



157

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:
Rancho da Pamonha LTDA

Avaliação de uma área localizada no perímetro urbano da cidade de Arujá, no loteamento designado Arujamérica, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Isabel/SP sob nº 281, com as seguintes divisas e confrontações: "começa a divisa junto do lote 01, da quadra 32 do loteamento Arujamérica, acima referido, daí segue acompanhando a Avenida 6 por uma extensão de 86 metros, quebra a esquerda e vai a uma distância de 35 metros, confrontando com o lote número 9 da quadra 5, do referido Arujamérica, quebra novamente a esquerda e vai a uma distância de 85 metros confrontando com Heitor Stolf Jacintho ,(remanescente da área reservada); quebra outra vez a esquerda e daí uma extensão de 40 metros, confrontando com Homero Bocco Filho ou sucessores, por um córrego; quebra a esquerda e vai uma extensão de 25 metros, confrontando com o lote 1, da quadra 32, no início referida, até o ponto onde iniciaram e terminam estas divisas e confrontações; encerrando assim estas divisas e confrontações; encerrando assim uma área de 3.400^{mt²}.

CRITÉRIOS UTILIZADOS

- Localização
- Transporte
- Saneamento básico
- Acesso
- Método Comparativo

Tendo em vista os critérios acima analisados, conclui-se que o valor do MT² da referida área é de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) a R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais).

Arujá, 04 de Abril de 2019

INVISTA IMÓVEIS

matrícula 281

folha 1

Santa Isabel, 31 de março de 1976

Oficial: *[Assinatura]*

478

AVELIA - Um terreno, constituído por uma área reservada loteamento denominado "Arujamérica", perímetro urbano as seguintes divisas e confrontações: "começa à direita junto do lote nº 01, da quadra "32" do loteamento Arujamérica", acima referido. - Daí segue acompanhando esquerda e vai uma distância de 86,00 metros; quebrando com o lote nº 09, da quadra 5, do referido Arujamérica; quebra novamente à esquerda e vai uma distância de 85,00 metros, confrontando com Heitor Stolf Jacintho (remanescente da área reservada); quebra outra vez à esquerda e daí uma extensão de 40,00 metros, confrontando com Homero Bocco Filho ou sucessores; quebra agora à direita e vai uma distância de 35,00 metros, confrontando com o mesmo Homero Bocco Filho ou sucessores, por um córrego; quebra à esquerda e vai uma extensão de 25,00 metros, confrontando com o lote nº 1, da quadra "32", - o início referida, até o ponto onde iniciaram e terminam estas divisas e confrontações; encerrando assim uma área de 3.400,00 m2. - - - - -

PROPRIETÁRIO:- Heitor Stolf Jacintho, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado em São Paulo, onde tem escritório, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 388, sobre-loja 4, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 817.248-SP e do CIC nº 020.283.288. -

TÍTULO AQUISITIVO:- transcrito em maior área sob número 12.214, - do Registro local. - - - - -

A escrevente autorizada, *[Assinatura]*

R. 1-281 - - - - - Santa Isabel, 31 de março de 1976.

TRANSMITENTE:- Heitor Stolf Jacintho, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, residente e domiciliado em São Paulo, onde tem escritório, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, 388, sobre-loja 4, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 817.248-SP e do CIC nº 020.283.288. -

ADQUIRENTE:- Joel Sergio Larini, brasileiro, casado com Rosa Maria Jorge Brasil Larini, em comunhão de bens, co

Visualização de matrícula online disponibilizada pelo ANEP (www.anep.com.br) - Data de Visualização: 26/07/2016 16:46:00

489

comerciante, residente e domiciliado em Santos, deste -
 estado, à Avenida Presidente Wilson, nº 84, apto 82, -
 portador da Cédula de Identidade R.G. nº 810.529-RJ e -
 do C.I.C. nº 210.445.978: - - - - -

TITULO: Venda e Compra. - - - - -

FORMA DO TITULO: Escritura de 30 de dezembro de 1976, -
 de notas do Cartório de Arujá, Livro 51, fls. 86. - - - - -

VALOR: Cr. \$ 90.000,00. - - - - -

A escrevente autorizada, *Odete de Jesus*

R. 2-281 - - - - - Santa Isabel, 4 de janeiro de 1977. - - - - -

TRANSMITENTE: Joel Sergio Larini, R.G. nº 810.529-RJ e -
 sua mulher Rosa Maria Jorge Brasil Larini; R.G. número -
 894.595-RJ, brasileiros, proprietários, residentes e do -
 domiciliados em Arujá, à Avenida Montevideo, 52 Jardim -
 Rincão, inscritos no CPF sob nº 210.445.978. - - - - -

ADQUIRENTE: Rancho da Pamonha Ltda., estabelecida no -
 município de Arujá, desta Comarca, à Rodovia Presidente -
 Dutra Km 367-Bairro de São Bento, inscrita no C.G.C.M.F -
 sob nº 47.408.166/0001. - - - - -

TITULO: Venda e Compra. - - - - -

FORMA DO TITULO: Escritura de 19 de novembro de 1976, -
 de notas do Cartório de Arujá, livro 55, fls. 76. - - - - -

VALOR: Cr. \$ 50.000,00. - - - - -

A escrevente autorizada, *Odete de Jesus*

R. 3- 281 - - - - - Santa Isabel, 5 de dezembro de 1.983. - - - - -

Pelo Auto de Penhora lavrado em data de 6 de outubro de 1.983 -
 pelo Oficial de Justiça Paulo Santos, digo, Paulo Santos Bai -
 rão, o imóvel matriculado sob nº 281, de propriedade do Ran -
 cho da Pamonha Ltda, foi penhorado nos Autos de Ação Execu -
 tiva, nº 247/88 (Cartório do 1º Ofício) requerido pela Fazenda -
 do Estado de São Paulo S.A., digo, Fazenda do Estado de São -
 Paulo, ficando como depositário o Sr. José Claudio Mendonça. -
 O Escr. Aut. *José Claudio Mendonça* (Arquibando Kawaguti)

CONTINUA NA FOLHAS 2 . - - - - -

matricula - 281 -

folha - 2 -

Santa Isabel, 19 de DEZEMBRO de 19 83.-

Oficial, *B. T. Soares*

430

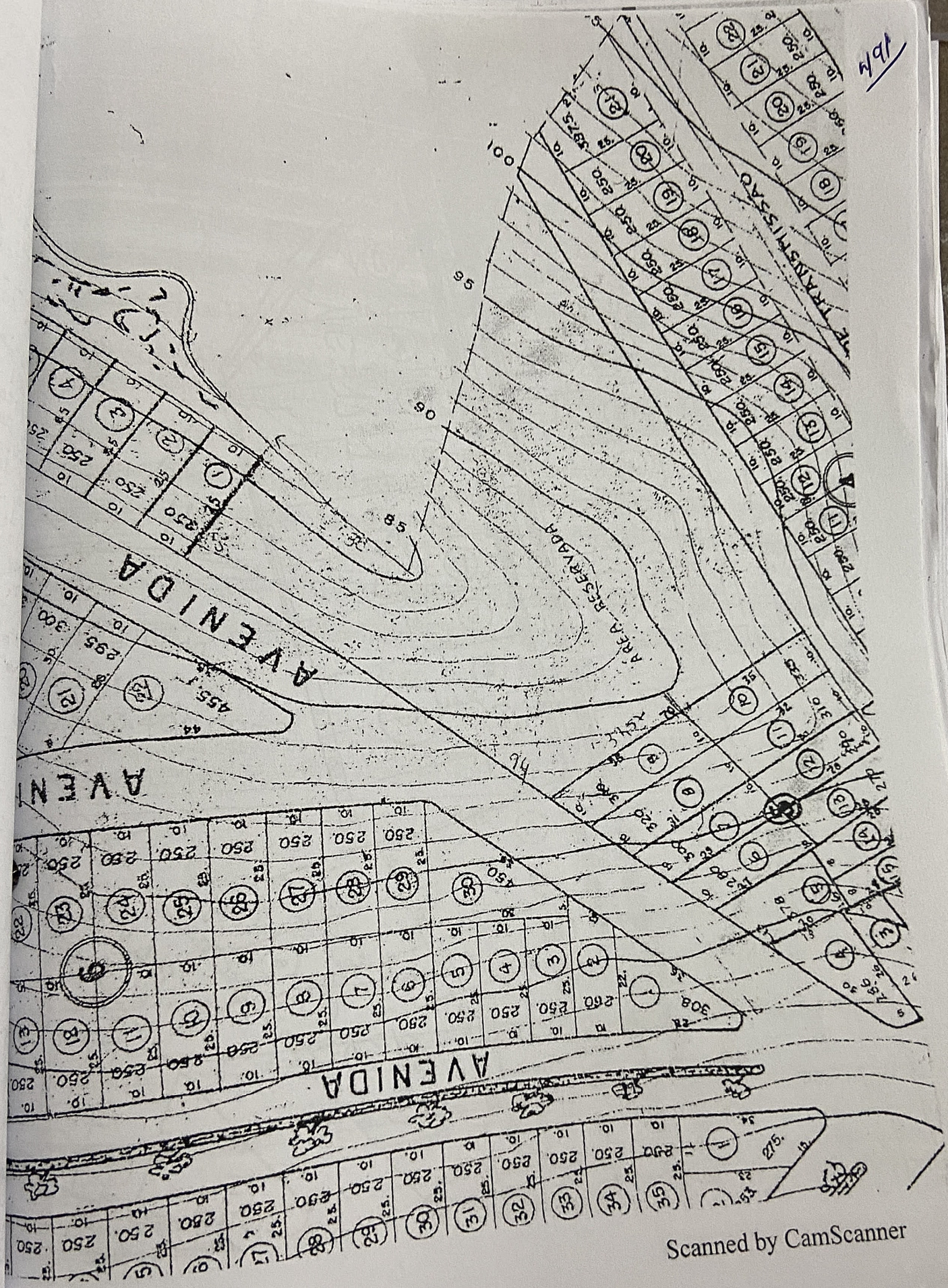
CONTINUAÇÃO DE FOLHA 1.

R. 4- 281. - Santa Isabel, 19 de dezembro de 1.983.-
 Pelo Auto de Penhora lavrado em data de 21 de novembro de
 1.983, pelos Oficiais de Justiça Paulo Santos Bairão e Nil-
 ton Cruz, o imóvel matriculado sob nº 281, de propriedade do
 Rancho da Panonha Ltda., foi penhorado nos Autos de Ação Exe-
 cutiva, proc. nº 101/83, Cartório do Segundo Ofício, requeri-
 do pela I.A.P.A.S. - Instituto do Segundo Ofício, requeri-
 do Sr. Antonio Carlos Mendonça, RG. nº 4.444.288, residen-
 te e domiciliado em Arujá, na Rua Raposo Tavares, nº 55, Aru-
 jú. Escr. Aut.

Atestado de *Arakisando Kawaguti*
 (Arakisando Kawaguti).

R. 5- 281 - Santa Isabel, 19 de dezembro de 1.983.-
 Pelo Auto de Penhora lavrada em data de 23 de novembro de
 1.983, pelos Oficiais de Justiça Paulo Santos Bairão e Nil-
 ton Cruz, o imóvel matriculado sob nº 281, de propriedade do
 Rancho da Panonha Ltda., foi penhorado nos Autos de Ação Exe-
 cutiva, proc. nº 445/83, Cartório do Primeiro Ofício, manda-
 do nº 1.381/83, requerido pelo I.A.P.A.S., ficando como depo-
 sitário o Sr. Antonio Carlos Mendonça, RG. nº 4.444.288, re-
 sidente e domiciliado em Arujá, na Rua Raposo Tavares, nº 55
 O Escr. Aut.

Atestado de *Arakisando Kawaguti*
 (Arakisando Kawaguti)



193

Vende Aluga



COOK®
IMÓVEIS

GRUPO 16070

0008 68 117

PAVÃO DO EXIBITIVO IMOBILIÁRIO

COK IMÓVEIS

Rua Olavo Bilac, 76 - Centro - Arujá / SP - CEP. 07400-525.
Telefone - (11) 4652-2030
Site - www.cokimoveis.com.br
E-mail - atendimento@cokimoveis.com.br

CORRETOR AVALIADOR

Edson Horta
CRECI - 140855
Rua Olavo Bilac, 76 - Centro - Arujá/SP CEP 07400-525
(11) 4652-2030 / (11) 96575-2766
edson@cokimoveis.com.br

CONCLUSÃO

Portanto concluímos que para a venda do imóvel no estado em que se encontra, o valor representado nesta data é de: 1.802.000,00 a \$ 2.778.000,00 (Um milhão oitocentos e dois mil reais a Dois milhões duzentos e setenta e oito mil reais).

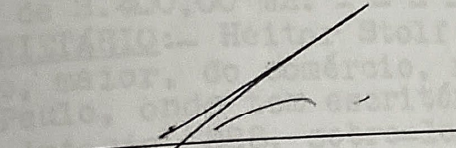
498

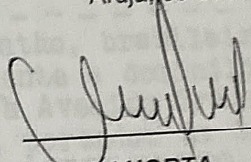
Por se tratar de uma Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com características e venda socioeconômicas semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 10% (dez por cento), para mais ou para menos, nos valores acima expressos diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Sem mais para o momento, apresentamos nossos protestos de elevada estima e consideração e nos colocamos à disposição para qualquer esclarecimento que se faça necessário.

Cordialmente,

Arujá, 08 de Abril de 2018.


COK ADM. EMP. IMOBILIÁRIOS
CRECI - J - 18070


EDSON HORTA.
CRECI - 140855

Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Valor (somente números): R\$ 2.778.000,00

Data inicial: 4/2018

Data de atualização: 2/2024

Valor atualizado: R\$ 3.812.845,00

O valor **R\$ 2.778.000,00** de **4/2018** atualizado até **2/2024** é **R\$ 3.812.845,00**.

* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

Observação I

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

Observação II

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

Observação III

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

Observações da AASP

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)