

91/F

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

**PROCESSO Nº 0000787-65.2013.8.26.0651**

**Nº CONTROLE: 734/2013**

**REQUERENTE: MARIA DE LOURDES SILVA DIAS e  
OUTRO**

**REQUERIDO: JURANDIR DA SILVA CASTRO**

**JUNHO / 2015**



92/8

## 1. Interessado

O Laudo em questão foi solicitado pela Ilmo Dr. ANTONIO CONEHERO JUNIOR, Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª. Vara Cível da Comarca de Araçatuba – SP, sendo este destinado ao atendimento de AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO (Cumprimento do Julgado), tendo como Autores o Sr. ANDRÉ AVELINO DA SIVA e MARIA DE LOURDES SILVA DIAS, e RÉU o Sr. JURANDIR DA SILVA CASTRO.

Cabe salientar que a presente avaliação foi realizada mediante o Despacho de Carta Precatória, por ordem do Exmo. Dr. Heber Gualberto Mendonça, Ilmo. Juiz de Direito da Comarca de Valparaíso.

## 2. Objetivo e Finalidade do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo atender o mandato de avaliação de parte ideal de 50% das áreas dos imóveis das matrículas nº 4.003 e nº 6.726. O imóvel sob matrícula nº 4.003, trata-se de um imóvel rural com área registrada equivalente a 4,84 hectares, e o imóvel sob matrícula nº 6.726, trata-se de um imóvel urbano com área registrada equivalente a 3.239,20 metros quadrados.



Figura 1: A linha em amarelo representa os limites do imóvel sob matrícula nº 6.726, situado no cruzamento das Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil, com a Rua Eduardo Benez.

93/  
F

### 3. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes.

Cabe salientar que a determinação judicial que trata das avaliações das partes ideais equivalentes a 50% dos imóveis das matrículas nº 4.003 e nº 6.726, não pode ser concluída em sua integralidade, tendo em vista que **o imóvel rural sob matrícula nº 4.003, não mais pertence ao Réu, pois como pode ser constatado no Registro R. 15-M/4.003, descrito na Matrícula nº 4.003 (Anexo), datado de 07 de novembro de 2.014; mediante o respectivo registro imobiliário o imóvel foi vendido aos Srs. Thiago Augusto Silva Domingues e José Domingues Filho.**

Assim, os trabalhos periciais foram realizados de maneira a cumprir a determinação judicial destinada a avaliação de parte ideal do imóvel que ainda se encontra em posse e domínio do Réu, este registrado sob nº 6.726. Cabe ainda ressaltar que a descrição de tal imóvel junto ao respectivo Serviço Registral Imobiliário e Anexos da Comarca de Valparaíso consta em sua descrição tabular apenas a descrição de "UM TERRENO constituído pela metade exata do lote nº 5 (cinco), e pelos lotes nºs. 6 (seis), 9 (nove) e 10 (dez), e, partes dos lotes nºs. 7 (sete) e 8 (oito), da quadra nº 40 (quarenta); contudo, quando da realização da vistoria constatou-se que sobre este está edificado um empreendimento hoteleiro, não registrado junto ao respectivo cartório de imóveis.

É também importante esclarecer que foram solicitados por meio de requerimento (ANEXO) ao proprietário na data de 07 de maio de 2015, e os seguintes documentos:

- a. Cópia do alvará e licença de funcionamento;
- b. Cópia da planta baixa registrada na Prefeitura Municipal;
- c. Orçamento de despesas pré-operacionais;
- d. Orçamentos de Investimentos;
- e. Cronogramas Físicos-Financeiros;
- f. Planos de desenvolvimento (expansões e ampliações previstas);
- g. Pesquisas e estudos de mercado;
- h. Fluxo Operacional do empreendimento;
- i. Balanços e balancetes analíticos;
- j. Relatórios gerenciais de desempenho, incluindo as receitas e despesas;
- k. Projeções de desempenho;
- l. Análises anteriores de viabilidade técnica e econômico-financeira.

94/8

Contudo não foram disponibilizados nenhum destes documentos em data comunicada, por parte do proprietário. No dia 09/06/2015 foi realizado novo contato telefônico para mais uma tentativa da disponibilização dos documentos requeridos, onde também não se obteve êxito. Assim, ficou prejudicada a referida análise em acordo com a norma técnica.

#### 4. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

##### 4.1. Caracterização da Região

###### 4.1.1. Aspectos Gerais:

Em função dos bens e serviços ofertados e consumidos em cada centro urbano, são constatadas polaridades, interdependências e a abrangência da influência das cidades sobre as regiões, definindo o papel na rede urbana; desde centros de influência nacional/mundial até regional, zonal e local.

A análise da hierarquia funcional dos centros urbanos da região do empreendimento permitiu referenciar o padrão de polarização regional, conforme resultados descritos com base no estudo Região de Influência das Cidades - REGIC (IBGE, 2008).

A hierarquia dos centros urbanos assim identificados levou em conta a classificação dos centros de gestão do território, a intensidade de relacionamentos e a dimensão da região de influência de cada centro, bem como as diferenciações regionais.

De acordo com o REGIC (IBGE, 2008), no Brasil, 70 centros integram o nível de capital regional que, como as metrópoles, também se relacionam com o estrato superior da rede urbana. Com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino para um conjunto de atividades por grande número de municípios. Este nível tem três subdivisões. O primeiro grupo inclui as capitais estaduais não classificadas no nível metropolitano e Campinas. O segundo e o terceiro têm variações de porte:

- Capital regional A – constituído por 11 cidades, com médias de 955 mil habitantes e 487 relacionamentos;
- Capital regional B – constituído por 20 cidades, com médias de 435 mil habitantes e 406 relacionamentos;

95 / F

- Capital regional C – constituído por 39 cidades com médias de 250 mil habitantes e 162 relacionamentos.

São categorizadas como Centros Sub-regionais 169 cidades, que têm área de atuação mais reduzida e onde ocorrem atividades de gestão menos complexas, que estão subdivididos nos seguintes grupos:

- Centro sub-regional A – constituído por 85 cidades, com médias de 95 mil habitantes e 112 relacionamentos;
- Centro sub-regional B – constituído por 79 cidades, com médias de 71 mil habitantes e 71 relacionamentos.

O nível de Centro de zona é formado por 556 cidades brasileiras de menor porte e com atuação restrita à sua área imediata, exercem funções de gestão elementares. Subdivide-se em:

- Centro de zona A – 192 cidades, com medianas de 45 mil habitantes e 49 relacionamentos; e
- Centro de zona B – 364 cidades, com medianas de 23 mil habitantes e 16 relacionamentos.

O nível de Centro local, nível em que foi caracterizado o município de Valparaíso, reúne as demais 4.473 cidades cuja centralidade e atuação não extrapolam os limites do seu município, servindo apenas aos seus habitantes e têm população predominantemente inferior a 10 mil habitantes (8.133 habitantes em média).

As áreas com grande diversidade de comércio estão relacionadas a grandes centros urbanos ou a capitais de Estado, áreas que ofertam produtos para um grande volume de população local ou são responsáveis pela distribuição para uma região em seu entorno. Em comparação com o setor comércio, os serviços apresentam-se espacialmente muito mais concentrados, com maior presença nos grandes centros urbanos e industriais do País.

Áreas densamente ocupadas tendem a apresentar maior diversidade de oferta de serviços, uma vez que, quanto maior o número de população, tanto maior a demanda de serviços de transporte, comunicação, atividades imobiliárias, educação, saúde e serviços

sociais, limpeza urbana, atividades recreativas, culturais e desportivas, serviços pessoais, serviços domésticos, entre outros.

A diversidade do setor de serviços está também relacionada com a presença de atividades industriais, agropecuárias e mesmo de outros serviços dinâmicos. As empresas demandam de modo crescente serviços especializados – em especial “serviços prestados principalmente às empresas” – anteriormente incorporados às atividades da indústria.

Em linhas gerais, há uma seletividade dos investimentos no espaço. Variações do nível de renda da população, de remuneração da mão-de-obra, de dinâmica econômica, de políticas locais e regionais, e de dotação de infraestrutura são aspectos que tornam os locais mais ou menos atrativos e vantajosos, o que coincide com a maior diversidade de oferta de atividades de comércio e serviços.

Como resultante desse processo observa-se que a concentração de atividades aumenta a atração populacional e conduz a variações positivas de renda, remuneração, demanda por políticas públicas, e maior dinamismo econômico. Por outro lado, essa atração populacional pode acarretar em pressão sobre a estrutura de bens e serviços públicos, tais como saúde, educação e infraestrutura.

Na construção da rede urbana e da hierarquia funcional dos centros urbanos, elaborada pelo REGIC, buscou-se identificar a centralidade das cidades e delimitar as suas regiões de influência, com base nas ligações diretas dos centros menores na busca por bens e serviços, ou seja, a intensidade de relacionamento, medida, entre outras, pelo número de vezes em que são apontadas como destino.

Os municípios de São José do Rio Preto, Araçatuba e Marília são apontados como destino de muitos municípios menores para obter produtos e serviços específicos, tais como compras em geral, educação superior, aeroportos, serviços de saúde. Entretanto, por estes municípios não terem boas classificações para alguns desses itens, alguns desses serviços específicos são procurados ocasionalmente fora da área de estudo. A Tabela – 1, apresenta os municípios divididos por alguns dos níveis de centralidade apresentados no REGIC.

98  
F

Tabela 1: Níveis de centralidades das cidades na região.

Variáveis	Níveis de centralidade	São José do Rio Preto	Adamantina	Andradina	Araçatuba	Flórida Paulista	Guararapes	Lavinia	Marília	Rubiacca	Valparaiso	Bento de Abreu
Nível de centralidade REGIC - 2008	Nível de centralidade, de 1 a 5, com 11 sub-categorias	2B	4A	3B	2C	5	4B	5	2C	5	5	5
Nível de centralidade de Gestão Empresarial	Nível de centralidade de 1 a 8	4	6	8	5		8		5			
Nível de centralidade de comercio	Nível de centralidade de 1 a 6	1	3	3	2	5	4	5	2	6	5	6
Nível de centralidade de serviços	Nível de centralidade de 1 a 6	4	5	5	4	5	5	6	4	6	5	6
Nível de centralidade de comercio e serviços	Nível de centralidade de 1 a 6	3	4	4	3	6	5	6	3	6	5	6
Nível de centralidade de graduação	Nível de centralidade de 1 a 6	4	5	5	5		6		4			
Nível de centralidade de pós-graduação	Nível de centralidade de 1 a 6	4			5				4			
Classe de complexidade de atendimento em saúde	Nível de complexidade de 1 a 6	2	3	4	2		5		3			
Nível de centralidade de saúde	Nível de centralidade de 1 a 6	3	6	6	4		6		4			

Fonte: REGIC - IBGE, 2008

O estudo da rede urbana foi aprofundado com a aplicação de um questionário pela Rede de Agências do IBGE, com intuito de verificar a ligação entre as cidades não classificadas como centros de gestão e quais são os fluxos prioritários para atendimento de determinados tipos de demandas.

Atribuindo classes de 1 a 6, sendo 1 a cidade mais citada para o atendimento das demandas e 6 a menos citada, o estudo ranqueou as cidades demonstrando principalmente a importância regional de São José do Rio Preto, e secundariamente de Araçatuba e Marília (Tabela – 2).

98/5

Tabela 2: Níveis de ligação entre as cidades da região.

Variáveis	ACP de São José do Rio Preto	Adamantina	Andradina	Araçatuba	Flórida Paulista	Guararapes	Lavinia	Marília	Rubiácea	Valparaíso	Bento de Abreu
Classes de relacionamentos para transporte	3	5	5	4		6		4		6	6
Classes de relacionamentos para compras	2	5	5	4		6		4		6	
Classes de relacionamentos para cursos	3	4	5	4				3		6	
Classes de relacionamentos para lazer	2	5	5	3		6		4		6	
Classes de relacionamentos para saúde	2	5	5	4		6		4		6	
Classes de relacionamentos para jornal	3	6	5	4	6	6		6			
Classes de relacionamentos para aeroportos	2		5	4				5			
Classes de relacionamentos para produtos	4	5	4	4	5	5		5		6	6
Classes de relacionamentos para insumos	3	4	5	4	6	6		4		6	

Fonte: REGIC - IBGE, 2008.

A Figura 2 detalha a estrutura da rede e as interações da região, indicando conexões diretas ao centro principal e conexões mediadas por centros secundários. No mesmo mapa está representada a hierarquia dos centros pertencentes à rede e daqueles a ela adjacentes.

Além disto, estão apresentadas, em cinza, todas as ligações dos centros - acima do nível local - relativas à busca por bens e serviços, informadas nos questionários da pesquisa. A presença de uma ligação indica que o centro foi apontado como opção (de primeira, segunda, terceira ou quarta ordem) para algum (s) dos itens pesquisados.





100  
F

$$j = \left\{ \left[ \left( \frac{V_f}{V_i} \right)^{\frac{1}{T}} \right] - 1 \right\} * 100\%$$

A taxa média de crescimento/evolução  $j$  de uma determinada variável estudada é calculada a partir do seu valor final  $V_f$  e do valor inicial  $V_i$ , e do tempo  $T$  percorrido entre os valores inicial e final observados.

De acordo com os dados da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE, na região do empreendimento o setor que mostrou maior taxa de crescimento ao ano entre 2003 e 2008 foi o de serviços (8,26%), seguido pelo setor industrial (2,00%) enquanto o setor agropecuário teve decréscimo de -5,51% a.a.

De forma geral, nenhum dos setores acompanhou a dinâmica Estadual, que teve crescimento percentual do PIB setorial com tendências divergentes, crescendo 5,65%, na agricultura, 11,94% na Indústria e 12,21% no setor de serviços.

Considerando-se os resultados da região estudada, que engloba municípios de maior influência regional, o decréscimo da agricultura foi de -2,72% a.a., continuando a ser divergente com relação ao Estado, embora as taxas de crescimento do setor de serviços (10,82%) e industrial (10,04%) tenham sido próximas aos percentuais do Estado. Especificamente para indústria, é importante assinalar a disparidade de crescimento do PIB entre a AID (2,00%) e a AII (10,04%), confirmando a polarização da produção industrial nas capitais e centros sub-regionais.

Os valores do PIB setorial dos municípios da região estudada nos anos de 2003 e 2008 são apresentados Tabela – 3, onde também é apresentada a taxa de crescimento, o percentual de participação com relação ao Estado de São Paulo.

1000-1-1000

Tabela 3: Evolução do PIB Setorial em milhões.

Município	Agropecuária			Industrial			Serviços			
	2003	2008	Taxa de Crescimento %	2003	2008	Taxa de Crescimento %	2003	2008	Taxa de Crescimento %	
Guararapes	32,78	21,63	-7,98	7,23	8,68	3,72	26,79	39,38	8,01	
Rubiácea	16,15	11,03	-7,34	11	14,14	5,15	13,41	17,79	5,82	
Bento de Abreu	18,08	11,3	-8,97	13,5	10,96	-4,08	16,95	24,05	7,25	
Valparaíso	35,92	24,92	-7,05	75,34	79,02	0,96	87,99	134,02	8,78	
Lavinia	14,54	17,56	3,85	13,31	19,34	7,76	26,18	41,81	9,82	
Flórida Paulista	5,82	6,45	2,08	2,14	3,1	7,69	13,41	17,66	5,66	
<b>Total AID</b>	<b>123,29</b>	<b>92,89</b>	<b>-5,51</b>	<b>122,52</b>	<b>135,24</b>	<b>2</b>	<b>184,73</b>	<b>274,71</b>	<b>8,26</b>	
Adamantina	19,1	14,2	-5,76	56,25	86,85	9,08	205,41	307,3	8,39	
Andradina	37,9	33,93	-2,19	132,81	179,24	6,18	316,56	466,31	8,05	
Marília	23,81	26,94	2,5	327,89	594,16	12,63	1.289,33	2.104,70	10,3	
Araçatuba	44,56	41,2	-1,56	240,46	464,19	14,06	1.123,97	1.941,61	11,55	
São José do Rio Preto	16,5	17,25	0,89	583	942,68	10,86	3.045,85	5.247,11	11,49	
<b>TOTAL All</b>	<b>265,16</b>	<b>226,41</b>	<b>-2,72</b>	<b>1.442,93</b>	<b>2.402,36</b>	<b>10,04</b>	<b>6.165,85</b>	<b>10.341,74</b>	<b>10,82</b>	
Total do Estado de São Paulo	11.413,12	14.217,09	5,65	129.656,19	203.547,21	11,94	288.070,59	456.765,82	12,21	
Participação Estado %	All no	2,32	1,59	NA	1,11	1,18	NA	2,14	2,26	NA

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

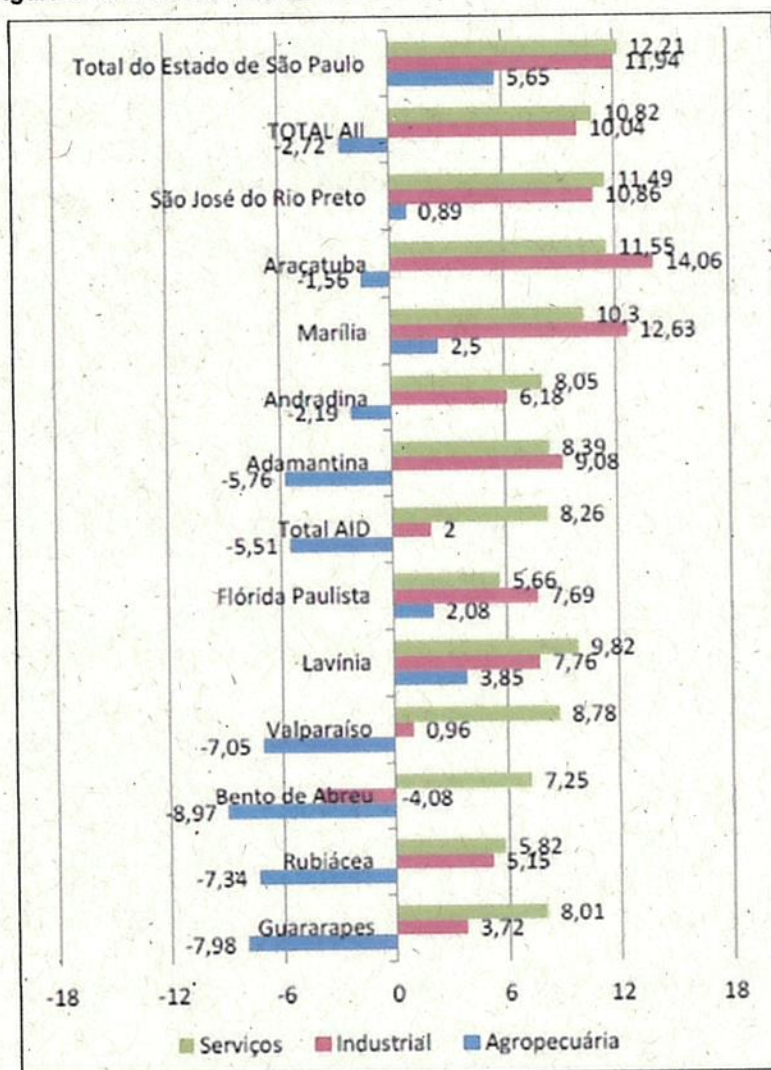
O decréscimo do PIB do setor agropecuário se estendeu pela maioria dos municípios analisados, sendo por vezes ligeiramente positivo, divergindo da tendência de alta estadual já demonstrada. O setor industrial decresceu apenas no município de Bento de Abreu, tendo crescimento abaixo da média estadual nos municípios de Guararapes, Rubiácea, Valparaíso, Lavinia, Flórida Paulista, Adamantina e Andradina. Em São José do Rio Preto, Araçatuba e Marília foi observado crescimento industrial próximo ou acima da média estadual. O setor de serviços não obteve índices negativos, mas a média de crescimento foi inferior ao Estado de São Paulo, com exceção novamente das capitais regionais de São José do Rio Preto, Araçatuba e Marília que tiveram percentuais de crescimento acima dos 10%, próximo à média estadual. Regionalmente, o município de Lavinia também teve destaque positivo no setor de serviços com crescimento de 9,82%.

Estes dados podem ser visualizados de forma simplificada na Figura – 3, que mostra a taxa de crescimento de cada setor, entre os anos de 2003 e 2008, para região de estudo e Estado de São Paulo.



102  
F

Figura 3: Gráfico da Taxa de Crescimento Percentual do PIB Setorial.



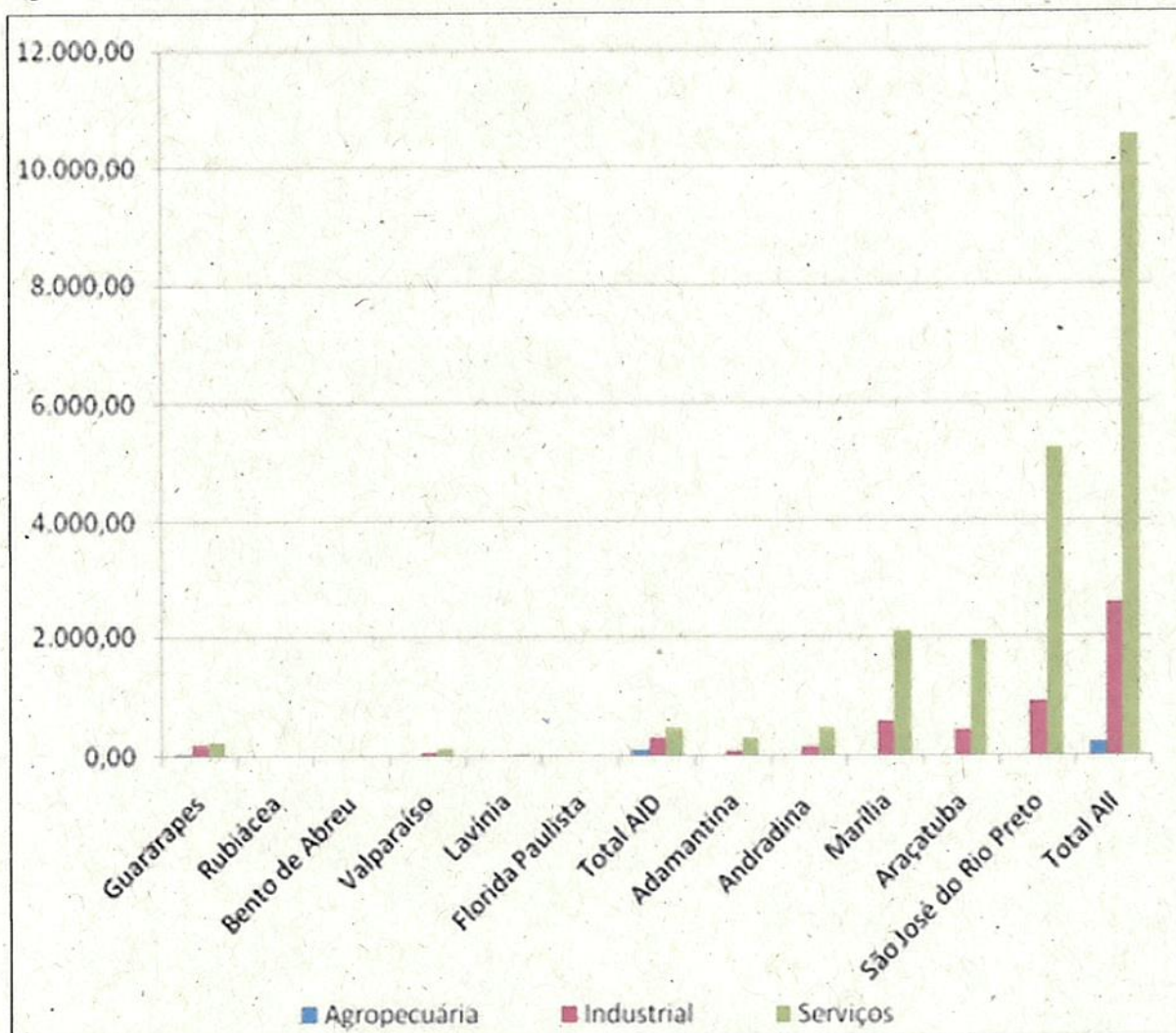
Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Visto que o crescimento setorial da indústria e dos serviços foi maior nos municípios polo da região, é possível identificar a concentração do PIB nestes municípios como tendência, ao analisar a Figura – 4, no qual é retratada a disparidade produtiva entre os municípios da região de estudo. Nele são apresentados 3 níveis hierárquicos: os municípios da região, com baixo desempenho nos 3 setores; municípios com um pequeno destaque no setor de serviços, como Adamantina e Andradina e, por fim, os 3 centros regionais (São José do Rio Preto, Marília e Araçatuba), nos quais é novamente retratado o padrão produtivo industrial e de serviços diferenciado.



103/  
F

Figura 4: Gráfico da Taxa de Crescimento Percentual do PIB Setorial.



Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Entre 2003 a 2008 o PIB da região estudada ampliou-se em 3,86% ao ano (a.a.), alcançando R\$ 989,52 milhões, com crescimento muito inferior ao Estado de São Paulo, cujo crescimento foi de 9,42% a.a.. A participação da AID na economia estadual sofreu leve redução, diminuindo de 0,16% para 0,12% no período.

O município que mais cresceu no período foi Lavinia, com 7,58% a.a.. Os demais municípios também obtiveram taxa de crescimento positiva, com exceção de Bento de Abreu, que teve decréscimo de 0,86% no PIB. Guararapes tem produção destacada dentre os municípios da região estudada, com PIB de R\$ 519,88 milhões no ano de 2008, sendo seguido por Valparaíso, município sede da Unidade Univalem, que tinha PIB de R\$ 262,12 milhões no mesmo ano, enquanto os demais PIBs municipais não ultrapassavam os R\$ 70 milhões anuais.





Analisando-se o PIB per capita, verifica-se que a região estudada esteve em posição acima da média paulista no ano de 2003, mas ficou abaixo dessa média no ano de 2008, devido à taxa média de crescimento negativa dentre os municípios da área de influência direta para o período. Flórida Paulista, com 6,26%, foi o município que apresentou maior taxa de crescimento percentual do PIB per Capita entre 2003 e 2008 na região, seguido de Guararapes (4,13%) e Valparaíso (1,06%), que também tiveram percentuais positivos enquanto os demais municípios tiveram variação negativa para o período.

Embora Rubiácea e Bento de Abreu tenham apresentado decréscimo no PIB per capita em 2008, esses municípios apresentavam os melhores números da região, sendo, junto com Guararapes, os únicos a terem mais de 15 mil reais de produção por habitante.

#### • Grau de Urbanização

A região de estudo apresentou evolução no grau de urbanização semelhante a do Estado, embora o grau de urbanização médio da região ainda seja muito inferior à média estadual, oscilando menos do que 0,5%. Dentro desta região observa-se que todos os municípios possuem crescimento no grau de urbanização maior do que esta média, exceto Lavínia (Tabela – 4).

Tabela 4: Evolução do Grau de Urbanização.

Município	2000	2010	Taxa de crescimento anual
Guararapes	90,59	92,57	0,24
Rubiácea	54,27	57,27	0,6
Bento de Abreu	81,37	91,4	1,3
Valparaíso	86,61	95,11	1,05
Lavínia	80,56	48,82	-5,41
Flórida Paulista	76,6	81,22	0,65
<b>Média dos municípios *</b>	<b>78,33</b>	<b>77,73</b>	<b>-0,09</b>
<b>Total do Estado</b>	<b>92,76</b>	<b>93,41</b>	<b>0,08</b>

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

Município	2020	2021	2022
Castanheira	22,57	22,57	22,57
Fubaces	24,21	24,21	24,21
Itapecuru	81,34	81,34	81,34
Valinhos	88,81	88,81	88,81
Luzitânia	80,56	80,56	80,56
Tanda Paulista	78,8	78,8	78,8
Matão dos Anjos	73,33	73,33	73,33
Total do Estado	83,41	83,41	83,41

105  
F**4.1.2. Aspectos Físicos:**

- **Condições de Relevo**

O relevo da região é caracterizado pela presença de Colinas amplas (212), Colinas médias (213) e Planícies aluviais (111) que constituem o Planalto Ocidental, com altitudes locais de 470 a 330 m. As características desses relevos e sua dinâmica superficial estão apresentadas na Tabela – 5.

Tabela 5: Características e dinâmica superficial dos relevos.

TIPO DE RELEVO	MORFOGRAFIA	SUBSTRATO ROCHOSO	MORFODINÂMICA
Planície Fluvial 111	Terrenos baixos e planos, junto as margens dos rios.	Silte, argila, areia e cascalho.	Entalhe lateral e vertical do canal, deposição de finos por decantação, inundações periódicas.
Colinas Amplas 212	Topos extensos e aplainados eventualmente com lagoas. Vertentes com perfis retilíneos. Vales abertos com planícies aluviais restritas. Drenagem de baixa densidade, padrão subdendritico.	Arenitos muito finos a finos intercalados com siltitos ou lamitos arenosos, com cimentação carbonática localizada e intrusivas básicas.	Erosão laminar, em sulcos, frequentes e intensidade média a alta voçorocas ocasionais e de intensidade média.
Colinas médias 213	Topos aplanados e convexos. Vertentes com perfis retilíneos e convexos. Vales abertos a fechados com planícies aluviais restritas. Drenagem de média a baixa densidade, padrão sub-retangular e sub-dendritico.		

Fonte: Elaborado com base no trabalho de PONÇANO et al. (1981).

A área urbana de Valparaíso, apresenta-se inserida em áreas identificadas como de Colinas Amplas e Colinas Médias, com predominância de áreas em Colinas Médias, como a da área objeto da avaliação.

- **Natureza Predominante do Solo**

As áreas urbanizadas da cidade de Valparaíso apresentam majoritariamente solos que têm sua distribuição condicionada pelas características do substrato rochoso e do relevo. Na região, segundo OLIVEIRA et al. (1999), são diferenciadas duas (2) classes principais de solos: ARGISSOLOS, LATOSSOLOS os quais se desenvolvem sobre rochas sedimentares dos Grupos Bauru e Caiuá, rochas ígneas da Formação Serra, sendo elas:



106  
F

- PVA 2 - ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO Eutrófico abruptos ou não, A moderado, textura arenosa/média e média, relevos suave ondulado e ondulado;
  - LV 78 - LATOSSOLO VERMELHO Distrófico A moderado, textura média relevo plano + ARGISSOLOS VERMELHO-AMARELOS e ARGISSOLOS VERMELHOS ambos Eutróficos e Distróficos A moderado, de textura arenosa/média e média relevo suave ondulado.
- **Condições Ambientais.**

A primeira questão quanto aos problemas ambientais refere-se à geradores de poluição da água, do solo e do ar em cada município. Nessa avaliação, os problemas ambientais foram classificados conforme a seguinte ordem, do mais ao menos citado por moradores entrevistados, em estudos realizados durante o período de 18 a 20 de janeiro de 2011, foi realizado um levantamento de campo nos municípios de Valparaíso, Guararapes, Lavínia, Bento de Abreu, Rubiácea e Flórida Paulista, com o objetivo de compreender a percepção ambiental da população quanto à ampliação da Unidade Univalem, às ações ambientais e sociais da usina na região, aos aspectos ambientais e em relação ao setor sucroalcooleiro de um modo geral.

O levantamento baseou-se na aplicação de um formulário individual à população dos municípios da região, onde foram abordados alguns temas principais. Questões para todas as cidades da região e município sede:

- Identificação e aspectos socioeconômicos do entrevistado;
- Conhecimento sobre as indústrias que plantam cana-de-açúcar ou têm indústria no município;
- Identificação dos principais problemas ambientais geradores de poluição do município;
- Opinião sobre questões ambientais;
- Aspectos positivos e negativos do setor sucroalcooleiro

A primeira questão quanto aos problemas ambientais refere-se à geradores de poluição da água, do solo e do ar em cada município. Nessa avaliação, os problemas ambientais foram classificados conforme a seguinte ordem, do mais ao menos citado pelos moradores entrevistados:



107  
F

- 1º lugar – Poluição do ar oriunda da queima de cana;
- 2º lugar – Destino inadequado de resíduos sólidos: lixo doméstico ou industrial, resíduo de construção etc.;
- 3º lugar – Poluição oriunda da queima de combustível por veículos (motos, carros, caminhões etc.);
- 4º lugar – Destino inadequado de resíduos líquidos: esgotos domésticos e industriais, resíduos de produção industrial (agroindústrias, curtumes, outros);
- 5º lugar – Poluição do ar oriunda de fontes industriais;
- 6º lugar – Degradação do solo e vegetação provocada pela pecuária;
- 7º lugar – Desmate e degradação de Áreas Legalmente Protegidas oriundos da expansão da cana;
- 8º lugar – Poluição e degradação do solo e da água causada por manejo inadequado na agricultura.

O problema ambiental mais citado pelos moradores está relacionado ao setor sucroalcooleiro: a poluição do ar oriunda da queima da cana (36,73%). Por sua vez, o problema menos citado foi a degradação do solo e da água causada por manejo inadequado na agricultura. No entanto, para 38,78% dos moradores entrevistados, não há problemas ambientais. É importante ressaltar que os moradores entrevistados tinham a possibilidade de escolher mais de uma resposta.

#### 4.1.3. Localização:

O imóvel sob processo de avaliação está situado na área urbana da cidade de Valparaíso, localizado em no Bairro Canguçu. Este Bairro fica localizado na região oeste da cidade, sendo um bairro predominantemente residencial, com poucos imóveis comerciais.

#### 4.1.4. Uso e Ocupação do Solo:

Segundo a Lei Complementar nº 026, de 7 de dezembro de 2001, que dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo, e dá outras providências, no município de Valparaíso foram criadas a Zona Urbana, Zona de Expansão Urbana, Áreas de Interesse Social, Áreas Especiais Industriais, e Áreas de Urbanização Especial. A mesma Lei ainda institui categorias de uso, e classifica o imóvel no que exara o Art. 45, Inciso III, alínea "e":

*"Art. 45 – Para efeitos desta Lei, ficam instituídas as seguintes categorias de uso:*

...





III – Comércio e serviço diversificado (csd), compreendendo aqueles que são compatíveis com o uso residencial, enquanto não causadores de incômodos, permitidos em certos corredores, como:

...  
e) pensões, hotéis e congêneres, e similares;"

Mediante o exposto na Legislação Municipal, o imóvel situa-se em área urbana, e suas benfeitorias e atividade desenvolvida, estão em acordo com a referida Lei. Pela análise e conhecimento do desenvolvimento urbano que tem ocorrido na cidade de Valparaíso, a curto e médio prazo, não se verifica a possibilidade de mudança do perfil da região onde está inserido o empreendimento.

#### 4.1.5. Infraestrutura Urbana:

- **Sistema Viário**

O imóvel é atendido pelo sistema viário da cidade de Valparaíso, apresentando pleno acesso por vias devidamente pavimentadas.

- **Transporte Coletivo**

A cidade de Valparaíso não é servida por sistema de transporte coletivo, de maneira que o acesso ao local do empreendimento somente é possível por meio próprio, ou de serviços particulares como o de Taxi.

- **Energia Elétrica**

Todos os municípios da região são atendidos por rede de energia elétrica, e nestes municípios da região, de forma geral, ampliou-se o consumo de energia elétrica para os 3 grupos analisados: residencial; industrial; comércio, serviços e outros. Com exceção do consumo residencial, que cresceu em ritmo semelhante ao do Estado entre 2003 e 2008 (crescimento de 5,56% na região e 5,62 no Estado), os demais grupos tiveram crescimento superior ao do Estado. No setor Industrial a região cresceu 8,69% ante 4,50% no Estado, ao passo que no setor de comércio, serviços e outros o crescimento da região foi de 8,49% e do Estado foi de 4,96% (Tabela – 6)



109  
/8

Tabela 6: Características e dinâmica superficial dos relevos.

Município	Consumo de Energia Elétrica (Em MWh)								Taxa de Crescimento
	Industrial		Taxa de Crescimento	Comercial, Serviços e Outras Atividades		Taxa de Crescimento	Residencial		
	2003	2008		2003	2008		2003	2008	
Guararapes	35.892	27.838	4,96	5.251	7.395	7,09	15.613	10.792	4,86
Rubiácea	2	26	67,03	231	320	6,74	800	1.330	10,7
Bento de Abreu	723	1.137	9,48	244	630	20,89	1.038	1.513	7,83
Valparaíso	45.132	95.227	10,11	2.143	3.514	10,4	7.755	10.779	6,81
Lavinia	239	270	2,47	421	668	9,67	2.110	2.549	3,85
Florida Paulista	247	220	-2,29	449	610	6,32	1.411	1.681	3,56
Total da AID	82.235	124.718	8,69	8.739	13.137	8,49	28.727	37.644	5,66
Total do Estado	43.384.770	54.076.681	4,5	16.314.122	20.783.199	4,96	23.816.076	31.307.909	5,62

Fonte: Fundação SEADE, 2010.

- **Telefone**

O empreendimento é servido pela rede telefônica, e localizado em área de cobertura de telefonia móvel, existentes em todos os empreendimentos similares.

- **Redes de Cabeamento para Transmissão de Dados**

O empreendimento não é servido por rede de cabeamento para transmissão de dados, atualmente existente em parte dos bairros da cidade de Valparaíso.

- **Comunicação e Televisão,**

O empreendimento é servido por rede de comunicação digital e serviços de recebimento de sinais de TV, atualmente disponíveis em todos os bairros da cidade de Valparaíso.

- **Saneamento Ambiental (Taxa de Coleta de Lixo, Índice de Abastecimento de Água, Esgotamento Sanitário)**

Em relação à caracterização do saneamento ambiental no município de Valparaíso, foram adotados os seguintes indicativos: taxa de coleta de lixo, índice de abastecimento de água e taxa de coleta de esgotos sanitários, expressos em percentual de domicílios atendidos. É importante salientar que os dados secundários disponíveis estão defasados, mas trazem um referencial das condições de saneamento do município. Os dados oficiais utilizados são dos Censos Demográficos de 1991 e 2000, já que os resultados do último Censo, realizado em 2010, ainda não foram disponibilizados.



A análise combinada desses indicadores permite concluir que os serviços de saneamento básico eram satisfatórios em 2000 no município de Valparaíso, onde os indicadores eram próximos a 100% para os 3 grupos analisados.

O Inventário Estadual de Resíduos Sólidos Domiciliares da CETESB fornece valores sobre a quantidade diária de lixo produzido nos municípios e apresenta os índices: Qualidade de Aterro de Resíduos (IQR) e Qualidade de Usinas de Compostagem (IQC). Estes indicadores são avaliados através notas que variam de 0 a 10, qualificando os serviços prestados pelos municípios analisados. De acordo com as notas atribuídas, os serviços são classificados como: Inadequado (nota de 0 a 6), Controlado (nota de 6,1 a 8) e Adequado (nota de 8,1 a 10). O município de Valparaíso não é atendido por usinas de compostagem, não havendo por isso indicador para avaliar este tipo de serviço.

A partir dos estudos realizados, pode-se observar que a cidade de Valparaíso gera aproximadamente 7,8 t/dia, e que obteve a condição de disposição avaliada como adequada.

- **Águas Pluviais**

A cidade de Valparaíso em seu perímetro urbano possui rede de galerias e canaletas de escoamento de águas pluviais em quase totalidade da área urbanizada, sendo que o bairro onde está localizado o empreendimento, é totalmente servido por rede estas redes.

- **Gás Canalizado.**

No município de Valparaíso, em áreas situadas na Zona Rural, foram construídas estruturas de gás canalizado, que fazem parte do Gasoduto Brasil-Bolívia; existindo na área rural empreendimento industrial servido por este gasoduto, no entanto a área urbana do município não é servida por tais estruturas de distribuição de gás canalizado.

#### **4.1.6. Atividades Existentes: comércio, indústria e serviço.**

Na região em estudo, o processo de industrialização ainda é incipiente, excetuando a atividade sucroalcooleira. Entretanto, a presença das empresas canavieiras vem incrementando o comércio e, destacadamente a área de serviços, em grande parte voltada para atender às necessidades das usinas. Embora tenha ocorrido uma melhoria sensível no PIB regional, a IX Região Administrativa ocupa ainda a 13ª posição entre as 15 regiões do estado. Percebe-se quão pobre, comparativamente, ainda é esta região no âmbito estadual.



111  
F

#### 4.1.7. Equipamentos Comunitários:

- **Segurança**

De acordo com dados da Fundação SEADE – 2010, os crimes de extorsão como seqüestro, atentado violento ao pudor, furtos e estelionato, apresentaram menor taxa de crescimento na região do que no Estado, entre os de 2000 e 2007. Para todos os demais tipos de crimes o ritmo de crescimento foi maior na região do que no Estado, com destaque para as ocorrências de uso de drogas e de tráfico de drogas, que tiveram crescimento acima de 30% a.a. na região, enquanto no Estado as ocorrências de uso de drogas tiveram crescimento de 4,51% e as ocorrências de tráfico cresceram 14,45% a.a..

O crescimento de homicídios dolosos também teve destaque na região, com evolução de zero registros em 2000 para 7 registros em 2007. O crescimento total de ocorrências na região foi de 2,84% a.a., crescendo muito acima do Estado cujas ocorrências evoluíram no ritmo de 1,81% a.a..

- **Educação**

Na área de educação o município de Valparaíso obteve uma redução na taxa de analfabetismo entre 1991 e 2000, de 17,05% para 11,80%, o que equivale a taxa de redução de 4,01%.

Quanto à taxa de aprovação, a média da região (91,34%) para o ensino fundamental ficou abaixo da taxa do Estado (93,40%), enquanto para o ensino médio as taxas foram semelhantes, com 82,51% de aprovação na região e 82,00% no Estado. As menores taxas de aprovação no ensino fundamental estão em Valparaíso (89,90%). No ensino médio, Valparaíso tem taxa de 80,30%.

O número de estabelecimentos na região aumentou em todos os níveis de ensino, no período 2000 a 2006. O aumento mais importante ocorreu no ensino infantil – Creche, no qual os estabelecimentos passaram de 11 para 19 em 2000. Com exceção de Rubiácea, os demais municípios tiveram um aumento no número de creches, principalmente Guararapes e Valparaíso. Com relação à Pré-escola, somente em Guararapes registrou-se diminuição no número de estabelecimentos, nos demais, ou este número se manteve ou aumentou discretamente. O número de escolas de ensino fundamental manteve-se o mesmo em quase todos os municípios, aumentando em somente 1 estabelecimento em Flórida Paulista. Os





112  
/F

estabelecimentos do ensino médio também se mantiveram em mesmo número no período, com exceção de Guararapes e Valparaíso, onde houve discreto aumento.

O quadro de docentes também aumentou no período na região. A Pré-escola contou com o maior aumento no número de docentes: 70%, passando de 79 para 134. Em Lavínia e Flórida Paulista, no entanto, não havia docentes em 2000 e 2006 nas Creches, tendo nas demais cidades, ocorrido um aumento pouco expressivo. O número de docentes de Pré-escola aumentou principalmente em Guararapes, o município com maior número de estabelecimentos tanto em 2000 quanto em 2006. Em relação ao ensino Fundamental, somente em Rubiácea e Lavínia houve queda no número de professores. Por sua vez, o ensino médio teve o aumento impulsionado pelo crescimento no número de docentes em Guararapes e Valparaíso, já que em Bento de Abreu, Lavínia e Flórida Paulista, registrou-se queda.

Com exceção do ensino infantil – Creche, nos demais níveis de ensino registrou-se na região uma ligeira queda no número de alunos por turma, tendo a queda mais significativa sido verificada no nível Pré-escolar. Essa queda está associada tanto ao decréscimo verificado no número de matrículas quanto ao aumento do número de docentes nas escolas. No caso das Creches, esse ligeiro aumento verificado na média da região ocorreu devido ao surgimento de alunos para este nível de ensino nos municípios de Bento de Abreu e de Lavínia no ano de 2006, já que em 2000, não havia essa demanda.

O ensino Pré-escolar em Valparaíso apresentou a maior queda dentre os demais municípios, passando de 25,5 alunos por turma em 2000 para 19,2 em 2006. No ensino Fundamental, apesar da queda no número de alunos por turma no período, os municípios de Rubiácea, Bento de Abreu e Lavínia tiveram um ligeiro aumento na variável. No ensino Médio, o único município em que houve um aumento, e mesmo assim, pouco expressivo, no número de alunos por turma foi Flórida Paulista.

- **Saúde,**

Os municípios em análise contam com equipamentos de atendimento básico de saúde, em números satisfatórios, que incluem clínica médica, pediatria, ginecologia, consultórios odontológicos e psicológicos. O Centro de Referência para a Saúde regional é Araçatuba, que disponibiliza 1971 leitos hospitalares. Igualmente, o Hospital Estadual de Mirandópolis, com atendimento as especialidades básicas e conta ainda com unidades de internação: alojamento conjunto, clínica médica, clínica cirúrgica, pediatria e ala de detentos. Esta unidade é de maior proximidade ao empreendimento e referência regional.



113  
F

- **Cultura e Lazer**

Pode-se considerar, diante dos dados disponíveis, uma carência em aparelhos e espaços de sociabilidade em todos os municípios estudados. A esse respeito, a par do projeto do empreendimento, pode-se indicar que os poderes público e privado trabalhem conjuntamente no sentido de construir e produzir espaços que permitam a interação e a transmissão de valores entre os indivíduos.

## 4.2. Caracterização do Terreno

### 4.2.1. Localização

A propriedade registrada sob Matrícula nº 6.726, está localizada na área urbana da cidade de Valparaíso, localizada no entroncamento das Ruas Eduardo Benez com a Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil, no Bairro Canguçu, apresentando acesso pavimentado na malha asfáltica da cidade.

A região onde está situada é predominantemente residencial, distando aproximadamente 800 metros do centro comercial e bancário da cidade. Os limites e confrontações são:

- Ao Norte: confrontando com parte do Lote nº 12; com os Lotes nº 13, nº 14, nº 15 e nº 16;
- Ao Sul: confrontando com parte dos Lotes nº 2 e nº 5; com os Lotes nº 3 e nº 4; e com a Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil;
- A Leste: confronta com a Rua Eduardo Benez;
- A Oeste: confrontando com parte dos Lotes nº 7, nº 8 e nº 5

### 4.2.2. Utilização atual e vocação, em confronto com a legislação em vigor.

A descrição tabular do imóvel não confere com a situação verificada na vistoria, uma vez que em sua descrição tabular consta ser apenas "UM TERRENO". E na vistoria ficou constatado que sobre a área registrada existe edificações utilizadas na exploração comercial hoteleira. A vocação do Bairro não é comercial, uma vez que predominantemente é ocupado por residências, no entanto, a exploração hoteleira neste Bairro é permissível na Legislação Municipal em vigor.



114  
F

#### 4.2.3. Aspectos Físicos:

O imóvel possui área registrada na Matrícula nº 6.726 equivalentes à 3.239,20 (três mil, duzentos e trinta e nove, virgula vinte) metros quadrados. O formato do terreno é irregular, apresentando topografia e superfície com relevo suave a ondulado, e solo com textura natural média. Para a situação topográfica do terreno serão adotados os seguintes critérios de homogeneização:

- Terreno Plano: 1,0;
- Declive até 5%: 0,95
- Declive de 5 até 10 %: 0,90
- Declive de 10 até 20%: 0,80
- Declive acima de 20%: 0,70
- Em acive até 10%: 0,95
- Em acive de 10 até 20%: 0,90
- Em acive acima de 20%: 0,85

#### 4.2.4. Infraestrutura Urbana Disponível.

O imóvel é atendido por toda a infraestrutura urbana e pública disponível no município: rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água e tratamento de esgoto, vias públicas pavimentadas, coleta e disposição de resíduos orgânicos e inorgânicos, iluminação pública.

#### 4.2.5. Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento.

O imóvel e empreendimento apresenta restrições físicas no quesito que trata da acessibilidade a deficientes com necessidades especiais, pois em nenhum de seus apartamentos, assim como na recepção, não existem estruturas físicas necessárias ao atendimento a este público. Com relação a legislação municipal, o empreendimento quanto a sua localização atende os requisitos previstos na Lei Municipal.

#### 4.3. Caracterização das Edificações e Benfeitorias

##### 4.3.1. Aspectos Construtivos, Qualitativos, Quantitativos e Tecnológicos, comparados com a documentação disponível.



115  
F

Com relação aos aspectos construtivos, qualitativos, e tecnológicos comparados a documentação disponível, foram solicitados por meio de requerimento (ANEXO) ao proprietário na data de 07 de maio de 2015, e os seguintes documentos:

- a. Cópia do alvará e licença de funcionamento;
- b. Cópia da planta baixa registrada na Prefeitura Municipal;
- c. Orçamento de despesas pré-operacionais;
- d. Orçamentos de Investimentos;
- e. Cronogramas Físicos-Financeiros;
- f. Planos de desenvolvimento (expansões e ampliações previstas);
- g. Pesquisas e estudos de mercado;
- h. Fluxo Operacional do empreendimento;
- i. Balanços e balancetes analíticos;
- j. Relatórios gerenciais de desempenho, incluindo as receitas e despesas;
- k. Projeções de desempenho;
- l. Análises anteriores de viabilidade técnica e econômico-financeira.

Contudo não foram disponibilizados nenhum destes documentos em data comunicada, por parte do proprietário. No dia 06/05/6/2015 foi realizado novo contato telefônico para mais uma tentativa da disponibilização dos documentos, que também não se obteve êxito. Assim, fica prejudicada a referida análise em acordo com a norma técnica.

Embora a recusa da apresentação de documentação para análise, foi possibilitado a realização de vistoria no referido imóvel, onde foram qualificadas as instalações existentes, sendo elas, subdivididas em 3 (três) conjuntos arquitetônicos, denominados: Bloco "A", Bloco "B", Bloco "C" que possuem área coberta construída de aproximadamente 2.111,50 m<sup>2</sup>, aproximadamente 419,70 m<sup>2</sup> de pátio impermeabilizado com calçamento, e acessórios (terrenos permeáveis – 708,00 m<sup>2</sup>), que são visualizados na Figura 5, a seguir.



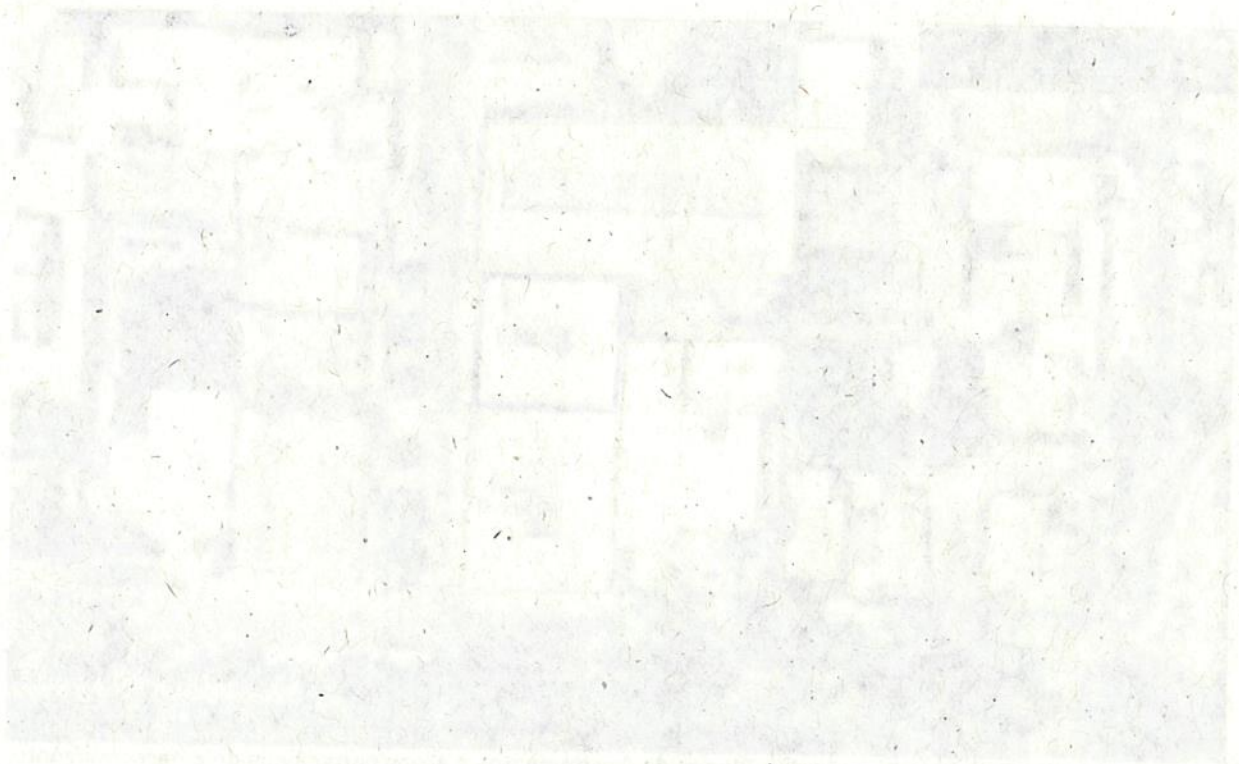


116  
F

Figura 5: Delimitação e identificação dos Blocos de Apartamentos e áreas permeáveis do empreendimento, delimitado em amarelo o Bloco "A", em Azul o Bloco "B", e em Verde o Bloco "C".

Os conjuntos arquitetônicos denominados Blocos, e terrenos permeáveis apresentam as seguintes características quantitativas:

- Bloco "A", que possui os seguintes componentes:
  - Recepção com 2 sanitários (1 masculino e 1 feminino), com área total de aproximadamente 25,6 m<sup>2</sup>;
  - 17 (dezessete) unidades de apartamentos, constituídos de quarto e banheiro com áreas individuais de aproximadamente 13,2 m<sup>2</sup>;
  - Cozinha, com área de aproximadamente 15,5 m<sup>2</sup>;
  - Refeitório, com área de aproximadamente 21,8 m<sup>2</sup>;
  - Banheiro para funcionários, com aproximadamente 8,7 m<sup>2</sup>;
  - Depósito almoxarifado, com aproximadamente 8,7 m<sup>2</sup>;
  - Lavanderia, com aproximadamente 30,0 m<sup>2</sup>;
  - Área coberta ao longo dos apartamentos, destinado a guarda de veículos com aproximadamente 298,9 m<sup>2</sup>;
  - Piso cimentado e descoberto do terreno, com aproximadamente 244,80 m<sup>2</sup>;
- Bloco "B", que possui os seguintes componentes:
  - Recepção com 1 sanitários (1 masculino e 1 feminino), com área total de aproximadamente 15,3 m<sup>2</sup>;

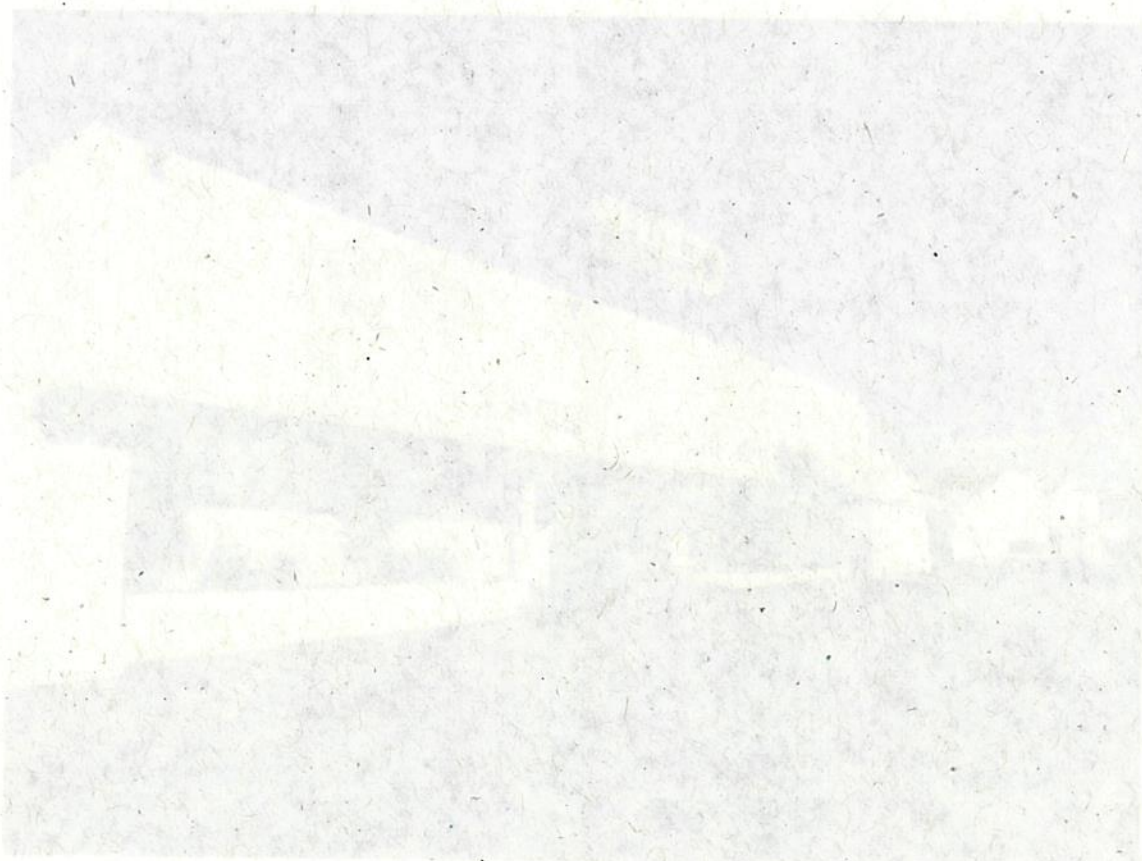


- 10 (dez) unidades de apartamentos, constituídos de quarto e banheiro com áreas individuais de aproximadamente 13,0 m<sup>2</sup>;
- Área coberta ao longo dos apartamentos, destinado a guarda de veículos com aproximadamente 96,1 m<sup>2</sup>;
- Piso cimentado e descoberto do terreno, com aproximadamente 33,5 m<sup>2</sup>;
- Bloco "C", que possui os seguintes componentes:
  - 15 (quinze) unidades de apartamentos, constituídos de quarto e banheiro com áreas individuais de aproximadamente 14,8 m<sup>2</sup>;
  - Área coberta ao longo dos apartamentos, destinado a guarda de veículos com aproximadamente 155,4 m<sup>2</sup>;
  - Piso cimentado e descoberto do terreno, com aproximadamente 83,5 m<sup>2</sup>;

Os componentes descritos são identificados em relatório fotográfico exposto a seguir.



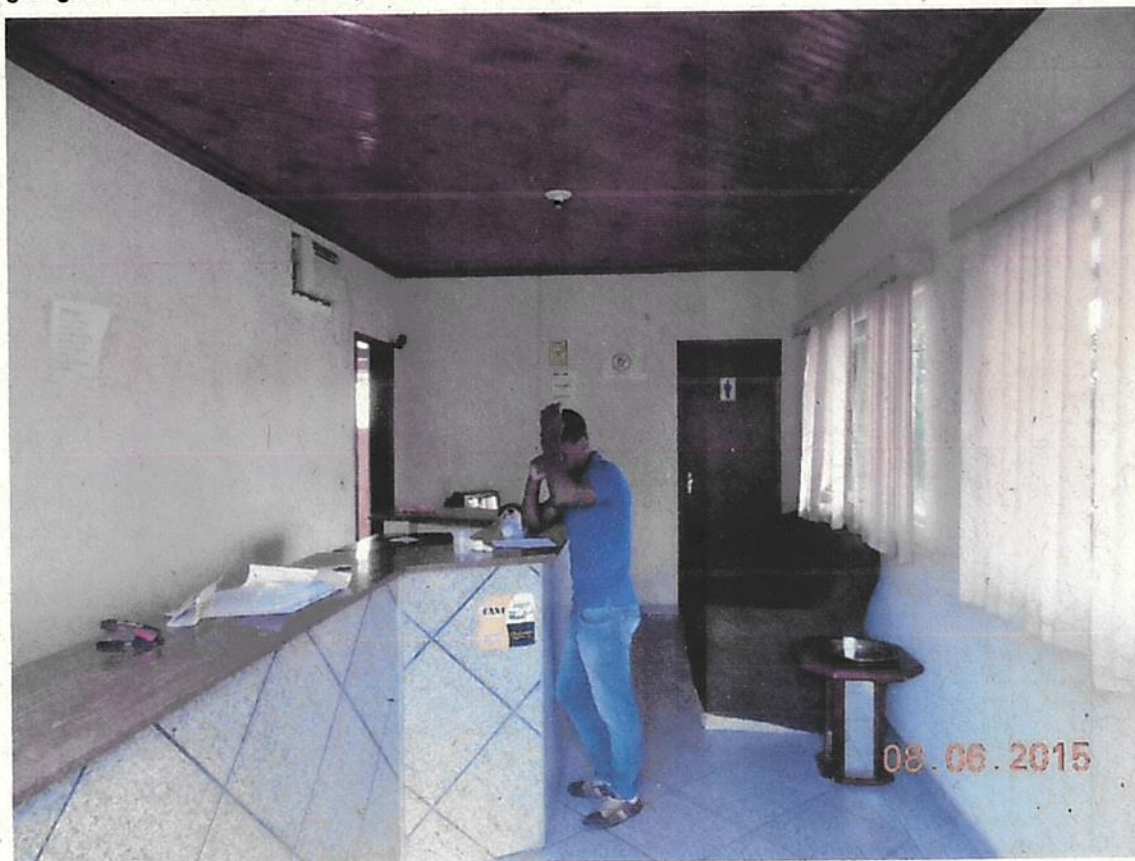
Fotografia 1: Visão da fachada do empreendimento hoteleiro, existente no imóvel sob matrícula nº 6.726.



118/4



Fotografia 2: Visão geral do Bloco "A", podendo ser observado piso cimentado, entrada de apartamentos, garagens cobertas e ao fundo porta do almoxarifado e refeitório.



Fotografia 3: Visão geral da recepção ao fundo porta de acesso às toaletes masculino e feminino.

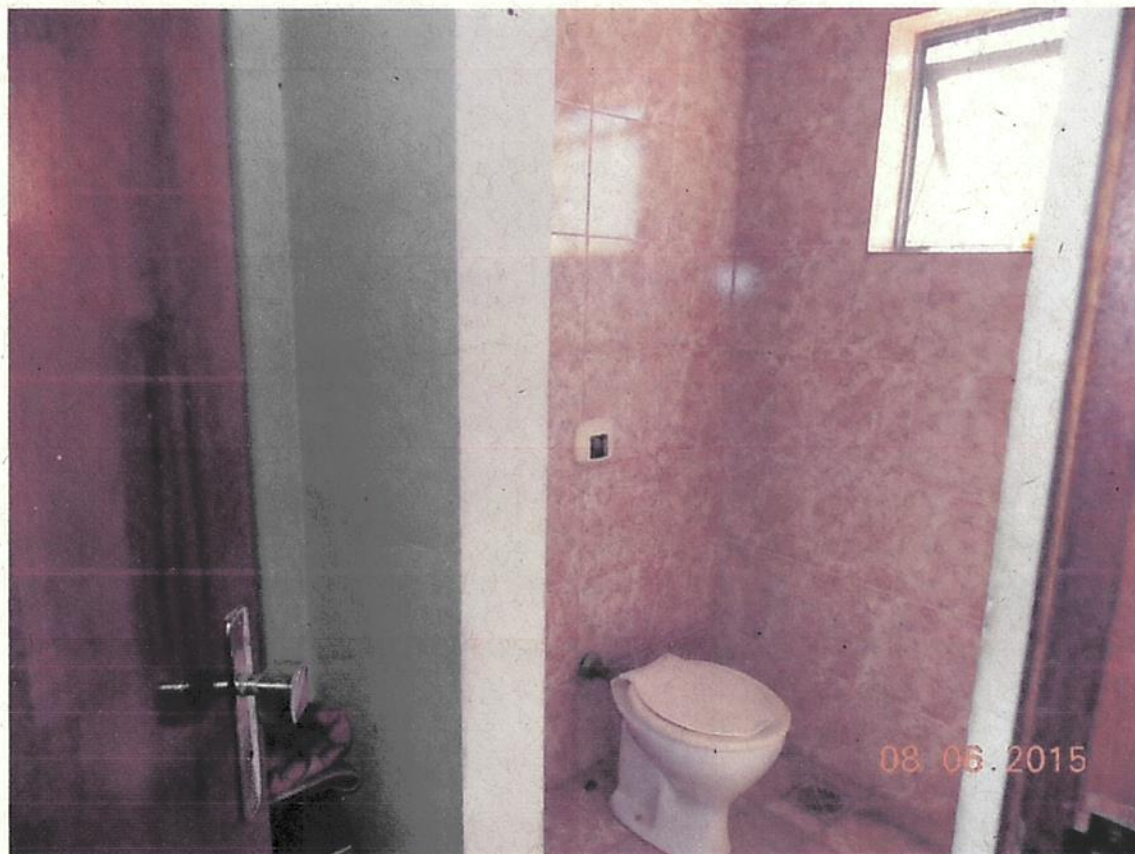
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.



119  
F



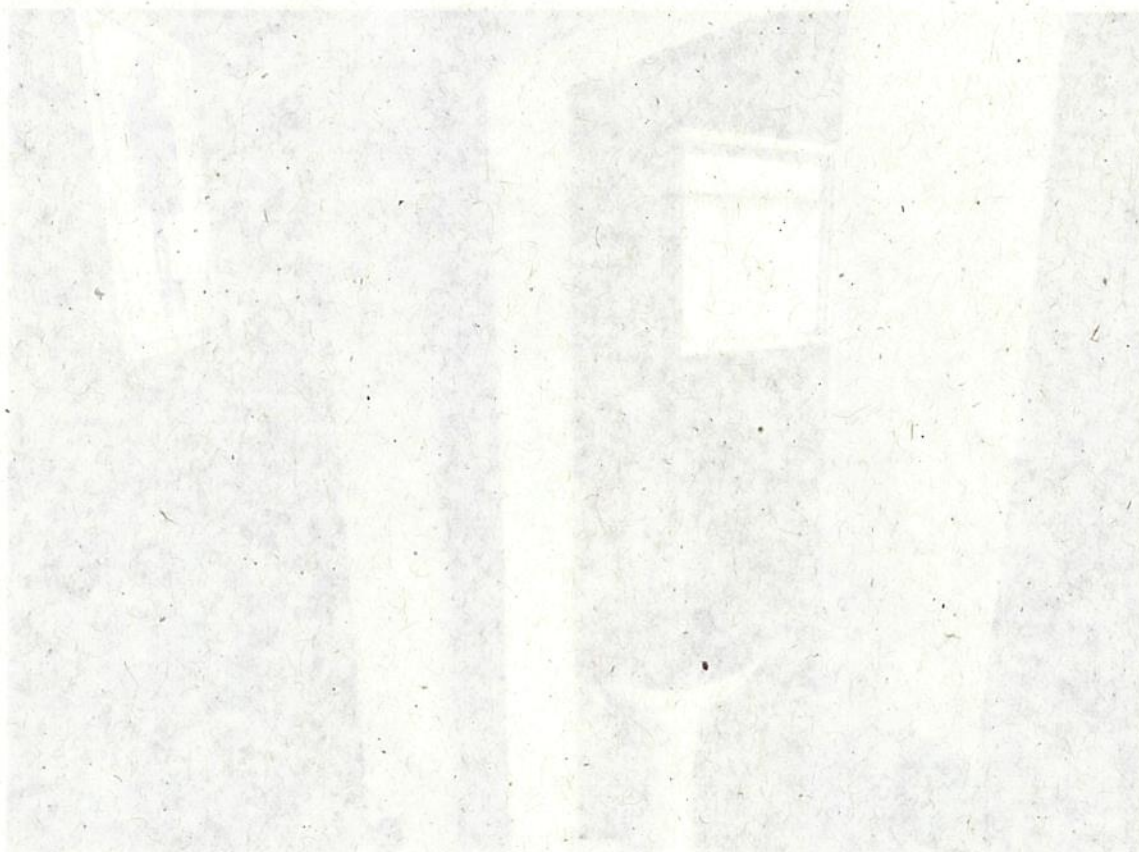
Fotografia 4: Visão parcial do toailete masculino da recepção.



Fotografia 5: Visão parcial do toailete feminino da recepção.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

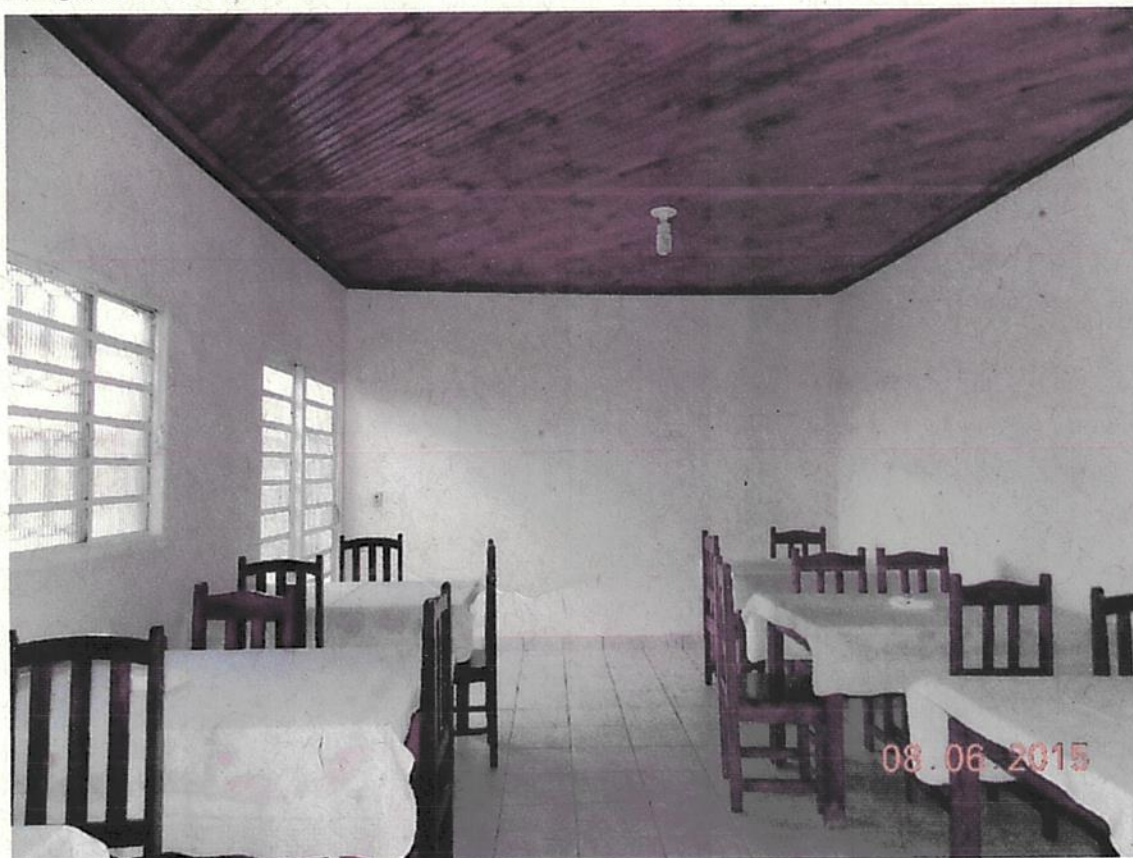




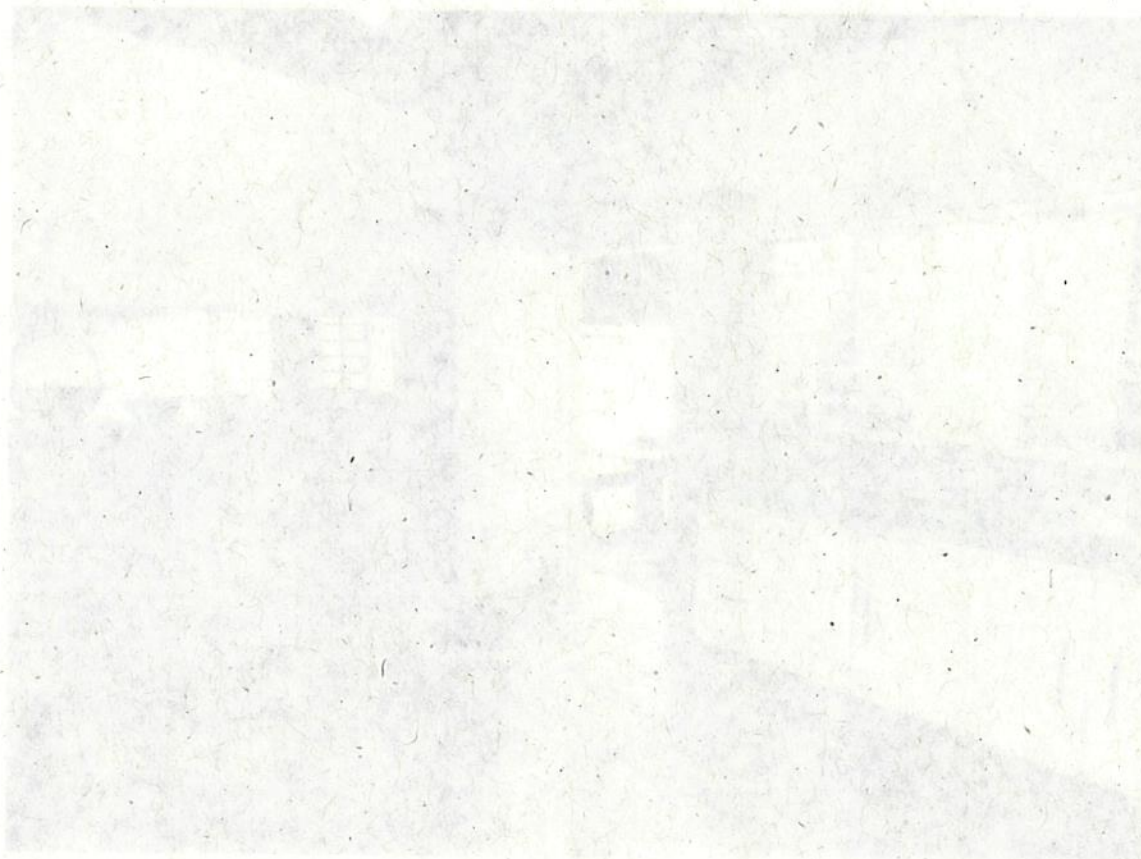
120  
/K



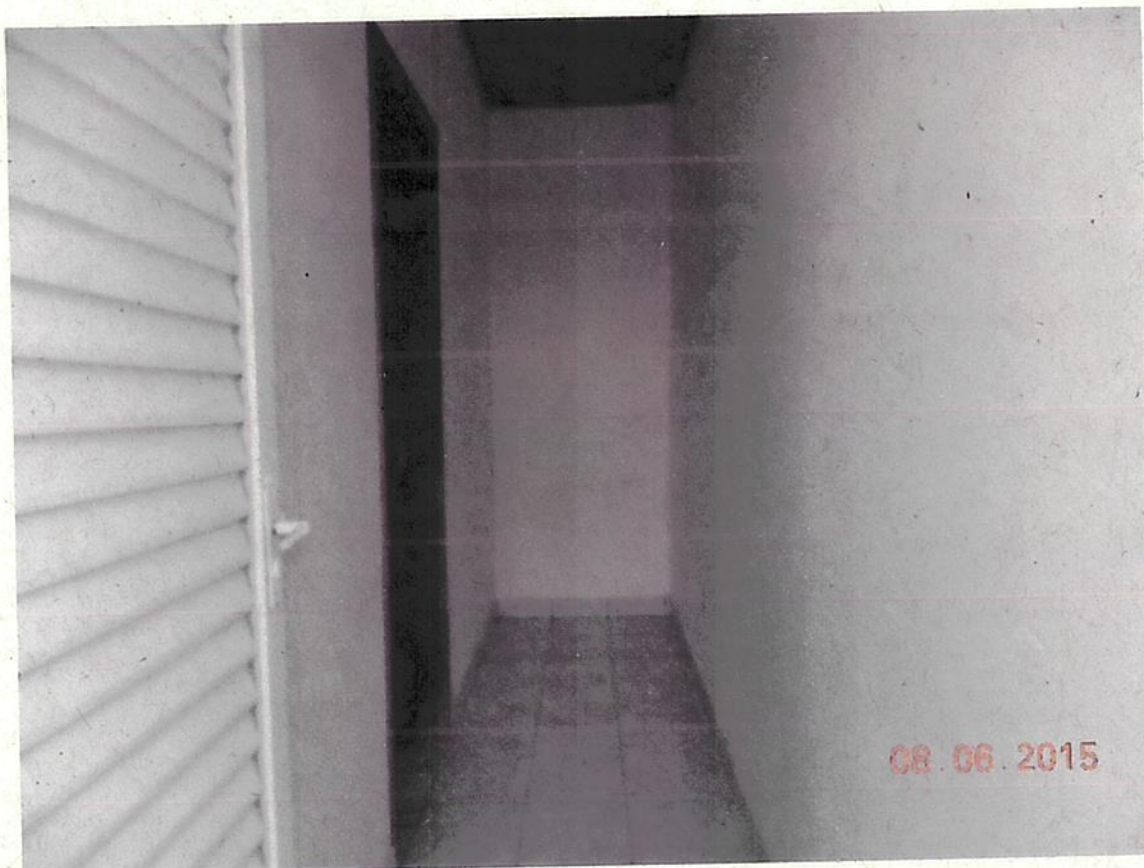
Fotografia 6: Visão geral da cozinha.



Fotografia 7: Visão geral do refeitório.



121  
/F



Fotografia 8: Acesso ao toaleta dos funcionários.



Fotografia 9: Visão geral do toaleta dos funcionários.



122  
F



Fotografia 10: Acesso ao almoxerifado.



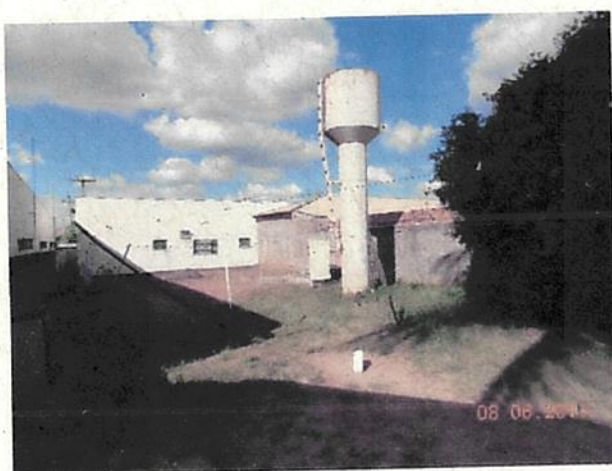
Fotografias 11 e 12 : Visão dos depósitos 1 e 2 do almoxerifado.



123  
F

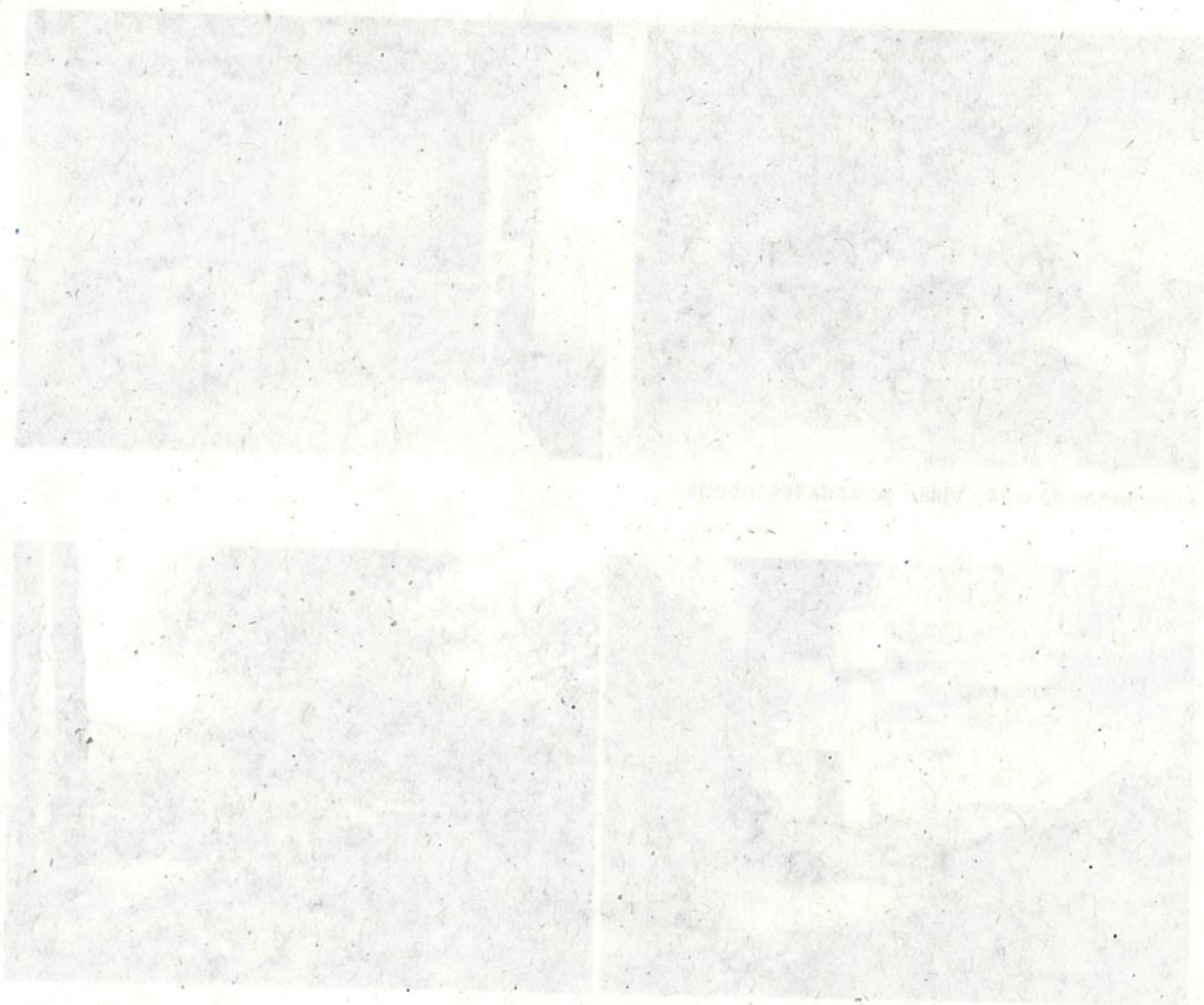


Fotografias 13 e 14 : Visão geral da lavanderia.



Fotografias 15 e 16 : Visão geral das áreas permeáveis.

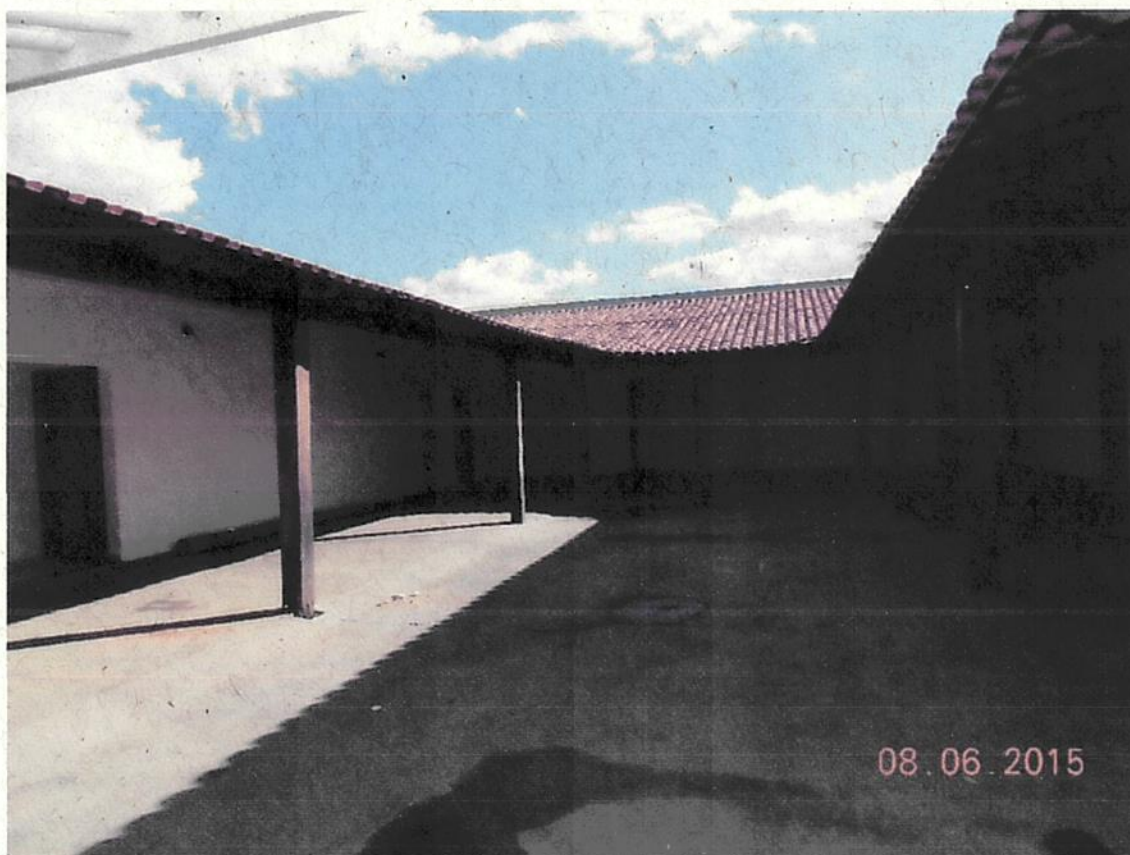




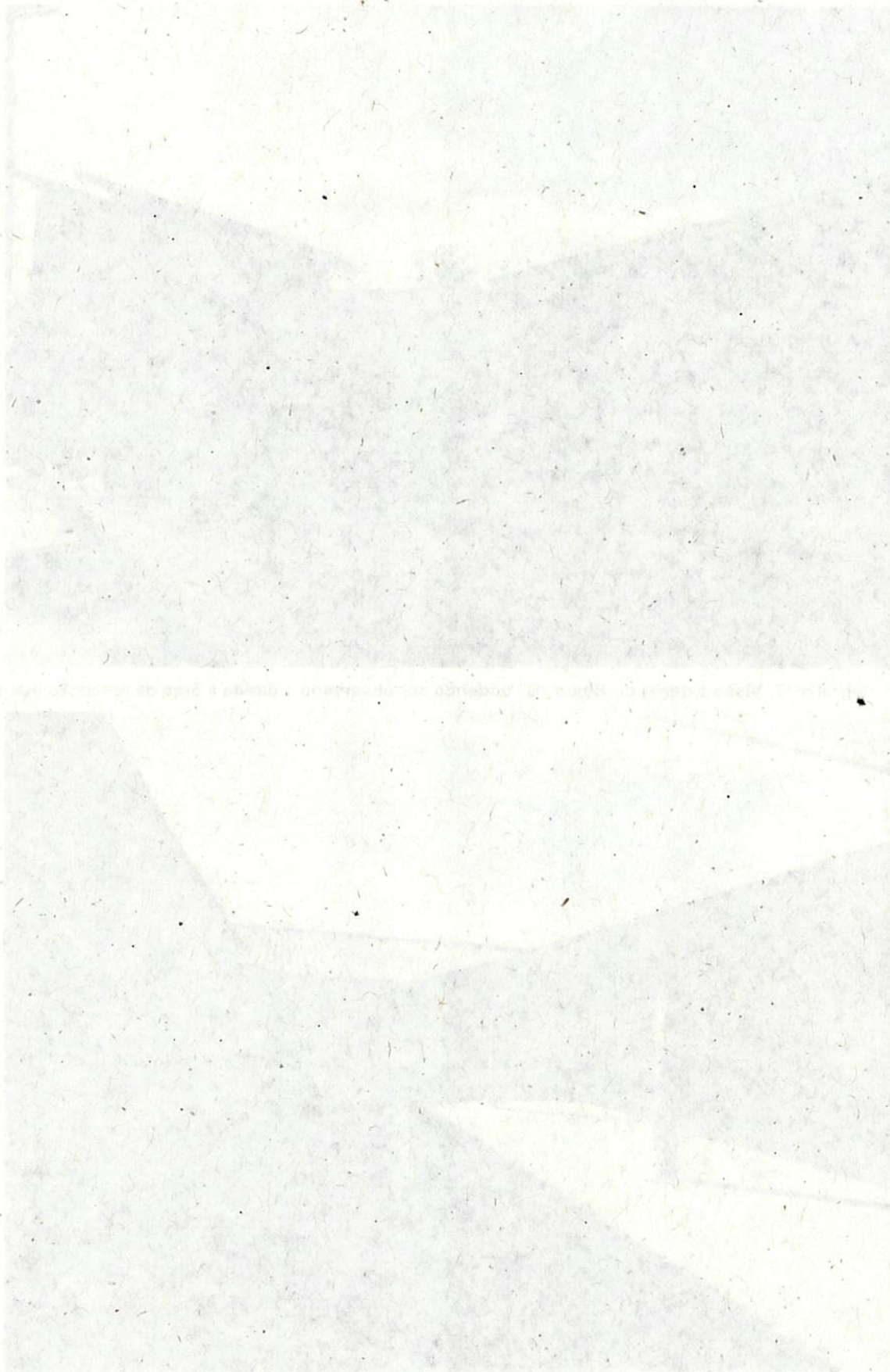
124  
/F



Fotografia 17: Visão externa do Bloco "B" podendo ser observado a direita a área de recepção inativa.



Fotografia 18: Visão geral do Bloco "B" podendo ser observado as entradas de acessos aos apartamentos, patio cimentado e cobertura de garagens para veículos.



125  
F



Fotografia 19: Visão externa do Bloco "C".



Fotografia 20: Visão geral do Bloco "C" podendo ser observado as entradas de acessos aos apartamentos, patio cimentado e cobertura de garagens para veículos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.



126  
R

Já com relação aos aspectos qualitativos das edificações, os conjuntos arquitetônicos denominados Blocos, e terrenos permeáveis apresentam as seguintes características qualitativas:

- Bloco "A", que possui as seguintes características:
  - Prédio da Recepção construído em alvenaria, cobertura com forro em madeira, piso cerâmico, sanitários com piso e paredes cobertas em cerâmica, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Prédio em alvenaria unidades de apartamentos com cobertura em forro de madeira, janelas em folhas de aço, portas de entrada e de acesso à toalete em madeira, piso cerâmico, instalações com ar condicionado individual, banheiro com piso e paredes com cobertura cerâmica, cobertura com telhas cerâmica, baixo padrão de acabamento;
  - Cozinha, construído em alvenaria, porta em folhas de aço, janelas em aço com vidro canelado, cobertura com forro em madeira, piso e paredes com cobertura cerâmica, baixo padrão de acabamento, sem instalação de gás canalizado, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Refeitório, construído em alvenaria, porta e janelas em aço com vidro canelado, cobertura com forro em madeira, piso cerâmico, paredes sem cobertura cerâmica, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Banheiro para funcionários, construído em alvenaria, portas em folhas de aço e madeira, janelas em aço com vidro em vidro canelado, cobertura com forro em madeira, piso e paredes com cobertura cerâmica, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Depósito almoxarifado, construído em alvenaria, portas em folhas de aço e madeira, janelas em aço com vidro em vidro canelado, cobertura com forro em madeira, uma unidade com piso e paredes com cobertura cerâmica, e uma unidade apenas com piso cerâmico e paredes em alvenaria, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Lavanderia, construído em alvenaria, cobertura com forro em madeira, piso com cobertura cerâmica, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;



127  
F

- Área coberta ao longo dos apartamentos, construído em estrutura de madeira, sem forro, e cobertura com telhas cerâmicas;
- Área pavimentada com piso cimentado, descoberto e pintado e com postes em aço para iluminação;
- Portão automático em aço, guarnecendo a entrada para o pátio.
- Bloco "B", que possui os seguintes componentes:
  - Recepção construída em alvenaria, piso cerâmico, sanitários com piso e paredes cobertas em cerâmica, baixo padrão de acabamento, cobertura com telhas cerâmicas;
  - Prédio em alvenaria unidades de apartamentos com cobertura em laje, janelas em folhas de aço, portas de entrada e de acesso à toailete em madeira, piso cerâmico, instalações com ventilador de teto individual, banheiro com piso e paredes com cobertura cerâmica, cobertura com telhas cerâmica, baixo padrão de acabamento;
  - Área coberta ao longo dos apartamentos, construído em estrutura de madeira, sem forro, e cobertura com telhas cerâmicas;
  - Área pavimentada com piso cimentado, descoberto e pintado;
  - Portão automático em aço, guarnecendo a entrada para o pátio.
- Bloco "C", que possui os seguintes componentes:
  - Prédio em alvenaria unidades de apartamentos com cobertura em laje, janelas em folhas de aço, portas de entrada e de acesso à toailete em madeira, piso cerâmico, instalações com ar condicionado individual, banheiro com piso e paredes com cobertura cerâmica, cobertura com telhas cerâmica, baixo padrão de acabamento;
  - Área coberta ao longo dos apartamentos, construído em estrutura de madeira, sem forro, e cobertura com telhas cerâmicas;
  - Área pavimentada com piso cimentado, descoberto e pintado;
  - Portão automático em aço, guarnecendo a entrada para o pátio.

Para adequada visualização do padrão das edificações, a seguir será apresentado um breve relatório fotográfico.





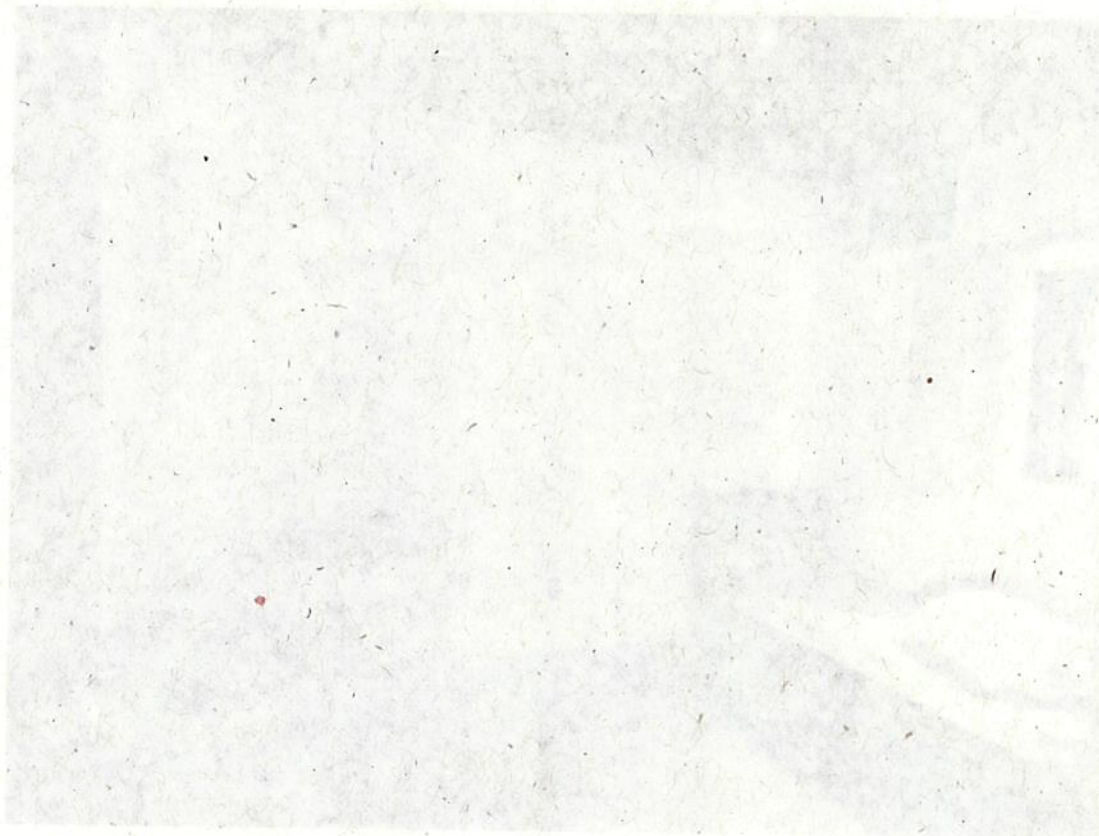
128  
/F



Fotografia 21: Visão de apartamento padrão do Bloco "A" podendo ser observado acabamento de piso cerâmico, paredes em alvenaria, cobertura com forro, janelas em aço e instalação de ar condicionado.



Fotografia 22: Visão de toailete de apartamento padrão do Bloco "A" podendo ser observado acabamento de cerâmico no piso e paredes, peças de baixo padrão (pia, vaso sanitário, etc.).





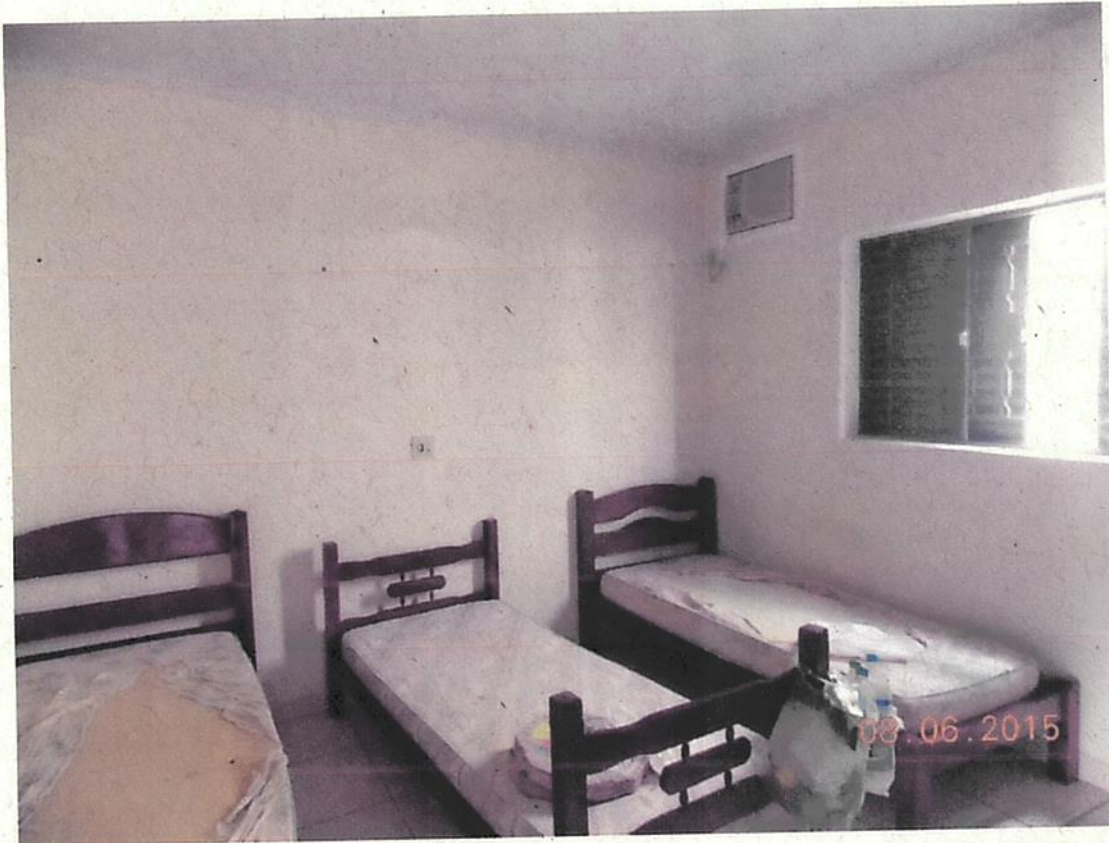
Fotografia 23: Visão de apartamento padrão do Bloco "B" podendo ser observado acabamento de piso cerâmico, paredes em alvenaria, cobertura com laje, janelas em aço e instalação de ventilador de teto.



Fotografia 24: Visão de banheiro de apartamento padrão do Bloco "B" podendo ser observado acabamento de cerâmica no piso e paredes, peças de baixo padrão (pia, vaso sanitário, etc.).



130  
/F



Fotografia 25: Visão de apartamento padrão do Bloco "C" podendo ser observado acabamento de piso cerâmico, paredes em alvenaria, cobertura com laje, janelas em aço e instalação de ar condicionado.



Fotografia 26: Visão de banheiro de apartamento padrão do Bloco "C" podendo ser observado acabamento de cerâmica no piso e paredes, peças de baixo padrão (pia, vaso sanitário, etc.).



#### **4.3.2. Aspectos Arquitetônicos, Paisagísticos e Funcionais, inclusive Conforto Ambiental.**

Os aspectos arquitetônicos observados nas edificações, para o tipo de empreendimento existente (hotelaria), permitem aos usuários a devida privacidade, uma vez que as edificações em alvenaria e presença de toailete em todos os apartamentos proporcionam o referido conforto. Ao longo dos acessos das entradas aos apartamentos, existem áreas cobertas em toda a fachada da edificação, possibilitando conforto térmico pela menor incidência solar nas paredes dos quartos, e também proteção contra chuva. Ambientalmente estas áreas cobertas, não apresentam sistemas de coletas de águas fluviais, que poderiam ser coletadas e reutilizadas na lavagem de pisos.

Embora existam estruturas de cobertura em todos os blocos, os apartamentos do Bloco "B" e "C", são relativamente distantes do refeitório, e não existem caminhos cobertos para proteção de chuvas, aos hóspedes no caminho destes Blocos ao refeitório. Também não foi identificado existência de ramais telefônicos e interfone nos apartamentos.

#### **4.3.3. Adequação da Edificação em relação aos usos recomendáveis para a região.**

Pelas características do empreendimento, é recomendável a instalação de ramais telefônicos dos apartamentos com a recepção, e adequação da estrutura de pelo menos um apartamento e refeitório as regras de acessibilidade.

#### **4.3.4. Condições de Ocupação.**

Segundo as análises realizadas, o terreno possui área total registrada equivalente à 3.239,20 m<sup>2</sup>, dos quais 708,00 m<sup>2</sup> estão desprovidos de edificações, permanecendo permeáveis, e os demais 2.531,20 m<sup>2</sup>, ocupados por pisos e edificações.

#### **4.4. Edificações e Benfeitorias não documentadas**

A análise da existência de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, existente foi prejudicada, pelo não atendimento de informações requeridas ao proprietário (Anexo).





132  
F

#### 4.5. Planta de Valores

Para o conhecimento do valor do terreno, foi utilizado a Planta Genérica de Valores – Tabela de Valores Venais para Fixação, para o exercício 2015, fornecido pela Prefeitura de Valparaíso.

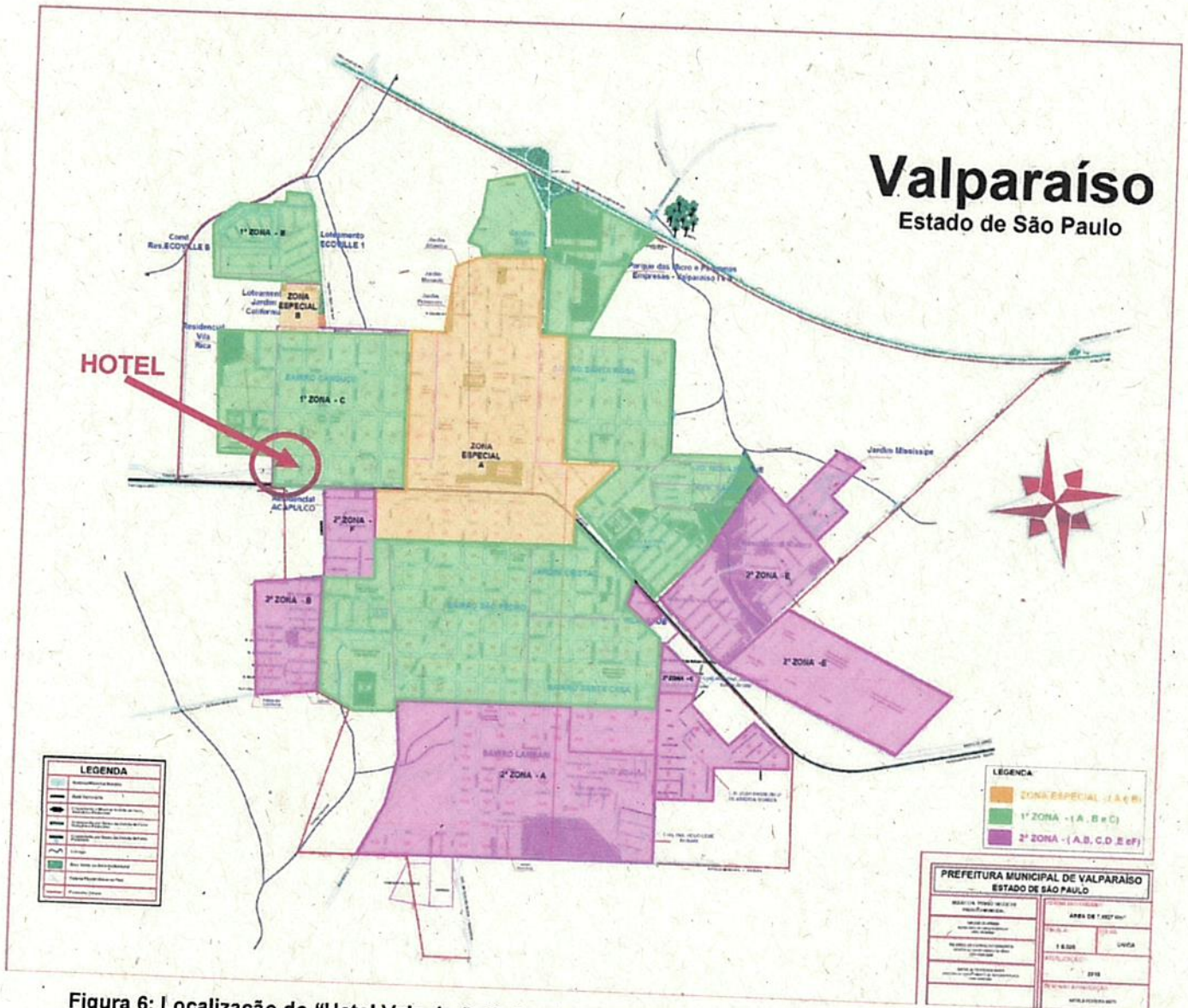


Figura 6: Localização do “Hotel Vale do Sol”, junto a Planta Genérica de Valores da cidade de Valparaíso.

Como pode ser observado na Figura 6, a cidade de Valparaíso apresenta a classificação de valores em 3 (três) Zonas:

- Zona Especial;
- 1ª Zona;
- 2ª Zona.

021615150  
Código de Barra

A classificação em Zonas, se dá em função da relação entre a localização dos imóveis, e seus valores de mercado, também definido como o instrumento legal no qual estão estabelecidos os valores unitários de metro quadrado de terreno e de construção do município, que possibilita obter o valor venal dos imóveis.

Esta planta tem como principal objetivo a introdução de métodos de avaliação de imóveis que minimizem a injustiça tributária e que permitam à administração municipal potencializar a arrecadação tributária. É realizado um levantamento das medidas dos terrenos e edificações de todos os imóveis da região de análise, calculando-se a área dos terrenos e edificações, além de ser elaborado um croqui de cada lote.

Assim, para efeitos de homogeneização de valores, serão adotados os seguintes índices de correção para a pesquisa de valores realizada em campo, tendo como referência a localização do terreno avaliado, com a Zona onde está situado:

- Zona Especial – 1,00
- 1ª Zona – 0,95
- 2ª Zona – 0,90

#### 4.6. Diagnóstico do Mercado

O mercado de imóveis, normalmente segue as curvas ascendentes e descendentes da economia local, regional, estadual e até nacional. Com isso, observou-se que o mercado imobiliário no primeiro semestre de 2015, apresenta-se estagnado, com preços de imóveis ainda representando o “boom” imobiliário, onde ocorreu significativa elevação de preços mediante a pouca oferta e grande demanda.

Atualmente, este mercado imobiliário está com grande oferta de imóveis, e pequena demanda nas aquisições, principalmente nos imóveis situados em áreas de maior valor por metro quadrado, terrenos estes situados nas Zona Especial e 1ª Zona, do Mapa de Valores da cidade de Valparaíso. Portanto o mercado encontra-se em condições de baixa liquidez.

Com isso faz-se necessário a aplicação de ajustes de valores para imóveis ofertados e ainda não comercializados, que é atribuído a denominação de fator de desconto, que são:

- Imóveis comercializados – 1,00



134  
F

- Ofertas em região de Zona Especial – 0,85
- Ofertas em região de 1ª Zona – 0,80
- Ofertas em região de 2ª Zona – 0,70

#### 4.7. Indicação do Método e Procedimento Utilizado

O método utilizado foi o Método Evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes, e a estes atribuídos o fator de comercialização.

A pesquisa de valores se deu em imóveis (terrenos) ofertados no mercado e em imóveis comercializados, aplicando-se a estes, as homogeneizações de valores para a comparação a situação do imóvel paradigma que é o objeto da avaliação. Para as edificações utilizou-se o critério de custo de reprodução, com valores pesquisados para construção civil.

#### 5. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

A pesquisa de valores realizada em campo, abrange 11 imóveis, sendo todos estes terrenos, livres de edificações. Tais imóveis estão identificados na Figura 7, a seguir.



Figura 7: Localização do "Hotel Vale do Sol" (matrícula 6.726), e dos imóveis (terrenos) pesquisados para composição de valores da avaliação.



Realizada as pesquisas de valor, os imóveis devem ser trazidos para a situação do imóvel avaliado (paradigma), e para tanto serão aplicados os critérios de homogeneização, sendo estes: condição topográfica do terreno; diagnóstico de mercado (imóveis comercializados – 1,00; ofertas em região de Zona Especial – 0,90; ofertas em região de 1ª Zona – 0,85; ofertas em região de 2ª Zona – 0,80); fator de testada; fator de profundidade.

A Tabela 7, exposta a seguir, descreve as características de cada imóvel pesquisado, e apresenta o valor corrigido quanto a condição de oferta e localização dos imóveis amostrados.

Tabela 7: Identificação dos Imóveis e valores de venda e oferta, para o mês de junho/2015.

Identificação	Dimensões (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Condição	Fator Oferta	Valor Corrigido (R\$/m <sup>2</sup> )
A	465,00	130.000,00	279,57	Comercializado	1	279,57
B	800,00	150.000,00	187,50	Oferta	0,85	159,38
C	500,00	55.000,00	110,00	Oferta	0,85	93,50
D	480,00	35.000,00	72,92	Oferta	0,85	61,98
E	382,00	50.000,00	130,89	Oferta	0,85	111,26
F	250,00	41.500,00	166,00	Comercializado	1	166,00
G	250,00	55.000,00	220,00	Oferta	0,85	187,00
H	250,00	55.000,00	220,00	Oferta	0,90	198,00
I	1.080,00	210.000,00	194,44	Oferta	0,90	175,00
J	160,00	40.000,00	250,00	Oferta	0,85	212,50
K	400,00	50.000,00	125,00	Oferta	0,85	106,25

Além da correção de valores quanto a localização e oferta, devem ser considerados outros fatores na homogeneização de valores. Na aplicação dos fatores, foram observados os seguintes princípios e expressões:

- a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$$



Item	Descrição	Valor	Valor	Valor
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...
51	...	...	...	...
52	...	...	...	...
53	...	...	...	...
54	...	...	...	...
55	...	...	...	...
56	...	...	...	...
57	...	...	...	...
58	...	...	...	...
59	...	...	...	...
60	...	...	...	...
61	...	...	...	...
62	...	...	...	...
63	...	...	...	...
64	...	...	...	...
65	...	...	...	...
66	...	...	...	...
67	...	...	...	...
68	...	...	...	...
69	...	...	...	...
70	...	...	...	...
71	...	...	...	...
72	...	...	...	...
73	...	...	...	...
74	...	...	...	...
75	...	...	...	...
76	...	...	...	...
77	...	...	...	...
78	...	...	...	...
79	...	...	...	...
80	...	...	...	...
81	...	...	...	...
82	...	...	...	...
83	...	...	...	...
84	...	...	...	...
85	...	...	...	...
86	...	...	...	...
87	...	...	...	...
88	...	...	...	...
89	...	...	...	...
90	...	...	...	...
91	...	...	...	...
92	...	...	...	...
93	...	...	...	...
94	...	...	...	...
95	...	...	...	...
96	...	...	...	...
97	...	...	...	...
98	...	...	...	...
99	...	...	...	...
100	...	...	...	...

136

- b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$$

Onde:

$V_u$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).  $V_o$  = Valor de Oferta (ou preço observado)

$V_T$  = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).  $A_t$  = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Testada ( $C_t$ ), de Profundidade ( $C_p$ ), Topografia ( $F_t$ ), etc.....

c) **Fatores profundidade e testada**

As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente ( $P_e$ ) e as profundidades limites indicadas para as zonas ( $P_{mi}$  e  $P_{ma}$ ).
  - Entre  $P_{mi}$  e  $P_{ma}$  admite-se que o fator profundidade  $C_p$  é igual a 1,00
  - Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ( $1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$ ), deverá ser empregada a seguinte fórmula:  $C_p = (P_{mi} / P_e) p$
  - Para  $P_e$  inferior a  $1/2 P_{mi}$  adota-se:  $C_p = (0,5) p$
  - Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ( $P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$ ), a fórmula a ser empregada é a seguinte:  $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e) p\}]$   
Para  $P_e$  superior a  $3 P_{ma}$ , adota-se na fórmula acima  $P_e = 3 P_{ma}$
- Testada: função exponencial da proporção entre a frente projetada ( $F_p$ ) e a de referência ( $F_r$ ), pela seguinte expressão:
  - $C_f = (F_r / F_p) f$ , dentro dos limites:  $F_r / 2 < F_p < 2F_r$



137  
F**Fator frentes múltiplas**

Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Tabela 8: Fator de homogeneização para frentes múltiplas.

Zona	Valorização	Fator
Zona de Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
Zona de Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
Zona de Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

A Tabela 9, exposta a seguir, apresenta os dados amostrais e resultado obtidos na homogeneização de valores.

Item	Descrição	Valor
01	...	...
02	...	...
03	...	...
04	...	...
05	...	...
06	...	...
07	...	...
08	...	...
09	...	...
10	...	...
11	...	...
12	...	...
13	...	...
14	...	...
15	...	...
16	...	...
17	...	...
18	...	...
19	...	...
20	...	...
21	...	...
22	...	...
23	...	...
24	...	...
25	...	...
26	...	...
27	...	...
28	...	...
29	...	...
30	...	...
31	...	...
32	...	...
33	...	...
34	...	...
35	...	...
36	...	...
37	...	...
38	...	...
39	...	...
40	...	...
41	...	...
42	...	...
43	...	...
44	...	...
45	...	...
46	...	...
47	...	...
48	...	...
49	...	...
50	...	...
51	...	...
52	...	...
53	...	...
54	...	...
55	...	...
56	...	...
57	...	...
58	...	...
59	...	...
60	...	...
61	...	...
62	...	...
63	...	...
64	...	...
65	...	...
66	...	...
67	...	...
68	...	...
69	...	...
70	...	...
71	...	...
72	...	...
73	...	...
74	...	...
75	...	...
76	...	...
77	...	...
78	...	...
79	...	...
80	...	...
81	...	...
82	...	...
83	...	...
84	...	...
85	...	...
86	...	...
87	...	...
88	...	...
89	...	...
90	...	...
91	...	...
92	...	...
93	...	...
94	...	...
95	...	...
96	...	...
97	...	...
98	...	...
99	...	...
100	...	...

Tabela 9: Dados amostrais e resultado obtidos na homogeneização de valores.

Amostra	Testada (m)	Profund. (m)	Dimensões	Área (m <sup>2</sup> )	Valor (R\$)	Valor (R\$/m <sup>2</sup> )	Condição	Fator Localização	Profundidade Mínima (m)	Profundidade Máxima	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vo
A	13,29	35	13,29 x 35	465	130.000,00	279,57	Comercializado	1	20	50	1	0,95	1,00	265,59
B	16	50	16 x 50	800	150.000,00	187,50	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,90	130,53
C	10	50	10 x 50	500	55.000,00	110,00	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,95	80,83
D	10	48	10 x 48	480	35.000,00	72,92	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,95	53,58
E	12	31,83	12 x 31,83	382	50.000,00	130,89	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,95	96,18
F	10	25	10 x 25	250	41.500,00	166,00	Comercializado	1	20	50	1	0,95	0,95	149,82
G	10	25	10 x 25	250	55.000,00	220,00	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,95	161,66
H	10	25	10 x 25	250	55.000,00	220,00	Oferta	0,9	20	50	1	0,91	0,95	171,17
I	36	30	36 x 30	1.080,00	210.000,00	194,44	Oferta	0,9	20	50	1	0,91	0,95	151,29
J	10	16	10 x 16	160	40.000,00	250,00	Oferta	0,85	20	50	0,63	0,91	0,95	115,73
K	10	40	10 x 40	400	50.000,00	125,00	Oferta	0,85	20	50	1	0,91	0,95	91,85

Valor Médio = Vu

133,48



139  
F

Para a determinação do Valor do Terreno ( $V_t$ ), aplica-se a fórmula.

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\} \times A_t$$

$$V_t = 133,48 / \{1 + [(0,95 - 1) + (1,22 - 1) + (0,91 - 1) + (0,95 - 1)]\} \times 3.239,20$$

$$V_t = 419.775,16$$

Realizados os cálculos do valor do terreno, resta a determinação do valor das benfeitorias para a composição do valor final do imóvel que se dá através da utilização da Método Evolutivo, em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

Para o cálculo do custo da reedição das benfeitorias, será considerado o valor médio de custos e valores de referência para construção civil, publicadas pelo SINDUSCON (Sindicato da Construção); pela Revista Construção Mercado, publicado pela empresa especializada PINI; pelo Índice da Construção Civil publicado pelo IBGE, e Câmara Brasileira de Indústria e Comércio.

A seguir os valores médios são demonstrados em 3 (três) Tabelas. A Tabela 10, apresenta os valores de referência publicados pelo SINDUSCON; a Tabela 11, apresenta os valores de referência publicados na Revista Construção Mercado; a Tabela 12, os valores de referência publicado pelo IBGE, e Tabela 13, Custo Unitário Básico por m<sup>2</sup>, publicado pela Câmara Brasileira de Indústria e Comércio.





Tabela 10: Valores de custo da construção civil (SINDUSCON).

Valores em RS/m2 – Maio/2015				
PROJETOS	Padrão de acabamento	Projetos padrões	RS/m2	% Mês
<b>RESIDENCIAIS</b>				
R1 (Residência Unifamiliar)	Baixo	R1-B	1.322,83	0,26
	Normal	R1-N	1.569,88	0,22
	Alto	R1-A	1.919,97	0,17
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP4-B	1.205,10	0,10
	Normal	PP4-N	1.482,25	0,25
R8 (Residência Multifamiliar)	Baixo	R8-B	1.145,11	0,11
	Normal	R8-N	1.285,73	0,18
	Alto	R8-A	1.533,88	0,19
R16 (Residência Multifamiliar)	Normal	R16-N	1.244,71	0,15
	Alto	R16-A	1.637,88	0,06
PIS (Projeto de Interesse Social)	-	PIS	885,25	0,14
RPIQ (Residência Popular)	-	RPIQ	1.365,70	0,01
<b>COMERCIAIS</b>				
CAL8 (Comercial Andares Livres)	Normal	CAL8-N	1.502,05	0,16
	Alto	CAL8-A	1.604,09	0,17
CSL8 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL8-N	1.280,62	0,18
	Alto	CSL8-A	1.384,55	0,21
CSL16 (Comercial Salas e Lojas)	Normal	CSL16-N	1.702,90	0,16
	Alto	CSL16-A	1.839,83	0,19
GI (Galpão Industrial)	-	GI	721,89	0,01
<b>CUB REPRESENTATIVO</b>			1.285,73	0,18
<b>CUB MATERIAIS</b>			513,37	0,18
<b>CUB MÃO DE OBRA (Encargos Sociais de 151,41%)*</b>			720,86	0,00
<b>CUB DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>			48,10	2,94
<b>CUB EQUIPAMENTOS</b>			3,39	0,00

Estes Custos Unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12721:2006, em cumprimento à Lei nº4.591/64, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de Custos Unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006. Eles correspondem aos valores do metro quadrado da construção para os diversos padrões estabelecidos pela Norma, e devem ser utilizados para o preenchimento da documentação do Memorial de Incorporação a ser apresentado ao Cartório de Registro de Imóveis.. As letras B, N e A referem-se aos padrões de acabamento da construção: Baixo, Normal ou Alto.

Nº	Data	Valor	Descrição	Assinatura	Rubrica
1	01/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
2	02/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
3	03/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
4	04/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
5	05/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
6	06/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
7	07/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
8	08/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
9	09/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
10	10/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
11	11/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
12	12/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
13	13/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
14	14/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
15	15/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
16	16/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
17	17/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
18	18/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
19	19/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
20	20/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
21	21/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
22	22/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
23	23/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
24	24/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
25	25/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
26	26/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
27	27/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
28	28/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
29	29/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
30	30/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]
31	31/01/2022	1000,00	Salário	[Assinatura]	[Rubrica]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

Tabela 11: Valores de custo da construção civil (PINI).

<b>Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Mês de referência: abril/15</b>			
<b>Uso de Edificação</b>	<b>São Paulo - R\$/m<sup>2</sup></b>		
	<b>Global</b>	<b>Material</b>	<b>Mão-de-obra</b>
<b>Habitacional</b>			
Residência padrão fino (1)	1.788,26	1.061,35	726,92
Sobrado padrão médio (2)	1.337,75	719,78	617,97
Residência térrea padrão popular (3)	1.027,45	567,71	459,74
Sobrado padrão popular (11)	1.215,07	666,29	548,78
Prédio com elevador fino (4)	1.468,49	897,31	571,17
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.331,21	874,96	456,25
Prédio com elevador médio (10)	1.258,33	736,20	522,13
Prédio sem elevador médio (5)	1.438,21	741,74	696,47
Prédio sem elevador popular (6)	1.047,23	523,75	523,48
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	1.546,06	979,45	566,61
Prédio sem elevador médio (8)	1.541,46	872,62	668,84
Clínica veterinária (14)	1.441,00	889,04	551,96
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	1.285,93	895,12	390,81

Tabela 12: Valores de custo da construção civil (IBGE), Maio 2015.

<b>Áreas Geográficas</b>	<b>Custos Médios (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Números Índices (Jun/94 = 100)</b>	<b>Variações Percentuais</b>		
			<b>Mensal</b>	<b>No Ano</b>	<b>12 Meses</b>
<b>Região Sudeste</b>	1.061,35	508,01	2,93	3,53	5,94
<b>Minas Gerais</b>	940,22	517,44	0,54	0,86	5,79
<b>Espírito Santo</b>	899,70	499,15	0,02	0,64	6,05
<b>Rio de Janeiro</b>	1.170,08	533,44	3,93	4,15	5,13
<b>São Paulo</b>	1.103,70	498,55	3,96	4,85	6,36

Tabela 13: Valores de custo da construção civil (PINI).

<b>SÃO PAULO (PADRÃO - R-8N)</b>					
<b>ANO</b>	<b>MÊS</b>	<b>Valores em R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Mês</b>	<b>Variações %</b>	
				<b>Ano</b>	<b>12 Meses</b>
<b>2015</b>	<b>JAN</b>	1.173,40	0,33	0,33	6,66
	<b>FEV</b>	1.174,59	0,10	0,43	6,52
	<b>MAR</b>	1.175,25	0,06	0,48	6,50
	<b>ABR</b>	1.179,19	0,34	0,82	6,69

$$CB_{\text{médio}} = (1.280,62 + 1.541,46 + 1.103,70 + 1.179,19) / 4$$

$$CB_{\text{médio}} = 1.276,24$$



Assim como para a determinação do valor do terreno do imóvel deve-se realizar a homogeneização de valores das benfeitorias, considerando para tal fim, a idade aparente e estado de conservação do imóvel. Entre os vários processos de cálculo da depreciação pelo desgaste, uso e manutenção normais (decrepitude) o de emprego mais corrente, porém não o mais acertado, é o método do valor decrescente ("diminishing balance method"), que fornece o coeficiente de depreciação através da seguinte fórmula:

$$Kd = (1 - R)^x$$

Onde: Kd = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação (recíproca da vida útil)

x = idade aparente

As razões a considerar são as seguintes:

TIPO	%	VIDA ÚTIL (ANOS)
Barracos	4,0	25
Residências proletário rústico a médio comercial	1,5	67
Residências médio superior a luxo	2,0	50
Apartamentos e Escritórios	2,5	40
Armazéns e Indústrias	1,5	67
Construções de madeira	4,0	25

Assim:

$$Kd = (1 - R)^x = (1 - 0,015)^{15}$$

$$Kd = 0,797$$

Além da idade do imóvel, é considerado na avaliação o estado de conservação, e para tal fim é adotada a Tabela Ross-Heidecke, que aponta os percentuais de depreciação de um bem, em relação direta ao estado em que se encontra.

Na primeira tabela, encontramos os vários estados de conservação, como: Novo (a), Entre novo e regular (b), Regular (c), Entre regular e reparos simples (d), Reparos simples (e), Entre reparos simples e importantes (f), Reparos importantes (g) e Entre reparos importantes e sem valor (h).



143  
F

Tabela 14: Tabela Ross-Heidecke.

IR em % da VU	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	0,245
4	0,979	0,976	0,955	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	0,879	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	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	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	0,821	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	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	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	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	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	0,518	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	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	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	0,250	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	0,247	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	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	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	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O empreendimento "Hotel Vale do Sol" foi classificado como Classe Reparos Simples, nesta situação considera-se que a edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. O índice de homogeneização para tal classe é **0,834**.





144  
F

Realizadas as considerações sobre idade aparente e estado de conservação o valor unitário do custo de reposição, para calcular o Valor das Edificações (CB) das edificações é dado pela fórmula.

$$CB = \{ [(CB_{\text{médio}} \times Kd \times \text{Índice de Conservação}) \times \text{área edificada}] + [(CP_{\text{médio}} \times Kd \times \text{Índice de Conservação}) \times \text{área com piso}] \}$$

$$CB = \{ [(1.276,24 \times 0,797 \times 0,834) \times 2.111,50] + [(36,00 \times 0,797 \times 0,834) \times 419,70] \}$$

$$CB = \{ [1.791.215,38] + [10.043,05] \}$$

$$CB = 1.801.258,43$$

Por fim o valor total do empreendimento é calculado pela fórmula:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

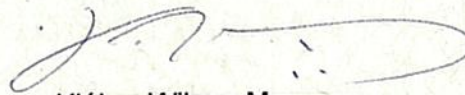
$$VI = (419.775,16 + 1.801.258,43) \times 0,85$$

$$VI = 1.887.878,55$$

## 6. Conclusão, Resultado da Avaliação.

Como já informado na inicial, o imóvel sob Matrícula nº 4.003, não foi avaliado, uma vez que não se encontra em posse do Réu, pois foi objeto de compra e venda, registrado em sua respectiva matrícula (ANEXA). Assim, tendo realizado todos os trabalhos e ponderações plausíveis, na avaliação do imóvel urbano objeto deste trabalho, chega-se à conclusão que o valor total do imóvel sob Matrícula nº 6.676, é de R\$ 1.887.878,55 (Um milhão, oitocentos e oitenta e sete mil, oitocentos e setenta e oito reais, cinquenta e cinco centavos), e que a parte ideal correspondente a 50% do bem, foi avaliado em **R\$ 943.939,28 (Novecentos e quarenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais, vinte e oito centavos)** para a presente data.

Valparaíso, 11 de Junho de 2015.



Kléber Wilson Marques

Engenheiro Agrônomo

CREA-SP 5060576070

ART nº 92221220150812803



145  
F

## ANEXOS

- CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS
  
- COMUNICADOS DO INICIO DOS TRABALHOS;
  
- REQUERIMENTO DE DOCUMENTOS AO PROPRIETÁRIO
  
- ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ANEXOS

CÓPIA DAS MATRÍCULAS DOS IMÓVEIS

COMUNICADOS DO INÍCIO DOS

TRABALHOS

REQUERIMENTO DE DOCUMENTOS AO

PROPRIETÁRIO

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE

TÉCNICA

146  
F

MATRÍCULA Nº 4003 - PÁGINA 001 DE 011

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
DA COMARCA DE VALPARAISO

MATRÍCULA

FOLHA

4.003

01

VALPARAISO 11 DE ABRIL DE 19 85

**IMÓVEL:** - Uma propriedade rural consistente em um lote de terra com a área de 4,84 ha., equivalentes a dois (2) alqueires, encravada na Fazenda Fortaleza, deste distrito, município e Comarca de Valparaíso, dentro do seguinte roteiro: "inicia-se no marco MP, onde o mesmo está cravado na margem esquerda da esquerda da estrada secundária que liga a estrada municipal Valparaíso-Lavínia à Rodovia Marechal Rondon. E segue no sentido anti-horário com o rumo D69 02' 00" NE e distância de 67 metros até o marco 01, onde o mesmo segue margeando a referida estrada até o marco 02, daí deflete a esquerda com o rumo 87º 30' 00" NW e distância de 130 metros confrontando com a área de Joaquim Fernandes Lopes até o marco 04, seguindo em linha reta do marco 03 ao 04 a uma distância de 129 metros, onde deflete à esquerda com o rumo de 27º 48' SW e distância de 82 metros confrontando com a área da Fazenda Jaraguá, seguindo com respectivos rumos e distâncias até o marco 08, daí deflete à esquerda com o rumo de 86+ 35' 00" SE e distancia de 347 metros até o MP, confrontando com a área de Manoel Pereira Bom Filho, fechando o polígono". - **Proprietários:** CARLOS DE FREITAS, agricultor e sua mulher IDALINA DIDONATO DE FREITAS, do lar, brasileiros, inscritos no CPF/MF sob nº 000.709.738-73, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes no "Sítio Santa Idalina". - **Matrícula anterior nº 66** deste Registro. - O Oficial,

**R. 1-M/4.003.** - Valparaíso, 11 de abril de 1.985. - Por escritura pública de 12 de dezembro de 1.984, lavrada no 2º Cartório de Notas de Valparaíso, Livro 37, fls. 70, os proprietários venderam o imóvel da presente Matrícula, a EDGARD VIEIRA, brasileiro, motorista, portador da Cédula de Identidade RG/SP. nº 3.399.244 e inscrito no CPF/MF sob nº 362.503.928-15, casado com ANTONIA CANOLLA VIEIRA sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado na Rua Independência nº 84, nesta cidade de Valparaíso. - **Valor:** - Cr\$4.500.000. - O Oficial,

**R. 2-M/4.003.** - Valparaíso, 01 de outubro de 1.985. - Por escritura pública de 06 de setembro de 1.985, lavrada no 2º Cartório de Notas de Valparaíso, livro 32, fls. 181, os proprietários venderam o imóvel da presente Matrícula a PAULO ROBERTO MASSAROTTO, brasileiro, comerciante, RG nº 24.942.785 e CPF nº 9557.164.318-87, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei nº 6515, com LIA MAURA ABANTES MASSAROTTO, residentes e domiciliados na Estância

(continua no verso)...

MATRÍCULA

FOLHA

4.003

01

VERSO

(Estância) Massarotto, em Valparaíso.- Valor: Cr\$6.000.000.- Cadastro no INCRA sob nº607.150.001.767-4; área total 9,7 ha.; fração mínima de parcelamento 2,0 ha.; mód. fiscal 30,0 ha.; nº de mód. fiscais 9,32.-

O oficial maior,

*Maldo*

R. 3-M/4.003.- Valparaíso, 10 de março de 1.986.- Por escritura pública de 06 de março de 1.986, lavrada no 2º Cartório de Notas de Valparaíso, Livro nº 40, fls. 43, os proprietários, venderam o imóvel da presente Matrícula, a JOAQUIM DE OLIVEIRA brasileiro, pedreiro, RG/SP nº 11.401.665, inscrito no CPF/MF. sob nº 958.978.018-00, casado com DIRCE FRAGOSO IVO DE OLIVEIRA, sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residente e domiciliado na Rua Santos Dumont nº 700, nesta cidade de Valparaíso. Valor: Cz\$6.000,00.-

O Oficial,

*Quarantini*

R. 4-M/4003.- Valparaíso, 14 de dezembro de 1.988.- Por escritura pública de 22 de novembro de 1.988, lavrada no Cartório de Notas de Valparaíso, livro 50, fls. 13, os proprietários venderam o imóvel da presente Matrícula a JOSÉ DE FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, RG-SP nº 13.283.982, CPF-MF nº 023.769.378-09, residente e domiciliado na Chácara Santa Idalina, em Valparaíso, e, NILTON CESAR FREITAS, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, RG-SSP-SP nº 19.401.785, CPF-MF nº 077.762.988-75, residente e domiciliado na Chácara Santa Idalina, município de Valparaíso.- Valor: Cz\$400.000,00.- Cz\$398.041,57 (Valor da terra nua).- Imóvel cadastrado no MIRAD sob nº 607.150.001.767-4.- área total 9,7 ha.- Fração mín. parc.2,0 ha.- Mód. Fiscal 0,32, digo, 30,0. Nº de mód. fiscais 0,32.- Valor da terra nua tributado: Cz\$398.041,57.-

O Oficial Substituto,

*Carvalho*

Av. 5-M/4003.- Valparaíso, 21 de março de 2.002.- Procedo a esta averbação nos termos do requerimento datado de 18 de março de 2.002, firmado pelo interessado adquirente Jurandir da Silva Castro, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 13.283.966, inscrito no CPF-MF sob nº 023.528.618-45, residente e domiciliado na Avenida 9 de Julho, nº 449, nesta

.....(CONTINUA NA FICHA Nº 02).....

147  
F

MATRÍCULA Nº 4003 - PÁGINA 003 DE 011

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
4.003FOLHA  
02SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO E ANEXOS OFICIAL  
DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VALPARAÍSO

VALPARAÍSO, 11 DE ABRIL DE 1.985

.....(TRANSPORTE DE FLS. 01Vº).....  
 cidade de Valparaíso-SP, para ficar constando que o co-proprietário **NILTON CESAR FREITAS** casou-se, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **SIRLÊNE MOIZÉS DE FREITAS** (que em solteira assinava Sirlêne Moizés), brasileira, natural de Palestina-SP, nascida aos 07 de maio de 1.968, filha de **Orácio Moizés** e **dona Divina Alves da Silva Moizés**, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 19.999.194, inscrita no CPF-MF sob nº 067.474.678-33, cujo casamento realizou-se no dia 15 de julho de 1.989, com assento de casamento sob nº 1.792, lavrado às fls. 100, do Livro nº B-30, do Registro Civil das Pessoas Naturais, deste distrito, município e comarca de Valparaíso-SP, tudo conforme faz prova a Certidão de Casamento acima referida.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso-SP, aos vinte e um (21) dias do mês de março do ano de dois mil e dois (2.002).- Eu,

(José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado responsável pelo expediente, digitei, conferi e subscrevi. Pela averbação: emolumentos: R\$6,47; custas: R\$1,75; Ipesp: R\$1,29; Reg. Civil: R\$0,32; total: R\$9,83.- Guia nº 055/2.002.-

**R. 6-M/4003.-** Valparaíso, 21 de março de 2.002.- Por escritura pública de compra e venda datada de 17 de dezembro de 2.001, lavrada pelo Tabelião de Notas desta Comarca de Valparaíso-SP, Bel. Hélio Rodrigues Kosaki, no Livro nº 072, páginas 351/353, os proprietários **JOSÉ DE FREITAS**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 13.283.982, inscrito no CPF-MF sob nº 023.769.378-09, residente e domiciliado na Rua Comendador Geremias Lunardelli, nº 495, nesta cidade de Valparaíso-SP; e, **NILTON CESAR FREITAS**, agricultor, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 19.401.785, inscrito no CPF-MF sob nº 077.762.988-75, assistido por sua mulher **SIRLENE MOIZES DE FREITAS**, do lar, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 19.999.194, inscrita no CPF-MF sob nº 067.474.678-33, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 15 de julho de 1.989, com assento de casamento sob nº 1.792, lavrado às fls. 100, no livro nº B-30, do registro Civil deste município de Valparaíso-SP, residentes e domiciliados na Rua Francisco Iarossi, nº 67, nesta cidade de Valparaíso-SP, **venderam** o imóvel descrito na presente matrícula número 4.003 a **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG-SSP-

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA  
4.003FOLHA  
02  
VERSO

(TRANSPORTE DO ANVERSO).....

SP nº 13.283.966, inscrito no CPF-MF sob número 023.528.618-45, casado com **MARIA CRISTINA CARVALHO E SILVA CASTRO** (brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 10.400.972, inscrita no CPF-MF sob nº 036.919.638-46), sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 13 de abril de 1985, com assento de casamento sob nº 1.195, lavrado às fls. 103, do livro nº B-27, do registro Civil deste município de Valparaíso-SP, residente e domiciliado na Avenida 9 de Julho, nº 449, nesta cidade de Valparaíso-SP.- **Valor: R\$20.000,00 (vinte mil reais).**- **Valor da terra nua:** declarado para fins de recolhimento do ITR, relativo ao exercício de 2.001: R\$10.000,00, o qual atualizado pela UFESP importa em R\$10.701,93.- **Condições:** Constou-se da escritura que o preço certo e ajustado da venda e compra, de R\$20.000,00 (vinte mil reais), os outorgantes vendedores confessaram já haver recebido do outorgado comprador, em moeda corrente do país, e, de cuja importância deram ao mesmo comprador plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nunca mais o repetir; e que, destarte, os outorgantes vendedores transferiram de vez, de ora em diante toda a posse, domínio, direitos e ações que sobre o imóvel vinha exercendo, para que do mesmo o comprador use, goze e livremente disponha, como bem e melhor lhe aprouver, obrigando-se os vendedores por si, seus herdeiros e sucessores a fazer a venda sempre válida, lícita e eficaz, na forma da lei, e a responderem pela evicção de direito.- Pelos outorgantes vendedores foi declarado na escritura, sob as penas da lei, que na qualidade de pessoas físicas e produtores rurais, não estão equiparados a empresa, nem sujeitos ao recolhimento de contribuições devidas à Previdência Social, não estando obrigados à apresentação da Certidão Negativa de Débitos (CND) para com o INSS, e, declararam ainda, sob responsabilidade civil e criminal, que não há contra si, nenhum feito ajuizado, por ações reais ou pessoais que envolva o imóvel transacionado, apresentando naquele ato, em cumprimento à Lei Federal nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240, de 09 de setembro de 1986, certidão de propriedade, provando a inexistência de ônus e alienações, com inteiro teor da matrícula do imóvel em forma reprográfica, expedida em 19/11/2001 por este Registro de Imóveis de Valparaíso-SP, bem como Certificado de Cadastro expedido pelo INCRA (CCIR 1998/1999), com taxas de serviços cadastrais liquidadas, bem como comprovantes de pagamento do ITR dos exercícios de 1997, 1998, 1999, 2000 e 2001.- Pelo outorgado comprador Jurandir da Silva Castro foi dito na escritura o seguinte: que aceitava a mesma, tal como redigida, em todos os seus expressos termos; que o imposto sobre transmissão "inter-

(CONTINUA NA FICHA Nº 03).....

148  
K

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
03

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO E ANEXOS OFICIAL  
DO REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VALPARAÍSO

VALPARAÍSO, 11 DE ABRIL DE 2002

.....(TRANSPORTE DE FLS. 02V°).....  
vivos" devido pela transação, no valor de R\$400,00 (quatrocentos reais), foi devidamente recolhido aos cofres da Prefeitura Municipal de Valparaíso, conforme guia de recolhimento autenticada mecanicamente em 12/12/2001, pela agência local do Banco Banespa S/A, sob nº "BNC0311 12Dez2001 159 400,00RD 017".- O imóvel da presente matrícula encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, sob nº 613010.005118-7, com as seguintes discriminações: Nome do Imóvel: Sítio Oliveira; Nome do declarante: José de Freitas; área total (ha): 4,8; área registrada (ha): 4,8; Mód. Rural (ha): 10,0; Nº Mód. Rurais: 0,40; Mód. Fiscal (ha): 30; Nº Mód. Fiscais: 0,16; Fração min. parcelamento (ha): 2,0; classificação do imóvel: minifundio; tudo conforme consta da escritura e do certificado de cadastro do INCRA relativo aos exercícios 1998/1999, ora apresentado. Apresentado, no ato deste registro, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do imóvel, relativo aos exercícios de 1.998/1999, expedido pelo INCRA.- Apresentado, ainda, no ato deste registro, o comprovante de entrega da Declaração para imposto sobre a propriedade territorial rural - ITR, relativo ao exercício de 2.001, acompanhado da guia DARF comprobatória do pagamento do referido imposto em relação ao exercício de 2.001; bem como os comprovantes de quitação do ITR relativamente aos exercícios anteriores de 1.997, 1.998, 1.999 e 2.000.- Número do imóvel na Receita Federal: 1340626-4.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos vinte e um (21) dias do mês de março do ano de dois mil e dois (2.002).- Eu,

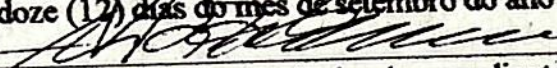
(José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado responsável pelo expediente, digitei, conferi, subscrevi e assino. Pelo registro: emolumentos: R\$243,42; custas: R\$65,72; Ipesp: R\$48,68; Reg. Civil: R\$12,17; total: R\$369,99.- Guia nº 055/2002.-----

**R. 7-M/4003.-** Valparaíso, 12 de setembro de 2.003.- Cumprindo ao determinado no r. Mandado de Registro de Penhora datado de 07 de agosto de 2.003, assinado pela MM. Juíza de Direito desta Comarca de Valparaíso-SP, Exma. Sra. Dra. Daniele Mendes, expedido dos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, feito nº 1.239/2002, movida por **CELSO ROBERTO BERTECHINI**, brasileiro, casado, agropecuarista, portador do RG nº 6.527.809-  
(CONTINUA NO VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

MATRÍCULA  
4.003FOLHA  
03  
VERSO

## (TRANSPORTE DO ANVERSO)

4-SSP-SP, e CPF/MF nº 659.219.418-91, residente e domiciliado na Rua Siqueira Campos, nº 1.750, Jardim Stábile, em Birigui-SP, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, brasileiro, casado, corretor de imóveis, portador da cédula de identidade RG nº 13.283.966-SSP/SP, e CPF/MF nº 023.528.618-45, residente e domiciliado na Rua Nove de Julho, nº 449, CEP 16.880-000, em Valparaíso-SP, em trâmite perante o E. Juízo de Direito desta comarca de Valparaíso-SP e Cartório do Ofício Judicial respectivo, apresentado a este cartório imobiliário por pessoa interessada, procedo ao registro da **P E N H O R A** de parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) do imóvel constante da presente matrícula nº 4.003, constituído de uma propriedade rural consistente em um lote de terra com a área de 4,84 hectares, equivalentes a 2 (dois) alqueires, encravada na Fazenda Fortaleza, no município de Valparaíso-SP, para assegurar o pagamento da dívida na importância de R\$52.825,31 (cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e um centavos).- Constou-se do Auto de Penhora e Depósito datado de 26 de maio de 2.003, que feita a penhora, foi depositado em mãos e poder do executado, que aceitou o encargo e prometeu ser fiel depositário e não abrir mãos do referido bem sem ordem expressa do MM. Juiz de Direito do feito. Valor da causa: R\$52.825,31 (cinquenta e dois mil, oitocentos e vinte e cinco reais e trinta e um centavos).- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos doze (12) dias do mês de setembro do ano de dois mil e três (2.003).- Eu,  (José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado, responsável pelo expediente, digitei e subscrevi.- Pelo registro: emolumentos: R\$54,06; custas: R\$15,36; Ipesp: R\$11,38; Reg. Civil: R\$2,85; Tribunal de Justiça: R\$2,85; total: R\$86,50.- Guia nº 172/2003.-//////////

**R. 8-M/4003.**- Valparaíso, 04 de fevereiro de 2.009.- Na conformidade com a Certidão Judicial de nº 155/2008, datada de 13 de outubro de 2.008, extraída dos autos da Ação de Reclamação Trabalhista, processo nº 00931-2006-061-15-00-0 RT, em que figura exequente **OSMAR ANTÔNIO DA SILVA**, brasileiro, vendedor ambulante, portador do RG-SSP-SP nº 4.349.380-4, do CPF nº 312.243.188-20, da CTPS nº 006.444 - série 154-SP, filho de José Antônio da Silva e Joana Elízia de Souza, nascido em 05/05/1941, natural de Marília-SP, residente e domiciliado na Rua Gastão Vidigal, nº 154, na cidade de Araçatuba-SP, casado em 09-08-1965, em regime

(CONTINUA NA FICHA Nº 04)

149  
F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SP

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
04

VALPARAÍSO, 11 DE ABRIL DE 1985

(TRANSPORTE DE FLS. 03Vº)

de comunhão universal de bens, com Jacira Valério da Silva, nascida em Rubiácea-SP, portadora do RG-SSP-SP nº 11.712.360, e do CPF nº 061.677.668-35; e como executados **GRANDE HOTEL ARAÇATUBA LTDA - ME**, inscrita no CNPJ sob o nº 73.127.912/0001-00, estabelecida na Rua Floriano Peixoto, nº 120, 10º andar, em Araçatuba-SP; **ANDRÉIA CARVALHO E SILVA CASTRO**, brasileira, solteira, natural de Valparaíso-SP, nascida em 29/09/1984, empresária, portadora do CPF nº 309.695.808-43, e do RG-SSP-SP nº 33.641.373-7, residente e domiciliada na Rua José Theodoro de Lima, nº 390, na cidade de Araçatuba-SP; e, **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, brasileiro, empresário, natural de Valparaíso-SP, portador do CPF nº 023.528.618-45, e do RG-SSP-SP nº 12.283.966, casado sob o regime da separação de bens com Maria Cristina Carvalho Silva Castro, portadora do RG nº 10.400.972-X-SSP-SP e do CPF nº 036.919.638-46, residente e domiciliado na Rua José Theodoro de Lima, nº 390, na cidade de Araçatuba-SP, em trâmite pelo E. Juízo da 2ª Vara do Trabalho de Araçatuba-SP, Juíza do Trabalho Elen Zoraide Módolo Jucá, cuja certidão foi subscrita pela Diretora de Secretaria Isabel de Lourdes Zequin Menques, procedo ao registro da **PENHORA** de parte ideal correspondente a 10% (dez por cento) do imóvel rural da presente matrícula nº 4.003, consistente de uma propriedade rural constituída de um lote de terra com a área de 4,84 hectares, equivalentes a 2,00 alqueires, encravada na Fazenda Fortaleza, neste distrito, município e comarca de Valparaíso.- Valor do bem penhorado: Constatou-se da Certidão nº 155/2008 que o imóvel foi avaliado, quando da efetivação da penhora, em sua totalidade, em R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), e em sua parte ideal correspondente a 10% (dez por cento), em R\$15.000,00 (quinze mil reais).- A penhora foi efetivada em 13 de agosto de 2.008 (*Auto de Penhora e Avaliação*), em cumprimento ao Mandado nº 204/2008; tendo constado da certidão referida que na mesma data da penhora, foi nomeado depositário do bem o terceiro executado, Jurandir da Silva Castro, e intimado da penhora, conforme o constante de fls. 138, seu cônjuge Maria Cristina Carvalho Silva Castro.- Consta ainda da Certidão nº 155/2008, extraída dos autos acima em 13 de outubro de 2.008, que: **O valor da condenação é de R\$ 8.013,38 (em 30.06.2008).**- Data da penhora: 13 de agosto de 2.008.- Juíza do Trabalho, Elen Zoraide Módolo Jucá.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos quatro (04) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e nove (2.009).- Eu,

*[Assinatura]* (José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado, responsável pelo expediente, subscrevi.-.....

..... (CONTINUA NO VERSO) .....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

*[Assinatura]*

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
04  
VERSO

..... (TRANSPORTE DO ANVERSO).....

**Av. 9-M/4.003.-** Valparaíso-SP, 25 de fevereiro de 2.011.- Procedo a esta averbação para ficar constando que em cumprimento ao r. Mandado de Cancelamento de Registro de Penhora, datado de 11 de fevereiro de 2.011, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 0104266-60.2002.8.26.0651, movida por **CELSO ROBERTO BERTECHINI** em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, que tramita perante a E. 1ª Vara Judicial desta comarca de Valparaíso-SP, mandado expedido pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca, Exmo. Sr. Dr. Marcelo Yukio Misaka, foi determinado o cancelamento da penhora realizada sobre a parte ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel objeto da presente matrícula, objeto do registro nº **7 (sete)** supra, ficando, portanto, **CANCELADA a penhora e respectivo registro nº 7 (sete) na presente matrícula nº 4.003.**- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso-SP, aos vinte e cinco (25) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e onze (2.011).- Eu, *Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario* (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: R\$31,36; Estado: R\$8,91; Ipesp: R\$ 6,60; Registro Civil: R\$1,65; Tribunal de Justiça: R\$1,65; total: R\$50,17. Guia nº 040/2011. (Prot. nº 30.896).

**Av. 10-M/4.003.-** Valparaíso-SP, 18 de outubro de 2.011.- Na conformidade com a Certidão Judicial nº 368/2011, datada de 10 de agosto de 2.011, extraída dos autos da Ação Trabalhista, processo nº 729/2005, em que figura como reclamante **IVETE DE AQUINO**, brasileira, casada, lavadeira, portadora da CTPS nº 99.535, série 240, CPF-MF nº 273.407.538-50, RG-SSP-SP nº 35.055.742-1, filha de Maria Cristoroli de Aquino, residente e domiciliada na Rua Francisco Rondon, nº 374, nesta cidade de Valparaíso-SP, e como reclamado **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, brasileiro, empresário, portador do RG-SSP-SP nº 12.283.966, e CPF-MF nº 023.528.618-45, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **Maria Cristina Carvalho e Silva Castro**, com assento de casamento sob nº 1.195, lavrado às fls. 103, do Livro nº B-27, do Registro Civil deste município de Valparaíso-SP, residentes e domiciliados na Rua José Theodoro de Lima, nº 390, na cidade de Araçatuba-SP, em trâmite pela 3ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, procedo à averbação da **P E N H O R A de parte ideal correspondente a 10% (dez por cento) sobre o imóvel rural objeto da presente matrícula nº 4.003**, consistente de um lote de terra com a área de 4,84 hectares, equivalente a 2 alqueires, encravado na Fazenda Fortaleza, neste distrito, município e comarca de Valparaíso-SP.- Valor do bem penhorado: O imóvel foi avaliado em sua totalidade, em R\$350.000,00, e sua parte ideal correspondente a 10%, em R\$35.000,00.- Consta da certidão judicial acima referida, que a penhora foi efetivada em 18 de março de 2.011, bem como que em 05 de abril de 2.011, o executado foi devidamente cientificado da penhora, e foi nomeado como depositário, e que em cumprimento do disposto no parágrafo único do art. 669, do CPC, em 13 de abril de 2.011, foi intimada da penhora a cõnjuge do executado, Sra. Maria Cristina Carvalho e Silva Castro.- **Valor da condenação: R\$24.557,55**, atualizado até 31.03.2011.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso-SP, aos dezoito (18) dias do mês de outubro do ano de dois mil e onze (2.011).- Eu, *Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario* (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- (Prot. nº 32.842).-.....

..... (CONTINUA NA FICHA Nº 05).....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

150  
F

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SP

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
05

VALPARAÍSO, 11 DE ABRIL DE 1.985

.....(TRANSPORTE DE FLS. 04Vº).....

**Av. 11-M/4.003.**- Valparaíso-SP, 29 de novembro de 2.012.- Na conformidade com o documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento nº 6/2009 da E. C.G.J., publicado no D.O.E. de 14/04/2009, Penhora Online protocolo nº PH 000021801, consistente em Certidão de Penhora datada de 30 de outubro de 2.012, emitida pelo escrivão/diretor da 1ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Sr. Andre de Castilho Jacinto, extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 1400.09.2007, em que figura como exequente **ROSALI SILVA DE OLIVEIRA NUNES**, CPF nº 117.444.578-59, e como executados **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, CPF nº 023.528.618-45; **ANDRÉIA CARVALHO E SILVA CASTRO**, CPF nº 309.695.808-43; e **GRANDE HOTEL ARAÇATUBA LTDA**, CNPJ nº 73.127.912/0001-00, procedo à averbação da PENHORA realizada sobre 100% do imóvel objeto da presente matrícula nº 4.003, de propriedade do executado Jurandir da Silva Castro e sua mulher Maria Cristina Carvalho e Silva Castro, de acordo com o auto/termo de penhora datado de 24/09/2012, tendo sido nomeado como fiel depositário o Sr. Jurandir da Silva Castro.- **Valor da Dívida: R\$10.971,93.**- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso-SP, aos vinte e nove (29) dias do mês de novembro do ano de dois mil e doze (2.012).- Eu, Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario, oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Os ~~emolumentos~~ custas e demais contribuições serão pagos a final, conforme item 1.7 das Notas Explicativas, da Tabela II, de Registro de Imóveis.- (Prot. nº 35.952).-.....

**Av. 12-M/4.003.**- Valparaíso-SP, 28 de julho de 2.014.- Procedo a esta averbação em cumprimento ao r. Mandado de Levantamento de Penhora e Cancelamento de Inscrição sob nº 388/2013, datado de 05/07/2013, expedido pelo MM. Juiz da 3ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Exmo. Sr. Dr. Maurício Takao Fuzita, acompanhado do Ofício nº 238/2013, expedido pelo mesmo magistrado na mesma data, com o respeitável "cumpra-se" do MM. Juiz de Direito desta comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando Baldi Marchetti, datado de 11/07/2014, extraídos do Processo nº 72900-48.2005, no qual figuram como exequente **IVETE DE AQUINO**, e como executado **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, que tramitou perante a 3ª Vara do Trabalho de Araçatuba-SP, para que a averbação nº **10 (dez) na presente matrícula nº 4.003 e respectiva penhora, fiquem CANCELADAS**, em virtude de decisão proferida em 11/06/2013, por meio da qual foi determinado o cancelamento da inscrição.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario, oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: ~~Emolumentos: R\$162,51~~; Estado: R\$46,20; Ipesp: R\$34,21; Registro Civil: R\$8,55; Tribunal de Justiça: R\$8,55; total: R\$260,02.- Guia nº 137/2014.- (Prot. nº 38.265, de 14/07/2014).-..

**Av. 13-M/4.003.**- Valparaíso-SP, 28 de julho de 2.014.- Procedo a esta averbação em cumprimento ao r. Mandado de Levantamento de Penhora e Cancelamento de Inscrição sob nº 040/2014, datado de 26/06/2014, expedido pelo MM. Juiz da 1ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Exmo. Sr. Dr. Adhemar Prisco da Cunha Neto, acompanhado do Ofício nº 308/2014, expedido pelo mesmo magistrado na mesma data, com o respeitável "cumpra-se" do MM. Juiz de Direito desta comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando .....(CONTINUA NO VERSO).....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ; liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPi.

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
05  
VERSO

..... (TRANSPORTE DO ANVERSO).....  
Baldi Marchetti, datado de 11/07/2014, extraídos do Processo nº 0001400-09.2007.5.15.0019, no qual figuram como exequentes ROSALI SILVA DE OLIVEIRA NUNES, e como executados GRANDE HOTEL ARAÇATUBA LTDA e OUTROS, que tramitou perante a 1ª Vara do Trabalho de Araçatuba-SP, para que a averbação nº 11 (onze) na presente matrícula nº 4.003 e respectiva penhora, fiquem **CANCELADAS**, em virtude de decisão proferida em 21/11/2013, por meio da qual foi determinado o cancelamento da inscrição.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, [assinatura] (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficiala titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: R\$155,58; Estado: R\$44,22; Ipesp: R\$32,75; Registro Civil: R\$8,19; Tribunal de Justiça: R\$8,19; total: R\$248,93.- Guia nº 137/2014.- (Prot. nº 38.266, de 14/07/2014).-.....

**Av. 14-M/4.003.** Valparaíso-SP, 24 de setembro de 2.014. **CANCELAMENTO DE PENHORA:** Procedo a esta averbação nos termos do Ofício nº 423/2014, datado de 29/07/2014, expedido e assinado pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Exma. Sra. Dra. Alcione Maria dos Santos Costa Gonçalves, extraído do Autos da Ação de Reclamação Trabalhista, Processo nº 00931-2006-061-15-00-0 RT, movida por OSMAR ANTONIO DA SILVA, em face de GRANDE HOTEL ARAÇATUBA LTDA - ME, ANDRÉIA CARVALHO E SILVA CASTRO e JURANDIR DA SILVA CASTRO, cujo ofício contem o respeitável "cumpra-se" do MM. Juiz de Direito desta comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando Baldi Marchetti, datado de 09/09/2014, para que a penhora registrada sob nº 8 (oito) na presente matrícula nº 4.003 fique **CANCELADA**, em razão da determinação contida no Despacho datado de 30/06/2014, da Exma. Sra. Dra. Alcione Maria dos Santos Costa Gonçalves, MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, [assinatura] (Daniela Idalino Dantas), substituta da registradora, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: R\$121,97; Estado: R\$34,66; Ipesp: R\$25,68; Registro Civil: R\$6,42; Tribunal de Justiça: R\$6,42; total: R\$195,15.- Guia nº 178/2014.- (Prot. nº 38.438, de 09/09/2014).-.....

**R. 15-M/4.003.** Valparaíso-SP, 07 de novembro de 2.014. **COMPRA E VENDA:** Por Escritura Pública de Compra e Venda datada de 02 de outubro de 2.014, lavrada no Tabelião de Notas desta comarca de Valparaíso-SP, no Livro nº 110, páginas 132/134, os proprietários **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, agropecuarista, portador do RG-SSP-SP nº 13.283.966 e do CPF-MF nº 023.528.618-45, e sua mulher **MARIA CRISTINA CARVALHO E SILVA CASTRO**, do lar, portadora do RG-SSP-SP nº 10.400.972 e do CPF-MF nº 036.919.638-46, ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, casamento realizado no dia 13/04/1985, conforme certidão extraída do termo nº 1.195, lavrado às fls. 103, do Livro nº B-27, do Registro Civil de Valparaíso-SP, residentes e domiciliados na Rua Afonso Pena, nº 320, Centro, em Araçatuba-SP, **venderam** o imóvel objeto da presente matrícula nº 4.003 a **THIAGO AUGUSTO SILVA DOMINGUES**, brasileiro, empresário, portador do RG-SSP-SP nº 32.725.832-9 e do CPF-MF nº 215.055.568-99, casado com **ADRIANA MATARUGO RODRIGUES DOMINGUES**, brasileira, co-  
..... (CONTINUA NA FICHA Nº 06).....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPi.

151  
F

MATRÍCULA Nº 4003 - PÁGINA 011 DE 011

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SP

MATRÍCULA  
4.003

FOLHA  
06

11 DE ABRIL 1.985  
VALPARAÍSO, DE DE

..... (TRANSPORTE DE FLS. 05V°).....  
 merciante, portadora do RG-SSP-SP nº 34.076.535-5 e do CPF-MF nº 301.163.968-06, sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, casamento realizado no dia 13/11/2004, conforme certidão extraída do termo nº 3.249, lavrado às fls. 257/v, do Livro nº B-36, do Registro Civil de Valparaíso-SP, residente e domiciliado na Rua Japão, nº 16, Centro, em Valparaíso-SP, e **JOSÉ DOMINGUES FILHO**, brasileiro, separado judicialmente, aposentado, portador do RG-SSP-SP nº 3.170.194 e do CPF-MF nº 335.035.088-72, residente e domiciliado na Rua Eduardo Geralde, nº 68, em Valparaíso-SP, pelo preço certo e ajustado de **R\$150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**, dos quais R\$100.000,00 foi pago pelo comprador Thiago Augusto Silva Domingues, e R\$50.000,00 pago pelo comprador José Domingues Filho, cuja importância total os outorgantes vendedores confessaram já haver recebido anteriormente deles compradores, em moeda corrente do país, contada e achada exata, da qual deram plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nunca mais se repetir. - Condições: O imóvel objeto da presente matrícula foi adquirido pelos compradores na seguinte proporção: O comprador **THIAGO AUGUSTO SILVA DOMINGUES, 66,667%** do imóvel, e o comprador **JOSÉ DOMINGUES FILHO, 33,33%** do imóvel. - Consta da escritura ora registrada que o imposto sobre transmissão "inter-vivos" devido, no valor total de R\$3.000,00, foi devidamente recolhido em 01/10/2014, conforme guia de ITBI (doc. nº 2024132200), emitida pelo Departamento Tributário da Prefeitura Municipal de Valparaíso, e quitada junto o Banco Santander S/A, agência 0293. - Valor Venal do Imóvel: Valor do imóvel declarado para fins de recolhimento do ITR, no corrente exercício de 2.014: R\$180.000,00, para uma área total de 4,8 hectares. - Apresentados, no ato deste registro, o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, relativo aos exercícios de 2006/2007/2008/2009, bem como a Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida eletronicamente pela Secretaria da Receita Federal em 14/08/2014, válida até 10/02/2015, com o código de controle sob nº 37A3/E87A.9A40.8348, comprobatória da quitação do ITR relativamente ao imóvel, acompanhada do Recibo de Entrega e respectiva Declaração do ITR, relativos ao corrente exercício de 2.014. - O referido é verdade e dou fé. - Eu, (Daniela Idalino Dantas), substituta da registradora, digitei, conferi, subscrevi e assino. - Pelo registro: Emolumentos: R\$913,10; Estado: R\$259,51; Ipesp: R\$192,23; Registro Civil: R\$48,06; Tribunal de Justiça: R\$48,06; total: R\$1.460,96. - Guia nº 210/2014. - (Prot. nº 38.560, de 10/10/2014). - .....

**Av. 16-M/4.003.** Valparaíso-SP, 07 de novembro de 2.014. **DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL:** Procedo a esta averbação nos termos da mesma escritura pública de compra e venda que objetivou o registro nº 15 supra, para ficar constando que o imóvel rural objeto da presente matrícula nº 4.003, passou a denominar-se: "**CHÁCARA 2 IRMÃOS**". - O referido é verdade e dou fé. Eu, (Daniela Idalino Dantas), substituta da registradora, digitei, conferi, subscrevi e assino. - Pela averbação: Emolumentos: R\$12,59; Estado: R\$3,58; Ipesp: R\$2,65; Registro Civil: R\$0,66; Tribunal de Justiça: R\$0,66; total: R\$20,14. - Guia nº 210/2014. - (Prot. nº 38.560, de 10/10/2014). - .....

CERTIDÃO  
 MARIANGELA GASPARELLI CONCEIÇÃO APOLINÁRIO, Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de VALPARAÍSO - SP., CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa à alienação e ônus além do que consta da presente matrícula.  
 Último ato: AV. 16

\*\*\*\*\* VALORES COBRADOS \*\*\*\*\*

OFICIAL.....	25,37
ESTADO.....	7,21
IPESP.....	5,34
SINORES.....	1,34
TRIB. JUST.....	1,34
IMPOSTO MUNICIPAL.....	1,26
<b>T O T A L</b> .....	<b>&gt; R\$ 41,86</b>

Relação nº 072/2015  
 Emitida às 16:59:43

VALPARAÍSO, 17 DE ABRIL DE 2015

ASSINADA DIGITALMENTE POR :  
 MARIANGELA GASPARELLI CONCEIÇÃO APOLINÁRIO - OFICIAL TITULAR

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS  
 Para efeitos exclusivamente Notariais. Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPi.





LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO E ANEXOS  
DA COMARCA DE VALPARAÍSOMATRÍCULA  
6.726FOLHA  
01

VALPARAÍSO, 02 DE OUTUBRO DE 2.001

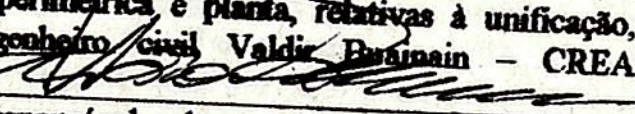
**MATRÍCULA Nº 6.726.- DATA:** 02 de outubro de 2.001.-**IMÓVEL:** Imóvel urbano.-**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil (antiga Rua Goitacazes), esquina com a Rua Eduardo Benez (antiga Rua Minas Gerais), em Valparaíso-SP.

**CARACTERIZAÇÃO:** "UM TERRENO constituído pela metade exata do lote nº 5 (cinco), e pelos lotes nºs. 6 (seis), 9 (nove) e 10 (dez), e, partes dos lotes nºs. 7 (sete) e 8 (oito), da quadra nº 40 (quarenta), nesta cidade, distrito, município e comarca de Valparaíso-SP, medindo e confrontando em sua integridade: 24,00 (vinte e quatro) metros na frente fazendo divisa com o alinhamento da Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil (antiga Rua Goitacazes); 69,20 m. (sessenta e nove metros e vinte centímetros) nos fundos, divisando com os lotes nºs. 12 (doze), 13 (treze), 15 (quinze) e 16 (dezesesseis); 76,00 (setenta e seis) metros de um lado, divisando com a Rua Eduardo Benez (antiga Rua Minas Gerais), e, pelo outro lado por uma linha irregular, formada de 7 (sete) segmentos, partindo do alinhamento da Rua Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil (antiga Rua Goitacazes), segue-se adentrando ao terreno em linha reta com uma distância de 40,00 (quarenta) metros divisando com remanescente do lote nº 5 (cinco); daí vira noventa graus à esquerda e segue-se em linha reta com uma distância de 45,20 m. (quarenta e cinco metros e vinte centímetros), fazendo divisa com remanescente do lote nº 5 (cinco) e lotes nºs. 4 (quatro) 3 (três) e 2 (dois); daí vira noventa graus à direita, e segue-se em linha reta na distância de 16,00 (dezesesseis) metros, divisando com remanescente do lote nº 7 (sete); daí vira novamente noventa graus à direita e segue-se em linha reta com uma distância de 21,20 m. (vinte e um metros e vinte centímetros), divisando com remanescente do lote nº 8 (oito); daí vira noventa graus à esquerda e segue-se em linha reta com uma distância de 10,00 (dez) metros, divisando com remanescente do lote nº 8 (oito); daí vira noventa graus à esquerda e segue-se em linha reta com uma distância de 21,20 m. (vinte e um metros e vinte centímetros), divisando com remanescente do lote nº 8 (oito), e, finalmente vira noventa graus à direita e segue-se em linha reta com uma distância de 10,00 (dez) metros, divisando com remanescente do lote nº 8 (oito), até encontrar a linha dos fundos, encerrando a área de 3.239,20 (três mil duzentos e trinta e nove vírgula vinte) metros quadrados".- **Proprietário:**

**JURANDIR DA SILVA CASTRO**, brasileiro, agropecuarista, portador da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 13.283.966, inscrito no CPF-MF sob nº 023.528.618-45, casado com **MARIA CRISTINA CARVALHO E SILVA**  
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA  
6.726FOLHA  
01  
VERSO

## (TRANSPORTE DO ANVERSO)

**CASTRO** (brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG-SSP-SP nº 10.400.972, inscrita no CPF-MF sob nº 036.919.638-46), sob o regime da comunhão parcial de bens, no dia 13 de abril de 1.985, com assento de casamento sob nº 1.195, lavrado às fls. 103, do livro B-27, do Registro Civil deste município de Valparaíso-SP, residente e domiciliado na Avenida Nove de Julho, nº 449, nesta cidade de Valparaíso, Estado de São Paulo.- Registros anteriores: Matrícula nº 6.644, de 19 de dezembro de 2.000, e Matrículas nºs. 6.724 e 6.725, ambas desta data, 02 de outubro de 2.001, todas deste Registro de Imóveis de Valparaíso, por ~~UNIFICAÇÃO~~ constante da escritura pública de compra e venda datada de 06 de setembro de 2.001, lavrada no Tabelião de Notas desta Comarca de Valparaíso-SP, no Livro nº 072, páginas 076/080, cuja unificação foi devidamente aprovada pela Prefeitura Municipal de Valparaíso, conforme Certidão nº 0176/01, expedida pela Prefeitura Municipal de Valparaíso em 30 de julho de 2.001; ficando arquivada nesta serventia descrição perimétrica e planta, relativas à unificação, ambas de responsabilidade do engenheiro civil Valdir Duatmain - CREA 0600626351.- O preposto designado:  (José Donizetti Rodrigues Kosaki), responsável pelo expediente, digitei, conferi e subscrevi.-

**R. 1-M/6726.**- Valparaíso, 18 de fevereiro de 2.005.- Cumprindo ao determinado na ordem judicial contida no r. despacho proferido pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca de Valparaíso, Exmo. Sr. Dr. Marcelo Augusto Oliveira em 09 de novembro de 2.004, na Carta Precatória registrada no Juízo de Direito de Valparaíso sob nº 603/04, extraída dos autos de EXECUÇÃO DE SENTENÇA feito nº 021.03.002789-7/001, em que figuram como exequêntes **GERALDO DOS REIS e OUTROS**, e como executado **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, em trâmite perante o E. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas, Estado de Mato Grosso do Sul, apresentado a este registro imobiliário por pessoa interessada, procedo ao registro da **PENHORA** do imóvel da presente matrícula nº 6.726, consistente de um terreno constituído pela metade exata do lote nº 5 (cinco), e pelos lotes nºs. 6, 9 e 10 (seis, nove e dez), e partes dos lotes nºs. 7 e 8 (sete e oito), da quadra nº 40 (quarenta), nesta cidade, município e comarca de Valparaíso-SP, localizado com frente para o alinhamento da Rua

(CONTINUA NA FICHA Nº 02)

153  
9

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

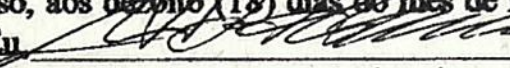
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SP

MATRÍCULA  
6.726

FOLHA  
02

VALPARAÍSO, 02 DE OUTUBRO DE 2.001

(TRANSPORTE DE FLS. 01V°)

*Dr. Allyrio de Figueiredo Brasil, contendo 3.239,20 metros quadrados, para assegurar o pagamento de condenação, cuja ação de execução de sentença possui o valor de R\$100.000,00 (cem mil reais).- Consta-se do Auto de Penhora e Depósito datado de 16 de novembro de 2.004 que deixou-se de intimar o executado da penhora e do depósito, em virtude d o mesmo e sua mulher terem mudado para Araçatuba-SP.- Valor da causa: R\$100.000,00 (cem mil reais).- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos dezito (18) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e cinco (2.005).- Eu  (José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado, responsável pelo expediente, digitei e subscrevi.- Pelo registro: emolumentos: R\$62,57; custas: R\$17,79; Ipeap: R\$13,18; Reg. Civil: R\$3,29; Tribunal de Justiça: R\$3,29; total: R\$100,12.- Guia n° 033/2005.-*

**R. 2-M/6726.**- Valparaíso, 13 de fevereiro de 2.008.- Em cumprimento ao r. Mandado de Registro de Penhora datado de 19 de julho de 2.005, expedido e assinado pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. José Daniel Dinis Gonçalves, extraído dos autos da *Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, feito n° 1.569/2003, movida por MARIA INÊS PEREIRA CARRETO, brasileira, casada, advogada, RG-SSP-SP n° 13.027.327, CPF n° 044.544.968-38, residente na Rua Agostinho Pugina, n° 111, Jardim Morumbi, nesta cidade de Valparaíso-SP, em face de MARIA CRISTINA CARVALHO E SILVA CASTRO, em trâmite pelo E. Juízo de Direito desta Comarca de Valparaíso-SP e Cartório do Ofício Judicial respectivo, e na conformidade com o Termo de Penhora datado de 04 de maio de 2.004, procedo ao registro da **PENHORA do imóvel da presente matrícula n° 6.726**, situado nesta cidade, distrito, município e comarca de Valparaíso-SP, de propriedade da executada Maria Cristina Carvalho e Silva Castro, portadora do RG-SSP-SP n° 10.400.972-X, e do CPF-MF n° 036.919.638-46, e seu marido Jurandir da Silva Castro, residente e domiciliada na Rua Francisco Braga, n° 126, Jardim Bandeirantes, na cidade de Araçatuba, Estado de São Paulo, imóvel devidamente descrito no r. mandado e no termo de penhora respectivo com todos os característicos e confrontações constantes da presente matrícula, para assegurar o pagamento do débito no valor de R\$26.036,86, constante do r. mandado, atualizado até 23/08/2003.- A penhora foi reduzida a termo às fls. 33 dos autos em 04/05/2004, tendo sido nomeada a executada Maria Cristina Carvalho e Silva Castro para o encargo de depositária judicial do bem, com a advertência de indisponibilidade do bem até a solução final da lide.- Valor da causa: R\$26.036,86.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos treze (13) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e*

(CONTINUA NO VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPl.

MATRÍCULA  
6.726

FOLHA  
02

(TRANSPORTE DO ANVERSO)

oito (2.008).- Eu, José Donizetti Rodrigues Kosaki (José Donizetti Rodrigues Kosaki), preposto designado, responsável pelo expediente, subscrevi.- Pelo registro da penhora: emolumentos: R\$70,01; custas: R\$19,90; Ipesp: R\$14,74; Reg. Civil: R\$3,68; Trib. de Just.: R\$3,68; total: R\$112,01.- Guia nº 029/2008.-//

**Av. 3-M/6.726.-** Valparaíso-SP, 27 de outubro de 2.010.- Procedo a esta averbação em cumprimento à determinação contida na Carta Precatória expedida aos 12 de maio de 2.010, distribuída e registrada na 1ª Vara Judicial desta comarca de Valparaíso sob nº 1219/2010 em 02/09/2010, extraída dos autos da Ação de Procedimento Ordinário nº 021.03.002789-7, movida por Geraldo dos Reis contra Jurandir da Silva Castro, em trâmite perante o E. Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Três Lagoas-MS, cujo "Cumpra-se" foi exarado pelo Exmo Juiz de Direito deste Juízo deprecado de Valparaíso-SP, Sr. Dr. Marcelo Yukio Misaka, servindo a precatória como mandado para o levantamento da penhora que recaiu sobre o imóvel da presente matrícula nº 6.726, ficando, portanto, **CANCELADA a penhora e respectivo registro nº 1 (um) na presente matrícula nº 6.726.**- Acompanham a carta precatória a cópia da inicial, da r. sentença que determinou o levantamento da penhora e o r. despacho do Juízo deprecado datado de 15 de setembro de 2.010.- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso, aos vinte e sete (27) dia do mês de outubro do ano de dois mil e dez (2.010). Eu, Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular digital, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: R\$29,51; Estado: R\$8,38; Ipesp: R\$6,21; Registro Civil: R\$1,55; Tribunal de Justiça: R\$1,55; total: R\$47,20.- Guia nº 200/2010.- (Prot. nº 29.904).-.....

**Av. 4-M/6.726.-** Valparaíso-SP, 04 de fevereiro de 2.013.- Na conformidade com o documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento nº 6/2009 da E. C.G.J., publicado no D.O.E. de 14/04/2009, Penhora Online protocolo nº PH 000025002, consistente em Certidão de Penhora datada de 09 de janeiro de 2.013, emitida pelo escrivão/diretor da 1ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Sr. Andre de Castilho Jacinto, extraída dos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo nº 1109.67.2011, em que figura como exequente **CRISTIANA RODRIGUES DA SILVA**, CPF nº 278.113.758-85, e como executados **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, CPF nº 023.528.618-45; **DIONE DA SILVA ARAÇATUBA ME**, CNPJ nº 04.487.953/0001-87; e **DIONE DA SILVA**, CPF nº 312.721.188-00, **procedo à averbação da PENHORA realizada sobre 100% do imóvel objeto da presente matrícula nº 6.726**, de propriedade do executado Jurandir da Silva Castro e sua mulher Maria Cristina Carvalho e Silva Castro, de acordo com o auto/termo de penhora datado de 21/11/2012, tendo sido nomeado como fiel depositário o Sr. Jurandir da Silva Castro.- **Valor da Dívida: R\$1.227,84.**- O referido é verdade e dou fé.- Valparaíso-SP, aos quatro (04) dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e treze ..... (CONTINUA NO VERSO).....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

154  
F

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE VALPARAÍSO - SP

MATRÍCULA 6.726 FOLHA 03

VALPARAÍSO, 02 DE OUTUBRO DE 2001

..... (TRANSPORTE DO ANVERSO).....  
(2.013).- Eu, Paula (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Os emolumentos, custas e demais contribuições serão pagos a final, conforme item 1.7 das Notas Explicativas, da Tabela II, de Registro de Imóveis.- (Prot. n° 36.160).-.....

**Av. 5-M/6.726.**- Valparaíso-SP, 22 de novembro 2.013.- Nos termos da Certidão para Averbação de Penhora datada de 13 de novembro de 2.013, extraída dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, Processo n° 0100736-43.2005.8.265.0651, controle n° 186/2005, movida por **ANA REGINA GULINELI**, residente na Avenida Campos Sales, n° 637, Centro, em José Bonifácio-SP, CPF-MF n° 070.552.958-40, RG-SSP-SP n° 11.229.189, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, residente na Rua José Teodoro de Lima, n° 390, São João, em Araçatuba-SP, CPF-MF n° 023.528.618-45, RG-SSP-SP n° 13.283.966, em trâmite perante a E. 1ª Vara Judicial desta Comarca de Valparaíso-SP, procedo à averbação da **PENHORA** realizada sobre o imóvel objeto da presente matrícula n° 6.726, de propriedade do executado.- Conforme constou do Auto de Penhora e Avaliação datado de 15/02/2013, o imóvel penhorado foi avaliado em R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).- **Valor da Causa:** R\$126.675,26.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Paula (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: R\$152,99; Estado: R\$43,76; Ipesp.: R\$32,42; Registro Civil: R\$8,10; Tribunal de Justiça: R\$8,10; total: R\$246,37.- Guia n° 222/2010.- (Prot. n° 37.416, de 14/11/2013).-.....

**Av. 6-M/6.726.**- Valparaíso-SP, 29 de abril 2.014.- Nos termos do Mandado de Averbação de Penhora datado de 17 de março de 2.013, expedido e assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando Baldi Marchetti, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal - IPTU/Imposto Predial e Territorial Urbano, Processo n° 0101732-70.2007.8.26.0651, controle 115/2007, movida pela **FAZENDA MUNICIPAL DE VALPARAÍSO**, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, portador do RG-SSP-SP n° 13.283.966, e do CPF n° 023.528.618-45, em trâmite perante a E. 1ª Vara Judicial desta Comarca de Valparaíso-SP, **procedo à averbação da PENHORA realizada sobre o imóvel objeto da presente matrícula n° 6.726**, de propriedade do executado e sua mulher Maria Cristina Carvalho e Silva Castro.- Conforme constou do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 17/07/2013, o imóvel penhorado foi avaliado em R\$323.920,00.- **Valor da Causa:** R\$1.792,00 (atualizado até 03/05/2007).- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Paula (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Os emolumentos e demais contribuições serão pagos a final, conforme item 1.7 das Notas Explicativas, da Tabela II, de Registro de Imóveis.- (Prot. n° 37.953, de 09/04/2014).-.....

**Av. 7-M/6.726.**- Valparaíso-SP, 28 de julho de 2.014.- Procedo a esta averbação em cumprimento ao r. Mandado de Levantamento de Penhora e Cancelamento de Inscrição sob n° 095/2013, datado de 11/04/2013, expedido e assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito desta Comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando Baldi Marchetti, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal - IPTU/Imposto Predial e Territorial Urbano, Processo n° 0101732-70.2007.8.26.0651, controle 115/2007, movida pela **FAZENDA MUNICIPAL DE VALPARAÍSO**, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, portador do RG-SSP-SP n° 13.283.966, e do CPF n° 023.528.618-45, em trâmite perante a E. 1ª Vara Judicial desta Comarca de Valparaíso-SP, **procedo à averbação da PENHORA realizada sobre o imóvel objeto da presente matrícula n° 6.726**, de propriedade do executado e sua mulher Maria Cristina Carvalho e Silva Castro.- Conforme constou do Auto de Penhora, Depósito e Avaliação datado de 17/07/2013, o imóvel penhorado foi avaliado em R\$323.920,00.- **Valor da Causa:** R\$1.792,00 (atualizado até 03/05/2007).- O referido é verdade e dou fé.- Eu, Paula (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficial titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Os emolumentos e demais contribuições serão pagos a final, conforme item 1.7 das Notas Explicativas, da Tabela II, de Registro de Imóveis.- (Prot. n° 37.953, de 09/04/2014).-.....  
..... (CONTINUA NO VERSO).....

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

K

MATRÍCULA  
6.726

FOLHA  
03  
VERSO

.....(TRANSPORTE DO ANVERSO).....  
 sinado pelo MM. Juiz da 1ª Vara do Trabalho da comarca de Araçatuba-SP, Exmo. Sr. Dr. Adhemar Prisco da Cunha Neto, acompanhado do Ofício nº 183/2013, expedido pelo mesmo magistrado na mesma data, com o respeitável "cumpra-se" do MM. Juiz de Direito desta comarca de Valparaíso-SP, Exmo. Sr. Dr. Fernando Baldi Marchetti, datado de 10/07/2014, extraídos do Processo nº 0001109-67.2011.5.15.0019, no qual figuram como exequente CRISTIANA RODRIGUES DA SILVA, e como executados JURANDIR DA SILVA CASTRO, DIONE DA SILVA ARAÇATUBA ME e DIONE DA SILVA, que tramitou perante a 1ª Vara do Trabalho de Araçatuba-SP, para que a averbação nº 4 (quatro) na presente matrícula nº 6.726 e respectiva penhora, fiquem CANCELADAS, em virtude de decisão proferida em 13/03/2013, por meio da qual foi determinado o cancelamento da inscrição.- O referido é verdade e dou fé.- Eu, [assinatura] (Mariangela Gasparelli Conceição Apolinario), oficiala titular, digitei, conferi, subscrevi e assino.- Pela averbação: Emolumentos: ~~R\$43,80~~; Estado: R\$12,45; Ipesp: R\$9,22; Registro Civil: R\$2,31; Tribunal de Justiça: R\$2,31; total: R\$70,09.- Guia nº 137/2014.- (Prot. nº 38.264, de 14/07/2014).-.....

CERTIDÃO

MARIANGELA GASPARELLI CONCEIÇÃO APOLINARIO, Oficiala de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de VALPARAÍSO - SP., CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, não havendo qualquer alteração relativa à alienação e ônus além do que consta da presente matrícula.  
 Último ato: AV. 07

\*\*\*\*\* VALORES COBRADOS \*\*\*\*\*

OFICIAL.....: 25,37  
 ESTADO.....: 7,21  
 IPESP.....: 5,34  
 SINOREG.....: 1,34  
 TRIB. JUST.....: 1,34  
 IMPOSTO MUNICIPAL.....: 1,26  
 T O T A L ----- > R\$ 41,86  
 Relação nº 072/2015  
 Emitida às 16:58:41

VALPARAISO, 17 DE ABRIL DE 2015

ASSINADA DIGITALMENTE POR :  
 MARIANGELA GASPARELLI CONCEIÇÃO APOLINÁRIO - OFICIAL TITULAR

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS  
 Para efeitos exclusivamente  
 Notariais. Item 15, "c", cap.  
 XIV das Normas de Serviço.

155  
/F

A/C: Requerido JURANDIR DA SILVA CASTRO

Rua: Afonso Pena, 320 - Araçatuba/SP - (18) 3624-4020

Processo: 0000787-65.2013.8.26.0651 - Carta Precatória Cível

Foro de Valparaíso - 1ª Vara

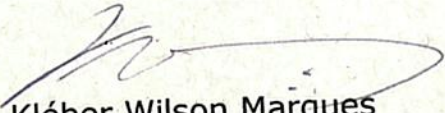
**KLÉBER WILSON MARQUES**, Engenheiro Agrônomo, CREA-SP 5060576070, portador do documento RG. 21.792.357 SSP/SP e CPF 253.335.068-09, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação supracitada, onde a requerente **ANDRE AVELINO PIRES DA SILVA E MARIA DE LOURDES SILVA DIAS** propôs **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, venho mui respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, manifestar-se nos seguintes termos:

3. Em atendimento ao exposto no Artigo 431-A, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1963, alterada pela Lei nº 10.358, de 27 de dezembro de 2001, venho por meio desta, comunicar o **INÍCIO DOS TRABALHOS PERICIAIS** para o dia 17 de Abril de 2015, partindo defronte ao FORUM da cidade e comarca de Valparaíso, sito Rua Padre Mauro Eduardo s/nº, Centro - Valparaíso-SP; **às 8:00 horas** com destino à vistoria aos imóveis objetos da Perícia (fração ideal de 50% dos imóveis das matrículas 4.003 e 6.726 );
4. Havendo interesse no acompanhamento dos trabalhos periciais, bem como indicação de quem de vosso interesse para tanto, favor providenciar o comparecimento no local e horário determinados.

Assim, mui respeitosamente expus a Vossa Senhoria minhas iniciais considerações sobre a realização desta Perícia.

Atenciosamente;

Araçatuba-SP, 13 de abril de 2.015.

  
 Kléber Wilson Marques  
 Engenheiro Agrônomo  
 CREA-SP 5060576070  
 Perito Nomeado  
 (18)3608-3325 /98112-0076  
[kw.marques@terra.com.br](mailto:kw.marques@terra.com.br)

End. Comercial: Rua Cristiano Olsen, 887 - Araçatuba-SP



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.





A/C: Ruy Fernandes - Advogado do Requerente

Rua: Estácio de Sá, 186 - Araçatuba/SP - (18) 3624-2662

Processo: 0000787-65.2013.8.26.0651 - Carta Precatória Cível

Foro de Valparaíso - 1ª Vara

**KLÉBER WILSON MARQUES**, Engenheiro Agrônomo, CREA-SP 5060576070, portador do documento RG. 21.792.357 SSP/SP e CPF 253.335.068-09, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação supracitada, onde a requerente **ANDRE AVELINO PIRES DA SILVA E MARIA DE LOURDES SILVA DIAS** propôs **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, venho mui respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, manifestar-se nos seguintes termos:

1. Em atendimento ao exposto no Artigo 431-A, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1963, alterada pela Lei nº 10.358, de 27 de dezembro de 2001, venho por meio desta, comunicar o **INÍCIO DOS TRABALHOS PERICIAIS** para o dia 17 de Abril de 2015, partindo defronte ao FORUM da cidade e comarca de Valparaíso, sito Rua Padre Mauro Eduardo s/nº, Centro – Valparaíso-SP; **às 8:00 horas** com destino à vistoria aos imóveis objetos da Perícia (fração ideal de 50% dos imóveis das matrículas 4.003 e 6.726 );
2. Havendo interesse no acompanhamento dos trabalhos periciais, bem como indicação de quem de vosso interesse para tanto, favor providenciar o comparecimento no local e horário determinados.

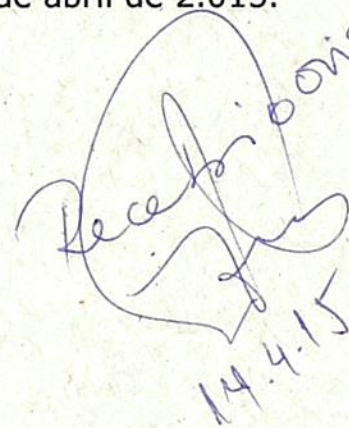
Assim, mui respeitosamente expus a Vossa Senhoria minhas iniciais considerações sobre a realização desta Perícia.

Atenciosamente;

Araçatuba-SP, 13 de abril de 2.015.



Kléber Wilson Marques  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP 5060576070  
Perito Nomeado  
(18)3608-3325 /98112-0076  
[kw.marques@terra.com.br](mailto:kw.marques@terra.com.br)



End. Comercial: Rua Cristiano Olsen, 887 – Araçatuba-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

156  
F



A/C: Marcos Henrique Sarti - Advogado do Requerido

Processo: 0000787-65.2013.8.26.0651 - Carta Precatória Cível

Foro de Valparaíso - 1ª Vara

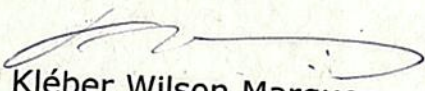
**KLÉBER WILSON MARQUES**, Engenheiro Agrônomo, CREA-SP 5060576070, portador do documento RG. 21.792.357 SSP/SP e CPF 253.335.068-09, Perito Judicial, nomeado nos autos da ação supracitada, onde a requerente **ANDRE AVELINO PIRES DA SILVA E MARIA DE LOURDES SILVA DIAS** propôs **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**, em face de **JURANDIR DA SILVA CASTRO**, venho mui respeitosamente, à presença de Vossa Senhoria, manifestar-se nos seguintes termos:

3. Em atendimento ao exposto no Artigo 431-A, da Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1963, alterada pela Lei nº 10.358, de 27 de dezembro de 2001, venho por meio desta, comunicar o **INÍCIO DOS TRABALHOS PERICIAIS** para o dia 19 de Abril de 2015, partindo defronte ao FORUM da cidade e comarca de Valparaíso, sito Rua Padre Mauro Eduardo s/nº, Centro - Valparaíso-SP; **às 8:00 horas** com destino à vistoria aos imóveis objetos da Perícia (fração ideal de 50% dos imóveis das matrículas 4.003 e 6.726 );
4. Havendo interesse no acompanhamento dos trabalhos periciais, bem como indicação de quem de vosso interesse para tanto, favor providenciar o comparecimento no local e horário determinados.

Assim, mui respeitosamente expus a Vossa Senhoria minhas iniciais considerações sobre a realização desta Perícia.

Atenciosamente;

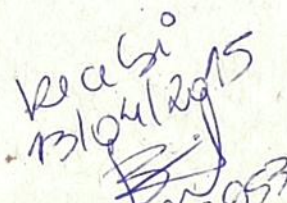
Araçatuba-SP, 13 de abril de 2.015.

  
Kléber Wilson Marques  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP 5060576070

Perito Nomeado  
(18)3608-3325 /98112-0076

[kw.marques@terra.com.br](mailto:kw.marques@terra.com.br)

End. Comercial: Rua Cristiano Olsen, 887 - Araçatuba-SP

Recebido  
13/04/2015  


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

157  
F



158  
/F**REQUERIMENTO DE APRESENTAÇÃO DE DOCUMENTOS PARA  
CONCLUSÃO DE PERICIA JUDICIAL**


PROCESSO nº 0000787-65.2013.8.26.0651

REGISTRO SOB CONTROLE Nº 734/2013

A/C Sr. Jurandir da Silva Castro

KLÉBER WILSON MARQUES, infra-assinado, engenheiro agrônomo registrado no CREA/SP sob nº 5060576070, perito judicial cadastrado, e nomeado nos autos supra de PENHORA E AVALIAÇÃO, tendo como exequente MARIA DE LOURDES SILVA DIAS e OUTROS, e executado JURANDIR DA SILVA CASTRO; vem com muito acatamento à honrada presença de Vossa Senhoria, requerer o que segue:

1. No dia 17/04/2015, teve início os trabalhos periciais previstos para a conclusão de determinação judicial, que tem por objetivo a realização das avaliações de dois imóveis de vossa titularidade. Os trabalhos deveriam ser conduzidos seguindo os princípios da norma NBR 14.653 - 2 e NBR 14.653 - 3, utilizando-se o nível de precisão normal (Grau II) a qual possibilita adequado nível de confiança e precisão na apuração de valores aos bens em avaliação. Contudo, quando da vistoria realizada no imóvel sob matrícula nº 6.726, constatou-se que este não se tratava de um terreno urbano, como descrito em sua respectiva matrícula, sendo verificado que sobre o terreno existe um empreendimento hoteleiro, assim entende-se que para a adequada avaliação seria importante a mudança na sistemática inicialmente prevista, pois a norma técnica mais adequada para a avaliação trata-se da NBR 14.653 - 4: Avaliação de Bens Parte 4: Empreendimentos, mediante o conteúdo da respectiva norma técnica, para a conclusão dos trabalhos perícias, assim, venho por meio desta requerer cópia dos documentos a seguir relacionados:





159  
/F

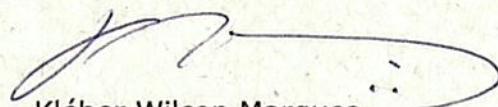
- a. Cópia do alvará e licença de funcionamento;
- b. Cópia da planta baixa registrada na Prefeitura Municipal;
- c. Orçamento de despesas pré-operacionais;
- d. Orçamentos de Investimentos;
- e. Cronogramas Físicos-Financeiros;
- f. Planos de desenvolvimento (expansões e ampliações previstas);
- g. Pesquisas e estudos de mercado;
- h. Fluxo Operacional do empreendimento;
- i. Balanços e balancetes analíticos;
- j. Relatórios gerenciais de desempenho, incluindo as receitas e despesas;
- k. Projeções de desempenho;
- l. Análises anteriores de viabilidade técnica e econômico-financeira.

Mediante o exposto, em função da complexidade das análises necessárias, estudo de documentos e peças técnicas, a fim de concluir à avaliação requerida, de maneira a atender os elementos básicos da NBR 14.653 - 4, e que são necessárias à conclusão dos trabalhos, venho por meio desta requerer a apresentação dos itens anteriormente descritos no prazo de 5 dias uteis, para que seja possível a conclusão e protocolo do Laudo de Avaliação Pericial.

Mediante o exposto, requer o deferimento do pedido.

Atenciosamente;

Araçatuba, 07 de Maio de 2015.



Kléber Wilson Marques  
CREA/SP 5060576070  
Engenheiro Agrônomo

9  
07/05/2015







**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**92221220150812803**

**1. Responsável Técnico**

**KLEBER WILSON MARQUES**

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada:

RNP: **2603656406**

Registro: **5060576070-SP**

Registro:

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Jurandir da Silva Castro**

Endereço: **Rua EDUARDO BENEZ**

Complemento: **MATRÍCULA 6726**

Cidade: **Valparaíso**

Contrato:

Valor: **R\$ 5.750,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **17/04/2015**

Tipo de Contratante: **Pessoa Física**

Bairro: **CANGUÇU**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **023.528.618-45**

Nº: **75**

CEP: **16880-000**

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Rua Eduardo Benez**

Complemento: **Matricula 6726**

Cidade: **Valparaíso**

Data de Início: **17/04/2015**

Previsão de Término: **15/06/2015**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **Jurandir da Silva Castro**

Bairro: **Canguçu**

UF: **SP**

Nº: **75**

CEP: **16880-000**

Código: **1**

CPF/CNPJ: **023.528.618-45**

Endereço: **Rua Eduardo Benez**

Complemento: **Matricula 6726**

Cidade: **Valparaíso**

Data de Início: **01/04/2015**

Previsão de Término: **15/06/2015**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Proprietário: **Jurandir da Silva Castro**

Bairro: **Canguçu**

UF: **SP**

Nº: **75**

CEP: **16880-000**

Código: **1**

CPF/CNPJ: **023.528.618-45**

**4. Atividade Técnica**

**Consultoria**

**1**

**Perícia**

**Laudo**

**Edificação**

**Edificação**

**Alvenaria**

**Alvenaria**

Quantidade

Unidade

**3239,20000**

**metro quadrado**

**3239,20000**

**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

**Serviços de perícia para avaliação de dois imóveis (rural e urbano) sob matrícula n. 4.003 e n. 6.726, em acordo com determinação judicial; referentes ao processo sob N° 0000787-65.2013.8.26.0651.**

**6. Declarações**

**Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.



161  
F

7. Entidade de Classe

4 - ARAÇATUBA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DA ALTA NOROESTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Araçatuba* de *Junho* de *15*  
Local data

KLEBER WILSON MARQUES - CPF: 253.335.068-09

Jurandir da Silva Castro - CPF/CNPJ: 023.528.618-45

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confex.org.br](http://www.confex.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 67,68

Registrada em: 11/06/2015

Valor Pago R\$ 67,68

Nosso Numero: 92221220150812803

Versão do sistema

Impresso em: 12/06/2015 09:46:49

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ESTELLA FERREIRA MARTINEZ, liberado nos autos em 08/09/2022 às 15:08. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0014208-20.2005.8.26.0032 e código OST2anPI.

**A/C: PODER JUDICIÁRIO – Comarca de Valparaíso – 1ª Vara Judicial**

Ref.: Processo nº 0000787-65.2013.8.26.0651

Classe – Assunto: Carta Precatória Cível – Diligências

Exequente: Maria de Lourdes Silva Dias e outro

Executado: Jurandir da Silva Castro

**EXMº DR. JUÍZ DE DIREITO DA COMARCA DE VALPARAÍSO**

KLÉBER WILSON MARQUES, infra-assinado, engenheiro agrônomo registrado no CREA/SP sob nº 5060576070, perito judicial cadastrado, e citado nos autos supra de DESPEJO/EXECUÇÃO, tendo sido notificado por meio de Carta Precatória Aparentada - Precatória nº 032.01.2005.014208-7; que trata de solicitação por parte dos exequentes para que seja realizada devolução de parte dos honorários recebidos, vem com muito acatamento à honrada presença de Vossa Excelência, esclarecer o que segue:

- 1º. Inicialmente foram solicitados a realização dos trabalhos destinados a avaliação de parte ideal de dois imóveis registrados sob matrículas nº 4.003 e nº 6.726, que seriam de propriedade do requerido;
- 2º. Como descrito no item "3" do Laudo Pericial, **"o imóvel rural sob matrícula nº 4.003, não mais pertence ao Réu, pois como pode ser constatado no Registro R. 15-M/4.003, descrito na Matrícula nº 4.003 (Anexo), datado de 07 de novembro de 2.014; mediante o respectivo registro imobiliário o imóvel foi vendido aos Srs. Thiago Augusto Silva Domingues e José Domingues Filho"**, fato este que impossibilitou o acesso ao interior do imóvel para o cumprimento do mandato;
- 3º. Com relação aos honorários, para a realização dos trabalhos foi estimado a necessidade de 21 (vinte e uma) horas de trabalhos, mais os valores estimado das despesas referente à locomoção, em virtude da pesquisa de valores e visita ao imóvel avaliando e aos demais imóveis utilizados na pesquisa de valores; ART; cópias de documentos; taxas e emolumentos que completariam o valor de **R\$ 5.750,00 (cinco mil, setecentos e**

651 FUPV.16.00006400-9 050816 1541 20