



SÃO PAULO

DI
Mue

JUIZO DE DIREITO DA _____ OFICIO JUDICIAL CIVIL DA COMARCA DE CAFELÂNDIA

5 vols

01 Vara Única
Fórum de Cafelândia

I VOLUME

104.01.0000.001400.0000000
Foro de Cafelândia / Vara Única



0001192-45.2003.8.26.0104

02358/2003

*LIV*RET*

Classe : Ação Civil Pública
 Assunto principal : Atos Administrativos
 Competência : Fazenda Pública Estadual
 Valor da ação : R\$ 24.000,00
 Volume : 1/9
 Reqte : **Ministerio Publico do Estado de Sao Paulo**
 Advogado : Jose Maria Alves de Souza Spagnuolo (OAB: 69117/SP) e outro
 Reqdos : **Antonio da Silva Rosa e outros**
 Advogados : Cristiane Lopes Nonato Guidorzi (OAB: 190616/SP) e outros
 Distribuição : Livre - 31/07/2003 16:43:24
 2003/000800
 Titular 01

11
 111
 1111
 11
 11
 11
 111111
 JOLO

V.
V. Única

AUTUAÇÃO

Em _____ de _____ de _____

autuo neste Ofício _____

que segue(m) e lavro este termo)

Eu, *Maria Marchi* _____), Escr., subscr

REG. SOB nº **800/03**

LIVRO nº _____ - Fls. _____

05 AGO 2003



5886605/9



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Paulo Roberto

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA COMARCA DE CAFELÂNDIA/SP

Oficial de Justiça Mauro de Jesus

O representante do **MINISTÉRIO PÚBLICO** infra-assinado, no exercício de suas atribuições legais, com fundamento nos artigos 37 e 129, III, da Constituição Federal; artigo 5º da Lei nº 7.347/85; artigo 25 IV "a" da Lei 8.625/93; artigo 103, VIII da Lei Estadual 734/93; Lei 8.429/92, bem como dos artigos 282 e s. do Código de Processo Civil, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência propor a presente **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, com o rito ordinário, objetivando a decretação de nulidade de contrato e aplicação de sanções decorrentes da prática improbidade administrativa, geradora de enriquecimento ilícito, lesão ao erário público e violação aos princípios da administração pública, em relação a:

ANTÔNIO DA SILVA ROSA, brasileiro, casado, ex-prefeito de Guarantã, residente e domiciliado na rua Luciano Dizaró, nº 513, Jd. Luciana, cidade de Guarantã, nesta comarca de Cafelândia;

D. morreu - 975
PAULO ROBERTO GUIDORZI, O A B/SP 52.593 brasileiro, casado, com escritório na rua Armando Campos Salles, nº 307, 2º andar, cj 206, telefone (016) 353-6148, cidade de Taquaritinga;

filho
ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, O.A.B. 16647, brasileiro, solteiro, advogado, com escritório na rua Guinetti Grassi, n. 255, Bl. 04, apto. 404, Conjunto Alto Cafezal, Marília;

PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARANTÃ, representada por seus procuradores, localizada na Avenida Altino Cardoso, 156, nesta comarca, pelos fatos e motivos que abaixo seguem.

DOS FATOS

O requerido Antônio da Silva Rosa foi prefeito da cidade de Guarantã no período de 1997/2000, encerrando-se seu mandato por cassação perante a Câmara Municipal em face de várias ilicitudes praticadas. Não obstante, ainda na condição de alcaide e em nome da Prefeitura Municipal, contratou os serviços advocatícios dos também requeridos Paulo Roberto Guidorzi e Alexandre Zanin Guidorzi, para elaborar portarias de procedimentos administrativos contra funcionários públicos, bem como para oferecer respostas em ações de mandado de segurança, acompanhando-os, em ambos os casos, até final decisão.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

23

A justificativa inicial para a contratação fora a necessidade de preparar portaria para procedimento administrativo contra o funcionário Luiz Roberto Umbelino, bem como a propositura de ações perante a Justiça Federal e Estadual, em face da retenção indevida do repasse de 15% destinados à educação, pelo que receberiam R\$ 36.000,00, pagos em 04 parcelas de R\$ 9.000,00.

O argumento utilizado para a inexigibilidade de licitação fora a notória especialização e natureza singular do serviço, além do excesso de serviço na Procuradoria Jurídica do Município.

Cópia do referido contrato, lavrado em 14/04/98, foi juntada às fls. 16/19, notando-se que não existem assinaturas.

Em decorrência, ao que parece, foi realmente elaborada a portaria 32/98 (fls. 13/15), de 27/04/98, para iniciar processo administrativo contra o funcionário Luiz Roberto Umbelino, todavia, conforme certidão de fl. 12, nenhum procedimento foi instaurado em decorrência disso.

Interessante que os nomes dos advogados contratados jamais apareceram no documento.

Sobre a outra finalidade da contratação, qual seja, a propositura de ações na Justiça Federal e Estadual para liberação dos 15% da verba relativa à educação, também há certidão da prefeitura informando que não existe qualquer documento comprovando a propositura de tais ações, até porque elas efetivamente não foram propostas.

Surgiu, então, o seguinte quadro: o contrato elaborado não foi assinado; a portaria de instauração de procedimento administrativo não foi seguida de qualquer procedimento e, por fim, nenhuma ação judicial foi proposta.

Até aí tudo bem, não fosse a nota de empenho em favor de Paulo Roberto Guidorzi no valor de 15.000,00 (fl. 72), de 11/05/98, e sem qualquer justificativa.

Aliás, a partir daí iniciou-se uma balbúrdia generalizada no tocante à contratação dos advogados e efetivos pagamentos.

Em relação à nota de empenho n. 1015, no valor de R\$ 15.000,00, foram realizados pagamentos ao réu Paulo Roberto nos valores de R\$ 1.400,00 (11/05/98 - fl. 71), 1.000,00 (18/05/98 - fl. 75) e 1.600,00 (22/06/98 - fl. 79), inexistindo qualquer contrato que justificasse.

Há documento que menciona anulação do empenho original (fl. 73), contudo, não justifica o pagamento de R\$ 4000,00.



03
MSP

Depois, foram emitidas as seguintes notas de empenho:

- 1) 2513 – R\$ 3.000,00, cujos pagamentos foram realizados em 3 parcelas de R\$ 1.000,00 nos dias 09/12/98 (fl. 83), 16/12/98 (fl. 84) e 20/01/99 (fl. 85), inexistindo qualquer contrato justificador, tendo o réu Paulo Roberto recebido tais valores;
- ✕ 2) 2514 – R\$ 3.000,00 (fl. 86), no dia 01/12/98, cujos pagamentos foram realizados em parcelas, havendo registro apenas da 1ª, no valor de 1.000,00 (fl. 89), em 09/12/98, recebido por Paulo Roberto;
- 3) 1448 – R\$ 2.000,00 (fl. 108), no dia 13/07/99, cujo pagamento ocorreu no mesmo dia (fl. 107), recebido por Paulo Roberto;
- 4) 1648 – R\$ 1.000,00 (fl. 103), no dia 02/08/99, cujo pagamento ocorreu no mesmo dia (fl. 102), recebido por Paulo Roberto;
- 5) 1702 – R\$ 6.000,00 (fl. 96), em 16/08/99, cujos pagamentos ocorrem em 03 parcelas de R\$ 2.000,00, efetuados em 09/09/99 (fl. 97) e 17/11/99 (fls. 94/95), recebidos por Paulo Roberto;
- 6) 1902 – R\$ 4.000,00 (fl. 160), no dia 09/09/99, cujos pagamentos ocorrem em 03 parcelas, a primeira de R\$ 1.000,00 em 09/09/99 (fl. 157), a segunda de R\$ 2.000,00, em 14/10/99 (fl. 162) e a terceira de R\$ 1.000,00, em 21/01/00 (fl. 168), recebidas a primeira por Paulo Roberto e as duas últimas por Alexandre;
- ✕ 7) 87 – R\$ 1.000,00 (fl. 112), em 18/01/00, cujo pagamento foi efetuado no mesmo dia para Paulo Roberto (fl. 111).

Foram pagos aos advogados, portanto, a importância de R\$ 24.000,00, pelo menos foi o que se pôde constatar pelos documentos apresentados.

Dos empenhos acima citados, somente os de números 2513, 1448, 1648, 1702 e 1902 são justificados por contratos celebrados entre a prefeitura e os advogados, ressaltando-se que nos três primeiros só figurou Paulo Roberto, enquanto que no último apareceu apenas Alexandre, restando somente o de n. 1702 como ambos contratados.

Assim, relativos aos empenhos 1015, 2514 e 87 sequer há contrato fundamentando.

Mesmo em relação aos demais, a justificativa de notória especialização e natureza singular do serviço nem mesmo existiu, bastando verificá-los.



04
mpd

O contrato que deu origem ao empenho 2513, celebrado com Paulo Roberto, foi para elaborar a portaria de instauração do procedimento administrativo contra o funcionário Geraldo Alves (fl. 87).

O empenho 1448 decorreu de contrato firmado com Paulo Roberto para elaborar duas portarias de procedimento administrativo (fl. 104), provavelmente em relação aos funcionários Luiz Roberto Umbelino e Antônio Carlos de Camargo Paes.

O empenho 1648, igualmente, decorreu de contrato com o mesmo advogado para elaborar uma portaria de procedimento administrativo (fl. 104), provavelmente contra o funcionário Donizete Balbo.

Já o empenho 1702 foi motivado por contrato com Paulo Roberto e Alexandre Zanin para elaborar duas portarias e acompanhar 04 processos, sem qualquer especificação (fls. 98/99), não havendo documentos comprobatórios dos serviços.

Por fim, o empenho 1902 decorreu de contrato assinado com Alexandre Zanin, para acompanhar e responder a 06 mandados de segurança (fls. 158/159), de n. 555/99, 563/99, 639/99, 659/99, 662/99 e 663/99.

Ressalte-se novamente que mesmo em relação aos contratos firmados não há a preocupação sequer de justificar a falta de licitação e até mesmo a suposta excessiva carga de trabalho da procuradoria jurídica do município.

Em relação aos mandados de segurança, foram juntadas cópias das principais peças de quatro deles, que correspondiam a pedidos de anulação das portarias dos procedimentos administrativos impetrados contra os funcionários acima apontados, sendo relevante apontar que todas as ações foram julgadas procedentes, com anulação da portaria por vício da acusação, especialmente por falhas no tocante à descrição de fatos para o exercício da ampla defesa e, se não bastasse isso para demonstrar que os advogados contratados nem mesmo souberam elaborar as portarias, há que se ressaltar que se deixou de recorrer das decisões, como era obrigação contratual, tudo conforme se pode observar às fls. 411/444 (processo 663/99), 445/481 (processo 659/99), 482/527 (processo 555/99) e 528/568 (processo 563/99).

Ainda no tocante aos mandados de segurança, em nenhuma página apareceu o nome do advogado contratado, sabendo-se lá quem foi que elaborou a defesa da prefeitura, o mesmo se podendo dizer das portarias, permitindo-se afirmar, em decorrência, que não há prova de que realizaram os serviços para os quais foram contratados.



05
MPA

Fácil notar, então, a balbúrdia, como já se afirmou.

Primeiro se elaborou contrato que não se cumpriu. Depois se contratou sem qualquer justificativa ou se pagou sem contrato. O serviço prestado foi de má qualidade e isso quando realizado. Porque sem justificativas as portarias, houve necessidade de contratar novamente um dos advogados para defesa delas em juízo, mas sem sucesso.

Notificado Antônio da Silva Rosa para se justificar, acabou ele confessando a improbidade porque confirmou que contratou os advogados por critérios subjetivos de confiança e porque conhecia o trabalho deles na região, com sucesso (fls. 137/141).

Veja-se, então, que não foi notória especialização – que não tinham – diga-se, mas sim confiança meramente.

Além disso, tivesse investigado os advogados, saberiam que na comarca de Garça, por exemplo, respondiam a processo por improbidade, no qual foram condenados juntamente com o prefeito e lá como aqui, sequer realizaram o serviço para o qual foram contratados (fls. 254/310).

Notificações foram remetidas para os advogados, porém, não se preocuparam em trazer quaisquer documentos a respeito ou mesmo esclarecimentos sobre a realização dos serviços (fls. 146/149 e 154/155).

A improbidade que se pretende demonstrar, então, está relacionada à ilegalidade na contratação dos advogados, bem como o descumprimento doloso do contrato, gerando lesão ao patrimônio público, enriquecimento ilícito e ofensa aos princípios da administração.

O exacerbado serviço do Procurador Jurídico, bem como a especialidade dos advogados no ramo de Direito Administrativo, Financeiro e Constitucional, justificou no primeiro momento o contrato com inexigibilidade de licitação, uma vez que realizada para prestação de serviços singulares e conforme parecer do E. Conselheiro do Egrégio Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, Dr. Eduardo Bittencourt Carvalho, publicado no DOE, Sec. I, de 16/6/1994 (fls. 475/476).

Desde o contrato originário, então, já se podia identificar facilmente o dolo dos réus contratantes.

A justificativa do excesso de trabalho da Procuradoria, além de não existir qualquer comprovação, lembrando-se que Guarantã é uma pequena cidade, não era motivo para a contratação dos



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

06
MPO

advogados, visto que o procurador nem mesmo foi indagado a respeito da possibilidade ou não de se realizar os serviços.

Não bastasse, o próprio procurador foi alvo de um dos procedimentos administrativos instaurados, e depois anulado pela Justiça. Além disso, mesmo que tivesse bastante serviço, mas na qualidade de Procurador Jurídico e com a obrigação de defender os interesses da municipalidade, o excesso de serviço não seria óbice para que ele próprio elaborasse as portarias ou acompanhasse os mandados de segurança.

De fato, se concursado para exercer a defesa do Município, cabendo-lhe representá-lo judicial e extrajudicialmente em todos os juízos, instâncias ou Tribunais, jamais poderia alegar excesso de serviço para não fazê-lo. Fosse isso admitido, o mesmo poderiam alegar os Juízes e Promotores, para deixar de desempenhar suas funções.

Estampado, assim, o dolo do Prefeito em contratar os advogados, pois o fez sem necessidade, porque dispunha de profissional concursado para realizar tal tarefa.

No mínimo, seria necessário processo licitatório para escolha de profissional e preço.

Liquidada, assim, não só a argumentação de excesso de serviço do Procurador Jurídico, como também demonstrado o prejuízo que sofreu a Prefeitura, já que quaisquer das providências adotadas pelos advogados tiveram resultado satisfatório, não se olvidando da desnecessidade dos gastos.

Outra justificativa para a contratação fora a inexigibilidade de licitação, sob o argumento da notória especialização e natureza singular do serviço.

Aqui a improbidade foi extrema.

A Constituição Federal, em seu artigo 37, XXI diz o seguinte:

"A administração pública direta, indireta ou fundacional, de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e, também, o seguinte:

...

XXI - ressalvados os casos especificados em legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante



Handwritten signature or initials in the top right corner.

processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações".

A norma constitucional proíbe, assim, a contratação sem licitação, salvo casos estabelecidos em lei.

No caso vertente, é possível eliminar a justificativa de inexigibilidade sob várias argumentações, quais sejam: existência de Procuradoria Jurídica e com especialidade suficiente; falta de comprovação **a priori** da notória especialização; matéria que não exigia notória especialização e, por fim, comprovação fática de falta de notória especialização.

Vamos às fundamentações.

Sobre a existência de procurador já se falou, mas aí está o âmago da questão, pois as portarias, antes de significarem realmente a pretensão de defesa do patrimônio público, significava, sim, perseguição política e, não podendo ser patrocinadas pelo próprio perseguido, era necessário, em decorrência, a contratação de advogados descompromissados com a defesa da municipalidade.

Como se vê, então, por si só tal argumento já seria suficiente para concluir pela ilegalidade da contratação dos advogados.

Existem inúmeras obras doutrinárias de Direito Administrativo no mercado, de fácil acesso, que tratam da matéria versada. Embora realmente alguns temas suscitem dúvidas, como é natural no trabalho interpretativo, isto não quer dizer que não fossem compreensíveis para a imensa maioria dos operadores do direito, quanto mais para o Procurador Jurídico do Município, que tem como objeto de trabalho corriqueiro a análise de questões que envolvem direito administrativo e processual civil.

Em matéria jurídica não há detentor exclusivo do conhecimento, podendo outros profissionais do direito prestar o mesmo serviço.

Quando a lei fala em serviços técnicos de natureza singular, quer-se dizer atividade especial, que por sua natureza e circunstâncias peculiares, o conhecimento e o estudo estejam ao alcance de poucos, que necessitariam, então, de notória especialização.

Evidentemente que não é o caso presente.



OS
MMA

A notória especialização exigida por lei não se caracteriza quando o conhecimento técnico profundo sobre a matéria de um profissional não elimina a possibilidade de outros profissionais demonstrarem conhecimento suficiente para o exercício da atividade que se exige, podendo realizar o serviço também de maneira eficiente.

Na definição da própria lei (artigo 25, § 1º da Lei 8.666/93), considera-se de notória especialização "o profissional ou empresa cujo conceito no campo de sua especialidade, decorrente de desempenho anterior, estudos, experiências, publicações, organização, aparelhamento, equipe técnica, ou de outros requisitos relacionados com suas atividades, permita inferir que o seu trabalho é essencial e indiscutivelmente o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato".

O professor Toshio Mukai, ao comentar o artigo 12 do Decreto-Lei nº 2.300/86, ensina o seguinte:

"O parágrafo único do artigo 12 apresenta pela primeira vez, a nível federal, um conceito de "notório especialização". Trata-se a nosso ver de conceito bastante completo (a lei paulista se limitava a dizer que o profissional ou firma de notória especialização era aquele (a) que fosse sabidamente capaz no campo de sua especialização, não dizendo como se deveria aferir e confirmar essa reconhecida capacidade.

O estatuto exige a comprovação da capacidade, através de atestados de desempenho anterior, publicações, estudos, aparelhamentos, organização, equipe técnica e outros requisitos relativos à atividade que permitam inferir que o trabalho do profissional ou firma seja o mais adequado à execução satisfatória do objeto contratual.

Portanto, a inexigibilidade de licitação não será legal, por muito consagrado que seja o profissional ou reconhecida a firma, se, no processo, não forem juntados aqueles documentos.

Em outros termos, a contratação direta, nesta hipótese, quanto à sua legalidade, dependerá da comprovação objetiva e concreta da notoriedade, e não dos juízos discricionários da autoridade que contratou" (in, "Estatutos Jurídicos de Licitações e Contratos Administrativos", ed. Saraiva, 2ª ed., 1990, p. 24).

No caso em estudo, a especialidade comprovada por desempenho anterior, estudos, publicações, equipe técnica, nunca foi demonstrada.

A essencialidade e a indiscutível maior adequação do trabalho dos advogados para a plena satisfação do objeto do contrato nem de longe chegou sequer a ser tangenciada.



OS
MMA

Tivessem os trabalhos juridicamente possíveis sido realizados pelo Procurador Jurídico o resultado, sem qualquer dúvida, seria melhor que o alcançado pelos advogados contratados, até porque, como já se verificou, resultado positivo algum existiu.

A razão da escolha dos advogados, igualmente, não foi justificada, como deveria. No contrato não há menção de como foi aferida a notória especialização. O requerido Antônio disse que tomou conhecimento dos bons trabalhos de ambos na região, mas não se tem conhecimento de qualquer um deles, sem contar que obra ou publicação de autoria deles se encontra, isso visando justificar a notória especialização. **Sabe-se, contudo, que eles foram processados em outra comarca por atos de improbidade administrativa, e já condenados.**

Como se verifica, não houve a necessária demonstração, por qualquer meio, da notória especialização dos advogados, antes da contratação, de modo que a ilicitude do contrato encontra respaldo também neste sentido.

Aliás, a própria matéria não exigia notória especialização porque o serviço não era de natureza singular.

Na lição de Diogenes Gasparini (DIREITO ADMINISTRATIVO, Ed. Saraiva, 3ª ed., p. 340), por "natureza singular" do serviço há de se entender aquele que é portador de uma tal complexidade que o individualiza e exige, para a sua execução, um profissional ou empresa de especial qualificação. Desse modo, uma defesa junto ao Supremo Tribunal Federal pode ter essa natureza singular, que o ingresso em juízo com um pedido de execução fiscal certamente não tem".

De fato, o que se fez (pelo menos conforme consta do contrato) foi simplesmente a preparação de portarias de instauração de procedimento administrativo visando aplicar sanção disciplinar ao funcionário, e, no caso dos mandados de segurança, prestar informações a respeito da legalidade da instauração das portarias.

Não são, como se verifica, matérias de natureza singular, até porque a justificativa para a punição era trivial, dessas que normalmente aparecem na maioria dos procedimentos instaurados.

Quanto à falta de justificativa de preço não precisa ir longe. Basta verificar que cada uma das portarias tinha o preço de R\$ 1.000,00, valor quiçá pouco menor que o salário mensal do procurador jurídico.

O que Juizes e Promotores não ganham em seis meses de intenso trabalho, oficiando em milhares de processos, os



10
mjo

advogados ganharam para elaborar seis portarias de instauração de procedimentos administrativos e oferecimento de informações em seis mandados de segurança.

Tal observação, contudo, parte do pressuposto de que realizaram o serviço, quando, em verdade, prova alguma há nesse sentido.

Para sacramentar, na prática os advogados não só demonstraram incapacidade técnica como também negligência.

Basta analisar os processos.

Pelo menos quatro das portarias instaurando procedimentos administrativos foram anuladas porque mal elaboradas.

Depois, nem mesmo recurso foi oferecido nas ações de mandado de segurança.

Outro argumento que não pode ser desprezado, no objetivo de demonstrar a ilegalidade e o dolo dos contratantes, foi que no contrato originário existia prazo determinado, e era até o final do daquele ano, cláusula ofensiva à contratação que exigia trabalho de natureza singular e notória especialização do executante, valendo dizer, então, que após este prazo os advogados contratados não teriam mais vínculo com a Prefeitura e com os processos. Perguntar-se-ia, então, quem continuaria promovendo os processos, senão os próprios contratados, visto que somente eles tinham notória especialização?

Evidentemente que a resposta nos leva a duas conclusões: 1) houve dolo dos contratantes, pois sabidamente tinham conhecimento que a cláusula era ilícita; se o contrato era de prazo determinado, não necessitava de notória especialização devendo, em decorrência, a contratação ser licitada.

Mas a questão perde relevância quando se verifica que nos contratos assinados não há menção de nada, mais parecendo um certo "acordo" de amigos.

Pelas razões expostas, o contrato deve ser anulado em função da contratação ilícita, devendo os advogados responderem também em função do descumprimento da avença, como se noticiou exhaustivamente, que provocou enriquecimento ilícito, lesão ao patrimônio público e ofensa aos princípios da administração pública.



V. 1
R. 1

O prefeito, por sua vez, agiu absolutamente conluiado com aqueles, desde a contratação e até a falta de exigência de trabalhos destes.

De fato, os documentos encaminhados à promotoria deixam claro que os serviços dos advogados não eram acompanhados e exigidos, tanto que há dificuldade em se apurar os pagamentos realizados e quais os serviços prestados.

Sobre os processos, sequer houve recurso da decisão, não figurando quaisquer dos advogados como tendo elaborado peça processual neles.

O alcaide não rescindiu o contrato, mesmo diante de seu evidente descumprimento.

DA IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA

Em matéria de improbidade administrativa, a Constituição Federal expressamente consignou, em seu artigo 37, parágrafo 4º, que os **"atos de improbidade administrativa importarão a suspensão dos direitos políticos, a perda da função pública, a indisponibilidade dos bens e o ressarcimento ao erário, na forma e gradação previstos em lei, sem prejuízo da ação penal cabível"**.

Regulamentando citado artigo da Carta Magna, foi editada a Lei 8.429/92, que atualmente se constitui em fonte de Direito material para a fundamentação da caracterização de improbidade, bem como para aplicação das sanções decorrentes.

Os réus, assim, incidiram nas normas específicas de proteção contra a prática de atos de improbidade administrativa, pois suas condutas violaram o disposto no artigo 10 "caput" e incisos I, VIII, XI, XII, bem como artigo 11 "caput" e incisos I e II da citada lei, que estipulam o seguinte:

Art. 10. Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão, dolosa ou culposa, que enseja perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta Lei, e notadamente:

I - facilitar ou concorrer por qualquer forma para a incorporação ao patrimônio particular, de pessoa física ou jurídica, de bens, rendas ou valores integrantes do acervo patrimonial das entidades mencionadas no art. 1º desta lei;



S. de M. P.

VIII - frustrar a licitude do processo licitatório ou dispensá-lo indevidamente;

XI - liberar verba pública sem a estrita observância das normas pertinentes ou influir de qualquer forma para a sua aplicação irregular;

XIII - permitir, facilitar ou concorrer para que terceiro se enriqueça ilicitamente;

Artigo 11. Constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública qualquer ação ou omissão que viole os deveres de honestidade, imparcialidade, legalidade e lealdade às instituições, e notadamente:

I - praticar ato visando fim proibido em lei ou regulamento ou diverso daquele previsto, na regra de competência.

II - retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício;

No que pertine à reparação do dano, dispõe o artigo 5º da Lei o seguinte:

"Ocorrendo lesão ao patrimônio público por ação ou omissão, dolosa ou culposa, do agente ou de terceiro, dar-se-á o integral ressarcimento do dano".

Vê-se, assim, que a conduta praticada pelos réus encontra vedação em lei, pois constitutivas de atos de improbidade administrativa.

O artigo 10 "caput" definiu como lesiva ao patrimônio público, constitutiva de ato de improbidade, dentre outras, a conduta dolosa ou culposa que enseja perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres públicos.

Os contratantes, previamente ajustados e com unidade de propósitos, produziram perda patrimonial porque em função de suas condutas dolosas, deixando de cumprir o contrato, recebendo sem trabalhar, dentre outras falcatruas, impondo à municipalidade um gasto mínimo de R\$ 24.000,00 (vinte e quatro mil reais), que significou perda patrimonial porque nenhum resultado positivo foi alcançado justamente em função da não realização dos serviços na forma contratada, vale dizer, a municipalidade perdeu porque os serviços deixaram de ser realizados ou pelo menos não foram na forma contratada, verdade que se extrai pela análise dos resultados produzidos.



13
m/a

O alcaide, em conluio com os advogados, facilitou e concorreu para a incorporação ao patrimônio dos advogados, de bens públicos.

De fato, as condutas de facilitação e concorrência foram concomitantes. Contratou ilicitamente os advogados e os pagou mesmo sem o cumprimento do contrato, deixando de adotar providências no sentido de recuperar o que foi pago indevidamente.

Violaram, também, o inciso VIII, pois, como exaustivamente foi argumentado, não só contrataram ilicitamente, como também, na melhor das hipóteses, dispensaram dolosamente e indevidamente o necessário procedimento licitatório para contratação dos serviços, face não tratar a matéria de natureza singular e nem mesmo contarem os advogados com notória especialização.

O prefeito, com tais atitudes e sempre agindo em concurso com os contratados, liberou verba pública sem a estrita observância das normas pertinentes, porque além de efetuar os pagamentos por serviço anunciado, mas não prestado, ainda o fez mesmo sabendo que naqueles onde existiu início de realização não foram concluídos pelos advogados.

Derradeiramente, não se tem dúvidas que o prefeito permitiu e facilitou o enriquecimento ilícito dos advogados, pois a prefeitura efetuou pagamentos indevidos em função da contratação ilícita e do não cumprimento do contrato.

As condutas dos réus significaram, ainda, improbidade atentatória aos princípios da Administração Pública.

Aqui necessário ressaltar que toda conduta considerada como ato de improbidade que causa enriquecimento ilícito ou lesão ao erário traz consigo, também, a violação aos princípios que regem a administração pública.

Com efeito, houve ofensa ao princípio da legalidade, haja vista que restou caracterizada a violação dolosa, pelos réus, do regramento legal pertinente, uma vez que se contrataram os advogados já existindo a procuradoria jurídica, e, então, violaram a lei municipal que criou o cargo e respectivas atribuições; bem como se violou o artigo 25, II da Lei 8.666/93, pois se contratou os advogados sem licitação;

Além disso, houve manifesto atentado contra a moralidade administrativa, notadamente no que tange ao dever de honestidade e lealdade.



14
[assinatura]

O mínimo que se pode esperar do administrador público, no exercício das funções inerentes ao seu cargo, é que as desempenhe com honestidade. Aqui, entenda-se probidade, honradez, decência, decoro, dignidade, pudor, etc.

Referido princípio decorre do princípio da moralidade, um dos pressupostos de legitimidade de qualquer ato administrativo.

Hely Lopes Meirelles (obra cit., p.61) ensina que "**moralidade administrativa** constitui, hoje em dia, pressuposto da validade de todo ato da administração pública. Não se trata - diz Hauriou, o sistematizador de tal conceito - da moral comum, mas sim de uma moral jurídica, entendida como "o conjunto de regras de conduta tiradas da disciplina interior da Administração". Desenvolvendo a sua doutrina, explica o mesmo autor que o agente administrativo, como ser humano dotado da capacidade de atuar, deve, necessariamente, distinguir o Bem do Mal, o honesto do desonesto. E, ao atuar, não poderá desprezar o elemento ético de sua conduta. Assim, não terá que decidir somente entre o legal e o ilegal, o justo e o injusto, o conveniente e o inconveniente, o oportuno e o inoportuno, mas também entre o honesto e desonesto. Por considerações de direito e de moral, o ato administrativo não terá que obedecer somente à lei jurídica, mas também à lei ética da própria instituição, porque nem tudo que é legal é honesto, conforme já proclamavam os romanos: **nom omne quod licet honestum est**. A moral comum, remata Hauriou, é imposta ao homem para sua conduta externa; a **moral administrativa** é imposta ao agente público para sua conduta interna, segundo as exigências da instituição a que serve, e a finalidade de sua ação: o bem-comum".

No caso vertente, o réu contratou ilicitamente os advogados, a fim de promover perseguição política aos funcionários que eram seus desafetos, praticando, dolosamente, odiosa improbidade.

De fato, o que mais gera indignação é que sob a justificativa de proteção ao patrimônio público contra supostos atos ilícitos e ímprobos de funcionários, pratica-se atos indecorosos de improbidade, e ainda faz-se propaganda com se tivessem agindo licitamente e preocupado com a defesa dos interessados da coletividade de Guarantã.

Agiram, portanto, os réus com absoluta desonestidade e deslealdade para com a administração pública e, por extensão, aos administrados, em decorrência tanto da contratação ilícita, quanto da inexecução e falta de acompanhamento do objeto da avença.

Mas ainda não terminou.



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

15
MP

O alcaide, agindo em concurso com os demais réus, praticou ato visando fim proibido em lei, porque divorciado do interesse público.

Com efeito, a empreitada que, como se viu, foi criminosa, tinha como meta unicamente o ataque a desafetos políticos sem qualquer preocupação de legalidade das ações, colhendo-se, conseqüentemente, as vantagens políticas decorrentes.

Para atingir tal desiderato, houve contratação absolutamente ilegal, tanto no que tange à necessidade quanto à escolha dos advogados e, ainda, quanto à retribuição pelos serviços prestados.

O fim proibido em lei ficou ainda mais concretizado quando se verificou a inexecução do contrato sem que o alcaide tivesse adotado qualquer providência a respeito, quando deveria.

Por fim, o alcaide deixou de praticar, indevidamente, ato de ofício, visto que, tendo conhecimento da inexecução do contrato, não adotou qualquer providência a que estava obrigado, prevaricando dolosamente no exercício de suas atribuições.

O prefeito tanto deveria rescindir o contrato e interromper imediatamente os pagamentos, como também deveria buscar judicialmente a devolução do valor pago indevidamente, assim como a punição dos contratados. Nada fez, todavia, ou melhor, fez sim e foi o pagamento indevido aos advogados porque com eles agiam em conluio.

Como se verifica, assim, as condutas ilícitas dos réus, que dolosamente violaram as leis aplicáveis, provocaram dano à municipalidade e à sociedade.

Busca-se na presente ação a decretação da nulidade do contrato, bem como a aplicação da sanção de reparação do dano prevista no artigo 12, inciso II da Lei 8.429/92, além das demais sanções cabíveis capituladas neste último dispositivo legal e, em combinação ou subsidiariamente, também as previstas no inciso III da referida norma.

Desta forma, as sanções pleiteadas são o ressarcimento integral do dano, a perda de bens e da função pública, a suspensão dos direitos políticos, o pagamento de multa civil, a proibição de contratação com o poder público ou de recebimento de benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, diretos ou indiretos, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário algum dos réus, tudo dentre os parâmetros estabelecidos.



16
mp

Sobre os parâmetros estabelecidos na lei, dada a natureza da improbidade, sua gravidade e conseqüências, o comportamento doloso dos réus e a necessidade de resposta severa, dentre outros fatores, é de se aplicar as sanções acima do mínimo previsto.

Relativamente à multa civil, cuja natureza é sancionatória, tem ela como base o dano patrimonial ocorrido, no caso de violação às regras contidas no artigo 10 ou, o valor da remuneração percebida pelo agente, no caso da improbidade prevista no artigo 11.

No presente feito, o valor da reparação econômica deve ser exatamente o valor auferido ilicitamente pelos advogados, em prejuízo da municipalidade, qual seja, R\$ 24.000,00, devidamente atualizados desde sua ocorrência e até o efetivo pagamento, com correção pelo índice do INPC-FIPE, mais juros de 1% ao mês.

Referida importância deverá servir de base não só para a sanção de reparação do dano como também para a fixação do cálculo da multa civil, tudo devidamente atualizado até o efetivo recolhimento.

Subsidiariamente e em combinação com as demais sanções do inciso II do artigo 12, o "quantum" de multa civil deverá ter como base a remuneração percebida pelo réu Antônio Da Silva Rosa à época dos fatos, como Prefeito do Município, devidamente atualizada.

DA LEGITIMIDADE ATIVA

Sempre que o patrimônio público for lesado competirá ao Ministério Público o ajuizamento da medida pertinente para a recomposição, nos termos do que preceitua o artigo 129, III, da Constituição Federal:

Ministério Público: "art. 129. São funções institucionais do

I - ...

II - ...

II- promover o inquérito civil e a ação civil pública, para a proteção do patrimônio público e social, do meio ambiente e de outros interesses difusos e coletivos."

E, por força de definição legal, "consideram-se patrimônio público, para os fins referidos neste artigo, os bens e direitos de valor econômico, artístico, estético, histórico ou turístico." / art. 1º, parágrafo 1º, da Lei nº 4.717/65.



17
Rafael

Em nível infraconstitucional, a Lei 7.347/85, no seus artigos 1º e 5º legitimam o Ministério Público a promover a ação civil pública para proteção ao patrimônio público. Igualmente, o artigo 25, inciso IV, letras "a" e "b" da Lei 8.625/93 (Lei Orgânica Nacional do Ministério Público) conferem legitimidade ao "parquet" e o artigo 103, inciso VII da Lei Estadual 734/93 (Lei Orgânica Estadual do Ministério Público), com maior precisão, confere aos seus membros atribuições para promover o inquérito civil e legitimidade para propor ação civil pública, ambos visando a proteção, a prevenção e a reparação dos danos causados ao patrimônio público e social, dentre outros interesses difusos e coletivos.

Finalmente, os artigos 16 e 17, parágrafos § 3º e 4º da Lei 8.429/92 consagram definitivamente a legitimidade ativa do Ministério Público para o ajuizamento de ação civil pública objetivando a proteção do patrimônio público e aplicação de sanções em decorrência de prática de atos de improbidade administrativa.

DA LEGITIMIDADE PASSIVA.

A legitimidade passiva dos réus decorre da lei.

De fato, rezava o artigo 1518 do Código Civil à época, que "os bens do responsável pela ofensa ou violação do direito de outrem ficam sujeitos à reparação do dano causado; e, se tiver mais de um autor a ofensa, todos responderão solidariamente pela reparação".

Já o artigo 1º da lei 8.429/92, diz que "os atos de improbidade praticados por qualquer agente público, servidor ou não, contra a administração direta, indireta ou fundacional de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal, dos Municípios, de Território, de empresa incorporada ao patrimônio público ou de entidade para cuja criação ou custeio o erário haja concorrido ou concorra com mais de cinquenta por cento do patrimônio ou renda anual, serão punidos na forma desta lei".

Depois, pelos artigos 2º e 3º são definidas as pessoas que estão sujeitas à aplicação da lei, consoante segue:

"Art. 2º - Reputa-se agente público, para os efeitos desta lei, todo aquele que exerce, ainda que transitoriamente ou sem remuneração, por eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, mandato, cargo, emprego ou função nas entidades mencionadas no artigo anterior.

Art. 3º - As disposições desta Lei são aplicáveis, no que couber, àquele que, mesmo não sendo agente público, induza



18
mup

ou concorra para a prática do ato de improbidade ou dele se beneficie sob qualquer forma direta ou indireta".

A legitimidade passiva dos réus, portanto, é incontestada.

DO PEDIDO

DA DECRETAÇÃO DE INDISPONIBILIDADE DE BENS

Todos os fatos narrados estão robustamente demonstrados pelas provas carreadas por meio do Inquérito Civil em apenso. Foram juntadas cópias dos contratos, cópias das portarias, com respectivo andamento e decisão, bem como demonstrativos de pagamentos aos contratados.

A fundamentação jurídica desenvolvida, igualmente, está bem amparada na legislação vigente, conforme apontado na inicial.

As improbidades praticadas pelos réus foram de extrema gravidade, além do que demonstraram ousadia, visto que as realizaram perante o Judiciário.

Não bastasse, significou ofensa gritante à legalidade e moralidade administrativas, sob o pretexto de preservá-las e protegê-las, o que tornam ainda mais censuráveis as condutas dos réus.

O prejuízo sofrido, além de seu considerável valor e notadamente em função da proclamada falta de recursos, inclusive para destinar a serviços básicos, como saúde, por exemplo, demandam providências energéticas objetivando a recomposição do patrimônio público local.

Por fim, é sabido que os réus Paulo Roberto Guidorzi e Alexandre Zanin Guidorzi vêm praticando iguais improbidades em outros municípios do interior, como Garça, demandando, então, providências preventivas.

Nestas condições, imprescindível a decretação da indisponibilidade de bens de todos os réus, a fim de assegurar que não desapareçam, para garantir a necessária recomposição do patrimônio público.

DO PEDIDO PRINCIPAL

Em face do exposto, é a presente para requer se digne Vossa Excelência fazer expedir mandado de citação dos réus, inclusive



19
myl

a Prefeitura Municipal de Guarantã, com os benefícios do artigo 172, § 2º do Código de Processo Civil, para, querendo, contestar especificadamente este pedido no prazo legal, sob pena dos efeitos da revelia e presunção de veracidade dos fatos articulados, nos termos do disposto nos artigos 302 e 319 do Código de Processo Civil, prosseguindo-se até final procedência integral da ação, decretando-se a nulidade dos contratos, bem como aplicando-se as sanções pleiteadas, quais sejam:

- 1) condenação em reparação do dano no valor de R\$ 24.000,00, atualizada até o efetivo pagamento pelo índice do IPC/FIPE, acrescido de 1% ao mês;
- 2) Perda da função pública de todos os réus, se existente;
- 3) Perda dos bens ou valores acrescidos ilicitamente ao patrimônio, se houver;
- 4) Suspensão dos direitos políticos pelo prazo mínimo de 05 anos;
- 5) pagamento de multa civil, no mínimo correspondente a metade do valor que deve ser ressarcido, devidamente atualizado, ou, subsidiariamente, igual valor, todavia, apurado em número de vezes da remuneração percebida pelo réu Antônio da Silva Rosa, como prefeito de Guarantã;
- 6) proibição de contratação com o poder público ou recebimento de benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, direta ou indiretamente, ainda que por intermédio de pessoa jurídica da qual sejam sócios majoritários, pelo prazo de 05 anos, sob pena de pagamento de multa correspondente, no mínimo, ao dobro do contrato ou benefícios, incentivos fiscais ou creditícios recebidos;
- 5) condenação nas despesas decorrentes da sucumbência.

Requer-se, ainda, o seguinte:

- 1) oficie-se à prefeitura de Guarantã requisitando-se cópia da declaração patrimonial apresentado pelo requerido Antônio da Silva Rosa no início de sua gestão, bem como nos anos de 1998, 1999 e 2000;
- 2) oficie-se à Câmara Municipal de Taquaritinga, requisitando-se cópia da declaração patrimonial apresentada por Paulo Roberto Guidorzi, nos anos de 1997, 1998, 1999 e 2000.
- 3) Oficie-se à receita federal requisitando-se cópia das declarações de Imposto de Renda dos réus, nos últimos cinco anos;
- 4) Oficie-se ao Detran e às Ciretrans de Guarantã e Taquaritinga, comunicando-se a indisponibilidade dos bens dos réus, se decretada liminarmente;
- 5) Oficie-se aos Cartórios de Registro de Imóveis de Guarantã e Taquaritinga comunicando-se, igualmente, a decretação de indisponibilidade dos bens dos réus;



MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Handwritten signature in the top right corner.

Protesta-se provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidas, especialmente por documentos, depoimento pessoal sob pena de confesso, periciais, vistorias, e outras, sem exceção.

Releva lembrar que a Prefeitura, nos termos do artigo 17, § 3º da Lei 8.429/92, poderá, na forma do artigo 6º § 3º da Lei 4.717/65, contestar ou integrar o polo ativo, ao lado do autor, tendo figurado inicialmente como requerida apenas em função do pedido de anulação dos contratos.

Dá-se à causa o valor de R\$ 24.000,00
(vinte e quatro mil reais).

Nestes termos, D. R. e A. esta, p. deferimento.

Havendo necessidade, ficam desde logo apontadas as testemunhas para oitiva em instrução, conforme segue abaixo, funcionários da prefeitura municipal de Guarantã, exceto o primeiro.

- 1) Iochinori Inoche;
- 2) Luiz Roberto Umbelino;
- 3) Geraldo Alves;
- 4) Antônio Carlos de Camargo Paes;
- 5) Donizete Balbo

Cafelândia, 20 de julho de 2003.

Handwritten signature of João Henrique Ferreira
JOÃO HENRIQUE FERREIRA
Promotor de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia
Avenida Dionísia Zucchi, 330 - Centro - Cafelândia/SP - CEP: 16500-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1123

DILIGÊNCIA DO JUÍZO

Processo nº: 104.01.2003.001192-9/000000-000

Ordem nº: 800/2003

Ação: Ação Civil Pública (EXECUÇÃO DE SENTENÇA MOVIDA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO)

Requerente: MINISTERIO PUBLICO DO ESTADO DE SAO PAULO E OUTRO

Requerido: ANTONIO DA SILVA ROSA E OUTRO(S)

MANDADO DE PENHORA, AVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia, Dr(a). JAMIL CHAIM ALVES, na forma da lei,

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento ao presente, expedido nos autos da ação em epígrafe, PROCEDA À

PENHORA E AVALIAÇÃO dos bens do executado, ANTONIO DA SILVA ROSA, Rua Luciano Dizaró, 513 - Jd. Luciana, Guarantã - SP, tantos quanto bastem para garantir a execução, conforme cópia do demonstrativo atualizado do débito que segue anexa e deste faz parte integrante, bem como à **INTIMAÇÃO** do executado da penhora realizada, advertindo-o de que poderá oferecer impugnação no **prazo de 15 (quinze) dias** (artigo 475-J, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor do débito: **R\$105.112,54 (CENTO E CINCO MIL, CENTO E DOZE REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS).**

CUMpra-SE na forma e sob as penas da lei. Cafelândia, 28 de maio de 2012. Eu, _____ (FAUSTO ENCINAS DA ROCHA), Escrevente, digitei. Eu, _____ (CARLOS EDUARDO TORRES RUBI), Diretor, conferi e assinei por determinação do(a) MM. Juiz(a) de Direito.

CÓPIA

JAMIL CHAIM ALVES
Juiz de Direito

Oficial: MAURO

Carga:

Nos termos do Prov. 3/2001 da CGJ, fica constando o seguinte: "4. É vedado ao oficial de justiça o recebimento de qualquer numerário diretamente da parte. 4.1. As despesas em caso de transporte e depósito de bens e outras necessárias ao cumprimento de mandados, ressalvadas aquelas relativas à condução, serão adiantadas pela parte mediante depósito do valor indicado pelo oficial de justiça nos autos, em conta corrente à disposição do juízo. 4.2. Vencido o prazo para cumprimento do mandado sem que efetuado o depósito (4.1.), o oficial de justiça o devolverá, certificando a ocorrência. 4.3. Quando o interessado oferecer meios para o cumprimento do mandado (4.1), deverá desde logo especificá-los, indicando dia, hora e local em que estarão à disposição, não havendo nesta hipótese depósito para tais diligências. 5. A identificação do oficial de justiça, no desempenho de suas funções, será feita mediante apresentação de carteira funcional, obrigatória em todas as diligências." Texto extraído do Cap. VI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

Advertência: Opor-se à execução de ato legal, mediante violência ou ameaça a funcionário competente para executá-lo ou a quem lhe esteja prestando auxílio: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 2 (dois) anos, Desacatar funcionário público no exercício da função ou em razão dela: Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 2 (dois) anos, ou multa. *Texto extraído do Código Penal, artigos 329 * caput * e 331.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia
Avenida Dionísia Zucchi, 330 - Centro- Cafelândia/SP - CEP: 16500-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1124

CARTA PRECATÓRIA

DILIGÊNCIA DO JUÍZO

Processo nº: 104.01.2003.001192-9/000000-000

Ordem nº: 800/2003

Ação: Ação Civil Pública (EXECUÇÃO DE SENTENÇA PROPOSTA PELO MINISTÉRIO PÚBLICO)

Requerente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Requerido: ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI E OUTRO(S)

Valor da Causa: R\$ 105.112,54

DEPRECANTE: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia

DEPRECADO: Juízo de Direito da Comarca de Marília/SP

O(A) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) JAMIL CHAIM ALVES, MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito da Comarca deprecada, ao qual esta for distribuída, que, perante este Juízo e respectivo Cartório, se processam os termos da ação em epígrafe, tudo de conformidade com as peças que seguem, as quais desta fazem parte integrante.

FINALIDADE: PENHORA E AVALIAÇÃO dos bens do executado, ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, tantos quanto bastem para garantir a execução, conforme cópia do demonstrativo atualizado do débito que segue anexa e desta faz parte integrante, bem como à INTIMAÇÃO do executado da penhora realizada, advertindo-o de que poderá oferecer impugnação no prazo de 15 (quinze) dias (artigo 475-J, § 1º, do Código de Processo Civil).

Valor do débito: R\$105.112,54 (CENTO E CINCO MIL, CENTO E DOZE REAIS E CINQUENTA E QUATRO CENTAVOS).

PESSOA(S) QUE DEVERÁ(ÃO) SER INTIMADA(S):

ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, Endereço Residencial: R GUINETTI GRASSI, Nº: 255, Complemento: Bloco 04, apto. 404, Bairro: NUCLEO HABITACIONAL CHICO MEND, CEP: 17527330, Cidade: Marília, UF: SP, ou Endereço Comercial: Avenida Sampaio Vidal, Nº: 457, Complemento: SALA 404, CEP: 17501181, Cidade: Marília, UF: SP

PROCURADORES: CLÉBER R. BARBOSA - OAB/SP 185.187; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI - OAB/SP 166647

TERMO DE ENCERRAMENTO

CÓPIA

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para o seu integral cumprimento com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Dada e passada nesta Cidade da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, aos 28 de maio de 2012. Eu, _____ FAUSTO ENCINAS DA ROCHA), Escrevente, digitei. Eu, _____ (CARLOS EDUARDO TORRES RUBI), Diretor, subscrevi.

JAMIL CHAIM ALVES
Juiz de Direito

CERTIDÃO
Certifico ser autêntica a assinatura do(a) Dr(a) JAMIL CHAIM ALVES, MM. Juiz(a) de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia-SP.
Cafelândia, 28 de maio de 2012.
CARLOS EDUARDO TORRES RUBI

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé haver entregue a presente ao Oficial de Justiça, para cumprimento.

Itaquaritinga, 11 / 06 / 2012

Escr. _____

MARIA FÁTIMA GRICIO
AGENTE ADM. JUDICIÁRIO

✓
Recebi em 28/06/012

[Handwritten signature]

Certidão

Certifico que, em cumprimento à presente carta Precatória e respeitável compareço, dirigi-me ao endereço indicado, onde deixei de proceder a penhora em bens móveis pertencentes ao executado Paulo Roberto Zanin Guidorzi em razão de não localizar bens móveis penhoráveis, sendo que os encontrados naquela residência foram: uma televisão 29 polegadas, marca Philips, uma cama box de casal, um guarda roupas, uma mesa em mogno com tampo de vidro e oito cadeiras estofadas, uma geladeira, branca, um fogão Dtko. 04 bocas, uma cama de solteiro, um armário em formica de cozinha, contendo 6 portas e 04 gavetas e uma mesa de cozinha redonda tubulada com tampo de vidro e 04 cadeiras. O referido é verdade e dou fé. Itaquaritinga, 28 de junho de 2012.

o, do

Caio Paulo A. Vicente
Oficial de Justiça

CONCLUSÃO

1183
3

Em 14/01/2013 promovo os presentes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito titular da Vara Única de Cafelândia, Excelentíssimo Dr. Paulo Bernardi Baccarat. _____

Escrevente técnico judiciário, Matr. nº _____

Autos 800/2003

Requisite-se a transferência do valor bloqueado (fls. 1177/1178) para conta à disposição desse Juízo. Em seguida, intime-se o executado para, se quiser, apresentar impugnação.

Sem prejuízo, busque-se as declarações de IRPF dos réus, como requerido no item 2 de fls. 1181, independentemente do recolhimento das despesas. Após dê-se ciência delas ao exequente, sem juntar aos autos, destruindo-nas quando não mais necessárias.

Defiro integralmente o item 3 de fls. 1181. Providencie-se o necessário para cumprimento da medida e, após, intime-se cada executado da penhora para todos os fins.

Int.

Cafelândia, 14 de janeiro de 2013.

PAULO BERNARDI BACCARAT

Juiz de Direito

CIENTE O. M. P.
07 MAR. 2013
VIVIAN FELIX BUENO DE GÓIS
Promotora de Justiça

Em 14 de DATA de 04 de 2013
recebi estes autos em Cartório.
Eu, _____ Escr. subscr.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia
Avenida Dionísia Zucchi, 330 - Centro- Cafelândia/SP - CEP: 16500-000 - Tel: (14)3554-
2164 - Fax: (14)3554-1425 - e-mail: cafelandia@tj.sp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1191

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

PRIORIDADE - DILIGÊNCIA DO JUÍZO

Processo nº 104.01.2003.001192-9

Valor da causa em execução: R\$120.408,55

Ordem nº 800/03 - AÇÃO CIVIL PÚBLICA (EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA)

Parte(s): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRO(S) X ANTONIO DA SILVA ROSA E OUTRO(S)

DISTRIBUIÇÃO

ADVERTÊNCIA

DEPRECANTE: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia/SP

DEPRECADO: Juízo de Direito da Comarca de Taquaritinga/SP.

O(A) Exmo(a) Sr(a) DR. PAULO BERNARDI BACCARAT, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito ao qual esta for distribuída, que, perante este Juízo e respectivo Cartório se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

ATO DEPRECADO: PENHORA, AVALIAÇÃO, DEPÓSITO E INTIMAÇÃO

Deprecia a Vossa Excelência a PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO em bem(ns) do(a)s aos sucessores de PAULO ROBERTO GUIDORZI (ESPÓLIO), devendo a mesma recair sobre os imóveis situados em Taquaritinga/SP, registrados no Cartório do Registro de Imóveis de Taquaritinga/SP, a saber:

- a) Matr. 1.926, livro 2, um prédio residencial e seu respectivo terreno, localizado na rua Visconde do Rio Branco, nº 224;
- b) Matr. 2.003, livro 2, um terreno sem benfeitorias, situado na rua Marechal Deodoro;
- c) Matr. 2.373, , livro 2, fl. 01, uma casa, situada na rua Major Calderazzo, nº 789;
- d) Matr. 4.031, livro 2, fl. 01, um prédio residencial situado na rua Carlos Gomes, nº 898;
- e) Matr. 14.286, livro 2, um prédio residencial, situado com frente para a rua Abílio Correa Gomes, antiga rua 21, nº 10;
- f) Matr. 19.505, livro 2, uma casa situada com frente para a rua Prudente de Moraes, nº 214 .

Proceda-se ainda à AVALIAÇÃO e NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO, INTIMANDO-SE ainda o sucessor de Paulo Roberto Guidorzi (espólio), Sr PAULO ROBERTO ZANIN GUIDORZI, residente na rua Visconde do Rio Branco, nº 244, Centro, CEP: 15900970, em Taquaritinga/SP.

Seguem anexas à presente Carta Precatória as cópias de fls. 728 a 81 e 1174/1175, 1181, 1182 e 1183.

ADVOGADOS: autores: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e JOSÉ MARIA ALVES DE SOUZA SPAGNUOLO - OAB/SP 69.117 e CLEBER ROGERIO BARBOSA - OAB/SP 185187 (Prefeitura) / réus: ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI - OAB/SP 166.647; CRISTIANE LOPES NONATO - OAB/SP 190616

COPIA



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia
Avenida Dionísia Zucchi, 330 - Centro - Cafelândia/SP - CEP: 16500-000 - Tel: (14)3554-2164 - Fax: (14)3554-1425 - e-mail: cafelandia@tjap.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1192

CARTA PRECATÓRIA CÍVEL

PRIORIDADE – DILIGÊNCIA DO JUÍZO

Processo nº 104.01.2003.001192-9

Valor da causa em execução: R\$120.408,558

Ordem nº 800/03 – AÇÃO CIVIL PÚBLICA (EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA)

Parte(s): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRO(S) X ANTONIO DA SILVA ROSA E OUTRO(S)

DISTRIBUIÇÃO

ADVERTÊNCIA

DEPRECANTE: Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia/SP

DEPRECADO: Juízo de Direito da Comarca de Marília/SP.

O(A) Exmo(a) Sr(a) DR. PAULO BERNARDI BACCARAT, Juiz de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, na forma da lei,

FAZ SABER ao(a) Exmo(a) Sr(a) Dr(a) Juiz(a) de Direito ao qual esta for distribuída, que, perante este Juízo e respectivo Cartório se processam os termos e atos da ação em epígrafe.

ATO DEPRECADO: PENHORA, AVALIAÇÃO, DEPÓSITO E INTIMAÇÃO

Depreca a Vossa Excelência a PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO em bem(ns) do(a)s aos sucessores de ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, com escritório na Rua Paraná, 462 e na Assosiação dos Cabos e Soldados da Polícia Militar do Estado de São Paulo, na rua Álvares de Cabral, 398, em Marília/SP, devendo a mesma recair sobre o veículo placas ABQ-3822 Marília/SP, chassi 9BWZZZ11ZDP116662, WV/Fusca, cor branca, ano/modelo 1983/1983, Renavam 510934153.

Proceda-se ainda à AVALIAÇÃO e NOMEAÇÃO DE DEPOSITÁRIO, INTIMANDO-SE ainda ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, com escritório na Rua Paraná, 462 e na Assosiação dos Cabos e Soldados da Polícia Militar do Estado de São Paulo, na rua Álvares de Cabral, 398, em Marília/SP.

Seguem anexas à presente Carta Precatória as cópias de fls. 1172, 1174/1175, 1181, 1182 e 1183.

ADVOGADOS: autores: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO e JOSÉ MARIA ALVES DE SOUZA SPAGNUOLO – OAB/SP 69.117 e CLEBER ROGERIO BARBOSA – OAB/SP 185187 (Prefeitura) / réus: ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI – OAB/SP 166.647; CRISTIANE LOPES NONATO – OAB/SP 190616

ENCERRAMENTO

Assim, pelo que dos autos consta, expediu-se a presente, pela qual depreca a Vossa Excelência que, após exarar o seu respeitável "cumpra-se", se digne determinar as diligências para o seu integral cumprimento, com o que estará prestando relevantes serviços à justiça. Dada e passada nesta Cidade da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, aos 04 de fevereiro de 2013. Eu, _____ (FAUSTO ENCINAS DA ROCHA), Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, _____ (CARLOS EDUARDO TORRES RUBI), Diretor, conferi, Diretor, subscrevi.

PAULO BERNARDI BACCARAT
Juiz de Direito

CÓPIA



PODER JUDICIÁRIO - SÃO PAULO
Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia/SP
Fórum "Desembargador Pedro Augusto do Amaral"
Av. Dionísia Zucchi, nº 330, Cafelândia/SP

1193
A

PRIORIDADE – DETERMINAÇÃO JUDICIAL

Proc. nº 800/03 – AÇÃO CIVIL PÚBLICA (EM EXECUÇÃO DE SENTENÇA)
Parte(s): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRO(S) X ANTONIO DA SILVA ROSA E OUTRO(S).

MANDADO DE PENHORA/AVALIAÇÃO/DEPÓSITO

O DR. PAULO BERNARDI BACCARAT, MM. Juiz de Direito da Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, na forma da lei...

MANDA a qualquer Oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos em epígrafe:

PROCEDA A PENHORA, AVALIAÇÃO E DEPÓSITO SOBRE:
Placas LL-6334-Cafelândia/SP, chassis 9BG5JK11ZGB059599, marca GM/MONZA SL/E, cor branca, ano/modelo 1986/1986.

Executado: ANTONIO DA SILVA ROSA, residente na rua Luciano Dizaró, nº 513 – Jd Luciana, em Guarantã/SP.

CUMPRA-SE, na forma e sob as penas da Lei. Dado e passado nesta cidade e Comarca de Cafelândia-SP, aos 04 de março de 2013.

Eu, _____ (Fausto Encinas da Rocha), Escrevente Técnico-Judiciário, digitei.

Eu, _____ (Carlos Eduardo Torres Rubi), Escrivão-Diretor, subscrevi e assino por determinação judicial.

CÓPIA

Oficial: MAURO
Carga nº _____



PODER JUDICIÁRIO - SÃO PAULO
Juízo de Direito da Vara Única da Comarca de Cafelândia/SP
Fórum "Desembargador Pedro Augusto do Amaral"
Av. Dionísia Zucchi, nº 330, Cafelândia/SP – Cafelândia-SP - Fone: 3554-2164-fax 3554-1425

1194
N

Cafelândia-SP, 04 de março de 2013.

OFÍCIO: CI/FER.

PROCESSO 104.01.2003.001192-9 – ORDEM: 800/03 (NOSSO)

Parte(s): MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E OUTRO(S) X ANTONIO DA SILVA ROSA E OUTRO(S)

CARTA PRECATÓRIA: 1001-60.2012.8.16.0169 (VOSSO)

Exm^o(^a) Sr.^a(^o) Dr.^a(^o) Juiz(iza) de Direito:

Pelo presente, em atendimento ao Vosso Ofício nº 354/2012, expedido aos 19/06/2012, encaminho a V. Ex^a as cópias de fls. 1091/1093, 1122, 1174/1175 e 1183.

Informo ainda que a executada PRYSCILLA ZANIN GUIDORZI não possui advogado(a) constituído(a) nos autos, motivo pelo qual, a procuração não instruiu a Carta Precatória em epígrafe.

Atenciosamente.

CÓPIA

PAULO BERNARDI BACCARAT
Juiz de Direito

Exm^o Sr. Dr. Juiz de Direito da
COMARCA DE TIBAGI
RUA FREI GAUDÊNCIO, 469
TIBAGI/PR – CEP: 84.300-000

AUTENTICAÇÃO

Certifico e dou fé ser autêntica a assinatura do Dr.
PAULO BERNARDI BACCARAT, MM.
Juiz de Direito desta Comarca.
Cafelândia, aos 04 de março de 2013.

Carlos Eduardo Torres Rubi-Escrivão-Diretor-Mat.306.100



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Taquaritinga
FORO DE TAQUARITINGA
3ª VARA

Rua Duque de Caxias, 267, ., Centro - CEP 15900-000, Fone: (16)
3252-5533, Taquaritinga-SP - E-mail: taquaritinga3@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1586
H

CONCLUSÃO

Em 10/11/2015, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Judicial.

DESPACHO – OFÍCIO - AUTORIZAÇÃO

Processo Físico nº: 0005366-55.2013.8.26.0619 (Carta Precatória, Taquaritinga)
0001192-45.2003.8.26.0104 (Ação Civil Pública, Cafelandia)
Classe – Assunto: Carta Precatória Cível - Construção / Penhora / Avaliação / Indisponibilidade de Bens
Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo
Requerido: Antonio da Silva Rosa

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Armenio Gomes Duarte Neto

Vistos.

O perito aceitou a nomeação mediante o pagamento dos honorários ao final do processo pelos executados, sem embargo da possibilidade de seu custeio com eventual saldo remanescente de futura expropriação dos bens.

Intime-se o perito para início dos trabalhos.

Autorizo, desde já, o ingresso do perito nos imóveis abaixo declinados para efetivação dos trabalhos periciais:

A) Matrícula 1.926, livro 2, um prédio residencial e seu respectivo terreno, localizado na rua Visconde do Rio Branco, nº 224;

B) Matrícula 2.003, livro 2, um terreno sem benfeitorias, situado na rua Marechal Deodoro;

C) Matrícula 2.373, livro 2, fl. 01, uma casa, situada na rua Major Calderazzo, nº 789;

D) Matrícula 4.031, livro 2, fl. 01, um prédio residencial situado na Rua Carlos Gomes, nº 898;

E) Matrícula 14.286, livro 2, um prédio residencial, situado com frente para a rua Abilio Correa Gomes, antiga rua 21, nº10;

F) Matrícula 19.505, livro 2, uma casa situada com frente para a rua Prudente de Moraes, nº 21.

Comunique-se ao juízo deprecante.

Servirá o presente despacho, por cópia digitada, como OFÍCIO e AUTORIZAÇÃO para ingresso do perito nos imóveis.

Intime-se.

Taquaritinga, 10 de novembro de 2015

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ARMENIO GOMES DUARTE NETO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0005366-55.2013.8.26.0619 e o código H7000000FLZV.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE TAQUARITINGA - ESTADO DE SÃO PAULO
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS



Bela Dólera Catizano de Oliveira
Oficiala Titular

Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra
1º Oficial Substituto

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
JUDICIAL DA COMARCA DE TAQUARITINGA, ESTADO DE SÃO PAULO.

Ofício número: **489/2016**

Ref.: Processo nº 0005366-55.2013.8.26.0619
Carta Precatória Cível – Construção/Penhora/Avaliação
Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo.

EXCELENTÍSSIMO DOUTOR ARMENIO GOMES DUARTE NETO,

Venho, por meio deste, **comunicar** a expedição de cópia atualizada das Matrículas nº **1.926, 2.003, 2.373, 4.031, 14.286 e 19.505**, conforme Ofício emitido por Vossa Excelência, recebido por esta Serventia Extrajudicial em 24 de novembro de 2.016, conforme certidão atualizada das referidas Matrículas, que seguem anexadas.

Coloco-me à disposição deste E. Juízo de Direito para maiores informações no que couber, apresentando a Vossa Excelência meus protestos de elevada estima e cordiais saudações.

Taquaritinga/SP, 28 de novembro de 2016.

Lucas Emanuel
LUCAS EMANUEL

Segundo Oficial Substituto do Registro de Imóveis

Destinatário: 3ª Vara Judicial – Fórum de Taquaritinga
Rua Duque de Caxias, nº. 267 – Térreo - Centro
CEP: 15900-000 - Taquaritinga - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA

FOLHA N.º 1.926.-

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 1.926.-

IMÓVEL :- Prédio residencial e seu respectivo terreno, localizado à rua Visconde do Rio Branco, nº 244 nesta cidade, medindo o terreno doze metros (12,00 ms) de frente, igual me-
tragem na linha dos fundos, por trinta e tres metros e cinquenta centímetros (33,50) da
frente aos fundos, em ambos os lados, perfazendo a área total de quatrocentos e doze me-
tros e cinquenta centímetros quadrados (412,50 ms²), dividindo-se e confrontando pela
frente com a citada rua Visconde do Rio Branco, pelo lado esquerdo, de quem do imóvel
olha a rua com o Ginásio Industrial Estadual, pelo lado direito com a casa de nº 254 de
propriedade de Felício Deberaldini e pelos fundos com a cada ge nº 449 da rua Barão do
Triunfo de propriedade de Armando Constantini, sendo que o imóvel acima descrito acha-se
cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 2.834.-

PROPRIETÁRIO :- Sylvio de Carvalho Fernandes, RG. 3.253.898-sp, bancário e sua mulher Ma-
ria Aldecir de Oliveira Fernandes, RG. 2.743.392-sp, do lar, ambos brasileiros, casados,
sob o regime de comunhão de bens, inscritos no CPF. sob os n.ºs. 012.342.698-72, e 745.882.
928-20, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob nº 17.312 - Livro 3-"AE", Fls. 065, deste Cartório.-
Taquaritinga, 24 de Outubro de 1.977.-
O Oficial Designado, *[Assinatura]*

" R. 1-M, 1.926 " Taquaritinga, 24 de Outubro de 1.977.-
e sua mulher Dá. Maria Al-

TRANSMITENTE :- Sylvio de Carvalho Fernandes, RG. 3.253.898-sp, e sua mulher Dá. Maria Al-

decir de Oliveira Fernandes (acima qualificados).-

ADQUIRENTE :- José Antônio Di Santo, RG. 4.503.989-sp, brasileiro, solteiro, maior, ense-

nheiro-agrônomo, inscrito no CPF. sob nº 862.569.478-00, residente e domiciliado nesta ci-

dade.-

TÍTULO :- Compra e Venda.-

Continua no verso

ANOTAÇÕES:

12005-5-AA 100576



Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

FORMA DO TÍTULO: - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, datado nesta cidade aos 29 de Setembro de 1.977, com caráter de Escritura Pública na forma constante do título..

VALOR :- Cr.\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil cruzeiros)..

" R. 2-M. 1.926 " Taquaritinga, 24 de Outubro de 1.977 :-

A Escrevente Autorizada., *Juarez Vello*

DEVEDOR :- José Antônio Di Santo, RG. 4.503.989-sp, (Retiro qualificado)..

CREADOR :- Caixa Econômica Federal - CEF, Instituição Financeira, sob a forma de empresa pública, por sua filial de São Paulo, à Praça da Sé, 111 e Agência desta cidade, representada pelo Sr. José Marciano - gerente-Matr. 504.430.9 (C.G.C. 00.360.305/0358 - Ag. Taquaritinga)..

TÍTULO :- Hipoteca..

FORMA DO TÍTULO :- Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, datado nesta cidade aos 29 de Setembro de 1.977, com caráter de Escritura Pública na forma constante do título..

VALOR - 1- Financiamento Básico: Cr.\$ 100.486,00 UPC 470; 2-F.C.V.S.: Cr.\$ 302,36 UPC 1,41424; 3- Financiamento total: Cr.\$ 100.788,36 UPC 471,41424; 4-Valor inicial da prestação: Cr.\$ 869,30; 5-T.M.C.A.: Cr.\$ 42,76; 6-Valor inicial do seguro: Cr.\$ 90,84; 7-Total inicial da prestação: Cr.\$ 1.002,90; 8-Valor fixo de prestação: 25 anos ou 300 meses; 9-Razão de crescimento mensal: Cr.\$ 1,61; 10-Vencimento da 1ª. prestação - 30 dias da data do título; 11-Avaliação da garantia: Cr.\$ 429.951,80 - UPC 2.011; 12 - Plano de reajuste: P.E.S.; 13 - Sistema de Amortização: SAC; 14 - época de reajuste da prestação: 1 60 e 15 taxa de juros nominal 5% a.a. - efetiva 5,1162% a.a. além de outras cláusulas ou condições na forma constante do título..

A Escrevente Autorizada., *Juarez Vello*

" AV. 3-M. 1.926 "

PROCEDE-SE a presente averbação, nos termos do INSTRUMENTO

PARTICULAR DE JTAÇÃO, expedido pela CEF, que fica arquivado em Cartório, a fim de ficar constância que tendo a Caixa Econômica Federal - CEF, recebido a importância de Cr.\$ 100.486,00, resultante da hipoteca registrada sob nº 2, retro, pelo devedor José Antônio Di Santo, plena, geral e irrevogável quitação, autorizando em consequência o Cancelamento do citado registro hipotecário. - Dou fé. - Taquaritinga, 19 de Novembro de 1.979..

Escrevente Autorizado,

Juarez Vello

CONTINUA NA M. 1.926/2.-

2618 75
K

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
TAQUARITINGA-SP.-

MATRICULA
1.926/2

FOLHA
02

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

(Continuação da M. 1.926)

" R. 4-M. 1.926 "

Taquaritinga, 25 de Janeiro de 1.980.-

TRANSMITENTE :- JOSE ANTONIO DI SANTO e s/m. Eliana Maria Depiro Di Santo, (Já qualificados).-

ADQUIRENTE :- WALTER PORSANI, brasileiro, bancário, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a criação da lei do divórcio com Diva Gradini Porsani, portador do CPF. nº 140.681.178-53, residente e domiciliado na cidade de Jales, deste Estado.-

TÍTULO :- Venda e Compra.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de Venda e Compra, lavrada nas notas do 2º Tabelião (Wilson de Nuevo Campos) desta comarca, em 19 de Novembro de 1.979 -Livro nº 164 -Fls. 090.-

VALOR :- Cr.\$ 500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros).-

Escrevente Autorizado, *[Assinatura]*

"Av.5-m. 1.926" - Procede-se a presente averbação a fim de ficar constando que o sr. Walter Porsani é portador do RG nº 3.420.148- e sua mulher Diva Gradini Porsani é portadora do RG nº 3.657.366-SP.- Dou fé.- Taquaritinga, 12 de Junho de 1.981.- O Escr.Autº,
[Assinatura]

~~Osmar Anteoze Arnoni~~

-Emls.\$ 150,00
Est.\$ 30,00
Aps.\$ 22,50
total.\$ 202,50

GUIA Nº 205

"R.6-M. 1.926" - Taquaritinga, 12 de Junho de 1.981.-

TRANSMITENTE:- WALTER PORSANI e s/mulher Diva Gradini Porsani, (já qualificados).-

ADQUIRENTE:- PAUBO ROBERTO GUIDORZI e sua mulher Maria Luiza Zanin Guidorzi, brasileiros, casados sob o regime de comunhão, anterior a lei 6515/77, ele advogado, ela do lar, -

v/verso.-

Continua no verso

T.S.D S/A - Ord. 476

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100577



Arquivo digitalizado em 15/08/2019 às 00:19 - sob o número WTQT19700327086

MATRICULA
- 1.926 -

FOLHA
-02-
VERSO

portadores das cédulas de Identidade RG nºs 3.391.073-SP e 12.485.840-SP e CIC nº 013.853.219-20, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TITULO:- compra e venda.-

FORMA DO TITULO:- Instrumento Particular de compra e venda, mútuo, Pacto Adjeto de Hipoteca e outras avenças, com caráter de escritura pública, datado na cidade de São Paulo, aos 27 de Maio de 1.981.-

VALOR:- cr. \$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil cruzeiros).-

O Escr. Autº,

-Emls. \$ 3.250,00

Est. \$ 650,00

Aps. \$ 487,50

total. \$ 4.387,50

[Signature]
- Osmar Antonio Arnoni -

GUIA Nº 219

"R.7-M. 1.926" - Taquaritinga, 12 de Junho de 1.981.-

DEVEDORES:- PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/mulher Maria Luiza -- Zanin Guidorzi, (retro qualificados).-

CREADOR:- BRADESCO S/A - CRÉDITO IMOBILIÁRIO, entidade integrante do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil sob nº A-2.208-66, inscrita sob nº 06 no BNH e sob nº 60.917.036/0001-66 no CGC/MF com sede na capital deste Estado, à Avenida Liberdade nº 73, representado na forma constante do título.-

TITULO:- Hipoteca

FORMA DO TITULO:- Instrumento Particular de compra e venda, mútuo, Pacto Adjeto de Hipoteca e outras avenças, com caráter de escritura pública, datado na cidade de São Paulo, aos 27 de Maio de 1.981.-

VALOR:- cr. \$ 740.000,00 (Setecentas e quarenta mil cruzeiros), que serão pagos mediante 180 prestações mensais, à taxa de Juros de 07,30 % a.a.

O Escr. Autº,

[Signature]
- Osmar Antonio Arnoni -

-Emls. \$ 1.500,00 - Est. \$ 300,00 - Aps. \$ 225,00 - total. 2.025,00

segue....

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
TAQUARITINGA - SP -
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
1.926.-

FICHA
03.-

"AV. 08" Taquaritinga, 07 de Junho de 1.999.- " ÔNUS "
Procede-se a presente, nos termos da determinação proferida aos 26/09/1.989, pelo Dr. Carlos Valério da Rocha, MM. Juiz de Direito e Corregedor Permanente, deste Serviço (feito nº 110/89), a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta Matrícula, acha-se onerado por " AFORAMENTO " a favor da -- Fabrica do Patrimônio de São Sebastião da cidade de Taquaritinga, conforme Transcrições sob nºs. 17.206 e 17.207 do Livro 3-AE- fls. 40.- Dou fe.- A Escp. Auta. (AURORA ANGELA GIOLLO PEREIRA MARQUES).-

"AV.09" - Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Juíza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade, referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA, PAULO ROBERTO GUIDORZI, ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, o imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade.- Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73.- Taquaritinga, 08 de outubro de 2.003.- O Oficial, (Nelson Luís Milanetto) (Rolo 1.660 Prot. 67.272)

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 5, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 1926, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Maria Lenir Pinotti Assis 1ª Oficial Substituto
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

Ord. 478

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100578



REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA N.º 2.003.-

MATRÍCULA N.º 2.003.-

IMÓVEL :- UM TERRENO, sem benfeitorias, situado nesta cidade, à rua Marechal Deodoro, medindo onze metros (11,00) de frente, de um lado, na divisa com Dario Vital, mede dezesseis (16,00), de outro lado, na divisa com Jorge Barone, mede catorze metros (14,00) e nos fundos na divisa com Camela Colato Montoro, mede onze metros (11,00).-

PROPRIETÁRIO :- EUCLIDES VITAL, maior, solteiro, brasileiro, bancário, RG. nº 5.977.500 e CIC. nº 155.579.288, residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO ACQUISITIVO :- Transcrito sob nº 21.968 - Lº 3-AJ - Fls. 125, deste Cartório. - Taquaritinga, 22 de Novembro de 1.977.-
O Oficial Designado. *[Assinatura]*

" R. 1-M. 2.003 " Taquaritinga, 22 de Novembro de 1.977.-

TRANSMITENTE :- Euclides Vital, solteiro, (acima qualificado).-

ADQUIRENTE :- JOÃO CARLOS BASILIO, brasileiro, comerciante, RG. nº 5.272.206 e CIC. nº 392.795.888-34, casado no regime de comunhão de bens com Maria Fatima Guidorzi Basilio, - residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO :- Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de Compra e Venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião (Nelson Ferreira da Silva), desta comarca, em 24 de Março de 1.976.- Livro nº 132 - Fls. 109v/- 110.-

VALOR :- Cr. \$ 3.000,00 (Três mil cruzeiros).-

A Escrevente Autorizada, *A. A. Givello*

Continuar no verso

ANOTAÇÕES:



12005-5-097001-102000-0916

12005-5-AA 100583

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

1030 78
Bel. Lucas Emanuel Silva
Segundo Oficial Substituto

22
#8
1621
L

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA
2.003

FICHA
02.-

TAQUARITINGA-SP.-
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

ques Junior).-

"R.05" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (USUFRUTO)
Pela escritura retro descrita, os nús-proprietários PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/m. Maria Luiza Zanin Guidorzi; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA e s/m. Tadaci Asonuma e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO e s/m. João Carlos Basilio, já qualificados, instituem, pelo preço de R\$1.394,77 (Um mil, trezentos e noventa e quatro reais e setenta e sete centavos), em favor de VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, o ônus de usufruto, sobre o imóvel doado.- Escr. Aut. *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).

"AV.04" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (CLÁUSULAS)
Procede-se a presente, nos termos da escritura retro descrita, a fim de ficar constando que a referida doação (R.04), foi feita com as cláusulas de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, única e tão somente, a parte igual doada à TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA.- Dou fé.- Escrevente Autorizado, *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).

"AV.07" - Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Julza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade, referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA; PAULO ROBERTO GUIDORZI; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, 1/3 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade.- Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73.- Taquaritinga, 08 de outubro de 2.003.- O Oficial, *Nelson* (Nelson Luis Milanetto) (Rolo 1.660 Prof. 67.272)

ORD. 476

"AV.08" - Em 23 de janeiro de 2.012.- (FALECIMENTOS)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2.012, com firma reconhecida e xerox autenticados anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando os **falecimentos** de VICO GUIDORZI e IRENE SANT'ANNA
continua no verso

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP
Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100584

12005-5-AA 100589



MATRÍCULA


2.003

FICHA

02

VERSO

GUIDORZI; e, conseqüentemente o **cancelamento** do usufruto objeto do R.05 retro.- O Substituto do Oficial ~~Wilson Brasil Giollo~~ (Wilson Brasil Giollo).- Rolo nº 3.672 - Protocolo nº 106.239.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO É DOU FÊ, que a presente cópia, composta de 4, pag., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 2003, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E ÊMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dis. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Maria Lenir Pinotti Anacleto 1ª Oficial Substituta
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

Lucas Emanuel
1º Oficial Substituto

1022
h

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
TAQUARITINGA-SP.-**

MATRICULA
2.373.-

FOLHA
-01.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL :- UMA CASA, construída de tijolos e coberta de telhas, situada nesta cidade, à rua Major Calderazzo, nº 739, contendo quatro cômodos internos, inclusive cozinha e mais alpendre na frente e área nos fundos, edificada em um terreno que mede sete metros e cinquenta centímetros de frente por onze metros da frente aos fundos, se dividindo e confrontando pela frente com a rua referida e pelos demais lados e fundos com Amadeu Ambrósio ou seus sucessores; Francisco Peria ou seus sucessores e Anacleto Bartalini.-

PROPRIETÁRIO :- LEOECIO ALEXANDRE DELBINO, maior, solteiro, (CIC. 105.998.638-72); GILMAR ANTONIO DELBONI, solteiro, emancipado legalmente (CIC. nº 744.762.388-15); e LEONILDA APARECIDA DELBONI ORRICO, casada com José Orrico Filho (CIC. 747.488.908-00), todos brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob nº 21.837 - Lº 3-AJ - Fls. 95, deste Cartório.- Taquaritinga, 16 de Abril de 1.978.-
O Oficial Designado, *[Assinatura]*
" R. 1-M. 2.373 " Taquaritinga, 06 de Abril de 1.978.-

TRANSMITENTE :- LEOECIO ALEXANDRE DELBONI, solteiro, GILMAR ANTONIO DELBONI, solteiro, LEONILDA APARECIDA DELBONI ORRICO, casada com João Orrico Filho, (acima qualificados).-

ADQUIRENTE :- PAULO MAZZI, casado, (CIC. 517.720.198-87); -- JOSE MAZZI, maior, solteiro, (CIC. 833.148.308-15), ambos -- brasileiros, motoristas, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO :- Venda e Compra.-

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de Venda e Compra, lavrada nas notas do 2º Tabelião (Wilson de Nuevo Campos) desta comarca, em 09 de Dezembro de 1.975.- Livro nº 149 - Fls. 233.-

VALOR :- Cr. \$ 30.000,00 (Trinta mil cruzeiros).-

A Escrevente Autorizada, *A. S. Quollo*.

"AV.02" - Em 18 de Outubro de 1.983.- (CASAMENTO)

Procede-se a presente, nos termos da escritura adiante descrita e xerox, que ficam arquivados neste Cartório, a fim

Continua no verso

T.S.D. S/A - Ord. 478/158

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100589



MATRICULA

2.373

FOLHA

01.-

VERSO

de ficar constando que o sr. José Mazzi é casado com a sra. -
 RISELDA RITA ANDREGHETTO MAZZI e que o sr. PAULO MAZZI é casa-
 do com sra. ELIZABETE CALIL MAZZI.- Dou fé.- Escrevente Auto-
 rizada, Adelmo (Adelmo Pereira Marques Junior).-
 Emnts: 770,00 - Est: 154,00 = Apos: 154,00 = TOTAL: 1.078,00
 GUIA Nº 492

"R.03" - Em 18 de Outubro de 1.983.- (VENDA)

Por escritura de Venda e Compra, lavrada em 07 de outubro
 de 1.983, nas notas do 1º Tabelião desta comarca, no livro nº
 155, fls. 90, os proprietários PAULO MAZZI e s/m. Elizabete -
 Calil Mazzi, já qualificados e JOSÉ MAZZI e s/m. Rizelda Rita-
 Andreghetto Mazzi, também já qualificados, venderam, pelo pre-
 ço de Cr.\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil cruzeiros)
 ao sr. VICO GUIDORZI, RG. 4.440.346 e CPF/MT. nº 191.792.518-
 20, brasileiro, comerciante, casado com Irene Sant'Anna Gui-
 dorzi, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente é vi-
 gência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade,
 o imóvel objeto desta matrícula.- Escrevente Autorizado, -
Adelmo (Adelmo Pereira Marques Junior).-
 Emnts: 5544,00 - Est: 1.108,80 = Apos: 1.108,80 = TOTAL: 7.761,60
 GUIA Nº 492

"AV.04" - Em 18 de Outubro de 1.983.- (CADASTRO)

Procede-se a presente, nos termos da escritura acima des-
 crita, a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta ma-
 trícula, acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal desta ci-
 dade, sob nº 01/2.030.0022.001-824.- Dou fé.- Escrevente Auto-
 rizado, Adelmo (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"R.05" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (DOAÇÃO)

Por escritura lavrada em 21 de agosto de 1.995, nas notas
 do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 249, fls. 11, os --
 proprietários VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, -
 já qualificados, doaram, pelo preço de R\$2.212,88 (dois mil, -
 duzentos e doze reais e oitenta e oito centavos), aos srs: --
 PAULO ROBERTO GUIDORZI, advogado, RG. 3.391.073 e CIC. 029.07
 3.328-64, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente

1625
L

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA

FICHA

= TAGUARITINGA =

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

2.373

02.-

à vigência da Lei do divórcio, com Maria Luiza Zanin Guidorzi do lar, RG. 12.485.840 e CIC. 982.387.878-15; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA, professora, RG. 5.037.418 e CIC. 040.629.428-36, casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da lei do divórcio, com Tadaci Asonuma, do comércio, RG. 5.469.472 e CIC. 485.656.108-10 e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO, professora, RG. 12.716.648, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com João Carlos Basilio, agricultor, RG. 5.272.205, ambos portadores do CIC. nº 392.795.688-34, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a nua-propriedade do imóvel objeto desta matrícula. - *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"R.06" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (USUFRUTO)

Pela escritura retro descrita, os nús-proprietários PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/m. Maria Luiza Zanin Guidorzi; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA e s/m. Tadaci Asonuma e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO e s/m. João Carlos Basilio, já qualificados, instituem, pelo preço de R\$1.106,44 (um mil, cento e seis reais e quarenta e quatro centavos), em favor do sr. VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, o ônus de usufruto, sobre o imóvel doado. - Escrivente Autorizado. *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"AV.07" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (CLÁUSULAS)

Procede-se a presente, nos termos da escritura retro descrita, a fim de ficar constatado que a referida doação (R.05), é feita com as cláusulas de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, única e tão somente, a parte ideal doada à TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA. - Dou fé. - Escrivente Autorizado. *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior)

"AV.08" - Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Juíza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade, referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA; PAULO ROBERTO GUIDORZI; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, 1/3 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade. - Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73.-

Continue no verso

ORD. 478

V

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100590



MATRICULA

-2.373.-


FICHA

-02.-
VERSO

Taquaritinga, 08 de outubro de 2004. O Oficial, ~~Wilson Brasil Giollo~~ (Nelson Luis Milanetto) (Rolo 1.660 Prot. 67.272)

"AV.09" Em 23 de janeiro de 2012.- (FALECIMENTOS)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2012, com firma reconhecida e xerox autenticados anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando os **falecimentos** de VICO GUIDORZI e IRENE SANT'ANNA GUIDORZI; e, conseqüentemente o **cancelamento** do usufruto objeto do R.06 retro.- O Substituto do Oficial, ~~Wilson Brasil Giollo~~ (Wilson Brasil Giollo).- Rolo nº 3.672 - Protocolo nº 106.239.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 4 pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 2373 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS Conferência feita por:
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do Item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS , a contar da data da sua emissão.	 Maria Lenir Pinotti Anselmo 1ª Oficial Substituta Lucas Emanuel 2ª Oficial Substituto
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

87
1624
H

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

TAQUARITINGA

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

4031

FOLHA

001

IMÓVEL:- PRÉDIO RESIDENCIAL, situado a rua Carlos Gomes nº 898, nesta cidade, e seu respectivo terreno constituído - pelo remanescente do lote nº 17 da quadra 05, na Vila Nova, medindo 6,108173ms. de frente, igual metragem nos fundos, por 12,09 ms. da frente aos fundos, de ambos os lados encerrando a área de 73,8478 ms2, confrontando de frente com a rua Carlos Gomes, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com a propriedade de Rosa Pagliuso Pedro, do lado esquerdo com Rafael Manólio e nos fundos com Valdi Arno - ni. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 01.2.040.0196 002/164.-

PROPRIETÁRIO:- MIRIAN PONZIO SCARDOELLI, que em solteira se assinava Mirian Ponzio, professora, RG.nº 7.785.275-SP e seu marido Adauto Aparecido Scardoelli, com quem é casada sob o regime da separação parcial de bens, nos termos da lei 6515/77, ambos brasileiros, inscritos no CPF.nº 624.372.598/72 e 746.852.608/72, respectivamente e FRANCISCO PONZIO NETO estudante, RG.nº 9.800.221-SP, solteiro, brasileiro, inscrito no CPF/MF. sob nº 211.688:948/34, residente e domiciliado nesta cidade, a Rua Prudente de Moraes nº 506.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Matrícula nº 994- Lº 2, deste Cartório.- Taquaritinga, 17 de Dezembro de 1979.-

Oficial Designado,

R.1-M.4031

Taquaritinga, 17 de Dezembro de 1979.-

TRANSMITENTE:- MIRIAN PONZIO SCARDOELLI e s/m. por quem é assistida Adauto Aparecido Scardoelli e FRANCISCO PONZIO - NETO, solteiro (acima qualificado) conforme procuração lavrada no 9º Tabelionato de Notas da Capital do Estado de São Paulo- Lº 24- Fls. 37 sob nº 4747.-

ADQUIRENTE:- ANA MARIA LASCA, brasileira, solteira, RG. 7.994.466-SP, residente e domiciliada a Rua Visconde do Rio Branco nº1151 e inscrita no CPF/MF sob nº 833.178.568-15.-

TÍTULO:- Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO:- Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mutuo com obrigações e Hipoteca, com Caracter de Escritura Pública, datado nesta cidade aos 14 de Dezembro de 1979, na forma constante do título.-

Segue no Verso

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100585



12005-5-097001-102000-0916

Sob o número WTQT19700327086

MATRICULA

4.031

FOLHA

=001=

VALOR: Cr\$ 200.000,00 (Duzentos e sessenta mil cruzeiros)

Escr. Aut. *[assinatura]*

R.2-M. 4031

Taquaritinga, 17 de Dezembro de 1979.-

DEVEDORA: ANA MARIA LACUA; solteira (retro qualificada).-

CREDORES: CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEP., Instituição Financeira, sob a forma de empresa Pública, por sua filial de São Paulo a 'raça da 88 111, representada pela Bro. Le-da Maria Mangile Andréa Garoto = CGC: nº 00.200.305.0358.-

TÍTULO: Hipoteca

FORMA DO TÍTULO: Contrato Por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com Carater de Escritura Pública, datado nesta cidade aos 14 de Dezembro de 1979.-

VALOR: - 1) Financiamento Básico: Cr\$ 253.899,91- 2) F. C.V.S. Cr\$ 821,40, 3) Financiamento total. Cr\$ 234.712,40; 4) Valor inicial da prestação: Cr\$ 2.598,07; 5) T.M.C.A. ; Cr\$ 85,76; 6) valor inicial do seguro: Cr\$ 147,46; 7) Total inicial da prestação: Cr\$ 1.851,29; 8) nº fixo de prestação 15 anos- 180 meses; 9) Razão do Decrescimo mensal: Cr\$ 6.39; 10) Vencimento da 1ª prestação: 30 dias 11) Avaliação da garantia: Cr\$ 261.139,20; 12º Plano de reajuste P E S;- 13) Sistema de Amortização S.A.C.; 14) época do reajuste da prestação 60 dias após SM; 15) Taxa de Juros nominal 5,30000 a.a- efetiva a 5,45066, além de em nas clausulas ou condições na forma constante do título. O presente contrato é regido pelo disposto nas resoluções do BNH nºs 4 e 6/79 de 30.07.79 de inteiro conhecimento das partes contratantes, ficando sem efeito portanto todas as resoluções e disposições aqui citadas e que contrariem as mesmas. O presente contrato é celebrado na vigência da resolução R/BNH nº 23/79 de 06/11/79 que revogou a RD nº 16/79, já mencionada no contrato.-

Escr. Aut. *[assinatura]*

AV.3- 4931

Taquaritinga, 17 de Dezembro de 1979.-

EMITENTE E FAVORECIDA: CAIXA ECONOMICA FEDERAL- CGC. Segue 4031/2.- -



Bela. Maria Lenir Pinotti Anselmo
Primeira Oficiala Substituta

Bel. Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra
Oficial Designado

Bel. Lucas Emanuel Silva
Segundo Oficial Substituto

82
1625
H

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA
4031/2.-

FOLHA
-002-

TAQUARITINGA = SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CCC.nº 00.360.305.0235- Praça da Sé 111- São Paulo- Filial-
de São Paulo.-

DEVEDORA:- ANA MARIA LASCA, solteira, bancária, resi-
dente e domiciliada a Rua Visconde do Rio Branco 1131, -
nesta cidade, RG.nº 7.994.466-SP.-

TÍTULO:- Cédula Hipotecária Integral.-

FORMA DO TÍTULO:- Cédula Hipotecária Integral, emitida
nos termos do Decreto Lei 70, de 21/11/66 e RD 21/75 do Ban-
co Nacional de Habitação Representativa de Hipoteca de 1º
Grau pela Sra. Leda Maria Mangile André- Gerente.-

VALOR:- Cr\$ 254.712,40 (Duzentos e trinta e quatro mil
cruzeiros, setecentos e doze cruzeiros e quarenta centavos)

Escre. Aut. *[Signature]*

"AV.4- Em 03 de Novembro de 1982 - QUALIFICAÇÃO-

Por Requerimento de 25/10/1982 e documentos inclusos -
que ficam arquivados em Cartório, é feita a presente, a fim
de ficar constando que: 1) ANA MARIA LASCA casou-se com ÍTA-
LO LOFRANO JUNIOR, brasileiro, bancário, RG.nº 6.426.530-SP
e CIC.nº 746.897.598-34, no regime de comunhão de bens e pas-
sou a casar-se ANA MARIA LASCA LOFRANO. 2) O Prédio objeto
do imóvel pelo qual foi ampliado e passa a ter mais um quarto e
uma área aberta, com a área construída de 29,85 m².2; somando
se uma área total de 56,71 m²; tendo sido gasto para a men-
cionada reforma Cr\$ 200.000,00 (Duzentos mil cruzeiros).-
Dou fe.- Escre. Aut. *[Signature]* (Adelmo P. Marques
Jr.)

Emls. 600,00 - Est. 120,00 - Apos. 120,00 - Total 840,00.-
Guia nº 511

"AV.05" - Em 09 de Dezembro de 1.982.- (CANCELAMENTO)

Procede-se a presente averbação, nos termos do contrato -
adiante mencionado, a fim de ficar constando que a CAIXA ECO-
NOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, autorizou o CANCELAMEN-
TO da Hipoteca objeto do R.02, desta matrícula.- Dou fe.- Es-
crevente Autorizado, *[Signature]* (Adelmo Pereira Marques-
Junior).-

Emits:900,00 - Est:180,00 - Apos:180,00 - TOTAL:1.260,00

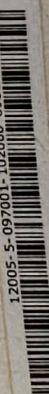
GUIA Nº 570

s e q u e . .

T.S.D. S/A - Ord. 478

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100586



12005-5-097001-102000-0916

MATRICULA
4.031/2.-

FOLHA
021.
-VENSO-

"R.06" - Em 09 de Dezembro de 1.982.- (VENDA)

Pelo contrato por instrumento particular de compra e venda e quitação e mútuo com abrigações e hipoteca, datado de 25 de novembro de 1.982, nas notas cidade de São Paulo, os proprietários ANA MARIA LASSA LOFRANO e s/m. Italo Lofrano Junior, já qualificados, venderam, pelo preço de Cr.\$ 1.092.293,39 (hum milhão, noventa e dois mil, duzentos e noventa e três cruzeiros e trinta e nove centavos), ao sr. ADAIL VAGNER, bancário, RG. 5.428.145 e s/m. Elvira Jacob Wagner, professora, RG. nº 4.133.945, brasileiros, casados, no Regime de comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, inscritos no CPF. nº 528.296.392-04, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula. - Escrivente Autorizado, Adelmo (Adelmo Pereira Marques Junior).-

Emits: 3.960,00 - Est: 792,00 - Apds: 792,00 - TOTAL: 5.544,00

GUIA Nº 570

"R.07" - Em 09 de Dezembro de 1.982.- (HIPOTECA)

Pelo contrato acima mencionada, os proprietários ADAIL VAGNER e s/m. Elvira Jacob Wagner, já qualificados, se comprometeram devedores da CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, da quantia de Cr.\$ 1.092.293,39 (hum milhão, noventa e dois mil, duzentos e noventa e três cruzeiros e trinta e nove centavos), que se destinará a aquisição de imóvel objeto desta matrícula, a ser pago em noventa e seis (96) prestações mensais, a contar da data do título; juros de 4,50% ao ano (nominal) e de 4,385% ao ano (efetiva); Multa de 10%; e em garantia da dívida assumida, servam em hipoteca, de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula. - Foi atribuído ao referido imóvel, para fins do artigo 818, do Código Civil, o valor de Cr.\$ 1.916.441,45 (hum milhão, novecentos e dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e um cruzeiros e quarenta e cinco centavos). - Escrivente Autorizado, Adelmo (Adelmo Pereira Marques Junior).-

Emits: 4950,00 - Est: 990,00 - Apds: 990,00 - TOTAL: 6.930,00

GUIA Nº 570

SEMPRE FLS.03

16

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRICULA
1.031.-

FOLHA
03.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"R.08" - Em 08 de agosto de 1.983.-

CANCELAMENTO

Procede-se a presente averbação, nos termos do Instrumento Particular datado de 27.07.83, que fica arquivado em Cartório, a fim de ficar constando que a CAIXA ECONOMICA FEDERAL autorizou o C. C. LAURETTO da Hipoteca, a qual objeto de R.7 desta matrícula.- Dou fé.- O Escr. Autorizado (Adelmo P. Marques Junior).-

Ampla. \$ 2.520,00
Ret. 504,00
Impos. 504,00
Total \$ 3.528,00

GUIA Nº 369

"R.09" - Em 29 de Agosto de 1.986.- (ADJUDICAÇÃO)

Da carta de sentença, datada de 09 de maio de 1.986, ex- traída pelo escrivão do 2º ofício desta comarca, dos autos de insolvência (feito nº 101/85), requerida pelo sr. ADAIL WAGNER, já qualificado, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito da comarca, Dr. Carlos Valério da Rocha, consta que, por sentença de 08 de maio de 1.986, transitada em julgado, foi adjudicado ao sr. BENEDITO DI SANTOS, RG. 4.511.368, casa de no regime de comunhão de bens, anteriormente à criação da Lei do divórcio com Leonilda Mendes Di Santo, RG. 5.535.899, - brasileiros, ela comerciante e ele do lar, portadores em comum do C.T.C. 035.373.238-91, residentes e domiciliados nesta cidade, somente a metade pertencente ao requerente ADAIL WAGNER, já qualificado, excluindo a metade pertencente a esposa do mesmo; pelo preço de Cz\$12.500,00 (doze mil e quinhentos cruzados).- Escrivente Autorizado (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"R.10" - Em 02 de Julho de 1.987.- (VENDA)

Por escritura lavrada em 1º de setembro de 1.986, nas notas do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 196, fls. 144, - os proprietários BENEDITO DI SANTO e s/m. Leonilda Mendes Di Santo e ELVIRA JACOB WAGNER e s/m. Adail Wagner, com a anuência do mesmo, venderam, pelo preço de Cz\$22.000,00 (vinte e dois mil cruzados), ao sr. VICO GUIDORZI, comerciante, RG. nº 4.440.346, casado no regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei do divórcio com Irene Sant'Anna Guidorzi comerciante, RG. 11.651.039, ambos brasileiros, portadores do C.I.C. 746.857.088-49 e 191.792.518-20, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula; o qual acha-se cadastrado na Prefeitura Municipal -- desta cidade, sob nº 01.2.040.0196.002/164.- Esc. Autorizado, (Adelmo Pereira Marques Junior).-

SEQUE.....

Ord. 475/155

MATRICULA

4.031

FOLHA

03.º 1

VERBO

"R. 11" - Em 30 de Novembro de 1.995. (DOAÇÃO)

Por escritura lavrada em 21 de agosto de 1.995, nas notas do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 248, fls. 11, os proprietários VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, doaram, pelo preço de R\$2.885,46 (dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e quarta e seis centavos), aos srs: PAULO ROBERTO GUIDORZI, advogado, RG. 3.391.073 e CIC. 029.073.328-64, casado no regime da comunhão de bens anteriormente a vigência da Lei de Divórcio com Maria Luiza Zanin Guidorzi, do lar, RG. 12.485.840 e CIC. 982.387.878-15; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA, professora, RG. 5.037.418 e CIC. 040.629.428-36, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei de Divórcio com Tadaci Asonuma, do comércio, RG. 5.469.472 e CIC. 485.556.108-10; e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO, professora, RG. 12.716.648, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei de Divórcio com João Carlos Basilio, agricultor, RG. 5.272.206 e CIC. 392.795.888-34, todos brasileiros, residentes nesta cidade, a Quaspropriedade do imóvel desta matrícula. - Escrevente Autorizado, Adelmo Pereira Marques Junior. (Adelmo Pereira Marques Junior)

"R. 12" - Em 30 de Novembro de 1.995. (USUFRUTO)

Pela escritura acima, os nus-proprietários VICO GUIDORZI, digo, PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/m. Maria Luiza Zanin Guidorzi; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA e s/m. Tadaci Asonuma e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO e s/m. João Carlos Basilio, já qualificados, instituem, pelo preço de R\$1.442,73 (um mil, quatrocentos e quarenta e dois reais e setenta e trescentavos), em favor de VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, a Quaspropriedade do imóvel doado. - Escrevente Autorizado, Adelmo Pereira Marques Junior. (Adelmo Pereira Marques Junior)

"AV. 13" - Em 30 de Novembro de 1.995. (CLAUSULAS)

Proceda-se a presente, nos termos da escritura acima descrita, a fim de ficar constando que referida doação (R.11), é feita com as cláusulas de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, somente a parte ideal doada a TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA. - Dou fé. - Escrevente Autorizado, Adelmo Pereira Marques Junior.

(Segue fls. 04).-

84
1627
6

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

MATRÍCULA
-4.031.-


FICHA
-04.-

- Taquaritinga - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"AV.14" - Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Juíza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade, referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA; PAULO ROBERTO GUIDORZI; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, 1/3 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade.- Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73.- Taquaritinga, 08 de outubro de 2003.- O Oficial Wilson Luís Milanetto (Rolo 1.660 Prot. 67.272) (Nelson

"AV.15" - Em 23 de janeiro de 2.012.- **(FALECIMENTOS)**

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2.012, com firma reconhecida e xerox autenticados anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando os **falecimentos** de VICO GUIDORZI e IRENE SANT'ANNA GUIDORZI; e, conseqüentemente o **cancelamento** do usufruto objeto do R.12 retro.- O Substituto do Oficial Wilson Brasil Giollo.- Rolo n.º 3.672 - Protocolo n.º 106.239.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 7, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 4031, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	<p>  Maria Lenir Pinotti Anselmo 1ª Oficial Substituto </p> <p>  Lucas Emanuel Silva 2º Oficial Substituto </p>
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100588



85
1628
do

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

= TAQUARITINGA =

MATRÍCULA
14.286

FICHA
01.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, construído de tijolos e coberto de laje, do tipo B, contendo três dormitórios, sala, cozinha, banheiro, corredor, área de serviço e garagem, situado com frente para a rua Abílio Correa Gomes, antiga rua 21, sob nº 10, no Conjunto Residencial Ipiranga, nesta cidade, e seu respectivo terreno que mede 12,00ms. de frente para a referida rua; do lado direito de quem da referida via pública olha para o imóvel, mede 25,00ms. e confronta com o prédio nº 09; do lado esquerdo mede 25,00ms. e confronta com o prédio nº 11 e nos fundos, onde mede 12,00ms., confronta com a Viela Sanitária que existe entre as ruas Abílio Correa Gomes e 22; perfazendo a área quadrada de 300,00ms². - Cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nº 9.233.5.-

PROPRIETÁRIO: IMOBILIÁRIA GUATAPARÁ S/A., com sede no Bairro Monte Alegre, no município e comarca de Piracicaba, devidamente inscrita no CGC/MF. sob nº 54.391.677/0001-27, com seus estatutos constitutivos registrados na JUCESP sob nº 798.715-81, representada por seu procurador Dr. José Claudine Basso--li, RG. 2.695.300 e CIC. 035.377.228-34, brasileiro, casado, advogado, residente nesta cidade.-

TÍTULO ANTERIOR: Matrícula nº 1.459, Livro "2", deste Registro.- Taquaritinga, 21 de Outubro de 1.987.

Oficial,

Jose Luiz Paul
Jose Luiz Paul

"R.01" - Em 21 de Outubro de 1.987.- (VENDA)

Por escritura lavrada em 02 de julho de 1.987, nas notas do 1º Tabelião desta comarca, no livro nº 176, fls. 164, a proprietária IMOBILIÁRIA GUATAPARÁ S/A., já qualificada, vendeu, pelo preço de Cz\$86.000,00 (oitenta e seis mil cruzados) ao sr. VICO GUIDORZI, RG. 4.440.346 e CIC. 191.792.518-20, brasileiro, comerciante, casado com Irene Sant'Anna Guidorzi, RG: 1.165.039, no regime de comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei 6.515/77, residente e domiciliado nesta cidade, o imóvel objeto desta matrícula.- Escrevente Autorizado, *Adelmo Pereira Marques Junior* (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"R.02" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (DOAÇÃO)

Por escritura lavrada em 21 de agosto de 1.995, nas notas do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 248, fls. 11, os proprietários VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, **doaram**, pelo preço de R\$5.819,12 (cinco mil, oitocentos e dezanove reais e doze centavos), aos srs: PAULO RUI

Continua no verso

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Comarca de Taquaritinga - SP

12005-5-AA 100581

12005-5-097001-102000-0916

MATRICULA

14.286

FOLHA

01.
VERSO

BERTO GUIDORZI, advogado, RG. 3.391.073 e CIC. 029.073.328-64 casado no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com Maria Luiza Zanin Guidorzi, do lar RG. 12.485.640 e CIC. 982.387.878-15; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASSONUMA, professora, RG. 5.037.418 e CIC. 040.629.428-36, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com Tadevi Assonuma, do comércio, RG 5.469.472 e CIC. 485.656.100-10 e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO, professora, RG. 12.716, casada no regime da comunhão de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com João Carlos Basilio, agricultor, RG. 5.272.206 e CIC. 392.795.888-34, todos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, a nua-propriedade do imóvel objeto desta matrícula. - Esc. Aut. *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior). -

"R. 03" - Em 30 de Novembro de 1.995. - (USUFRUTO)

Pela escritura retro descrita, os nua-proprietários PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/m. Maria Luiza Zanin Guidorzi; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASSONUMA e s/m. Tadevi Assonuma e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO e s/m. João Carlos Basilio, já qualificados, instituem, pelo preço de R\$2.909,56 (dois mil, novecentos e noventa reais e cinquenta e seis centavos), em favor de VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, o ônus de usufruto sobre o imóvel doado. - Escrevente Autorizado, *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior). -

"AV. 04" - Em 30 de Novembro de 1.995. - (CLÁUSULAS)

Procede-se a presente, nos termos da escritura retro descrita (R.02), a fim de ficar constando que referida doação, é feita com as cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade somente a parte ideal doada a TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASSONUMA. - Dou fé. - Escr. Aut. *Adelmo*

"AV. 05" - Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Juíza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade, referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA; PAULO ROBERTO GUIDORZI; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, 1/3 da nua propriedade do imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade. - Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73. - Taquaritinga, 08 de outubro de 2.003. - O Oficial, *Nelson Luís Milanetto* (Nelson Luís Milanetto) (Rolo 1.660 Prof. 67.272)

(CONTINUA NA FLS 02)

MATRICULA
14.286

FICHA
02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP
Adalmo P. Marques Jr. - Oficial Interino
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

"AV.06" - Em 23 de janeiro de 2.012.- (**FALECIMENTOS**)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2.012, com firma reconhecida e xerox autenticados anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando os **falecimentos** de VICO GUIDORZI e IRENE SANT'ANNA GUIDORZI; e, conseqüentemente o **cancelamento** do usufruto objeto do R.03 retro.- O Substituto do Oficial, ~~Wilson Brasil Giollo~~ (Wilson Brasil Giollo).- Rolo nº 3.672 - Protocolo nº 106.239.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 3, pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 14286 , sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	Conferência feita por: <i>Maria Lenir Pinotti Anselmo</i> Maria Lenir Pinotti Anselmo 1ª Oficiala Substituta
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

Lucas Emanuel
2º Oficial Substituto

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE

TAQUARITINGA-SP.-

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

19.505.-

FICHA


01.-

IMÓVEL: UMA CASA, situada nesta cidade, com frente para a rua Prudente de Moraes nº 214, construída de tijolos e coberta de telhas, contendo originalmente seis cômodos, inclusive um salão de negócio e mais um aumento composto de quatro cômodos e um alpendre nos fundos, e seu respectivo terreno que se compõe de meia data, se dividindo e confrontando pela - - frente com a referida rua, de um lado com Vicente Parise, de outro lado com sucessores de Carmelo Pagliuso e pelos fundos com Atilio Acorsi.- Cadastrado na P.M. sob nº 006391/2.-

PROPRIETÁRIO: VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi, brasileiros, aposentado do comércio e do lar, respectivamente, portadores dos RG. nºs 4.440.346-SSP/SP e 1.165.039-SSP/SP. e CIC. 191.792.518-20, residentes e domiciliados nesta cidade.-

TÍTULO ANTERIOR: Transcrito sob nº 8.590-Lº 3-"U", em 07/08/51 e 8.779-Lº 3"U", em 08/01/52, ambas deste Cartório.- - Taquaritinga, 30 de Novembro de 1.995.-

O Oficial,


- José Luiz Paul -

"R.01" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (DOAÇÃO)

Por escritura lavrada em 21 de agosto de 1.995, nas notas do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 248, fls. 11, os proprietários VICO GUIDORZI e s/m. Irene Sant'Anna Guidorzi já qualificados, doaram, pelo preço de R\$37.028,50 (trinta e sete mil, vinte e oito reais e cinquenta centavos), aos srs. PAULO ROBERTO GUIDORZI, brasileiro, advogado, RG. 3.391.073- e CIC. 029.073.328-64, casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da lei do divórcio com Maria Luiz Zanin Guidorzi, brasileira, do lar, RG. 12.485.840 e CIC. 982.387.878-15; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA, brasileira, professora, RG. nº 5.037.418-SSP/SP e CIC. 040.629.428-36, casada no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com Tadaci Asonuma, brasileiro, do comércio, RG. nº 5.469.472-SSP/SP e CIC. nº 485.656.108-10 e MARIA DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO, brasileira, professora, RG. 12.716.648-SSP/SP e dependente do CIC. 392.795.888-34, casada no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei do divórcio com João Carlos Basilio, brasileiro, agricultor, RG. nº 5.272.206 e CIC. 392.795.888-34, todos residentes nesta cidade, a nua-propriedade do-

Continua no verso

Rua Miguel Anselmo, 352, sala 01 - Taquaritinga - Centro - CEP 15.900-000
Fone: (16) 3253-2544 - e-mail: atendimento@ritdpjtaquaritinga.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

MATRICULA

19.505.-

FICHA

001.-

VERSO

imóvel desta matrícula.- Escr. Aut. *Adelmo*
(Adelmo Pereira Marques Junior).-

"R.02" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (USUFRUTO)

Pela escritura retro descrita, os nús-proprietários PAULO ROBERTO GUIDORZI e s/m, Maria Luiza Zanin Guidorzi; TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA e s/m, Tadaei Asonuma e MARIA-DE FÁTIMA GUIDORZI BASILIO e s/m, João Carlos Basilio, já qualificados, instituíram, pelo preço de R\$18.514,25 (dezoito mil, quinhentos e catorze reais e vinte e cinco centavos), em favor de VICO GUIDORZI e s/m, Irene Sant'Anna Guidorzi, já qualificados, o ônus de usufruto, sobre o imóvel doado.- Escr. Aut. *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"AV.03" - Em 30 de Novembro de 1.995.- (CLÁUSULAS)

Procede-se a presente, nos termos da escritura retro descrita, a fim de ficar constando que a referida doação (R.01), é feita com as cláusulas de IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, única e tão somente, a parte ideal doada a TEREZINHA APARECIDA GUIDORZI ASONUMA.- Dou fé.- Escrevente Autorizado, *Adelmo* (Adelmo Pereira Marques Junior).-

"AV.04" Pelo Ofício n.º 899/03, devidamente assinado pela Dr.ª Rosângela de Cássia P. Monteiro, MM. Juíza de Direito da comarca de Cafelândia, registrado sob n.º 1.054, nesta data, no Livro para Registro de Indisponibilidade; referente na Ação Civil Pública (proc. n.º 800/03) proposta pelo Ministério Público do Estado de São Paulo, contra ANTONIO DA SILVA ROSA; PAULO ROBERTO GUIDORZI; ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI, 1/3 da núa propriedade do imóvel desta matrícula, de propriedade do Sr. PAULO ROBERTO GUIDORZI, foi atingido pela indisponibilidade.- Averbação esta feita na forma do art.º 247 da Lei 6.015/73.- Taquaritinga, 08 de outubro de 2.003.- O Oficial, *Nelson Luis Milanetto* (Nelson Luis Milanetto) (Rolo 1.560 Prot. 87.272)

AV.05 Procede-se a presente, nos termos da determinação proferida aos 26/09/89, no feito n.º 110/89, pelo MM. Juiz de Direito desta comarca, Dr. Carlos Valério da Rocha, para constar que o imóvel da presente matrícula acha-se onerado pelo ônus "enfiteuse", constante da transcrição n.º 618, no livro 3-A, a favor da Fábrica do Patrimônio de São Sebastião de Taquaritinga.- Taquaritinga, 13 de agosto de 2.007.- O Oficial, *Nelson Luis Milanetto* (Nelson Luis Milanetto) Rolo 2.597

(CONTINUA NA FLS 02)

Bel. Marcelo Ottoni de Salvo Coimbra
Oficial Designado

Bela, Maria Lenir Pinotti Anselmo
Primeira Oficiala Substituta

Bel. Lucas Emanuel Silva
Segundo Oficial Substituto

1631
16

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
TAQUARITINGA - SP

Adelmo P. Marques Jr. Oficial Interino


LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
19.505

FICHA
02

"AV.06" - Em 23 de janeiro de 2.012.- (FALECIMENTOS)

Procede-se a presente, nos termos do requerimento datado de 12 de janeiro de 2.012, com firma reconhecida e xerox autenticados anexos, que ficam microfilmados neste Cartório, a fim de ficar constando os **falecimentos** de VICO GUIDORZI e IRENE SANT'ANNA GUIDORZI; e, conseqüentemente o **cancelamento** do usufruto objeto do R.02 retro.- O Substituto do Oficial, ~~Wilson Brasil Giollo~~ (Wilson Brasil Giollo).- Rolo nº 3.672 - Protocolo nº 106.239.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 3. pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 19505, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém. (63340)	ISENTA DE SELOS E EMOLUMENTOS
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.	 Maria Lenir Pinotti Anselmo 1ª Oficiala Substituta
Taquaritinga, 28 de novembro de 2016	

Ofício do Registro de Imóveis e Anexos da
Taquaritinga - SP

1699

[Handwritten signature]

CÉSAR HENRIQUE PAGLIUSO, Engenheiro Civil CREA 5061810914, Perito judicial nomeado, atendendo determinação do Juízo de Direito da Segunda Vara Cível da Comarca de Taquaritinga, elaborou o presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

e apresenta-se ao dispor de V. Exa. Para prestar quaisquer esclarecimentos acerca do presente trabalho.

INDICE

01.	OBJETIVO	02
02.	RESSALVAS E PRINCÍPIOS	04
03.	AVALIAÇÃO	05
03.1	METODOLOGIA	07
04.	DESCRIÇÃO DO OBJETO	08
04.1	IMÓVEL AVALIANDO 1	09
04.2	IMÓVEL AVALIANDO 2	15
04.3	IMÓVEL AVALIANDO 3	20
04.4	IMÓVEL AVALIANDO 4	28
04.5	IMÓVEL AVALIANDO 5	36
04.6	IMÓVEL AVALIANDO 6	44
05.	HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS	55
05.1	PESQUISA IMOBILIÁRIA	55
05.2	ELEMENTOS PESQUISADOS	56
05.3	TRATAMENTO POR FATORES	66
05.4	HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	70
06.	VALOR DO TERRENO	84
07.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	88
08.	CONCLUSÃO	91
09.	ENCERRAMENTO	94
10.	ANEXOS	
ANEXO I	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	95
ANEXO II	CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO	117

1700

JK

01- OBJETIVO

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o **JUSTO VALOR DE MERCADO** dos seguintes bens imóveis:

IMÓVEIS AVALIANDOS

1. Matrícula nº 1.926:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Visconde do Rio Branco, sob o nº 244, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

2. Matrícula nº 2.003:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Marechal Deodoro, sob o nº 261, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

3. Matrícula nº 2.373:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Major Calderazo, sob o nº 789, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

4. Matrícula nº 4.031:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Carlos Gomes, sob o nº 898, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

5. Matrícula nº 14.286:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Abílio Correa Gomes, sob o nº 10, Conjunto Habitacional Ipiranga, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

6. Matrícula nº 19.505:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Prudente de Moraes, sob o nº 214, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

*...Com o objetivo de **AÇÃO CIVIL PÚBLICA**, movida pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO do Estado de São Paulo e outros.***

1701

✍

02- RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos. O Perito assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal, executado dentro dos seguintes parâmetros:

- a) O valor estimado é válido para *pagamento à vista*.
- b) O valor estimado é válido para a *presente data*.
- c) O valor resultante foi calculado pelo *Método Evolutivo*, que tratado somatório do valor do terreno pelo *Método Comparativo de Dados de Mercado*,

e das benfeitorias e equipamentos pelo *Método do Custo de Reprodução*, conforme as determinações das Normas N.B.R.14653-1, 14653-2 e 8977 DA A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.

e) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins patrimoniais e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Contratante.

g) O termo VALOR nesta avaliação significa:

“A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”, ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências: Homogeneidade do bem levado a mercado; o Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

1702

✍

03- AVALIAÇÃO

O presente Laudo de Avaliação obedeceu os seguintes princípios:

a) O Laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;

b) Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendado, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;

c) O perito inspecionou pessoalmente a propriedade avaliada e o laudo foi elaborado por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;

d) As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisa e levantamento efetuados pelo próprio avaliador, tendo como idôneas e verdadeiras as informações a elas prestadas por terceiros;

O Perito informa que foi realizada a vistoria ao mesmo, coletando-se o máximo de informações que melhor descrevesse o método de construção e estado de conservação do bem imóvel avaliando, mediante a inspeção, a medição e levantamento fotográfico.

A seqüência das atividades desenvolvidas nesta avaliação foi a seguinte:

a) Vistoria ao imóvel avaliando e análise documental, para completa individualização dos seus aspectos físicos.

b) Pesquisa na região do imóvel avaliando em busca de ofertas e reconhecimento da região imobiliária.

c) Pesquisa na Prefeitura Municipal quanto ao enquadramento fiscal do imóvel e restrições ao seu aproveitamento (*legislação e planejamento municipal*).

d) Consulta às imobiliárias atuantes nas Cidades, em busca de ofertas ou compra e venda recentes, *ou não existindo, coletando opiniões quanto a valores na região*.

e) Pesquisa em cartórios sobre transações recentes de compra e venda de imóveis comparáveis.

f) Seleção e vistoria dos elementos amostrais coletadas nas atividades acima descritas, classificando e descrevendo-as.

g) Determinação dos fatores de transposição de cada elemento amostral, ao local do imóvel avaliando.

h) Análise estatística sobre os valores unitários transpostos do imóvel, conforme planilha de cálculo.

i) Determinação do valor final do imóvel, somando o valor encontrado para o terreno com o valor atribuído às benfeitorias.

03.1 –METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O valor do terreno como um todo, foi obtido pelo **Método Direto** (*Comparativo de Dados de Mercado*), que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

No caso em questão consiste em selecionar amostras cujos valores unitários são devidamente homogeneizados e ponderados em relação ao terreno avaliando.

1703
k

Foram utilizados os fatores: de "oferta" (*fonte*), corrigindo a informação com relação à elasticidade no preço ofertado quando do fechamento do negócio, sendo um fator diretamente proporcional; de "forma", corrigindo distorções da relação frente/fundos, esquina e topografia (*plani-altimétricas*) da amostra, sendo um fator inversamente proporcional; de "melhoria", corrigindo diferenças entre eventuais benfeitorias de infra-estrutura existentes na amostra, tais como: terraplanagem, cercas, muros, paisagismo, pavimentação interna, etc., sendo um fator inversamente proporcional; de "área", corrigindo distorções entre os elementos amostrais, com relação à área total do terreno avaliando, sendo um fator inversamente proporcional; e de "localização", o qual homogeneiza os valores em termos de sua localização e zoneamento, sendo um fator inversamente proporcional.

A metodologia aplicada na avaliação das benfeitorias é a dos preços de custo de reprodução, na qual como a própria denominação indica, o avaliador trabalha exclusivamente com os custos de reprodução das benfeitorias acrescidas ao valor do terreno, o qual é avaliado separadamente pelo método comparativo de dados de mercado.

04.- DESCRIÇÃO DO OBJETO

4.1. - IMÓVEL AVALIANDO 1

Rua Visconde do Rio Branco, sob o nº244

DA VISTORIA: Realizada ao local, constatou-se a presença de 1 (um) imóvel residencial, que será descrito e detalhado na sequência do laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 1.926 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia em declive em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero regular, medindo 12,00 metros de frente por 33,50 metros, ditos da frente aos fundos, ou seja, a área quadrada de 402,00m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por uma residência unifamiliar, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

1704
de

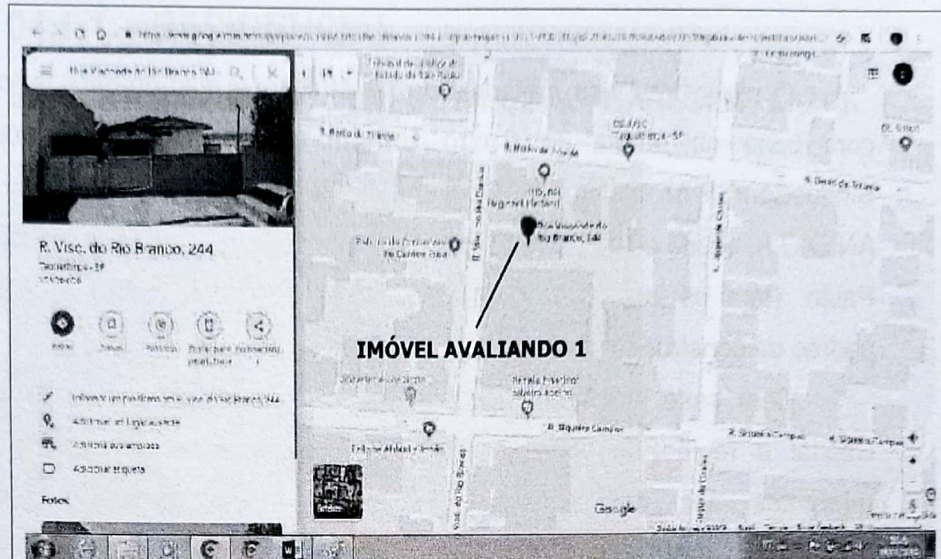


Figura 1 – Imóvel em mapa



Figura 2 – Foto da Fachada do Imóvel

O preço total dos materiais da construção e mão-de-obra foi calculado com base na tabela de **Custo Unitário Básico (CUB)** fornecido pela SindusCon/SP no Boletim Econômico do mês de **Julho de 2.019** (vide tabela – ANEXO I), obtido com base nos preços de serviço executados na cidade de São Paulo. Para os imóveis em questão, serão aplicados índices referentes ao padrão de construção dos mesmos.

Com base em valores elaborados pelos peritos e avaliadores para a Capital e região de Ribeirão Preto – “Edificações – Valores de Venda”, referentes aos custos unitários médios de edificações, classificação, depreciação pelo critério de Ross-Heidecke – obsolescência / estado de conservação, teremos a composição que determina o valor da edificação, ou seja, para o **IMÓVEL AVALIANDO**, teremos a tabela mostrada à seguir, classificada de acordo com a tipologia construtiva das áreas:

ÁREAS	CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS – VALOR ADOTADO				ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)
	CLASSE	GRUPO	PADRÃO	R8-N	
1	1-RESIDENCIAL	1.2 - CASA	MÉDIO	1,155	253,23

De acordo com a classificação considerada acima, iremos analisá-los separadamente.

1705
[Handwritten signature]

CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

04.1.1. - RESIDENCIAL

04.1.1.1 - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL / GARAGEM / LAZER



Figura 3

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.5 - MÉDIO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	245,23m ²
Idade aparente	50 ANOS
Idade Referencial :	50/70 =0,72 ou 72%
Estado de Conservação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (alínea d)
Ocupação Atual:	Corpo principal composto por uma sala de visita, 5 dormitórios, sendo uma suíte com sala, copa-cozinha e banheiro social;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-B - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	1,155	1.648,78

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria.

Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

$R = 20\%$ (VALOR REDSIDUAL)

$K =$ COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,312 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,312 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,4496$$

1706



Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (245,23m^2 \times 1.648,78R\$/m^2 \times 0,4496)$$

$$V_B = R\$ 181.786,91$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	245,23	1.648,78	0,4496	181.786,91

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIACÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	245,23	1.648,78	0,4496	181.786,91
TOTAL				181.786,91

4.2. - IMÓVEL AVALIANDO 2

Rua Marechal Deodoro, sob o nº261

DA VISTORIA: Vistoria ao imóvel não realizada devido a ausência do inquilino, mas sem comprometimento da avaliação, quanto ao enquadramento da tipologia e padrão construtivo. Contudo, mediante vistoria externa ao local, pode-se constatar a presença de 1 (um) imóvel residencial, com padrão que será descrito e detalhado na sequência do laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 2.003 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia em acive em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero irregular, medindo 11,00 metros de frente, 16,00 metros do lado direito, 14,00 metros no lado esquerdo, por 11,00 metros aos fundos, com área quadrada de 163,00m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por uma residência unifamiliar, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

1707
do

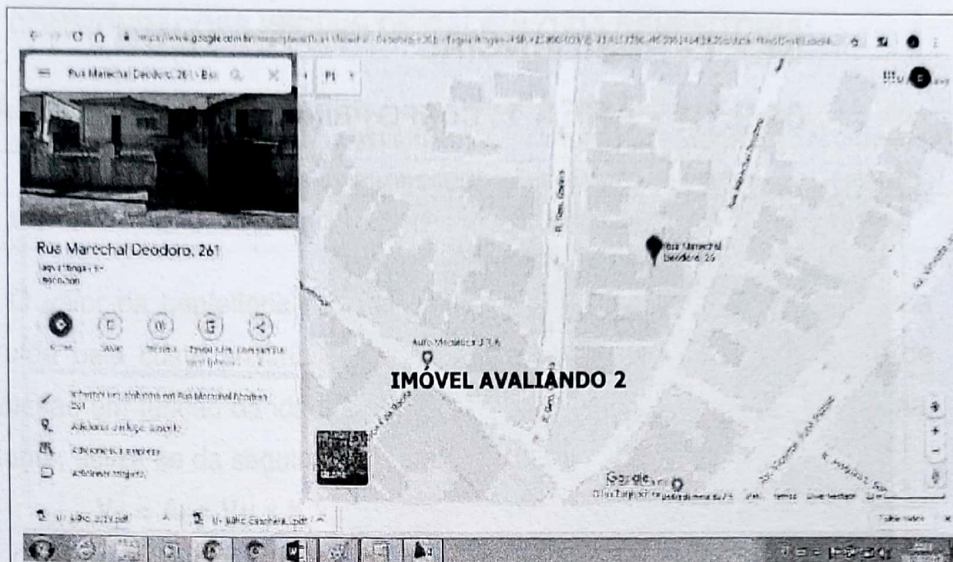


Figura 4 – Imóvel em mapa

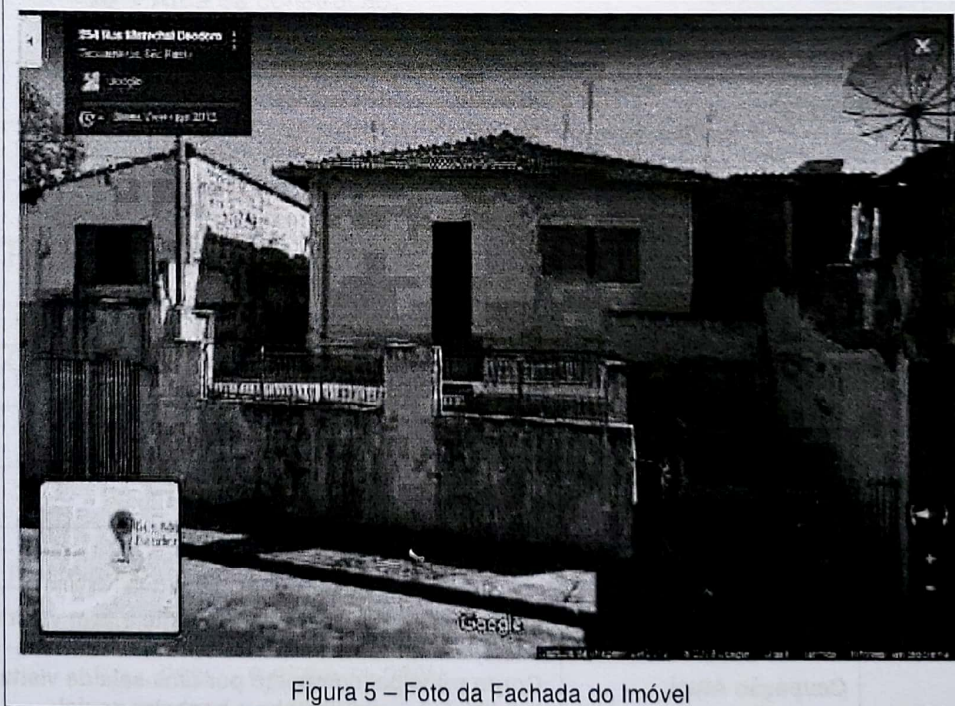


Figura 5 – Foto da Fachada do Imóvel

04.2.1.- RESIDENCIAL**04.2.1.1 - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL / GARAGEM / LAZER**

Figura 6

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.1 - RÚSTICO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	80,40m ²
Idade aparente	50 ANOS
Idade Referencial :	50/60 =0,83 ou 84%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importante a sem valor (alínea h)
Ocupação Atual:	Corpo principal composto por uma sala de visita, 2 dormitórios, copa-cozinha e banheiro social;

1708
[Handwritten signature]

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)
ÁREA 1	1.427,52	0,35	499,63

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R= 20% (VALOR REDSIDUAL)

K= COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,056 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,056 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,2448$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (80,40\text{m}^2 \times 499,63\text{R}\$/\text{m}^2 \times 0,2448)$$

$$V_B = \text{R}\$ 9.833,67$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	80,40	499,63	0,2448	9.833,67

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIACÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	80,40	499,63	0,2448	9.833,67
TOTAL				9.833,67

1709
✍

4.3. - IMÓVEL AVALIANDO 3

Rua Major Calderazo, sob o nº789

DA VISTORIA: Realizada ao local, constatou-se a presença de 1 (um) imóvel residencial, que será descrito e detalhado na sequência do laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 2.373 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia plana em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero regular, medindo 7,50 metros de frente por 11,00 metros, ditos de frentes aos fundos, com área quadrada de 82,30m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por uma residência unifamiliar, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

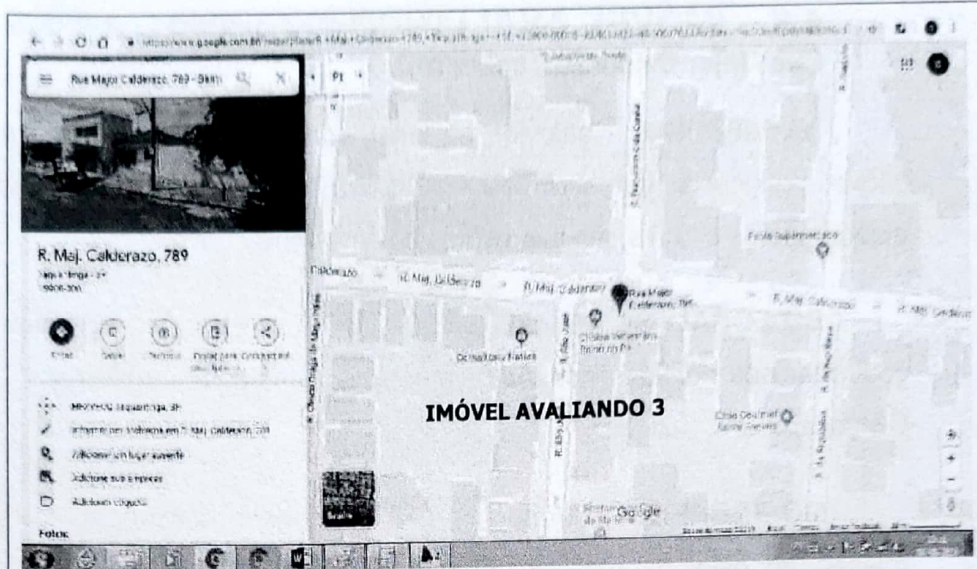


Figura 7 – Imóvel em mapa



Figura 8 – Foto da Fachada do Imóvel

1710
de**04.3.1. - RESIDENCIAL****04.3.1.1. - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL**

Figura 9

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.3 - ECONÔMICO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	54,79m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea e)
Ocupação Atual:	Corpo principal composto por uma sala de visita, 2 dormitórios, copa-cozinha e banheiro social e área de serviço;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	0,655	935,02

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R = 20% (VALOR REDSIDUAL)

K = COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO


Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,389 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,389 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,5112$$

1711


VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (54,79m^2 \times 935,02R\$/m^2 \times 0,5112)$$

$$V_B = R\$ 26.188,64$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	54,79	935,02	0,5112	26.188,64

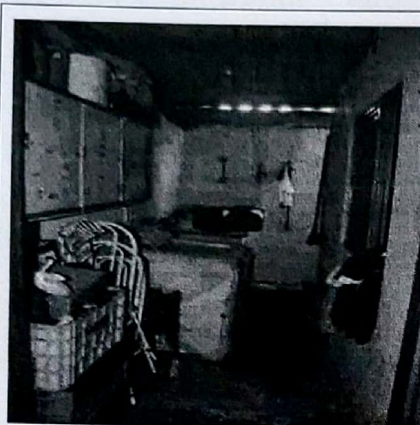
04.3.2.- BARRACO**04.3.2.1. - ÁREA 2: ÁREA DE SERVIÇO**

Figura 10

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.1- BARRACO
PADRÃO:	1.1.2 - SIMPLES

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	5,24m ²
Idade aparente	20 ANOS
Idade Referencial :	20/60 =0,33 ou 33%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea e)
Ocupação Atual:	Área de serviço;

1712
A**CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:**

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-B - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	0,130	185,57

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria.

Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

$R = 20\%$ (VALOR REDSIDUAL)

$K =$ COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,532 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,532 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,6256$$

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (5,24m^2 \times 195,57R\$/m^2 \times 0,6256)$$

$$V_B = R\$ 641,10$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	5,24	195,57	0,6256	641,10

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIÇÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	54,79	935,02	0,5112	26.188,64
ÁREA 2	5,24	195,57	0,6256	641,10
TOTAL				26.829,74

1713
A

4.4. - IMÓVEL AVALIANDO 4

Rua Carlos Gomes, nº898

DA VISTORIA: Realizada ao local, constatou-se a presença de 1 (um) imóvel comercial, que será descrito e detalhado na sequência do laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 4.031 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia plana em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero regular, medindo 6,1082 metros de frente por 12,09 metros, ditos de frentes aos fundos, com área quadrada de 82,50m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por um imóvel comercial, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

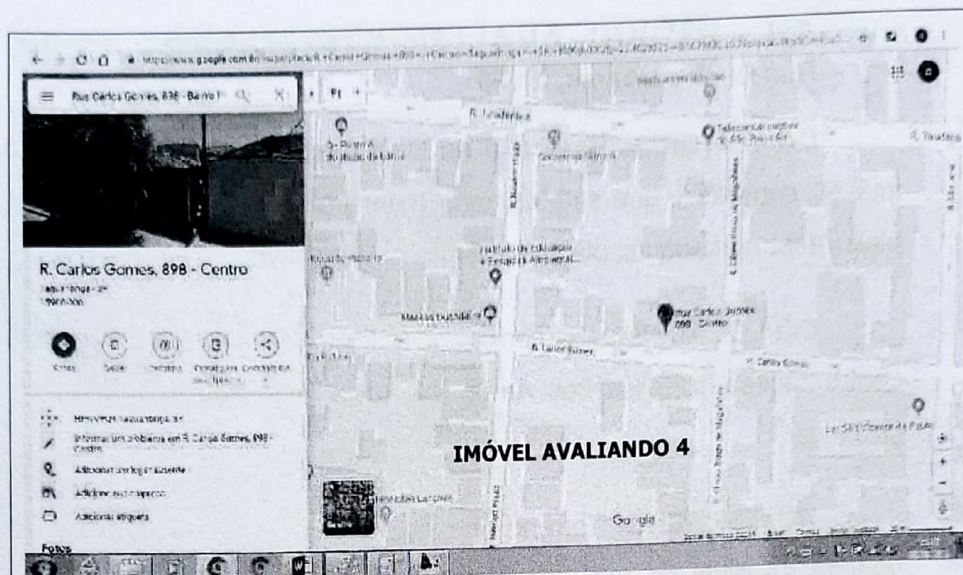


Figura 11 – Imóvel em mapa

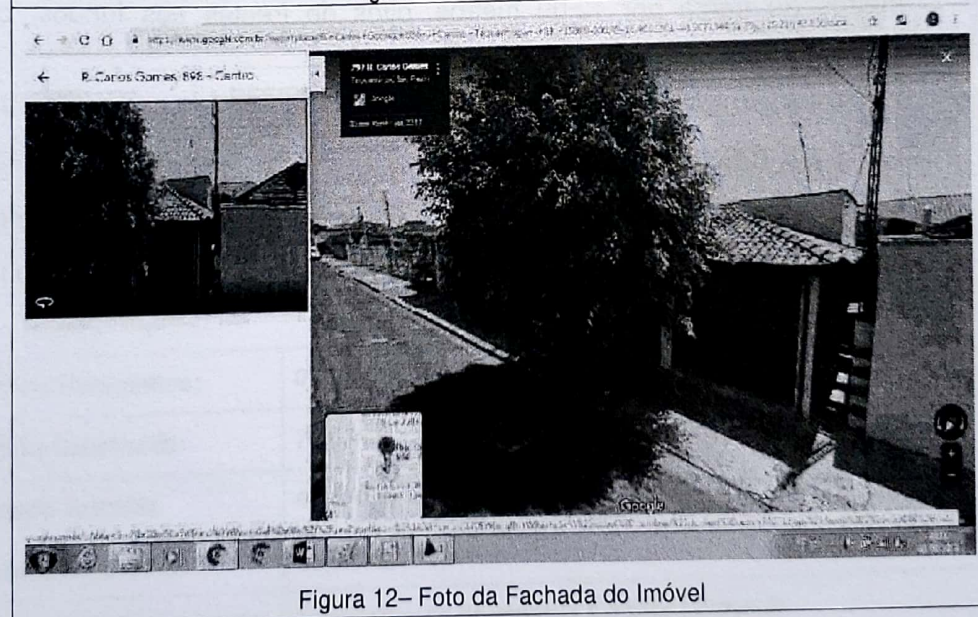


Figura 12– Foto da Fachada do Imóvel

1714
[Handwritten signature]

04.4.1. - RESIDENCIAL

04.4.1.1. - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL

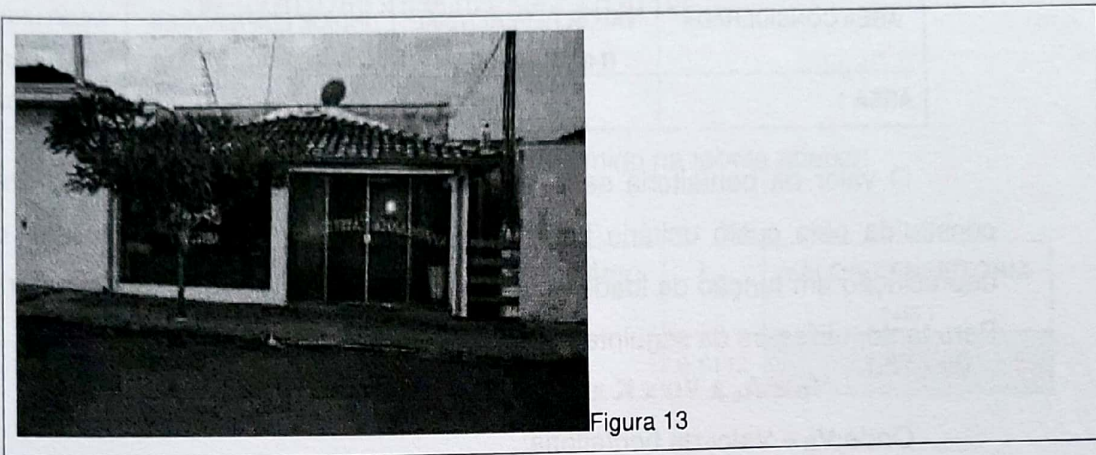


Figura 13

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.3 - ECONÔMICO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	70,87m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea e)
Ocupação Atual:	Corpo principal de um salão comercial de uma esmalteria, composto por 6 cômodos;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	0,655	935,02

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria.

Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R= 20% (VALOR REDSIDUAL)

K= COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,389 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,389 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,5112$$

1715
A

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (70,87m^2 \times 935,02R\$/m^2 \times 0,5112)$$

$$V_B = R\$ 26.188,64$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	70,87	935,02	0,5112	33.874,60

04.4.2. - BARRACO

04.4.2.1.- ÁREA 2: ÁREA DE SERVIÇO

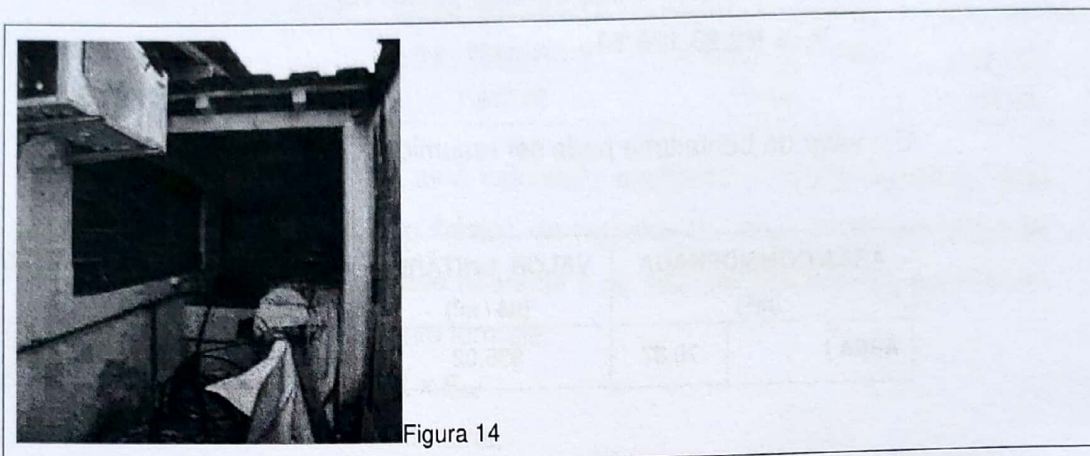


Figura 14

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.1 - RÚSTICO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	2,83m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea e)
Ocupação Atual:	Área de serviço;

1716
[Handwritten signature]

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)
ÁREA 1	1.427,52	0,350	499,63

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

$R = 20\%$ (VALOR REDSIDUAL)

$K =$ COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,370 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,370 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,496$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (2,83m^2 \times 499,63R\$/m^2 \times 0,496)$$

$$V_B = R\$ 701,32$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	2,83	499,63	0,496	701,32

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIÇÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	70,87	935,02	0,5112	33.874,60
ÁREA 2	2,83	499,63	0,496	701,32
TOTAL				34.575,92

1717

A

4.5. - IMÓVEL AVALIANDO 5

Rua Abílio Corrêa Gomes, nº10

DA VISTORIA: Realizada ao local, constatou-se a presença de 1 (um) imóvel residencial, que será descrito e detalhado na sequência do laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 14.286 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia plana em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero regular, medindo 12,00 metros de frente por 25,00 metros, ditos de frentes aos fundos, com área quadrada de 300,00m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por um residência unifamiliar, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

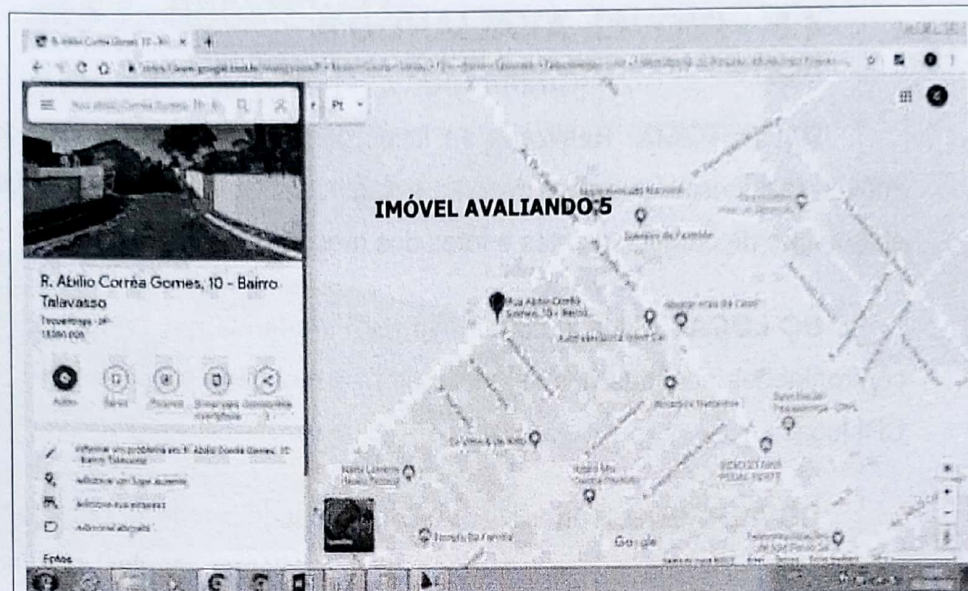


Figura 15 – Imóvel em mapa



Figura 16– Foto da Fachada do Imóvel

1718
[Handwritten signature]

04.5.1.- RESIDENCIAL

04.5.1.1. - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL

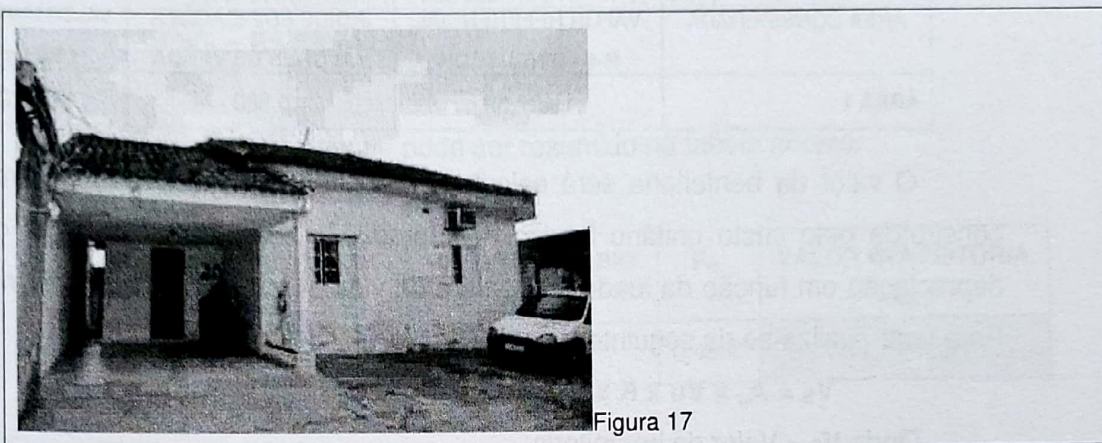


Figura 17

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.4 - SIMPLES

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	108,78m ²
Idade aparente	50 ANOS
Idade Referencial :	50/70 = 0,71 ou 71%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea c)
Ocupação Atual:	Corpo principal composto por uma sala de visita, 3 dormitórios, copa-cozinha e banheiro social;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	0,880	1.256,21

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao aboletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R= 20% (VALOR REDSIDUAL)

K= COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,371 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,371 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,4968$$

1718
[Handwritten signature]

04.5.1.- RESIDENCIAL

04.5.1.1. - ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL

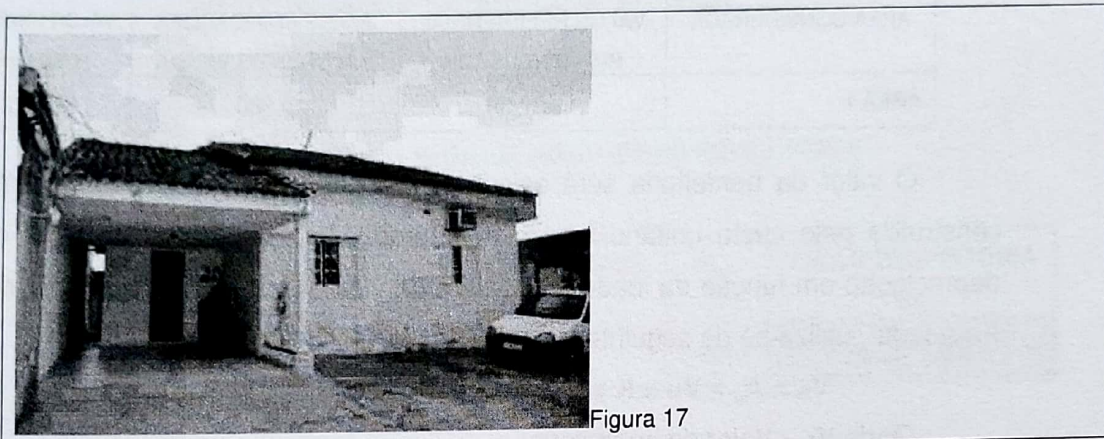


Figura 17

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.4 - SIMPLES

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	108,78m ²
Idade aparente	50 ANOS
Idade Referencial :	50/70 =0,71 ou 71%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea c)
Ocupação Atual:	Corpo principal composto por uma sala de visita, 3 dormitórios, copa-cozinha e banheiro social;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

1719
[Handwritten signature]

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (108,78m^2 \times 1.256,21R\$/m^2 \times 0,4968)$$

$$V_B = R\$ 56.741,82$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	108,78	1.256,21	0,4968	67.887,98

1719
[Handwritten signature]

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (108,78m^2 \times 1.256,21R\$/m^2 \times 0,4968)$$

$$V_B = R\$ 56.741,82$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	108,78	1.256,21	0,4968	67.887,98

04.5.2.- RESIDENCIAL

04.5.2.1.- ÁREA 2: ÁREA DE LAZER

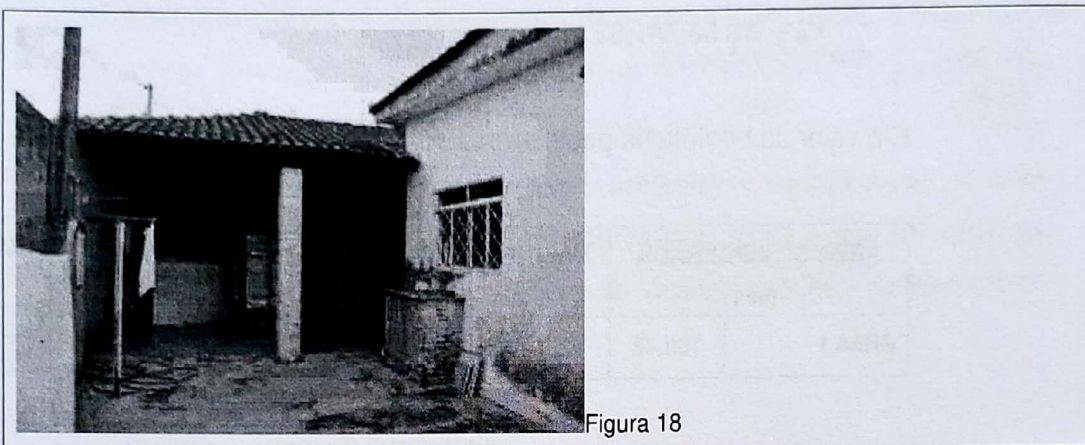


Figura 18

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.1 - RÚSTICO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	2,83m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (alínea c)
Ocupação Atual:	Área de lazer;

1720
do**CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:**

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	0,350	499,63

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R = 20% (VALOR REDSIDUAL)

K = COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,441 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,441 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,5528$$

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (47,08m^2 \times 499,63R\$/m^2 \times 0,5528)$$

$$V_B = R\$ 11.667,20$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	47,08	499,63	0,5528	13.003,28

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIAÇÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	108,78	935,02	0,5528	67.887,98
ÁREA 2	47,08	499,63	0,4968	13.003,28
TOTAL				80.891,26

1721
h

4.6. - IMÓVEL AVALIANDO 6

Rua Prudente de Moraes, nº214

DA VISTORIA: Realizada ao local, constatou-se a presença de 1 (um) imóvel comercial na frente e residencial aos fundos, que serão descritos e detalhados no laudo com a elaboração de croquis, plantas e fotos dos mesmos.

DO LOCAL: Situada com frente para a referida rua, dentro das divisas e confrontações contidas nos *Autos*, conforme matrícula imobiliária nº 19.505 do CRI local.

DO TERRENO: Terreno em meio de quadra, com topografia plana em relação ao nível da rua, em formato de quadrilátero regular, medindo 11,00 metros de frente por 44,00 metros, ditos de frentes aos fundos, com área quadrada de 484,00m².

DA BENFEITORIA

O IMÓVEL URBANO é constituído de um lote de terreno e benfeitorias, ocupado por um comércio e uma residência unifamiliar, classificado conforme a tipologia construtiva e estado de conservação descrita na sequência.

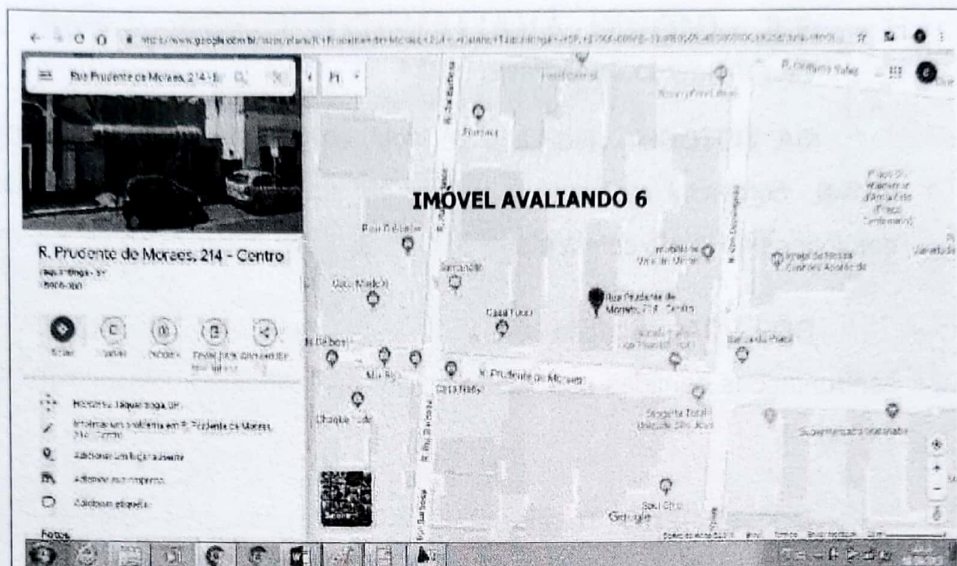


Figura 19 – Imóvel em mapa



Figura 20 – Foto da Fachada do Imóvel

1722
to

04.6.1.- RESIDENCIAL

04.6.1.1.- ÁREA 1: CORPO PRINCIPAL

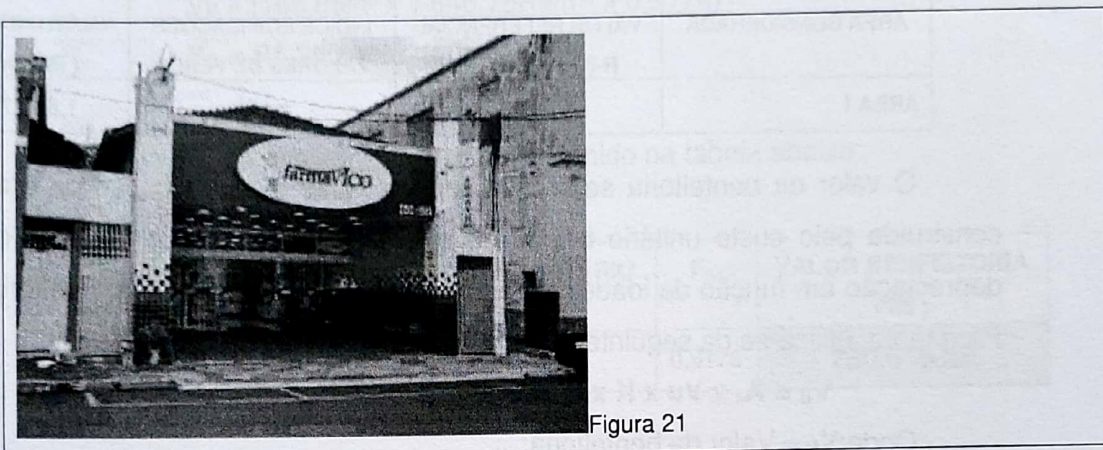


Figura 21

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.5 – MÉDIO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	165,65m ²
Idade aparente	10 ANOS
Idade Referencial :	10/70 =0,14 ou 14%
Estado de Conservação:	Regular (alínea c)
Ocupação Atual:	Corpo principal de um salão comercial ocupado por uma farmácia, composto por 8 cômodos;

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	1,155	1.648,78

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria.

Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R= 20% (VALOR REDSIDUAL)

K= COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,897 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,897 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,9176$$

1723
db

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (165,65m^2 \times 1.648,78R\$/m^2 \times 0,9176)$$

$$V_B = R\$ 250.615,28$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)	
ÁREA 1	165,65	1.648,78	0,9176	250.615,28

04.6.2.- RESIDENCIAL**04.6.2.1.- ÁREA 2: CORREDOR DE ACESSO LATERAL**

Figura 22

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.5 – MÉDIO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	2,83m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Regular (alínea c)
Ocupação Atual:	Acesso lateral;

1724

JK

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-8 - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)
ÁREA 1	1.427,52	1,155	1.648,78

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria.

Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

$R = 20\%$ (VALOR REDSIDUAL)

$K =$ COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,418 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,418 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,3344$$

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (20,91\text{m}^2 \times 1.648,78\text{R}\$/\text{m}^2 \times 0,3344)$$

$$V_B = \text{R}\$ 11.528,77$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)		VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 2	20,91	1.648,78	0,3344	11.528,77

1725
[Handwritten signature]

04.6.3.- RESIDENCIAL

04.6.3.1.- ÁREA 3: RESIDÊNCIA AOS FUNDOS

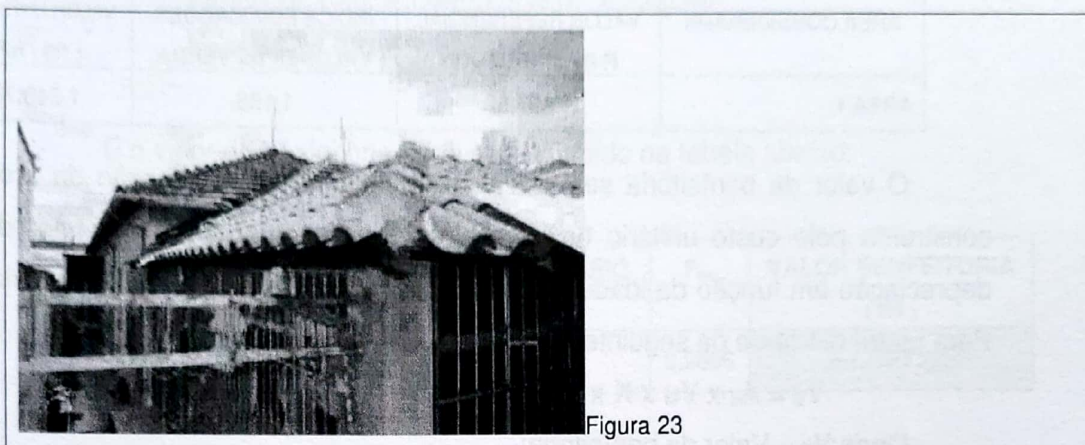


Figura 23

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

CLASSE:	1-RESIDENCIAL
GRUPO :	1.2- CASA
PADRÃO:	1.2.5 – MÉDIO

DESCRIÇÃO:

Nº de Pavimentos:	01
Área Construída:	2,83m ²
Idade aparente	40 ANOS
Idade Referencial :	40/60 =0,67 ou 67%
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos importantes a sem valor (alínea h)
Ocupação Atual:	Residência aos fundos. Sem acesso.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS DE CÁLCULO DA BENFEITORIA:

ÁREA CONSIDERADA	VALOR REFERENCIAL R-B - SINDUSCON	ÍNDICE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m²)
ÁREA 1	1.427,52	1,155	1.648,78

O valor da benfeitoria será calculado mediante a multiplicação da área construída pelo custo unitário básico de reprodução atual e por um fator de depreciação em função da idade aparente e da vida útil provável da benfeitoria. Para tanto, utiliza-se da seguinte fórmula:

$$V_B = A_c \times V_u \times K \times F_{oc}$$

Onde: V_B = Valor da benfeitoria;

A_c = Área da construção;

V_u = Valor unitário;

K = Depreciação;

F_{oc} = Fator de adequação ao absoletismo.

FATOR DE ADEQUAÇÃO AO ABSOLETISMO

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

Onde

R= 20% (VALOR REDSIDUAL)

K= COEFICIENTE DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Neste caso:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R);$$

$$F_{oc} = 20\% + 0,112 \times (1-20\%)$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,112 \times (0,80)$$

$$F_{oc} = 0,2896$$

1726
Jo

VALOR DA BENFEITORIA

$$V_B = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

$$V_B = (113,15\text{m}^2 \times 1.648,78\text{R}\$/\text{m}^2 \times 0,2896)$$

$$V_B = \text{R}\$ 54.027,62$$

E o valor da benfeitoria pode ser resumido na tabela abaixo:

ÁREA CONSIDERADA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	F _{oc}	VALOR BENFEITORIA (R\$)	
ÁREA 2	113,15	1.648,78	0,2896	54.027,62

E o valor TOTAL das benfeitorias podem ser resumidos na tabela abaixo:

BENFEITORIA	ÁREA (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$ / m ²)	DEPRECIÇÃO	VALOR BENFEITORIA (R\$)
ÁREA 1	108,78	1.648,78	0,9176	250.615,28
ÁREA 2	20,91	1.648,78	0,3344	11.528,77
ÁREA 3	113,15	1.648,78	0,2896	54.027,62
TOTAL				316.171,67

05.- HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS

05.1 - PESQUISA IMOBILIÁRIA

Na pesquisa de valores de mercado, foram consultadas diversas fontes, todas atuantes e conhecedoras do mercado atual, no intuito de se coletar elementos, necessários e suficientes, à formação de valores da amostragem que servirá de base à composição dos valores unitários, que sustentarão os cálculos avaliatórios.

A obtenção dos dados e informações são contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado local, estando na mesma região e em condições econômicas-mercadológicas equivalentes às do bem avaliando.

Os elementos amostrais foram selecionados de forma que possibilitassem comparação com o imóvel avaliando, em fontes de informações confiáveis, recentes, e preferencialmente na mesma região imobiliária.

Na inexistência de número de elementos amostrais confiáveis na localidade do imóvel avaliando a amostragem estendeu-se por regiões as mais similares possíveis em termos de ocupação.

Apresentamos à seguir, a amostragem de dados coletados no mercado imobiliário:

1727

K

05.2 - ELEMENTOS PESQUISADOS**Elemento nº 1**

Local	Rua Prudente de Moraes, 262, esquina com Rua Rui Barbosa, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno plano.
Dependências	Imóvel Comercial antigo
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	418,15 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	Não informado
Preço do Imóvel	R\$ 900.000,00 (Venda-Dez/18)
Preço do Terreno	R\$ 545.000,00
Valor unitário	R\$ 1.303,36/m ²

Fonte

Elemento nº 2

Local	Rua Prudente de Moraes, 780, esquina c/ Rua da República, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno plano.
Dependências	Imóvel Comercial e Residencial.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	480,00m ² (12x40)
Frente efetiva	12,00m
Área construída	200,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 800.000,00 (Venda-Dez/16)
Preço do Terreno	R\$ 530.000,00
Valor unitário	R\$ 1.104,16/m ²

Fonte

IMOBILIÁRIA PC

Elemento nº 3

Local	Rua Prudente de Moraes, 281, esquina com Rua Rui Barbosa, Centro.
Descrição	Zona mista, com média densidade demográfica. Terreno plano.
Dependências	Imóvel Comercial e Residencial.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	528,00 m ² (12,00x44,00)
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	Sem informações
Preço do Imóvel	R\$ 1.500.000,00 (Oferta-Agosto/19)
Preço do Terreno	R\$ 680.000,00
Valor unitário	R\$ 1.287,87/m ²

Fonte

Elemento nº 4

Local	Praça Waldemar D Âmbrósio, 71, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno em declive.
Dependências	Imóvel Comercial e Residencial.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	352,00 m ²
Frente efetiva	8,00 m
Área construída	0,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 800.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 360.000,00
Valor unitário	R\$ 1.043,48/m ²

Fonte

Proprietário

1728

h

Elemento nº 5

Local	Rua Prudente de Moraes, entre Rui Barbosa e Marechal Deodoro, Centro.
Descrição	Zona mista. Em declive para os fundos.
Dependências	Imóvel Comercial e Residencial.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	264,00 m ²
Frente efetiva	6,00 m
Área construída	140,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 480.000,00 (Venda-Novembro/2012)
Preço do Terreno	R\$ 360.000,00
Valor unitário	R\$ 1.363,64/m ²
Fonte	ARIVALDO

Elemento nº 6

Local	Rua Prudente de Moraes, entre Rui Barbosa e Marechal Deodoro, Centro.
Descrição	Zona mista. Em declive para os fundos.
Dependências	Imóvel Comercial e Residencial.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	220,88 m ²
Frente efetiva	9,00 m
Área construída	180,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 400.000,00 (Venda-Junho/2013)
Preço do Terreno	R\$ 280.000,00
Valor unitário	R\$ 1.267,65/m ²
Fonte	MÁRIO

Elemento nº 7

Local	Rua Prudente de Moraes, entre General Osório e Visconde do Rio Branco, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno plano.
Dependências	Imóvel Comercial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	360,00 m ²
Frente efetiva	10,00 m
Área construída	Não informado
Preço do Imóvel	R\$ 600.000,00 (Venda-Novembro/2012)
Preço do Terreno	R\$ 480.000,00
Valor unitário	R\$ 1.333,33/m ²
Fonte	JOSÉ AIRTON

Elemento nº 8

Local	Rua dos Domingues, 208, entre Rua Prudente de Moraes e rua 13 de Maio, Centro.
Descrição	Zona mista. Em declive lateral.
Dependências	Imóvel Residencial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	225,00 m ² (10x22,50)
Frente efetiva	10,00 m
Área construída	80,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 250.000,00 (Oferta - Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 150.000,00
Valor unitário	R\$ 666,67/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA VALE DO MINHO

1729
JK

Elemento nº 9

Local	Rua 13 de Maio, entre Rua Bernardino Sampaio e rua dos Domingues, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno em aclave para os fundos.
Dependências	Terreno vago.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	475,40 m ²
Frente efetiva	13,00 m
Área construída	Não informado
Preço do Imóvel	R\$ 350.000,00 (Oferta - Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 350.000,00
Valor unitário	R\$ 736,22/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA VALE DO MINHO

Elemento nº 10

Local	Rua 7 de Setembro, 112, Centro.
Descrição	Zona mista. Em declive lateral.
Dependências	Imóvel Residencial
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	484,00 m ²
Frente efetiva	21,00 m
Área construída	180,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 220.000,00 (Oferta - Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 170.000,00
Valor unitário	R\$ 351,24/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

Elemento nº 11

Local	Rua da República, 334, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Imóvel Residencial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	146,38 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	Não informado
Preço do Imóvel	R\$ 100.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 68.000,00
Valor unitário	R\$ 464,44/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

Elemento nº 12

Local	Rua General Glicério, 588, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Imóvel Residencial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	363,61 m ²
Frente efetiva	16,00 m
Área construída	Não informado
Preço do Imóvel	R\$ 415.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 254.000,00
Valor unitário	R\$ 698,55/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

1730
[Handwritten signature]

... sob o número WTQT19700327086
 ... em 15/08/2019 às 00:19 ...
 ... Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19 ...

Elemento nº 13

Local	Rua Clineu Braga de Magalhães, 1.127, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Imóvel Comercial antigo e terreno baldio.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Esquina, duas frentes.
Área do Lote	445,39 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	147,28 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 415.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 300.000,00
Valor unitário	R\$ 673,56/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

Elemento nº 14

Local	Rua Rui Barbosa, em frente ao 1.020, entre a Rua Major Calderazo e Rua Tiradentes, Centro.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Terreno baldio.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	484,00 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	0,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 180.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 180.000,00
Valor unitário	R\$ 371,90/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

Elemento nº 15

Local	Rua José de Toledo Campos, 02, Ipiranga.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Imóvel Residencial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	360,00 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	Sem informação.
Preço do Imóvel	R\$ 224.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 100.000,00
Valor unitário	R\$ 277,77/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA LIAM

Elemento nº 16

Local	Rua não informada. Conjunto Residencial Ipiranga
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Terreno baldio.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	360,00 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	0,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 100.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 100.000,00
Valor unitário	R\$ 277,77/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA MALDONADO

1731
Jo**Elemento nº 17**

Local	Rua não informada. Conjunto Residencial Ipiranga
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Imóvel Residencial antigo.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	300,00 m ²
Frente efetiva	10,00 m
Área construída	135,06 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 220.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 85.000,00
Valor unitário	R\$ 277,77/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA MALDONADO

Elemento nº 18

Local	Rua não informada. Conjunto Residencial Ipiranga
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Terreno baldio.
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	360,00 m ²
Frente efetiva	12,00 m
Área construída	0,00 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 100.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 100.000,00
Valor unitário	R\$ 277,77/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA MALDONADO

Elemento nº 19

Local	Rua Marechal Deodoro, 717, (Cad PM 187) Bairro Farwest.
Descrição	Zona mista. Terreno Plano.
Dependências	Residencia, 2 pavimentos
Melhoramentos	Pavimentação, guias e sarjetas; rede de água encanada, águas pluviais e de esgoto; iluminação pública, energia elétrica domiciliar, telefone; serviços de coleta de lixo e de correios.
Situação	Meio de quadra, uma frente.
Área do Lote	355,22 m ²
Frente efetiva	16,00 m
Área construída	167,94 m ²
Preço do Imóvel	R\$ 170.000,00 (Oferta-Agosto/2019)
Preço do Terreno	R\$ 126.704,04
Valor unitário	R\$ 356,69/m ²
Fonte	IMOBILIÁRIA MALDONADO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

1732

✍

05.3- TRATAMENTO DE FATORES

Nas pesquisas efetuadas junto ao mercado imobiliário foram selecionados, dentre os mais comparáveis, 3 (três) elementos relativos a imóveis em oferta ou recentemente transacionadas.

Na homogeneização dos dados, serão aplicados os seguintes fatores:

05.3.1 - Fator de Fonte: Aplicado aos elementos ofertados ou negociados, a fim de ajustar a elasticidade dos negócios, em face de contrapropostas e do mercado não se mostrar comprador. Serão deduzidos 10% dos valores das ofertas a título de elasticidade na transação.

05.3.2 - Fator de Localização: Aplicado para ajustar a influência da condição de localização das amostras.

05.3.3 - Fator de Topografia: Aplicado para ajustar a influência da topografia.

05.3.4 - Coeficiente de Frente ou Testada: Aplicado para ajustar a variação do valor do terreno em função de sua largura, quando comparado com a situação paradigma.

05.3.5 - Coeficiente de Profundidade: Aplicado para ajustar a variação do valor do terreno em função de sua profundidade, quando comparado com a situação paradigma.

Fator de Topografia: Aplicado para ajustar a variação do valor do terreno em função de sua topografia quando comparado com a situação paradigma.

Depois de encontrado o valor unitário do terreno (TAB. 1- ANEXO) através deste critério, este dever ser aplicado novamente na fórmula seguinte

para homogeneizá-la com os fatores que irão definir, com mais exatidão, o seu valor, considerando

$$Vt = At \times Vu \times Cf \times Cp \times FL \times Ft$$

Onde:

Vt = Valor total do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Cf = Coeficiente de frente;

Cp = Coeficiente de profundidade;

FL = Fator de Localização;

Ft = Fator de Topografia;

Mesmo se tratando de terrenos localizados no mesmo conjunto residencial do imóvel avaliando, estes possuem diferenças em seus formatos, localizações, declividades, situação de meio de quadra ou de esquina e características que impossibilitam uma comparação direta, apenas de seus preços unitários, portanto devemos trazê-los a um denominador comum, ou seja, teremos que proceder à homogeneização dos elementos. É preciso definir, portanto, o denominador comum ou a situação paradigma, ótica sob a qual todos os comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na formação dos valores dos terrenos.

Denomina-se de terreno paradigma, com frente **Fr** e profundidade variando de **Pmi** à **Pma**, sendo profundidade mínima e profundidade máxima respectivamente, o lote para qual estamos desenvolvendo a avaliação.

1733
K

A homogeneização, quanto às dimensões de frente e de fundos, consiste, portanto, em transportar os elementos comparativos para as condições do terreno paradigma, nosso denominador comum.

Adotando como situação paradigma a seguinte hipótese em função da ocupação, fornecida pela NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS / IBAPE SP/2.005, indicada para a cidade de São Paulo e válida também para este caso em particular, temos:

Zona	OCUPAÇÃO	Fr	Pmi - Pma
8	Comercial Padrão Médio	10,00 m	20,00 m - 40,00 m

Para a Zona 8 - Comercial Padrão Médio:

Fr = 10,00 m

Pmi = 20,00 m

Pma = 40,00 m

Onde:

Fr = Frente ou Testada de referência do terreno;

Pmi = profundidade mínima recomendada;

Pma = profundidade máxima recomendada;

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

a) C_p = Coeficiente de Profundidade: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (**Pe**) e as profundidades limites indicadas para as zonas (**Pmi e Pma**).

Tem-se:

$C_p = 1,00$	para $P_{mi} \leq Pe \leq P_{ma};$ $25 < Pe < 40;$
$C_p = (Pe/P_{mi})^{0,5}$	para $1/2P_{mi} < Pe < P_{mi};$ $12,5 \leq Pe \leq 25;$
$C_p = (P_{ma}/Pe) + \{[1-(P_{ma}/Pe)] \times (P_{ma}/Pe)^{0,5}\}$	para $P_{ma} \leq Pe \leq 3P_{ma};$ $40 \leq Pe \leq 120;$
$C_p = 3P_{ma}$	para $Pe > 3P_{ma};$ $Pe > 120;$
$C_p = (0,5)^{0,5}$	para $Pe < 1/2P_{mi};$ $Pe < 20;$

b) C_f = Coeficiente de Frente: função exponencial da proporção entre a projetada (**Fp**) e a de referência (**Fr**), pela seguinte expressão:

$C_f = (F_p/F_r)^f$, dentro dos limites: para $F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r;$
 Neste caso, $f = 0,25$ (Zona 8 – Comercial Padrão Médio)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRI DE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

1734
[Handwritten signature]

c) F_t = **Fator de Topografia**: Considerando como situação paradigma um terreno plano (fator = 1,0), teremos:

Caimento para o fundo (declive)	F_t
Até 5%	0,90
Entre 5% e 10%	0,80
Acima de 10%	0,70

Caimento para a frente (active)	F_t
Suave	0,90
Acentuado	0,70

05.4 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme itens 10.3.3 da Norma do IBAPE/SP/2005:

Para a zona Comercial Padrão Médio

Frente de Referência → $Fr = 10,00$ m

$P_{mi} = 20,00$ m e $P_{ma} = 40,00$ m

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

Elemento nº 1:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$$

$P_e = (418,15/12,00) = 34,85m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$$C_p = 1,00$$

$$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (545.000,00/418,15) \times 1,00 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_u = \mathbf{R\$ 1.245,23/m^2}$$

Elemento nº 2:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$$

$P_e = (480,00/12,00) = 40,00m$, portanto $40 \leq P_e \leq 120$; → dentro do intervalo

$$C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

$$C_p = (40,00/40,00) + \{ [1 - (40,00/40,00)] \times (40,00/40,00)^{0,5} \}$$

$$C_p = (1,00) + \{ [1 - (1,00)] \times (1,00)^{0,5} \}$$

$$C_p = 1,00$$

$$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (530.000,00/480,00) \times 1,00 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_u = \mathbf{R\$ 1.054,92/m^2}$$

1735
to**Elemento nº 3:**

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais \rightarrow desvalorizar $\rightarrow C_f < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (528,00/12,00) = 44,00m$, portanto $40 \leq P_e \leq 120$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = (P_m/P_e) + \{[1-(P_m/P_e)] \times (P_m/P_e)^{0,5}\}$

$C_p = (40,00/44,00) + \{[1-(40,00/44,00)] \times (40,00/44,00)^{0,5}\}$

$C_p = (0,9090) + \{[1-(0,9090)] \times (0,9090)^{0,5}\}$

$C_p = 0,9957$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (680.000,00/528,00) \times 0,90 \times 0,9957 \times 1,00 \times 1,00$

$V_u = R\$ 1.154,11/m^2$

Elemento nº 4:

$F_p = 8,00 \leq F_r$, portanto, vale menos \rightarrow valorizar $\rightarrow C_f \geq 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/8,00)^{0,25} = 1,057$

$P_e = (352,00/8,00) = 44,00m$, portanto $40 \leq P_e \leq 120$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = (P_m/P_e) + \{[1-(P_m/P_e)] \times (P_m/P_e)^{0,5}\}$

$C_p = (40,00/44,00) + \{[1-(40,00/44,00)] \times (40,00/44,00)^{0,5}\}$

$C_p = (0,9090) + \{[1-(0,9090)] \times (0,9090)^{0,5}\}$

$C_p = 0,9957$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (360.000,00/352,00) \times 0,90 \times 1,057 \times 0,99578 \times 1,00$

$V_u = R\$ 968,74/m^2$

Elemento nº 5:

$F_p = 6,00 \leq F_r$, portanto, vale menos \rightarrow valorizar $\rightarrow C_f = 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/6,00)^{0,25} = 1,1362$

$P_e = (264,00/6,00) = 44,00m$, portanto $40 \leq P_e \leq 120$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = (P_m/P_e) + \{[1-(P_m/P_e)] \times (P_m/P_e)^{0,5}\}$

$C_p = (40,00/44,00) + \{[1-(40,00/44,00)] \times (40,00/44,00)^{0,5}\}$

$C_p = (0,9090) + \{[1-(0,9090)] \times (0,9090)^{0,5}\}$

$C_p = 0,9957$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (360.000,00/264,00) \times 1,00 \times 1,1362 \times 0,9957 \times 1,00$

$V_u = R\$ 1.542,70/m^2$

Elemento nº 6:

$F_p = 9,00 \leq F_r$, portanto, vale menos \rightarrow valorizar $\rightarrow C_f = 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/9,00)^{0,25} = 1,027$

$P_e = (220,88/9,00) = 24,54m$, portanto $12,5 \leq P_e \leq 25$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = (P_e/P_m)^{0,5}$

$C_p = (24,54/20,00)^{0,5}$

$C_p = 1,1077$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (280.000,00/220,88) \times 1,00 \times 1,027 \times 1,1077 \times 1,00$

$V_u = R\$ 1.442,09/m^2$

1736
✍

... do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

Elemento nº 7:

$F_p = 10,00 \leq F_r$, portanto, vale menos → valorizar → $C_f \Rightarrow 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/10,00)^{0,25} = 1,00$

$P_e = (360,00/10,00) = 36,00m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (480.000,00/418,15) \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$

$V_u = R\$ 1.147,91/m^2$

Resumo e Cálculo da Média

ELEMENTOS	Valor unitário não homogeneizado (R\$/m ²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)
1	1.303,36	1.245,23
2	1.104,16	1.054,92
3	1.287,87	1.154,11
4	1.043,48	968,74
5	1.363,64	1.542,70
6	1.267,65	1.442,09
7	1.333,33	1.147,91
Somatória		8.555,7

Média Geral = $8.555,70 / 7 = R\$ 1.222,24 / m^2$

Limite inferior: $1.222,24 - 30\% = R\$ 855,89 / m^2$

Limite superior: $1.222,24 + 30\% = R\$ 1.588,91 / m^2$

Não tendo elementos fora do intervalo de confiança, concluímos que, o novo valor unitário encontrado é de:

$V_u = R\$ 1.222,24/ m^2$

Elemento nº 8:

$$F_p = 10,00 = F_r, \text{ portanto, } \rightarrow C_f = 1,00$$

$$C_f = 1,00$$

$$P_e = (225,00/10) = 22,50\text{m, portanto } 12,5 \leq P_e \leq 25; \rightarrow \text{dentro do intervalo}$$

$$C_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$$

$$C_p = (22,50/20)^{0,5}$$

$$C_p = 1,125$$

$$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (150.000,00/225,00) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,125 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 675,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 9:

$$F_p = 13,00 > F_r, \text{ portanto, vale mais } \rightarrow \text{desvalorizar } \rightarrow C_f < 1,00$$

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ onde } f = 0,25$$

$$C_f = (10,00/13,00)^{0,25} = 0,8770$$

$$P_e = (475,40/13,00) = 36,57\text{m, portanto } 25 < P_e < 40; \rightarrow \text{dentro do intervalo}$$

$$C_p = 1,00$$

$$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (350.000,00/475,40) \times 0,90 \times 0,8770 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 581,10/\text{m}^2$$

1737

K

Elemento nº 12:

$F_p = 16,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/16,00)^{0,25} = 0,8891$

$P_e = (363,61/16,00) = 22,72m$, portanto $12,5 \leq P_e \leq 25$; → dentro do intervalo

$C_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$

$C_p = (22,72/20)^{0,5}$

$C_p = 1,0658$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (254.000,00/363,61) \times 0,90 \times 0,8891 \times 1,0658 \times 1,00$

$V_u = R\$ 595,75/m^2$

Elemento nº 13:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (445,39/12,00) = 37,11m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (300.000,00/445,39) \times 0,90 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$

$V_u = R\$ 579,17/m^2$

Resumo e Cálculo da Média

ELEMENTOS	Valor unitário não homogeneizado (R\$/m ²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)
8	666,67	675,00
9	736,22	581,10
12	698,55	595,75
13	673,56	579,17
Somatória		2431,02

$$\text{Média Geral} = 2.431,02 / 4 = \text{R\$ } 604,75 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite inferior: } 607,75 - 30\% = \text{R\$ } 790,08 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite superior: } 607,75 + 30\% = \text{R\$ } 425,42 / \text{m}^2$$

Não tendo elementos fora do intervalo de confiança, concluímos que, o novo valor unitário encontrado é de:

$$\mathbf{Vu = \text{R\$ } 607,75 / \text{m}^2}$$

1738

h

Elemento nº 15:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (360,00/12,00) = 30,00m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (100.000,00/360,00) \times 0,90 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$

$V_u = R\$ 238,85/m^2$

Elemento nº 16:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (360,00/12,00) = 30,00m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (100.000,00/360,00) \times 0,90 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$

$V_u = R\$ 238,85/m^2$

Elemento nº 17:

$$F_p = 10,00 = F_r, \text{ portanto, } C_f = 1,00$$

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ onde } f = 0,25$$

$$C_f = (10,00/10,00)^{0,25} = 1,00$$

$$P_e = (300,00/12,00) = 25,00\text{m, portanto } 25 < P_e < 40; \rightarrow \text{dentro do intervalo}$$

$$C_p = 1,00$$

$$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (85.000,00/300,00) \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 255,00/\text{m}^2$$

Elemento nº 18:

$$F_p = 12,00 > F_r, \text{ portanto, vale mais } \rightarrow \text{desvalorizar } \rightarrow C_f < 1,00$$

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ onde } f = 0,25$$

$$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$$


$$P_e = (360,00/12,00) = 30,00\text{m, portanto } 25 < P_e < 40; \rightarrow \text{dentro do intervalo}$$

$$C_p = 1,00$$

$$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$$

$$V_u = (100.000,00/360,00) \times 0,90 \times 0,9554 \times 1,00 \times 1,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 238,85/\text{m}^2$$

1739


Resumo e Cálculo da Média

ELEMENTOS	Valor unitário não homogeneizado (R\$/m ²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)
15	277,77	238,85
16	277,77	238,85
17	277,77	255,00
18	277,77	238,85
Somatória		971,55

Média Geral = $971,55 / 4 = R\$ 242,88 / m^2$

Limite inferior: $242,88 - 30\% = R\$ 170,02 / m^2$

Limite superior: $242,88 + 30\% = R\$ 315,75 / m^2$

Não tendo elementos fora do intervalo de confiança, concluímos que, o novo valor unitário encontrado é de:

Vu = R\$ 242,88/ m²

... digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/09/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

Elemento nº 10:

$F_p = 21,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/21,00)^{0,25} = 0,8307$

$P_e = (484,00/21,00) = 23,05m$, portanto $12,5 \leq P_e \leq 25$; → dentro do intervalo

$C_p = (P_e/P_{mi})^{0,5}$

$C_p = (23,05/20)^{0,5}$

$C_p = 1,0735$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (170.000,00/484,00) \times 0,90 \times 0,8307 \times 1,0735 \times 0,70$

$V_u = R\$ 197,33/m^2$

Elemento nº 11:

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (146,38/12,00) = 12,20m$, portanto $P_e < 20$; → dentro do intervalo

$C_p = (0,5)^{0,5}$

$C_p = 0,7071$

$V_u = (V_t/At) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_u = (68.000,00/146,38) \times 0,90 \times 0,9554 \times 0,7071 \times 0,70$

$V_u = R\$ 197,71/m^2$

1740
do**Elemento nº 14:**

$F_p = 12,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/12,00)^{0,25} = 0,9554$

$P_e = (484,00/12,00) = 40,33m$, portanto $40 \leq P_e \leq 120$; → dentro do intervalo

$C_p = (P_m/P_e) + \{[1-(P_m/P_e)] \times (P_m/P_e)^{0,5}\}$

$C_p = (40,00/40,33) + \{[1-(40,00/40,33)] \times (40,00/40,33)^{0,5}\}$

$C_p = (0,9918) + \{[1-(0,9918)] \times (0,9918)^{0,5}\}$

$C_p = 0,9999$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_I \times F_t$

$V_u = (180.000,00/484,00) \times 0,90 \times 0,9554 \times 0,9999 \times 0,70$

$V_u = R\$ 223,82/m^2$

Elemento nº 19:

$F_p = 16,00 > F_r$, portanto, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/16,00)^{0,25} = 0,8891$

$P_e = (355,22/12,00) = 29,61m$, portanto $25 < P_e < 40$; → dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_u = (V_t/A_t) \times F_f \times C_f \times C_p \times F_I \times F_t$

$V_u = (126.704,04/355,22) \times 0,90 \times 0,8891 \times 1,00 \times 0,70$

$V_u = R\$ 199,79/m^2$

Resumo e Cálculo da Média

ELEMENTOS	Valor unitário não homogeneizado (R\$/m ²)	Valor unitário homogeneizado (R\$/m ²)
10	351,24	197,33
11	464,44	197,71
14	371,90	223,82
19	365,69	199,79
Somatória		818,65

Média Geral = $818,65 / 4 = R\$ 204,66 / m^2$

Limite inferior: $204,66 - 30\% = R\$ 143,26 / m^2$

Limite superior: $204,66 + 30\% = R\$ 266,06 / m^2$

Não tendo elementos fora do intervalo de confiança, concluímos que, o novo valor unitário encontrado é de:

Vu = R\$ 204,66/ m²

1741
✂

06.- VALOR DO TERRENO

Com base nos valores obtidos anteriormente, podemos concluir que os valores encontrados para os referidos lotes, são:

TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 1

$$F_p = 12,00 > F_r, \text{ vale mais} \rightarrow \text{desvalorizar} \rightarrow C_f = 1,00$$

$$P_e = (484,00/12,00) = 40,33\text{m},$$

portanto $40 \leq P_e \leq 120$; \rightarrow dentro do intervalo

$$C_p = (P_{ma}/P_e) + \{ [1 - (P_{ma}/P_e)] \times (P_{ma}/P_e)^{0,5} \}$$

$$C_p = (40,00/40,33) + \{ [1 - (40,00/40,33)] \times (40,00/40,33)^{0,5} \}$$

$$C_p = (0,9918) + \{ [1 - (0,9918)] \times (0,9918)^{0,5} \}$$

$$C_p = 0,9999$$

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times F_I \times F_t$$

$$V_t = 484,00 \times 607,75 \times 1,00 \times 0,999 \times 0,80 \times 1,00$$

$$V_t = \text{R\$ } 235.320,80$$

Ou, arredondados

$$V_t = \text{R\$ } 235.000,00 \text{ (Duzentos e trinta e cinco mil reais) (12/08/2019)}$$

TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 2

$F_p = 11,00 > F_r$, vale mais → desvalorizar → $C_f = < 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/11,00)^{0,25} = 0,9090$

$P_e = (163,71/11,00) = 14,88m$, portanto $P_e < 20$; → dentro do intervalo

$C_p = (0,5)^{0,5}$

$C_p = 0,7071$

$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_t = 163,71 \times 204,66 \times 0,9090 \times 0,7071 \times 1,20 \times 1,00$

$V_t = R\$ 25.842,47$

Ou, arredondados

$V_t = R\$ 26.000,00$ (Vinte e seis mil reais) (12/08/2019)

TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 3

$F_p = 7,50 \leq F_r$, portanto, vale menos → valorizar → $C_f = > 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/7,50)^{0,25} = 1,0745$

$P_e = (82,50/7,50) = 11,00m$, portanto $P_e < 20$; → dentro do intervalo

$C_p = (0,5)^{0,5}$

$C_p = 0,7071$

$V_t = 82,50 \times 607,75 \times 1,0745 \times 0,7071 \times 0,90 \times 1,00$

$V_t = R\$ 32.285,35$

Ou, arredondados

$V_t = R\$ 33.000,00$ (Trinta e três mil reais) (12/08/2019)

1742
JK**TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 4**

$F_p = 6,1082 \leq F_r$, portanto, vale menos \rightarrow valorizar $\rightarrow C_f = 1,00$

$C_f = (F_r/F_p)^f$, onde $f = 0,25$

$C_f = (10,00/6,1082)^{0,25} = 1,1311$

$P_e = (73,85/6,1082) = 12,09m$, portanto $P_e < 20$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = (0,5)^{0,5}$

$C_p = 0,7071$

$V_t = 73,85 \times 607,75 \times 1,1311 \times 0,7071 \times 1,00 \times 1,00$

$V_t = R\$ 35.896,93$

Ou, arredondados

$V_t = R\$ 36.000,00$ (Trinta e seis mil reais) (12/08/2019)

TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 5

$F_p = 10,00 = F_r$, $\rightarrow C_f = 1,00$

$P_e = (300,00/10,00) = 30,00m$,

$25 < P_e < 40$; \rightarrow dentro do intervalo

$C_p = 1,00$

$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_t = 300,00 \times 242,88 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00$

$V_t = R\$ 87.432,80$

Ou, arredondados

$V_t = R\$ 90.000,00$ (Noventa mil reais) (12/08/2019)

TERRENO IMÓVEL AVALIANDO 6

$F_p = 11,00 > F_r$, vale mais → desvalorizar → $C_f = 1,00$

$P_e = (484,00/10,00) = 48,40m$,

portanto $40 \leq P_e \leq 120$; → dentro do intervalo

$C_p = (P_m/P_e) + \{[1-(P_m/P_e)] \times (P_m/P_e)^{0,5}\}$

$C_p = (40,00/48,40) + \{[1-(40,00/48,40)] \times (40,00/48,40)^{0,5}\}$

$C_p = (0,8264) + \{[1-(0,8264)] \times (0,8264)^{0,5}\}$

$C_p = 0,9842$

$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times F_l \times F_t$

$V_t = 484,00 \times 1.222,24 \times 1,00 \times 0,85 \times 1,00 \times 1,00$

$V_t = R\$ 502.829,54$

Ou, arredondados

$V_t = R\$ 503.000,00$ (Quinhentos e três mil reais) (12/08/2019)

1743

Jo

Aratenciaro em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTO19700327086

07.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Mediante a soma dos valores obtidos para o referidos terrenos e benfeitorias:

IMÓVEL AVALIANDO 1

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 235.000,00 + R\$ 181.786,91$$

$$V = R\$ 417.107,17 (12/08/2.019)$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 420.000,00 (12/08/2.019)$$

IMÓVEL AVALIANDO 2

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 26.000,00 + R\$ 9.833,67$$

$$V = R\$ 35.830,67 (12/08/2.019)$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 36.000,00 (12/08/2.019)$$

IMÓVEL AVALIANDO 3

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 33.000,00 + R\$ 26.829,74$$

$$V = R\$ 59.829,74 \text{ (12/08/2.019)}$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 60.000,00 \text{ (12/08/2.019)}$$

IMÓVEL AVALIANDO 4

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 36.000,00 + R\$ 34.575,92$$

$$V = R\$ 70.575,92 \text{ (12/08/2.019)}$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 70.000,00 \text{ (12/08/2.019)}$$

IMÓVEL AVALIANDO 5

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 90.000,00 + R\$ 80.891,26$$

$$V = R\$ 170.891,26 \text{ (12/08/2.019)}$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 170.000,00 \text{ (12/08/2.019)}$$

1744
/s**IMÓVEL AVALIANDO 6**

$$V = Vt + Vb$$

Onde:

Vt = valor do terreno e Vb= valor da benfeitoria;

$$V = R\$ 503.000,00 + R\$ 316.171,67$$

$$V = R\$ 819.171,67 (12/08/2.019)$$

Ou, arredondados

$$V = R\$ 820.000,00 (12/08/2.019)$$

08 - CONCLUSÃO

Diante do objetivo do presente laudo, o perito atribui, ao bem imóvel avaliando inicialmente identificados, o seguinte valor:

IMÓVEL AVALIANDO 1

Matrícula nº 1.926:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Visconde do Rio Branco, sob o nº 244, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 420.000,00 (12/08/2.019)
(QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS)

IMÓVEL AVALIANDO 2

Matrícula nº 2.003:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Marechal Deodoro, sob o nº 261, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 36.000,00 (12/08/2.019)
(TRINTA E SEIS MIL REAIS)

1745
h**IMÓVEL AVALIANDO 3****Matrícula nº 2.373:**

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Major Calderazo, sob o nº 789, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 60.000,00 (12/08/2.019)**(SESSENTA MIL REAIS)****IMÓVEL AVALIANDO 4****Matrícula nº 4.031:**

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Carlos Gomes, sob o nº 898, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 70.000,00 (12/08/2.019)**(SETENTA MIL REAIS)****IMÓVEL AVALIANDO 5****Matrícula nº 14.286:**

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Abílio Correa Gomes, sob o nº 10, Conjunto Habitacional Ipiranga, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 170.000,00 (12/08/2.019)**(CENTO E SETENTA MIL REAIS)**

IMÓVEL AVALIANDO 6

Matrícula nº 19.505:

“UM PRÉDIO RESIDENCIAL, situado na Rua Prudente de Moraes, sob o nº 214, Centro, município de Taquaritinga, dentro das divisas e confrontações contidas nos Autos”, consoante matrícula imobiliária do CRI local.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 820.000,00 (12/08/2.019)

(OITOCENTOS E VINTE MIL REAIS)

este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

1746

k

09 - ENCERRAMENTO

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários, e, nada mais havendo a constatar, dá por encerrado o presente laudo. Este foi escrito em 97 (NOVENTA E SETE) folhas contendo informações somente no anverso. Acompanham o Laudo 2 (Dois) anexos, contendo respectivamente, Levantamento Fotográfico (ANEXO I) e Croqui do Imóvel Avaliando (ANEXO II).

Taquaritinga, 12 de agosto de 2.019.

César Henrique Pagliuso
Perito Judicial
Eng. Civil CREA 5061810914/D
Pós Graduação – Segurança do Trabalho

protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086
LEONARDO LUIZ DE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

ANEXO I

LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

1747

[Handwritten signature]

IMÓVEL AVALIANDO 1
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 244, CENTRO

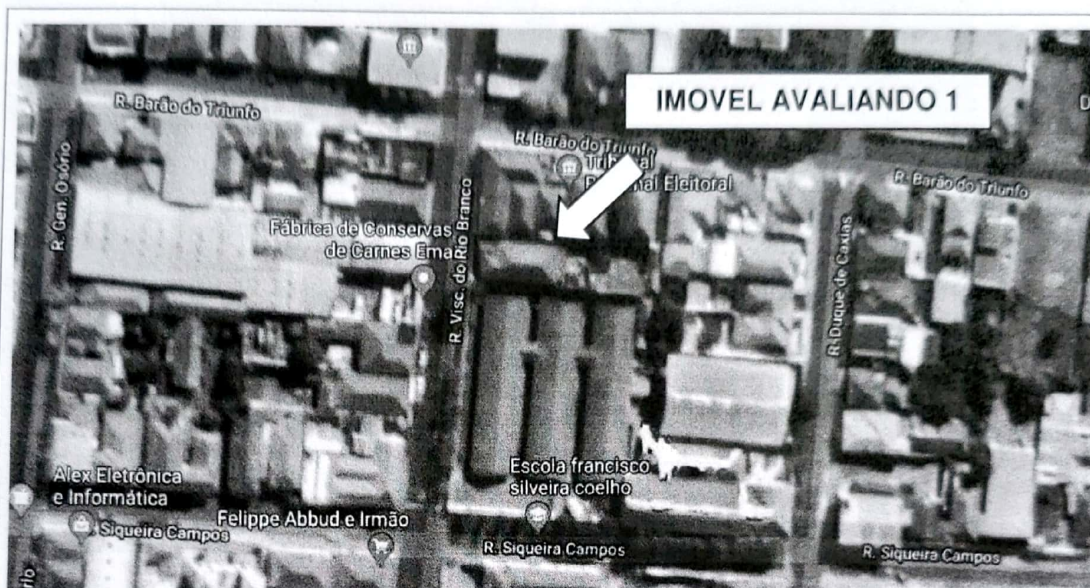


FOTO 1 – Localização do Imóvel Avaliando

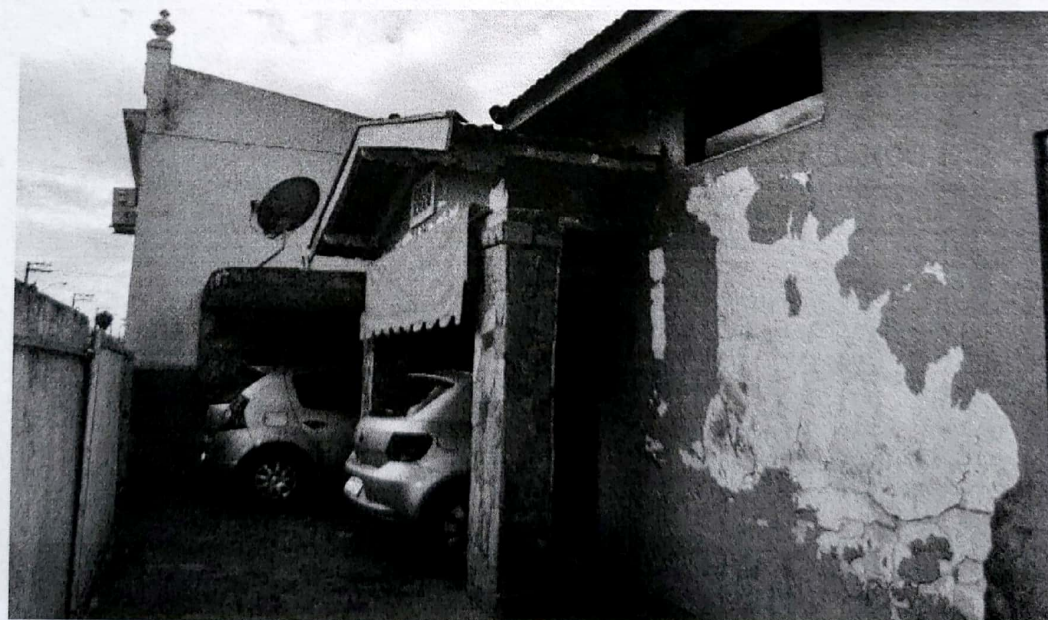


FOTO 2 – Foto da Fachada



FOTO 3 – Vista dos fundos



FOTO 4 – Vista interna da área de lazer

1748

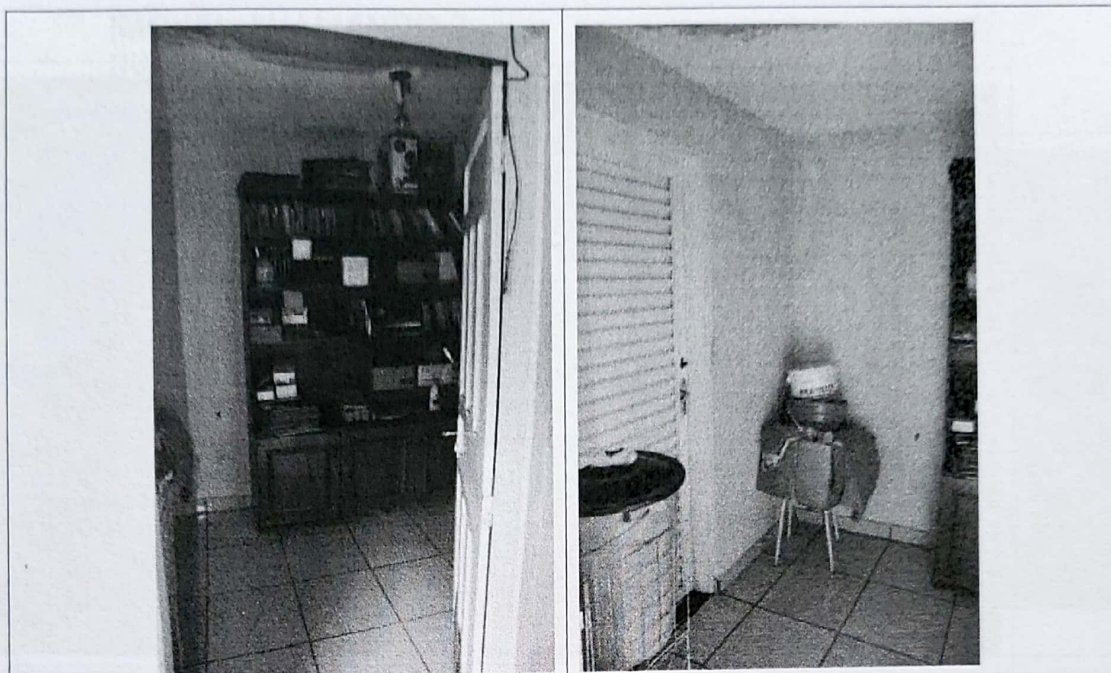


FOTO 5 e 6 – Vista do interior do imóvel

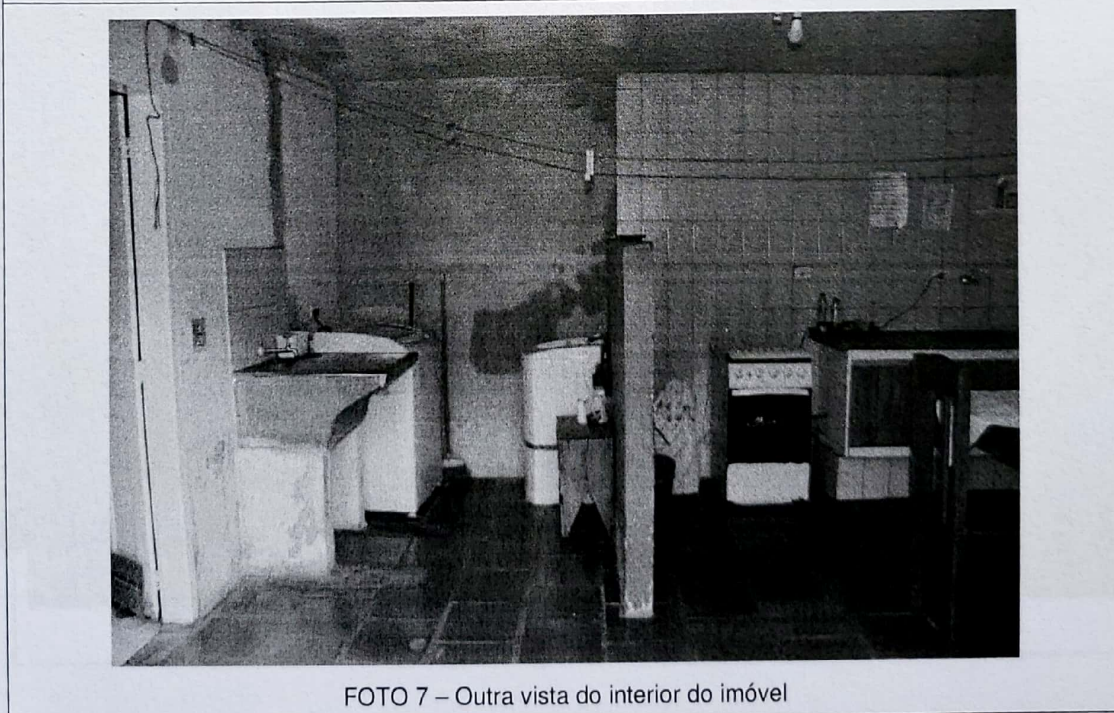


FOTO 7 – Outra vista do interior do imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

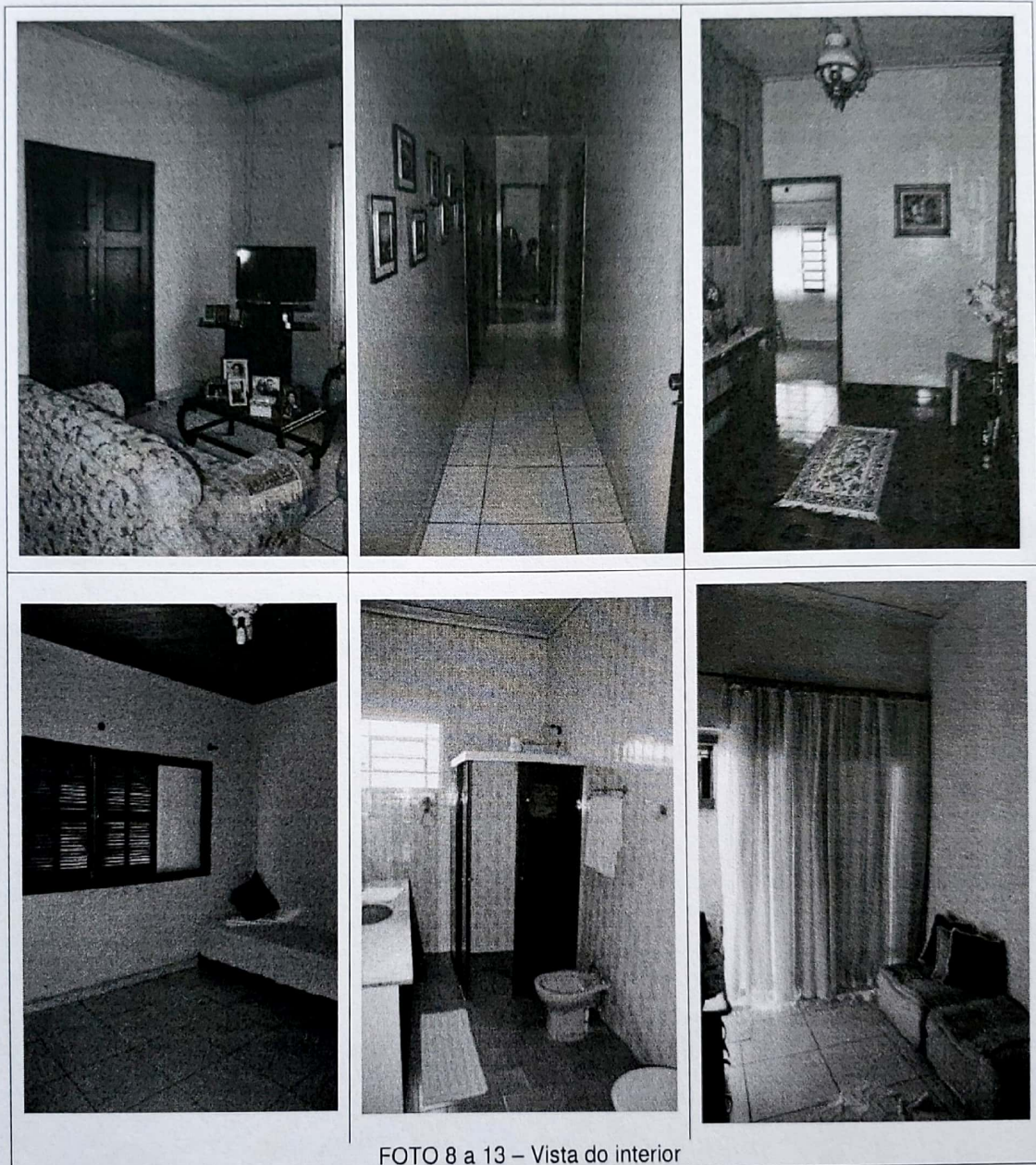


FOTO 8 a 13 – Vista do interior

1749
Jo

IMÓVEL AVALIANDO 2
RUA MARECHAL DEODORO, 261, CENTRO



FOTO 14 – Localização do Imóvel Avaliando



FOTO 15 – Foto da Fachada

Documento é cópia do original. assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

IMÓVEL AVALIANDO 3
RUA MAJOR CALDERAZO, 789, CENTRO

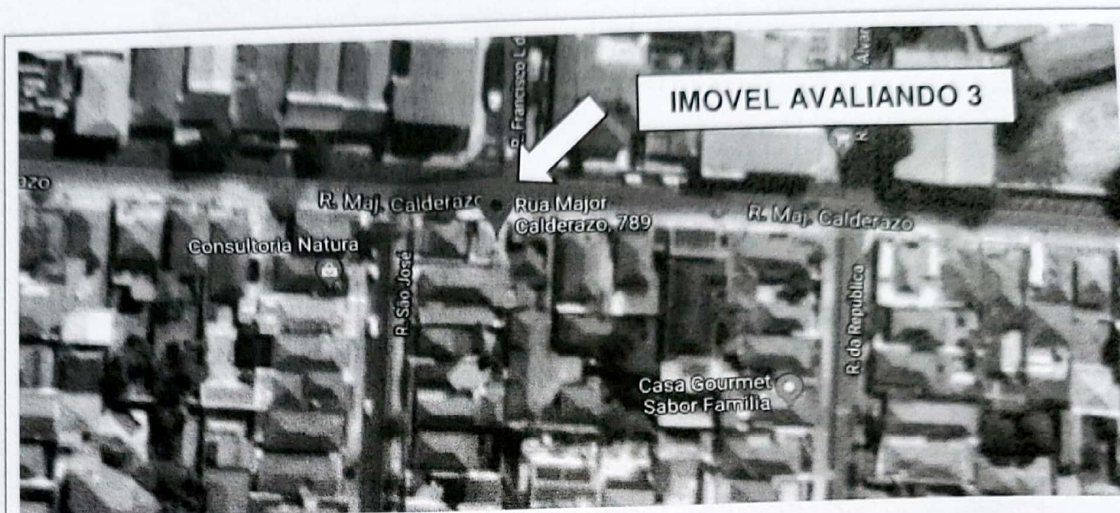


FOTO 16 – Localização do Imóvel Avaliando



FOTO 17 – Foto da Fachada

1750
✍



FOTO 18 e 19 – Vista interna

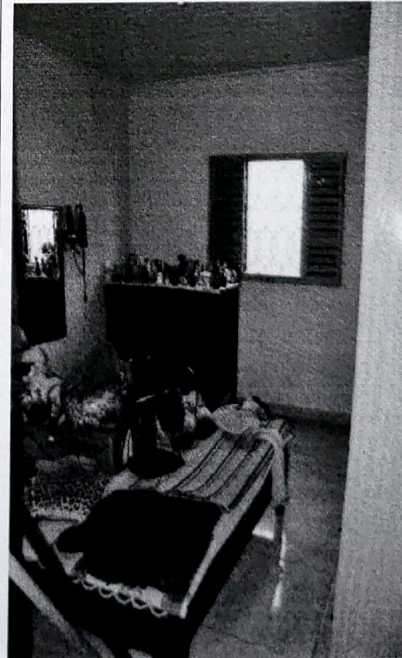
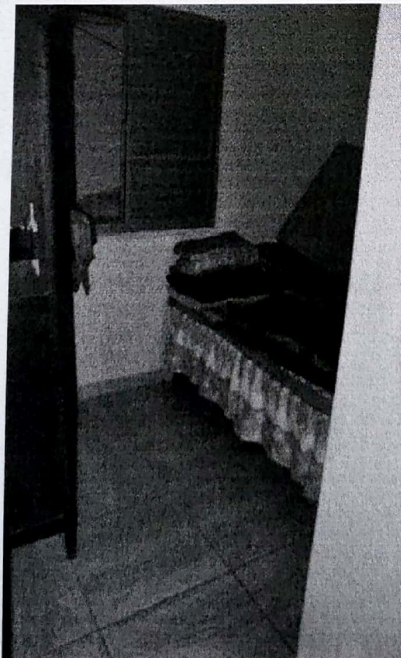


FOTO 20 e 21 – Vista interna do imóvel

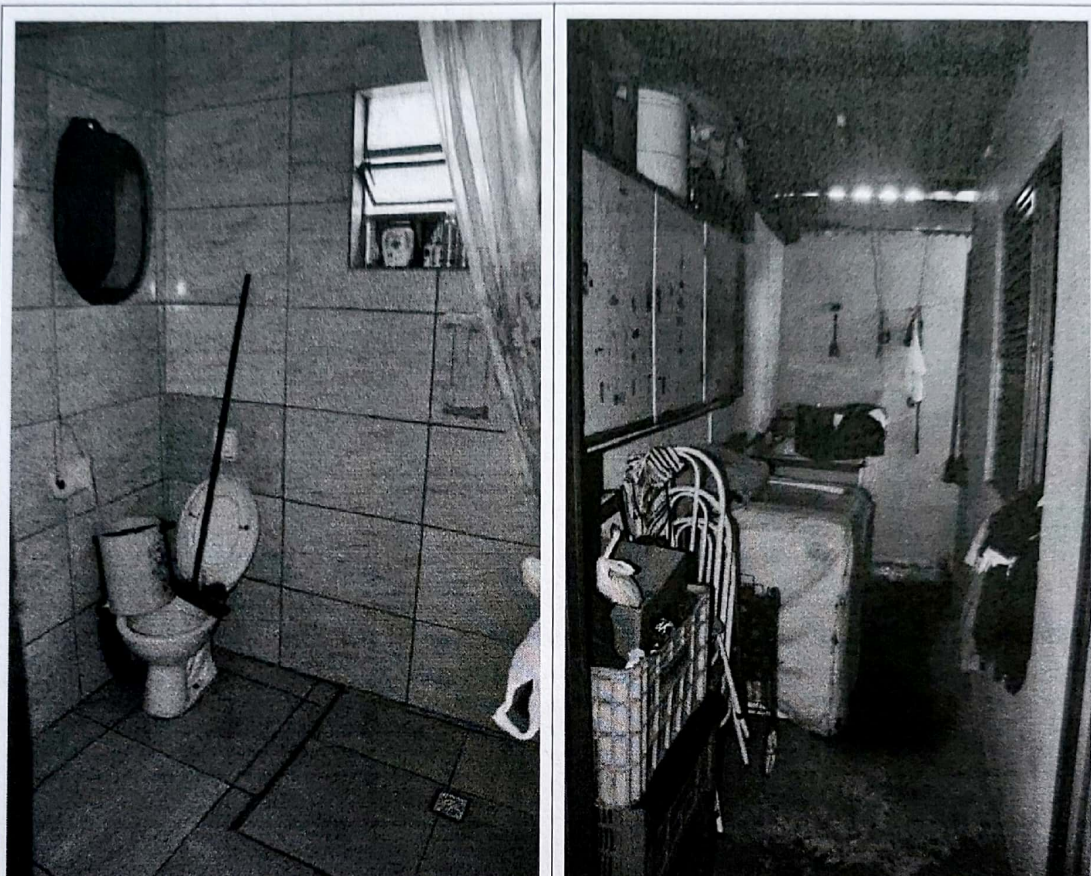


FOTO 22 e 23 – Vista do interior do imóvel

1751
do

IMÓVEL AVALIANDO 4 RUA CARLOS GOMES, 898, CENTRO



FOTO 24 – Localização do Imóvel Avaliando



FOTO 25 – Foto da Fachada



FOTO 26 – Vista interna



FOTO 27 – Vista interna do imóvel

1752
K

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

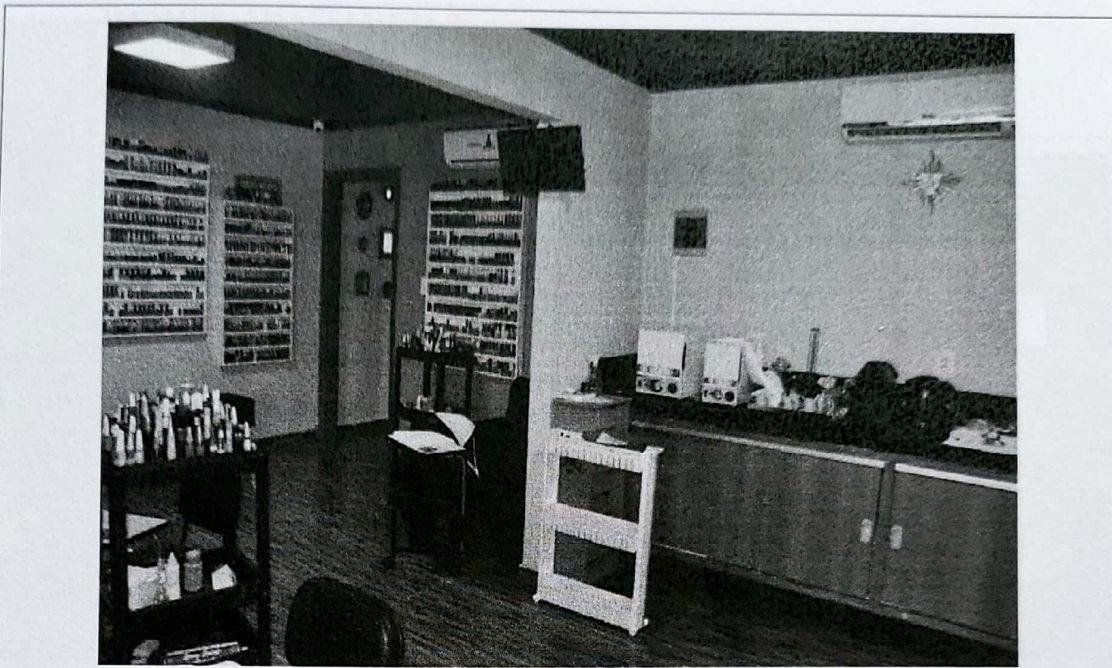


FOTO 28 – Vista do interior do imóvel



FOTO 29 – Outra vista do interior do imóvel

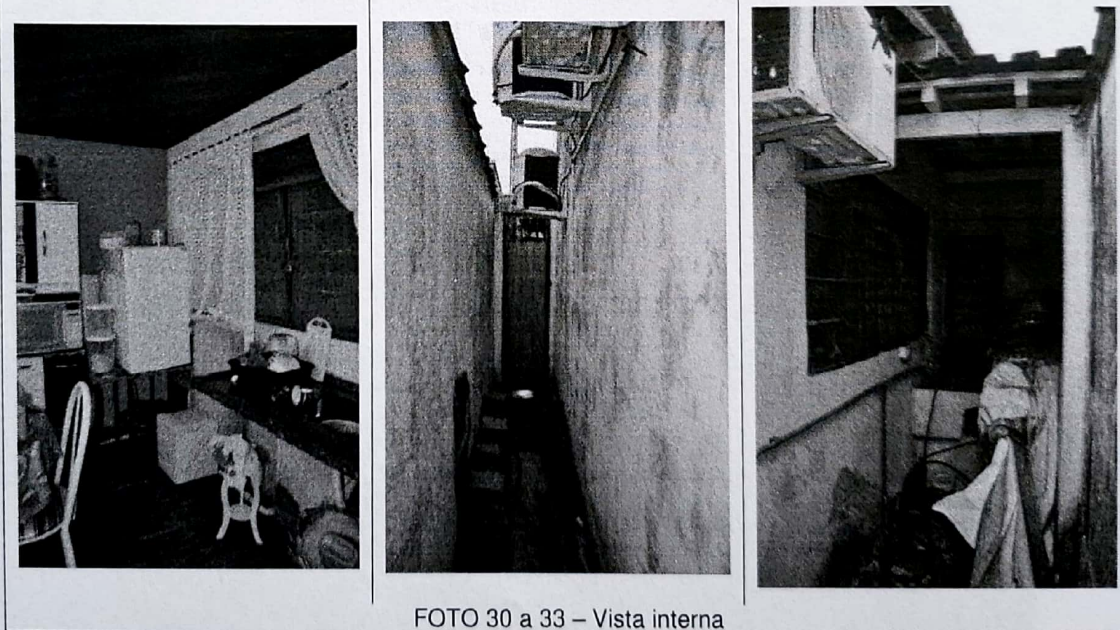
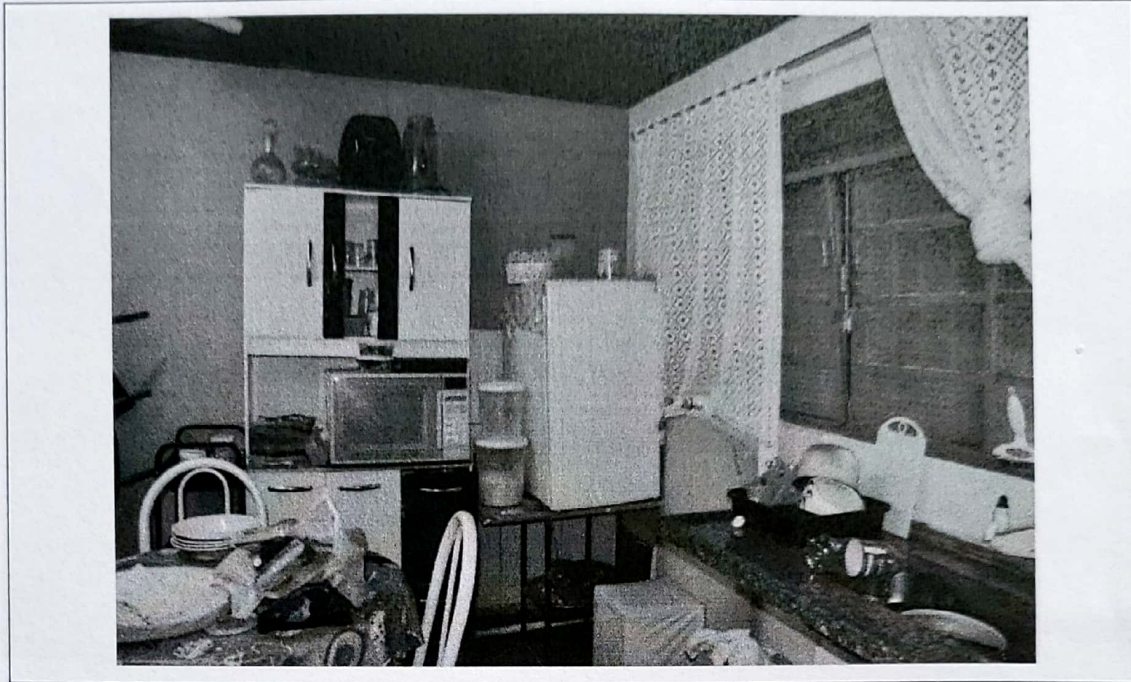


FOTO 30 a 33 – Vista interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086

1753
A

IMÓVEL AVALIANDO 5
RUA ABÍLIO CORRÊA GOMES, 10, IPIRANGA



FOTO 34 – Localização do Imóvel Avaliando

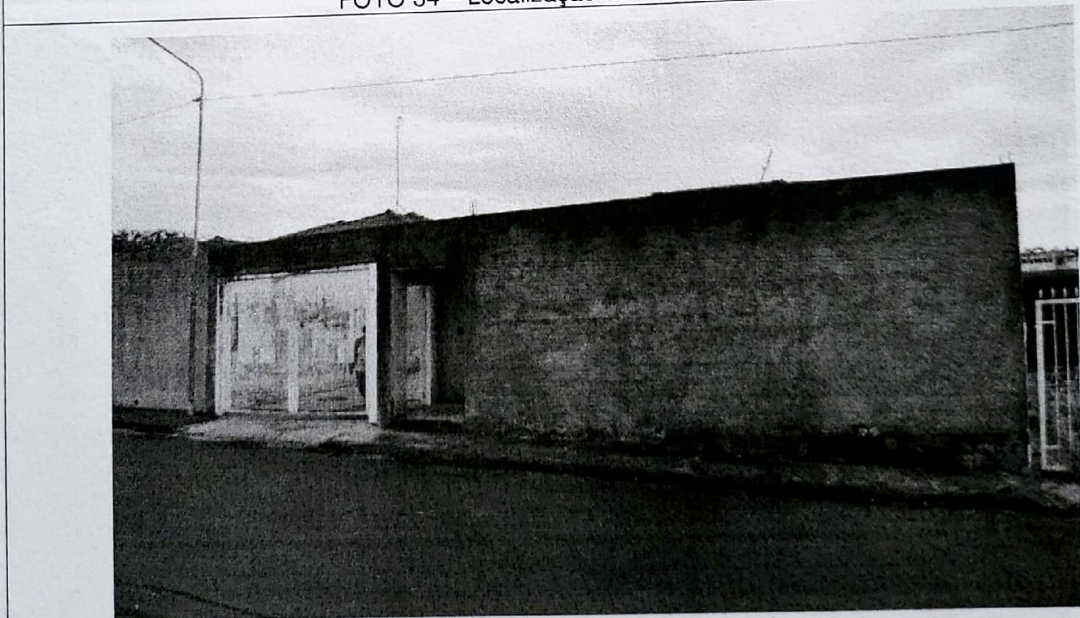


FOTO 35 – Foto da Fachada



FOTO 36 – Foto da Fachada do Imóvel



FOTO 37 – Vista interna do imóvel

1754

do

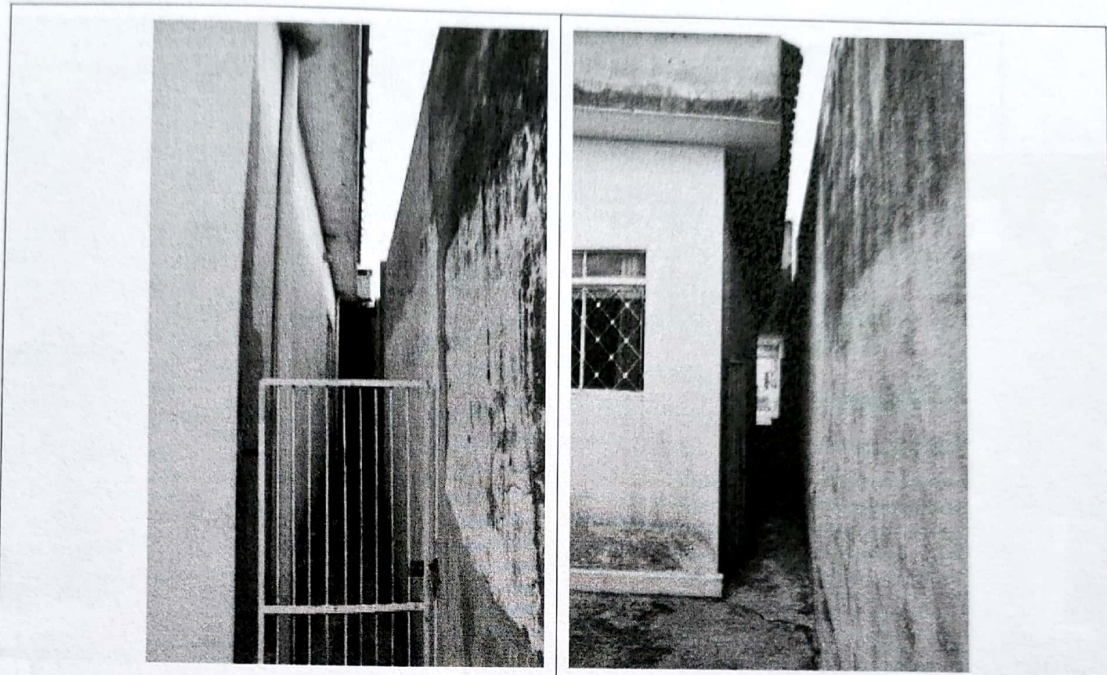


FOTO 38 e 39 – Vista do interior do imóvel

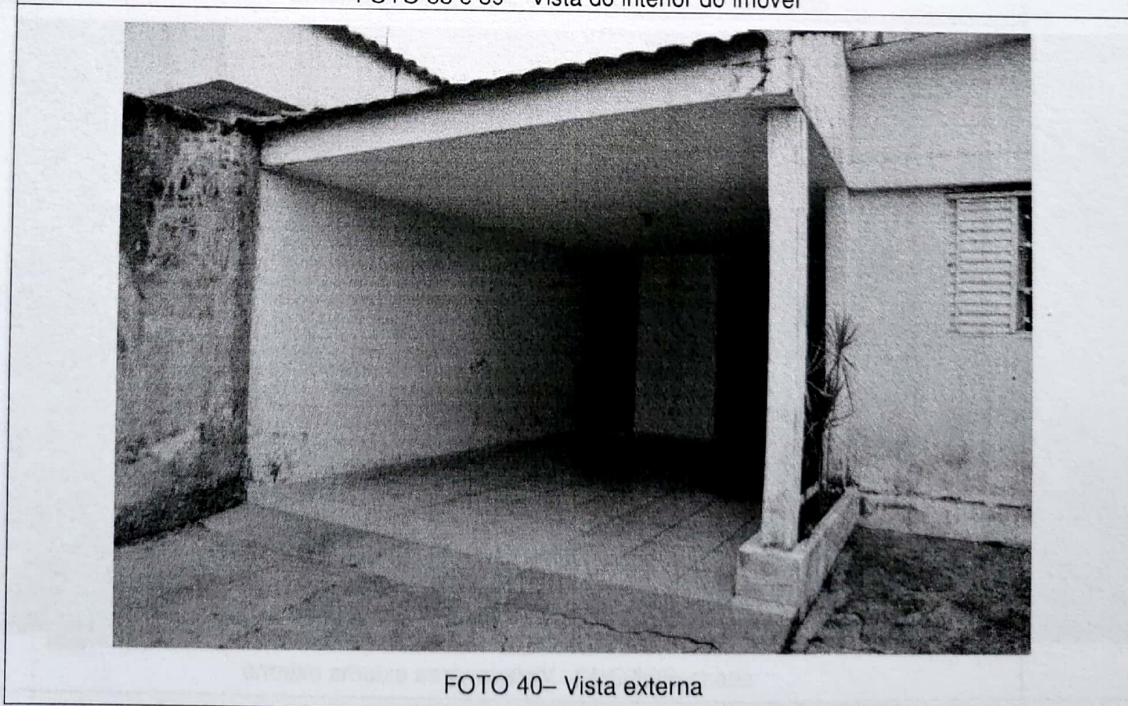


FOTO 40– Vista externa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTQT19700327086



FOTO 41 – Vista da área externa



FOTO 42– Vista da área externa externa

1755
K

IMÓVEL AVALIANDO 6
RUA PRUDENTE DE MORAES, 214, CENTRO



FOTO 49 – Localização do Imóvel Avaliando



FOTO 50 – Foto da Fachada

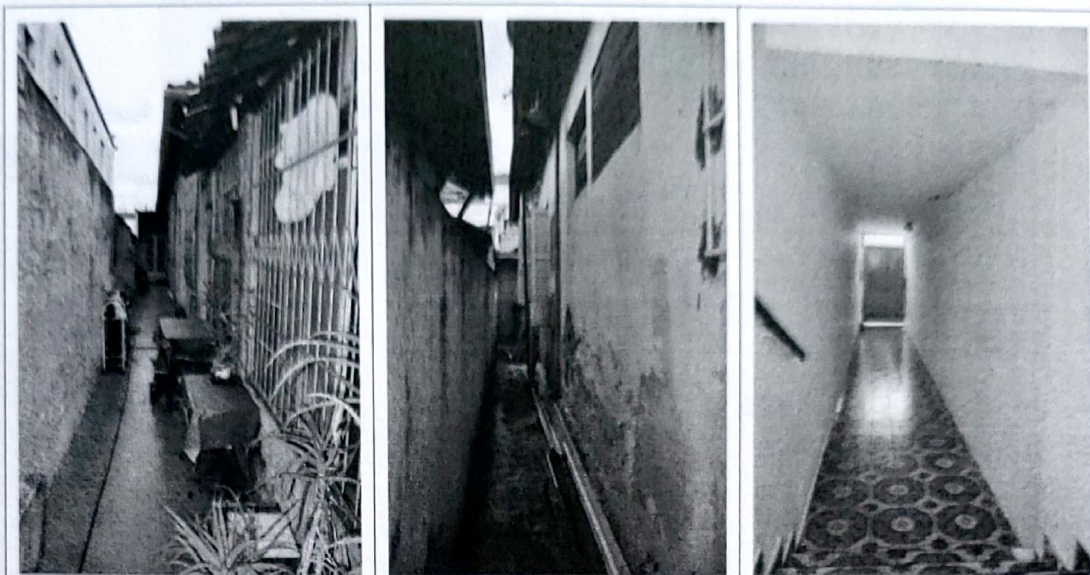


FOTO 54 a 54 – Vista da área externa



FOTO 55 – Vista da área externa

1756

[Handwritten signature]



FOTO 56 e 57- Vista do interior do imóvel

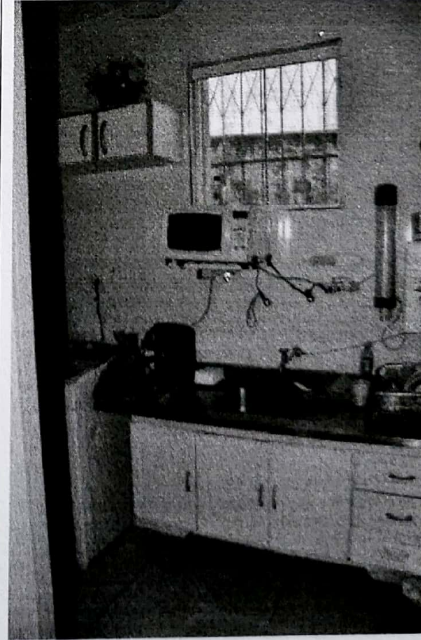
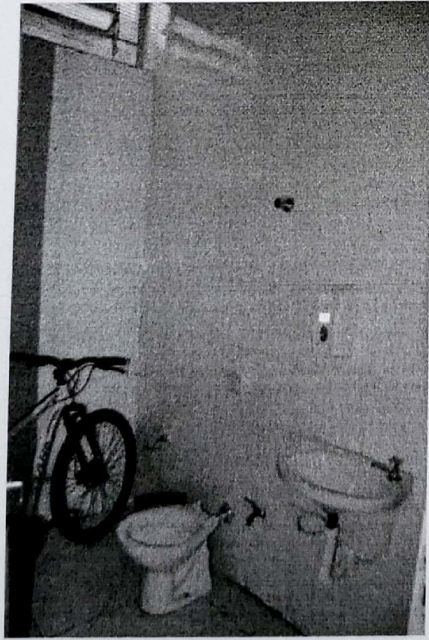


FOTO 58 e 59 - Outra vista do interior do imóvel

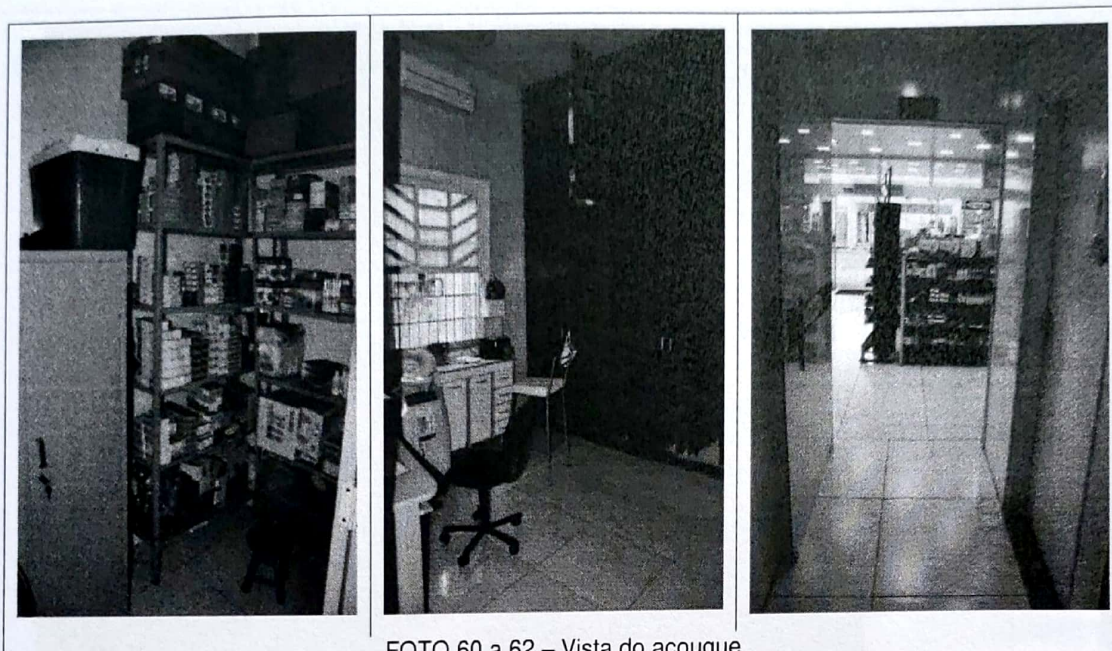
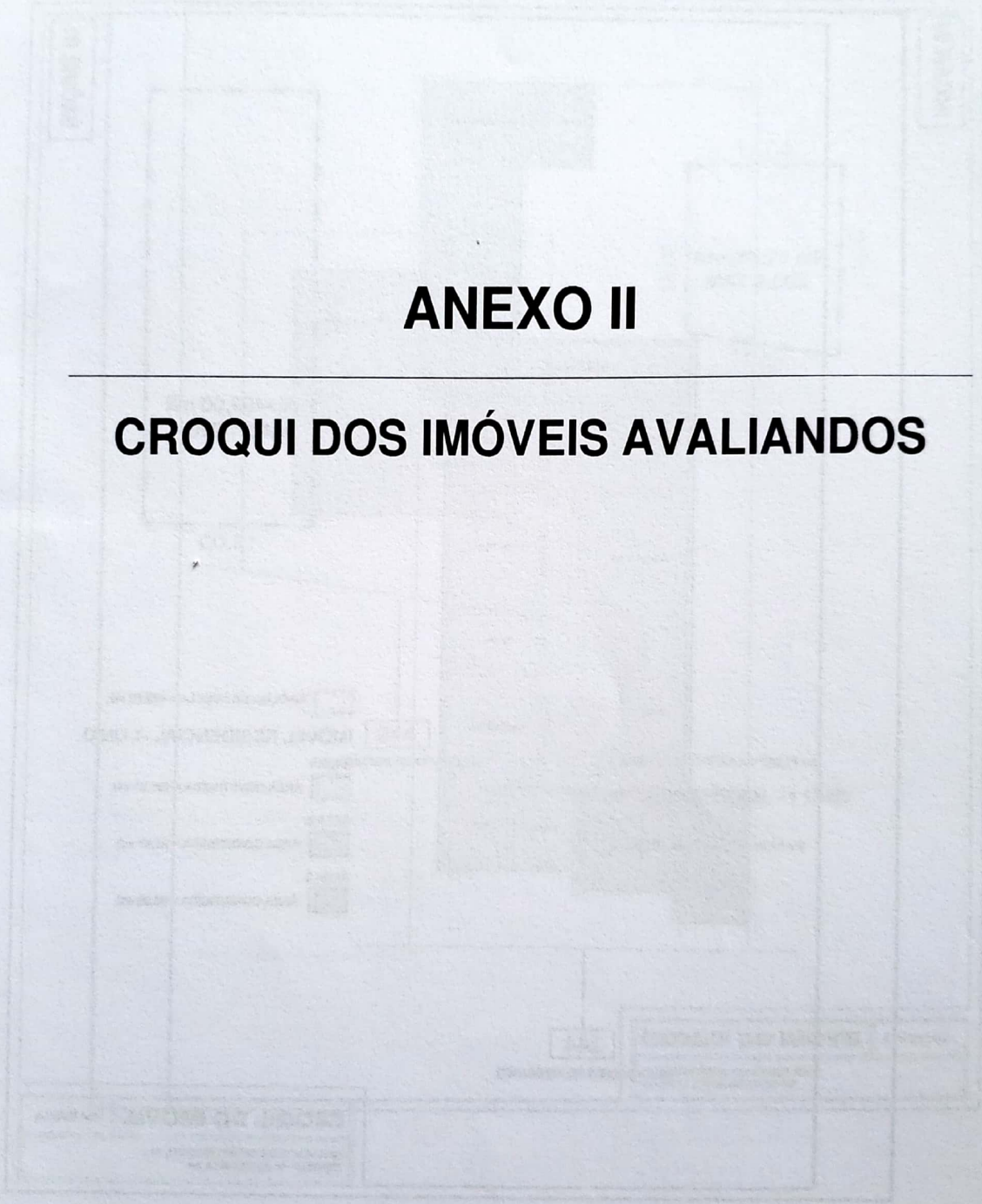


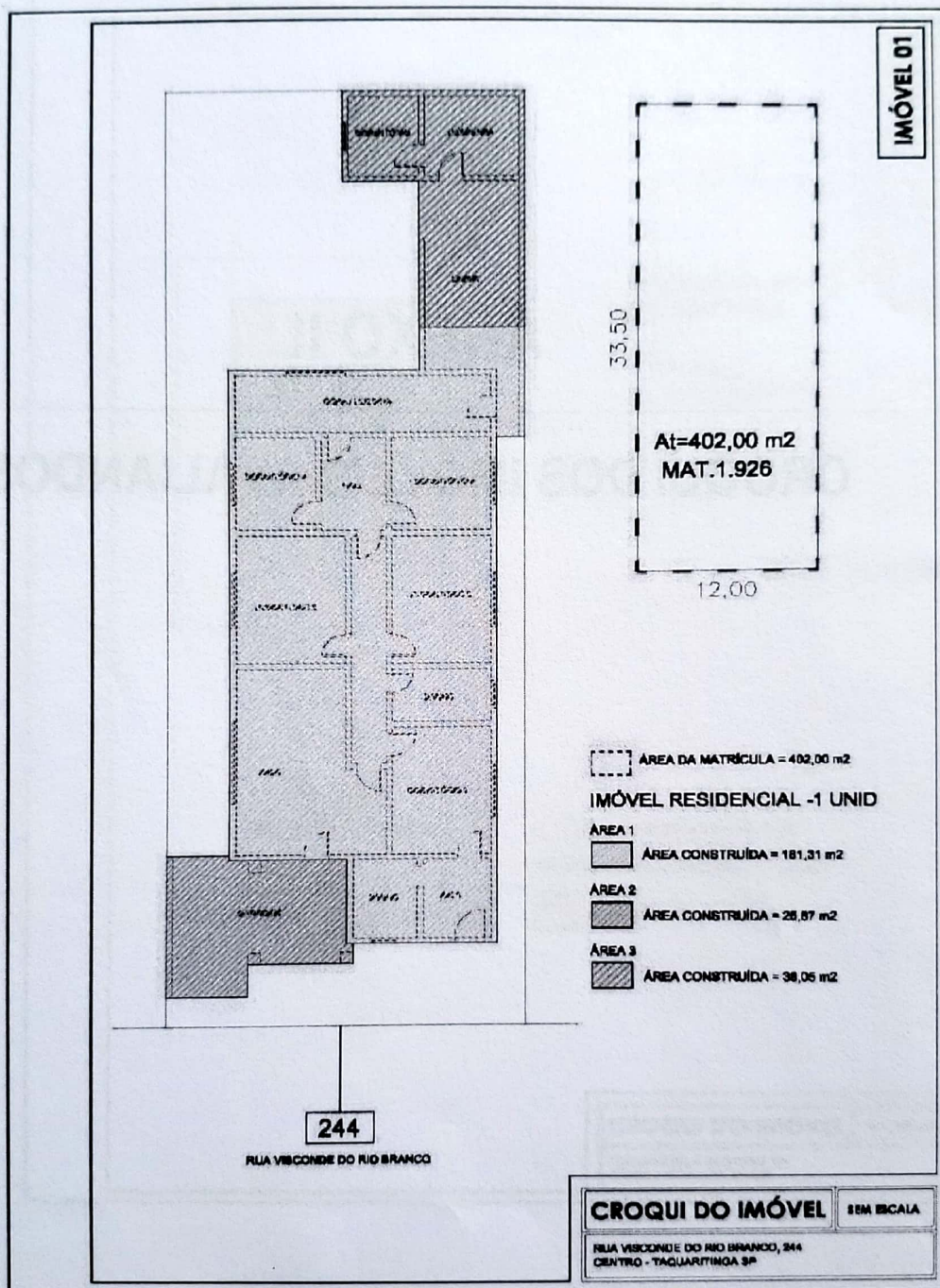
FOTO 60 a 62 – Vista do açougue

1757
do

ANEXO II

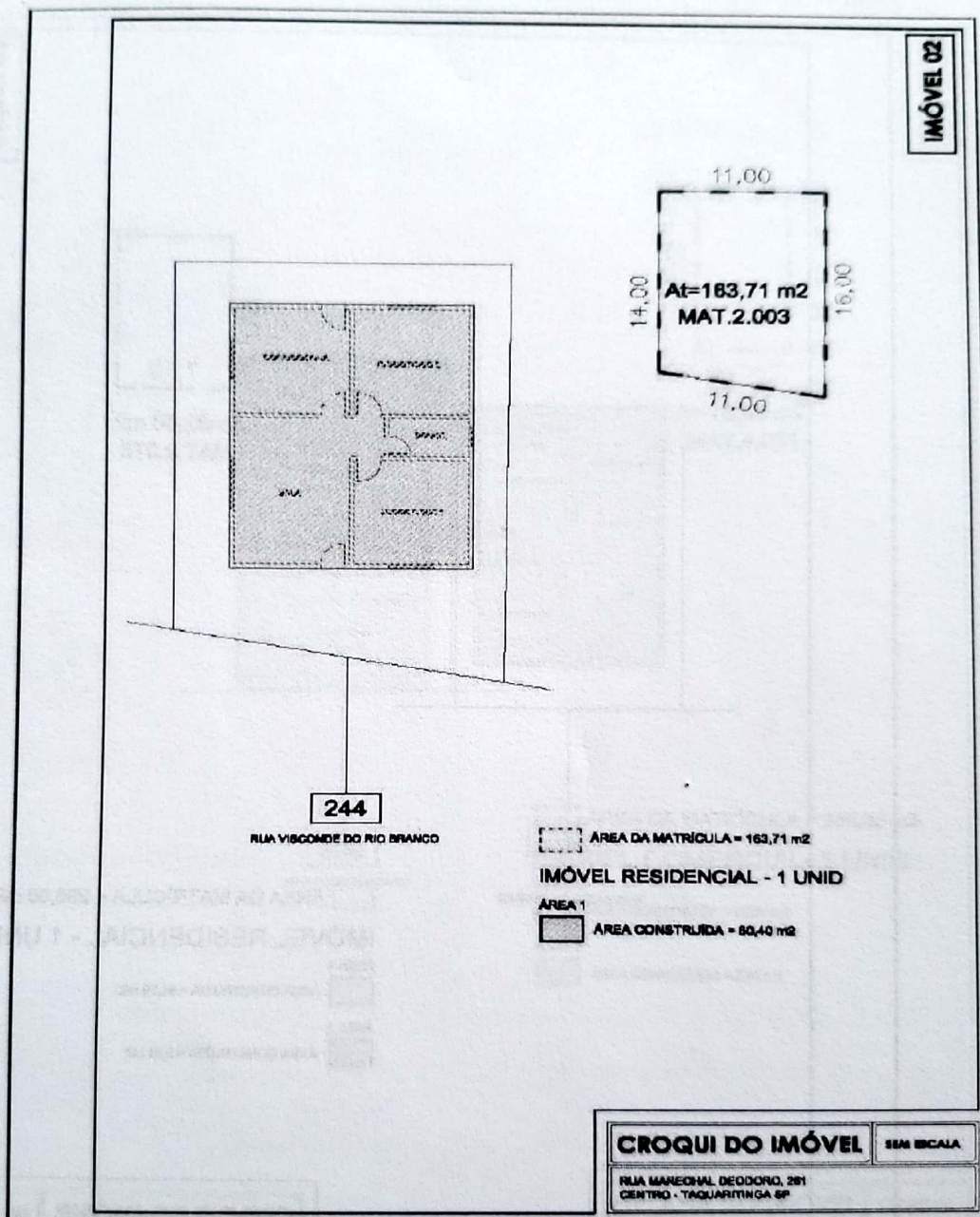
CROQUI DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

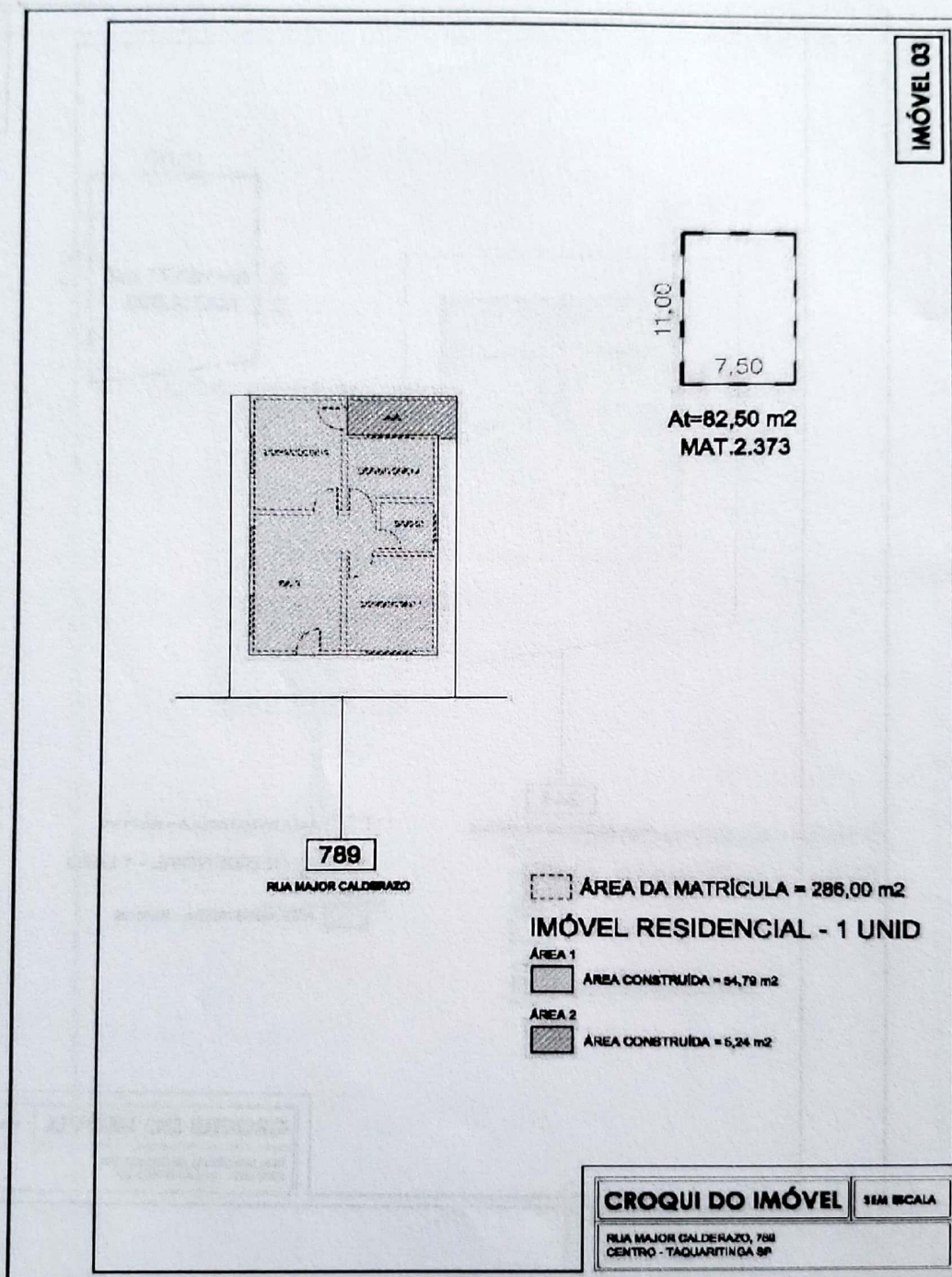




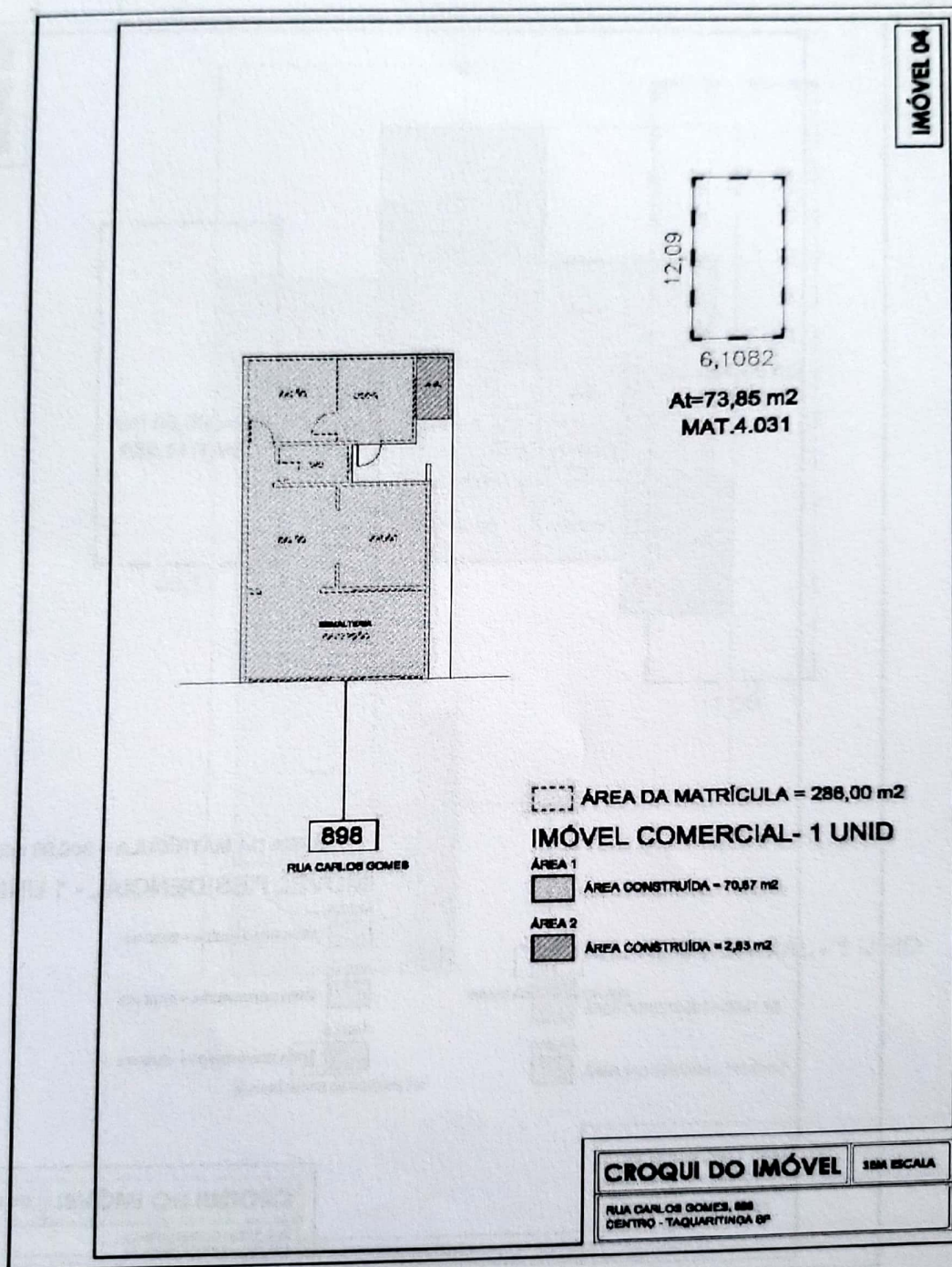
1758
JK

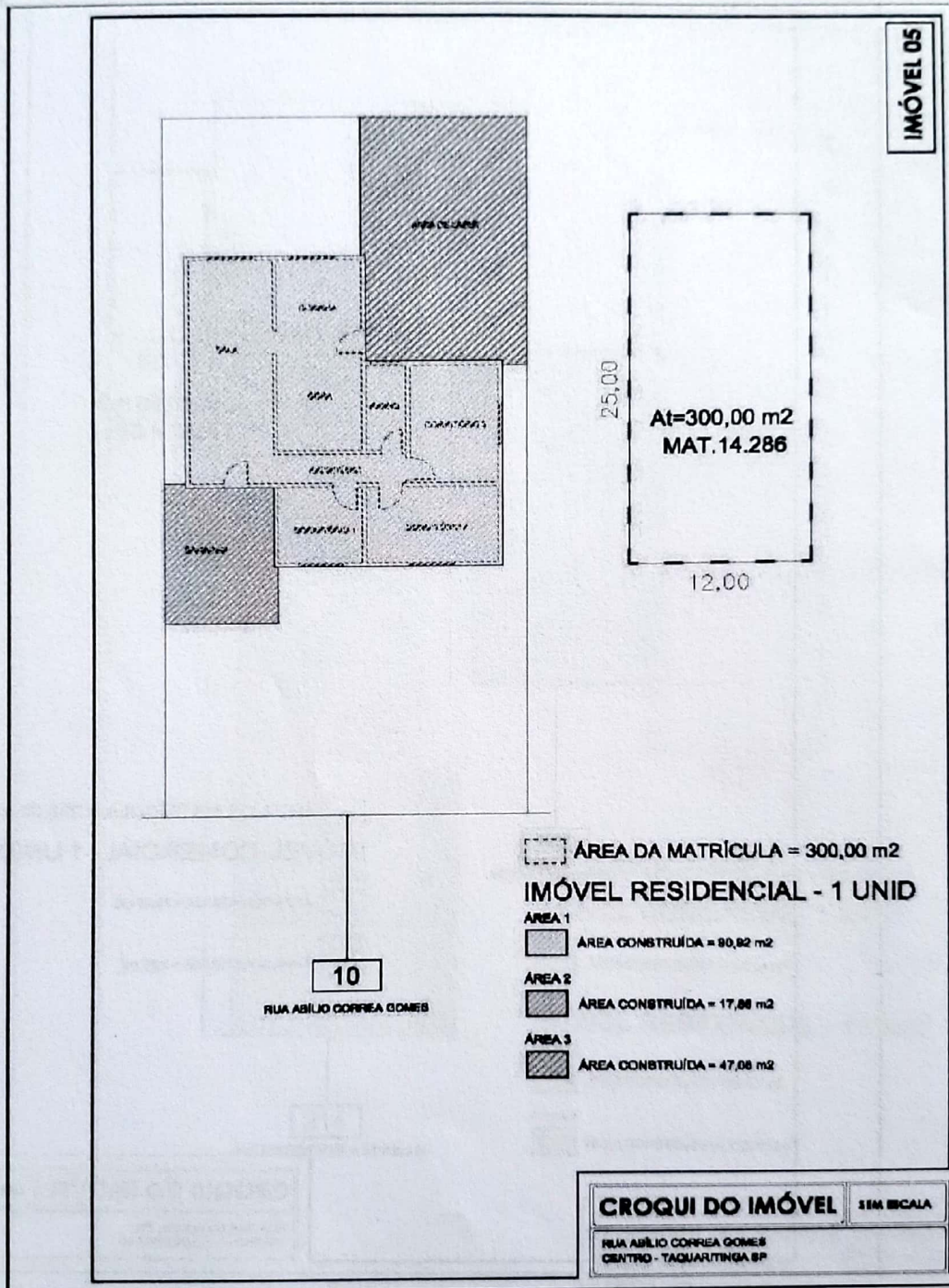
... documento assinado digitalmente por CESAR HENRIQUE PAGLIUSO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/08/2019 às 00:19, sob o número WTC19700327086



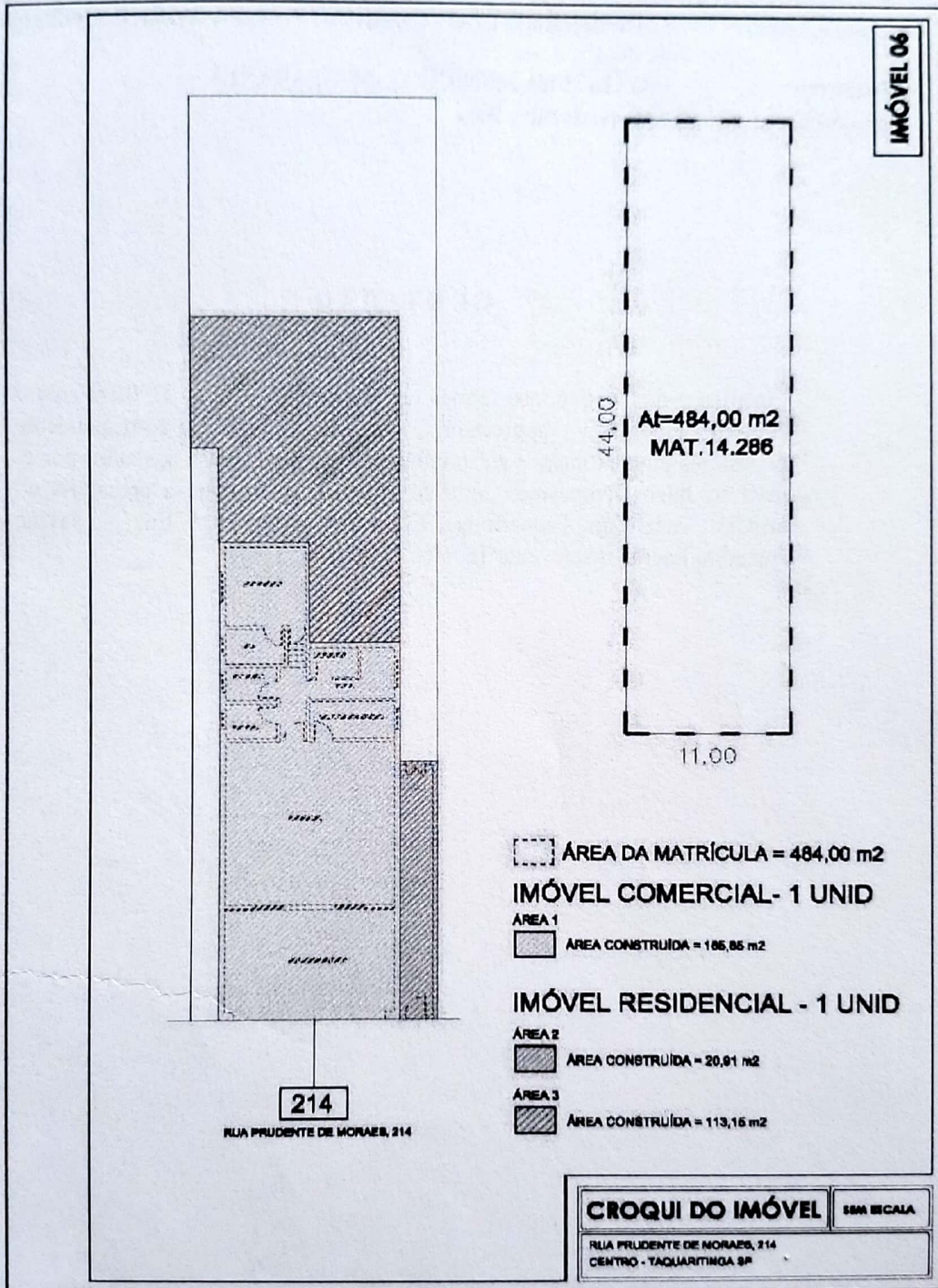


1759
dk





1760
do





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE CAFELÂNDIA

FORO DE CAFELÂNDIA

VARA ÚNICA

AVENIDA DIONISIA ZUCCHI, 330, Cafelandia-SP - CEP 16500-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1771
A

DESPACHO

Processo Físico nº: 0001192-45.2003.8.26.0104
Classe – Assunto: Ação Civil Pública Cível - Atos Administrativos
Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo e outro
Requerido: Antonio da Silva Rosa e outros

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Octavio Santos Antunes

Vistos.

Homologo o laudo de avaliação de fls. 1698 vº/1760. Dê-se vista dos autos ao Ministério Público conforme postulado à fl. 1767.

Intimem-se.

Cafelandia, 10 de agosto de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OCTAVIO SANTOS ANTUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0001192-45.2003.8.26.0104 e o código 2W0000000060B.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Cafelândia

FORO DE CAFELÂNDIA - VARA ÚNICA

Avenida Dionisia Zucchi, 330 - Cafelandia-SP - CEP 16500-000

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1780

DECISÃO-MANDADO

Processo Físico nº: 0001192-45.2003.8.26.0104
Classe - Assunto: Ação Civil Pública Cível - Atos Administrativos
Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo e outro
Requerido: Antonio da Silva Rosa e outros

Juiz de Direito: Dr. Octavio Santos Antunes

Vistos.

Defiro o pedido de alienação em leilão judicial eletrônico em relação ao imóvel descrito às fls. 729/730 (matrícula 1926) avaliado em R\$ 420.000,00 (fls. 1743) a ser realizado pela Leiloeira **Lance Aliações Virtuais Ltda. (Lance Judicial)** – e-mail: contato@lancejudicial.com.br. O leilão deverá ser realizado em dois pregões, pelo prazo mínimo de 3 dias a primeiro e 20 dias o segundo, em data a ser definida pelo leiloeiro. Intime-se a empresa da nomeação e para designar data para a hasta pública.

No primeiro pregão, não serão admitidos lances inferiores ao valor de avaliação do bem, ou seja, R\$ 420.000,00. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á, sem interrupção, a segunda etapa, que se estenderá por no mínimo 20 (vinte) dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital. No segundo pregão serão admitidos lances não inferiores a 70% da última avaliação atualizada. Serão admitidas propostas de pagamento parcelado, desde que observadas as condições previstas no art. 895 do Código de Processo Civil).

Desde logo, fixo a comissão do leiloeiro em 5% sobre o valor da arrematação, a ser paga pelo arrematante, não se incluindo no valor do lance, o que deverá ser informado previamente aos interessados. O leilão será presidido pelo leiloeiro nomeado, em portal virtual que atenda à regulação específica, no qual serão captados lances, observados os patamares mínimos acima estabelecidos. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para que participem do leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas.

Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Somente será realizada segunda tentativa de leilão caso o primeiro não conte com nenhum lance válido durante todo o período previsto.

O procedimento do leilão deve observar o disposto nos artigos 886 a 903, do Código de Processo Civil, assim como o Provimento CSM nº 1625/2009 e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Caberá ao leiloeiro efetuar a publicação do edital no sítio eletrônico previamente designado por este fim de acordo com as normas administrativas do Tribunal. O edital deve conter todos os requisitos estabelecidos no art. 887, do Código de Processo Civil. Deverá constar do edital, também, que:

- os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

- eventuais débitos tributários serão sub-rogados no valor do preço.

- O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (I) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação – R\$ 420.000,00; (II) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 70% do valor de avaliação.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por OCTAVIO SANTOS ANTUNES. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0001192-45.2003.8.26.0104 e o código 2W0000000QLDE.



1781
to

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Cafelândia
FORO DE CAFELÂNDIA - VARA ÚNICA
Avenida Dionisia Zucchi, 330 - Cafelandia-SP - CEP 16500-000
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

A publicação do edital deverá ocorrer no site designado pelo Tribunal, pelo menos 5 dias antes da data marcada para o leilão.

Ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a providenciar o cadastro e agendamento, pela internet, dos interessados em vistoriar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.

Igualmente, ficam autorizados os funcionários do leiloeiro, devidamente identificados, a obter diretamente, material fotográfico para inseri-lo no portal do Gestor, a fim de que os licitantes tenham pleno conhecimento das características do bem, que será vendido no estado em que se encontra.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte exequente requerer e providenciar o necessário.

Sem prejuízo, para a garantia da higidez do negócio, fica autorizado que o próprio leiloeiro encaminhe também as comunicações pertinentes, juntando posteriormente aos autos.

Comprovado o recolhimento das despesas necessárias, intime(m)-se o executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, por via eletrônica ou carta direcionada ao endereço de citação ou último endereço cadastrado nos autos.

Registre-se que, se o executado for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão.

A presente decisão, assinada digitalmente, servirá como carta, mandado ou ofício, para comunicação do executado e demais interessados.

Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Cafelandia, 09 de novembro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**

Ciente o Ministério Público.
29/05/21
Thiago Rodrigues Cardin
Promotor de Justiça

Vara Judicial Única da comarca de Cafelândia/SP

Autos nº: 0001192-45.2003.8.26.0104

MANIFESTAÇÃO DO MINISTÉRIO PÚBLICO

Meritíssimo Juiz de Direito:

Trata-se da **AÇÃO CIVIL PÚBLICA** pela prática de atos de improbidade administrativa ajuizada pelo **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, em face de **ANTÔNIO DA SILVA ROSA, PAULO ROBERTO GUIDORZI e ALEXANDRE ZANIN GUIDORZI**.

Às fls.1780 foi designado leilão para alienação do bem descrito às fls.729/730 (matrícula 1926), avaliado em R\$ 420.000,000 (fls. 1743),

A d. defesa intimada, apresentou pedido de impenhorabilidade dos bens arrolados às fls.1774/1775, alegando, em síntese, ser bem de família e imóvel particular do espólio.

Ocorre que razão não assiste a defesa.

Primeiramente, não há que se falar que os bens foram doados e, assim não integram o espólio, pois, na verdade, houve adiantamento de herança por parte de Paulo Roberto Guidorzi, motivo pelo qual **deve responder pelas dívidas do doador**.

É o que dispõe o art. 544 e 1.997 do código Civil:

"A doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro, importa adiantamento do que lhes cabe por herança".

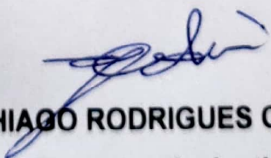
"A herança responde pelo pagamento das dívidas do falecido; mas, feita a partilha, só respondem os herdeiros, cada qual em proporção da parte que na herança lhe coube."

Igualmente, não há que se falar em bens de família, pois o artigo 5º da lei 8.009/1990, dispõe que para os efeitos de impenhorabilidade, de bem de família, considera-se residência um único imóvel utilizado pelo casal ou pela entidade familiar para moradia permanente, sendo que na hipótese de o casal, ou entidade familiar, ser possuidor de vários imóveis utilizados como residência, a impenhorabilidade recairá sobre o de menor valor.

É o que se verifica no caso dos autos em que existem seis imóveis de propriedade dos executados.

No mesmo sentido, na certidão de matrícula nº 1926 (fls.1617) não se verifica nenhuma cláusula de impenhorabilidade ou usufruto, além de que os requerentes não comprovaram que Maria Luiza Zanin, genitora dos executados, utiliza-o como moradia.

Cafelândia/SP, 09 de agosto de 2021.


THIAGO RODRIGUES CARDIN
Promotor de Justiça

Leticia Sinópolis
Analista Jurídica