



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

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



\*1002969-63.2019.8.26.0338\*

Processo Digital n.º: **1002969-63.2019.8.26.0338**  
Classe – Assunto: **Carta Precatória Cível - Penhora / Depósito / Avaliação**  
Autor: **Maria Rachel de Rosa Novelli**  
Réu: **Vicente Oliveira Miranda e outro**

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

**\*\*\* LAUDO PERICIAL E AVALIATÓRIO \*\*\***

Acrescentamos que, em atendimento ao **Provimento N.º CSM 797/2003**, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica nosso Prontuário, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório e junto ao **site do TJSP** como Auxiliar da Justiça; e a luz da conclusão de seus trabalhos vem, também, **REQUERER o LEVANTAMENTO de seus honorários, que foram depositados à FLS. 62, 65, 67 e 70, com a imediata EMISSÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO - MLE PELO CARTÓRIO.**

**N. TERMOS  
P. DEFERIMENTO**

Mairiporã, 04 de Junho de 2.021.

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

**Processo Digital : N.º 1002969-63.2019.8.26.0338**

**\* \* \* LAUDO PERICIAL E AVALIATÓRIO \* \* \***

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

### I.1. – Ação:


Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, tendo como exequentes **MARIA RACHEL DE ROSA NOVELLI** e **MARIA DIVA DE ROSA**, em face de **VICENTE OLIVEIRA MIRANDA** e **PATRÍCIA FRANÇA MACEDO**, incidente ao Processo N.º 1097103-25.2016.8.26.0100 junto a **36.ª V.C. do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP**.

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

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

### I.2. – Finalidade da Perícia:

Avaliação de imóvel penhorado, conforme dados do Juízo Deprecante da **36.ª V.C. do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP**, a saber:

 <p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO CENTRAL CÍVEL 36ª VARA CÍVEL Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6243, São Paulo-SP - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>	
<b>CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL</b>	
Processo Digital n.º:	0031665-98.2018.8.26.0100
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel
Exequente:	Maria Diva de Rosa
Executado:	Vicente Oliveira Miranda
Prazo para Cumprimento:	30 dias
Valor da Causa:	RS 150.944,88 (atualizado até 31/05/2016)
	Prioridade Idoso
<p><b>DEPRECANTE:</b> JUÍZO DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO <b>DEPRECADO:</b> JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE MAIRIPORÃ-SP</p> <p>O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Swarai Cervone de Oliveira, MM. Juiz(a) de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,</p> <p><b>FAZ SABER</b> ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.</p>	
<p><b>FINALIDADE:</b> Proceder à <b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA N.º 33.345</b> registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã-SP que segue descrito: "Um terreno urbano constituído pelo Lote n.º 19 de Quadra "C", do desmembramento denominado "Parque Germânia", situado no Bairro Boa Vista, no distrito, município e comarca de Mairiporã-SP. Faz frente para Avenida Colônia, medindo 13,50 metros em curva, mais 7,50 metros em reta; de quem da referida Avenida olha para o terreno, do lado direito mede 52,00 metros e confronta com o lote n.º 20; do lado esquerdo, no mesmo sentido visual, mede 57,00 metros e confronta com o lote n.º 18; nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o lote n.º 33, mais 14,00 metros confrontando com o lote n.º 32, encerrando a área total de 1.262,25m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 06 04 03 19º, nos termos da r. Decisão que segue transcrita: "Vistos. Já tendo sido averbada a penhora junto ao imóvel de fls. 208/211, defiro a expedição de carta precatória para fins de avaliação do imóvel. Int".</p>	

### I.3. – Laudo:

O Laudo de Avaliação a seguir apresentado obedece aos preceitos básicos da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, através das NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-3 – Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis rurais, e Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

## II – VISTORIA:

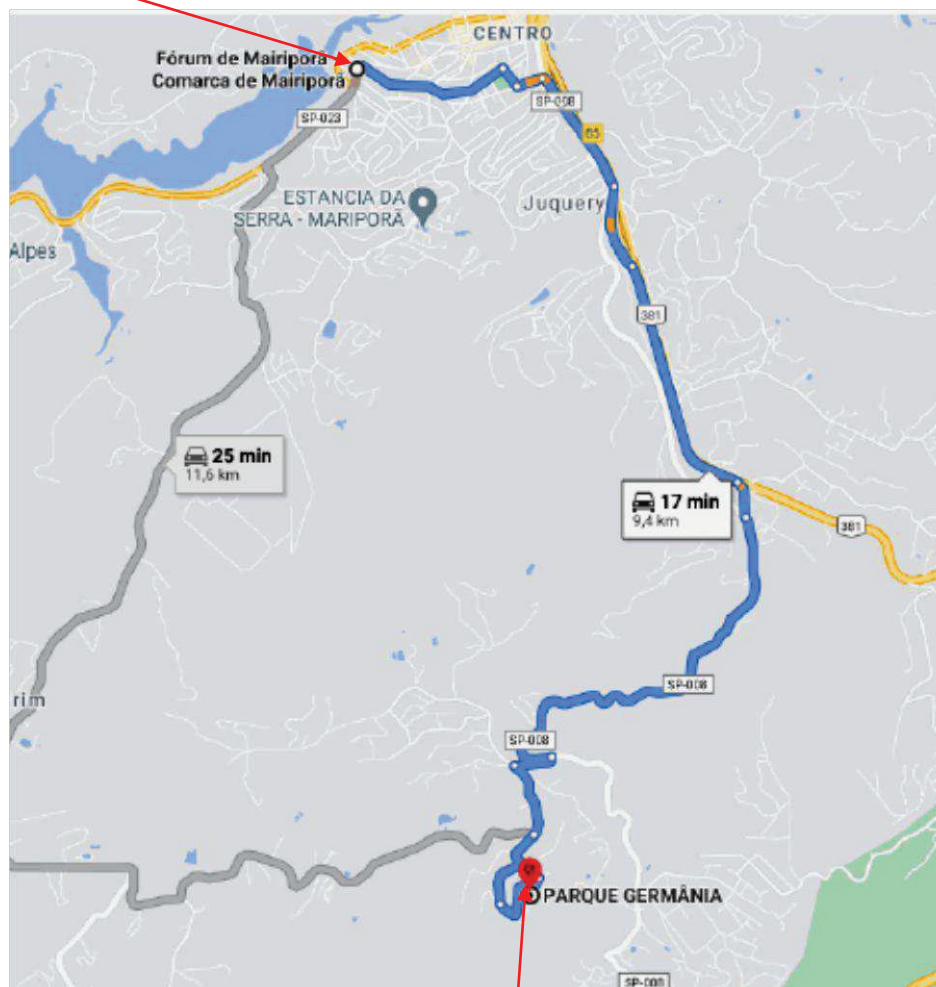
### II.1. – Localização:

O imóvel penhorado avaliando está localizado em Condomínio de bom padrão na **RUA COLONIA S/N – QUADRA C – LOTE 19 - LOTEAMENTO PARQUE GERMÂNIA - BAIRRO BOA VISTA - CEP: 07612-860, ZONA URBANA – MUNICÍPIO E COMARCA DE MAIRIPORÃ – SP.**

Dista a aproximadamente 9,4 Km (17 minutos de carro) da sede do Fórum de Mairiporã, por vias asfaltadas

**FORUM**

### VIDE CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO:



**LOCAL**



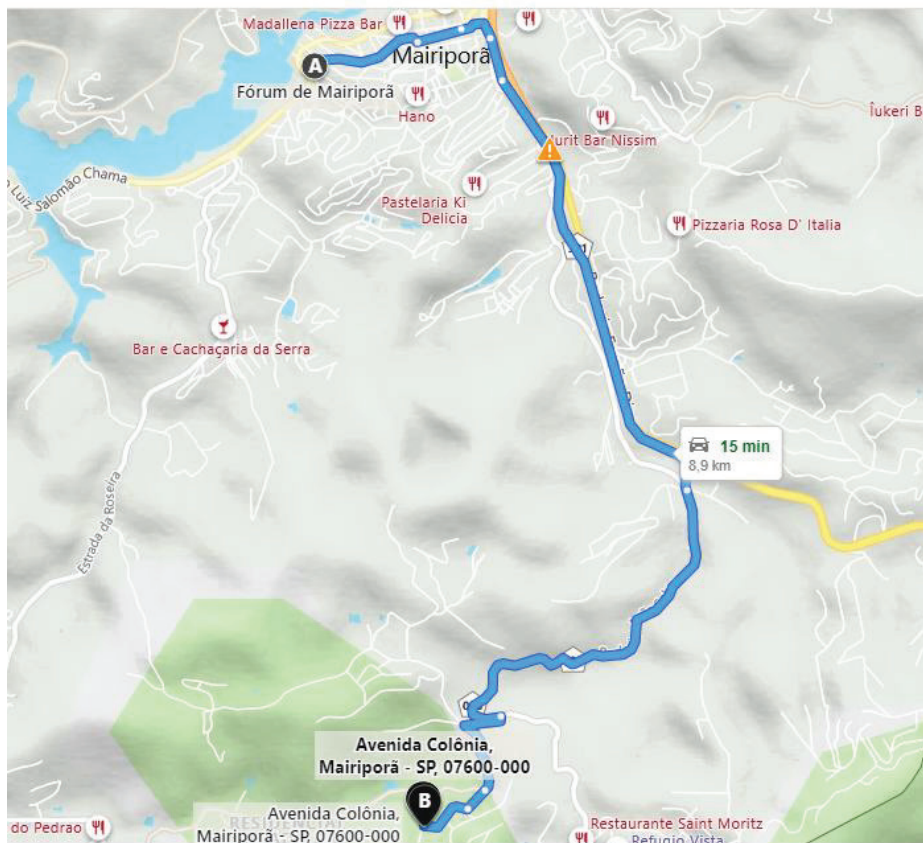
**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

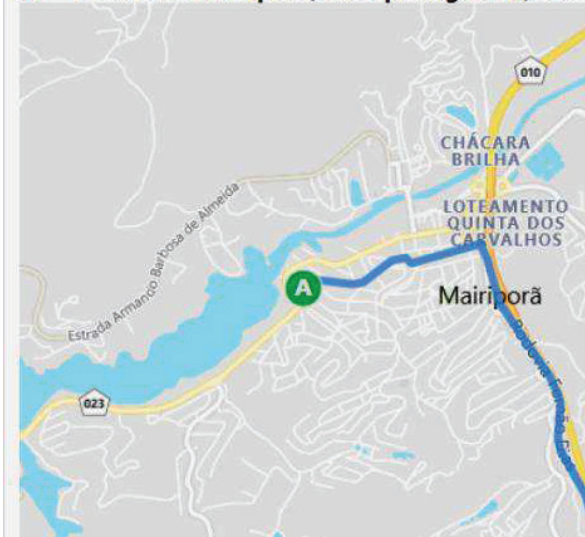
Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

**TRAJETO A PARTIR DO FÓRUM DE MAIRIPORÃ – SP**

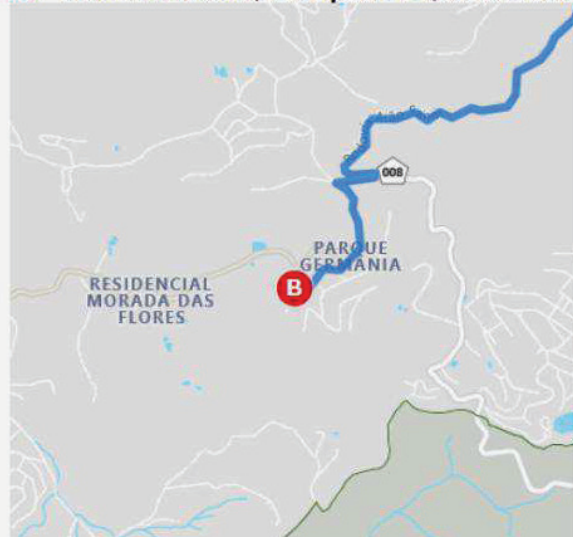
<b>A</b>	Fórum de Mairiporã, Rua Ipiranga 780, Mairiporã, SP, 07600-000	15 min , 8,6 km Trânsito leve Via BR-381, SP-008 · Pedágio na rota
<b>B</b>	Avenida Colônia, 2160, Mairiporã - SP, 07600	



**A** Fórum de Mairiporã, Rua Ipiranga 780, M...



**B** Avenida Colônia, Mairiporã - SP, 07600-000





TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848

### TRAJETO

A Fórum de Mairiporã		
↑	1. Head <b>nordeste</b> em <b>Rua Ipiranga</b> em direção a Alameda Tibiriçá	0,8 km
↶	2. Vire <b>esquerda</b> para <b>Rua Quinze de Novembro</b>	0,3 km
↑	3. Mudança no nome da estrada para <b>Praça do Rosário</b>	67 m
↶	4. Urso <b>esquerda</b> , então urso <b>direita</b> para <b>Rua Motomo Maeda</b>	0,2 km
↗	5. Urso <b>direita</b> para <b>Rodovia Fernão Dias</b> • Estrada com pedágio	0,3 km
381	6. Pegar a rampa na <b>esquerda</b> para <b>BR-381/SP-010/Rodovia Fernão Dias</b> ▲ Menor Congestionamento • Estrada com pedágio	2,9 km
↗	7. Pegue a rampa no <b>direita</b> • Estrada com pedágio	33 m
↗	8. Urso <b>direita</b> para <b>Estrada Velha São Paulo Bragança</b>	0,2 km
008	9. Mudança no nome da estrada para <b>SP-008/Rodovia Arão Sahn</b>	2,8 km
↗	10. Vire <b>direita</b> para <b>Rua João Meinberg</b>	0,3 km
↑	11. Mudança no nome da estrada para <b>Rua Portela</b>	14 m
↶	12. Vire <b>esquerda</b> para <b>Estrada Abilio Barbosa do Prado</b>	0,5 km
↑	13. Mantenha <b>esquerda</b> para acessar <b>Estrada Sete Voltas</b> • Estrada fechada • Estrada Privada	0,2 km
↗	14. Vire <b>direita</b> para <b>Avenida Colônia</b> • Estrada Privada	0,4 km
15.	15. Chegada em <b>Avenida Colônia</b> O último cruzamento antes do seu destino é Travessa Colônia	
B Avenida Colônia, Mairiporã - SP, 07600-000		



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

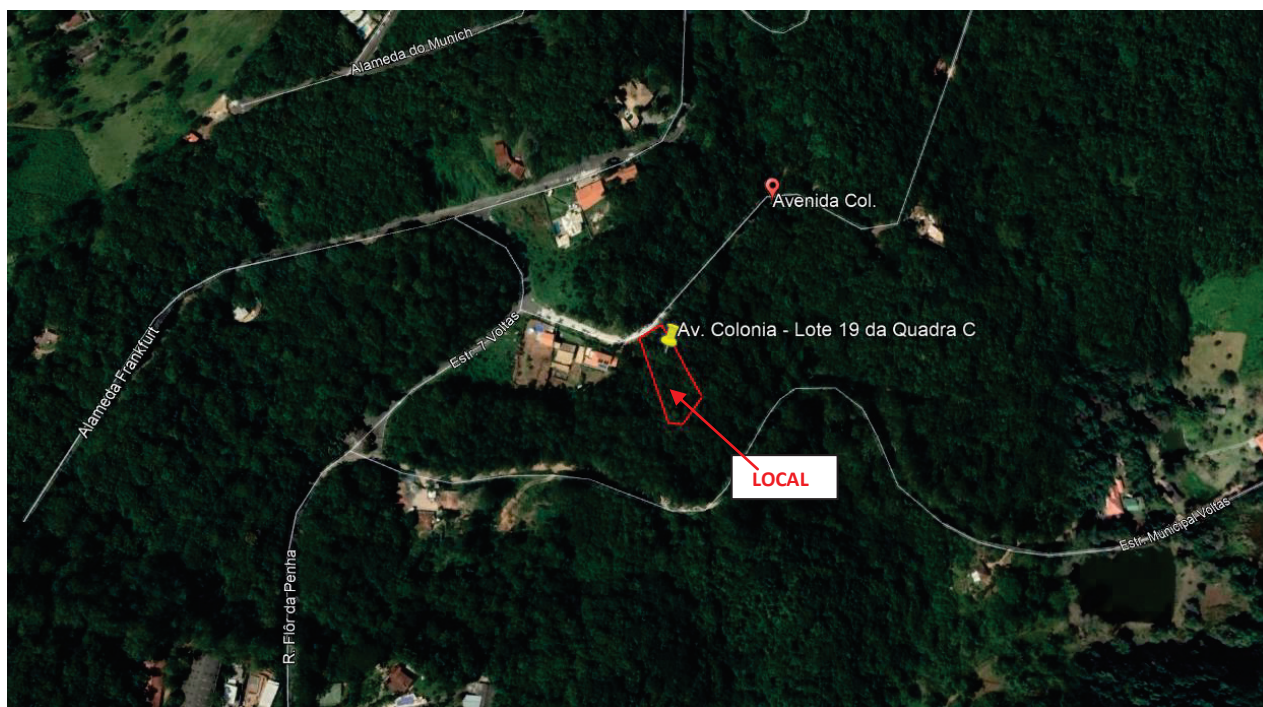
**Eng.º José Eduardo Temponi**  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

**FOTOS AÉREAS DA LOCALIZAÇÃO**

**GERAL:**



**DETALHE:**



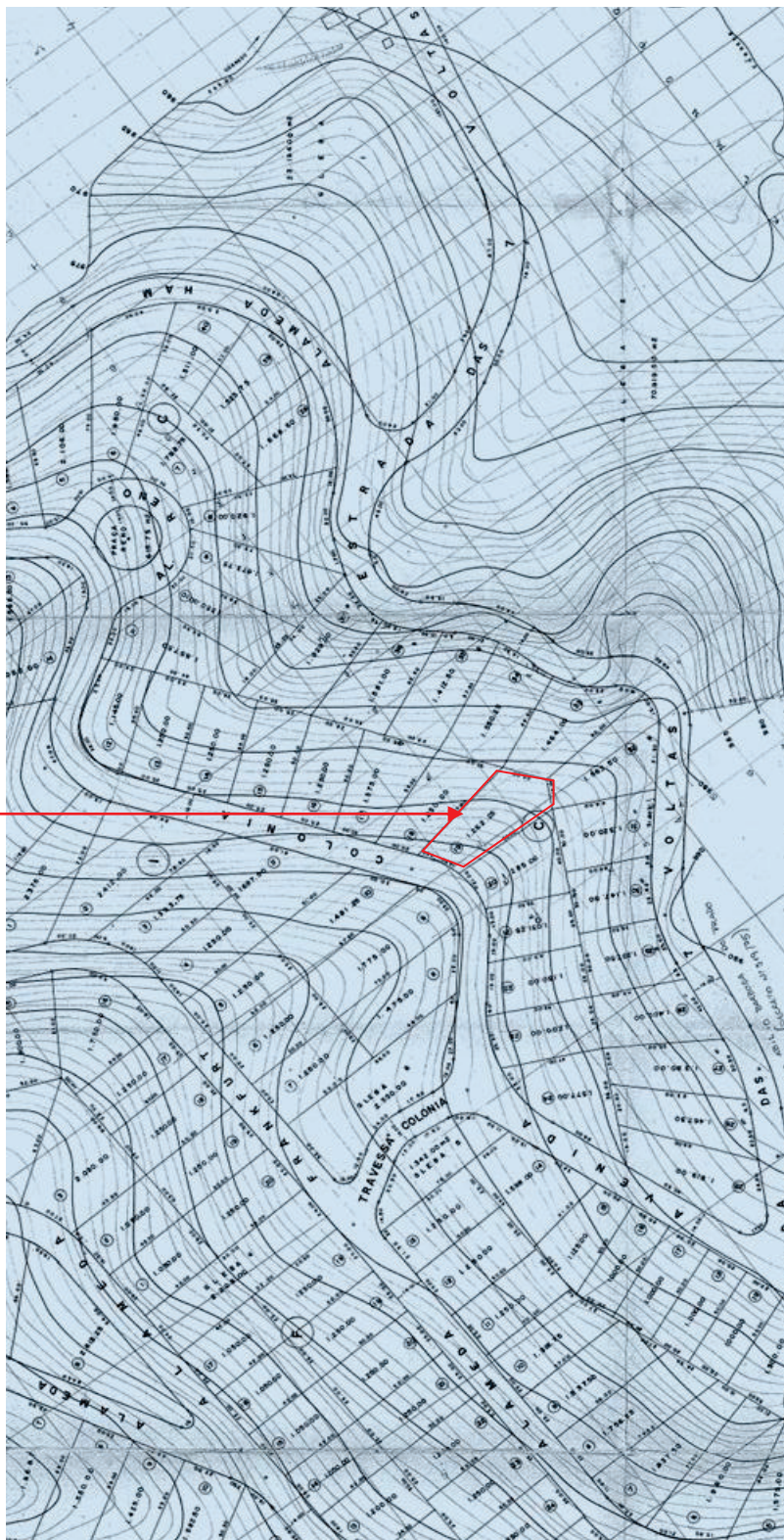


**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Itapeva-SP: 1848

**LOCALIZAÇÃO NA PLANTA DO LOTEAMENTO PARQUE GERMÂNIA**



**LOTE 19 DA QUADRA C  
AVENIDA COLONIA**



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

## II.2. – Dimensões :

Trata-se de 1 (um) lote de terreno em zona urbana, sem benfeitorias, terra nua, que possui as seguintes dimensões e confrontações, conforme dados da Matrícula n.º 33.345 do C.R.I.; da Comarca de Mairiporã - SP - ver ANEXO 6, a saber :

**SERVIÇO REGISTRAL DE JUSTIÇA**  
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.  
HEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO  
(DELEGADO)

MATRÍCULA <b>33.345</b>	FOLHA <b>1</b>	LIVRO Nº 2 -	02 de agosto de 2008
REGISTRO GERAL			

**IMÓVEL:** UM TERRENO URBANO constituído pelo **LOTE nº 19 de QUADRA "C"**, do desmembramento denominado "**PARQUE GERMANIA**", situado no Bairro Boa Vista, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, SP, assim descrito: Faz frente para a AVENIDA COLÔNIA, medindo 13,50 metros em curva, mais 7,50 metros em reta; de quem da referida Avenida olha para o terreno, do lado direito mede 52,00 metros e confronta com o lote nº 20; do lado esquerdo, no mesmo sentido visual, mede 57,00 metros e confronta com o lote nº 18; nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 33, mais 14,00 metros confrontando com o lote nº 32, encerrando a **área total de 1.262,25 m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e sessenta e dois metros e vinte e cinco decímetros quadrados)**. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº **06 04 03 19**.

**Resumidamente, temos:-** > ÁREA TOTAL = 1.226,25 m<sup>2</sup>;  
> FRENTE PARA A RUA COLONIA = 13,50 m

## II.3. – Topografia :

Montanhosa – declive sentido fundos.

## II.4. – Melhoramentos Públicos:

Os convencionais, típicos de Condomínio de bom padrão, inclusive asfalto.

## II.5. – Aproveitamento / Acessibilidade :

Tipicamente urbano. Boa acessibilidade pelas Estradas e Ruas, asfaltadas, do Município de Mairiporã - SP.

## II.6. – Cadastro Municipal :

O imóvel desta Matrícula avaliando se encontra cadastrado na Prefeitura do Município de Mairiporã – SP para fins de IPTU.

**Possui Cadastro no Município - IPTU sob n.º 06.04.03.19.**

Vide IPTU:





TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848

<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ</b> Secretaria Municipal da Fazenda				<b>NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU / 2021</b>	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 06040319	REGISTRO 0304719	EXERCÍCIO 2021	DATA DA EMISSÃO 01/06/2021	<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO</b>	
ÁREA DO TERRENO M2 1.262,20	ÁREA COMUM PROPRIET. LOTES M2 0,00	VALOR VENAL PIM2 R\$ 12,34	VALOR VENAL TERRENO R\$ 15575,54	Cota Única 1	20/01/2021 603,14
ÁREA CONSTR. UTIL M2 0,00	ÁREA CONSTR./COMUM M2 0,00	ÁREA CONSTRUIDA - CÓDIGO	VALOR VENAL CONSTRUÇÃO R\$ 0,00	1ª Parcela	20/01/2021 69,61
TESTADA FRENTE R\$ 21,00	TX. COLETA REMOÇÃO DE LIXO R\$ 392,94	IMPOSTO TERRITORIAL 233,55	VALOR VENAL EXCESSO R\$ 0,00	2ª Parcela	22/02/2021 69,61
IMPOSTO PREDIAL R\$ 0,00	TOTAL I.P.T.U. R\$ 233,55	TOTAL I.P.T.U. + TX LIXO R\$ 626,49	VALOR VENAL TOTAL R\$ 15.575,54	3ª Parcela	22/03/2021 69,61
PROPRIETÁRIO: VICENTE OLIVEIRA MIRANDA			COMPROMISSÁRIO:		
LOCAL DO IMÓVEL: COLONIA 00000 - BOA VISTA - MAIRIPORA - SP - Cep: 07612-860 - QUADRA: 00000C - LOTE: 0019 - LOTEAMENTO: PQ. GERMANIA					
LOCAL DE ENTREGA: ARAPARI 00022 - JD. TEXTIL - SAO PAULO - SP - Cep: 03415-020					

### II.6.1. – Dívida Ativa - IPTU:

Constam débitos de IPTU no quantum **R\$ 935,77**, a saber:

		<b>Prefeitura Municipal de Mairiporã</b> PORTAL CIDADÃO Extrato de Débitos			CONAM - 01/06/2021 13:40:09 Operador: Conam						
Tipo: Imobiliário Código: 0304719 Proprietário: VICENTE OLIVEIRA MIRANDA Compromissário: Outros Proprietários/Compromissários:		Inscrição: 06040319 Documento: 134.153.838-90		Possuidor: Doc.:							
Endereço: AVENIDA COLONIA 00000 BOA VISTA MAIRIPORA SP 07612-860 Lote: 0019 Quadra: 00000C Loteamento: Endereço de Entrega: RUA arapari 00022 JD. TEXTIL SAO PAULO SP 03415-020											
<b>LANÇAMENTOS NÃO INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA</b>											
Composição de Exercício	Nosso Número	Número	Vencimento	Valor Parcela	Parc Atualizada	Total Atualizado					
2021 99 - IPTU											
	2099000002440649	06	21/06/2021	69,61	69,61	69,61					
	2099000002440650	07	20/07/2021	69,61	69,61	69,61					
<b>DÍVIDA ATIVA</b>											
CDA	Composição de Exercício	Execução	Situação	Principal	P.Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas	Total
10107	2019 99 - IPTU	15096055120208260338	INSCRITA	602,82	602,82	35,84	31,93	159,66	83,02	22,50	935,77
01 - 20/02/2019, 02 - 20/03/2019, 03 - 22/04/2019, 04 - 20/05/2019, 05 - 21/06/2019, 06 - 22/07/2019, 07 - 20/08/2019, 08 - 20/09/2019, 09 - 21/10/2019											
<b>Total</b>											<b>935,77</b>
Opções de pagamento da(s) dívida(s) acima de acordo com a Lei 002 - Padrao											
Pagamento à vista, no valor de R\$ 935,77 Pagamento em 13x de R\$ 71,98											
<b>Total de Dívidas Abertas</b>		<b>935,77</b>	<b>Parcelamentos a Pagar</b>		<b>0,00</b>	<b>Total a Pagar</b>		<b>935,77</b>			

### II.6.2. – Valor Venal:

Consta o Valor Venal no quantum **R\$ 15.575,54**, a saber:



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848



**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ**  
Secretaria Municipal de Fazenda  
Departamento de Receitas Imobiliárias

**CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :11249/2021**

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

**Exercício do Lançamento: 2021**

Inscrição cadastral:	06040319	Código:	0304719
Quadra:	00000C	Lote:	0019
Área do terreno: M2	1.262,20	Área construída: M2	0,00

Proprietário: VICENTE OLIVEIRA MIRANDA  
Compromissário:  
Local do Imóvel: AV. COLONIA 00000 PQ. GERMANIA Cep : 07612-860

Valor Venal do terreno: R\$	15.575,54
Valor Venal da construção: R\$	0,00
Valor Venal do excesso: R\$	0,00
Valor Venal imóvel: R\$	15.575,54

Mairiporã 01/06/2021 às 14:43:53

A validade da presente será de 30 (trinta) dias após a data de emissão.  
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mairipora.sp.gov.br>

Número de controle : bf06aad9ea2a7ca2810dda9c02962146

Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP

## II.7. – Benfeitorias

Não existem como benfeitorias a serem consideradas e avaliadas.



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

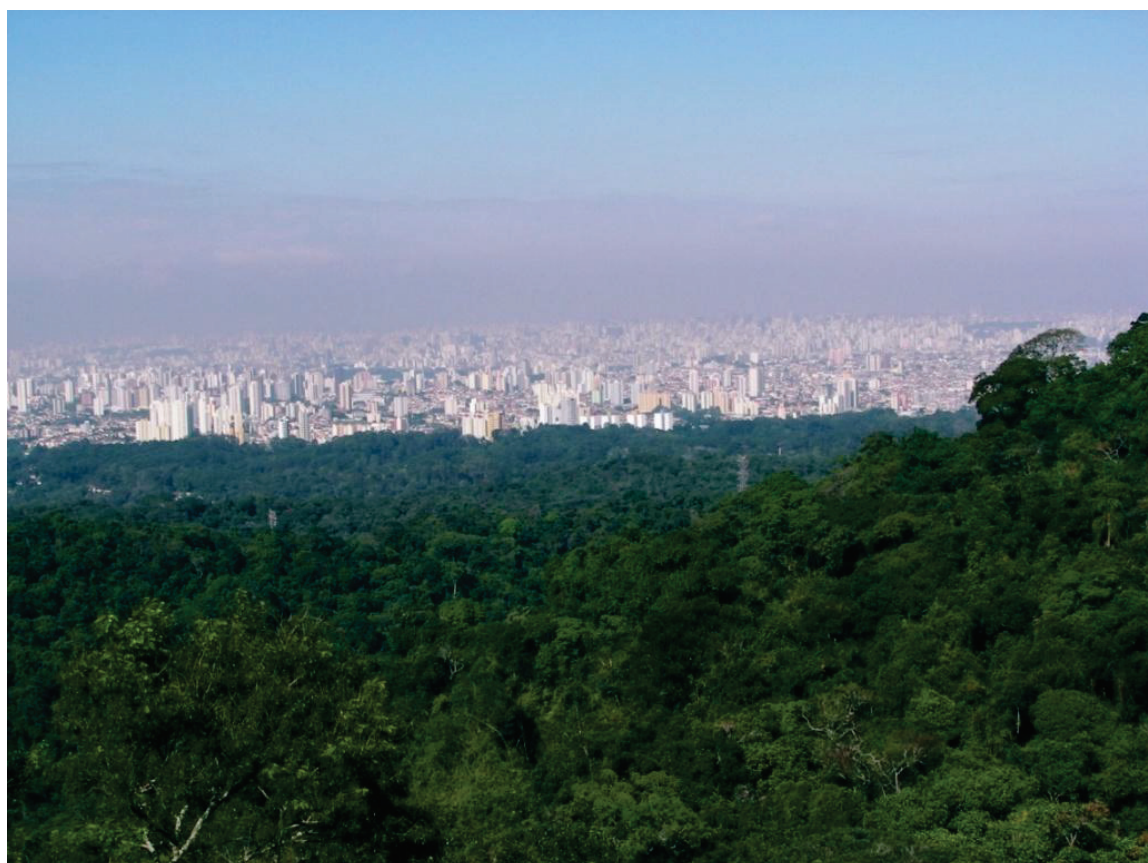
Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

## II.8. – Conhecendo um pouco de Mairiporã: - Serra da Cantareira – :

A Serra da Cantareira é um local extremamente privilegiado, por ser uma região onde o trabalho de preservação começou há mais de cem anos, com o estrito objetivo de recuperar a mata e proteger mananciais, junto a exuberante biodiversidade da Mata Atlântica, entre milhares de espécies da fauna e flora brasileira, além de nascentes, cachoeiras e riachos de águas cristalinas, buscando a garantia do fornecimento de água da cidade de São Paulo, através de um dos maiores sistemas de abastecimento de água do mundo:- o Cantareira.

Instituída como Reserva Florestal em 1963 através do Decreto 41.626, e posteriormente em 1986 transformada no “Parque Estadual da Serra da Cantareira”, foi em 1994 reconhecida pela UNESCO como parte da “Reserva da Biosfera do Cinturão Verde da Cidade de São Paulo”. Localizada na zona norte da cidade de São Paulo, maior cidade da América Latina, e considerada uma das cinco maiores áreas metropolitanas de todo o mundo, a Serra da Cantareira é considerada uma das maiores florestas urbanas nativas do planeta, com uma área de 64,8 mil hectares recobertos por floresta atlântica. Sem sombra de dúvidas, a Serra da Cantareira é um verdadeiro oásis, há menos de 20 km da Praça da Sé da Capital São Paulo :



Situada neste complexo, a apenas 30 km da capital paulista, o município de Mairiporã apresenta um patrimônio natural que atrai visitantes do mundo inteiro. Seu clima tropical de altitude proporciona temperaturas amenas o ano todo. Seu relevo serrano, suas bacias hidrográficas e suas reservas ambientais tornam a cidade ideal para o turismo ecológico e rural, razão pela qual tornam Mairiporã parte integrante do circuito turístico “Entre Serras e Águas” e da região turística “Alto Tietê - Cantareira”.



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

## II.9. – Memorial Fotográfico – :



**PORTAL DE ENTRADA DO  
CONDOMÍNIO  
PARQUE GERMÂNIA**



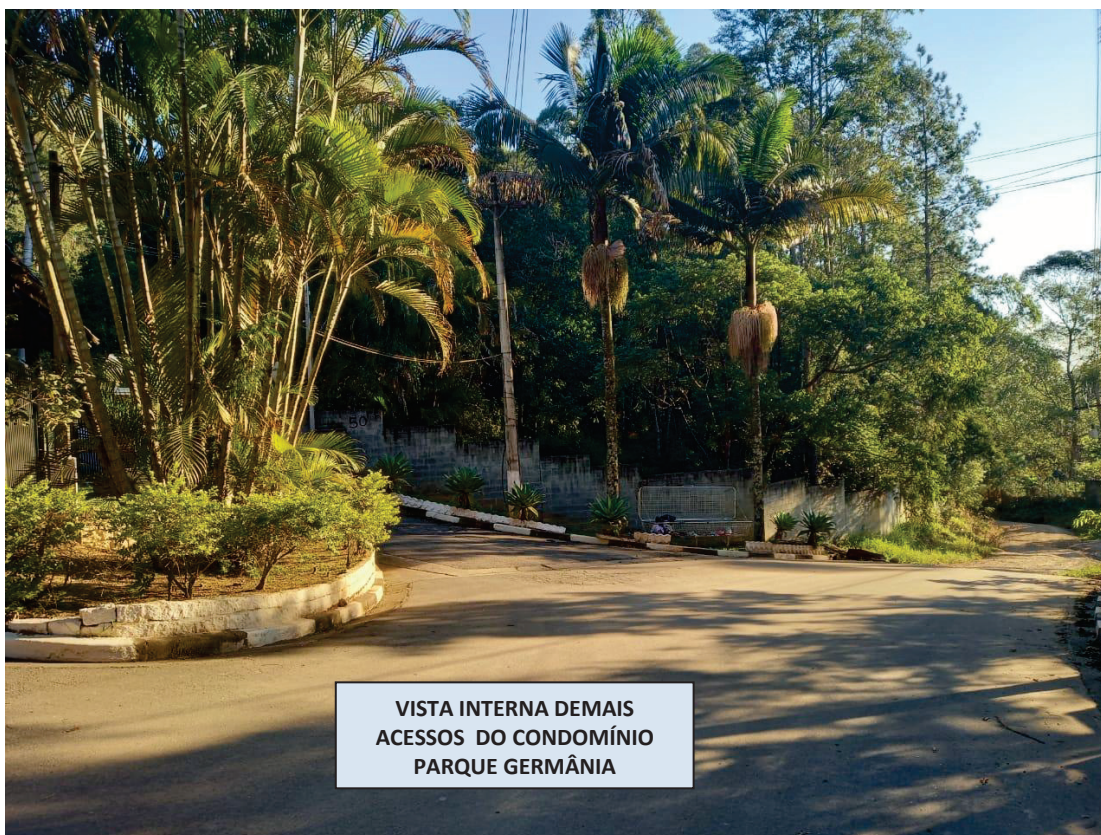
**VISTA DO ACESSO PRINCIPAL  
DO CONDOMÍNIO  
PARQUE GERMÂNIA**



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

**Eng.º José Eduardo Temponi**  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



**VISTA INTERNA DE MAIS  
ACESSOS DO CONDOMÍNIO  
PARQUE GERMÂNIA**



**VISTA INTERNA  
LOTES COM VEGETAÇÃO  
INTACTA EXUBERANTE**



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



VISTA DA RUA COLONIA  
FRONTAL AO  
LOTE AVALIANDO



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



VISTA DO LOTE  
FRONTAL A  
AVENIDA COLONIA  
(TERRA NUA)



VISTA DO LOTE  
FRONTAL A  
AVENIDA COLONIA  
(TERRA NUA)



TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

### III. AVALIAÇÃO :

#### III.1. DO TERRENO:

##### III.1.1. Critério Adotado :

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

Com base nas Normas citadas, toda a metodologia avaliatória será alicerçada em pesquisa imobiliária de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados/ofertados, as demais características e atributos que influenciem no valor do imóvel avaliando.

Buscamos definir o real e justo "**VALOR DE MERCADO**".

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

No "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**", sua aplicação se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir da pesquisa imobiliária realizada (Anexos 1 e 2), as quais, resumidamente são apresentadas na homogeneização que compõe o Anexo 3.

O valor do imóvel, ajustado a Situação Paradigma (Anexo 3), será obtido pelo produto entre a sua área total e o respectivo valor unitário básico.

Assim, descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geo-econômica enquadrada:-

#### **"LOTEAMENTO PARQUE GERMÂNIA"**

pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados; desta forma, grande foi a dificuldade de obtenção de informações confiáveis. Há de se considerar a escassez de elementos, e também a grande variação de valores da região, existindo variação considerável a medida que nos afastamos da área urbana; 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**. Tais aspectos se não observados, podem comprometer todo o trabalho avaliatório.

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

A média aritmética saneada (M.A.S.) para a região geo-econômica considerada é de:

**R\$ 79,51 (setenta e nove reais e cinquenta e um centavos), por metro quadrado,**

referente ao mês de **JUNHO DE 2021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado, daquela região.

Portanto:

**V.U.B. = R\$ 79,51 (setenta e nove reais e cinquenta e um centavos), por metro quadrado,**





**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

### III.1.3 - Homogeneização em relação à Situação Paradigma :

Existirão fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, o mesmo apresenta :

- uma topografia montanhosa com declive intermediário (até 20%) para o imóvel; enquanto que os paradigmas foram definidos como ativos/ declives suaves (até 10%);

Assim, para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, este sofrerá o seguinte tratamento quanto ao Fator de homogeneização :

#### III.1.3.1. – Fator Topografia (F<sub>top</sub>):

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F <sub>top</sub>
Situação paradigma: terreno plano	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (SUAVE)
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (MONTANHOSO)
Em aclave até 10%	0,95 (SUAVE)
Em aclave até 20%	0,90 (INTERMEDIÁRIO)
Em aclave acima de 20%	0,85 (ACENTUADO)
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 2,50m até 4,00m	0,80
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	0,90

Vamos considerar :

$$(F_{top}) = 0,90 / 0,95 = 0,947$$

#### III.1.4 - Valor da Terra Nua (V.T.N.) :

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.T.N. = V.U.B. \times F_{(top)} \times \text{área total do terreno}$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 79,51 / metro quadrado;
- F<sub>(top)</sub> = Fator de topografia = 0,947 ;
- área total do terreno = 1.265,25 metros quadrados.



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Assim :

**V.T.N. = R\$ 79,51/ m2 x 0,947 x 1.265,25 m2**

Portanto:

**V.T.N. = R\$ 95.268,22 (noventa e cinco mil duzentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos).**

### III.2 - DAS BENFEITORIAS :

Não existem como benfeitorias a serem consideradas e avaliadas.

#### III.2.1. - Valor das Benfeitorias – (V.B.) :

**V.B. = ZERO**

### III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT) :

Será obtido através da somatória dos itens III.1.4. – Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e III.2.1 – 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. = R\$ 95.268,22 (noventa e cinco mil duzentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos).**

- V.B. = Valor das benfeitorias

**V.B. = ZERO**

E assim temos:

**V.T. = R\$ 95.268,22 + ZERO**

**V.T. = R\$ 95.268,22 (noventa e cinco mil duzentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos).**




TEMPONI  
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1002969-63.2019.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA	

Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

#### IV. CONCLUSÃO :

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, conclui este perito que a avaliação do imóvel penhorado, conforme dados do Juízo Deprecante da **36.ª V.C. do Foro Central da Comarca de São Paulo – SP**, a saber:

 <p>TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO COMARCA DE SÃO PAULO FORO CENTRAL CÍVEL 36ª VARA CÍVEL Praça João Mendes s/nº, 12º andar - salas nº 1211/1213, Centro - CEP 01501-900. Fone: 2171-6243, São Paulo-SP - E-mail: sp36cv@tjsp.jus.br Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min</p>	
<b>CARTA PRECATÓRIA – PROCESSO DIGITAL</b>	
Processo Digital n.º:	0031665-98.2018.8.26.0100
Classe – Assunto:	Cumprimento de Sentença - Locação de Imóvel
Exequente:	Maria Diva de Rosa
Executado:	Vicente Oliveira Miranda
Prazo para Cumprimento:	30 dias
Valor da Causa:	RS 150.944,88 (atualizado até 31/08/2016)
Prioridade Idoso	
<p><b>DEPRECANTE:</b> JUÍZO DE DIREITO DA 36ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO <b>DEPRECADO:</b> JUÍZO DE DIREITO DA COMARCA DE MAIRIPORÃ-SP</p> <p>O(A) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Swarai Cervone de Oliveira, MM. Juiz(a) de Direito da 36ª Vara Cível do Foro Central Cível, Estado de São Paulo, na forma da lei,</p> <p><b>FAZ SABER</b> ao(a) Exmo(a). Sr(a). Dr(a). Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos e atos da ação em epígrafe.</p>	
<p><b>FINALIDADE:</b> Proceder à <b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 33.345</b> registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Mairiporã-SP que segue descrito: "Um terreno urbano constituído pelo Lote nº 19 de Quadra "C", do desmembramento denominado "Parque Germânia", situado no Bairro Boa Vista, no distrito, município e comarca de Mairiporã-SP. Faz frente para Avenida Colônia, medindo 13,50 metros em curva, mais 7,50 metros em reta; de quem da referida Avenida olha para o terreno, do lado direito mede 52,00 metros e confronta com o lote nº 20; do lado esquerdo, no mesmo sentido visual, mede 57,00 metros e confronta com o lote nº 18; nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o lote nº 33, mais 14,00 metros confrontando com o lote nº 32, encerrando a área total de 1.262,25m², cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 06 04 03 19º, nos termos da r. Decisão que segue transcrita: "Vistos. Já tendo sido averbada a penhora junto ao imóvel de fls. 208/211, defiro a expedição de carta precatória para fins de avaliação do imóvel. Int".</p>	

perfaz, na presente data:

**V.T. = R\$ 95.268,22 (noventa e cinco mil duzentos e sessenta e oito reais e vinte e dois centavos).**

#### V. QUESITOS :

##### V.1. DO JUÍZO:

Não foram ofertados. Atendemos ao **SANEADOR**.

##### V.2. DOS REQUERENTES:

Não foram ofertados.

##### V.3. DOS REQUERIDOS:

Não foram ofertados.



**TEMPONI**  
Avaliações & Perícias

Tribunal: <b>TJSP</b>	Comarca: <b>MAIRIPORÃ - SP</b>	Foro: <b>MAIRIPORÃ</b>	Vara: <b>1.ª</b>
Processo n.º: <b>1002969-63.2019.8.26.0338</b>		Classe - Assunto: <b>CARTA PRECATÓRIA CÍVEL - PENHORA</b>	

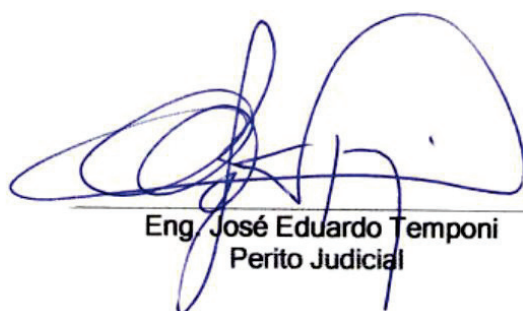
**Eng.º José Eduardo Temponi**  
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

## **VI. ENCERRAMENTO :**

Segue o presente Laudo digitado em 20 (vinte) folhas, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 7 (sete) Anexos.

Mairiporã, 04 de Junho de 2021.



Eng.º José Eduardo Temponi  
Perito Judicial