

SOLICITANTE: MEGA LEILÕES

PROCESSO: Processo nº 0042666-63.1999.8.26.0224 – 5ª Vara Cível de Guarulhos

FINALIDADE: Venda

OBJETIVO: Valor de Mercado de Compra e Venda

ENDEREÇO: Rua Capri – Lote 22 – Quadra FA – “logradouro não implantado”

BAIRRO: Balneário Di Franco

CIDADE: Ilha Comprida

UF: SP

TIPO: Terreno

USO: Residencial

ÁREA DO TERRENO: 250,00 m²



DATA BASE: Novembro / 2019

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 28.000,00

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço: Rua Capri – Lote 22 – Quadra FA “logradouro não implantado”

Bairro: Balneário Di Franco

Cidade: Ilha Comprida

UF: SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL “ainda não está aberto no trecho do imóvel avaliando”

Mãos de Direção: Dupla

Pistas: Inexistente

Traçado: Retilíneo

Perfil: Plano

Pavimentação: Inexistente
“mato”

Calçadas: Inexistentes

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante

<input type="checkbox"/>	Residencial Multifamiliar
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial Unifamiliar
<input type="checkbox"/>	Comercial/Serviços
<input type="checkbox"/>	Industrial
<input type="checkbox"/>	Rural

Densidade de Ocupação

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/alto
<input type="checkbox"/>	Médio
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Padrão Econômico

<input type="checkbox"/>	Alto
<input type="checkbox"/>	Médio/alto
<input type="checkbox"/>	Médio
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/baixo
<input type="checkbox"/>	Baixo

Distribuição da Ocupação

<input checked="" type="checkbox"/>	Horizontal
<input type="checkbox"/>	Vertical

Área sujeita a enchentes

<input type="checkbox"/>	Sim	<input checked="" type="checkbox"/>	Não
--------------------------	-----	-------------------------------------	-----

3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/>	Coleta de resíduos sólidos
<input checked="" type="checkbox"/>	Água potável
<input checked="" type="checkbox"/>	Águas pluviais

<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elétrica
<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone
<input type="checkbox"/>	Gás canalizado

<input type="checkbox"/>	Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input type="checkbox"/>	Redes de comunicação e televisão
<input type="checkbox"/>	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos

<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus
<input type="checkbox"/>	Lotação
<input type="checkbox"/>	Metrô
<input type="checkbox"/>	Trem
<input type="checkbox"/>	Embarcação

Equipamentos Comunitários

<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Educação
<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde
<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura
<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer

Intensidade de Tráfego

<input type="checkbox"/>	Alta	<input type="checkbox"/>	Média	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa
--------------------------	------	--------------------------	-------	-------------------------------------	-------

Nível de escoamento

<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Regular	<input type="checkbox"/>	Ruim
-------------------------------------	-----	--------------------------	---------	--------------------------	------

Principais pólos de influência: A praia de Ilha Comprida

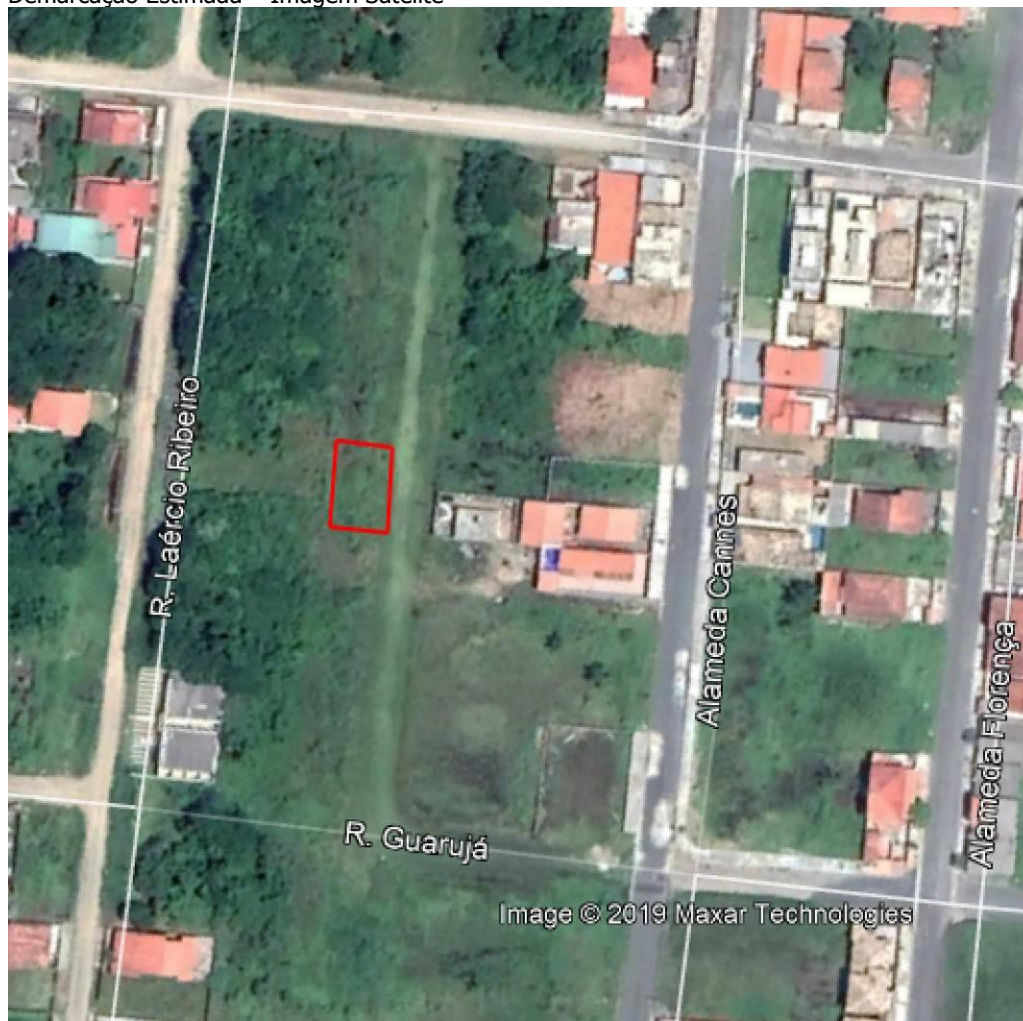
Principais vias de acesso: Avenida Beira Mar e

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Área: 250,00 m ²	Testada : 10,00 m
Lateral Esquerda e Direita: 25,00 m	Fundos: 10,00 m
Formato: Bom	Superfície: Parcialmente úmida
Observações Complementares: De acordo com a Planta de Loteamento do Cadastro da Pref. Ilha Comprida, as dimensões apresentadas na matrícula (frente/latera/fundos) não conferem com a do loteamento. Observe na planta abaixo que a testada possui dimensões maior que as laterais e ainda na matrícula consta fundos para o lote 14 e na planta temos lotes 10 e 11 como confrontantes. Recomendamos uma análise mais detalhada desse ítem.	

Demarcação Estimada – Imagem Satélite



4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Nome da Zona: Zona Urbana Central	Coefficiente de Aproveitamento: Sob análise
Uso Predominante: Residencial	

Planta de Loteamento



(*) Fonte: Setor de Cadastro – Prefeitura Ilha Comprida – email: albertosanchestributacao@gmail.com

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 113.806;
- cópia da planta do loteamento;

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input checked="" type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

7. AVALIAÇÃO

Normatização

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

Especificação da Avaliação

O presente trabalho é classificado como " **Grau I**" quanto à fundamentação e " **Grau III**" quanto à precisão do valor de terreno, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011, entretanto como não realizamos vistoria no local, classificamos este relatório como "**Parecer Técnico**".

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Memorial de Cálculo

Valores	Área do Terreno (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Totais (R\$)
Mercado de Compra e Venda:	250,00	113,89	28.000,00

8. ENCERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.



Documento assinado digitalmente por *

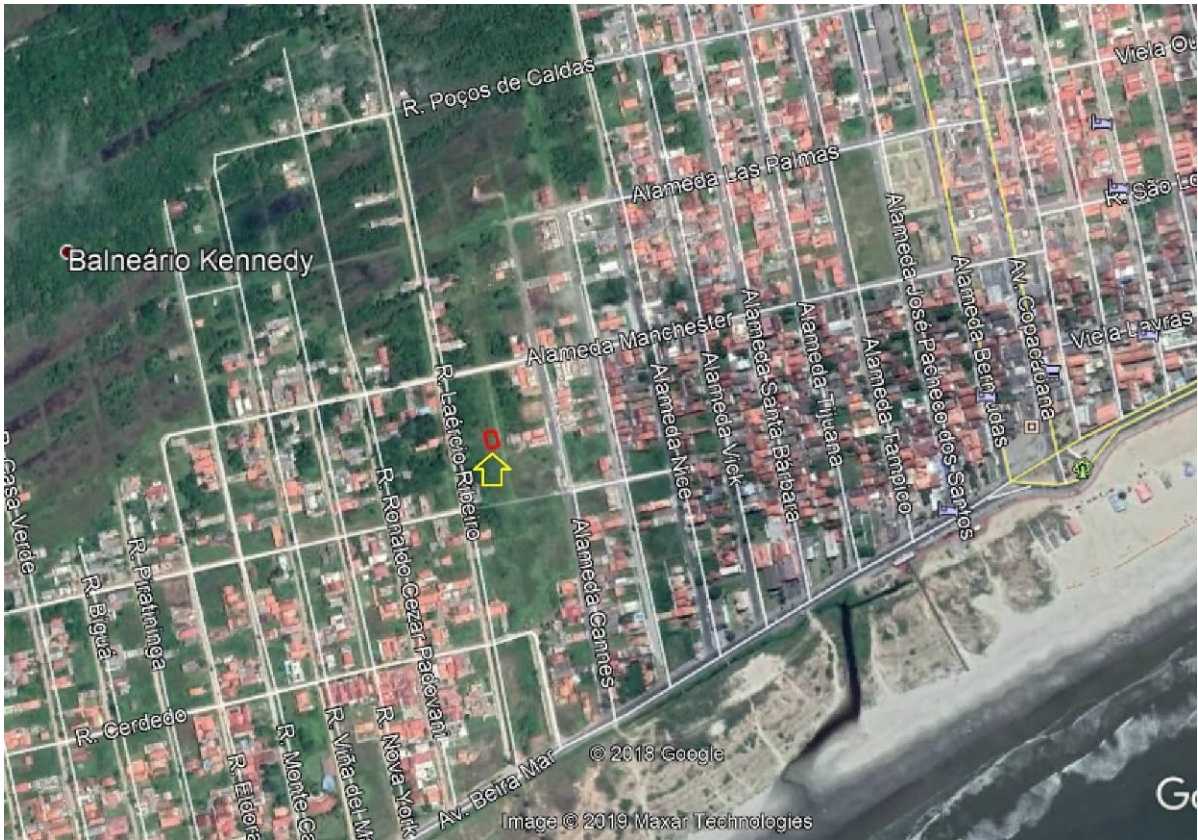
CARLOS EDUARDO FONSECA
ENG^o CIVIL - CREA Nº 5060.356.339

Data e Local: Osasco, 11 de Novembro de 2.019

* Vide certificação da assinatura na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

ANEXOS

A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



B. FOTOS DO AVALIANDO E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA



Futuro traçado do Logradouro e demarcação estimada do lote à direita



Futuro traçado do Logradouro e demarcação estimada do lote à esquerda



Indicação do Lote



Ocupação Circunvizinha

C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR TESTADA: a influência da frente é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$\mathbf{F.Test.} = (Fp/Fr)^f, \text{ dentro dos limites: } Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$$

O expoente f e a frente de referência (Fr) estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROFUNDIDADE: a influência da profundidade é levada em conta, através da função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (Pe) e as profundidades limites indicadas para as zonas (Pmi e Pma), através da seguinte expressão:

- se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pe/Pmi)^p$$

- se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($Pma \leq Pe \leq 3Pma$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$\mathbf{F.Prof.} = (Pma/Pe) + [(1-(Pma/Pe)) \cdot (Pma/Pe)^p]$$

O expoente p e o intervalo dos limites de influência da profundidade estão definidos nas tabelas 1 e 2 da norma para avaliação de imóveis urbanos Ibape/SP –2005.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left(\frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00

caído para os fundos até 5% = 0,95

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

em aclave até 10% = 0,95

em aclave até 20% = 0,90

em aclave acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00

abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00

abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90

abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80

acima do nível da rua até 2,00m = 1,00

acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	113,89	
Desvio Padrão	10,97	
Coeficiente de Variação	10%	
Limite Inferior	79,72	
Limite Superior	148,06	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	113,89	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	107,28	-6%
Superior	120,50	6%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

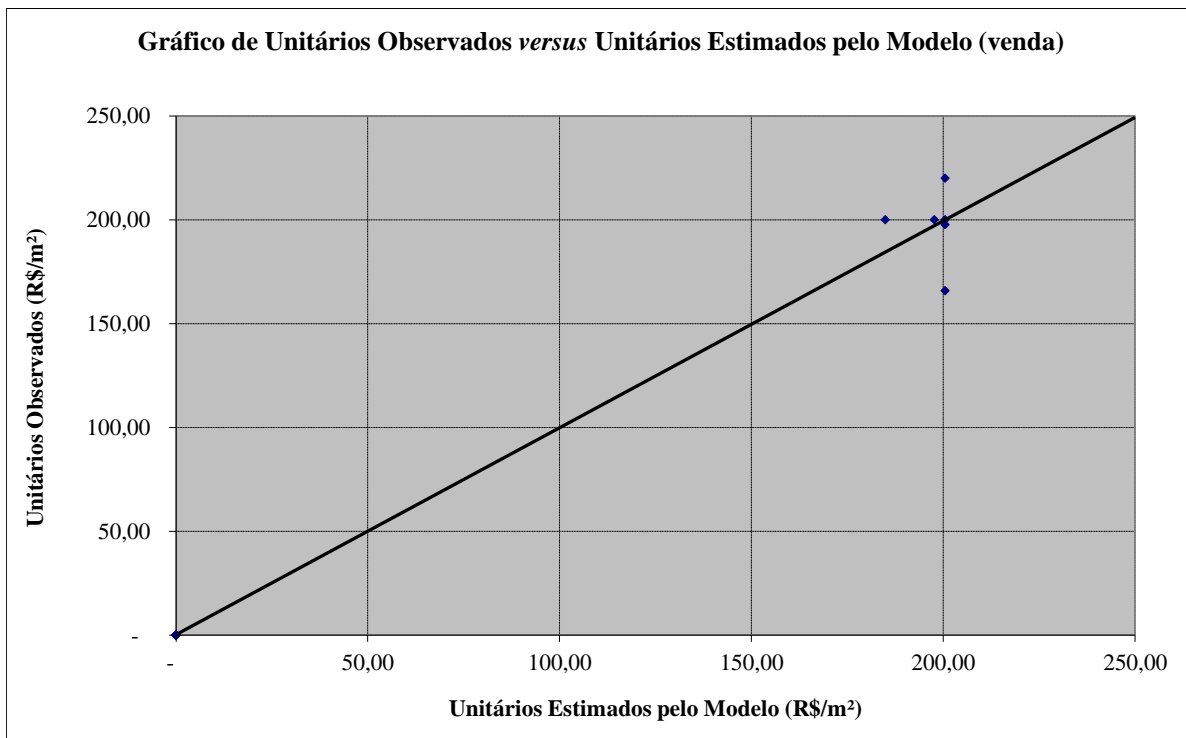
AVALIAÇÃO

Área	250,00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	113,89
Valor do Terreno	28.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	26.375
Superior	29.625

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro	9%	Unitário Homog.	10%
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Localização	10%	V. Aproveitamento	9%
V. Testada	9%	V. Superfície	9%
V. Profundidade	9%	V. Frentes	9%
V. Prop. Área	9%	V. NãoUsado	9%
V. Topografia	9%	V. NãoUsado	9%
V. Topografia	9%	V. NãoUsado	9%
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Localização	10%	V. Aproveitamento	9%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	9%	V. Superfície	9%
Fator	0,20	Peso	100%
V. Profundidade	9%	V. Frentes	9%
Fator	0,50	Utilizado	sim
V. Prop. Área	9%	V. NãoUsado	9%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	9%	V. NãoUsado	9%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	9%	V. NãoUsado	9%
Peso	100%	Peso	0%

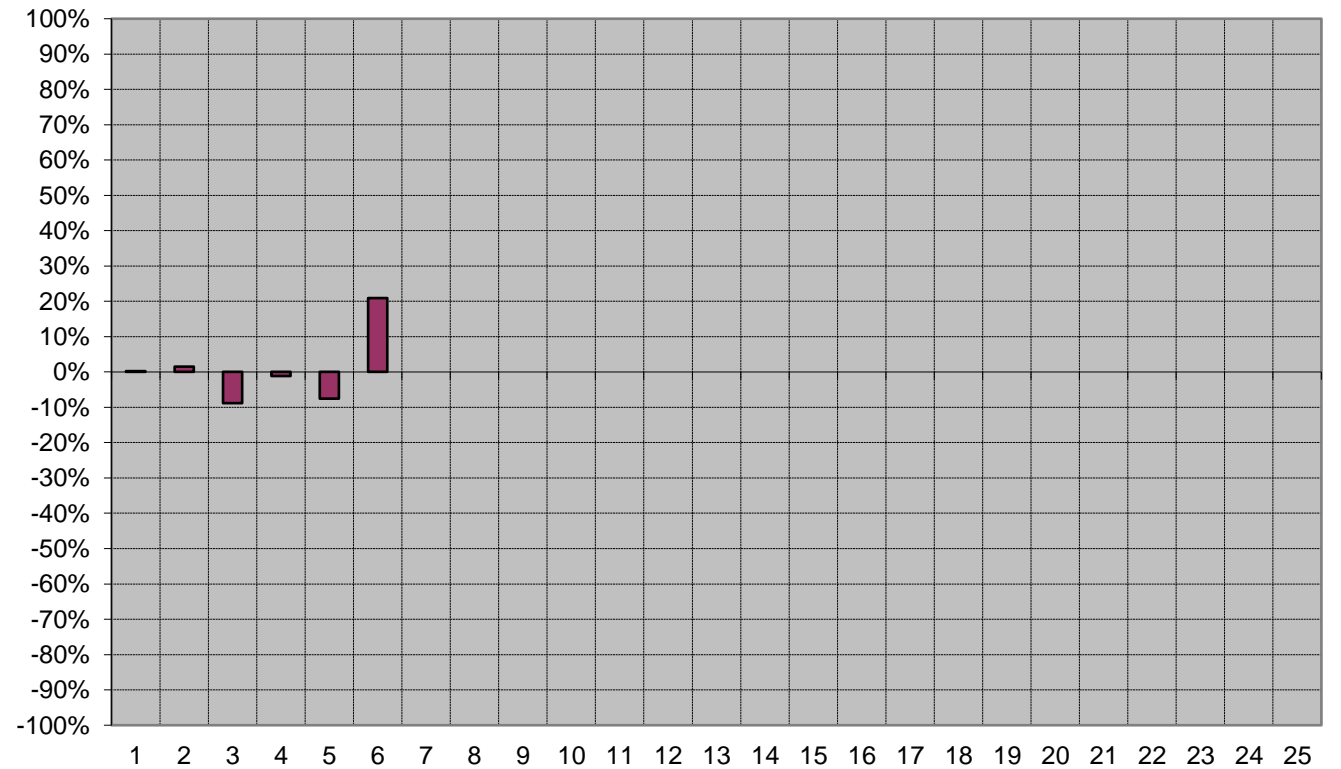
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	ÁreaTerreno	FrentePrincip	FatorFrentes	Formato
1	Rua Las Palmas	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	80.000	100%	oferta	400,00	10,00	1,00	bom
2	à 100 m da Praia - prox Corpo Bombeiros	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	80.000	100%	oferta	405,00	10,00	1,00	bom
3	Rua Ronaldo Cezar Padovani ao lado do 115	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	55.000	100%	oferta	250,00	10,00	1,00	bom
4	Rua Ronaldo Cezar Padovani esq. rua Guaruja	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	50.000	100%	oferta	250,00	10,00	1,05	bom
5	Rua Laercio Ribeiro	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	50.000	100%	oferta	250,00	10,00	1,00	bom
6	Rua Capri, 108	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19	220.000	100%	oferta	250,00	10,00	1,00	bom
Avaliando	Rua Capri - Lote 22 - Quadra FA	Balneario Di Franco	Ilha Comprida	SP	nov/19		100%	transação	250,00	10,00	1,00	regular

Amostra	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitament	Edif.Valor	AreaConst	UnitárioNov	Idade	Conservaçã	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Corretor	Sr. Andre San	(19) 2519-0321
2	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Scarpin Imoveis	Sr. Waldir	(13) 9 9707-6756 / 3842-1436
3	seca	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Fogaça Imoveis	Sra. Vera	(13) 3842-1096
4	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,5	Fogaça Imoveis	Sra. Vera	(13) 3842-1096
5	seca	plano	ao nível	médio	não			0		6,5	Fogaça Imoveis	Sra. Vera	(13) 3842-1096
6	seca	plano	ao nível	médio	sim	138,00	1.500	15 e		7,0	Lavieri Imoveis	Sra. Carla	(11) 3744-5500
Avaliando	seca	plano	ao nível	médio						5,0			

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	200,00	200,51	0,51	0%
2	197,53	200,51	2,98	2%
3	220,00	200,51	(19,49)	-9%
4	200,00	197,73	(2,27)	-1%
5	200,00	184,89	(15,11)	-8%
6	165,85	200,51	34,66	21%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				7%

RESÍDUOS RELATIVOS



DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRICULA

FOLHA

113.806

01

Clóvis Cardoso
ESCRIVÃO

Matricula nº 113.806, realizada aos 15 de maio de 1.987, do imóvel seguinte: Lote de terreno sob nº 22 (vinte e dois) da quadra "FA", do loteamento denominado "Balneário Di Franco", parte integrante do loteamento "Balneário Monte Carlo", situado na Ilha Comprida, neste município de Iguape, medindo 10,00 m. de frente, igual medida nos fundos por 25,00 m. da frente aos fundos de ambos os lados, com a área de 250,00 m², fazendo frente para a Av. Capri; Confrontando do lado direito de quem da Av. /-olha o imóvel, com o lote nº 23; do lado esquerdo com o lote nº 21 e nos fundos com o lote nº 14; Todos da mesma quadra.- Loteamento inscrito no / Dec.-Lei 58, sob nº 145, com a denominação de Balneário Monte Carlo.- /-
PROPRIETARIA: AGRO PECUARIA SANTO ANTONIO DE CATEGERO LTDA, CGC. nº 61.-643.938/0001-14, com sede em São Paulo, à Rua Brigadeiro Tobias, 118, 29º andar, conj. 2.906.- **TITULO AQUISITIVO:** Transcrições nºs. 19.540 e 19.913 20.321 e 20.322.- O Escrevente: _____
 O Escrivão: _____

R.1/113.806.-Conforme Contrato Particular de Compromisso de Venda e - Compra, celebrado em São Paulo, aos 23 de março de 1.987, a proprietária acima qualificada, prometeu vender à AYRTON BUCELLI, brasileiro, técnico admin., RG. nº 4.660.567, CIC' nº 404.786.968-68, casado com Maria / José Ribeiro Buccelli, residente e domiciliado em Guarulhos-SP., à Rua - José Belforte de Arantes Filho, 18 - Jardim Santa Mena, o lote matricula do pelo valor de Cz\$ 19.344,00, com as condições de pagamento e as de - mais constantes do contrato.- Dou fé.- Iguape, 15 de maio de 1.987.- /- Protocolo nº 83.531.- O Escrevente: _____
 O Escrivão: _____

AV.02-Procede-se a presente averbação para ficar cosntando que, conforme lei Complementar nº 561 de 31/7/1.990 e Lei nº 7.664 de 30/12/1.991, publicadas no Diário Oficial em 10/8/1.990 e 12/3/1.992, respectivamente, foi criado o Município de ILHA COMPRIDA (instalado em 10/1/1.993), com território delimitado e desmembrado dos Municípios de IGUAPE e CANANEIA.-Dou fé.-Iguape, 05 de julho de 1.999, Eu, _____, Esc.Autº.

VIDE VERSO

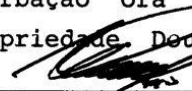
MATRÍCULA

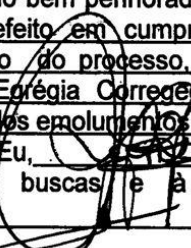
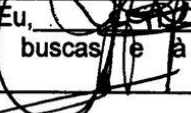
113.806

FOLHA

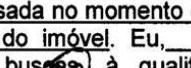
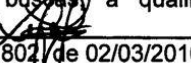
01

VERSO

AV.03-Pelo Mandado expedido em 27/08/1.998, pela M.Ma. Juiza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Dra. GINA MARIA CUPINI, extraído dos Autos do Pedido de Averbação - Proc. nº 028/29, requerido pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, de conformidade com os decretos nºs. 26.881/87 e 30.817/89, foi criado a "A.P.A" Área de Proteção Ambiental de Ilha Comprida-Sp, e sentença prolatada pelo Corregedor Permanente Substituto, Dr. Caramuru Afonso Francisco, fica consignado que o loteamento denominado "**BAL. DI. FRANCO**", encontra-se inserido em área de proteção ambiental, ressaltando-se que esta averbação ora praticada, não afeta em absoluto o direito de propriedade. Dou fé.-Iguape, 05 de julho de 1.999, Prot. 23.139, Eu, , Esc.Autº.

AV.4:-Pelo Mandado de Registro de Penhora, nº 483/2012, expedido em 06/07/2012, pelo MM. Juiz do Trabalho Titular da MM. Vara de Trabalho de Registro, Dr. VALDIR RINALDI SILVA, referente ao Processo nº 1285-27.2010.5.15.0069-cart Prec-CP, proposta por VALTER ROSA DE MONTE, brasileiro, solteiro, RG nº 26.053.916-8 e CPF/MF nº 107.746.294-68, domiciliado e residente em Guarulhos-SP, na Rua Batalha, 26 - Jardim Presidente Dutra, em face de AYRTON BUCELLI, anteriormente qualificado, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), de conformidade com o teor da certidão nº 048/2012 expedida em 06/07/2012 nos mesmos autos retro referidos, foi **PENHORADO**, objetivando garantir o pagamento da condenação estimada, em 31/12/2010, no montante de R\$ 14.430,25, tendo sido o Sr. AYRTON BUCELLI, já qualificado, nomeado como fiel depositário do bem penhorado. Os emolumentos devidos a esta Serventia pelos atos de registro levados a efeito em cumprimento ao mandado retro referido, serão pagos quando do encerramento do processo, momento em que o sucumbente, nos termos do comunicado nº 236/84 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procederá ao pagamento dos emolumentos devidos pelo registro da penhora e por seu cancelamento. Protocolo nº 47.443. Eu, , Luciana Alves de Matos Martins, escrevente autorizada, procedi às buscas e à atualização dos indicadores, digitei e conferi. O Oficial designado, , (Milton Fernandes de Souza). Dou fé. Iguape, 13 de dezembro de 2.012.

AV.5. PENHORA. Em 08/3/2016.

Conforme certidão de penhora emitida pelo sistema de penhora online em 01/03/2016, oriunda da Vara do Trabalho da Comarca de Registro/SP, escrivão diretor: Valdir Kliemke Godke, relativa aos autos da **EXECUÇÃO TRABALHISTA** 012653620105150069 proposta por ARMANDO FEITOSA DA SILVA, CPF 556.724.697-87 contra AYRTON BUCELLI, já qualificado, o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**. Valor da dívida: R\$ 1.408,57. **DEPOSITÁRIO:** AYRTON BUCELLI, já qualificado. Os emolumentos devidos a esta serventia por esta averbação e seu cancelamento deverão ser pagos pela parte interessada no momento do cancelamento ou quando da efetivação do registro da arrematação ou adjudicação do imóvel. Eu, , Rafaela Faulstich Domingues, auxiliar de escrevente, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. Eu, , Luciana Alves de Matos Martins, Oficiala Designada, dou fé. Protocolo 54.802/de 02/03/2016.

AV.6. RETIFICAÇÃO. Em 24/10/2016.

Por atuação de Ofício nº 890/2016 expedido pelo Juiz do Trabalho da MM. Vara do Trabalho de Registro/SP, Dr. Valdir Barbieri Junior, em 27/09/2016, procede-se a presente averbação para constar que

VALTEA ROSA DE MONTE está inscrito no CPF 022.470.098-75, e não como constou. Eu, Dandara Machado Xavier Pichoneri (Dandara Machado Xavier Pichoneri), Escrevente Autorizada, procedi às buscas, à qualificação registral, à atualização dos indicadores, digitei e conferi. A Oficiala designada, Luciana Alves de Matos Martins (Luciana Alves de Matos Martins), dou fé. Protocolo 56.146, de 10/10/2016.



RUA LAERCIO RIBEIRO (ant. Al.)

RUA CAPRI (ant. Al. Capri)

RUA MANCHESTER (ant. Al. São Lourenço)

RUA CANNES (ant. Al. Cannes)

RUA FLORENÇA (ant. Al. São Pedro)

RUA GUARUJÁ (ant. Al.)

RUA CANNES (ant. Al. Cannes)

Croqui Ilustrativo
Autor: Roberto Godoy

Croqui Ilustrativo
Autor: Roberto Godoy

Ilustrativo
Roberto Godoy

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento i25282001_laudo.pdf foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://portaldeassinaturas.com.br/Verificar/4FDB-F870-3E01-1615> ou vá até o site <https://portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 4FDB-F870-3E01-1615



Hash do Documento

2B47C9F162382B301BB2FDF66EB14E2EB5DAF3AA130F43BA33A18E7FC0F2B856

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/11/2019 é(são) :

- Carlos Eduardo Fonseca - 118.896.448-89 em 11/11/2019 16:41 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Mon Nov 11 2019 16:41:39 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 191.19.16.161

Assinatura:

Hash Evidências:

2C108CCFE3B804EFF928F16A67C591E0337EBB9E94D473C2B2891CB5B5149BFC

