



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Tipo de Imóvel:**  
Chácara Rural

**Local do Imóvel:**  
Estrada do Taguaruçu, s.n.º  
Embu – Guaçu - SP  
]Gleba “C”

Matrícula Imobiliária n.º 244.159  
11.º CRI da Capital - SP

**Lat.: -25°30'16"S    Long.: -46°45'56"O**

**Finalidade da Avaliação:**  
Apuração de Valor de Venda

**Grau de Fundamentação:**  
Grau II da NBR 14.653-2

**Número do Laudo:**



VLG092019546777001



## CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

### VALOR DE VENDA (V<sub>V</sub>):

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na Estrada do Taguarucu, s.nº, município de Embu-Guaçu, Estado de São Paulo, referente à Gleba “C” da Matrícula Imobiliária nº 244.159 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, com área de terreno de 31.986,13 m<sup>2</sup> (trinta e um mil novecentos e oitenta e seis metros quadrados e treze decímetros quadrados), mais construções e benfeitorias, é de:

<b>Gleba Rural = R\$ 192.000,00</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 18.000,00</b>
<b>Valor de Venda (V<sub>V</sub>)</b> <div style="background-color: #cccccc; padding: 10px; display: inline-block; margin: 10px 0;"> <b>R\$ 210.000,00</b> </div> <b>(duzentos e dez mil reais)</b>
<b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de setembro de 2019.</u></b>

A pesquisa de terreno levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou na região de Embu Guaçu e a divisa com a região de Parelheiros, onde se nota a existência de lotes rurais com características compatíveis com as do imóvel avaliado. Aplicando-se fatores de oferta em relação ao imóvel avaliado, além do fator de aproveitamento, considerando a proporção de áreas aproveitáveis (abertas e com topografia favorável) das ofertas em relação ao imóvel avaliado, concluiu-se por um valor médio de R\$ 6,00 (seis reais) por metro quadrado de terreno como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário. No imóvel avaliado constam duas áreas construídas com perfil residencial de baixo padrão com 105,00 m<sup>2</sup> (cento e cinco metros quadrados) de área construída, aplicando-se para fins de avaliação o recomendado no “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda imóvel situado na Estrada do Taguaruçu, s.nº, município de Embu-Guaçu, Estado de São Paulo, referente à Gleba "C" da Matrícula Imobiliária nº 244.159 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, com área de terreno de 31.986,13 m<sup>2</sup> (trinta e um mil novecentos e oitenta e seis metros quadrados e treze décimos quadrados), mais construções e benfeitorias.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-3 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram aquelas fornecidas nos autos do processo, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel avaliado possui as seguintes características básicas:

### 2.1. Localização:

O imóvel avaliado localiza-se na Zona Rural do município de Embu Guaçu, na Estrada do Taguaruçu, cujo acesso se dá pela Rua Sol Nascente próximo ao perímetro urbano daquele município. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -25°30'16"S e -46°45'56"O.

### 2.2. Uso do imóvel:

Conforme constatamos no local, o imóvel avaliado trata-se de uma gleba rural com pequenas construções e benfeitorias, com perfil estritamente residencial e de lazer. No momento de nossa vistoria o mesmo encontrava-se ocupado pelo Sr. Marcene Lopes Silva, que nos apresentou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda datado de 14/09/2016, o qual teria adquirido o imóvel da Sra. Leticia Brasil do Nascimento, parte executada nesta ação. Vide o **ANEXO 02** deste laudo.



### 2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel é parte de área maior formada pela Matrícula Imobiliária nº 244.159 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, conforme documento juntado no **ANEXO 01**. Importante ressaltar que parte da área maior situa-se no perímetro do município de São Paulo. A parte correspondente ao imóvel avaliado refere-se à averbação nº 04 da Matrícula Imobiliária nº 244.159 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, correspondendo a 26,493094% da área total de 120.733,84 m<sup>2</sup> (cento e vinte mil setecentos e trinta e três metros quadrados e oitenta e quatro décimos quadrados), perfazendo a área de 31.986,13 m<sup>2</sup> (trinta e um mil novecentos e oitenta e seis metros quadrados e treze décimos quadrados), a qual corresponde à Gleba “C” da área maior. Consta ainda que o imóvel objeto da avaliação acha-se cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) sob nº 638.358.400.823-5.

Cumprido ressaltar que o imóvel avaliado está devidamente individualizado por divisas físicas, sendo válidas as descrições tabulares que, analisadas “in loco”, que foram identificadas por aproximação.

### 2.4. Terreno:

#### 2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, as áreas do imóvel perfaz o total de 31.986,13 m<sup>2</sup> (trinta e um mil novecentos e oitenta e seis metros quadrados e treze décimos quadrados), a qual corresponde à Gleba “C” da área maior objeto da Matrícula Imobiliária nº 244.159 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

#### 2.4.2. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do imóvel:

De acordo com as informações coletadas, o imóvel situa-se em Zona Rural e encontra-se em área de proteção de mananciais e sua ocupação e aproveitamento deve seguir as diretrizes da Lei Estadual nº 12.233 de 16 de janeiro de 2014, que define a área de proteção e recuperação dos mananciais da Bacia Hidrográfica do Guarapiranga.

### 2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria “in loco”, identificamos duas construções de padrão residencial, conforme segue:

- Casa padrão proletário, área construída de 80,00 m<sup>2</sup>, idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos importantes.
- Barraco Padrão Simples, área construída de 25,00 m<sup>2</sup>, idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos importantes.

















**Fotografia 06** – Aspecto geral do imóvel avaliado.



**Fotografia 07** – Aspecto da benfeitoria existente (casa padrão proletário).





















## ELEMENTO COMPARATIVO 01



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Embu Guaçu**

**Área M<sup>2</sup>**

**36.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 300.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Vilson Visotto**

**Tel. (11) 2812-8171**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Área: 0,70**



## ELEMENTO COMPARATIVO 02



### Endereço / Localização:

Área Rural – Embu Guaçu

Área M<sup>2</sup>

31.600,00 m<sup>2</sup>

Valor:

R\$ 270.000,00

### Fonte de Informação:

Itapecerica Invest

Tel. (11) 4667-3144

### Fatores:

Oferta: 0,90

Aproveitamento: 0,65



**ELEMENTO COMPARATIVO 03**



**Endereço / Localização:**

**Área Rural – Embu Guaçu**

**Área M<sup>2</sup>**

**25.000,00 m<sup>2</sup>**

**Valor:**

**R\$ 210.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Moraes Imóveis**

**Tel. (11) 4667-3345**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**Aproveitamento: 0,60**















**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	5,43
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	6,88
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	30,28
Amplitude total (R\$/m2):	1,45
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	0,36
Média aritmética (R\$/m2):	6,06
Mediana (R\$/m2):	5,85
Desvio médio (R\$/m2):	0,540220
Desvio padrão (R\$/m2):	0,643999
Variância (R\$/m2) ^ 2:	0,414734

**Onde:**

**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**

**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**g) Desvio Médio = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M | ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

**h) Desvio padrão = { [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1) }<sup>1/2</sup>**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

**i) Variância = [ ( V(1)<sup>2</sup> + V(2)<sup>2</sup> + V(3)<sup>2</sup> +.....+ V(n)<sup>2</sup> ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) )<sup>2</sup> / N ] / (N-1)**

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor =0,9769

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2777

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 10,63



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

**Limite Inferior ( Li ) = Média - ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

**Limite Superior ( Ls ) = Média + ( TC x Desvio Padrão ) / ( N° de Amostras ) ^ 0,50**

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC ( Tabela de Student ) (ud) = 1,533

**Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m2 ) = 5,62**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6,06

**Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 6,50**

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,29

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,29

**Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2**

**Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3**

**7) CAMPO DE ARBÍTRIO:**

**LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 5,15**

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6,06

**LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 6,97**

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

**Valor Total ( R\$ ) = Valor Arbitrado ( R\$/m2 ) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m2 )**

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 31.986,13

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 6,00

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = 191.916,78**

cento e noventa e um mil, novecentos e dezesseis reais e setenta e oito centavos

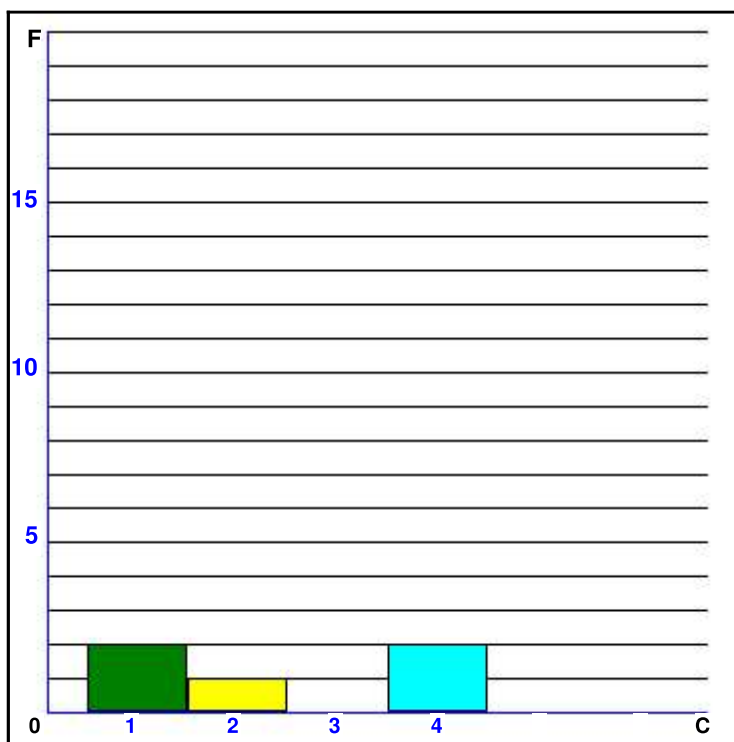
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DA GLEBA NUA: R\$ 192.000,00 (CENTO E NOVENTA E DOIS MIL REAIS)

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

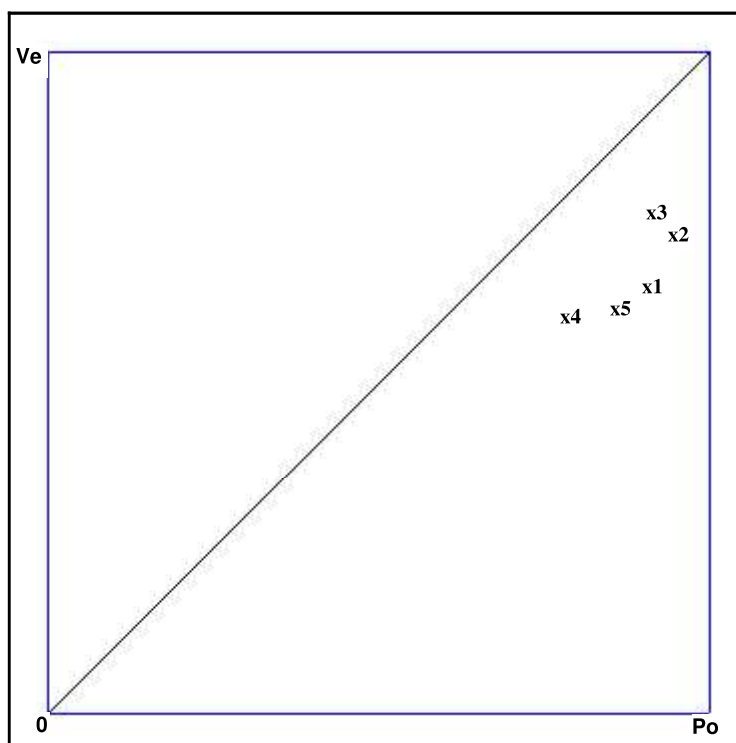
**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ) )**



INTERVALO			
Classe	De:	Até	Freq.
1	5,43	5,79	2
2	5,79	6,15	1
3	6,15	6,52	0
4	6,52	6,88	2

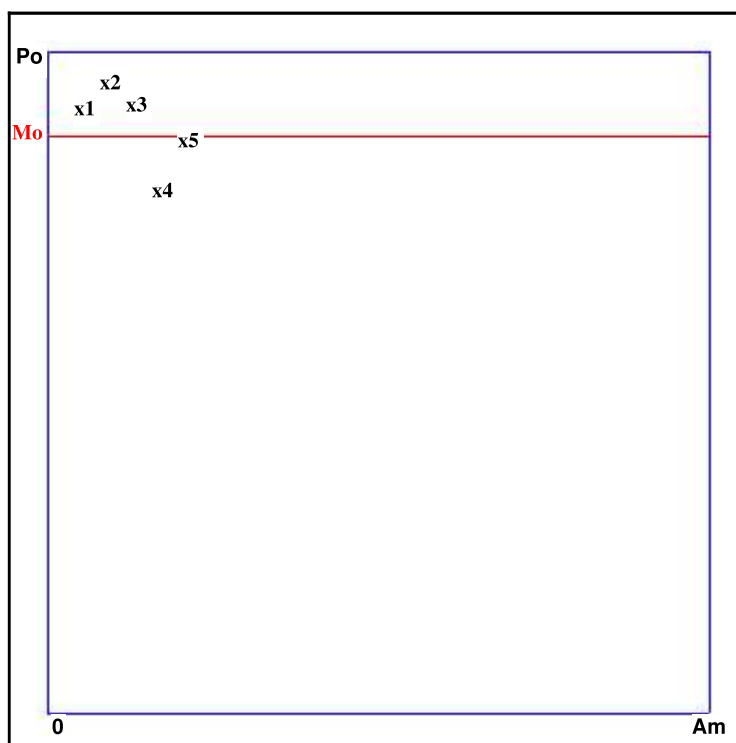


**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	8,33	5,85	0,70
2 -	8,71	6,58	0,76
3 -	8,40	6,88	0,82
4 -	7,18	5,43	0,76
5 -	7,89	5,54	0,70

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 8,10**

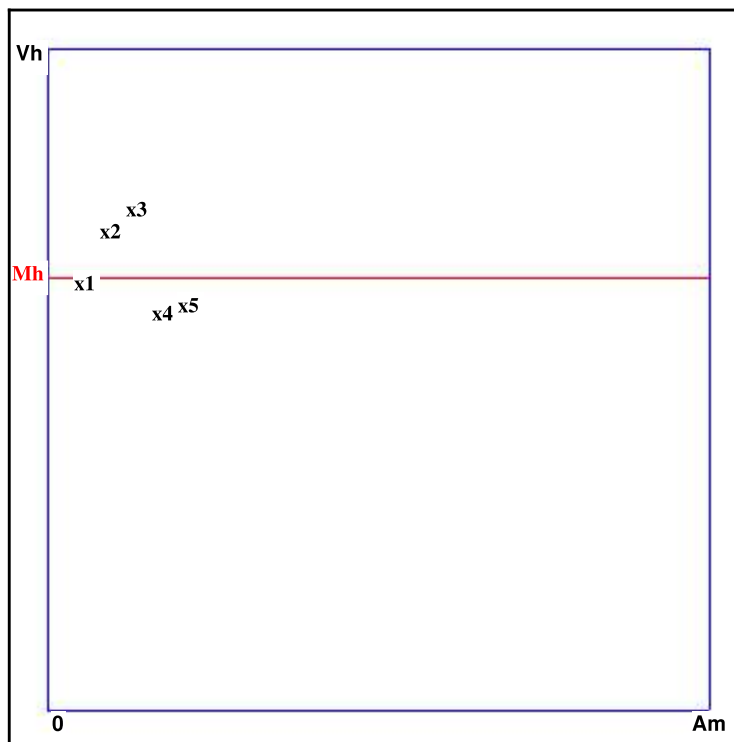
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	8,33	0,230	2,84
2 -	8,71	0,606	7,48
3 -	8,40	0,297	3,66
4 -	7,18	0,924	11,40
5 -	7,89	0,209	2,58

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 6,06**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	5,85	0,207	3,41
2 -	6,58	0,528	8,71
3 -	6,88	0,823	13,59
4 -	5,43	0,629	10,39
5 -	5,54	0,515	8,50

**Data:** / / \_\_\_\_\_





# Avaliação das Construções





CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Padrão Luxo	Acima de 2,890			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	
		1.3.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,490			
		2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	0,600	0,780
2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador			0,972	1,206	1,440
	Com elevador			1,200	1,410	1,620
2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador			1,452	1,656	1,860
	Com elevador			1,632	1,836	2,040
2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador			1,872	2,046	2,220
	Com elevador			2,052	2,286	2,520
2.1.5 - Padrão Fino	2,532			3,066	3,600	
2.1.6 - Padrão Luxo	Acima de 3,610					
2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480	
	2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960	
	2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680	
	2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,690			
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA		3.1.1 - Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	





**Ac = área construída considerada em m<sup>2</sup>: 105,00 m<sup>2</sup>**

**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação**, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 14:15, sob o número WJSTA19705495157. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035769-90.2016.8.26.0002 e código A10F42C.



**Residência 01:**

- Área construída: 80,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residencial Padrão Proletário
- Índice Tabela EVV Ibape: 0,420
- Valor R8 – N /m<sup>2</sup>: R\$ 1.427,52 (Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2019)
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,177 x (1-0,2) = 0,3416

**CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**

**CONSTRUÇÕES**

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR CUB R8 / m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIA 01	80,00	m <sup>2</sup>	R\$ 1.427,52	BPS	0,42	40	G	60	20	0,3416	16.384,73
<b>TOTAL</b>	<b>80,00</b>										<b>16.384,73</b>

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- PAD = Padrão Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação

**V<sub>c</sub> = R\$ 16.000,00**





**Residência 02:**

- Área construída: 25,00 m<sup>2</sup>
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Barracão Padrão Simples
- Índice Tabela EVV Ibape: 0,172
- Valor R8 – N /m<sup>2</sup>: R\$ 1.427,52 (Ref. CUB Sinduscon SP julho de 2019)
- Idade: 40 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos importantes
- Fator depreciação: =0,2+0,177 x (1-0,2) = 0,3416

**CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS**

**CONSTRUÇÕES**

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR CUB R8 / m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
RESIDÊNCIA 01	25,00	m <sup>2</sup>	R\$ 1.427,52	BPS	0,172	40	G	60	20	0,3416	2.096,86
<b>TOTAL</b>	<b>25,00</b>										<b>2.096,86</b>

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- PAD = Padrão Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação

**V<sub>c</sub> = R\$ 2.000,00**



**4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:**

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>15</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CORDEIRO SAMGIOVANNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 14:15, sob o número JFSTA19705495157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035769-90.2016.8.26.0002 e código A10F42C.



## 5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente trabalho constante de 35 (trinta e cinco) páginas, 13 (treze) fotografias que compõe a vistoria de campo, além de 02 (dois) anexos que complementam os aspectos e conclusões aqui relatadas.

Este signatário informa que se encontra disponível no Portal de Auxiliares do TJSP todas as informações profissionais á disposição das partes, as quais reitera sua disponibilidade para eventuais esclarecimentos.

**São Paulo, 03 de setembro de 2019.**

**MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI**  
**CREA-SP 5060368556**





LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula

ficha

244.159

01

São Paulo, 30 de agosto de 1991.

**IMÓVEL:- TERRENO**, com acesso por um Caminho de Servidão, localizado a aproximadamente 3,5 Kms. da Estrada de Parrelheiros, no bairro Lagoa Grande, Distrito de Parrelheiros, que assim se descreve:- "Começa no ponto nº 01, localizado próximo a casa-sede, de onde segue com A2221º37'16" e distância de 115,73m - até o ponto nº 02 materializado através de marco de madeira, de onde deflete ligeiramente para a esquerda com a direção - A2209º11'27" e com a distância de 79,29m vai encontrar o ponto nº 03, materializado por marco de madeira; confrontando do ponto 01 ao ponto 03 com propriedade de Alcides Bernardes; -- daí, deflete para a direita tomando a direção A2298º11'30" e com a distância de 22,00m vai encontrar o ponto nº 04, de onde segue com a direção A2301º10'15" e com a distância de - - - 47,60m vai encontrar o ponto nº 05, materializado por marco de madeira; daí, deflete ligeiramente à direita com a direção de 305º46'08" e com a distância de 46,78m vai encontrar o ponto nº 06, materializado por um pé de eucalipto; daí, deflete ligeiramente à esquerda tomando a direção A2302º12'36" e com a distância de 56,77m, vai encontrar o ponto nº 07, materializado por um marco de concreto. O ponto 07 está localizado na margem de um córrego, a seguindo por este no sentido de jusante, toma as seguintes direções e distâncias:- 7 - 8-AZ 207º-- 56'46" = 23,71m, 8 - 9-AZ 270º42'53" = 24,13m, 9 -10-AZ 195º- 51'19" = 15,39m, 10 - 11 - AZ 216º15'04" = 57,41m, 11 - 12- - AZ 155º09'13" = 16,01m, 12-13 - AZ 211º11'16" = 13,46m, 13-14- AZ 196º07'41" = 7,49m, 14-15 - AZ 266º57'48" = 54,42m, 15-16- AZ 289º30'28" = 54,98m; confrontando do ponto 3 ao ponto 16 - com propriedade de Antonio Matrielli. O ponto nº 16 está materializado por uma árvore localizada a margem do córrego, de onde deflete para a direita saindo do alveo do córrego toma a direção AZ 03º02'39" e com a distância de 48,99m vai encontrar o ponto nº 17, materializado por um pinheiro, de onde segue com a direção AZ 02º39'46" e com a distância de 32,78m -- vai encontrar o ponto nº 18, materializado por um pinheiro; -- daí, toma as seguintes direções e distâncias:- 18-19- AZ 03º- 45'40" = 60,83m, 19-20- AZ 02º01'59" = 18,21m, 20-21- AZ 57º- 14'08" = 26,02m, 21-22- AZ 43º07'24" = 14,90m, 22-23- AZ 45º- 13'12" = 51,02m, 23-24- AZ 25º35'11" = 60,24m, 24-25- AZ 14º- 47'35" = 19,83m, 25-26- AZ 46º13'19" = 25,82m, 26-27- AZ 26º- 46'18" = 28,15m, 27-28- AZ 13º00'24" = 34,73m, 28-29- AZ 05º- 31'27" = 57,65m; confrontando do ponto 16 ao ponto 29 com propriedade de Elias Chammas. O ponto nº 29 materializado por um marco de concreto precedido por cerca de arame farpado desde o ponto nº 28; defletindo para a direita com a direção AZ - -

- continue no verso -



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 14:15, sob o número WSTA19705495157. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1035769-90.2016.8.26.0002 e código A10F42C.

matrícula

244.159

ficha

01

verso

117º24'07" e com a distância de 43,63m vai encontrar o ponto nº 30, materializado por um mourão de concreto; daí, deflete para a esquerda, seguindo por um alinhamento de cerca com a direção AZ 94º53'39" e com a distância de 25,13m vai encontrar o ponto nº 31, materializado por um mourão de cerca; daí, deflete ligeiramente à direita, tomando a direção AZ 104º08'18" e com a distância de 25,16m vai encontrar o ponto nº 32, materializado por um mourão de cerca, de onde deflete para a direita tomando a direção AZ 99º38'04" e com a distância de 25,41m vai encontrar o ponto nº 33, materializado por um marco de concreto; daí, segue por um alinhamento de cerca com as seguintes direções e distâncias:- 33-34-AZ 90º02'26" = 25,38m, 34-35-AZ 99º50'59" = 8,05m, 35-36-AZ 97º31'11" = 4,59m, 36-37-AZ 113º31'17" = 9,02m, 37-38-AZ 118º05'31" = 26,94m, 38-39-AZ 119º19'55" = 9,79m. O ponto nº 39 está materializado por um mourão de concreto e término de alinhamento de cerca; deflete para a direita tomando o alinhamento de uma picada com as seguintes direções e distâncias:- 39-40-AZ 147º28'59" = 7,19m, 40-41-AZ 119º38'19" = 17,10m, 41-42-AZ 120º02'02" = 12,76m, 42-43-AZ 136º22'34" = 12,16m, 43-44-AZ 173º00'04" = 17,29m, 44-45-AZ 176º29'45" = 74,85m, 45-46-AZ 174º19'56" = 73,98m, 46-01-AZ 161º40'29" = 17,60m; confrontando do ponto 29 ao ponto 01 com propriedade de Walter Kemaier Monteiro, encerrando uma área de 120.733,84m<sup>2</sup>. INCRA nº 638.358.400.823-5 - área total 12,7 ha. módulo fiscal 5,0 - nº de módulos fiscais 0,00 - fração mínima de parcelamento 2,0.

**PROPRIETÁRIOS:-** AMARO JOAQUIM DOMINGUES e CAROLINA GLASSER DOMINGUES.

**REGISTRO ANTERIOR:-** Transcrição nº 19.053, do 1º Registro.

OSVALDO MARCHI Oficial Interlar

R.1/244.159:- Do mandado de 17 de julho de 1991, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício de Registros Públicos desta Capital, expedido nos autos (Processo nº 783/87) da ação de usucapião requerida por MARIA ANNA WEIGEL, RG. 1.209.693, - CPF sob o nº 530.688.668-04, brasileira, divorciada, artista plástica, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Wenceslau Ralliechi, nº 355, julgada por sentença de 23 de abril de 1991, transitada em julgado, verifica-se que foi declarado o domínio da autora sobre o imóvel, tendo sido atribuído a causa o valor de Cz\$ 2.000,00.

> Data da matrícula.

OSVALDO MARCHI Oficial Interlar

- Continua na ficha 02 -



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matricula

244.159

ficha

02

Continuação

**Av.2/244.159:- ATUALIZAÇÃO CADASTRAL (Prenotação nº 1.090.776 - 24/09/2014)**  
Pela escritura lavrada em 10 de setembro de 1993, no livro 188, páginas 332, rerratificada pela escritura lavrada em 26 de agosto de 2014, no livro 1.209, páginas 174/177, ambas pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro desta Capital, foi autorizada a presente averbação a fim de constar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado no **INCRA sob o nº 638.358.400.823-5; denominação do imóvel rural: Sítio Vale Verde; área total: 12,0000; classificação fundiária: pequena propriedade; indicações para localização do imóvel rural: Estrada de Paraleiros km 36; mod. rural(HA): 5,7731; nº mod. rurais: 1,94; mod. fiscal (HA): 5,0000; nº mod. fiscais: 2,4000; FMP (HA): 2,0000; e número do imóvel na Secretaria da Receita Federal:- 0.327.103-0,** conforme prova o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, referente ao exercício de 2006/2007/2008/2009, expedido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, e Documento de Informação e Atualização Cadastral do ITR - DIAC, expedido para o exercício de 2013, pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Data: 15 de outubro de 2014

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 01/10/2014  
Hash: DCE0387CA6ACE5DCCC97F820B823B582  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.3/244.159:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.090.776 - 24/09/2014)**  
Pela escritura lavrada em 10 de setembro de 1993, no livro 188, páginas 332, rerratificada pela escritura lavrada em 26 de agosto de 2014, no livro 1.209, páginas 174/177, ambas pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro desta Capital, **MARIA ANNA WEIGEL, RG nº 1.209.693-SSP/SP, divorciada, já qualificada, vendeu a parte ideal correspondente a 26,493094% do imóvel a JOSE EDUARDO WEIGEL, RG nº 3.447.297-6-SSP/SP, CPF/MF nº 429.737.678-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com CLEIDE MARIA WEIGEL, RG nº 5.395.800-7-SSP/SP, CPF/MF nº 875.343.558-34, brasileiros, corretores de seguros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Paranópolis, nº 271, pelo preço de CR\$150.000,00.**

Data: 15 de outubro de 2014

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 01/10/2014  
Hash: DCE0387CA6ACE5DCCC97F820B823B582  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**R.4/244.159:- VENDA E COMPRA (Prenotação nº 1.090.775 - 24/09/2014)**  
Pela escritura lavrada em 03 de setembro de 2014, pelo Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito - Santo Amaro desta Capital, livro 1.209, páginas 256/261, **JOSE EDUARDO WEIGEL e sua mulher**

- Continua no verso -



matrícula

244.159

ficha

02

verso

**CLEIDE MARIA WEIGEL**, já qualificados, venderam a parte ideal correspondente a **26,493094%** do imóvel a **LETÍCIA BRASIL DO NASCIMENTO**, RG nº 36.942.277-6-SSP/SP, CPF/MF nº 345.495.868-77, brasileira, solteira, maior, empresária, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Leonardo de Fássio, nº 375, casa 04, pelo preço de R\$50.000,00.

Data: 15 de outubro de 2014

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 01/10/2014  
Hash: DCE0387CA6ACE5DCCC97F820B823E582  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.5/244.159: **VENDA E COMPRA** (Prenotação nº 1.124.440 – 18/07/2015)

Pela escritura lavrada em 02 de julho de 2015, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, desta Capital, no livro 1254, páginas 58/62, **MARIA ANNA WEIGEL**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Taquariçu, nº 169, já qualificada, **vendeu a parte ideal correspondente a 28,161119% do imóvel** a **HÉLIO DE SOUZA LOBO**, RG nº 5.320.151-6-SSP/SP, CPF/MF nº 810.965.428-20, aposentado, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA RODRIGUES LOBO**, RG nº 12.635.648-8-SSP/SP, CPF/MF nº 064.427.488-39, auxiliar técnico de educação, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Irmã Maria Lourenço, nº 23, pelo preço de R\$55.000,00.

Data: 20 de agosto de 2015.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
JANAÍNA DOS SANTOS COELHO:34644167800  
Hash: 8C6F443E5F1808247F6719EE97C31348  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

**Av.6/244.159:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO** (Prenotação nº 1.161.218 - 09/09/2016)

Pela certidão de 29 de agosto de 2016, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, desta Capital, extraída dos autos (processo nº 1035769-90.2016.8.26.0002) da ação de execução de título extrajudicial - locação de imóvel, tendo como valor da causa R\$86.261,63, movida pelo **EUFRASIA MARIANA BEIRÃO OLIVEIRA**, CPF/MF nº 029.901.448-70, em face de **LETÍCIA BRASIL DO NASCIMENTO**, CPF/MF nº 345.495.868-77, e requerimento de 05 de setembro de 2016, foi solicitada a presente averbação para constar o **ajuizamento da referida ação**, conforme previsto no artigo 828, do Código de Processo Civil.

Data: 13 de setembro de 2016.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
ADRIANA CRISTINA ROMANO GODOY FERRAZ:16422870833  
Hash: 1471AECCBA7562C254B8C6D71D7E6EFA  
(Matrícula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Continua na ficha 03



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL**11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**

CNS Nº 11.117-9

matricula

244.159

ficha

03

Continuação

Av.7/244.159: **PENHORA** (Prenotação 1.173.303 - 12/01/2017)  
Pela certidão de 12 de janeiro de 2017, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 10357699020168260002) da ação de execução civil movida por **EUFRASIA MARIANA BEIRÃO OLIVEIRA**, CPF/MF nº 029.901.448-70, em face de **LETÍCIA BRASIL DO NASCIMENTO**, CPF/MF nº 345.495.868-77, **a parte ideal correspondente a 26,49309% do imóvel** foi **PENHORADA** para garantia da dívida de R\$86.261,63, tendo sido nomeado depositário **LETÍCIA BRASIL DO NASCIMENTO**. Consta da certidão que eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

**Data: 03 de fevereiro de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
CARLOS MARQUES VIEIRA:17118459810  
Hash: AF0DD6E1595E74F08B2A5705239DBD55  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

R.8/244.159: **DOAÇÃO** (Prenotação nº 1.179.437 - 17/03/2017)  
Pela escritura lavrada em 29 de dezembro de 2016, no livro 1318, páginas 308/312, e escritura de retificação e ratificação lavrada em 08 de março de 2017, no livro 1327, páginas 211/213, ambas pelo Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do 29º Subdistrito de Santo Amaro, desta Capital, **MARIA ANNA WEIGEL**, divorciada, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Wenceslau Ralish, nº 316, Jardim Represa, já qualificada, **doou a parte ideal correspondente a 24,447164% do imóvel** a **ADOLPHO ALFREDO WEIGEL**, RG nº 1.834.461-6-SSP/SP, CPF/MF nº 519.048.538-20, brasileiro, solteiro, maior, eletricista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Taquarussu, nº 169, pelo valor estimativo de R\$41.000,00.

**Data: 22 de março de 2017.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por  
LUCIANE DIAS FRANCO:27552587806  
Hash: CD924C16912AC8790C6157CA1135EE81  
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.9/244.159: **RETIFICAÇÃO DE PENHORA** (Prenotação nº 1.228.432 - 19/06/2018)  
Pelo mandado de 02 de março de 2018, do Juízo de Direito da 6ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, desta Capital, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída dos autos (processo nº 10357699020168260002) da ação de execução de título Extrajudicial – Locação de Imóvel, movida por **EUFRASIA MARIANA BEIRÃO OLIVEIRA**, em face de **LETÍCIA BRASIL DO NASCIMENTO**, o MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez, determinou que se procedesse a presente averbação de **retificação**, a fim de constar que a **parte ideal penhorada, pertencente à executada, corresponde a 26,493094% do imóvel**, e

- Continua no verso -



matricula

244.159

ficha

03  
verso

não como constou.

**Data: 21 de junho de 2018.**

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por*

**ROGE FERRAZ DE CAMPOS:07655684898**

**Hash: 13AD4BA6C06266AA7307FC2AB7145CBC**

**(Matricula em Serviços Online - [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br))**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 14:15, sob o número WSTA19705495157. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035769-90.2016.8.26.0002 e código A10F42C.



VALIENGE CONSULTORIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/09/2019 às 14:15, sob o número JWSSTA19705495157. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1035769-90.2016.8.26.0002 e código A10F42C.

# **Anexo 02**

## **Instrumento Particular de Compra e Venda Gleba “C” – Matrícula Imobiliária nº 244.159 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital**

## Contrato de Compra e venda

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E  
COMPRO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento partícula d na melhor forma de direito, feito em três vias de igual teor e forma, os signatários adiante nomeados e qualificados, tem entre si, certa e ajustada a presente promessa de venda e compra que se regerá pelas clausula e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

## 1- Das partes

Figuram neste instrumento, de um lado, na qualidade de outorgantes promitentes vendedores, doravante designados simplesmente vendedor, Leticia Brasil do Nascimento, Brasileira, Solteira, Empresaria, portadora da cédula de identidade R.G 36.942.277-6 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o numero 345.495.868-7, residente e domiciliada nesta capital na Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, 897, Torre 1, Apartamento 282, Jardim Taquaral, Sao Paulo-SP, na qualidade outorgados promitentes compradores, doravante designado simplesmente compradores, Marcone Lopes Silva, brasileiro, solteiro, empresário, portador da cédula de identidade R.G. 20.527.238 SSP/SP e inscrito no CPF/MF 191.878.308-09, e residentes na Avenida Jose Estima Filho - N.1031 – PQ. SANTA BARBARA CEP. 04960-020 Sao Paulo.

## II – DO IMÓVEL

A vendedora, a justo titulo, e senhora e legitima possuidora do imóvel a seguir caracterizado imóvel rural, denominado de Sitio Vale Verde, situado a Estrada de Parelheiros, KM 36 Lagoa Grande, Distrito de Parelheiros, Municipio e comarca de Sao Paulo, Capital, zona rural 11º Circunscricao imobiliária, estado de Sao Paulo, área de 31.986,13 metros, quadrados, código do imóvel rural Incra, sob o numero 638358400823-5 confrontacoes de acordo com o memorial descritivo da área – C, ao norte – Elias Chammas, ao sul – Antonio Matrieli, ao leste – Maria Ana Weigel, ao oeste – Elias Chammas, conforme a planta.

## III- DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Neste ato e por este instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, e na melhor forma de direito, a Vendedora se compromete como de fato comprometida esta, a vender livre e desembaraçado de qualquer ônus, duvidas, dividas, litígios, hipotecas de quaisquer natureza, impostos e taxas em atraso, e na mesma seara os compradores por sua vez se obrigam a lhes adquirir como de fato obrigados o imóvel descrito caracterizados na Clausula “II” retro, mediante as condições a seguir ajustadas.

  
Leticia



#### IV – DO PREÇO

O preço acertado e ajustado para a presente promessa de venda e compra e de R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais) que serão pagos em (31) parcelas pelos compradores a vendedora, através um depósito bancário no valor de R\$80.000,00 reais (oitenta mil reais) e 30 boletos no valor de R\$1.000,00 reais (mil reais).

**SERÁ EFETUADO UM DEPOSITO NO VALOR DE R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS). NO (BANCO SANTANDER) AG. 0731 / CC 13000963-9 NO DIA, PARA EMPRESA SMP COMERCIO E IMPORTAÇÃO DE PRODUTOS ELETRICOS E ELETRONICOS EIRELI-ME CNPJ 66.018.656/0001-40**

**OS COMPRADORES SE COMPROMETEM EM A EFETUAR O PAGAMENTO DE VALOR DE R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS) EM UMA ÚNICA PARCELA ATE O DIA 20 DE SETEMBRO DE 2016, E CASO NÃO OCORRA O PAGAMENTO ATE A DATA ESTIPULADA) O CONTRATO SE ENCERRA AUTOMATICAMENTE.**

#### V – DA POSSE

OS COMPRADORES sera imitado na posse do imóvel objeto deste contrato, livre de pessoas e coisa e no estado que se encontra, apos o pagamento do item " a " da clausula IV. O atraso na entrega do imóvel caracterizara esbulho possessório, e autorizara o COMPRADOR a obterem liminar de imissão de posse. Fica também ajustada multa de 200,00 (duzentos reais) por dia de atraso na entrega da posse do imóvel, bem como a obrigação da VENDEDORA reembolsar os COMPRADORES as despesas, custas e honorários advocatícios que tiver que depender para emitir na posse do imóvel.

#### VI – DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

Concomitantemente a quitação do preço, a VENDEDORA outorgara aos COMPRADORES, ou a quem os mesmos vierem expressamente a indicar, a pertinente ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA em Tabeliao de Notas desta Capital, de livre escolha dos COMPRADORES.

#### VII- DAS DESPESAS

Todas as despesas decorrentes do presente instrumento, bem como aqueles que se seguirem, relativas a Escritura de Venda e Compra, tais como ITBI (SISA), emolumentos cartorários, inclusive registros, averbações, etc..., a serem pagas nas épocas oportunas, sera de integral responsabilidade dos COMPRADORES.

#### VIII- DOS IMPOSTOS, TAXAS E TARIFAS

Todos os impostos, taxas e quaisquer emolumentos e tarifas, que incidem ou venham a incidir sobre o imóvel objeto deste contrato, serão da integral responsabilidade dos COMPRADORES somente a partir da data em que receber a posse do imóvel. Eventuais ônus que tenham seu fato gerador ocorridos anteriormente a transmissão da posse serão de única e exclusiva responsabilidade da VENDEDORA, estando estes cientes de que deverão liquidá-los imediatamente a apresentação da conta, sob pena dos COMPRADORES efetuarem a quitação e remanescer com o direito de proceder a imediata cobrança monetária, honorários advocatícios de 10%, juros de 1% ao mes, correção monetária, honorários advocatícios de 10% e custas processuais.

*Letícia*



#### IX - DA IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE

A presente promessa de venda e compra é estabelecida em caráter irrevogável e irretratável, executando-se o eventual inadimplemento dos COMPRADORES ou em decorrência na falha ou falta da documentação ou da VENDEDORA, não comportando cláusulas de arrependimento, de parte a parte, obrigando-se as partes, por si, e seus herdeiros e sucessores, a qualquer título e tempo.

#### X- DA MORA

Ocorrendo atraso por parte dos COMPRADORES no pagamento de qualquer das parcelas do preço aqui ajustadas, desde que atraso não decorra de caso fortuito ou de força maior, o presente contrato restará automaticamente rescindido, independentemente de qualquer formalidade, caso em que os COMPRADORES perderão em favor da VENDEDORA o valor este ajustado a título de indenização pelas perdas e danos. Os valores recebidos por conta do preço e que superarem o valor da indenização pre-fixada, deverão ser devolvidos pela VENDEDORA aos COMPRADORES, no ato da assinatura do termo rescisão.

#### XI- DAS COMUNICACOES

Ajustam as partes, para todos os fins e efeitos deste instrumento, que serão consideradas válidas comunicações feitas, nos endereços constantes das respectivas qualificações, por meio de : TELEGRAMA COM AR (aviso de recebimento), CARTA COM AR (aviso de recebimento), CARTA REGISTRADA, CARTA PROTOCOLADA PELA PARTE, NOTIFICACAO EXTRAJUDICIAL E NOTIFICACAO JUDICIAL.

#### XII- DO REQUERIMENTO

As partes, desde já requerem e autorizaram o Sr. Oficial do Cartorio de Registro e demais atos necessários para o perfeito registro do presente instrumento.

#### XIII-DA NOVACAO

Qualquer omissão ou tolerância de qualquer das parte em exigir o estrito cumprimento das obrigações ora contratadas, ou em exercer quaisquer direitos decorrentes deste contrato, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito adquirido por força deste contrato, podendo exercê-lo a qualquer tempo.

#### XIV - DO FORO

Fica eleito o foro da situação do imóvel, para dirimir qualquer dúvida decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Unico - E do conhecimento e aceitação dos COMPRADORES e da VENDEDORA que os serviços, despachantes, certidões cartorárias, cartórios, registros de escrituras, e/ou quaisquer outras documentações necessárias a venda e compra de imóveis, sendo estes serviços contratados exclusivamente a critério dos COMPRADORES e da VENDEDORA junto as empresas independentes, tais como: Escritorio de Despachos, Servicos Notoriais, de Registro de imóveis e de protesto, distribuidores de acoes judiciais, bancos, agentes financeiros de habitação.

#### XV - DA DOCUMENTACAO E CERTIDOES

*Stiticia*



Os vendedores se obrigam e se comprometem a entregar aos COMPRADORES, os seguintes documentos e certidões, devidamente atualizados, autenticados em cartório e em perfeita ordem jurídica, referentes ao imóvel objeto deste contrato, as suas pessoais, bem como todas as certidões relativas constantes na matrícula do imóvel, a saber:

DO IMÓVEL:

- a. Capa do carne de IPTU do imóvel;
- b. Matrícula atualizada, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- c. Certidão negativa de tributos imobiliários, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo.
- d. Comprovante de pagamento das últimas contas de água e luz.

PESSOAS DA VENDEDORA

- a. Certidão de casamento ou nascimento
- b. RG e CPF
- c. Certidão negativa da justiça do trabalho, dos últimos 10 anos;
- d. Certidão negativa dos distribuidores cíveis, família, desta capital, no período de 10 anos.
- e. Certidão negativa dos distribuidores de executivos fiscais, dos últimos anos;
- f. Certidão negativa da justiça federal dos últimos 10 anos;
- g. Certidão negativa dos cartórios de protestos desta capital, no período de 5 anos.

XVII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

As partes, cada qual em seu polo, declaram sob penas da lei que :

- a. As informações prestadas, bem como todos os documentos apresentados para a confecção deste contrato particular, retratam a velocidade e boa-fé de cada um dos polos deste instrumento, princípios esses sobre os quais se baseia a presente promessa de venda e compra.
- b. E assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor e forma, fazendo-o juntamente com 03 (três) testemunhas e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

DA VENDEDORA

Letícia Brasil do Nascimento

DOS COMPRADORES

MARCO LOPES SILVA  
MS Luiane pereira das Neves

