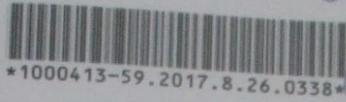


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE MAIRIPORÁ - SP

1000
x

DIGITAL



Processo • N.º 379/17 (1000413-59.2017.8.26.0338)
• CARTÓRIO DO 1. OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL

Ação • CARTA PRECATÓRIA

Partes • REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A
• REQUERIDO: ALUMINIO EMPRESS S/A IND. MET. E/OU

1 Ao protocolo.
2 J. Vistas as partes.
3 Expeça-se a guia.

Mairiporã, 18/08/17.

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, depositados conforme fls. , com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.

Cristiano Cesar Ceolin
Cristiano Cesar Ceolin
Juiz de Direito

N. Termos
P. Deferimento
Mairiporã, 18 de Agosto de 2017.
José Eduardo Temponi
Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

330 FMR.17.00019361-3 108617 1433 238

Página 1

Processo : N.º 379 / 17
Cartório : 1. OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL

Ação : CARTA PRECATÓRIA (4.a VC Foro Regional I - Santana - SP)

*** LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO ***

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I.1. - Ação:

Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, proposta por BANCO BRADESCO S/A, em face de ALUMINIO EMPRES S/A IND. MET. LTDA., VERA LÚCIA CARTOLANO e LUIZ ANTONIO CARTOLANO.

Foi indicado à AVALIAÇÃO E ALIENAÇÃO os direitos que os executados possuem sobre 1 (um) imóvel localizado no Município de Mairiporã - SP, através da presente Precatória.

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 do imóvel indicado, conforme DESPACHO do Exmo. Sr. Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, M.D. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível do Foro Regional I - Santana - Comarca de São Paulo / SP, a saber :

- Bem penhorado:- "Um terreno com benfeitorias situado junto à Antiga Estrada de Rodagem São Paulo - Bragança Paulista, à esquerda de quem segue para Bragança Paulista e a mais ou menos 3 quilômetros distante de Mairiporã, no Bairro do Rio Acima com área de 134.119,00 m², ou seja, cerca de 5,5 alqueires, sendo localizado na zona rural deste distrito, município e comarca de Mairiporã, ..., melhor descrito e caracterizado na Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã/SP. ..."

I.3. - Laudo:

O Laudo de Avaliação a seguir apresentado obedece aos preceitos básicos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através da NBR - 14.653 e Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

As referências bibliográficas são apresentadas no último anexo.

II - VISTORIA:

1002
/

II.1. - Localização:

- O imóvel avaliando localiza-se na Estrada Velha de São Paulo - Bragança n.º 517, Bairro Rio Acima, Zona Rural do Município e Comarca de Mairiporã/SP.
- Em área menor interna na área total de 134.119,00 m², ou seja, em cerca de 1 módulo rural com 20.000,00 m², existem diversas benfeitorias edificadas, onde se encontram instaladas as dependências do seguinte Estabelecimento:
 - » "COMUNIDADE TERAPEUTICA VITÓRIA"
 - » CNPJ-: 03.239.911/0001-64
 - » Atividade-: "RECUPERAÇÃO DE DEPENDENTES QUÍMICOS"
 - » Alvará/Inscrição da Prefeitura de Mairiporã - SP-: N.º 9.261
- Consta que tal área menor interna na área total de 134.119,00 m², ou seja, em cerca de 1 módulo rural com 20.000,00 m², com suas diversas e respectivas benfeitorias edificadas, encontra-se locada há vários anos pelos Requeridos ao Estabelecimento citado.
- Portanto, conforme R.4 e R.5 da Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã /SP, vide Anexo IV, temos como ÁREA PENHORADA AVALIANDA tão somente o REMANESCENTE de área deste Matrícula, nos quais NÃO CONSTAM BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS, a saber:
 - ÁREA AVALIANDA = REMANESCENTE DA ÁREA = 134.119,00 m² - 20.000,00 m²
 - ÁREA AVALIANDA = 114.119,00 m² (somente TERRA-NUA sem Benfeitorias)

Roteiro / trajeto até o local, a partir do Forum de Mairiporã - SP:

- A** Rua Benedito Galvão de França, 38, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil
- B** Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

15 min, 6,3 km
Trânsito leve (14 min sem tráfego)
Via SP-023, Estrada Rio Acima

Roteiro / trajeto até o local, a partir do Fórum de Mairiporã - SP:

- A** Rua Benedito Galvão de França, 38, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil
B Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

15 min, 6,3 km
 Trânsito leve (14 min sem trânsito)
 Via SP-023, Estrada Rio Acima

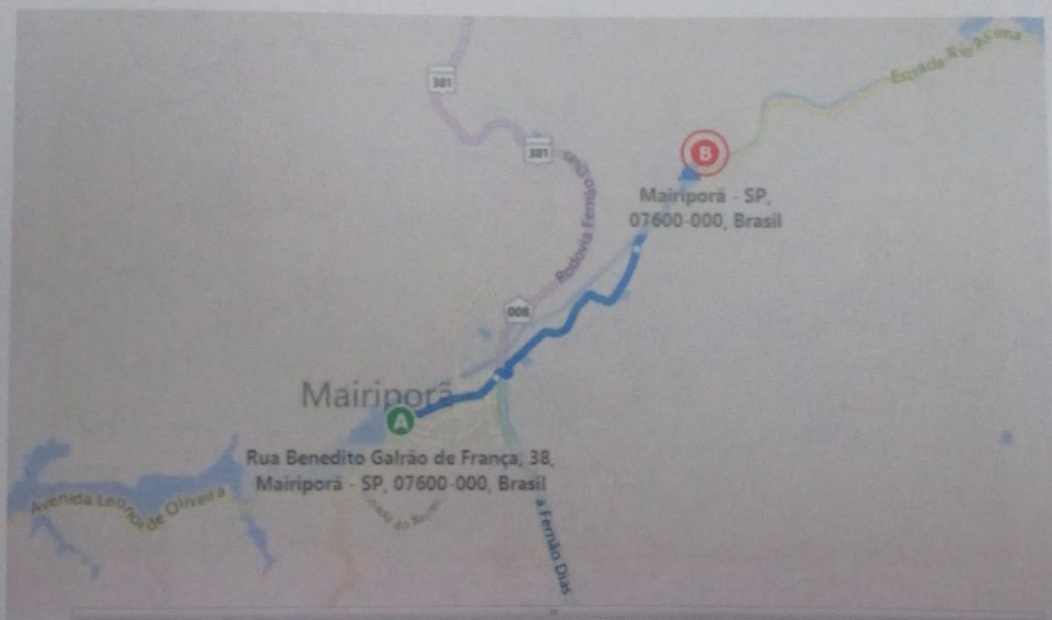
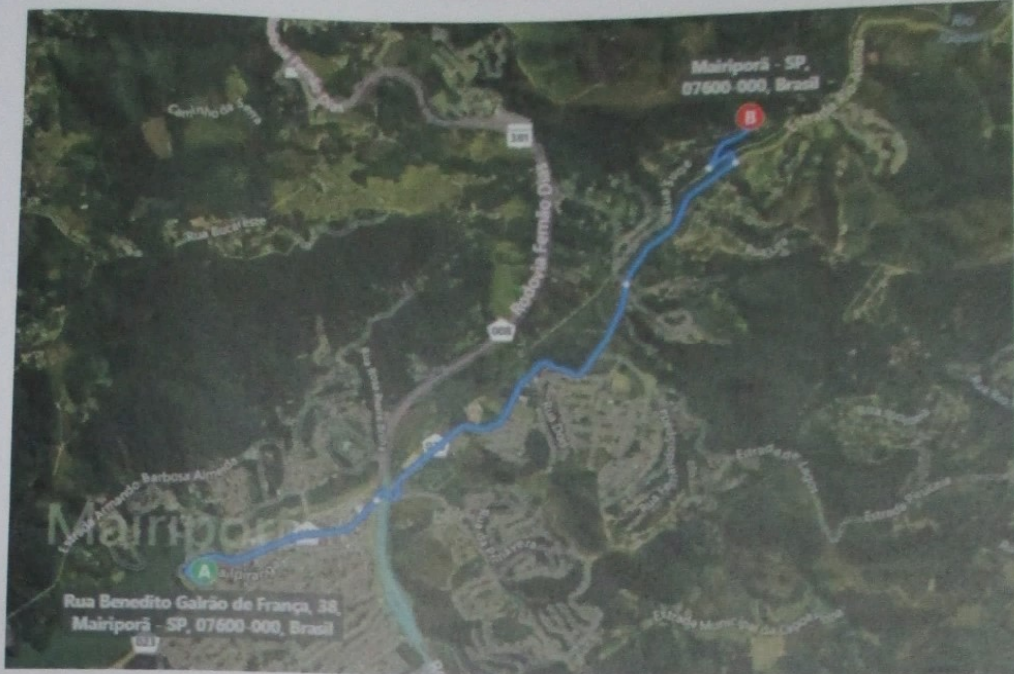
- A** Rua Benedito Galvão de França, 38, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

| | | | |
|---|-----|--|--------|
| ↑ | 1. | Saia no(a) Rua Benedito Galvão de França em direção a(o) Rua Ipiranga | 43 m |
| ↘ | 2. | Vire à direita no(a) Rua Ipiranga | 78 m |
| ↘ | 3. | Vire à direita no(a) Rua Maria C. Camargo | 0,1 km |
| ↘ | 4. | Vire à direita no(a) SP-023 / Avenida Leonor de Oliveira | 1,4 km |
| ↙ | 5. | Permaneça à esquerda no(a) Rua Padre Vairo | 37 m |
| ↘ | 6. | Permaneça à direita no(a) pista | 8 m |
| ↘ | 7. | Vire à direita e, em seguida, imediatamente vire à direita no(a) SP-023 | 2,6 km |
| ↑ | 8. | Mantenha-se à reto no(a) Estrada Rio Acima | 1,1 km |
| ↙ | 9. | Vire à esquerda e, em seguida, imediatamente vire à esquerda no(a) Estrada Rio Acima * Estrada Não Pavimentada | 0,2 km |
| ↘ | 10. | Vire à direita no(a) pista * Estrada Não Pavimentada | 14 m |
| ↘ | 11. | Vire à direita no(a) pista * Estrada Não Pavimentada | 0,5 km |
| | 12. | Chegada O último cruzamento é no(a) Estrada Rio Acima | |

- B** Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

1004
X

Localização:

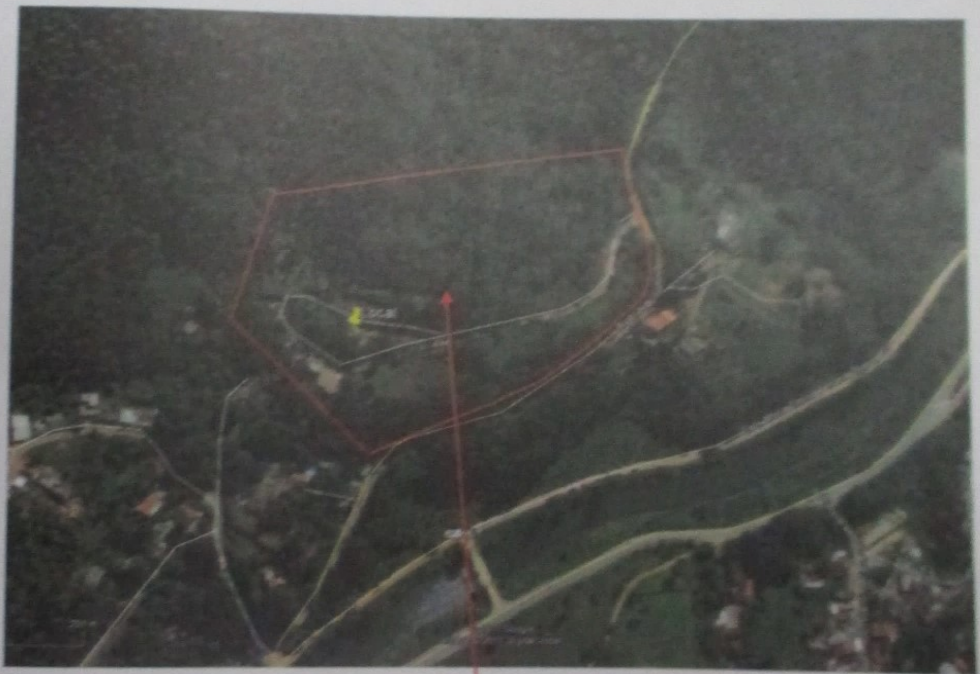


1005
x

Localização EMPLASA



Foto Aérea : vista geral



Local

1006
4

Foto Aérea : detalhe

ÁREA REMANESCENTE AVALIANDA = TERRA NUA / SEM BENFEITORIAS



ÁREA MENOR = COMUNIDADE TERAPEUTICA VITÓRIA*

II.2. - Dimensões :

Trata-se de 1 (um) imóvel rural, a saber :

- Conforme R.4 e R.5 da Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã /SP, vide Anexo IV, temos como **ÁREA PENHORADA AVALIANDA** tão somente o **REMANESCENTE de área** deste Matrícula, nos quais **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS**, a saber:
- **ÁREA AVALIANDA = REMANESCENTE DA ÁREA = 134.119,00 m² - 20.000,00 m²**
- **ÁREA AVALIANDA = 114.119,00 m²** (somente TERRA-NUA sem Benfeitorias)

II.3. - Topografia :

O imóvel possui topografia montanhosa.

II.4. - Melhoramentos Públicos:

Não possui todos os melhoramentos públicos convencionais, somente energia elétrica.

II.5. - Aproveitamento / Acessibilidade :

Tipicamente rural, possuindo acessibilidade favorável, em terra, pela Estrada Velha Mairiporã - Bragança Paulista.

II.6. - Cadastro Municipal :

O imóvel avaliando não encontra-se cadastrado na Prefeitura do Município. Trata-se de área rural - INCRA.

INCRA = 638.218.279.986-8

II.7. - Benfeitorias :

Não existem benfeitorias relacionadas a serem consideradas e avaliadas. Consideraremos, portanto, avaliação de **TERRA NUA**.

II.8. - Memorial Fotográfico:

1008
F

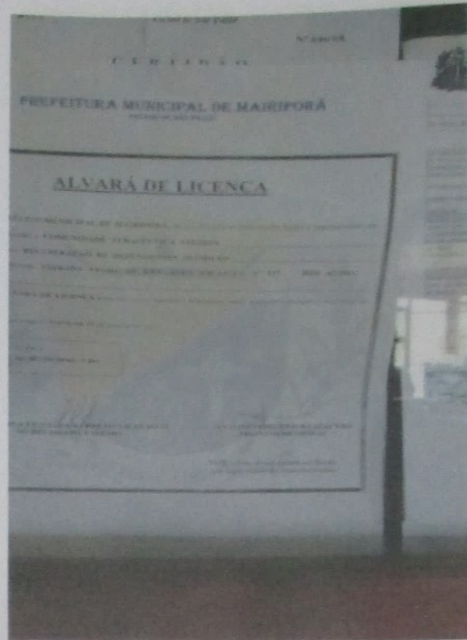


FOTO VISTA ALVARÁ DE LICENÇA



FOTO VISTA LOGOTIPO DA COMUNIDADE TERAPEUTICA VITÓRIA

1009
f

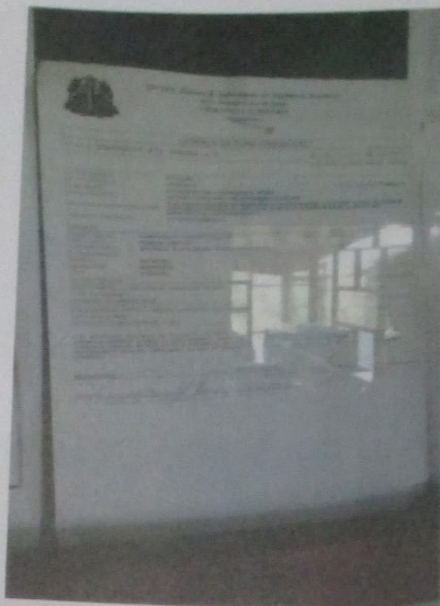


FOTO VISTA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO

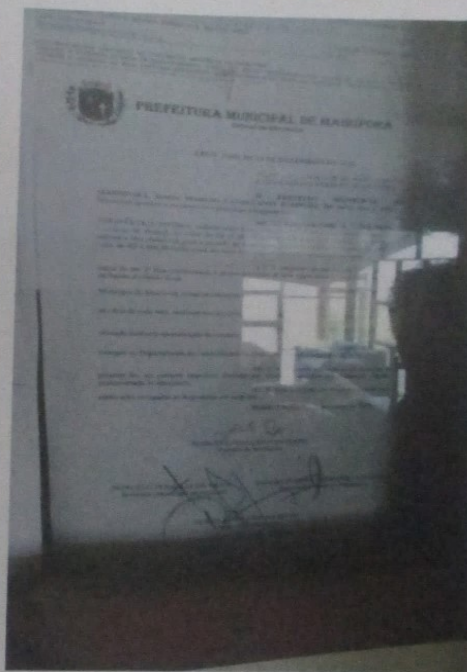


FOTO VISTA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO

f

1060
F



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

10/11
8



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

10/2
K



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

1013
8



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

[Handwritten signature]



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

1015
8



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

12/16
J



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL



FOTO VISTA INTERNA DO IMÓVEL

1017
f



FOTO VISTA PORTÃO DE ENTRADA



FOTO VISTA ESTRADA VELHA DE BRAGANÇA



FOTO VISTA PORTÃO DE ENTRADA

10/8
8



FOTO VISTA ESTRADA VELHA DE BRAGANÇA



FOTO VISTA ESTRADA VELHA DE BRAGANÇA



FOTO VISTA ESTRADA VELHA DE BRAGANÇA

III. AVALIAÇÃO :

III.1. DO TERRENO:

III.1.1. Critério Adotado :

A avaliação do imóvel em questão, será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14.653-2 da **ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais do **IBAPE** - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

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**".

Após estudo dos Autos e vistoria ao imóvel, o bom senso nos levou a optar pela aplicação em conjunto do "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**", EM SUA FORMA SIMPLIFICADA E EXPEDITA, já consagrado em trabalhos desta natureza.

No "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**", sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir da pesquisa imobiliária realizada (Anexos I e II), as quais, resumidamente são apresentadas na homogeneização que compõe o Anexo III.

O valor do imóvel, ajustado a Situação Paradigma (Anexo III), será obtido pelo produto entre a sua área total e o respectivo valor unitário básico.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geo-econômica enquadrada ("**Bairro Rio Acima**"), pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados.

Tais aspectos se não observados, podem comprometer todo o trabalho avaliatório. Vejamos, para o imóvel observa-se que devido sua área em zona rural, **qualquer parcelamento** se torna muito restritivo, já que, ao contrário do que muitos pensam, no loteamento rural não pode haver lotes com área inferior à fração mínima de parcelamento (FMP - que, no Estado de São Paulo, varia de 2 a 3 ha). Além disso, há que se considerar que devido às **restrições ambientais**, tais áreas podem ter um aproveitamento máximo de 50%, aliado a possibilidade de construção de somente 20% (80% non aedificandi).

Há de se destacar também a condição de que foi reservado e destacado da área maior original, uma área "nobre" com 20.000,00 m², atualmente locado à terceiros, onde existiam diversas benfeitorias, área esta conforme **R.4 e R.5 da Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã /SP**, vide Anexo IV, restando **ÁREA PENHORADA AVALIANDA** tão somente o **REMANESCENTE de área deste Matrícula**, nos quais **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS**.

Com esta visão iremos proceder.

III.1.2 - Valor Unitário Básico (V.U.B.):

c.) - Fator Melhoramentos Públicos (F_{MP}):

São definidos os seguintes valores :

| MELHORAMENTO PÚBLICO | F_{MP} |
|--------------------------|----------|
| rede elétrica domiciliar | 0,15 |
| iluminação pública | 0,05 |
| rede de água potável | 0,15 |
| rede coletora de esgotos | 0,10 |
| rede telefônica | 0,05 |
| guias e sarjetas | 0,10 |
| Pavimentação | 0,30 |

d.) - Fator Topografia (F_{top}):

São definidos os seguintes valores :

| TIPO | F_{top} |
|-------------------------------------|-------------------|
| Situação paradigma: terreno plano | 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) |
| Em aclave até 20% | 0,90 |
| Em aclave 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 |

e.) - Fator de Consistência do Terreno (F_c):

São definidos os seguintes valores :

| TIPO | F_c |
|----------------------|-------|
| Seco | 1,00 |
| Alagadiço | 0,70 |
| Brejoso ou Pantanoso | 0,60 |
| Inundável | 0,50 |

f.) - Fator Aproveitamento - Ambiental (F_{AA}):

São definidos os seguintes valores :

| TIPO | F_{AA} |
|-------------------------|-------------|
| Passível de utilização | 1,00 |
| Mata Nativa - CONDEPHAT | 0,20 |
| APP / RESERVA LEGAL | 0,20 A 0,70 |

III.1.4 - Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização :

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel desapropriando, em especial quanto ao aspecto topografia montanhosa, diferenciada dos paradigmas que possuem na maioria topografia rural ondulada.

Assim, empregaremos o fator de topografia para a devida homogeneização, que no presente caso corresponderá a fator desvalorizante, ou seja:

- Fator de Topografia - F(top) :

Como :

- Situação paradigma = ondulada rural.....Ftop = 0,90
- Imóvel avaliando = montanhoso.....Ftop = 0,70

Temos :

$$F(\text{top}) = 0,78$$

Empregaremos também, um Fator de Aproveitamento Ambiental - F(A-A), especialmente junto ao imóvel, que para o presente caso corresponderá a fator desvalorizante.

Portanto :

- Fator de Aproveitamento Ambiental - F(A-A):

Como :

| | |
|---------------------|-------------|
| APP / RESERVA LEGAL | 0,20 A 0,70 |
|---------------------|-------------|

Adotaremos:

$$F(A-A) = 0,70$$

Empregaremos finalmente, um fator de fonte - F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 15 % referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto :

- Fator de fonte das pesquisas - F(f) :

Como :

- Elementos = ofertas e opiniões.....F(f) = 0,80 a 1,00

Temos :

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

III.1.5 - Valores da Terra Nua (V.T.N.):

Será obtido através das seguinte relação :

$$V.T.N. = V.U.B. \times F(\text{top}) \times F(A-A) \times F(f) \times \text{área do Imóvel}$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 7,75 / metro quadrado;
- F(top) = Fator de Topografia = 0,78;
- F(A-A) = Fator Aproveitamento Ambiental = 0,70
- F(f) = Fator de fonte = 0,85
- área total do imóvel = **114.119,00 m²**

Assim :

$$V.T.N. = V.U.B. \times F(\text{top}) \times F(A-A) \times F(f) \times \text{área total do Imóvel}$$

$$V.T.N. = R\$ 7,75 \times 0,78 \times 0,70 \times 0,85 \times 114.119,00 \text{ m}^2$$

$$V.T.N. = R\$ 410.460,00 \text{ (quatrocentos e dez mil quatrocentos e sessenta reais).}$$

III.2 - DAS BENFEITORIAS - (V.B.):

Não constam benfeitorias relacionadas a serem avaliadas.

III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT):

Será obtido através da somatória dos itens III.1.5. - Valor da Terra Nua - (V.T.N.) e III.2. - DAS BEFEITORIAS - (V.B.).
Como não existem benfeitorias a serem avaliadas, temos:

$$VT = V.T.N.$$

Onde :

- VT = Valor Total do Imóvel

- V.T.N. = Valor da terra nua :

V.T.N. = R\$ 410.460,00 (quatrocentos e dez mil quatrocentos e sessenta reais).

Portanto:

V.T. = R\$ 410.460,00 (quatrocentos e dez mil quatrocentos e sessenta reais).

IV. CONCLUSÃO :

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, conclui este perito que a avaliação do imóvel indicado, conforme **DESPACHO** do Exmo. Sr. Dr. Adevanir Carlos Moreira da Silveira, M.D. Juiz de Direito da Quarta Vara Cível do Foro Regional I - Santana - Comarca de São Paulo / SP , a saber :

- Bem penhorado:- "Um terreno com benfeitorias situado junto à Antiga Estrada de Rodagem São Paulo - Bragança Paulista, à esquerda de quem segue para Bragança Paulista e a mais ou menos 3 quilômetros distante de Mairiporã, no Bairro do Rio Acima com área de 134.119,00 m², ou seja, cerca de 5,5 alqueires, sendo localizado na zona rural deste distrito, município e comarca de Mairiporã, ..., melhor descrito e caracterizado na Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã/SP, ..."

OBS.: Conforme R.4 e R.5 da Matrícula 15.179, Livro 2 do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis Mairiporã/SP, vide Anexo IV, temos como **ÁREA PENHORADA AVALIANDA** tão somente o **REMANESCENTE** de área deste Matrícula, nos quais **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS A SEREM AVALIADAS**, a saber:

- **ÁREA AVALIANDA = REMANESCENTE DA ÁREA = 134.119,00 m² - 20.000,00 m²**
- **ÁREA AVALIANDA = 114.119,00 m² (somente TERRA-NUA sem Benfeitorias)**

Perfaz:

V.T. = R\$ 410.460,00 (quatrocentos e dez mil quatrocentos e sessenta reais).

V. QUESITOS :

V.1. Do Juízo :

Não foram ofertados.
Atendemos ao Saneador.

V.2. Dos Requerentes :

Não foram ofertados.

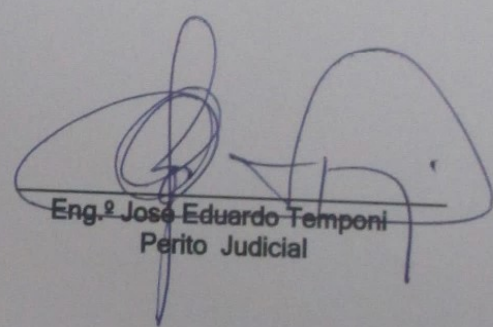
V.3. Dos Requeridos :

Não foram ofertados.

VI. ENCERRAMENTO :

Segue o presente Laudo digitado em 26 (vinte e seis) folhas, todas canceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.
Acompanham V (cinco) Anexos.

Mairiporã, 18 de Agosto de 2017.



Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

ANEXO I

1020
f

PESQUISA IMOBILIÁRIA

PESQUISA IMOBILIÁRIA

1029
f

01. FONTES DE INFORMAÇÃO:

- a.) PINHEIRO IMÓVEIS - COMPRA, VENDA E ADM S/C
- b.) ICA - CAROLINE IMÓVEIS E ADM S/C
- c.) ABRIGO ADM DE IMÓVEIS E IMOBILIÁRIA S/C
- d.) CASTILHOS FORTUNE IMÓVEIS
- e.) W.T. IMÓVEIS
- f.) EXATA IMÓVEIS
- g.) IGAPÓ - IMOBILIÁRIA DA SERRA
- h.) WASHINGTON RAMOS EMPREENDIMENTOS
- i.) JORNAL "A TRIBUNA - EM DEFESA DO CONSUMIDOR"
SECÇÃO : SERVIÇOS / IMÓVEIS
- j.) OPINIÕES DE VALOR : DIVERSOS MORADORES DO BAIRRO RIO ACIMA,
ARREDORES DA ESTRADA VELHA DE MAIRIPORÃ - BRAGANÇA

ANEXO II

1028
f

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VALORES ENCONTRADOS

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VALORES ENCONTRADOS

1029
8

02. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIÃO

R\$ 150.100,00 a R\$ 225.000,00 , o Alqueire

03. MÉDIA ARITIMÉTICA SANEADA:

- Limite superior = 30% acima = R\$ 243.815,00
- Limite inferior = 30% abaixo = R\$ 131.285,00

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\$ 187.550,00 (cento e oitenta e sete mil quinhentos e cinquenta reais) / Alqueire

ou

M.A.S. = R\$ 187.550,00 = R\$ 7,75 (sete reais e setenta e cinco centavos) / m²
24.200,00 m²

04. HOMOGENEIZAÇÃO PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA:

Utilizaremos:

- Fator Aproveitamento ambiental : F(A-A) = 0,70;
- Fator da fonte : F(f) = 0,85;
- Fator topografia : F(f) = 0,78 .

ANEXO III

1030
f

SITUAÇÃO PARADIGMA

[Handwritten signature]

1231
F

SITUAÇÃO PARADIGMA

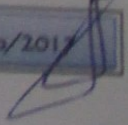
Na pesquisa imobiliária efetuada, levamos em consideração elementos que se encontrassem na mesma região geo-econômica e obedecessem a seguinte situação paradigma:

- Áreas : Terrenos de no mínimo 1 Alqueire (24.200,00 m2);
- Topografia : perfis rurais ondulados;
- Aproveitamento : rural e lazer ;
- Acessibilidade : Regular - estrada de terra ;
- Superfície : Seca, de boa consistência ;
- Região geo-econômica = - Bairro Rio Acima ;
- Características de zona :
 - Densidade : Baixa,
 - Padrão : Médio,
 - Aproveitamento : Rural.

ANEXO IV

1052
8

MATRÍCULA DO IMÓVEL



ANEXO V

1095
X

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - N. P.
HEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO

MATRÍCULA
15.179

FOLHA
002

LIVRO Nº 2 -

REGISTRO ERA

R.04/M.15.179.- Mairiporã, SP, 12 de agosto de 1.996.-
 Procêda-se o presente registro para constar que,
 escritura lavrada aos 24 de junho do ano de 1.996, Livro
 94, fls. 170/171, no 2º Cartório de Notas Local, a proprietá-
 ria VERA LUCIA CARTOLANO, já qualificada, institui sobre o im-
 móvel objeto desta matrícula "BEM DE FAMÍLIA", para que o im-
 móvel fique livre e isento de execução por dívidas e não possi-
 ser alienado, consoante artigos 70 a 73 do Código Civil, fian-
 do o imóvel desta matrícula para residência de pessoas de
 sua família e de sua própria, declarando que possui dois fil-
 menores, Raul Greil Cartolano Leal e Joana Greil Cartolano
 e que vive maritalmente com Renato Monteiro Leal. Para efeito
 fiscais foi atribuído o valor de R\$28.416,46. A escritura
 mencionada foi integralmente registrada no Livro nº 2 do
 Registro Auxiliar, neste Cartório, sob nº 481, fig. 186/187
 Dou fe. - 19 de agosto de 1996. Substituído por (Armando Carneiro Filho).
 (Armando Carneiro Filho). /-----

R.05/M.15.179 Mairiporã, 11 de março de 1.999. Nos termos
 r. Mandado Judicial datado de 04/setembro/1998, assinado
 pelo Dr. João Pazine Neto, MM. Juiz de Direito da 4ª Vara
 vel do Foro Regional I - Santana, Comarca do Est. S. Paulo, ex-
 dido no proc. nº 318/96 da Ação de Execução movida por BANCO
 BRADESCO S/A, instituição financeira, com sede na Cidade de
 Deus, SP, CGC/MF nº 60.746.948/0001-10, contra ALUMINIO EMPRE-
 S/A INDUSTRIA METALURGICA, estabelecida na Av. Luiz Stama-
 nº 1020, Jaçanã, S. Paulo, Capital, CGC/MF nº 061.064.713/000-
 LUIZ ANTONIO CARTOLANO, brasileiro, engenheiro, divorciado,
 RG. nº 3.683.285-SSP/SP, CPF/MF nº 334.042.408-04; SYLVIA LU-
 CARTOLANO, brasileira, médica, divorciada, RG. nº 4.611.539-
 SP, CPF/MF nº 767.084.468-04; VERA LUCIA CARTOLANO, brasile-
 arquiteta, divorciada, RG. nº 10.192.682-SSP/SP, CPF/MF nº
 741.428/75, todos res. e domic. na R. Manoel Maria Tourini-
 nº 520, S. Paulo, Capital, que tramita perante o Juízo e regis-
 tivo Cartório da 4ª Vara acima referida, que recebeu o r. "re-
 pra-se" aos 24/02/1999, da MM. Juíza de Direito Substituta
 1ª Vara Judicial desta comarca de Mairiporã-SP, Dra. Carla
 mis Lagrotta Germano, procedo o registro da PENHORA que re-
 sobre o imóvel objeto desta matrícula, de cujo r. Mandado
 tou que fica EXCLUÍDA da penhora a CASA DE MORADIA E O TER-
 ATÉ 1(um) MÓDULO RURAL, incidindo a constrição sobre a
 remanescente, figurando como depositário fiel o Banco Bra-
 S/A, Ag. Mairiporã, Sr. DIRCEU DA CRUZ, brasileiro, casado,
 10.804.757-SSP/SP, res. e domic. na R. Cel Fagundes, nº 84,
 tro-Mairiporã-SP, dando-se a causa o valor de R\$2.459.349,
 (em 14/02/96). Dou fe. A 2ª Subst. (Irene de Moraes
 Veronesi). O of. (Armando Carneiro Filho).....

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. NBR 14.653 da ABNT
Associação Brasileira de Normas Técnicas
2. Avaliações para Garantias
IBAPE - Editora PINI - 1ª edição
3. Engenharia de Avaliações
IBAPE - Editora PINI - 3ª edição
4. Princípios de Engenharia de Avaliações
Eng. Alberto Lélío Moreira / IBAPE / Editora PINI -
4.ª edição