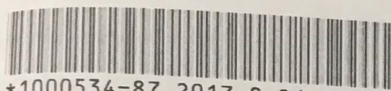


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1.ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP



1000534-87.2017.8.26.0338

Processo	<ul style="list-style-type: none">N.º ORDEM: 474/2017 (1000534-87.2017.8.26.0338)CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL
Ação	<ul style="list-style-type: none">CARTA PRECATÓRIA
Partes	<ul style="list-style-type: none">REQUERENTE: BANCO SANTANDER BRASIL S/AREQUERIDO: WERIL INSTRUMENTOS MISAIS LTDA.

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 DE AVALIAÇÃO *****

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 a FLS.77, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.

N. Termos
P. Deferimento

Mairiporã, 18 de Dezembro de 2017.

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

Processo : N.º 474 / 2017 (1000534-87.2017.8.26.0338)

Cartório : 1.º OFÍCIO JUDICIAL

Ação : CARTA PRECATÓRIA

***** LAUDO DE AVALIAÇÃO *****

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I.1 - Ação:

CARTA PRECATÓRIA, expedida pelo Juízo da **5ª. Vara Cível da Comarca de Jundiá - Estado de São Paulo - SP**, referente:

Processo Físico nº:	0010787-54.2011.8.26.0309
Classe - Assunto	Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução
Exeqüente:	Banco Santander Brasil Sa
Requerido:	Weril Instrumentos Musicais Ltda, r miguel segundo lerussi, 300, pq industrial, Franco da Rocha-SP, CNPJ 51.977.742/0001-02 Arthur Weingrill Neto, av maranduba, 455, bourg prive - CEP 07600-000, Mairiporã-SP, CPF 034.620.598-07
Valor da Causa:	RS 583.278,38

Refere-se a avaliação de imóveis penhorados, de:

MATRÍCULAS N.º 16.479, 16.473, 16.474, 16.477, 16.724 e 81

do Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã - SP, pertencentes aos executados:

WERIL INSTRUMENTOS MUSICAIS LTDA e ARTHUR WEINGRILL NETO,

localizados no Município de Mairiporã - 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 imóveis penhorados, conforme determinação da **Exma. Sra. Dra. Eliana de Oliveira**, MM. Juiza de Direito da 5ª. Vara Cível da Comarca de Jundiá - Estado de São Paulo - SP, conforme:

TERMO / CERTIDÃO DE PENHORA datado de 14/04/2014, a saber:

Estado: São Paulo
Tribunal: Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Comarca: JUNDIAÍ
Foro: Central
Vara: 5 OFÍCIO CÍVEL
Escrivão/Diretor: Marcia Corrêa de Mamede Campos da Silva Velho

CERTIDÃO DE PENHORA

Certifico para fins de averbação da penhora da propriedade ou de direitos sobre o(s) imóvel(is) efetuada no processo como adiante se contém:

PROCESSO

NATUREZA DO PROCESSO: EXECUÇÃO CIVIL

Número de ordem: 0010787-54.2011

Exequente(s)

BANCO ABN AMRO REAL S/A

CNPJ: 33.066.408/0001-15

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

CNPJ: 90.400.888/0001-42

Executado(a, os, as)

NELSON EDUARDO VISCONTI WEINGRILL

CPF: 034.505.128-97

ARTHUR WEINGRILL NETO

CPF: 034.620.598-07

WERIL INSTRUMENTOS MUSICAIS LTDA

CNPJ: 51.977.742/0001-02

Terceiro(s)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

581/10
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

Valor da dívida: R\$ 583.278,88

IMÓVEIS PENHORADOS

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 10 da quadra J do loteamento denominado Recanto do Ceu Azul

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 81

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: WERIL INSTRUMENTOS MUSICAIS LTDA

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 11 da quadra J do Loteamento denominado Recanto do Ceu Azul

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16724

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: WERIL INSTRUMENTOS MUSICAIS LTDA

3.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 43 da quadra 15 do Loteamento Jardins 5 lagos da Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16473

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: Arthur Weingrill Neto

4.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 44 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos da Santa M

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16474

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: Arthur Weingrill Neto

5.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lotes 59 e 60 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos de Santa Maria

Bairro: Pirucaia

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16477

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: Arthur Weingrill Neto

6.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 47 e 48 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos da Santa Maria

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16479

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

DADOS INFORMATIVOS:

TIPO DA CONSTRUIÇÃO: PENHORA

Data do auto ou termo: 14/04/2014

Percentual penhorado (%): 100,00

Percentual do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel (Compromissário comprador, devedor fiduciante etc.): % 100,00

Nome do proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel: ARTHUR WEINGRILL NETO

O Proprietário ou titular de direitos sobre o imóvel é parte no processo? Sim

Nome do depositário: Arthur Weingrill Neto

Eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

EMOLUMENTOS

Depósito prévio

ADVOGADO

Nome: ALFREDO ZUCCA NETO

Telefone para contato: (11)03145-6006

E-mail: alfredozucca@asbz.com.br

Número OAB: 154694

Estado OAB: SP

O referido é verdade e dou fé.

Data: 05/12/2016 17:58:49

Emitido por: CHAN SHEW KUIN

Cargo: Escrevente Tec. Judiciário

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

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 encartadas nos Autos, sendo portando responsabilidades das partes;
- f.) O presente Laudo de Avaliação é de uso Judicial e restrito;
- 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."

II - VISTORIA:

II.1. Localização:

Os imóveis avaliados são constituídos por **2 (dois) Lotes de terrenos urbanos** situados na **ESTRADA NORBERTO ANTONIO DE MORAIS** (antiga Estrada Pirucaia) designados como:

- **"LOTES N.º 10 e 11" da QUADRA "J"**, do Loteamento denominado **"RECANTO DO CÉU AZUL"**;

e por **6 (seis) Lotes de terrenos urbanos** situados na **ALAMEDA DAS GLICÍNIAS** e na **ALAMEDA DOS PINHEIROS**, designados como:

- **"LOTES N.º 43, 44, 59, 60, 47 e 48" da QUADRA "15"**, do Loteamento denominado **"JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA"**;

ambos Loteamentos contíguos, Bairro Pirucaia, em Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP, com as seguintes identificações:

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 10 da quadra J do loteamento denominado Recanto do Ceu Azul

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 81

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 11 da quadra J do Loteamento denominado Recanto do Ceu Azul

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16724

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

584
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

3.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 43 da quadra 15 do Loteamento Jardins 5 lagos da Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16473

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

4.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 44 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos de Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16474

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

5.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lotes 59 e 60 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos de Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16477

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

6.
 Protocolo de Penhora Online: PH000147293
 Comarca: Mairiporã
 Endereço do imóvel: Lota 47 e 48 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 lagos da Santa Maria
 Bairro:
 Município: Mairiporã
 Estado: São Paulo
 Número da Matrícula: 16479
 Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VIDE FOTO AÉREA DE LOCALIZAÇÃO GERAL:

"JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA";
"LOTES N.º 43, 44, 47, 48, 59 e 60" da QUADRA "15",

ALAMEDA DAS GLICÍNIAS

ALAMEDA DOS PINHEIROS,



"LOTES N.º 10 e 11" da QUADRA "J",
"RECANTO DO CÉU AZUL";

ESTRADA NORBERTO ANTONIO DE MORAIS,
(Estrada Pirucaia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

TRAJETO A PARTIR DO FORUM DE MAIRIPORÃ

- A Rua Ipiranga, 780 - Mairiporã, Mairiporã - SP, 07600-000
 B Estrada Pirucaia, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

15 min, 7,4 km
 Trânsito leve (25 min sem tráfego)
 Via SP-023, Estrada de Lagos

A Rua Ipiranga, 780 - Mairiporã, Mairiporã - SP, 07600-000

↑	1. Saia no(a) Rua Ipiranga em direção a(o) Rua Alice de Oliveira	19 m
↘	2. Vire à direita no(a) Rua Maria C. Camargo	0,1 km
↘	3. Vire à direita no(a) SP-023 / Avenida Leonor de Oliveira	1,4 km
↙	4. Permaneça à esquerda no(a) Rua Padre Vairo	37 m
↗	5. Permaneça à direita no(a) pista	8 m
↘	6. Vire à direita e, em seguida, imediatamente vire à direita no(a) SP-023	2,1 km
↘	7. Vire à direita no(a) Rua Norberto Antônio de Moraes / Estrada Municipal	0,5 km
↑	8. O nome da via muda para Rua Celeste de Martex	26 m
↑	9. Mantenha-se à esquerda para ficar no(a) Rua Celeste de Martex	0,3 km
↑	10. O nome da via muda para Estrada de Lagos	1,7 km
↙	11. Permaneça à esquerda no(a) Estrada Pirucaia	1,2 km
Chegada em Estrada Pirucaia		
12.	O último cruzamento é no(a) Rua Papoula Se você chegar na Rua Centauro , você passou do seu destino	

B Estrada Pirucaia, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

Dado sua boa localização, em Condomínio de Bom Padrão, possui o lote avaliando todos os melhoramentos públicos convencionais:

- _____ rede elétrica domiciliar
- _____ iluminação pública
- _____ rede de água potável
- _____ rede coletora de esgotos
- _____ rede telefônica
- _____ Guias, sarjetas e pavimentação

II.3. - Dimensões :

Os imóveis avaliados são constituídos por **2 (dois)** Lotes de terrenos urbanos situados na ESTRADA NORBERTO ANTONIO DE MORAIS, designados como:

- "**LOTES N.º 10 e 11**" da QUADRA "J", do Loteamento denominado "**RECANTO DO CÉU AZUL**,"

e por **6 (seis)** Lotes de terrenos urbanos situados na ALAMEDA DAS GLICÍNIAS e na ALAMEDA DOS PINHEIROS, designados como:

- "**LOTES N.º 43, 44, 59, 60, 47 e 48**" da QUADRA "15", do Loteamento denominado "**JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA**,"

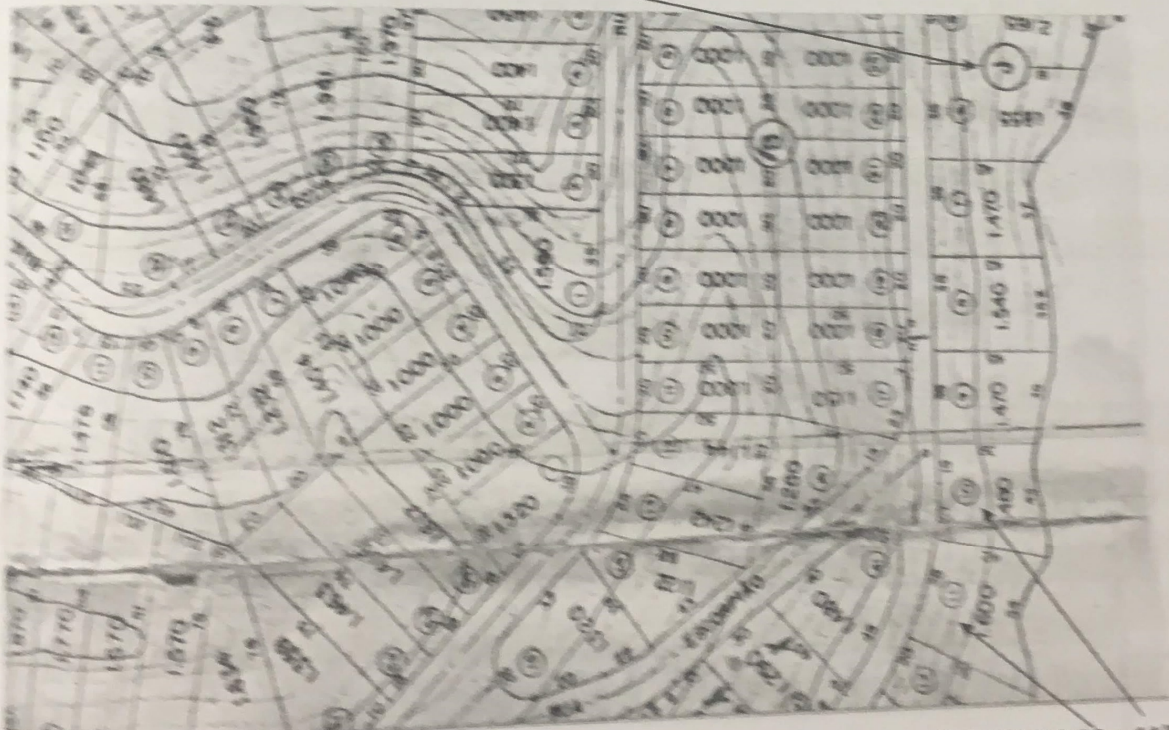
ambos Loteamentos contíguos, Bairro Pirucaia, em Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP.

Não existem córregos e/ou riachos nas confrontações dos lotes avaliados.

Conforme dados elementares da Prefeitura de Mairiporã - SP, das Matrículas N.ºs 16.479, 16.473, 16.474, 16.477, 16.724 e 81 do CRI de Mairiporã - SP e medições topográficas por nós efetuadas quando da vistoria, "in loco", apoiados pelo: CROQUIS TOPOGRÁFICO, elaborado através das plantas do Loteamentos "RECANTO DO CÉU AZUL" e "JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA", abaixo reproduzidos, tratam-se de lotes de terreno, de formato irregular, que apresentam-se à análise pericial e avaliatória as seguintes áreas notáveis:

CROQUIS TOPOGRÁFICO:

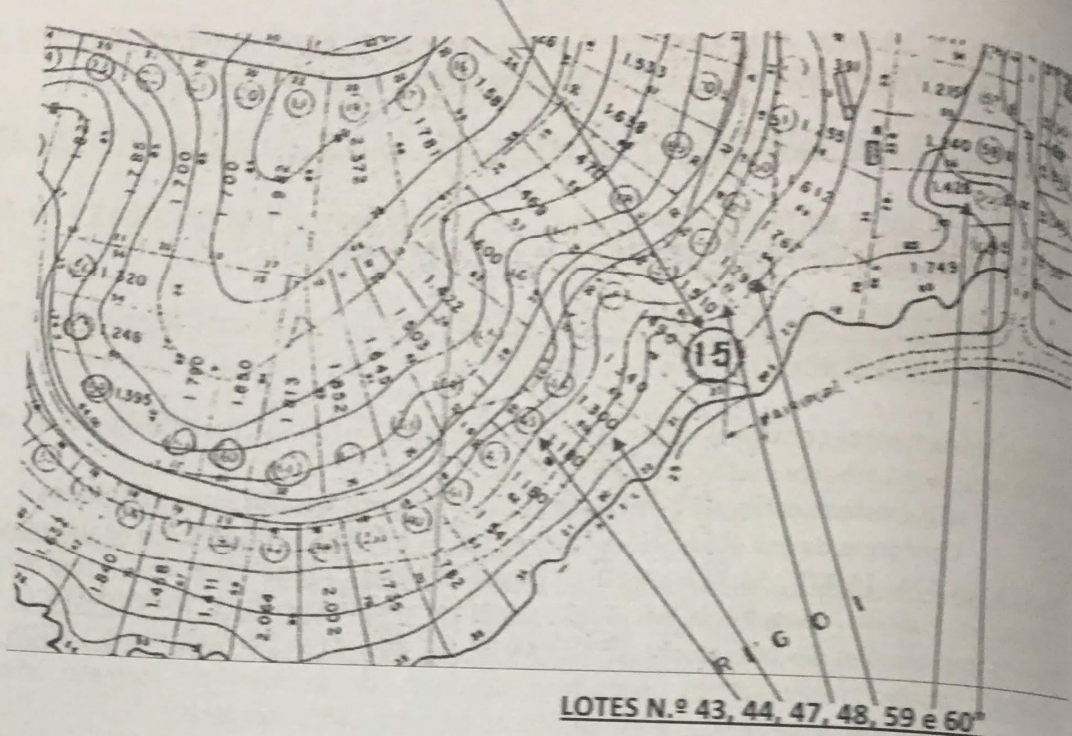
QUADRA "J" - RECANTO CÉU AZUL



"LOTES N.º 10 e 11"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sbir/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000934-87.2017.8.26.0336 e código 26C90A2.

QUADRA "15" - JARDIM 5 LAGOS



a.) Quanto titulação dos Lotes avaliandos:

- ▶ IMÓVEL 1 - MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã - SP;
- ▶ IMÓVEL 2 - MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP;
- ▶ IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP;
- ▶ IMÓVEL 4 - MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã - SP;
- ▶ IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP;
- ▶ IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP;

b.) Quanto às área totais avaliandas :

▶ IMÓVEL 1 - MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 81	1.480,00 m ²
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 81
- ÁREA CONSTRUÍDA (40,00 m ² residuais / demolição, sem valor comercial)	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 2 - MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.724	1.600,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.724
- ÁREA CONSTRUÍDA	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.473	1.180,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.473
- ÁREA CONSTRUÍDA	162,80 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 4 - MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.474	1.300,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.474
- ÁREA CONSTRUÍDA	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.477	3.177,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.477
- ÁREA CONSTRUÍDA	66,00 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
 Para conferir o original, acesse o site <https://trjpaodigital.jud.br/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0336 e código 26599A2.

▶ **IMÓVEL 6 – MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.477	2.806,00 m ²
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.479
- ÁREA CONSTRUÍDA	203,60 m ²
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

II.4. – Topografia :

Temos:

- ▶ **IMÓVEL 1 – MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã – SP:** - Topografia em declive acentuado.
- ▶ **IMÓVEL 2 – MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP:** -Topografia em declive acentuado.
- ▶ **IMÓVEL 3 – MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã :** -Topografia em declive acentuado.
- ▶ **IMÓVEL 4 – MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã** -Topografia em declive acentuado.
- ▶ **IMÓVEL 5 – MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP:** -Topografia em declive suave.
- ▶ **IMÓVEL 6 – MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã :** -Topografia em declive intermediário.

II.5. – Zoneamento Municipal :

Os locais são definidos como Zona Urbana.

II.6. – Restrições Ambientais :

Ambos os loteamentos / condomínios, como um todo, devem obedecer a Legislação ambiental, respeitando as respectivas **ÁREAS DE PRESERVAÇÃO – APA'S** e demais índices de ocupação, sendo certo que, qualquer construção a ser executada sobre o imóvel deverá ter Projeto aprovado pela **SMA – Secretaria de Estado do Meio Ambiente**, com a respectiva Declaração para Vinculação DUSM/NUCT, a ser averbada junto à respectiva Matrícula.

II.7. – Características do solo :

Solo seco, de boa consistência e próprio para construção civil.

II.8. - Benfeitorias :

Existem benfeitorias edificadas sobre alguns lotes avaliandos, a saber:

▶ **IMÓVEL 3 – MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 162,80 m2
- Padrão: Normal Residencial, dispoendo de no mínimo 2 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, garagem, e jardins /paisagismo.

▶ **IMÓVEL 5 – MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 66,00 m2
- Padrão: Normal Residencial tipo "Chalé" + mini campo gramado

▶ **IMÓVEL 6 – MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 203,60 m2
- Padão: Normal Residencial, dispoendo de no mínimo 3 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, piscina, garagem para vários carros, e jardins/paisagismo.

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 compilados 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 titulação dos Lotes avaliandos:**

- ▶ **IMÓVEL 1 – MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**
- ▶ **IMÓVEL 2 – MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**
- ▶ **IMÓVEL 3 – MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**
- ▶ **IMÓVEL 4 – MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**
- ▶ **IMÓVEL 5 – MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**
- ▶ **IMÓVEL 6 – MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP;**

b.) Quanto às áreas totais avaliadas :

► IMÓVEL 1 - MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 81	1.480,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 81
- ÁREA CONSTRUÍDA (40,00 m2 residuais / demolição, sem valor comercial).....	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 2 - MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.724	1.600,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.724
- ÁREA CONSTRUÍDA	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.473	1.180,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.473
- ÁREA CONSTRUÍDA	162,80 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

► IMÓVEL 4 - MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.474	1.300,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :	100% DA MATRÍCULA N.º 16.474
- ÁREA CONSTRUÍDA	NÃO
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por Eng.º José Eduardo Temponi, CPF nº 000.000.000-00.

▶ **IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.L. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.477	3.177,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA:	100% DA MATRÍCULA N.º 16.477
- ÁREA CONSTRUÍDA	66,00 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

▶ **IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.L. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 16.477	2.806,00 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA:	100% DA MATRÍCULA N.º 16.479
- ÁREA CONSTRUÍDA	203,60 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO
- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):	NÃO

c.) Quanto as benfeitorias:

▶ **IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.L. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA CONSTRUÍDA	162,80 m2
- Padrão: Normal Residencial, dispendo de no mínimo 2 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, garagem, e jardins /paisagismo.	

▶ **IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.L. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA CONSTRUÍDA	66,00 m2
- Padrão: Normal Residencial tipo "Chalé" + mini campo gramado	

▶ **IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.L. de Mairiporã - SP:**

- ÁREA CONSTRUÍDA	203,60 m2
- Padrão: Normal Residencial, dispendo de no mínimo 3 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, piscina, garagem para vários carros, e jardins/paisagismo.	

d.) Quanto ao zoneamento municipal:

Trata-se de Zona Urbana.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000524-ET-2017.8.26.0008 e código 25C9942.

e.) Quanto a Região geo-econômica :

Formada pelos Loteamentos :

"RECANTO DO CÉU AZUL"

e

"JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA"

Loteamentos contíguos, Bairro Pirucaia, em Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP

f.) Quanto ao cadastro municipal :

▶ NÃO CONSTAM DÍVIDAS ATIVAS por inadimplência, junto a Municipalidade.

▶ IMÓVEL 1 - MATRÍCULA N.º 81 - IPTU : 04.16.08.10

▶ IMÓVEL 2 - MATRÍCULA N.º 16.724 - IPTU : 04.16.08.11

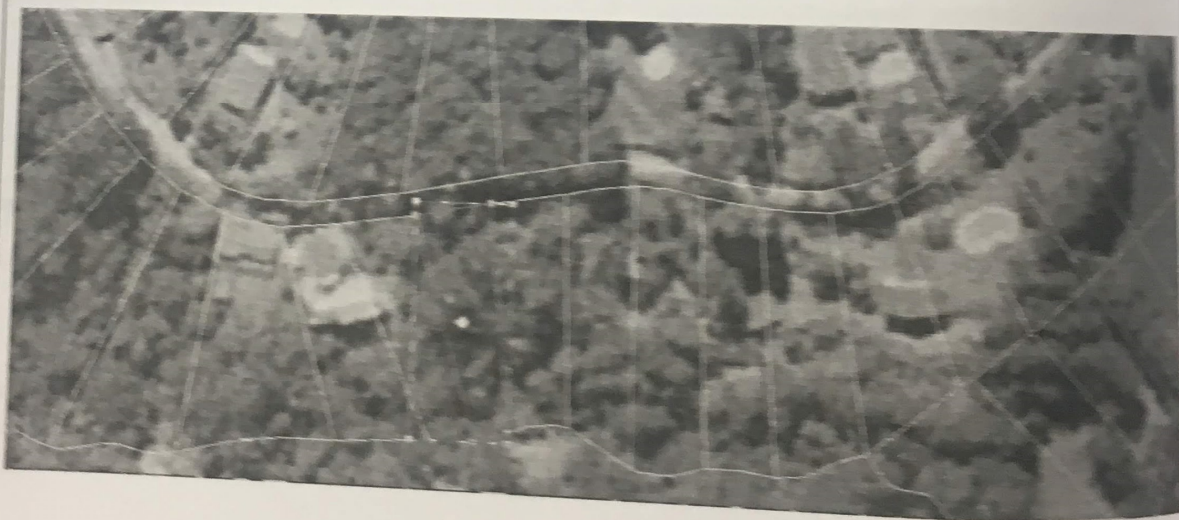
▶ IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 - IPTU : 04.22.15.43



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221543



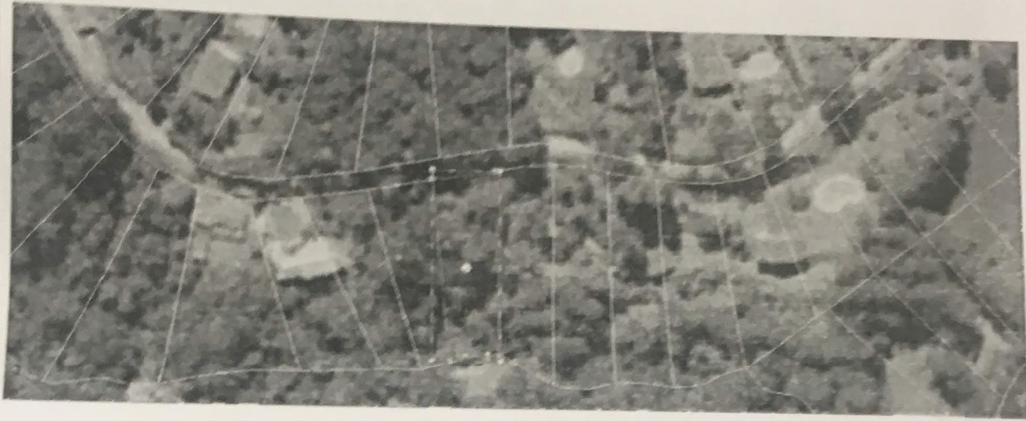
Desenvolvido por AEROCARTA

► **IMÓVEL 4 - MATRÍCULA N.º 16.474 - IPTU : 04.22.15.44**



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221544



Elaborado por **AEROCARTA**
www.aerocarta.com.br

► **IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 - IPTU : 04.22.15.59 e 04.22.15.60:**



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221559



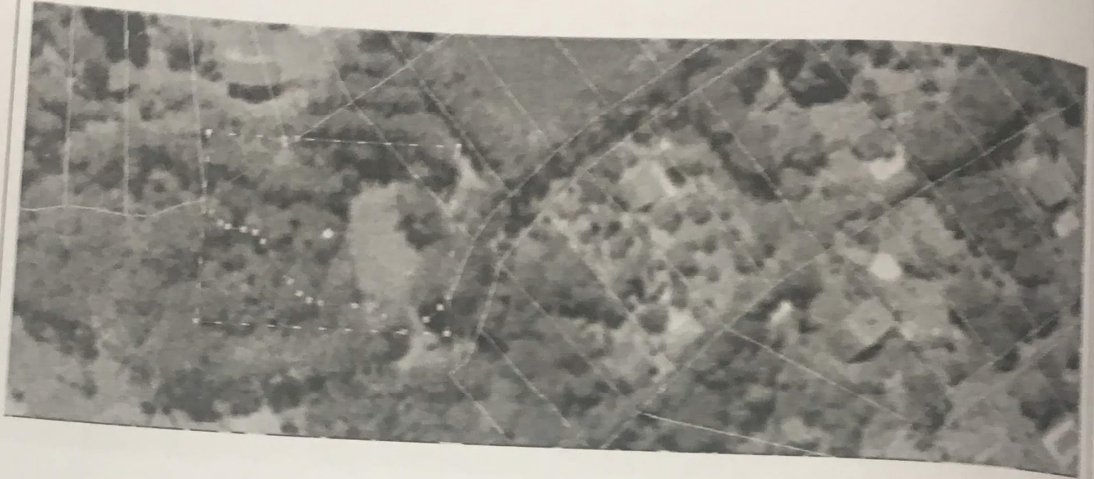
Elaborado por **AEROCARTA**
www.aerocarta.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221560



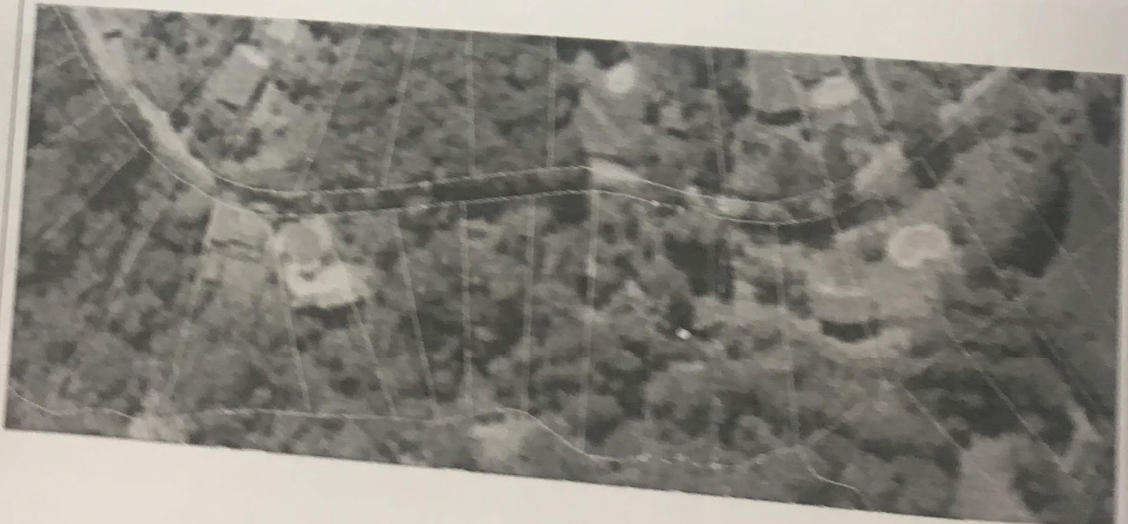
Desenvolvido por: AEROCARTA
www.aerocarta.com.br

► IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 - IPTU : 04.22.15.47 e 04.22.15.48:



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221547



Desenvolvido por: AEROCARTA
www.aerocarta.com.br

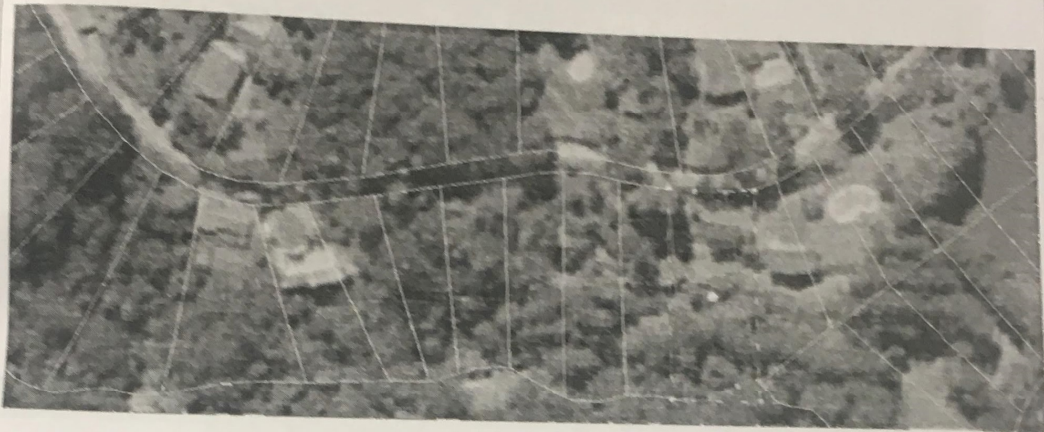
10. 261

592



Prefeitura Municipal de Mairiporã
Estado de São Paulo

Serviço de Desenvolvimento e Implementação de Sistemas em
Gestão de Cadastro Urbano Municipal, através de Geoprocessamento
INFORMAÇÕES DO IMÓVEL - 04221548



Desenvolvido por: AEROCARTA
www.aerocarta.com.br

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**".

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: - "**RECANTO DO CÉU AZUL**" e "**JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA**"; loteamentos contíguos, Bairro Pirucaia, em Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP, pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados; da mesma forma, descartamos as

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

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 transição a Serra da Cantareira; a região prima pela existência de áreas de preservação ambiental, existindo locais “gravados” pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, onde a construção de edificações é extremamente restritiva. Assim 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.

Portanto:

a.) - Valor Unitário Básico (V.U.B.):

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

► para o “RECANTO DO CÉU AZUL” :

R\$ 70,00 (setenta reais) por m2,

► e para o “JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA”:

R\$ 97,50 (noventa e sete reais e cinquenta centavos) por m2,

referentes ao mês de Dezembro de 2.017, que correspondem aos Valores Unitários Básicos procurados destas regiões.

Portanto:

(V.U.B.) 1 (“RECANTO DO CÉU AZUL”) = R\$ 70,00 / metro quadrado.

e

(V.U.B.) 2 (“JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA”) = R\$ 97,50 / 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 (F_f) :

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _f
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	0.15
rede de água potável	0.15
rede coletora de esgotos	0.15
rede telefônica	0.05
guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.20

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)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,80
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 :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

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

b.6) - Fator Esquina e/Outras Frentes (F_{esq}):

São definidos os seguintes valores :

ZONA	F _{ESQ}
Residencial - Padrão Normal	1,10
Residencial - Padrão Alto	1,15 a 1,20
Comercial - Bairros	1,15 a 0,20
Comercial - Centro	1,15 a 1,25
" meio de quadra "	1,00

b.7) - 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.

c.) - 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 dos imóveis avaliados, isto não foi 100% possível, em especial quanto ao aspecto de topografia dos imóveis avaliados, diferenciada dos paradigmas que possuem na maioria topografia em aclives / declives intermediários.

Assim, empregaremos o fator de topografia para a devida homogeneização, ou seja:

- Fator de topografia – F(top) :

Como :

- Elementos paradigmas = aclives/declives intermediários.....F(top) = 0,90
- ► IMÓVEL 1 – MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã : - declive acentuado.

$$F(top)1 = 0,80 / 0,90 = 0,88$$
- ► IMÓVEL 2 – MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã : - declive acentuado.

$$F(top)2 = 0,80 / 0,90 = 0,88$$
- ► IMÓVEL 3 – MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã : - declive acentuado.

$$F(top)3 = 0,80 / 0,90 = 0,88$$
- ► IMÓVEL 4 – MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã : - declive acentuado.

$$F(top)4 = 0,80 / 0,90 = 0,88$$
- ► IMÓVEL 5 – MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã : - declive suave.

$$F(top)5 = 0,95 / 0,90 = 1,05$$
- ► IMÓVEL 6 – MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã : - declive intermediário

$$F(top)6 = 0,90 / 0,90 = 1,00$$

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) = 0,80 a 1,00
Adotaremos 10%:

F (f) = 0,90

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

Serão obtidos através da seguinte relação :

V.T.N. = [V.U.B. x F(f) x x F(top)] x (área total avalianda)

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico =

(V.U.B.) 1 ("RECANTO DO CÉU AZUL") = R\$ 70,00 / metro quadrado.

e

(V.U.B.) 2 ("JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA") = R\$ 97,50 / metro quadrado.

- F(f) = Fator da fonte = 0,90 ;
- F(top) = Fator de topografia =

▶ **IMÓVEL 1 - F(top)1 = 0,80 / 0,90 = 0,88**

▶ **IMÓVEL 2 - F(top)2 = 0,80 / 0,90 = 0,88**

▶ **IMÓVEL 3 - F(top)3 = 0,80 / 0,90 = 0,88**

▶ **IMÓVEL 4 - F(top)4 = 0,80 / 0,90 = 0,88**

▶ **IMÓVEL 5 - F(top)5 = 0,95 / 0,90 = 1,05**

▶ **IMÓVEL 6 - F(top)6 = 0,90 / 0,90 = 1,00**

- área total avalianda =

▶ **IMÓVEL 1 = 1.480,00 m2**

▶ **IMÓVEL 2 = 1.600,00 m2**

▶ **IMÓVEL 3 = 1.180,00 m2**

▶ **IMÓVEL 4 = 1.300,00 m2**

▶ **IMÓVEL 5 = 3.177,00 m2**

▶ **IMÓVEL 6 = 2.806,00 m2**

Assim:

► para o IMÓVEL 1:

$$V.T.N.(1) = [R\$ 70,00 \times 0,90 \times 0,88] \times (1.480,00 \text{ m}^2) = R\$ 82.051,20$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(1) = \underline{R\$ 82.050,00} \text{ (oitenta e dois mil e cinquenta reais)}$$

► para o IMÓVEL 2:

$$V.T.N.(2) = [R\$ 70,00 \times 0,90 \times 0,88] \times (1.600,00 \text{ m}^2) = R\$ 88.704,00$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(2) = \underline{R\$ 88.700,00} \text{ (oitenta e oito mil e setecentos reais)}$$

► para o IMÓVEL 3:

$$V.T.N.(3) = [R\$ 97,50 \times 0,90 \times 0,88] \times (1.180,00 \text{ m}^2) = R\$ 91.119,60$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(3) = \underline{R\$ 91.120,00} \text{ (noventa e um mil cento e vinte reais)}$$

► para o IMÓVEL 4:

$$V.T.N.(4) = [R\$ 97,50 \times 0,90 \times 0,88] \times (1.300,00 \text{ m}^2) = R\$ 100.386,00$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(4) = \underline{R\$ 100.390,00} \text{ (cem mil trezentos e noventa reais)}$$

► para o IMÓVEL 5:

$$V.T.N.(5) = [R\$ 97,50 \times 0,90 \times 1,05] \times (3.177,00 \text{ m}^2) = R\$ 292.720,83$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(5) = \underline{R\$ 292.720,00} \text{ (duzentos e noventa e dois mil setecentos e vinte reais)}$$

10n. 761

595

► para o **IMÓVEL 6**:

$$V.T.N.(6) = [R\$ 97,50 \times 0,90 \times 1,00] \times (2.806,00 \text{ m}^2) = R\$ 246.226,50$$

Portanto, adotaremos:

$$V.T.N.(6) = \underline{R\$ 246.226,00} \text{ (duzentos e quarenta e seis mil duzentos e vinte e seis reais)}$$

III.2.2. Quanto ao Valor das Benfeitorias (V.B.):

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
#novosindusconsp

Boletim Econômico - Novembro de 2017

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, novembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.310,96	0,06	R-1	1.624,96	0,04	R-1	1.937,04	0,07
PP-4	1.189,13	0,06	PP-4	1.520,76	0,04	R-8	1.548,17	0,07
R-8	1.130,13	0,07	R-8	1.325,62	0,04	R-16	1.661,18	0,03
PIS	888,66	0,04	R-16	1.284,21	0,05			

(*) 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

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, novembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.310,96	0,06	R-1	1.624,96	0,04	R-1	1.937,04	0,07
PP-4	1.189,13	0,06	PP-4	1.520,76	0,04	R-8	1.548,17	0,07
R-8	1.130,13	0,07	R-8	1.325,62	0,04	R-16	1.661,18	0,03
PIS	888,66	0,04	R-16	1.284,21	0,05			

(*) 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

III.2.2.1 - Valor Unitário da Edificação (V.U.E) :

A vistoria realizada permite classificar as construções como equivalente a residências de "**Padrão Normal - R1-N**" e "**Padrão Baixo - R1-B**", a saber:

Tabela 1 - Características principais dos projetos habitacionais:

Residência Padrão Baixo (R1-B)	Residência Unifamiliar	
	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, serviço em sala com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel).	Residência composta de quatro dormitórios, serviço em sala com banheiro e closet, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala de jantar, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel).
Área Real: 58,64 m ²	Área Real: 106,44 m ²	Área Real: 224,02 m ²
Residência Popular (RP1Q)		
Residência composta de dois dormitórios, sala, banheiro e cozinha.		
Área Real: 39,56 m ²		

Iremos considerar também que, de uma maneira geral é **RUIM o estado de conservação**.

Assim, para efeito de avaliação, utilizaremos :

$$\text{PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL (R1-N)} = \text{R\$ } 1.624,96 / \text{m}^2$$

$$\text{PADRÃO RESIDENCIAL BAIXO (R1-B)} = \text{R\$ } 1.310,96 / \text{m}^2$$

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 :

$$\text{V.U.E (1)} = \text{R\$ } 1.624,96, \text{ o metro quadrado.}$$

$$\text{V.U.E (2)} = \text{R\$ } 1.310,96, \text{ o metro quadrado.}$$

III.2.2.2 - Depreciação pelo estado de conservação - F(con):

Iremos adotar: **para o estado de conservação RUIM**

$$F(\text{con}) = 0,75$$

III.2.2.3 - Depreciação pela idade - F(D) :

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

Adotaremos o critério de G.B. DEI VEGNI-NERI, que é dado pela expressão:

$$F(d) = 1 - (1 - Kr) \text{ iff } \frac{vup}{vup}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25099A2.

onde:

Fd = Fator de depreciação física e funcional das benfeitorias

Kr = coeficiente de valor residual tabelado (ver Tabela I a seguir)

iff = idade física e funcional dos imóveis

vup = vida útil provável dos imóveis.

TABELA I

VIDA PROVÁVEL E COEFICIENTE RESIDUAL

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUR.C.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	0.15
- 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 caixas, 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-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Portanto, considerando-se :

- Kr = coeficiente de valor residual tabelado – benfeitoria = 0,15

- iff = idade física e funcional da benfeitoria..... = 15 a 20 anos

- vup = vida útil provável da benfeitoria..... = 50 anos

Temos:

$$F_d = 1 - \frac{(1 - K_r) \cdot i_{ff}}{V_{up}} = 1 - \frac{(1 - 0,15) \cdot 17,5}{50} = 1 - 0,29 = 0,71$$

E assim :

$$F(d) = 0,71$$

10n. 261

597 E

III.2.3. - Valor das Edificações - (V.E.) :

Considerando-se que existem benfeitoria edificadas tão somente nos imóveis:

▶ IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 162,80 m2
- Padrão: Normal Residencial, dispendo de no mínimo 2 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, garagem, e jardins /paisagismo.

▶ IMÓVEL 5 - MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 66,00 m2
- Padrão: Normal Residencial tipo "Chalé" + mini campo gramado

e

▶ IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

- **ÁREA CONSTRUÍDA** 203,60 m2
- Padão: Normal Residencial, dispendo de no mínimo 3 dormitórios, salas, copa, cozinha, Wc's, área de serviço /lavanderia, área de lazer/churrasqueira, edícula, piscina, garagem para vários carros, e jardins/paisagismo.

Os respectivos valores serão obtidos através da seguinte relação :

$$V.E. = S \times V.U.E \times F(\text{con}) \times F(d)$$

Onde :

- V.E. = Valor da Edificação
- S = área total construída
- V.U.E. = Valor Unitário das Edificações =

$$V.U.E (1) = \underline{R\$ 1.624,96}, \text{ o metro quadrado .}$$

e

$$V.U.E (2) = \underline{R\$ 1.310,96}, \text{ o metro quadrado .}$$

- F(d) = fator pelo estado de conservação = 0,75
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,71

Portanto :

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

► para o **IMÓVEL 3:**

$$V.E.(3) = (162,80 \text{ m}^2 \times R\$ 1.310,96 \times 0,75 \times 0,71) = R\$ 113.648,43$$

Portanto, adotaremos:

$$V.E.(3) = \underline{R\$ 113.650,00} \text{ (cento e treze mil seiscentos e cinquenta reais)}$$

► para o **IMÓVEL 5:**

$$V.E.(5) = (66,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.310,96 \times 0,75 \times 0,71) = R\$ 46.073,68$$

Portanto, adotaremos:

$$V.E.(5) = \underline{R\$ 46.075,00} \text{ (quarenta e seis mil e setenta e cinco reais)}$$

► para o **IMÓVEL 6:**

$$V.E.(6) = (203,60 \text{ m}^2 \times R\$ 1.624,96 \times 0,75 \times 0,71) = R\$ 176.173,28$$

Portanto, adotaremos:

$$V.E.(6) = \underline{R\$ 176.170,00} \text{ (cento e setenta e seis mil cento e setenta reais)}$$

III.3. VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (VT):

Será obtido através da somatória dos itens **III.1.4. - Valor da Terra Nua - (V.T.N.)** e **III.2.4 - Valor das Edificações - (V.E.)**.

Portanto :

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

Onde :

- VT = Valor Total do Imóvel

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

$$V.T.N.(1) = \underline{R\$ 82.050,00} \text{ (oitenta e dois mil e cinquenta reais)}$$

$$V.T.N.(2) = \underline{R\$ 88.700,00} \text{ (oitenta e oito mil e setecentos reais)}$$

V.T.N.(3) = R\$ 91.120,00 (noventa e um mil cento e vinte reais)

V.T.N.(4) = R\$ 100.390,00 (cem mil trezentos e noventa reais)

V.T.N.(5) = R\$ 292.720,00 (duzentos e noventa e dois mil setecentos e vinte reais)

V.T.N.(6) = R\$ 246.226,00 (duzentos e quarenta e seis mil duzentos e vinte e seis reais)

- V.E. = Valor da edificação =

V.E.(3) = R\$ 113.650,00 (cento e treze mil seiscentos e cinquenta reais)

V.E.(5) = R\$ 46.075,00 (quarenta e seis mil e setenta e cinco reais)

V.E.(6) = R\$ 176.170,00 (cento e setenta e seis mil cento e setenta reais)

Assim :

▶ para o **IMÓVEL 1:**

VT (1) = R\$ 82.050,00 + ZERO

VT (1) = R\$ 82.050,00 (oitenta e dois mil e cinquenta reais)

▶ para o **IMÓVEL 2:**

VT (2) = R\$ 88.700,00 + ZERO

VT (2) = R\$ 88.700,00 (oitenta e oito mil e setecentos reais)

▶ para o **IMÓVEL 3:**

VT (3) = R\$ 91.120,00 + 113.650,00

VT (3) = R\$ 204.770,00 (duzentos e quatro mil setecentos e setenta reais)

▶ para o IMÓVEL 4:

VT (4) = R\$ 100.390,00 + ZERO

VT (4) = R\$ 100.390,00 (cem mil trezentos e noventa reais)

▶ para o IMÓVEL 5:

VT (5) = R\$ 292.720,00 + R\$ 46.075,00

VT (5) = R\$338.795,00 (trezentos e trinta e oito mil setecentos e noventa e cinco reais)

▶ para o IMÓVEL 6:

VT (6) = R\$ 246.226,00 + R\$ 176.170,00

VT (6) = R\$ 422.396,00 (quatrocentos e vinte e dois mil trezentos e noventa e seis reais)

IV. CONCLUSÃO:

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, temos que as avaliações dos imóveis penhorados, conforme determinação da Exma. Sra. Dra. Eliana de Oliveira, MM. Juíza de Direito da 5ª. Vara Cível da Comarca de Jundiaí - Estado de São Paulo - SP, referente ao:

Processo Físico nº: 0010787-54.2011.8.26.0309

Classe - Assunto Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução

conforme: TERMO / CERTIDÃO DE PENHORA datado de 14/04/2014, perfazem:

▶ IMÓVEL 1 - MATRÍCULA N.º 81 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

1.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 10 da quadra J do loteamento denominado Recanto do Céu Azul

Bairro:

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 81

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (1) = R\$ 82.050,00 (oitenta e dois mil e cinquenta reais)

12. 261

599 6

▶ **IMÓVEL 2 - MATRÍCULA N.º 16.724 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

2.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293
 Comarca: Mairiporã
 Endereço do imóvel: Lote 11 da quadra J do Loteamento denominado Recanto do Ceu Azul
 Bairro:
 Município: Mairiporã
 Estado: São Paulo
 Número da Matrícula: 16724
 Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (2) = R\$ 88.700,00 (oitenta e oito mil e setecentos reais)

▶ **IMÓVEL 3 - MATRÍCULA N.º 16.473 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

3.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293
 Comarca: Mairiporã
 Endereço do imóvel: Lote 43 da quadra 15 do Loteamento Jardins 5 lagos da Santa Maria
 Bairro: Pirucaia
 Município: Mairiporã
 Estado: São Paulo
 Número da Matrícula: 16473
 Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (3) = R\$ 204.770,00 (duzentos e quatro mil setecentos e setenta reais)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

► **IMÓVEL 4 – MATRÍCULA N.º 16.474 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

4.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lote 44 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos de Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16474

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (4) = R\$ 100.390,00 (cem mil trezentos e noventa reais)

► **IMÓVEL 5 – MATRÍCULA N.º 16.477 do C.R.I. de Mairiporã - SP:**

5.

Protocolo de Penhora Online: PH000147293

Comarca: Mairiporã

Endereço do imóvel: Lotes 59 e 60 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 Lagos de Santa Maria

Bairro: Pirucala

Município: Mairiporã

Estado: São Paulo

Número da Matrícula: 16477

Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (5) = R\$338.795,00 (trezentos e trinta e oito mil setecentos e noventa e cinco reais)

125.261

600 g

▶ IMÓVEL 6 - MATRÍCULA N.º 16.479 do C.R.I. de Mairiporã - SP:

6.
 Protocolo de Penhora Online: PH000147293
 Comarca: Mairiporã
 Endereço do imóvel: Lote 47 e 48 da quadra 15 do Loteamento denominado Jardins 5 legos da Santa Maria
 Bairro:
 Município: Mairiporã
 Estado: São Paulo
 Número da Matrícula: 16479
 Cartório de Registro de Imóveis: OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ - SP

VT (6) = R\$ 422.396,00 (quatrocentos e vinte e dois mil trezentos e noventa e seis reais)

▶ OBS:- NÃO CONSTAM DÍVIDAS ATIVAS, por inadimplência, junto a Municipalidade, referentes aos imóveis relacionados.

V. QUESITOS :

V.1. Do Juízo:

Não foram ofertados. Atendemos ao Saneador

V.2. Do Requerente:

Não foram ofertados.

V.3. Do Requerido:

Não foram ofertados.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

VI. ENCERRAMENTO :

Segue o presente Laudo digitado em 42 (quarenta e duas) folhas, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.
Acompanham 6 (seis) Anexos.

Mairiporã, 18 de Dezembro de 2017.

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

10. 261

603 g

ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 2 – PESQUISA / ELEMENTOS

ANEXO 3 – HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 4 – SITUAÇÃO PARADÍGMA

ANEXO 5 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

ANEXO 6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

602 30

ANEXO 1 - folha 1



Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria

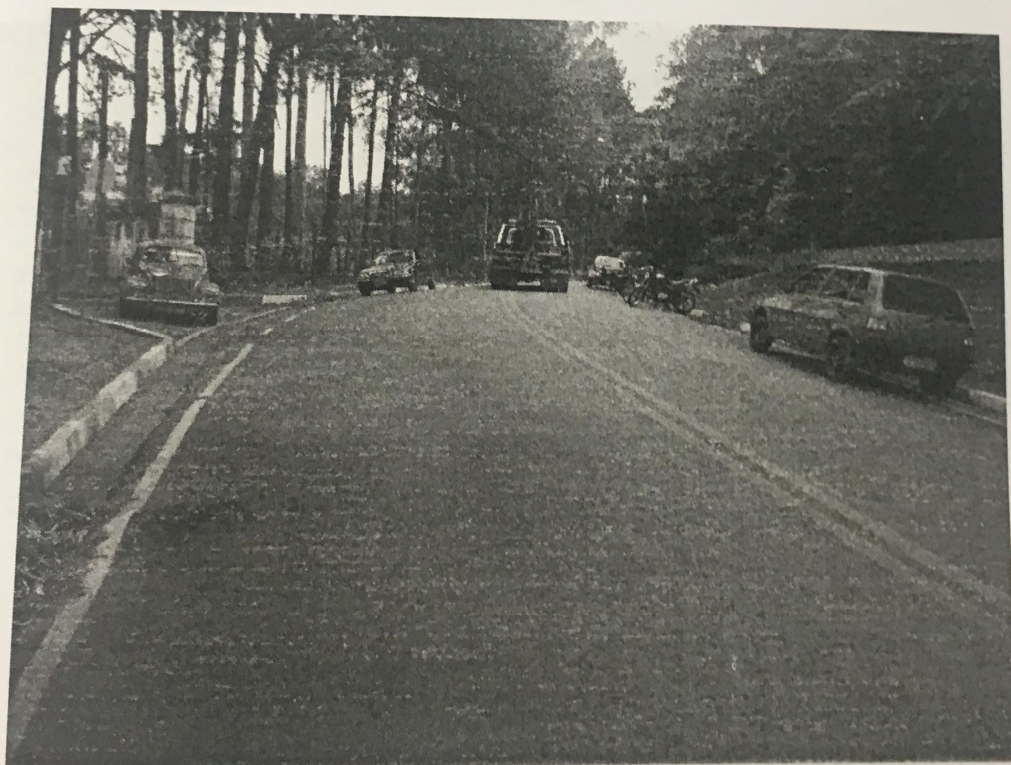


Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

128
P
113-2

1

25C99A2

Folha 44

Folha 45



Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

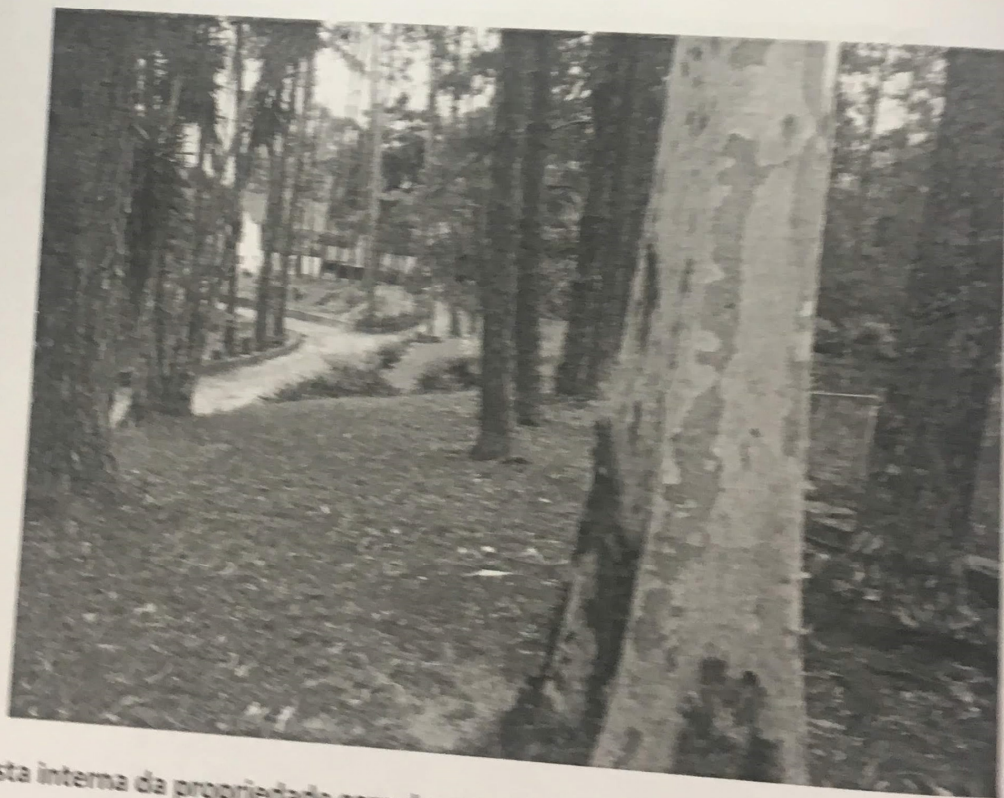


Foto Vista interna da propriedade com dos Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

ANEXO 1 - folha 3

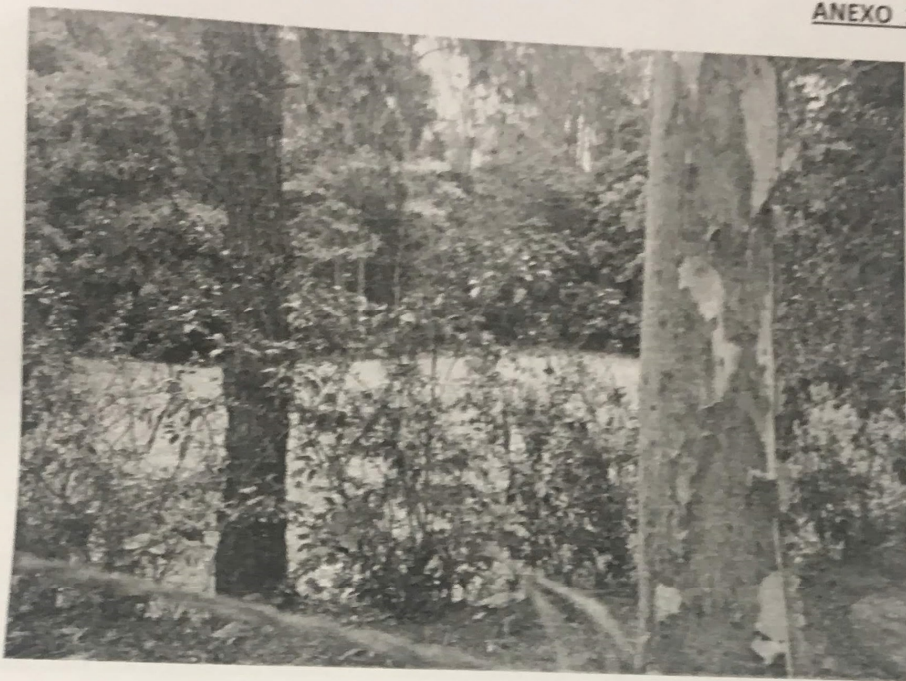


Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros



Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

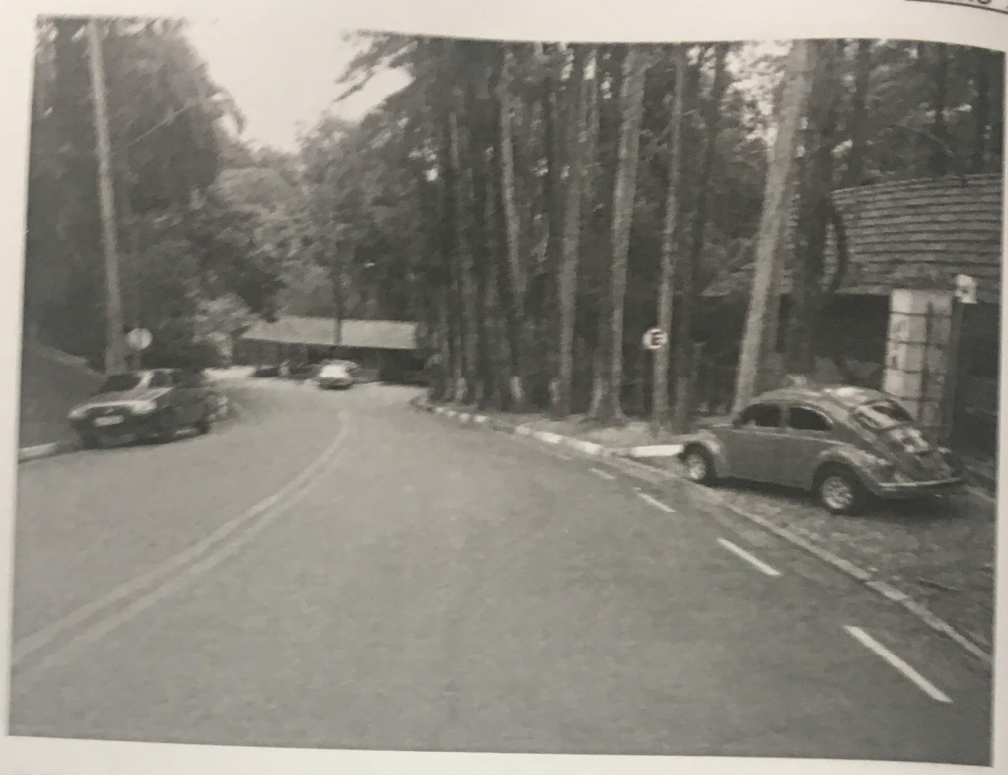


Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

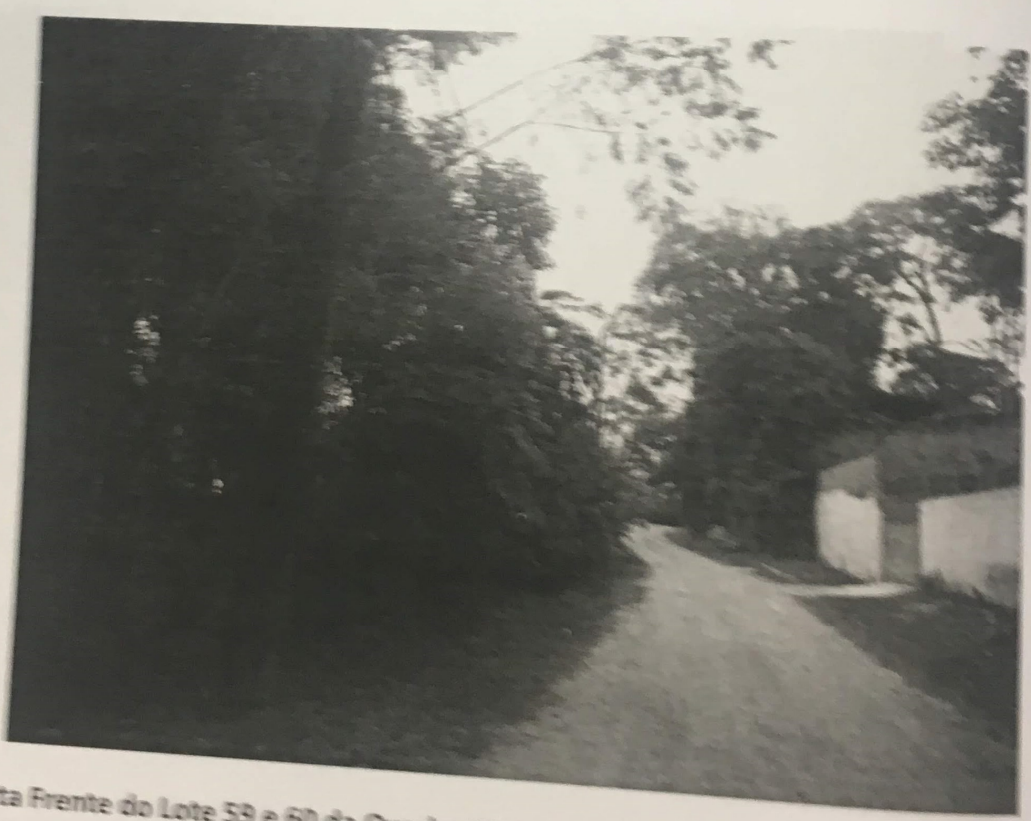


Foto Vista Frente do Lote 59 e 60 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda dos Pinheiros

100.261

60460

ANEXO 1 - folha 5

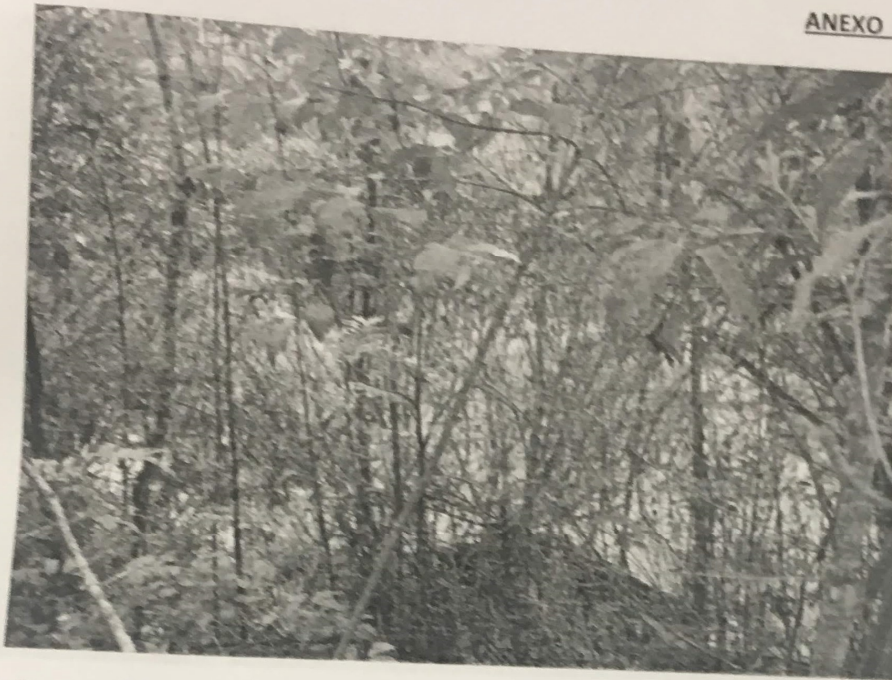


Foto Vista Frente dos Lotes 47 e 48 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glicínias



Foto Vista Frente dos Lotes 47 e 48 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glicínias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://lesaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



Foto Vista Frente dos lotes 47 e 48 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria -
Alameda das Glicínias

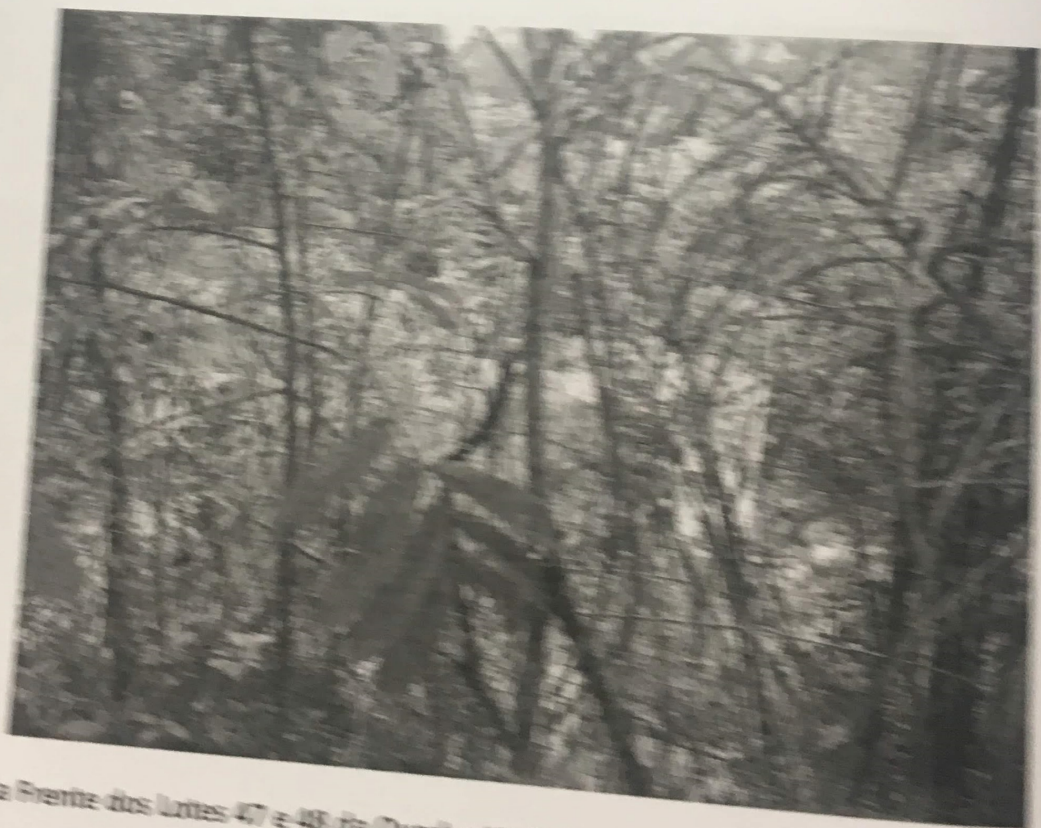


Foto Vista Frente dos lotes 47 e 48 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria -
Alameda das Glicínias

12a 261

605

ANEXO 1 - folha 7

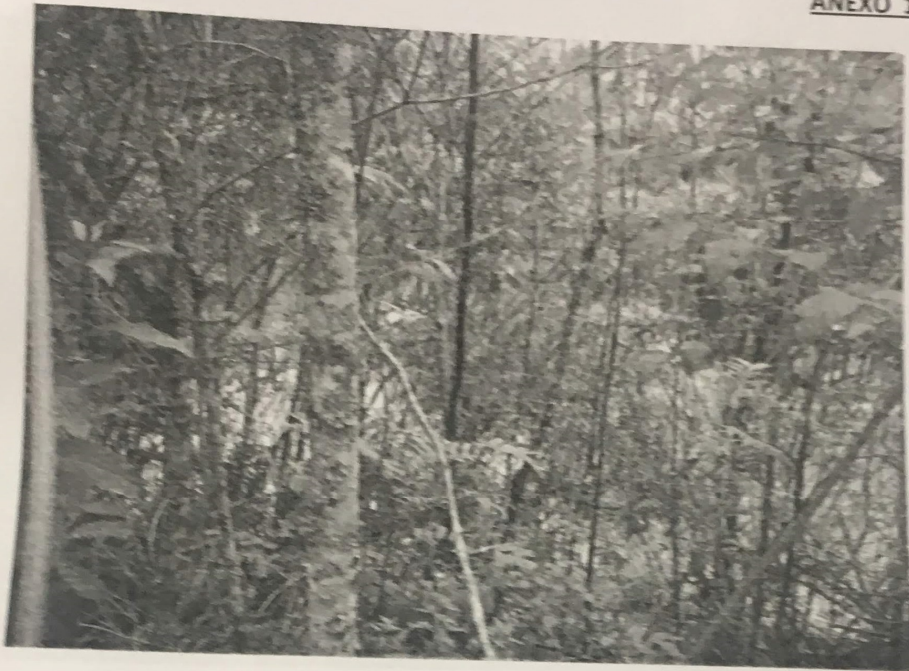


Foto Vista Frente dos Lotes 47 e 48 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glicínias



Foto Vista Frente dos Lotes 43 e 44 da Quadra 15 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glicínias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.jusp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



Foto Vista Frente dos Lotes 47 e 48 da Quadra 25 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glórias

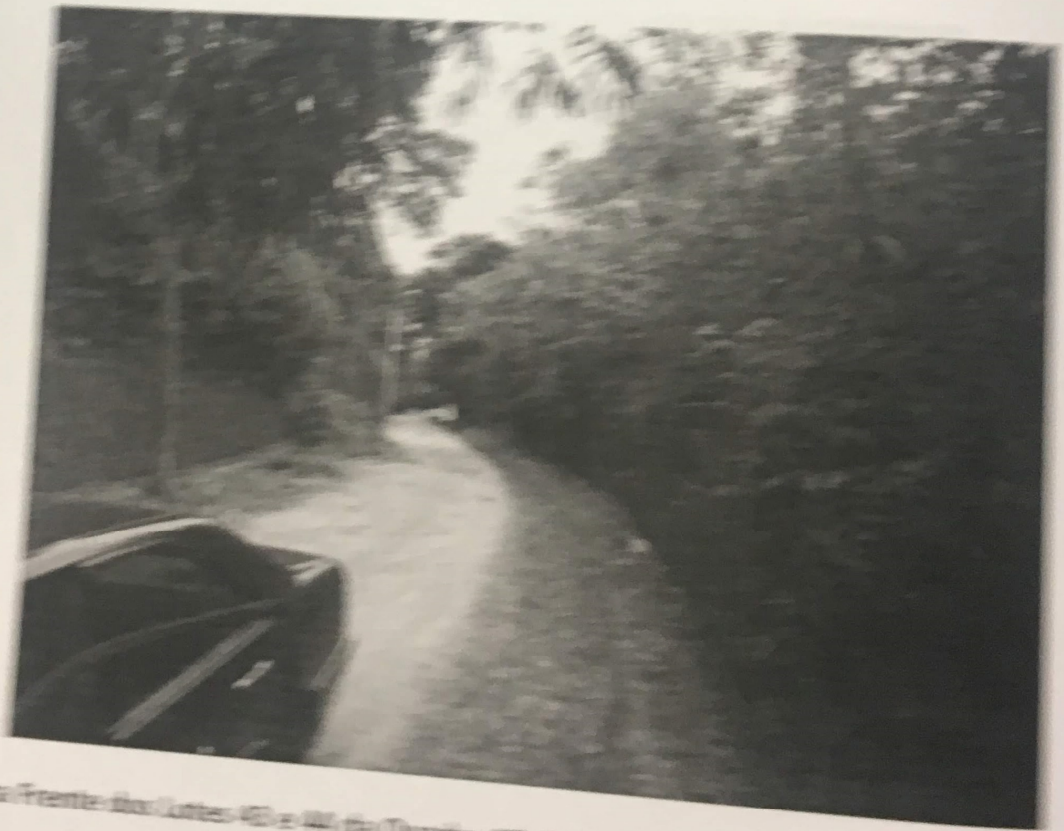


Foto Vista Frente dos Lotes 49 e 44 da Quadra 25 do Loteamento Cinco Lagos de Santa Maria - Alameda das Glórias

10n 261

606 80

ANEXO 1 - folha 9

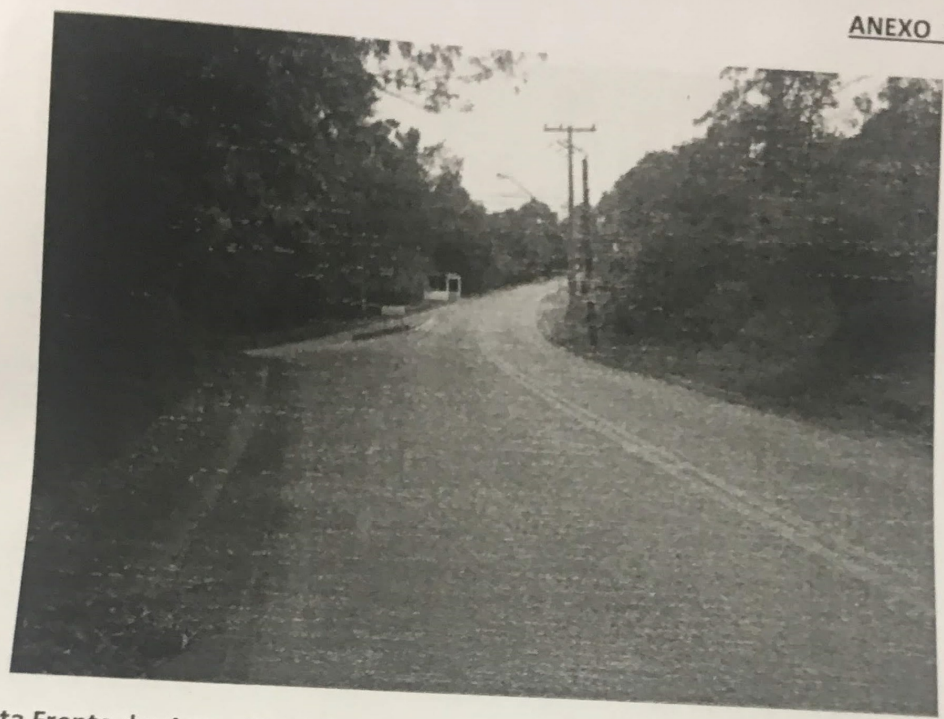


Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

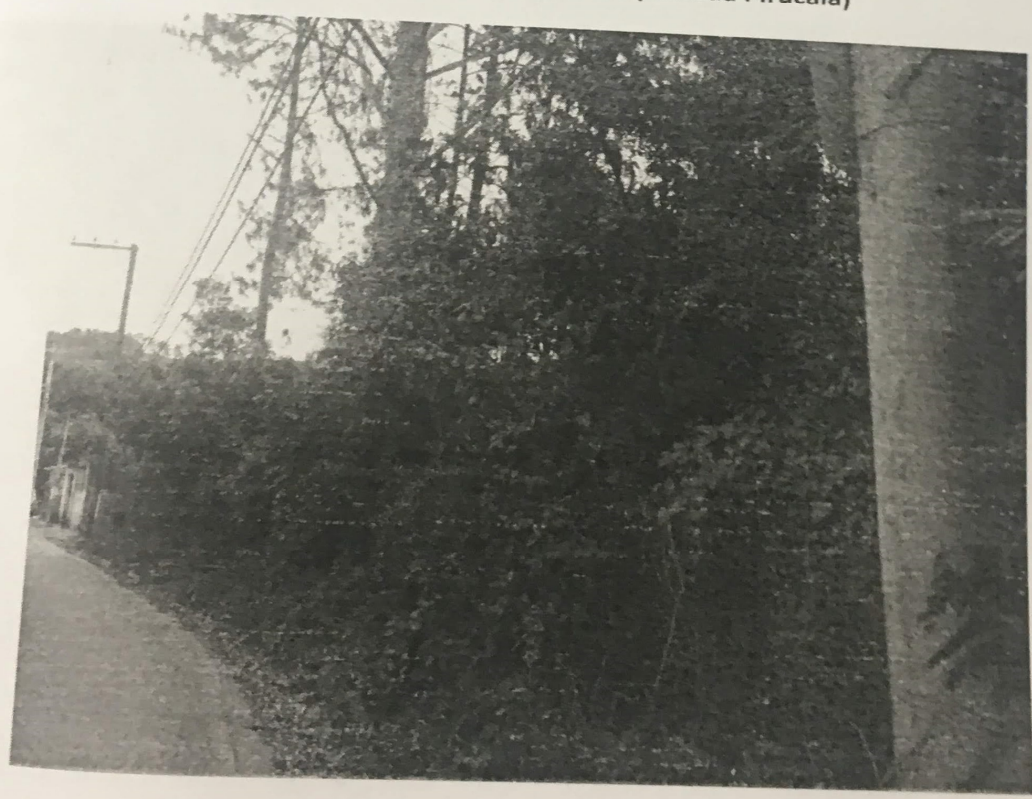
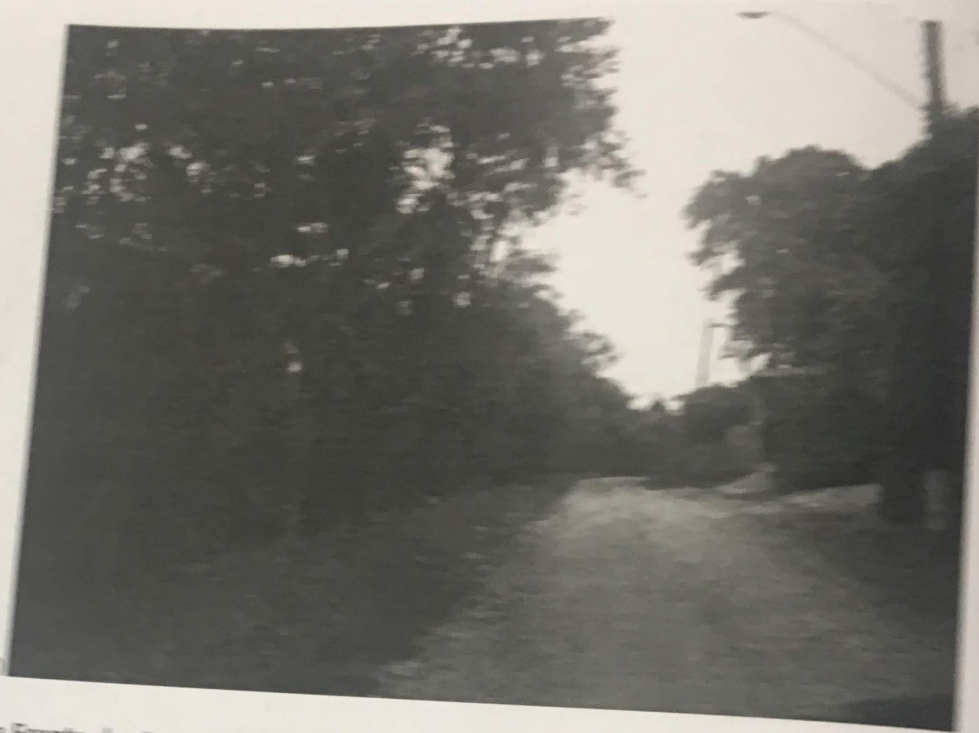


Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



10

Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

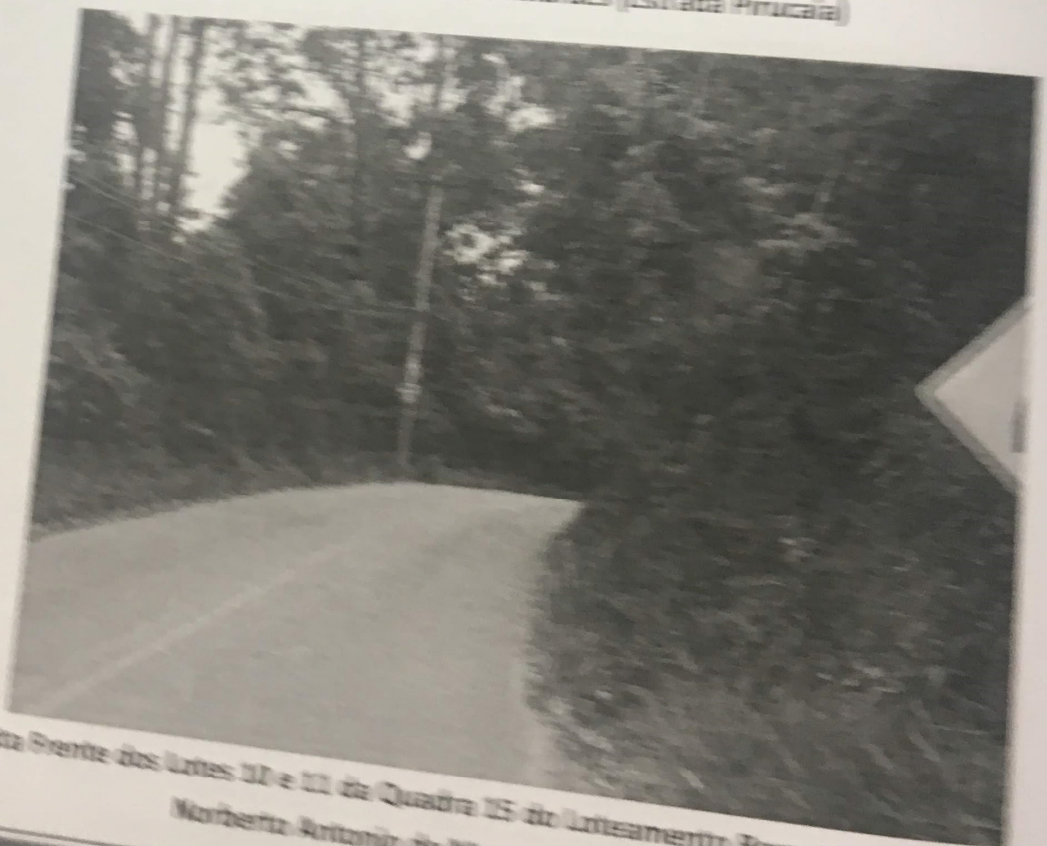


Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

607 8

ANEXO 1 - folha 11

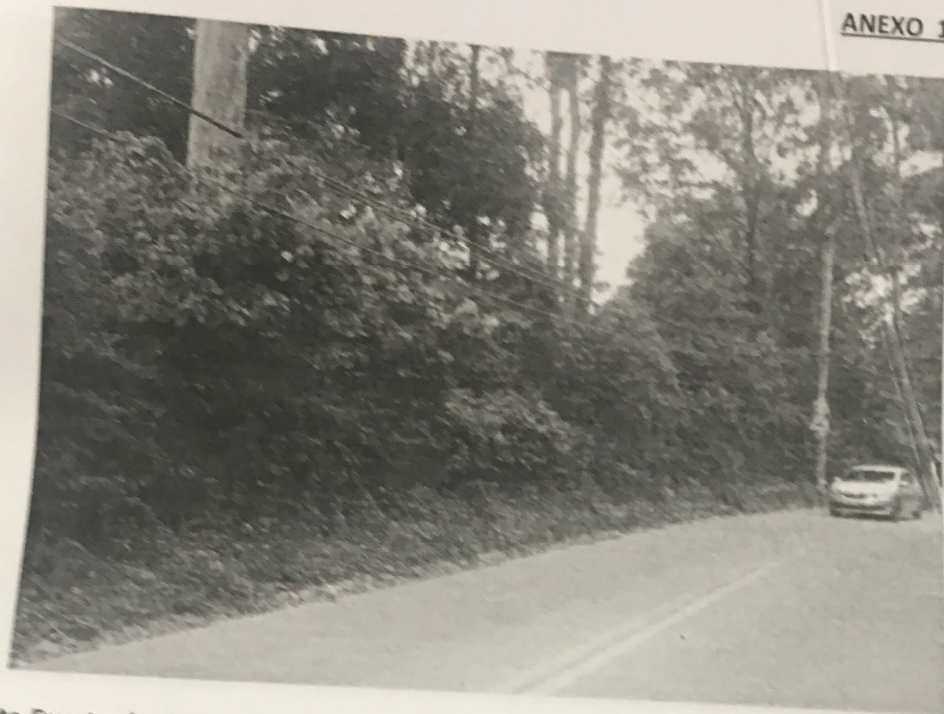


Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)



Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2. Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.

10a 261

608

ANEXO 1 - folha 13

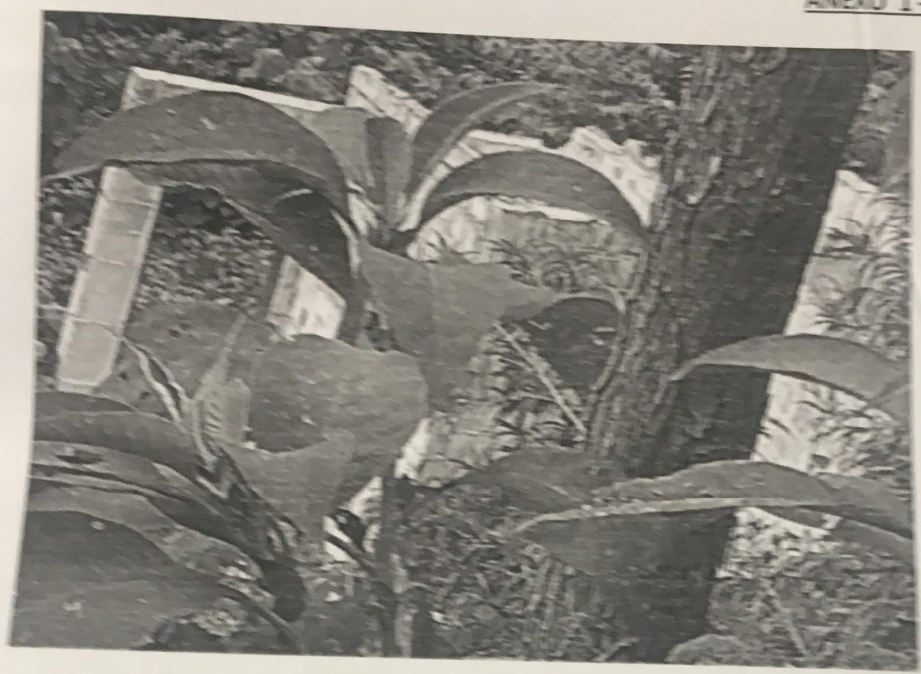


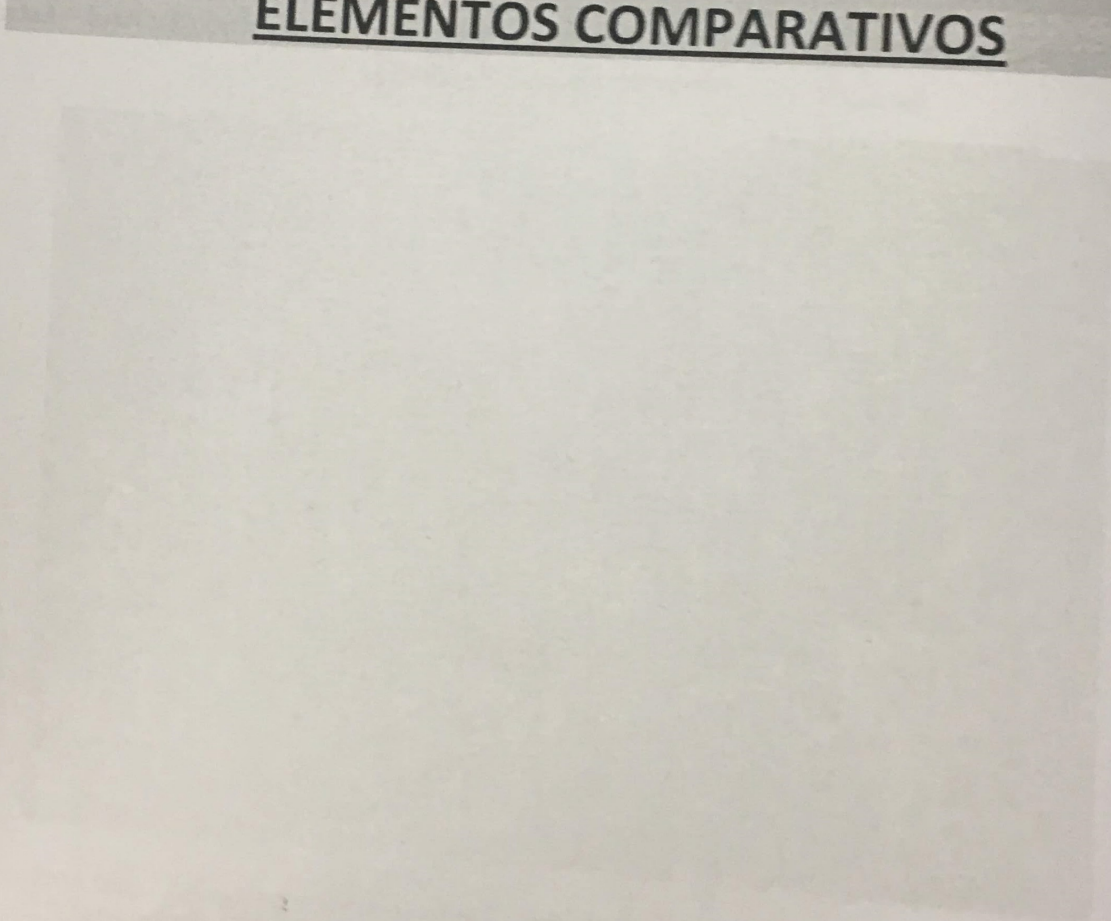
Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes



Foto Vista Frente dos Lotes 10 e 11 da Quadra 15 do Loteamento Recanto Céu Azul - Estrada Norberto Antonio de Moraes (Estrada Pirucaia)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/fpd/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000934-87.2017.8.26.0336 e código 26C99A2.


PESQUISA IMOBILIÁRIA /
ELEMENTOS COMPARATIVOS



PESQUISA IMOBILIÁRIA

01. FONTES DE INFORMAÇÃO - IMOBILIÁRIAS:

a.) **JMP IMÓVEIS - COMPRA, VENDA E ADM S/C:**




11-99936-3792
11-4604-4262

Atendimento
para você.

Atendimento
por e-mail

JMP Imóveis Creci 16.691
Mairiporã - SP CEP 07600-000

b.) **M.REIS IMÓVEIS:**




Central de Vendas 11-4485-3451 / 99543-3095 / 97555-7047

M. Reís Imóveis - Creci 80.202

CRECI 80.202 IMÓVEIS

c.) **LOPES SOARES - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:**




Lopes Soares
Negócios Imobiliários

Central de Vendas (11)4604-8207 / (11)99532-5415 / (11)99745-1410

Desp. 4 fol

Lopes Soares Negócios Imobiliários - Creci 126.530
Rua Professor Zuleika Jurek Thiele, 475 - Centro
Mairiporã - SP CEP 07600-000

d.) **FARAH LEMOS - IMÓVEIS:**




CRECI 84.947

FARAH LEMOS
Imóveis em Mairiporã e Região

Central de Atendimento
(11) 4604-3061 e (11) 4419-2815

Avenida Leonor de Oliveira, 485 Centro
Mairiporã - SP CEP 07600-000


e.) **EXATA IMÓVEIS:**



Boa tarde, seja muito bem vindo ao nosso site!

Exata Imóveis
Rua Ipanema 182 Centro Mairiporã / 11-4604-2680 / CRECI: 89264

f.) **ICA IMÓVEIS:**



ICA
IMÓVEIS
23 ANOS

Ica Imóveis Mairiporã
Alameda Tibiriça 133 Centro Mairiporã / 11-46044534 / 46044320 / CRECI: 13837

g.) **ROMÃO IMÓVEIS:**



CRECI 1.4876

Romão
Imóveis

Av. Tabelaio Passarella, 272
Centro - Mairiporã - SP
Venha Viver em Mairiporã CEP: 07600-000

h.) **WT - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:**



Jania Manuela
Consultora de Vendas
CRECI 126.471

4604-2141
Nettel: 94790-2134

E-mail: wttopografia@yahoo.com.br

Rua Reijiro Shimura, 83 - Vila Ipanema - Mairiporã - SP
www.agenciaicamair.com.br - Rua Avançada, 17

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

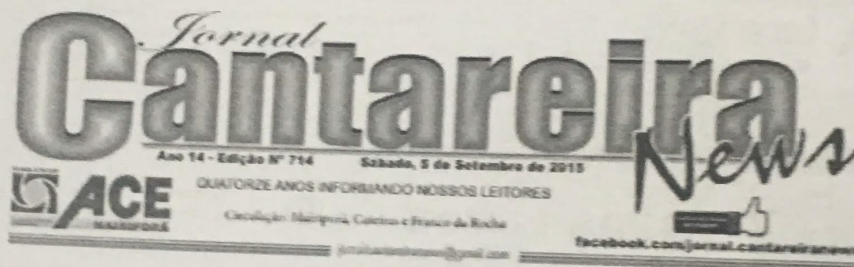
PESQUISA IMOBILIÁRIA

02. FONTES DE INFORMAÇÃO - JORNAIS:

a.) Jornal "CIDADE DE MAIRIPORÃ" - Classificados



b.) Jornal "CANTAREIRA NEWS" - Classificados:



c.) Jornal "CORREIO JUQUERY" - Classificados:



03. FONTES DE INFORMAÇÃO - OPINIÕES DE VALOR:

► Opiniões de valor : DIVERSOS MORADORES aleatórios do Loteamento "RECANTO CÉU AZUL" e do "JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA", Bairro Pirucaia, Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP,

630
8

ANEXO 3

HOMOGENEIZAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

Ins. 144
- SP
1.113-2

Folha 2

AZUL" e
ona de

Folha

PESQUISA IMOBILIÁRIA

a.) Para o Loteamento "RECANTO CÉU AZUL"

02. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIÃO:

R\$ 53,00 a R\$ 87,00 , o metro quadrado

03. MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA:

- Limite superior = 30% acima = R\$ 91,00

- Limite inferior = 30% abaixo = R\$ 49,00

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\$ 70,00 (setenta reais), por metro quadrado,

b.) Para o Loteamento "JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA"

04. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIÃO:

R\$ 75,00 a R\$ 120,00 , o metro quadrado

05. MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA:

- Limite superior = 30% acima = R\$ 126,75

- Limite inferior = 30% abaixo = R\$ 68,25

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\$ 97,50 (noventa e sete reais e cinquenta), por metro quadrado,

06. HOMOGENEIZAÇÃO PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA:

Utilizaremos:

- Fator de Topografia : $F(\text{top})$ e Fator da fonte : $F(f)$

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 : lotes urbanos de 1000,00 a 2000,00 m2;
- Topografia : aclave / declive até 15% (intermediário);
- Aproveitamento : residencial;
- Situação : Normal - " meio de quadra ";
- Superfície : Seca, de boa consistência ;
- Melhoramentos Públicos : os convencionais, inclusive asfalto, guias e sarjetas

VIZINHANÇA :

Padrão Construção	BOM	Escolas	PRÓXIMA
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	PRÓXIMO
Atividades Incômodas	NÃO	Estacionamento	SIM
Arborização/Área verde	SIM	Transito	BOM

SERVICIOS URBANOS DISPONÍVEIS :

Pavimentação	X	Iluminação Públ	X	Rede de água	X	Limpeza Pública	X	Coleta lixo	X
Passeio	X	Rede elétrica	X	Rede esgoto	X	Telefone	X	TV a cabo	X
Guias/sarjetas	X	Gás encanado		Rede pluvial	X	Transp. Coletivo	X	Outros	

MELHORAMENTOS LOCAIS :

Escola	X	Posto de Saúde	X	Comércio	X	Banco	X	Área lazer	X	Segurança	X
--------	---	----------------	---	----------	---	-------	---	------------	---	-----------	---

ZONEAMENTO MUNICIPAL :

Zona Urbana Consolidada (ZUR): São áreas centrais do Município, onde se deu o início da urbanização, atualmente atendidas com boa infraestrutura urbana, que concentram os melhores níveis de emprego e incorporam as áreas ou faixas de Classes A e B, estabelecidas pelos arts. 4º e seguintes da Lei Estadual nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, que delimita as áreas de proteção, relativas aos mananciais, cursos e demais reservatórios de água, a que se refere o art. 2º da Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975.

- Região geo-econômica = Loteamento "**RECANTO CÉU AZUL**" e do "**JARDIM 5 LAGOS DE SANTA MARIA**", Bairro Pirucaia, Condomínios de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã - SP,

- Características de zona :

- Densidade : Alta
- Tipo : Lotes
- Padrão : Bom
- Profundidades : Min = 20,00 m , Máx = 50,00 m
- Testada ref. : 10,00 m

612 e

ANEXO 5

MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53 .
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

fls. 148
- SP
01.113-2

Folha 1

em na

X

a infra-
os arts. 4º e
demais

DE SANT/
e Comarc

Folha

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Capa, Cop. N. Paulo, em 5/10/1984. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior - (Benedita Antonia de Moraes).

2.6-81-Mairiporã, 12 de Janeiro de 1.987. Por Esp.Publ. de 14/11/1984, lavrada nas Notas do 1.º Tab. S. Paulo, Livro 1123, fls. 10, os Proprietários SHIGEMU TORIIOE e a KIMIKO TORIIOE, brasileiros, eis do comércio, Ced. Ident. R.G. 1.412.741-SSP-SP, digo, R.G. 1.412.739-SSP-SP, eis do lar, Ced. Ident. R.G. 1.412.741-SSP-SP e CPF/Nº como 120.199.508-63, casados sob comunhão de bens, antes da Lei 6915/77, sep. e Somia, na Cap. S. Paulo, S. Conselheiro Furtado, 131, TRANSMITIAM DEFINITIVAMENTE, a título de Venda e Compra, o imóvel matriculado, a RUBENS MIRANDA DE CARVALHO, uma parte ideal equivalente a 25% e ROGÉRIO BLANCO FERREZ, uma parte ideal equivalente a 75%, retro qualificados, pelo valor de Cr\$ 29.60. Venal Cr\$ 24.131.00, digo, Cr\$ 24.131.60. Condições do título. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior - (Benedita Antonia de Moraes).

Av.7-81-Mairiporã, 12 de Janeiro de 1.987. Froudo a presenty, devidamente autorizada pela escritura que dou origem no R. 6 supra, para constar que no imóvel matriculado existe um prédio residencial (casa de casarão), com a área de 83,80 m², construído anteriormente ao ano de 1.965, conforme Certidão expedida pela Prof. Munic. Mairiporã, em 02/5/1984, que fica arquivada neste Cartório. Valor Venal Cr\$ 10.000,00; dou fé. A Oficiala Maior - (Benedita Antonia de Moraes).

2.8-81-Mairiporã, 15 de Janeiro de 1.987. Por Esp.Publ. de 14/11/1987, lavrada nas Notas do 2.º Tab. Mairiporã, Livro 44, fls. 193/196, os proprietários RUBENS MIRANDA DE CARVALHO, retro qualificado, RUBENS GUIMARÃES DA ROCHA E SILVA, brasileiro, advogado, casado sob comunhão pessoal de bens, na vigência da Lei 6915/77 com MARIA EDITH DE ARAUJO MANGUEIRA DA ROCHA E SILVA, a qual assistiu e/o no título, brasileira, advogada, Ced. Ident. R.G., digo, advogada, Cr\$ 25.283-SP e 61-797-SP, respectivamente e CPF/Nº 131.034.258-68 e Somia, a res. na Praça Fernandes Pacheco, 3, 9º (9º) andar, Santos, Est. S. Paulo e ROGÉRIO BLANCO FERREZ, retro qualificado e a/ª SONIA MARIA MONTEZINI BLANCO, Cr\$ 10.000-SP, CPF/SP 034.914.958-40, advogada, endereço retro, TRANSMITIAM DEFINITIVAMENTE, a título de Venda e Compra, o imóvel matriculado a RUBENS WEINERILL, Ced. Ident. R.G. 359.740-SSP-SP e CPF 014.666.112-72, brasileiro, industrial, casado sob comunhão de bens, antes da Lei 6915/77 com MARIE DE OLIVEIRA WEINERILL, Ced. Ident. R.G. 1.843.468-SSP-SP, ma. e Somia, na R. Dr. João Nicolson Chaves Neto, 163, Bairro Cidade Jardim, nesta cidade, pelo valor de Cr\$ 24.131,60. Condições do título. Venal o mesmo. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior - (Benedita Antonia de Moraes).

Esta matrícula encontra-se no Livro nº 2 do Registro Geral (SISTEMA DE FICHAS), no R. 09, Mairiporã, 10 de agosto de 2010. O 2.º Substituído (Sr. WALDIR CORDEA).

Pag.: 002/005
Certidão na última página

11982-6-AA 075499



Folha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

CIDADE DE MAIRIPORÁ - SP.
DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA: 81

FOLHA: 1

LIVRO Nº 2 -

10 de agosto de 2010

REGISTRO GERAL

Continuação da MATRÍCULA nº 81 - Livro nº 2, fls. 81/verso - PRÉDIO RESIDENCIAL com área de 83,80 m2 e respectivo terreno formado pelo LOTE nº 10 da QUADRA "J", do loteamento "RECANTO DO CÉU AZUL", com área de 1.480,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 04 16 08 10.-

R. 09/M. 81. Mairiporá, 10 de agosto de 2010.

Nos termos do Formal de Partilha (2a. via), datado de 16 de outubro de 2009, assinado pela Dra. Carla Zoéga Andreatta Coultio, MMª Juíza de Direito da Primeira Vara Judicial desta comarca de Mairiporá, SP, aditado aos 07 de julho de 2010 e assinado pela mesma MMª Juíza de Direito, expedido nos autos da ação de INVENTÁRIO - PROCESSO nº 338.01.1996.001105-2/000000-000 - ORDEM nº 645/1996 - dos bens deixados por falecimento do Sr. RUBENS WEINGRILL, já qualificado, ocorrido no dia 27 de setembro de 1996, que tramitou perante o r. Juízo de Direito supracitado, consta que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$21.003,30, foi partilhado na proporção de Metade Ideal para a viúva meira **NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL**, brasileira, viúva, médica, RG. nº 1.845.468-9, CPF/MF. nº 065.865.728-24, residente e domiciliada na Alameda dos Fieiros, nº 125, Jd. Cinco Lagos de Santa Maria, em Mairiporá, SP; e, Parte Ideal de 1/3 (um terço) para CADA UM dos seguintes herdeiros filhos: 1.- **CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO**, brasileira, médica, RG. nº 11.925.331-2 e CPF/MF. nº 083.642.938-93, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 5.223.223-2, inscrito no CPF/MF. sob nº 074.815.068-03, residentes e domiciliados na Rua João Nicolau Chama Neto, nº 163, Mairiporá, SP; 2.- **ARTHUR WEINGRILL NETTO**, brasileiro, engenheiro, RG. nº 9.559.399, CPF/MF. nº 034.620.598-07, casado pelo regime de Separação de Bens, em 10.08.1995, consoante Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 379, Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório, com **Estela Maria Gil Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 14.999.480-1, CPF/MF. nº 267.957.578-66, residentes e domiciliados na Rua Maranduba, nº 455, Mairiporá, SP; e, 3.- **FERNANDO WEINGRILL**, brasileiro, do Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 5.515/77, com **Claudia da Silva Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 17.928.023, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.325.748-75, residentes e domiciliados na Alameda das Orquídeas, nº 370, Jardim São Gonçalo, Mairiporá, SP, conforme PARTILHA homologada por r. sentença datada de 26 de fevereiro de 2004, transitada em julgado no dia 02 de abril de 2004. Valor Venal correspondente a 50%: R\$14.325,95. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA).-

PROTÓCOLO NÚMERO: 69.301.DATA DE ENTRADA: 17.06.2.014.
TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TÍTULO DE DOAÇÃO.
R. 10/Matr. nº 81. Mairiporá, 25 de junho de 2.014. Por Escritura Pública lavrada em data de 09 de junho deste ano, Livro nº 227, Fls 199/204 das Notas do SE GUNDO SERVIÇO NOTARIAL local, os proprietários NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL,
Continua no Verso

Pag. 003006
Certidão na última página

Cartão de Registro de Imóveis e Anexos
Cidade de Mairiporá - SP

11982-6 - AA 075498



SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO (DELEGADO) INSCRIÇÃO CREJ Nº 11.892-8

MATRÍCULA 81 TABELA 2 LIVRO Nº 2 - 25 de julho de 2017 REGISTRO GERAL

O Escrevente: (HENRIQUE CAMARGO DARTO), O Oficial: (ARMANDO CARNEIRO FILHO)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 e não ser o antes referido, não consta registro algum do Hipotecas em vigor no registro e livro real que os proprietários acima referidos, figuraram como devedores, gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenham(s) por qualquer título alienado dito imóvel, não constando também registro algum de penhor, sequestro ou arresto, no mesmo do registro em ação real ou penhor, hipotecária, com ou sem escritura) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 e 1º da Lei 6.015/73, do Registro Público. O referido é verdade e eu o certifico. Pesquisado por _____, assinado e conferido e emitido pelo Oficial _____

25 JUL 2017

- OFICIAL
- Armando Carneiro Filho
 - Substitutos
 - 1º Waldir Corrêa
 - 2º Irene de Moraes Veronesi
 - 3º Armando Carneiro Neto
 - Escreventes
 - Bruno Corrêa
 - Walter Pires Batista Júnior

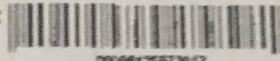
Oficial do Registro de Imóveis e Averbas
Comarca de Mairiporã - SP

11982-6-AA 075497

Ao Oficial...	R\$ 29,93
Ao Estado...	R\$ 08,51
Ao IPESP...	R\$ 5,82
Ao Reg. Civil...	R\$ 01,59
Ao Trib. Just.	R\$ 02,05
Ao ISS...	R\$ 00,89
Ao FUND...	R\$ 01,44
Total.....	R\$ 50,22

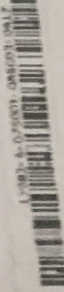
SELAS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 16:45:33 horas do dia 25/07/2017.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (N.B.C.G.J.S.P., XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão:



00069125872617

Pag.: 005005



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIL TON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

657 ee

Anexo 5 - folha 9

fls. 43

MATRÍCULA: 16.724 FOLHA: 2º FOLHA

na Rua João Nicolau Chama Neto, nº 163, Mairiporã, SP; 2.º **ARTHUR WEINGRILL NETO**, brasileiro, engenheiro, RG. nº 9.559.399, CPF/MF. nº 034.620.598-07, casado pelo regime de Separação de Bens, em 10.08.1995, consoante Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 379, Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório, com **Estela Maria Gil Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 14.999.480-1, CPF/MF. nº 267.957.578-46, residentes e domiciliados na Rua Maranduba, nº 455, Mairiporã, SP; e, 3.º **FERNANDO WEINGRILL**, brasileiro, do comércio, RG. nº 8.320.462, CPF/MF. nº 078.057.208-43, casado no regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **Claudia da Silva Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 17.928.023, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.325.748-75, residentes e domiciliados na Alameda das Orquideas, nº 370, Jardim São Gonçalo, Mairiporã, SP, conforme PARTILHA homologada por r. sentença datada de 26 de fevereiro de 2004, transitada em julgado no dia 02 de abril de 2004. Valor Venal correspondente a 50%: R\$7.528,00. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA).-

PROTOCOLO NUMERO: 69.301. DATA DE ENTRADA: 17.06.2.014.

TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TÍTULO DE DOAÇÃO.

R. 07/Matr. nº 16.724. Mairiporã, 25 de junho de 2.014. Por Escritura Pública lavrada em data de 09 de junho deste ano, Livro nº 227, Fls. 199/204 das Notas do SE GUNDO SERVIÇO NOTARIAL local, os proprietários: NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL; ARTHUR WEINGRILL NETO sua mulher ESTELA MARIA GIL WEINGRILL; CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO; FERNANDO WEINGRILL e sua mulher: CLAUDIA PEREIRA WEINGRILL, todos já referidos e qualificados nesta matrícula, TRANSMITIRAM, definitivamente, à título de DOAÇÃO o imóvel todo para sua neta, sobrinha filha e nora, esposa e cunhada: **BIANCA WEINGRILL**, filha de Fernando Weingrill e de Claudia Pereira Weingrill, brasileira, solteira, maior e capaz, autônoma, R.G. nº 44.340.771-SSP SP e CPF/MF nº 397.172.238-58, residente e domiciliada na Alameda Ipê, nº 370-Jardim São Gonçalo-nesta cidade de Mairiporã e **ESTELA MARIA GIL WEINGRILL**, filha de José Augusto Gil e de Neide Guilharducci, brasileira, empresaria, R.G. nº 14.999 480-1-SSP/SP e CPF/MF nº 267.957.578-46, residente e domiciliada na Avenida Maranduba nº 455-Bourg Prince-bairro da Caceia-neste município de Mairiporã, atribuído o valor de **R\$:19.776,00 (dezenove mil setecentos e setenta e seis reais** sem nenhuma condição ou restrição, COM AS DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária por parte da Serventia de Notas. Declararam os Outorgantes que possuem outros bens e valores suficientes a suas subsistências e se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel. **Valor Venal: R\$: 19.776,00.** Dou fé. O Oficial: (ARMANDO CARNEIRO FILHO).=====

cont sua na folha 003

Pag.: 004005
Certidão na última página

liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
e documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
e documento é cópia do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.



1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA
16.473

FOLHA
N.º 2

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

Prefeitura Municipal de Mairiporã, em 11/10/1984, que fica arquivada neste Cartório. Valor Total Cz\$ 30.000,00, o que ora se fazi dou fé. A Oficials Maior:- (Denedita Antonia de Moraes)

R. 6-16.473-Mairiporã, 13 de janeiro de 1.957. Por Esc.Publ. de 15/L.digo. de 14/1/1987, lavrada nas Notas do 2º - Tab. Mairiporã, Livro 44, fls. 153/156, os proprietários ROBERTO MIRANDA DE CARVALHO, pai do qualificado; MARCELO GUIMARÃES DA ROCHA E SILVA, pai do qualificado, assistido por sua mulher com quem é casado sob comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 e/ou MARIA EDITH DE ARAÚJO MACHADO DA ROCHA E SILVA, CPF - 51.797-92 e OJG comum, endereço retro; ROGERIO BLANCO TRES, - pai do qualificado e s/m SONIA MARIA MONTEIRO BLANCO, OAB nº 30.900-SP e CPF/MF 934.914.558-40, brasileira, advogada, endereço retro, TRANSMITIRAM DEFINITIVAMENTE, a título de venda e compra, o imóvel matriculado a RUBENS WEINGRILL, Ced. Ident. R.G. 825.740-SSP-SI e CPF 014.666.310-72, brasileiro, industrial, - casado sob comunhão de bens, antes da Lei 6515/77 com NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL, Ced. Ident. R.G. 1.845.459-SSP-SF, res. e domic. na R. Dr. João Nicolau Chamma Neto, 163, Bairro Cidade Jardim, nesta cidade, pelo valor de Cz\$ 66.870,00. Temel o mesmo. Condições do título. O referido é verdade e dou fé. A Oficials Maior:- (Denedita Antonia de Moraes).-

R. 07/M. 16.473. Mairiporã, 10 de agosto de 2010.
Nos termos do Formúl de Partilha (2a. via), datado de 16 de outubro de 2009, assinado pela Dra. Carla Zoéga Andreatta Coelho, MMª Juiza de Direito da Primeira Vara Judicial desta comarca de Mairiporã, SP, aditado aos 07 de julho de 2010 e assinado pela mesma comarca de Mairiporã, SP, aditado aos 07 de julho de 2010 e INVENTÁRIO - PROCESSO nº 338.01.1996.001106-2/000000-000 - ORDEM nº 645/1996 - dos bens deixados por falecimento do Sr. RUBENS WEINGRILL, já qualificado, ocorrido no dia 27 de setembro de 1996, que tramitou perante o r. Juízo de Direito supracitado, consta que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$23.943,92, foi partilhado na proporção de Metade Ideal para a viúva meeira NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL, brasileira, viúva, médica, RG. nº 1.845.468-9, CPF/MF. nº 055.885.728-24, residente e domiciliada na Alameda dos Pinheiros, nº 125, Jd. Cinco Lagos de Santa Maria, em Mairiporã, SP; e, Parte Ideal de 1/3 (um terço) para CADA UM dos seguintes herdeiros filhos: 1.- CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO, brasileira, médica, RG. nº 11.926.331-2 e CPF/MF. nº 083.642.938-93, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RUI SERDEIRA SABINO, brasileiro, engenheiro, RG. nº

Continua no Verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mairiporã - SP

11982-6 - AA 075435



Pag.: 003/005
Certidão na última página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

MATRÍCULA 16.473 FOLHA 2 verso

S. 223.223-2, inscrito no CPF/MF. sob nº 074.816.008-03, residentes e domiciliados na Rua João Nicolau Chama Neto, nº 153, Mairiporã, SP; 2.- **ARTHUR WEINGRILL NETO**, brasileiro, engenheiro, RG. nº 9.559.399, CPF/MF. nº 034.620.598-07, casado pelo regime de Separação de Bens, em 10.08.1995, consoante Escritura de Pacto Antanupcial registrada sob nº 379, Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório, com **Estela Maria Gil Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 14.999.480-1, CPF/MF. nº 267.957.578-46, residentes e domiciliados na Rua Maranduba, nº 455, Mairiporã, SP; e, 3.- **FERNANDO WEINGRILL**, brasileiro, do comércio, RG. nº 8.320.462, CPF/MF. nº 078.057.208-43, casado no regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **Claudia da Silva Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 17.928.023, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.325.748-75, residentes e domiciliados na Alameda das Orquideas, nº 370, Jardim São Gonçalo, Mairiporã, SP, conforme PARTILHA homologada por r. sentença datada de 26 de fevereiro de 2004, transitada em julgado no dia 02 de abril de 2004. Valor Venal correspondente a 50%: R\$43.287,93. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA).

PROTÓCOLO NÚMERO: 69.301 DATA DE ENTRADA: 17.06.2.014.

TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TÍTULO DE DOAÇÃO.

R. 08/Matr. nº 16.473. Mairiporã, 25 de junho de 2.014. Por Escritura Pública lavrada em data de 09 de junho deste ano. Livro nº 227, Fls. 199/204 das Notas do SE GUNDO SERVIÇO NOTARIAL local, os proprietários: NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL; ARTHUR WEINGRILL NETO sua mulher ESTELA MARIA GIL WEINGRILL, CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO; FERNANDO WEINGRIEL e sua mulher: CLAUDIA PEREIRA WEINGRILL, todos já referidos e qualificados nesta matrícula, **TRANSMITIRAM**, definitivamente, à título de **DOAÇÃO** o imóvel todo para sua **neta, sobrinha filha e nora, esposa e cunhada: BIANCA WEINGRILL**, filha de Fernando Weingrill e de Claudia Pereira Weingrill, brasileira, solteira, maior e capaz, autônoma, R.G. nº 44.340.771-SSP SP e CPF/MF nº 397.172.238-58, residente e domiciliada na Alameda Ipê, nº 370-Jardim São Gonçalo-nesta cidade de Mairiporã e **ESTELA MARIA GIL WEINGRILL**, filha de José Augusto Gil e de Neide Guilharducci, brasileira, empresária, R.G. nº 14.999 480-1-SSP/SP e CPF/MF nº 267.957.578-46, residente e domiciliada na Avenida Marambuba nº 455-Bourg Privee-bairro da Caceia-neste município de Mairiporã, atribuído o valor de **R\$113.819,77 (cento e treze mil oitocentos e dezenove reais e setenta e sete centavos)**, sem nenhuma condição ou restrição, COM AS DEMAIS CONDIÇÕES CONSTANTES DO TÍTULO. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária por parte da Serventia de Notas. Declararam os Outorgantes que possuem outros bens e haveres suficientes à suas subsistências e se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel. Valor Venal: R\$113.819,77. Dou fé. O Oficial: (ARMANDO CARNEIRO FILHO).

continua na folha 002 (verso, 003)

Pag.: 004/005
Certidão na última página



1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE SÃO PAULO - S. P.

DEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO

ENCROUQUE

MATRÍCULA
16.477

FOLHA
001

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO constituído pelos lotes n.ºs. 59 e 60 da QUADRA "15", do loteamento denominado "Jardins 5 Lagos de Santa Maria", situado no Bairro Piruzia, neste distrito, município e comarca de Itaiporã, SP, com área total de 3.177,00 m² (três mil, setecentos e setenta e sete metros quadrados), de acordo com a Rua n.º 5, onde mede / - 40,00 metros, de frente do lado direito de quem da rua olha para o terreno / - 56,00 metros, onde confronta com o lote n.º 58; no lado esquerdo mede 80,00 metros, onde divide em toda a extensão com Terogino Terogini; e, nos fundos onde divide com os lotes 49, 50 e 51, mede 65,50 metros. Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob o n.º 04 221559 e 04 221560. / - - - - -

PROPRIETÁRIA: CONSTRUTORA ADOLFO LEONARDO S/A., atual denominação de / - Cal Empreendimentos Ltda., com sede na Capital deste Estado, à R. Gal. Jardim, n.º 703, 1.º andar, CX/MP. n.º 61.022.042/0001-16, com seus Estatutos Sociais Alterados conforme Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21/10/1977, registrada na JUCEB sob n.º 695.832/77, em 10/11/77 e incorporação por AB de 15/12/1976, registrada na mesma JUCEB sob n.º 669. / - - - - -

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição n.º 69.796 da 6.ª Circunscrição Imobiliária da comarca da Capital deste Estado, onde o lote, em seu registro sob n.º 115.- Dou fe. Itaiporã, SP, 17 de agosto de 1.981. - (Armando Carneiro Filho) (Walter Corrêa). O Oficial

R.01 - N.º 16477 - Itaiporã, 13 de agosto de 1.981. -
Pela escritura lavrada aos 11/7/1981, às fls. 152, 1.º 1261, -

no 3.º Cart. de Notas de S. Paulo, Capital, a proprietária acima referida e qualificada, **FRANWITIU**, a título de venda e compra, o imóvel todo objeto desta matrícula, inclusive outros, a **WENYS MIRANDA DE CARVALHO**, brasileira, divorciada, advogada, RJ. n.º 2.258.243-89, inscrita no CPF/MP. sob n.º 027.027.658-15, residente e domiciliada à R. Cabral, n.º 40, na cidade de Santos, SP; **MARCELO GUIMARÃES DA ROCHA V SILVA**, brasileiro, divorciado, advogado, QAB/SP. n.º 25263 e CPF/MP. n.º 151.054.158-68, residente e domiciliado na cidade de Santos, SP, à Praça Ferreira, s/n.º, à Praça Fernandes Pacheco, n.º 5, 1.º andar; e **ROSEIRO BLANCO PERES**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Santa Maria Horowitz Blanco, / - advogado, RJ. n.º 1.794.592-SP, CPF/MP. n.º 034.924.558/04, residente e domiciliado à R. Fernão Barbosa, n.º 61, na cidade de Santos, SP, pelo preço de R\$ 117.980,00, aí incluído o preço de outros terrenos, em cumprimento ao compromisso particular de venda e compra firmado aos 6/3/75, não registrado, que fica integralmente cumprido, com as cópias da escritura sendo o valor comercial deste registro R\$ 117.980,00; De acordo com o valor de R\$ 117.980,00 e três centavos e trinta e três milésimos na escritura.

continua no verso... -

Cartório de Registro de Imóveis e Notas - Itaiporã

11982-6 - M 075439

Pag. 20/203
Cópia na última página

16.477 001

seguinte proporção: 30% ao adquirente Rubens Miranda de Carvalho e 20% para cada um dos demais adquirentes. Comparação de escrituras como SEIZETE (17) DESTE: Francisco Escamim dos Almeida Neto, brasileiro, advogado, inscrita-ção, OAB/SP. n.º 52.514 e CVV/FF. n.º 017.061.288-40, residente e domiciliado/ a R. 5, s/n.º, na Jd. 5 Lame de Santa Maria, no Bairro Piruzalis, Heliópolis, SP, cedendo seus direitos oriundos do compromisso acima citado e em conseqüência à promessa de compra feita pelo contrato particular firmado aos 04/2/1984. Valor da cessão incluído outros terrenos: Cr\$23.979.120,00, sendo o valor proporcional: Cr\$4.129.853,32 (quatro milhões, cento e vinte e nove mil, oitocentos e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos). Valor: Cr\$8.812.400,00.- Dou fé. O Oficial: (Armando Carneiro Filho).

47.02/k.16.477.- Heliópolis, SP, 05 de novembro de 1.986.-
Pela escritura lavrada nos 02/09/1.986, fls.168/174, livro n.º 43, no 2.º Cart. de Notas Local, faz-se a presente averbação, para fins de cancelamento o seguinte: 1.º- Que a separação consensual de Marcelo Guimarães da Rocha e Silva foi convertida, diga, de Marcelo Guimarães da Rocha - Silva foi convertida em DIVÓRCIO, conforme averbação feita nos 03/07/1984 e origem do assento de casamento n.º 28.047, no Cartório do Registro Civil do 2.º Subdistrito da comuna de Santos, d/Estado, cuja certidão comprobatória fornecida pelo referido Cartório, datada de 29/10/1.986, fica arquivada - neste Cartório, por ser autentificada; 2.º- que, MARCELO GUIMARÃES DA ROCHA SILVA, no dia 08 de setembro de 1.984, no Cart. do Reg.Civil das Freguesas - Naturais de Santos/SP, no 1.º Subdistrito, contra matrimônio, pelo regime de comunhão parcial de bens com dona Edith de Azevedo Marques, a qual passou a registrar-se "EDITH EDITE DE AZEVEDO MARQUES DA ROCHA E SILVA", conforme consta da certidão de casamento n.º 16.425, de 08/09/1984, fornecida pelo referido Cartório, que aqui fica arquivada.- Dou fé. O Oficial: (Armando Carneiro Filho).

2.02/k.16.477.- Heliópolis, SP, 05 de novembro de 1.986.-
Nos termos da mesma escritura mencionada no 47.02, os proprietários Rubens Miranda de Carvalho, já qualificado; Marcelo Guimarães da Rocha Silva, já qualificado, assistido por sua mulher dona Maria Edith de Azevedo Marques da Rocha e Silva, brasileira, advogada, O.A.B. n.º61.797 e C.T.C. n.º 131.054.158-08, e Rogério Bianco Peres e sua mulher dona Lenita Maria Morozetti Bianco, já qualificados, TRAFUKIJEAN, a título de venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, a HEBERS WEINSTEIN, no n.º28.740, matrícula nº 118.002...

Pág: 012005
Certidão na última página

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
cópia do original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C98A2.

101.113-2

Folha 16

Ofício de Registro de Imóveis e Averbas
Comarca de Heliópolis - SP

11982-6-AA 075439

última página

Folha 8

Folha 83



1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

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

MATRÍCULA
16.477

FOLHA
002

VENCIMENTO
LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

R. 740, SP, CTC. nº 014.566.318-72, brasileiro, industrial, casado sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com dona / - Nair de Oliveira Weingrill, RG. 1.845.468, SP, residente e domiciliada em - R. Dr. João Nicolau Chama Neto, 163, Bairro Cidade Jardim, nesta cidade, - pelo preço proporcional de R\$31.621,15 (trinta e um mil, seiscentos e quinze reais e quinze centavos), com as condições da escritura, pela qual foram transmitidos outros lotes. - Valor Venal: R\$47.655,00. - Dou fé. - C. Lec. aut.: (WALDIR CORRÊA). O Oficial: (Armando Carneiro Filho).

R. 04/M. 16.477. Mairiporã, 10 de agosto de 2010.
Nos termos do Formal de Partilha (2a. via), datado de 16 de outubro de 2009, assinado pela Dra. Carla Zoëga Andreatta Coelho, MMª Juíza de Direito da Primeira Vara Judicial desta comarca de Mairiporã, SP, aditado aos 07 de julho de 2010 e assinado pela mesma MMª Juíza de Direito, expedido nos autos da ação de INVENTÁRIO - PROCESSO nº 338.01.1996.001106-2/000000-000 - ORDEM nº 645/1996 - dos bens deixados por falecimento do Sr. RUBENS WEINGRILL, já qualificado, ocorrido no dia 27 de setembro de 1996, que tramitou perante o r. Juízo de Direito supracitado, consta que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$45.328,80, foi partilhado na proporção de Metade Ideal para a viúva meelra NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL, brasileira, viúva, médica, RG. nº 1.845.468-9, CPF/MF. nº 065.885.728-24, residente e domiciliada na Alameda dos Pinheiros, nº 125, Jd. Cinco Lagos de Santa Maria, em Mairiporã, SP; e, Parte Ideal de 1/3 (um terço) para CADA UM dos seguintes herdeiros filhos: 1.- CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO, brasileira, médica, RG. nº 11.926.331-2 e CPF/MF. nº 083.642.938-93, casada no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com RUI SERDEIRA SABINO, brasileiro, engenheiro, RG. nº 5.223.223-2, inscrito no CPF/MF. sob nº 074.816.068-03, residentes e domiciliados na Rua João Nicolau Chama Neto, nº 163, Mairiporã, SP; 2.- ARTHUR WEINGRILL NETTO, brasileiro, engenheiro, RG. nº 9.559.399, CPF/MF. nº 034.620.598-07, casado pelo regime de Separação de Bens, em 10.08.1995, consoante Escritura de Pacto Antenupcial registrada sob nº 379, Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste Cartório, com Estela Maria Gil Weingrill, brasileira, comerciante, RG. nº 14.999.480-1, CPF/MF. nº 267.957.578-46, residentes e domiciliados na Rua Meranduba, nº 455, Mairiporã, SP; e, 3.- FERNANDO WEINGRILL, brasileiro, do comércio, RG. nº 8.320.462, CPF/MF. nº 078.057.208-43, casado no regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Claudia da Silva Weingrill, brasileira, comerciante, RG. nº 17.928.023, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.325.748-75, residentes e domiciliados na Alameda das Orquideas, nº 370, Jardim São Gonçalo, Mairiporã, SP, conforme PARTILHA homologada por r. sentença datada de 26 de fevereiro de 2004, transitada em julgado no dia 02 de abril de 2004. Valor Venal correspondente a 50%: R\$32.024,16. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA).

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mairiporã - SP

11982-6 - M 075438

MATRÍCULA 16.474
FOLHA 001

residente e domiciliado na cidade de Santos, SP, à Pça. Fernandes Figueira, nº 5, 9ª andar, e ROBERTO BIANCO PERES, brasileiro, casado, pelo regime da comunhão de bens, antes de Lei 6.515/77, com Maria Regina, com Benia Maria Harroeski Blanco, advogado, RG.1.794.552, SP, CPF/ME. nº 034.914.556/04, residente e domiciliado à R. Fernando Barbosa, nº 61, na cidade de Santos, SP, pelo preço de Cr\$28.979.120,00 (vinte e oito milhões, novecentos e setenta e nove mil, cento e vinte cruzeiros), aí incluído o preço da cessão sobre outros terrenos, sendo o valor proporcional deste registro Cr\$4.829.832,19. - Valor Cr\$1.560.000,00. - Proporção da aquisição: Cr\$500 a RUBENS MIRANDA DE CARVALHO e 25% para cada um dos demais. - Dou fé. O Esc. aut. (Waldir Corrêa). O Oficial (Armando Carneiro Filho).

R.03 - Nº 16.474 - Mairiporã, SP, 13 de agosto de 1.984. - Pela mesma escritura retromencionada na av.02, a escritura antes mencionada e qualificada, TRAFEGUETU, a título de venda e compra o imóvel todo objeto desta matrícula, inclusive outros, a RUBENS MIRANDA DE CARVALHO, MARCELO GUIMARÃES DA ROCHA E SILVA e ROBERTO BIANCO PERES, retro supra qualificados, pelo preço de Cr\$117.900,00, aí incluído o preço da venda de outros terrenos, sendo o valor proporcional deste registro Cr\$9.031,56 (nove mil, oitocentos e trinta e um cruzeiros e sessenta e seis centavos). Valor: Cr\$1.560.000,00. - Dou fé. O Esc. aut. (Waldir Corrêa). O Oficial (Armando Carneiro Filho).

16.04/M.16.474 - Mairiporã, SP, 05 de novembro de 1.984. - Pela escritura lavrada aos 08/09/1.984, fls.166/174, L.º43, no 2º Cart. de Notas local, faz-se a presente averbação, para ficar constando o seguinte: 1º - Que a separação consensual de Marcela Guimarães da Rocha e Silva foi convertida em DIVÓRCIO, conforme averbação feita aos 03/07/1.984 à margem do assento de casamento nº 26.047, no Cart. de Reg.Civil do 2º Subdistrito da comarca de Santos, deste Estado, cuja certidão comprovatória, fornecida pelo referido Cartório, datada de 29/10/1.986, fica arquivada neste Cartório, por xerox devidamente autenticada; 2º - que, MARCELO GUIMARÃES DA ROCHA SILVA, no dia 08 de novembro de 1.984, no Cart. de Reg. Civil das Pessoas Naturais de Santos / SP, no 1º Subdistrito, contraeu matrimônio, pelo regime da comunhão parcial de bens, com dona Maria Edith de Azevedo Marques, a qual passou a assinar-se "MARIA EDITH DE AZEVEDO MARQUES DA ROCHA E SILVA", conforme consta da certidão de casamento nº16.426, de 08/09/1.984, fornecida pelo referido Cartório, que aqui fica arquivada. Dou fé. O Esc. aut. (Waldir Corrêa). O Oficial (Armando Carneiro Filho).

continua às fls.002...

Pag.: 002/005
Certidão na última página

Ofício do Programa de Inibição e Acusação
Comarca de Mairiporã, SP

11000-6-AA 075442

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pstadigital/pq/tabm/ConferenciaDocumento.do>, informe o processo 11000534-37/2017 e o código 25225642.



1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
DEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO

MATRÍCULA
16.474

FOLHA
002

LIVRO N.º 2 -

REGISTRO GERAL

R. 05/M. 16.474. - Mairiporã, SP, 05 de novembro de 1.986. -
 Nos termos da mesma escritura mencionada nº 17.04, em que
 proprietários Rubens Miranda de Carvalho, já qualificado; Manoel Guimarães -
 da Rocha e Silva, já qualificado; Maria das Graças /
 Edith de Azevedo Marques da Rocha e Silva, brasileira, advogada, C.I.B. nº
 62797 e C.I.C. nº 151.054.158-68, e Rogério Branco Peraz e sua mulher dona /
 Sonia Maria Morozatti Branco, já qualificados, TRANSMITIRAM, a título de
 venda e compra, o imóvel objeto desta matrícula, a **RUBENS WEINGRILL**, SP, nº
 828.740, SP, C.I.C. nº 014.666.318-72, brasileiro, industrial, onçoso no regi-
 me da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Nair de Oli-
 veira Weingrill, RL. 1.845.468, SP, residente e domiciliado à R. Dr. João Ni-
 colau Chama Neto, 163, Bairro cidade Jardim, nesta cidade, pelo preço de
 R\$ 31.621,15 (trinta e um mil, seiscentos e vinte e um cruz-
 dos e quinze centavos), com as condições da escritura, pela qual foram / -
 transmitidos outros terrenos. - Valor Total: R\$ 19.500,00. - Dou. fe. O Sen-
 hor: *Armando C. Filho* (Armando C. Filho). O Ofício: *Armando C. Filho* (Armando C. Filho).

R. 06/M. 16.474. Mairiporã, 10 de agosto de 2010.
 Nos termos do Formal de Partilha (2a. via), datado de 16 de outubro de 2009,
 assinado pela Dra. Carla Zoéga Andreatta Coelho, MMª Juíza de Direito da Primeira
 Vara Judicial desta comarca de Mairiporã, SP, aditado aos 07 de julho de 2010 e
 assinado pela mesma MMª Juíza de Direito, expedido nos autos da ação de
 INVENTÁRIO - PROCESSO nº 338.01.1996.001106-2/000000-000 - ORDEM nº
 645/1996 - dos bens deixados por falecimento do Sr. RUBENS WEINGRILL, já
 qualificado, ocorrido no dia 27 de setembro de 1996, que tramitou perante o J.
 Juízo de Direito supracitado, consta que o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em
 R\$ 17.160,00, foi partilhado na proporção de Metade Ideal para a viúva mãeira
NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL, brasileira, viúva, médica, RG. nº 1.845.468-9,
 125, Jd. Cinco Lagos de Santa Maria, em Mairiporã, SP; e, Parte Ideal de 1/3 (um
 terço) para CADA UM dos seguintes herdeiros filhos: 1.- **CLEIDE DE OLIVEIRA**
WEINGRILL SABINO, brasileira, médica, RG. nº 11.926.331-2 e CPF/MF. nº
 083.642.938-93, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei
 6.515/77, com RUI SERDEIRA SABINO, brasileiro, engenheiro, RG. nº
 5.229.223-2, inscrito no CPF/MF. sob nº 074.816.068-03, residentes e domiciliados
 na Rua João Nicolau Chama Neto, nº 163, Mairiporã, SP; 2.- **ARTHUR WEINGRILL**
NETTO, brasileiro, engenheiro, RG. nº 9.559.399, CPF/MF. nº 034.620.598-07,
 casado pelo regime de Separação de Bens, em 10.08.1995, consoante Escritura de
 Pacto Anteruptual registrada sob nº 379, Livro nº 3 de Registro Auxiliar, deste
 Cartório, com Estela Maria Gil Weingrill, brasileira, comerciante, RG. nº
 14.999.480-1, CPF/MF. nº 267.957.578-46, residentes e domiciliados na Rua
 Maranduba, nº 455, Mairiporã, SP; e, 3.- **FERNANDO WEINGRILL**, brasileiro, do
 comércio, RG. nº 8.320.462, CPF/MF. nº 078.057.208-43, casado no regime da
 comunhão de bens.

Continua no Verso

Pag.: 003005
Cerrado na última página

Distrito de Registro de Imóveis e Pisos
Comitê de Mairiporã - SP

11992-6-A 075441



MATRÍCULA 16.474 FOLHA 2 verso

Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **Claudia da Silva Weingrill**, brasileira, comerciante, RG. nº 17.928.023, inscrita no CPF/MF. sob nº 257.325.748-75, residentes e domiciliados na Alameda das Orquideas, nº 370, Jardim São Gonçalo, Mairiporã, SP, conforme PARTILHA homologada por r. sentença datada de 26 de fevereiro de 2004, transitada em julgado no dia 02 de abril de 2004. Valor Venal correspondente a 50%: R\$13.104,00. Dou fé. O 1º Substituto: (Bel. WALDIR CORRÊA).

PROTOCOLO NÚMERO: 89.301, DATA DE ENTRADA: 17.06.2.014

TRANSMISSÃO DO IMÓVEL A TÍTULO DE DOAÇÃO.

R.07/Matr. nº 16.474, Mairiporã, 25 de junho de 2.014. Por Escritura Pública lavrada em data de 09 de junho deste ano, Livro nº 277, Fls. 199/204 das Notas do **SE GUNDO SERVIÇO NOTARIAL** local, os proprietários NAIR DE OLIVEIRA WEINGRILL; ARTHUR WEINGRILL NETO sua mulher ESTELA MARIA GIL WEINGRILL; CLEIDE DE OLIVEIRA WEINGRILL SABINO; FERNANDO WEINGRIEL e sua mulher CLAUDIA PEREIRA WEINGRILL, todos já referidos e qualificados nesta matrícula, **TRANSMITIRAM**, definitivamente, a título de **DOAÇÃO** o imóvel todo para sua **neta, sobrinha filha e nora, esposa e cunhada: BIANCA WEINGRILL**, filha de Fernando Weingrill e de Claudia Pereira Weingrill, brasileira, solteira, maior e capaz, autônoma, R.G. nº 44.340.771-SSP SP e CPF/MF nº 397.172.238-58, residente e domiciliada na Alameda Ipê, nº 370- Jardim São Gonçalo - nesta cidade de Mairiporã e **ESTELA MARIA GIL WEINGRILL**, filha de José Augusto Gil e de Neide Guilharducci, brasileira, empresária, R.G. nº 14.999 480-1-SSP/SP e CPF/MF nº 267.957.578-46, residente e domiciliada na Avenida Marambuba nº 455-Bourg Privee-bairro da Caceia - neste município de Mairiporã, atribuído o valor de **R\$34.463,00 (trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e tres reais)**, sem nenhuma condição ou restrição, COM AS DEMAIS CONDIÇÕES CONTANTES DO TÍTULO. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária por parte de Serventia de Notas. Declararam os Outorgantes que possuem outros bens e haveres suficientes à suas subsistências e se responsabilizam, expressa e solidariamente, por eventuais débitos tributários e condominiais incidentes sobre o imóvel **Valor Venal: R\$34.463,00**. Dou fé. O Oficial (ARMANDO CARNEIRO FILHO).

Protocolo nº 78.384 de 17/07/2017.

Av.08/Matr. nº 16.474 - Mairiporã, 25 de Julho de 2017.

Em atenção ao ofício datado de 01 de fevereiro de 2016, exarado em Jundiá, SP, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito, Dra. Eliane de Oliveira da 5ª Vara Cível do Foro de Jundiá, SP, feito este em razão do processo físico de nº 0010787-54, 2011.8.26.0309, que versa sobre uma execução de título extrajudicial - liquidação, cumprimento e execução, em que figura como **exequente** Banco Santander Brasil S/A, e como **executado** Weril Instrumentos Musicais Ltda e outro, procedo a presente averbação para constar que foi declarada a **INEFICÁCIA DA DOAÇÃO** registrada sob nº R.07 que perde sua eficácia. O referido é verdade e dá fé. O Escrevente: (HENRIQUE CAMARGO DARIO). O Oficial Delegado:

Continua na Ficha Nº 3

Pag.: 004/005
Certidão na última página

Ofício do Registro de Imóveis e Estudos
Comarca de Mairiporã - SP

11982-6-AA 075441

11982-6-AA 075441

Folha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

626
E

ANEXO 6

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.

178
P
113-2

25

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Cunha de Mariporã - SP

11982-6 - AA 075440



Folha 92

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 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.

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.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ - SP. Plano Diretor para o Período 2006 / 2015 - in "Lei Complem. nº 297, de 06 de Novembro de 2006" - Mairiporã - SP.2006.

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.

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

6278
documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILTON YUTAKA NAKANO, liberado nos autos em 19/12/2017 às 13:53.
Informe o processo 1000534-87.2017.8.26.0338 e código 25C99A2.
Informe o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>.