresenta a reprodução autêntica da Matrícula nº 51100 do Livro 2 do Registro Oficial, extraída nos termos do artigo 1º da Lei 6.015/73. O imóvel tem sua situação com referência a alienações, constituições de duas raças, de penhora, arreiros e sequestrados, citações de notários ou pessoas responsáveis, integralmente noticiadas na presente fotocópia. Esta certidão serve de filiação verdadeira no caso de a matrícula ter sido aberta há mais de 30 dias. Em, José Roberto Assunção Zamboni, Escrevente Autorizado, confere, e assina a presente certidão. Alçada-SP, 23 de março de 2017.

Oficial R\$ 20,13+Ext. R\$ 1,92+IPESP R\$ 4,39+Rep. Civil R\$ 1,10-Trib. Just. R\$ 1,10 - R\$ 20,64. **ESTA CERTIDÃO TEM PRAZO DE VALIDADE DE 30 DIAS PARA FINS DE NOTARIAIS E ATOS NOTARIAIS, NOS TERMOS DO ITEM "IV" DO ART. 1º DO DEC. 20 DE 2016/2016.**

Proc.: 57805, Mat.: 51100



Este documento foi protocolado em 28/07/2016 às 14:25 e o cópia do original está sendo disponibilizada por e-mail de acordo com o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.sp.br/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1009249-52.2016.8.26.0048 e código 1CF2132.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP, 060.101.113-2

ANEXO 6

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Cel.: (11) 99867-5829 - Email: atiba@tvc.d.componi@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

CREA/SP: 060.101.113-2

ANEXO 6 – folha 1**REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS**

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653 e NBR 12.721.

ARAÚJO, Suely Mara Guimarães de. **As áreas de preservação permanente e a questão urbana.** Consultoria Legislativa de Meio Ambiente e Direito Ambiental. Estudo/ago. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.

AYRES, Antônio. **Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios.** São Paulo, Ed. Imobiliária, 1996.

BARATA, Paulo Freitas. **Comentários em torno da Desapropriação e do Processo Expropriatório no Direito Brasileiro** – In “Curso de Engenharia de Avaliações”. Vitória, ES, 1982.

CAIRES, Hélio de e PELLEGRINO, José Carlos. **Desapropriação** – In “Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979.

CALDAS, Léo Saraiva e outros. **Curso Básico Intensivo de Engenharia de Avaliações e Perícias.** Diversos Autores. Tubarão, SC, 1994.

COUTINHO, P.C.. **Método Básico do Máximo Aproveitamento Eficiente** – In “Curso de Espec. em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979.

FIKER, José. **Avaliações de Imóveis Urbanos.** São Paulo, Ed. PINI, 1993.

FIKER, José. **Manual de Redação de Laudos.** São Paulo, Ed. PINI, 1989.

IBAPE/SP. **Avaliações para Garantias** - São Paulo, Ed. PINI, 1993.

IBAPE/SP. **Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos.** Ana Maria de Biazzi de Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.

Cel: (11) 99867-3829 - Email: atibaia@vetordtemponi@ig.com.br

Ref. Avaliação

Eng.º José Eduardo Temponi**Perito Judicial**

CREA/SP. 060.101.115-2

ANEXO 6 – folha 2**REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS**

IBAPE/SP. **Engenharia de Avaliações** - São Paulo, Ed. PINI, 1996.

MOREIRA, Alberto Lélío. **Princípios de Engenharia de Avaliações**. São Paulo, Ed. PINI, 1994.

RIBEIRO, Eurico. **Matemática Financeira, Engenharia Econômica e Engenharia de Avaliações** – In “Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979

Custos Unitários Básicos de Edificações do **SINDUSCON / SP** – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo,

SPU – Departamento técnico de Avaliações. **Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse** - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.