

5º Volume

PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Foro de Guararapes / 1ª Vara



0003617-91.2003.8.26.0218

908
6

Classe : Execução de Título Extrajudicial
Assunto principal : Liquidação / Cumprimento / Execução
Competência : Cível
Valor da ação : R\$ 170.775,61
Volume : 1/1
Repte : Bisca & Leuzzi Ltda
Advogada : Patricia Leme Bisca (OAB: 239466/SP)
Reqdos : Antonio Alexandre Stelin Braga e outros
Advogado : Gilberto Martin Andreo (OAB: 185426/SP) e
outro
Observação : Alega que é credor dos executados da
importância de R\$170.775,61, representada
nelo termo de acordo e confissão de dívidas e
assunção de obrigações, com vencimento da
1ª parcela para 30/11/2003, cujo pagamento
não ocorreu até esta data. Pede, assim, a
citação dos executados para pagamento do
débito no prazo de 24 horas, sob pena de
penhora. Ação: 31087 - Execução de
Título Extrajudicial
Ação Complementar: 31087 - Execução de
Título Extrajudicial
Distribuição : Livre - 17/12/2003 16:38:57

2003/002609
Tribunal 01

1
Vara

Interposição A.I. - Fls. 988/997
Embargos à Execução nº 312/15 (ordem)

AUTUAÇÃO

Em 18/12/2003 de _____ de _____
autor neste Ofício _____
que (seu) e (seu) este termo
Por (A) _____ (_____) Escr. subscr.

REG. SOB nº

2609/03

LIVRO nº

- Fls. _____

AUTO DE PENHORA

Aos vinte e quatro (24) dias do mês de março do ano de dois mil e quatro (2004), nesta Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, Eu, Oficial de Justiça infra assinado, a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado junto expedido nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (FETO Nº2.609/2003)** que **BISCA E LEZZI LTDA.** move contra **ANTONIO ALEXANDRE STELIN BRAGA E OUTROS** e de acordo com indicação no mandado e aditamento, procedi à **PENHORA DA PARTE IDEAL QUE O EXECUTADO ANTONIO BRAGA POSSUI, SOBRE OS SEGUINTE IMÓVEIS:** a) Um imóvel rural com a área de 33,34,60 hectares, ou sejam, 13 alqueires e 18.860 m² de terras, em uma só gleba, encravada na Fazenda Baguassu, neste Município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com as benfeitorias nele existentes, o qual fica dentro das seguintes divisas e confrontações: "partindo do marco n.º01, cravado junto à margem esquerda do Córrego Fruta, segue em linha reta no rumo 80.º 70'SW, na distância de 1.900,00 metros, confrontando com terras do Sr. Ricieri Braga e outros, até encontrar o marco n.º02, sendo que nos primeiros 530,00 metros, encontra-se a Rodovia que liga Guararapes à Rodovia Marechal Rondon; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta no rumo 9.º 32' NW, na distância de 160,00 metros, confrontando com terras do senhor Luiz Gomes de Lima, até encontrar o marco n.º03; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta no rumo 79.º e 15' NE, na distância de 1.910,00 metros (sendo que nos primeiros 1.370,00 metros encontra-se novamente com a Rodovia de ligação Guararapes/ Rodovia Mal. Rondon), confrontando com terras do Sr. Duilio Longhi, até encontrar o marco n.º04, junto à margem esquerda do Córrego Frutal; desse ;ponto deflete à direita, segue Córrego acima, até encontrar o marco n.º01, fechando o perímetro, conforme matrícula n.º1.649, Registro n.º02, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n.º03, da mesma matrícula, consta como usufrutuários, Nair Braga Colnaqhi e outros (inclusive o executado) A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/03; b) Um prédio residencial, construído de tijolos e coberto com telhas, situado à Rua João Batistela, n.º1.060, nesta cidade e Comarca de Guararapes, do Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno, constituído pelo lote n.º06 e parte do lote 05, da quadra C-3, medindo quatorze (14) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a

18

Ge/S

mesma medida da frente, encerrando a área superficial de quatrocentos e vinte (420) metros quadrados, sendo 12,00 metros por 30,00 metros a medida do lote 06 e 2,00 metros por 30,00 metros a medida da parte do lote 05, confrontando pela frente com a Rua João Batistela, do lado direito de quem da Rua olha o imóvel, com a Rua Armando Sales de Oliveira, onde faz esquina, do lado esquerdo, com o prédio n.º1.040 e pelos fundos com parte do lote 07, conforme matrícula n.º6.539, Registro n.º01, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n.º02, da mesma matrícula, consta como usufrutuários, Carlos Braga e sua mulher Amélia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/03; e c) Uma casa construída de tijolos e coberta com telhas, própria para residência, situada à Rua Armando Sales de Oliveira, n.º822, nesta cidade e Comarca de Guararapes, deste Estado, e seu respectivo terreno, sob n.º17, da quadra B-3, encravado a cinquenta e seis metros e quarenta centímetros (56,40 m.) da Rua João Batistela, medindo 12 (doze) metros de frente, por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública, Rua Armando Sales de Oliveira; de um lado, com o lote n.º16, do outro lado, com o lote n.º18, e pelos fundos com o lote n.º9, todos da mesma quadra, conforme matrícula n.º6.540, Registro n.º01, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n.º02, da mesma matrícula, consta como usufrutuários, Carlos Braga e sua mulher Amélia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/03; Feita a penhora, nomeei como fiel depositário dos bens penhorados,

Dr. Antônio Braga, que declara
responsável do R.º 688.242/SP-SP.

que acatando o encargo, bem e fielmente prometeu cumpri-lo, cientificando-o eu, Oficial de Justiça, que não deverá abrir mão do depósito, sem prévia autorização do MM. Juiz de Direito desta Comarca de Guararapes, na forma e sob as penas da Lei. Em seguida li este auto, que lido e achado conforme, vai devidamente instruído por mim Oficial de Justiça.

O OFICIAL DE JUSTIÇA

O DEPOSITÁRIO

CIENTE DA PENHORA E DO PRAZO LEGAL DE OITO (8) DIAS PARA EMBARGOS:

1- [Assinatura]
2- [Assinatura]

139
A

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho se refere ao "LAUDO DE AVALIAÇÃO" nos autos de "Execução de Título Extrajudicial" (feito nº 2.609/2.003), tendo como requerente **BISCA & LEUZZI LTDA.** e requerido **ANTONIO ALEXANDRE STELIN BRAGA e Outros**, feito em curso perante o MM Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes-SP, conforme vistoria in loco, passo a proceder a avaliação da parte ideal referente a 1/6 avos que o executado possui nos bens abaixo descritos, que tem como objetivo determinar o valor atual do imóvel no mercado imobiliário local, utilizando o Método Comparativo Direto de Valores, e tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento da solicitação.

1. DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

1.1) Um imóvel rural com a área de 33,34, 60 hectares, ou sejam, 13 alqueires e 18.860 m² de terras, **área titulada** conforme matrícula 1.649, em uma só gleba, encravada na Fazenda Baguassu, neste Município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com as benfeitorias nele existentes, o qual fica dentro das seguintes divisas e confrontações: "partindo do marco nº 01, cravado junto à margem esquerda do Córrego Frutal, segue em linha reta rumo 80° 70' SW, na distância de 1.900,00 metros, confrontando com terras do Sr. Ricieri Braga e outros, até encontrar o marco nº 02, sendo que nos primeiros 530,00 metros, encontra-se a Rodovia que liga Guararapes à Rodovia Marechal Rondon, desse ponto deflete à direita e segue em linha reta com o rumo 9° 32' NW, na distância de 160,00 metros, confrontando com terras do Sr. Luiz Gomes de Lima, até encontrar o marco nº 03, desse ponto deflete à direita e segue em linha reta com o rumo 79° 15' NE, na distância de 1.910,00 metros, (sendo que nos primeiros 1.370,00 metros encontra-se novamente com a Rodovia de ligação Guararapes/Rodovia Mal Rondon), confrontando com terras do Sr. Duilio Longhi, até encontrar o marco nº 04, junto à margem esquerda do Córrego Frutal, desse ponto deflete à direita, segue Corrego

madeira instalações elétrica e hidráulica aparentemente em regular estado de funcionamento, com uma área construída de 162,10 m² (espelho de cadastro municipal em anexo) e, seu respectivo terreno, constituído pelo lote n° 06 e parte do lote 05, da quadra C-3, medindo quatorze (14) metros de frente, por trinta (30) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de quatrocentos e vinte (420) metros quadrados, sendo 12,00 metros por 30,00 metros a medida do lote 06 e 2,00 metros por 30,00 metros a medida da parte do lote 05, confrontando pela frente com a Rua João Batista, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a rua Armando Sales de Oliveira, onde faz esquina, do lado esquerdo, com o prédio n° 1.040 e pelos fundos com parte do lote 07, conforme matrícula n° 6.539, Registro n° 01, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n° 02, da mesma matrícula, como consta usufrutuários Carlos Braga e sua mulher Amelia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada 15/12/03, e, para melhor estudo da parte ideal, este perito requereu certidão atualizada da matrícula n° 6.539 na data de 13/06/12, (doc. J. e relatório fotográfico).

O terreno é de topografia plana e solo firme e seco, encontra-se totalmente murado em suas divisas laterais, fundos e frente, em alvenaria de tijolos, na entrada para o imóvel e garagem, é com portão de abrir de ferro, regular estado, calçamento na frente em pedras.

Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos usuais, guias e sarjeta, iluminação pública e telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo e pavimentação.

Apresenta características mistas, padrão médio/baixo e densidade alta.

1.3) Um prédio residencial, construído de tijolos e coberto com telhas de barro tipo francesa, forro de madeira, situado à Rua Armando Sales de Oliveira, n° 822., nesta cidade e comarca de Guararapes, do Estado de São Paulo, **contendo:** dois dormitórios, janelas em madeira de abrir duas

242
A

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 06-10755381/D - CRECI/SP. F-47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP-Fone/Fax (18) 3606.1153

folhas, piso de carpete, em regular estado de conservação, paredes com rachaduras, um dormitório, uma sala/copa, piso em cerâmica, vitro basculante, hall de circulação, um banheiro, piso de cerâmica, revestido em azulejo alt. 1,70 m, uma cozinha, piso cerâmica, barrado tinta esmalte, rachaduras na parede, vitro basculante, um despejo, sem forro, piso cimentado, coberto com telhas de fibrocimento, uma varanda e área de serviço nos fundos, sem forro, piso cerâmica, barrado em tinta esmalte, uma garagem nos fundos, coberta com telhas de fibrocimento, sem forro, piso atijolado, uma varanda de frente com garagem, piso cerâmico, sem forro, instalações elétrica e hidráulica aparentemente em regular estado de funcionamento, com uma área construída de 116,80 m² (espelho de cadastro municipal em anexo) e seu respectivo terreno sob n° 17, da quadra B-3, encravado a cinquenta e seis metros e quarenta centímetros (56,40 m) da Rua João Batistela, medindo 12 (doze) metros de frente por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública rua Armando Sales de Oliveira, de um lado, com o lote n° 16, do outro lado com o lote n° 18 e pelos fundos com o lote n° 09 todos da mesma quadra, conforme matrícula n° 6.540 registro n° 01 do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n° 02 da mesma matrícula consta como usufrutuários, Carlos Braga e sua Mulher Amélia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/03 e, para melhor estudo da parte ideal, este perito requereu certidão atualizada da matrícula n° 6.540 no data de 13/06/12 (doc. J e relatório fotográfico).

(1) terreno e de topografia com declive para os fundos, sem cerca de águas pluviais, sendo infiltrada na terra, não possui impermeabilização, solo firme e seco, encontra-se totalmente cercado em sua divisa lateral, fundos e frente, em alvenaria de tijolos, na entrada para a garagem e garagem, e uma portão de aço inoxidável, com grades metálicas, com esquadro, alinhamento na frente em jardins.

A

AMAURI JOSÉ SARAN DINOIRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 06-10755381/D - CRECI/SP. F-47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos usuais, guias e sarjeta, iluminação pública e telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo e pavimentação

Apresenta características mistas, padrão médio/baixo e densidade alta

1.4) Um veículo de propriedade do executado Antonio Alexandre Stelin Braga, consistente em um (1) automóvel marca VW Santana GL 2000 I, cor azul, ano/modelo 1995, placas BLF-4020 (Guararapes), com chassi 9BWZZZ32ZSP0152231, tendo apresentado o CRLV N° 5054507600 onde consta Renavam n° 634687085, bem como alienação ao Banco Finasa S/A, cujo documento foi expedido em 23/04/03, combustível a gasolina, cujo veículo encontra-se no geral, em regular estado. O executado Antonio Alexandre Stelin Braga, reside na Rua Washington Luiz, n° 1236, em Guararapes-SP, após diligências efetuada neste endereço, foi constatado que o executado mudou-se, seu endereço atual é na Rua Duque de Caxias, n° 840

2 METODOLOGIA BASICA APLICADA PARA OS IMOVEIS

Deveremos detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, onde a avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam em cada momento o resultado final do valor do imóvel, levando sempre que possível, em conta, além da situação física, jurídica, da questão e, para isso, será considerado simultaneamente os fatores "qualidade" e "quantidade", especialmente porque tudo varia dentro da unidade

Segundo, Mr. Michael Smith, no seu "Tratado de Avaliação Imobiliária", faz distinções de prioridades imobiliárias não só no "Domínio Público" e bens do "Estado" se a área não é bem avaliada, o valor imobiliário é influenciado por fatores de propriedade, mas também pela intervenção humana e o crescimento imobiliário, onde há de ser considerado especialmente a área, se tem uma boa localização.

glt
pt

7a
B

AMAURO JOSÉ SARAN DE NOBRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755-81/D - CRI/CE/SP, 1-47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guaratapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor, por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto ao custo de reprodução. A primeira medida que se deve formar ao aplicar o método da reprodução consiste em verificar localização e Condições gerais de uso.

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação, ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

3 TÉCNICA DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma NB-502/89, para avaliação de imóveis urbanos, e a ABNT NBR 14.653-3, para avaliação de imóveis rurais de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) Método Comparativo (comparação de vendas);
- b) Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) Método de Capitalização ou comparação de vendas;
- b) Método Residual ou de Máximo Aproveitamento eficiente (evolutivo).

4 RESSALVAS E PRINCÍPIOS

- O presente Livro de Avaliação obedecerá aos seguintes princípios:
- a) O livro apresenta regras e condições mínimas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises técnicas e suas conclusões;
 - b) Para as propriedades em estudo foi empregado o método mais recomendado, ou seja, pesquisa de valores de mercado e de custo, capitalização e reprodução;
- Q

445
A

74
8

AMAURO JOSÉ SARAN DE NOBRE
Avaliador Judicial - CREIA SP 0640755381-D - CRECI SP 1 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guaratapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

- c) O signatário inspecionou pessoalmente os imóveis avaliados, efetuou o relatório fotográfico, elaborou o laudo por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla, para futuro, qualquer interesse no bem objeto da avaliação.

5. CRITÉRIOS ADOTADOS

O Laudo parte da premissa que as metragens constantes das documentações atualizadas estão corretas e que o título de propriedade (doc juntados), tem fundamentação legal, devidamente descrita no Registro de Imóveis da Comarca e matriculadas sob números, 1 649, 6 539 e 6 540.

Da mesma sorte, nos abstivemos de busca e defeitos em títulos e/ou parâmetros técnicos possessórios.

Assim sendo, temos por objetivo lastrear as ponderações aqui reportadas, dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta do laudo consistiu de estudo e diligência a propriedade, consultas imobiliárias, corretores e classificados de jornal local, estudo técnico avaliado, elaboração e confecção do laudo técnico.

6. CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS EM TELA

A partir da Metodologia Básica explicitada no Item 2 deste Laudo, temos:

Avaliação da Edificação :

Para a edificação, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação por obsolescência física, funcional e econômica, assim atendido:



obsolescência física: é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, penetração, rachadura, fissura, etc.

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens.

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito (fls 718), e, de acordo com o que foi exposto, concluo que o justo e real valor dos bens, em questão e descritos no corpo do laudo, perfaz o valor de

6.1 – Avaliação Indireta da parte do Imóvel rural descrito no item 1.1 :

$Vt = At \times Vu$

Onde:

Vt – Valor da terra nua

At – Área da terra em hectare

Vu – Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

Área total de 5,5660 hectares ou 2,30 alqueires:

$Vt = At = 5,5660 \text{ (hectares)} \times Vu = \text{R\$ } 30.000,00 \text{ (hectare), onde teremos :}$

$Vt = \text{R\$ } 166.980,00 \text{ (cento e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta reais).}$

6.2 – Avaliação do Imóvel descrito no item 1.2 :

a) terreno com a área de 420,00 m², temos que:

$Vt = At \times Ct$

onde:

Vt – valor do terreno

At – área do terreno

25

74
8

AMALURI JOSÉ SARAN DINI RI
Avaliador Judicial - CREA SP. 0610/88381-D - CRECI SP. 1-47.801
 Avenida Marechal Floriano, 830 - Guaratapes - SP Fone/Fax (18) 3606.1153

C = custo por m² (regido)

Legs

V = 420,00 m² x R\$ 200,00 p m²

V = R\$ 84.000,00

Justificação em alvenaria de tijolos, coberto com telhas de barro, em péssimo estado, necessitando de reformas, aplicando a tabela Ross-Heideck, coeficiente de depreciação da vida útil, 54 anos.

V = V x C

onde

V = valor do imóvel

V = área do imóvel

C = custo por m²

Legs

V = 162,10 m² x (R\$ 80.000,00 x 0,277) = R\$ 36,70, em valores arredondados para 2

V = R\$ 22.160,00

Totalizando, teremos: V + V

Valor Total = 84.000,00 + 22.160,00

Valor do imóvel: R\$ 106.160,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 106.160,00

DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 = R\$ 17.693,33

n.3 - Avaliação do Imóvel descrito no item 1.3 : (fotos ilustrativa)

o terreno com deslidade, com a área de 480,00 m², temos que

C = V x C

onde

V = valor do terreno

V = área do terreno

C = custo por m² (regido)

C = R\$ 100,00 p m²

V = R\$ 48.000,00

Justificação: com a consideração da Tabela Ross-Heideck, em péssimo estado, necessitando de reformas, aplicando a tabela Ross-Heideck, coeficiente de depreciação da vida útil, 54 anos.

onde

V = valor do imóvel

V = área do imóvel

C = custo por m²

V = 480,00 m² x R\$ 100,00 p m² = R\$ 48.000,00

V = R\$ 48.000,00

Totalizando, teremos: V + V

Valor Total = 48.000,00 + 17.693,33

AMAURI JOSÉ SARAN DENORE
Avaliador Judicial - CRI/A/SP. 06.10755381/D - CRI/C/SP. F-47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guaratapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

Valor do imóvel: R\$.102.400,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$.102.400,00

DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 = R\$ 17.066,66

b.4 - Avaliação do veículo descrito no item 1.4 :

Deixo de avaliar o veículo, em diligência no endereço mencionado e por informação colhida da mulher do executado, o mesmo já foi vendido (doc. j).

7. REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações

Aplicação da Tabela de Depreciação Ross-Heideck

Avaliações para Garantias - Editora Pini

Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini

Imobiliárias - ofertas a venda em classificados e Corretores credenciados na cidade

8 ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser esclarecido segue o presente Laudo em dez folhas microdigitadas de um só lado, todas rubricadas e sendo esta última devidamente datada e assinada. ANEXOS: 14 folhas destinadas a retrato fotográfico, planta, tabela, pesquisa Detran, cadastro Municipal e matrículas.

Esperando ter correspondido a confiança em mim depositada, coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Guaratapes, SP, 06 de agosto de 2012


Amauri José Saran Denore

Avaliador Judicial



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARARAPES - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

6539

FOLHA

001

I-M Ó-V E-L: Um prédio residencial, construída de tijolos e -
coberta com telhas, situada à rua João Batista, nº.1060, -/
nesta cidade e comarca de Guararapes, do Estado de São Paulo,
e seu respectivo terreno; constituído pelo lote nº.06 e parte
de lote 5, da quadra C-3, medindo catorze (14) metros de fran-
te, por trinta (30) metros de frente aos fundos, de ambos os-
lados, tendo nos fundos a mesma medida de frente, encerrando-
a área superficial de quatrocentos e vinte (420) metros qua-/
drados, sendo 12,00 metros por 30,00 metros a medida do lote-
06 e 2,00 metros por 30,00 metros a medida da parte do lote -
05, confrontando pela frente com a rua João Batista, de la-
de direita de quem da rua olha o imóvel com a rua Armando Se-
les de Oliveira, onde faz esquina, do lado esquerdo com o pré-
dio nº.1040 e pelos fundos com parte do lote 07, cadastrado -
na Prefeitura Municipal Local sob nº.01.01.116.0224.001. PRO-
PRIETÁRIO: CARLOS BRAGA, agricultor, filho de Alberto Braga e
de Hermínia Bedendo Braga e sua mulher AMÉLIA TINO BRAGA, do-
lar, filha de Lourenço Tino e de Rosa Bim Tino, brasileiros, -
casados pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515
77, inscritos no CPF. nº.110.122.300-34, residentes no Sítio -
São Carlos, neste município. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito -/
sob nº.5037, atualmente matriculado sob nº.1680, neste regis-
tro. Guararapes, 04 de fevereiro de 1986. A Escrivente Autori-
zada Mimacai (NANCY POLETO BERNARDI). O Oficial Carlos Alberto Santorsula (CARLOS ALBERTO SANTORSULA).-

R.1/6539: Guararapes, 04 de fevereiro de 1986. Por Escritura-
Pública de Doação com Reserva de Usufruto, datada de 26 de de-
zembro de 1985, do 2º Ofício de Justiça e Anexo de Tabeliona-
to desta cidade, livro 87, folhas 277/280, os proprietários -
Carlos Braga e sua mulher Amélia Tino Braga, supra qualifica-
dos, doaram a seu filhos JOSÉ ALBERTO BRAGA, bancário, porta-



MATRÍCULA
6539

FICHA
001 VERSO

portador do RG.sp.nº.5.730.109, inscrito no CPF.nº.198.475.218-91, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515/77, com LAIR PINTOR BRAGA, professora, portadora do RG.sp.nº.3.539.044, inscrita no CPF.nº.000.604.858-76, ambos brasileiros, residentes à Avenida Julio Prestes, nº.642, nesta cidade; NAIR BRAGA COLNAGHI, do lar, filha de Carlos Braga e de Amélia Tino Braga, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515/77, com OLÍDIO COLNAGHI, comerciante, do RG.sp.nº.6.363.022, ambos brasileiros, inscritos no CPF.nº.246.800.528-72, residentes à rua Armando Sales de Oliveira, nº.793, nesta cidade; ERMINIA BRAGA BIAVA, do lar, filha de Carlos Braga e de Amélia Tino Braga, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515/77, com MAURO BIAVA, comerciante, portador do RG.sp.nº.6.363.041, ambos brasileiros, inscritos no CPF.nº.034.067.258-49, residentes à rua João Batista, nº.1060, nesta cidade; ANTONIO BRAGA, agricultor, portador do RG.sp.nº.6.681.242, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515/77 com WALDEREZ STELIN BRAGA, do lar, portadora do RG.sp.nº.13.970.754, ambos brasileiros, inscritos no CPF.nº.362.362.098-04, residentes à Avenida Marshal Floriano, nº.2024, nesta cidade; MARIA DE LOURDES BRAGA PEDERIVA, professora, portadora do RG.sp.nº.7.820.523, inscrita no CPF.nº.950.600.028-15, casada pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº.6515/77, com AMADEU PEDERIVA, contador, portador do RG.sp.nº.5.272.114, inscrito no CPF.nº.324.333.798-04, ambos brasileiros, residentes à rua Armando Sales de Oliveira nº.967 nesta cidade e NADIR Braga, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG.sp.nº.070.324, inscrita no CPF.nº.938.599.938-20, residente no Sítio São Carlos, neste município, o imóvel retro matriculado, ao qual dão o valor de Cr\$18.730.000 (oito milhões, setecentos e trinta mil cruzeiros). A Escrevente Autorizada *Marina*

859
76
8

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 06-10755381/D - CRECI/SP. F. 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

160
21

76
8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



9

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755381/D - CRECI/SP, F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

161
A

78
B

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



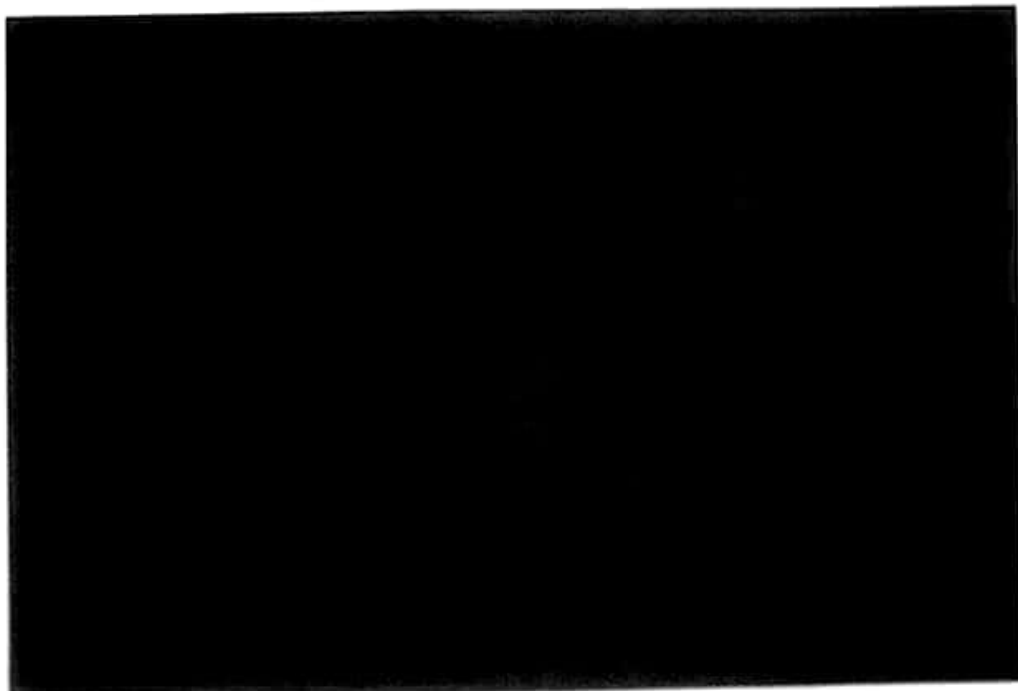
2

AMAURI JOSÉ SARAN DENOIRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 06-10755381/D - CRECI/SP. F.47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP-Fone/Fax (18) 3606.1153

pg 2
pt

74
8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO

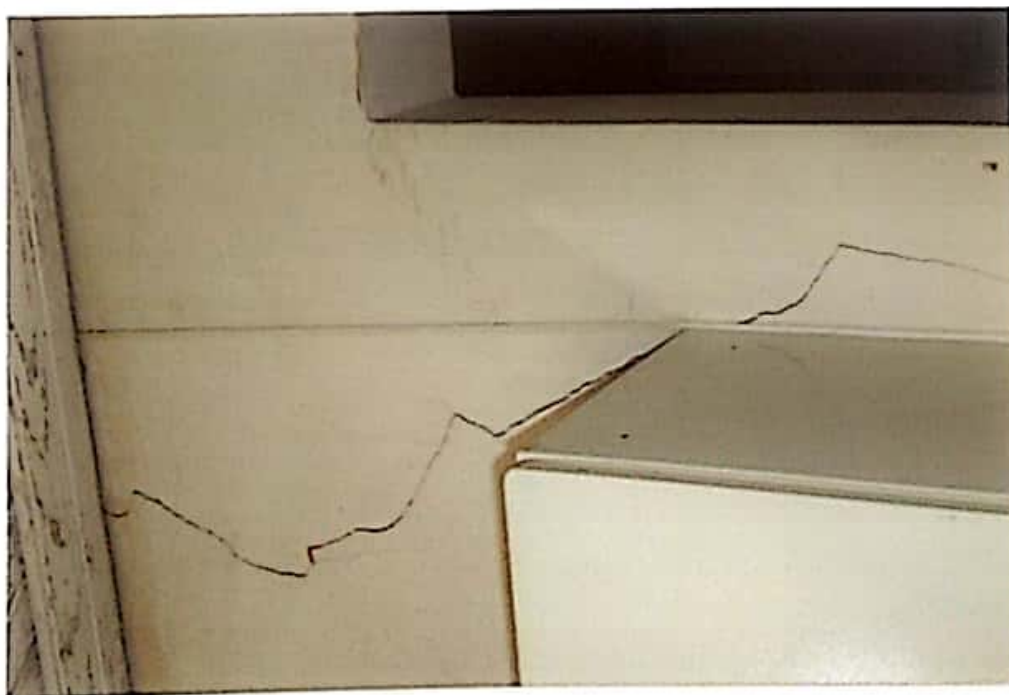


9

AMAURO JOSÉ SARANDENRE
Avaliador Judicial - CREA/SP 0640755381/D - CREC/SP F-17.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (11) 3606.1153

103
A

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



20-

MAURI JOSÉ SARAS DE SOUZA
Avaliador Judicial - CREA SP 0640755/1-1 - CRECI SP 1.17.801
Avenida Municipal Floresta, 810 - Guaratupet - SP, Fone/Fax (13) 3608.1141

103
A

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTA PELA Nº 1060 - ITÉV 1 E 2 DO LAUDO



22

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755381/D - CRECI/SP, F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

pgs
24

7a
8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATTISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



7

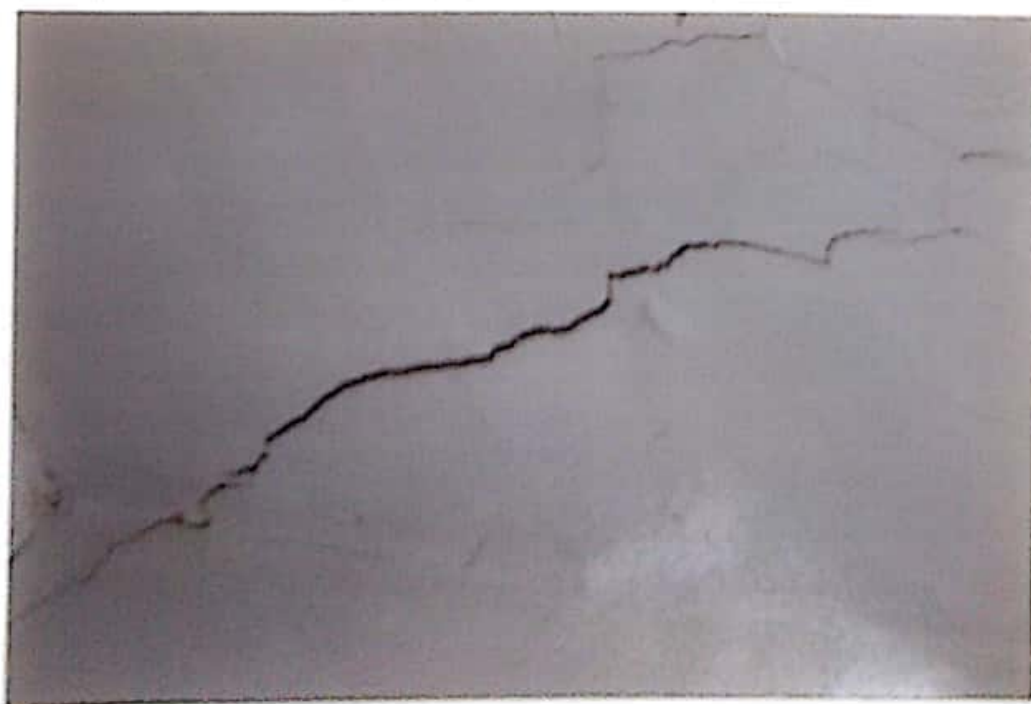


24

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755381/D - CRECI/SP, F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

166
78

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA JOÃO BATISTELA, Nº 1.060 - ITEM 1.2 DO LAUDO



Espelho do Cadastro - Imobiliário

205801-0 CARLOS BRAGA

01.01.125.0360.001

SECRET

001	Posição Anterior	0
002	Inscrição Principal	133 RUA ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA
003	Situação do Imóvel	022
004	Complemento Endereço	1 CENTRO
005	Endereço do Bairro	1
006	Lotamento	
007	Quadra	
008	Número do lote	
009	Proprietário	CARLOS BRAGA
010	Endereço de Correspon	RUA ARMANDO S. DE OLIVEIRA
011	Complemento	
012	End. Bairro Correspon	1 CENTRO
013	Cidade	GUARARAPES
014	C.E.F. de correspond	16700000
015	Sigla UF	SP São Paulo
016	Formação	2 Constituido
017	Forma	2 Particular
018	Utilização	2 Residência
019	Estado	2 Mutado
020	Dest	2 Uso Próprio
021	Forma de construção	0
022	Forma de Cobrança	0 Cobrança Normal
023	Fronte	1 Uma Frente
024	Topografia	1 Plano
025	Topografia	2 Firme
026	Testada principal	12,00
027	Testada 12	0,00
028	Imóvel eletrônico	
029	Testada 13	0,00
030	Testada 14	0
031	Testada 15	0,00
032	Testada 16	0
033	Testada 17	0,00
034	Testada 18	0
035	Testada 19	0,00
036	Testada 20	0
037	Testada 21	0,00
038	Testada 22	0
039	Testada 23	0,00
040	Testada 24	0
041	Testada 25	0,00
042	Testada 26	0
043	Testada 27	0,00
044	Testada 28	0
045	Testada 29	0,00
046	Testada 30	0
047	Testada 31	0,00
048	Testada 32	0
049	Testada 33	0,00
050	Testada 34	0
051	Testada 35	0,00
052	Testada 36	0
053	Testada 37	0,00
054	Testada 38	0
055	Testada 39	0,00
056	Testada 40	0
057	Testada 41	0,00
058	Testada 42	0
059	Testada 43	0,00
060	Testada 44	0
061	Testada 45	0,00
062	Testada 46	0
063	Testada 47	0,00
064	Testada 48	0
065	Testada 49	0,00
066	Testada 50	0
067	Testada 51	0,00
068	Testada 52	0
069	Testada 53	0,00
070	Testada 54	0
071	Testada 55	0,00
072	Testada 56	0
073	Testada 57	0,00
074	Testada 58	0
075	Testada 59	0,00
076	Testada 60	0
077	Testada 61	0,00
078	Testada 62	0
079	Testada 63	0,00
080	Testada 64	0
081	Testada 65	0,00
082	Testada 66	0
083	Testada 67	0,00
084	Testada 68	0
085	Testada 69	0,00
086	Testada 70	0
087	Testada 71	0,00
088	Testada 72	0
089	Testada 73	0,00
090	Testada 74	0
091	Testada 75	0,00
092	Testada 76	0
093	Testada 77	0,00
094	Testada 78	0
095	Testada 79	0,00
096	Testada 80	0
097	Testada 81	0,00
098	Testada 82	0
099	Testada 83	0,00
100	Testada 84	0

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE GUARARAPES - SP
END: AVENIDA MARECHAL FLORIANO, N° 1373 - FONE: (18)3606-2060
CARLOS ALBERTO SANTORSULA - OFICIAL
E-MAIL: SRICPS@TELENET.COM.BR



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARARAPES - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

6540

FICHA

001

IMÓVEL: Uma casa construída de tijolos e coberta com telhas, própria para residência, situada à Rua Armando Sales de Oliveira, nº.822, nesta cidade e comarca de Guararapes, deste Estado, e seu respectivo terreno sob nº.17, da quadra B-3, encaixado à cinquenta e sei metros e quarenta centímetros (56,40m) da rua João Batistela, medindo doze (12) metros de frente, por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de quatrocentos e oitenta (480) metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública-Rua Armando Sales de Oliveira, de um lado, com o lote nº.16, do outro lado, com o lote nº.18 e pelos fundos com o lote nº.09, todos da mesma quadra, cadastrado na Prefeitura Municipal Local sob nº.01.01.125.0360.001. **PROPRIETÁRIO:** CARLOS BRAGA, agricultor, filho de Alberto Braga e de Herminia Sodendo Braga, e sua mulher AMÉLIA TINO BRAGA, do lar, filha de Lourenço Tino e de Rosa Bim-Tino, brasileiros, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei nº.6515/77, inscrito no CPF nº.118.122.308-34, residentes no Sítio São Carlos, neste município. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob o nº.1.986, -/ neste Registro. Guararapes, 04 de fevereiro de 1986. A Escrevente Autorizada Nancy Poletto Bernardi (NANCY POLETO BERNARDI). O Oficial Carlos Alberto Santorsula (CARLOS ALBERTO SANTORSULA).-

R.1/6540: Guararapes, 04 de fevereiro de 1986. Por Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto, datada de 26 de dezembro de 1985, do 2º Ofício de Justiça e Anexo do Tabelionato desta cidade, livro 87, folhas 277/280; os proprietários Carlos Braga e sua mulher Amélia Tino Braga, supra qualificados, doaram a seus filhos JOSÉ ALBERTO BRAGA, bancário, portador de RG.sp nº.5.730.109, inscrito no CPF nº.198.475.218-91, casado pelo regime de comunhão de bens, antes da Lei 6515/77,

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Guararapes - SP

4051-AA 030694



MATRICULA
6540

FICHA
DO VERO

com LAIR PINTOR BRAGA, professora, portadora do RG.sp.nº:3...
539.044, inscrita no CPF.nº.000.604.858-76, ambos brasileiros
residentes à Avenida Julio Prestes nº.642, nesta cidade; MARIA
BRAGA COLNAGHI, do lar, filha de Carlos Braga e de Amélia Ti-
po Braga, casada pelo regime de comunhão de bens, antes da
Lei nº.6515/77, com OLIDIO COLNAGHI, comerciante, portador de
RG.sp.nº.6.363.022, ambos brasileiros, inscrito no CPF.nº:244
800.528-72, residentes à rua Armando Sales do Oliveira, nº.
793, nesta cidade; ERMINIA BRAGA BIAVA, do lar, filha de Car-
los Braga e de Amélia Tino Braga, casada pelo regime de comu-
nhão de bens, antes da Lei nº.6515/77, com MAURO BIAVA, com-
erciante, portador do RG.sp.nº.6.363.041, ambos brasileiros, -
inscritos no CPF.nº.034.067.258-49, residentes à rua João Ba-
tistela nº.1060, nesta cidade; ANTONIO BRAGA, agricultor, por-
tador do RG.sp.nº.6.601.242, casado pelo regime de comunhão
de bens, antes da Lei nº.6515/77, com WALDEREZ STELIN BRAGA,
do lar, portadora do RG.sp.nº.13.970.754, ambos brasileiros,
inscritos no CPF.nº.362.362.098-04, residentes à Avenida Mare-
chal Floriano nº.2024, nesta cidade; MARIA DE LOURDES BRAGA
PEDERIVA, professora, portadora do RG.sp.nº.7.820.523, inscri-
ta no CPF.nº.958.600.028-15, casada pelo regime de comunhão
parcial de bens, na vigência da Lei nº.6515/77, com AMADEU PE-
DERIVA, contador, portador do RG.sp.nº.5.272.114, inscrito
no CPF.nº.324.533.298-04, ambos brasileiros, residentes à rua
Armando Sales do Oliveira nº.967, nesta cidade e NADIR BRAGA,
brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG.sp.nº.1.
820.524, inscrita no CPF.nº.958.599.938-20, residente no Sítio
São Carlos neste município e imóvel retro matriculado, pelo
preço de Cr\$4.950.000 (quatro milhões, novecentos e cinquenta
mil cruzeiros). A Escrivania Autorizada *Marcia*
(NANCY POLETO BERARDI). O Oficial *Carla* (CARLOS
BERTO SANTORSULA). - Ao Escrivão Cr\$119.900; Ao Estado Cr\$1-

OFICIAL DE REGISTRO
END: AVENIDA P...

MATRICULA
6540

As Estado Cr\$
nº 10676, Gui

R.2/6540: Gu
RIOS: JOSE AL
BRAGA COLNAGH
BIAVA e seu
WALDEREZ STE
marido AMADE

FRUTUÁRIOS:
tra qualific
ra Pública
dezembre de
nate desta
1.650.000 (

CONDIÇÕES:
zir e inóve
cia, sendo
e usufruto
usufruido
de estabel
crevente A
Oficial
crivas Cr\$
Cr\$:10.780

Escritura
dade, dat
e de Prot
fis.311/3
constando
ocorrido
Obito exp



169
25

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARARAPES - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

6548

FICHA

002

À Estado Cr\$:32.373; À Cart. da Serventia Cr\$:23.980; Recibo nº 10676, Guia de dia 05.02.1986 sob nº.107.-

R.2/6548: Guararapes, 04 de Fevereiro de 1986. NÚ-PROPRIETÁRIOS: JOSÉ ALBERTO BRAGA e sua mulher LAIR PINTOR BRAGA; NAIR BRAGA COLNAGHI e seu marido OLÍDIO COLNAGHI; ERMINIA BRAGA - BIAVA e seu marido MAURO BIAVA; ANTONIO BRAGA e sua mulher - WALTER STELIN BRAGA; MARIA DE LOURDES BRAGA PEDERIVA e seu marido AMADEU PEDERIVA e NADIR BRAGA, retro qualificados, USUFRUTUÁRIOS: CARLOS BRAGA e sua mulher AMÉLIA MIND BRAGA, retro qualificados. TÍTULO: Usufruto. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto, datada de 26 de dezembro de 1985, do 2º Ofício de Justiça e Anexo do Tabelião desta cidade, livre 87, folhas 277/280. VALOR: Cr\$: -/-/- 1.650.000 (um milhão seiscentos e cinquenta mil cruzeiros). CONDIÇÕES: O usufruto é vitalício de toda a renda que produzir e imóvel ora doado, para assim proverem a sua subsistência, sendo que no caso de falecimento de qualquer dos doadores o usufruto instituído por força desta escritura passará a ser usufruído em sua totalidade pelo doador sobrevivente, conforme estabelece o artigo 740, do Código Civil Brasileiro. A Escrevente Autorizada Nancy Poieto Bernardi (NANCY POLETO BERNARDI). O Oficial Carlos Alberto Santorsula (CARLOS ALBERTO SANTORSULA). - À Estado Cr\$:53.900; À Cart. da Serventia Cr\$:10.780; Recibo nº.10676, Guia de dia 05.02.1986 sob nº.107.-

~~R.2/6548~~: Guararapes, 24 de Julho de 2.008. A Nota de Escritura Pública de Doação com Cláusula de Impenhorabilidade, datada de 07 de Julho de 2.008, do Tabelião de Notas desta cidade, de 177 e de Protesto de Letras e Títulos desta Comarca, livro 177 fls.311/313, procede-se a presente averbação para ficar constando o falecimento do usufrutuário CARLOS BRAGA, ocorrido em 28/01/2003, conforme comprova a Certidão de Óbito expedida pelo Oficial do Registro Civil desta Comarca (CONTINUA NO VERSO)



MATRICULA
6.540

FICHA
002
VERSO

A Substituta do Oficial (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE). Ao Oficial R\$ 9,30. Ao Estado R\$ 2,64. A Carteira R\$ 1,96. Ao R. Civil R\$ 0,49. Ao T. Justiça R\$ 0,49. Guia de 28 de Julho de 2.008.

R.04/6.5401 Guararapes, 24 de Julho de 2.008.- Por Escritura Pública de Doação com Clausula de Impenhorabilidade, que deu origem a AV.03, os proprietários NAIR BRAGA COLNAGHI e seu marido OLÍDIO COLNAGHI; JOSE ALBERTO BRAGA e s/m. LAIR PINTOR BRAGA; NADIR BRAGA; MARIA DE LOURDES BRAGA PEDERIVA e seu marido AMADEU PEDERIVA; ERMINIA BRAGA BIAVA e seu marido MAURO BIAVA, já qualificados DDARAM suas partes ideais correspondentes a 83,33% do imóvel matriculado para **ANTONIO BRAGA**, agricultor, com RGnq.6.681.242-SSP/SP, CPF/MFng.362.362.098-04, e sua mulher **WALDEREZ STELIN BRAGA**, do lar, com RGnq.13.970.754-SSP/SP, CPF/MFng.308.275.888-60, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Armando Sales de Oliveira, n.º 822, nesta cidade, pelo preço de R\$ 30.000,00.- Comparece no título a usufrutuária, como anuente, **AMELIA TINO BRAGA**, brasileira, viúva, do lar, com RGnq.37.862.935-9-SSP/SP, residente no Sítio São Carlos Neste Município, concordando com a presente doação.- A Substituta do Oficial (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE). Ao Oficial R\$ 9,30. Ao Estado R\$ 2,64. A Carteira R\$ 1,96. Ao R. Civil R\$ 0,49. Ao T. Justiça R\$ 0,49. Guia de 28/07/2008.

AV.03/6.5401 Guararapes, 24 de Julho de 2.008.- A Vista da Escritura Pública que deu origem ao AV.3, procede-se a presente averbação para ficar constando que a parte ideal, ora doada do imóvel matriculado, fica gravado com a cláusula de **IMPEHORABILIDADE**, enquanto viverem os donatários.- A Substituta do Oficial (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE). Ao Oficial R\$ 9,30. Ao Estado R\$ 2,64. A Carteira R\$ 1,96. Ao R. Civil R\$ 0,49. Ao T. Justiça R\$ 0,49. Guia de 28 de Julho de 2.008.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU-RE 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 6540 sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 12/06/2012	Emolumentos Estado 22,01 IPESP 6,26 Registro Civil 4,64 Trib. Justiça 1,16 TOTAL 35,23
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º da Lei Federal nº 6.015/73, e arts. 1º e 2º do Cap. XIV do Provimento CGJ 56/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS a contar da data de sua emissão.	DENISE FREGOLENTE SANTORSULA SUBSTITUTA DO OFICIAL
Guararapes, 13 de junho de 2012	

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ
Avaliador Judicial - CREA/SP. 06-40755381/D - CRECI/SP. F. 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP-Fone/Fax (18) 3606.1153

fls
21

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, Nº 822 - ITEM 1.3 DO LAUDO



Nova Caixa

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE

Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP-Fone/Fax (18) 3606.1153

183
A

78
8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, N° 822 - ITEM 1,3 DO LAUDO



Nossa Caixa

ATAURIOSE SARANDI NOBRE
Avaliador Judicial - CREASP 064073311 D - CRECLSP F 17.801
Avenida Marçal Floriano 830 - Guaratupex - SP Fone/Fax (18) 3606.1153

fl. 2
24

fl. 2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALÉS DE OLIVEIRA, Nº 822 - ITEM 1.3 DO LAUDO



25

Nome Caixa

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755381/D - CRECI/SP, F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

fls
13

78
8

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, Nº 822 - ITEM 1.3 DO LAUDO



9

Nome Chica

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRÉ
Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

284
28

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, Nº 822 - ITEM 1.3 DO LAUDO



Posição



28

Nota Chise

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP. 0640755381/D - CRECI/SP. F. 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP-Fone/Fax (18) 3606.1153

*fls
12*

*76
8*

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA ARMANDO SALES DE OLIVEIRA, N° 822 - ITEM 1.3 DO LAUDO



[Handwritten signature]

MATRICULA
6.540

FICHA
002
VERBO

A SUBSTITUTA DO OFICIAL (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE). Ao Oficial R\$.9,30. Ao Estado R\$.2,64. A Carteira R\$.1,96. Ao R.civil R\$.0,49. Ao T.Justica R\$.0,49. Guia de 28 de julho de 2.008.

R.04/6.540: Guararapes, 24 de Julho de 2.008.- Por Escritura Pública de Doação com Clausula de Impenhorabilidade, que deu origem a AV.03, os proprietários NAIR BRAGA COLNAGHI e seu marido OLIDIO COLNAGHI; JOSE ALBERTO BRAGA e s/m. LAIR PINTOR BRAGA; NADIR BRAGA; MARIA DE LOURDES BRAGA PEDERIVA e seu marido AMADEU PEDERIVA; ERMINIA BRAGA BIAVA e seu marido MAURO BIAVA, já qualificados DOARAM suas partes ideais correspondentes a 83,33% do imóvel matriculado para **ANTONIO BRAGA**, agricultor, com RGno.6.681.242-SSP/SP, CPF/MFno.362.362.098-04, e sua mulher **WALDEREZ STELIN BRAGA**, do lar, com RGno.13.970.754-SSP/SP, CPF/MFno.308.275.888-60, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, residentes e domiciliados à Rua Armando Sales de Oliveira, no.822, nesta cidade, pelo preço de R\$.30.000,00.- Comparece no título a usufrutuária, como anuente, **AMELIA TINO BRAGA**, brasileira, viúva, do lar, com RGno.37.862.935-9-SSP/SP, residente no Sítio São Carlos Neste Município, concordando com a presente doação.- A Substituta do Oficial (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE). Ao Oficial R\$.9,30. Ao Estado R\$.2,64. A Carteira R\$.1,96. Ao R.Civil R\$.0,49. Ao T.Justica R\$.0,49. Guia de 28/07/2008.

AV.05/6.540: Guararapes, 24 de Julho de 2.008.- A Vista da Escritura Pública que deu origem ao AV.3, procede-se a presente averbação para ficar constando que a parte ideal, ora doada do imóvel matriculado, fica gravado com a cláusula de IMPEHORABILIDADE, enquanto viverem os donatários.- A Substituta do Oficial (DINA MARA GASPARINI ALBUQUERQUE).- Ao Oficial R\$.9,30. Ao Estado R\$.2,64. A Carteira R\$.1,96. Ao R.Civil R\$.0,49. Ao T.Justica R\$.0,49. Guia de 28 de Julho de 2.008.-

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIDÃO E DOUFE, que a presente cópia, composta de 4 (quatro) folhas, extraída nos termos do art. 1º da Lei Federal nº 8.157/73 da matrícula 6540, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus real e sim do que nela contém em 28 de Julho de 2008.	Emolumento 24,04 Estado 9,34 PESP 1,96 Registo Civil 1,27 Trib. Justiça 0,49 TOTAL 36,10
PRazo DE VALIDADE	Confirmação feita por
Para fins de registro no Livro de Registro de Imóveis nº 20.240/08 e Livro nº 17 do Livro de Registro de Imóveis nº 20.240/08, a presente certidão e cópia FORAM DOADAS e fornecidas de graça por este Juízo.	 FABRICIO CEREM Secretaria de Justiça

Guararapes, 16 de Janeiro de 2014



2/3
R

MATRICULA

6539

FICHA

002

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARARAPES - SP
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

(NANCY POLETO BERNARDI). O Oficial Carlos Alberto Santorsula (CARLOS ALBERTO SANTORSULA). - Ao Escritura Cr\$: 195.900; Ao Estado Cr\$: 52.893; A Cart. da Serventia Cr\$: 39.180; Recibo n°. 10676 Guia de dia 05.02.1986 sob n°. 107.

R.2/6539: Guararapes, 04 de fevereiro de 1986. NÃO-PROPRIETÁRIO JOSÉ ALBERTO BRAGA e sua mulher LAIR PINTOR BRAGA; NAIR BRAGA COLNAGHI e seu marido OLIDIO COLNAGHI; ERMINIA BRAGA BIAVA e seu marido MAURO BIAVA; ANTONIO BRAGA e sua mulher WALDEREZ STELIN BRAGA; MARIA DE LOURDES BRAGA PEDERIVA e seu marido AMADEU PEDERIVA e NADIR BRAGA, retro qualificados. USUFRUTUÁRIOS: CARLOS BRAGA e sua mulher AMÉLIA TINO BRAGA, retro qualificados. TÍTULO: Usufruto. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto, datada de 26 de dezembro de 1985, de 2º Ofício de Justiça e Anexo de Tabelionato desta cidade, livre 87, folhas 277/288. VALOR: Cr\$: 2.910.000 (dois milhões, novecentos e dez mil cruzeiros). CONDIÇÕES: -/ Usufruto é vitalício de toda a renda que produzir e imóvel doado, para assim proverem a sua subsistência, sendo que no caso de falecimento de qualquer dos doadores, diga, dos doadores, o usufruto instituído por força desta escritura, passa a ser usufruído em sua totalidade pelo doador sobrevivente conforme estabelece o art. 740, do Código Civil Brasileiro, Acrevante Autorizada Bernardi (NANCY POLETO BERNARDI). - Ao Oficial Carlos Alberto Santorsula (CARLOS ALBERTO SANTORSULA). - Ao Escritura Cr\$: 79.900; Ao Estado Cr\$: 21.573; A Cart. da Serventia Cr\$: 15.980; Recibo n°. 10676, Guia de dia 05.02.1986 n°. 173.

em 18 de janeiro de 2013.

Continua no verso



MATRICULA
6.539

FICHA
2
VERBO

INVENTARIO EXTRAJUDICIAL

Por Escritura Pública, datada de 28 de dezembro de 2012, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais o Tabelião de Notas de Bento de Abreu/SP, livro 07, fls.383/388, que instrumentalizou a sucessão de **OLÍDIO COLNAGHI**, CPF nº 246.800.528-72 (código HASH: 6e45.2bae.fc56.9401.e6e8.1975.99dd.nc8b.f712.86d0), (falecido em 27 de novembro de 2012, no estado civil de casado com Nair Braga Colnaghi, sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77), (tendo sido nomeada inventariante a Nair Braga Colnaghi), verifica-se que a parte ideal correspondente a 16,66% da sua propriedade do imóvel matriculado, avaliado em R\$6.000,00, foi atribuído a viúva meeira NAIR BRAGA COLNAGHI, brasileira, aposentada, RG nº 13.285.579-SP, CPF nº 297.399.892-02 (código HASH: 7cae.f8b0.3f81.f02b.106c.4676.eeb2.8290.03db.1b31), domiciliada na Rua Armando Sales de Oliveira nº 793, Centro, nesta cidade; aos herdeiros filhos: JOSÉ CARLOS COLNAGHI, brasileiro, aposentado, RG nº 12.366.702-SP, CPF nº 004.622.678-81 (código HASH: 5ca3.ac32.955f.fce5.b984.0831.07e2.244b.d784.ac9b), casado sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrada sob o nº 7.232, Livro 03, neste Registro, com **APARECIDA DE FÁTIMA OLIVEIRA COLNAGHI**, brasileira, auxiliar de pesponto, RG nº 18.492.060-7-SP, CPF nº 158.090.878-09 (código HASH: a6fe.b6fa.4014.enbe.c523.c610.023a.cuc5.230d.8d08), domiciliados na Rua Armando Sales de Oliveira nº 793, nesta cidade; **SERGIO APARECIDO COLNAGHI**, brasileiro, bancário, RG nº 12.366.707-SP, CPF nº 023.613.638-01 (código HASH: fed2.49a4.933c.fc2d.c6e5.c374.2f66.4666.4ebb.6c96), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSE MARY ROSAS ARTUZO COLNAGHI**, brasileira, bioquímica, RG nº 14.943.470-SP, CPF nº 117.373.358-24 (código HASH: e6c2.d66b.6cd4.2414.00a3.280b.fbee.fad1.0205.8f52), domiciliados na Rua Dom Luiz Orione nº 364, nesta cidade; e **ANDRÉ LUIZ COLNAGHI**, brasileiro, professor, RG nº 27.792.240-9-SP, CPF nº 117.373.868-10 (código HASH: 052a.9ef8.305a.4c74.e045.31e2.b2a2.e549.b968.a5f), casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANGÉLICA BEVILAQUA COLNAGHI**, brasileira, auxiliar de enfermagem, RG nº 32.438.731-3-SP, CPF nº 285.894.488-19 (código HASH: a286.37d6.2203.3eba.8cf4.4102.bbae.7300.0f71.d209), domiciliados na Rua Alécio Canola nº 280, nesta cidade, na proporção de 8,333% para a viúva meeira e 2,777% para cada um dos herdeiros filhos, da referida parte ideal. (Protocolo nº 71.889 de 04/01/2013) REGISTRADO POR: [Assinatura] (Fabrício Crespi), Escrevente Substituto. Ao Oficial R\$319,94. Ao Estado R\$90,93. A Carteira R\$67,36. Ao RCivil R\$16,84. Ao TJ. R\$16,84. Guia de 21/01/2013.



LIVRO Nº 2-REGISTRO
GERAL

matricula ficha

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 5. pag. foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 6539, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 15/01/2014.	Emolumentos 24,04 Estado 6,84 IPESP 5,00 Registro Civil 1,27 Trib. Justiça 1,27 TOTAL 38,43
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.242/86 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 de sua emissão.	 FABRICIO CRESPI ESCREVENTE SUBSTITUTO
Guararapes, 16 de janeiro de 2014	



PROCURAÇÃO

OUTORGANTES: ANTONIO BRAGA, brasileiro, casado, aposentado, cédula de identidade RG n. 6.681.242, devidamente inscrito no CPT sob n. 362.362.038/04, e **ALEXANDRE STELIN BRAGA**, brasileiro, casado, vendedor, inscrito no CPT sob n. 153.173.443/71, residentes e domiciliados em Guaratapes (SP), na Rua Amadeo Sales de Oliveira, n. 322, centro, e **DEJAIN BRAGA**, brasileiro, casado, aposentado, RG n. 8.201.047 X, e CPT n. 052.585.818/21.

OUTORGADOS: LARISSA SANCHES GRECCO MESSIAS DE SOUZA, brasileira, casada, advogada devidamente inscrita na OAB/SP sob n. 268.272, com escritório profissional estabelecido na Avenida Liberdade, 812, sala 02, Vila Estádio, Aracatuba (SP), e **GILBERTO MARTIN ANDREO**, advogado inscrito na OAB/SP sob n. 135.426.

Pelo presente instrumento de procuração os outorgantes nomeiam e constituem seus bastantes procuradores os outorgados acima, a quem confere os mais amplos, gerais e ilimitados poderes para o foro em geral e os contidos na cláusula "ad judicia" para, em nome do Outorgante, em qualquer juízo, instância ou tribunal proper, contra quem de direito, as ações competentes e defendê-lo nas contrárias, seguindo-as e outras até final decisão, em primeira e superior instância, recorrer de despachos e sentenças, podendo ainda confessar, reconhecer a procedência do pedido, transigir, desistir, renunciar ao direito sobre que se funda a ação, receber, dar quitação e firmar compromissos, promover acordos e composições amigáveis, assinar compromissos, praticando, enfim, todos os atos necessários ao fiel e cabal desempenho deste mandato agindo em conjunto ou separadamente podendo inclusive subestabelecer esta com ou sem reserva de iguais poderes e para o fim especial de defendê-lo no processo n. 00039617 91 2003 8 26 0218, em trâmite pela 1ª Vara Cível da Comarca de Guaratapes (SP).

p P. NATALINO PEDON



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guararapes
FORO DE GUARARAPES
1ª VARA

RUA LUIZ LINCOLN DE OLIVEIRA S/Nº, ., CENTRO - CEP 16700-000,
FONE: (18) 3606-3110, GUARARAPES-SP - E-MAIL:
GUARARAP1@TJSP.JUS.BR

980

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.

- o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

- até o início do leilão, o interessado poderá apresentar, diretamente em juízo, proposta de aquisição por preço não inferior à avaliação, observado o disposto no art. 895, do Código de Processo Civil.

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 visitar o bem penhorado, cabendo aos responsáveis pela guarda facultar o ingresso dos interessados, designando-se datas para as visitas.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de Guararapes
FORO DE GUARARAPES
1ª VARA

RUA LUIZ LINCOLN DE OLIVEIRA S/Nº... CENTRO - CEP 16700-000,
FONE: (18) 3606-3110, GUARARAPES-SP - E-MAIL:
GUARARAP1@TJSP.JUS.BR

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 serão vendidos no estado em que se encontram.

No mesmo prazo, deverão ser cientificados o executado e as demais pessoas previstas no art. 889, do Código de Processo Civil, cabendo à parte requerente 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.

Intime(m)-se executado(s), na pessoa de seu advogado, ou, na ausência ou quando representado pela Defensoria, pessoalmente, pela 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, bem como como ordem judicial para que os funcionários do leiloeiro possam ingressar no local onde o bem a ser leiloado se encontra. Cumpra-se na forma e sob as penas da Lei.

Int.

Guararapes, 05 de dezembro de 2016.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI
11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO A MARGEM DIREITA

DATA

Em 05/12/2016, recebi estes autos com o despacho supra. Eu, _____, subscreevi.

Processo nº 0003617-91.2003.8.26.0218 - p. 3

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por NAYARA MARTINS DA SILVA MACHADO. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0003617-91.2003.8.26.0218 e o código 62000000017V.

130
(10)

LAUDO DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho se refere ao "LAUDO DE AVALIAÇÃO" nos autos de "Execução de Título Extrajudicial" (feito nº 2.609/2.003), tendo como requerente **BISCA & LEUZZI LTDA.** e requerido **ANTONIO ALEXANDRE STELIN BRAGA e Outros**, feita em curso perante o MM. Juiz e Cartório da 1ª Vara Cível da Comarca de Guararapes, SP, conforme vista in loco, passo a proceder a avaliação da parte ideal referente a 1/6 avos que o executado possui nos bens abaixo descritos, que tem como objetivo determinar o valor atual do imóvel no mercado imobiliário local, utilizando o Método Comparativo Direto de Valores, e tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao cumprimento da solicitação.

1. DOS IMÓVEIS A SEREM AVALIADOS

1.1) Um imóvel rural com a área de 33 34 60 hectares, ou sejam, 13 alqueires e 18 860 m² de terras, **área titulada** conforme matrícula 1.649, em uma só gleba, encravada na Fazenda Baguassu, neste Município e Comarca de Guararapes, Estado de São Paulo, com as benfeitorias nele existentes, o qual fica dentro das seguintes divisas e confrontações: "partindo do marco nº 01 cravado junto à margem esquerda do Córrego Frutal, segue em linha reta rumo 80° 70' SW, na distância de 1 900,00 metros, confrontando com terras do Sr. Ricieli Braga e outros, até encontrar o marco nº 02, sendo que nos primeiros 530,00 metros, encontra-se a Rodovia que liga Guararapes a Rodovia Marechal Rondon, desse ponto deflete à direita e segue em linha reta com o rumo 9° 32' NW, na distância de 160,00 metros, confrontando com terras do Sr. Luiz Gomes de Lima, até encontrar o marco nº 03, desse ponto deflete à direita e segue em linha reta com o rumo 79° 15' NE, na distância de 1 910,00 metros, (sendo que nos primeiros 1 370,00 metros encontra-se novamente com a Rodovia de ligação Guararapes/Rodovia Mal Rondon), confrontando com terras do Sr. Duilio Longhi, até encontrar o marco nº 04, junto à margem esquerda do Córrego Frutal, desse ponto deflete à direita, segue Corrego

240
A

começa até encontrar o marco nº 01 fechando o perímetro conforme matrícula nº 1649 registro nº 02 do Registro Imobiliário local sendo que no registro nº 03 da mesma matrícula consta como usufrutuários Nair Braga Colnaghi e outros (inclusive o executado). A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/2003.

Após vistoria in loco este perito teve conhecimento que houve uma divisão amigável entre os condôminos do referido imóvel e para melhor estudo requereu a certidão atualizada da matrícula nº 1649 na data de 13/06/12 para saber a parte ideal e localização pertencente ao executado consta na Averbção 09/1649 o encerramento da matrícula e abertura de duas áreas distintas originando as matrículas nºs 13.212 e 13.213 com áreas medidas de Gleba "A" com área de 23.22120 ha dividida em quatro partes, e Gleba "B" com área de 10.2026 ha dividida em duas partes devido a retificação de registro imobiliário faz juntada da cópia da planta do imóvel com respectivas divisões e proprietários atuais ficando a parte pertencente ao executado **Lote "06" com área medida de 5,5660 hectares ou 2,30 alqueires** todo cercado em lascas de madeira de lei e arame liso bom estado formado em pastagem de gramíneas forrageiras tipo brachiaria sem benfeitorias (planta da divisão em anexo)

1.2) Um prédio residencial, construído de tijolos e coberto com telhas de barro tipo francesa, forro de madeira, situado a Rua João Batistela nº 1.060, nesta cidade e comarca de Guararapes, do Estado de São Paulo, **contendo:** dois dormitórios, janelas veneziana de correr, piso de assoalho (porão), em regular estado de conservação, paredes com várias rachaduras, um dormitório, piso cimento queimado, apresentando vários trincos, forro em estado precário, paredes com várias rachaduras, uma sala piso em ladrilho, vidro basculante, hall de circulação, um banheiro, piso caco de cerâmica, barrado tinta esmalte, apresenta infiltrações no piso e parede, uma copa, piso cerâmica, paredes trincadas, uma cozinha, piso cerâmica, sem forro, barrado tinta esmalte, vidro basculante, uma despensa, sem forro, piso cimento queimado, vidro basculante, uma varanda e área de serviço nos fundos, sem forro, piso cerâmica, uma garagem coberta com telhas de fibrocimento, sem forro, piso atijolado, uma varanda de frente, piso cerâmico, forro de

[Handwritten signature]

madeira, instalações elétrica e hidráulica aparentemente em regular estado de funcionamento, com uma área construída de 162,10 m² (espelho de cadastro municipal em anexo), e, seu respectivo terreno, constituído pelo lote n° 06 e parte do lote 05, da quadra C-3, medindo quatorze (14) metros de frente, por trinta (30) metros de frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de quatrocentos e vinte (420) metros quadrados, sendo 12,00 metros por 30,00 metros a medida do lote 06 e 2,00 metros por 30,00 metros a medida da parte do lote 05, confrontando pela frente com a Rua João Batista, do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a rua Armando Sales de Oliveira, onde faz esquina, do lado esquerdo, com o prédio n° 1.040 e pelos fundos com parte do lote 07, conforme matrícula n° 6.539, Registro n° 01, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro n° 02, da mesma matrícula, como consta usufrutuários Carlos Braga e sua mulher Amélia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada 15/12/03, e, para melhor estudo da parte ideal, este perito requereu certidão atualizada da matrícula n° 6.539 na data de 13/06/12 (doc. J e relatório fotográfico).

O terreno é de topografia plana e solo firme e seco, encontra-se totalmente murado em suas divisas laterais, fundos e frente, em avenania de tijolos, na entrada para o imóvel e garagem, é com portão de abrir de ferro, regular estado, calçamento na frente em pedras

Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos usuais, guias e sarjeta, iluminação pública e telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo e pavimentação

Apresenta características mistas padrão médio/baixo e densidade alta

1.3) Um prédio residencial construído de tijolos e coberto com telhas de barro tipo francesa, forro de madeira, situado a Rua Armando Sales de Oliveira, n° 822, nesta cidade e comarca de Guararapes, do Estado de São Paulo, **contendo:** dois dormitórios, janelas em madeira de abrir, duas

[Handwritten signature]

telhas, piso de carpete, em regular estado de conservação, paredes com rachaduras, um dormitório, uma sala/copa, piso em cerâmica, vidro basculante, hall de circulação, um banheiro, piso de cerâmica, revestido em azulejo alt. 1,70 m, uma cozinha, piso cerâmica, barrado tinta esmalte, rachaduras na parede, vidro basculante, um despejo sem forro, piso cimentado, coberto com telhas de fibrocimento, uma varanda e área de serviço nos fundos, sem forro, piso cerâmica, barrado em tinta esmalte, uma garagem nos fundos, coberta com telhas de fibrocimento, sem forro, piso atijolado, uma varanda de frente com garagem, piso cerâmico, sem forro, instalações elétrica e hidráulica aparentemente em regular estado de funcionamento, com uma área construída de 116,80 m² (espelho de cadastro municipal em anexo), e, seu respectivo terreno, sob nº 17, da quadra B-3, encravado a cinquenta e seis metros e quarenta centímetros (56,40 m) da Rua João Batistela, medindo 12 (doze) metros de frente, por quarenta (40) metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área superficial de 480 (quatrocentos e oitenta) metros quadrados, confrontando pela frente com a mencionada via pública, rua Armando Sales de Oliveira, de um lado, com o lote nº 16, do outro lado com o lote nº 18, e pelos fundos com o lote nº 09 todos da mesma quadra, conforme matrícula nº 6.540, registro nº 01, do Registro Imobiliário local, sendo que no registro nº 02, da mesma matrícula, consta como usufrutuários, Carlos Braga e sua Mulher Amélia Tino Braga. A certidão da matrícula apresentada é datada de 15/12/03, e, para melhor estudo da parte ideal, este perito requereu certidão atualizada da matrícula nº 6.540 na data de 13/06/12. (doc. J. e relatório fotográfico).

O terreno é de topografia com declive para os fundos, sem saída de águas pluviais, sendo infiltrada na terra, não possui impermeabilização, solo firme e seco, encontra-se totalmente murado em suas divisas laterais, fundos e frente, em alvenaria de tijolos, na entrada para o imóvel e garagem, é com portão de abrir de ferro em chapa metálica, bom estado, calçamento na frente em pedras.



Trata-se de local dotado de melhoramentos públicos usuais, guias e sarjeta, iluminação pública e telefone, rede de água e esgoto, coleta de lixo e pavimentação.

Apresenta características mistas, padrão médio/baixo e densidade alta.

1.4) Um veículo de propriedade do executado Antonio Alexandre Stelin Braga, consistente em um (1) automóvel marca VW/Santana GL 2000 I, cor azul, ano/modelo 1995, placas BLF-4020 (Guararapes), com chassi 9BWZZZ32ZSP0152231, tendo apresentado o CRLV N° 5054507600, onde consta Renavam n° 634687085, bem como alienação ao Banco Finasa S/A, cujo documento foi expedido em 23/04/03, combustível a gasolina, cujo veículo, encontra-se no geral, em regular estado." O executado Antonio Alexandre Stelin Braga, reside na Rua Washington Luiz, n° 1236, em Guararapes-SP, após diligências efetuada neste endereço, foi constatado que o executado mudou-se, seu endereço atual é na Rua Duque de Caxias, n° 840.

2. METODOLOGIA BÁSICA APLICADA PARA OS IMÓVEIS

Devemos detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para avaliação de imóveis urbanos, onde a avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor do imóvel, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores "custo" e "utilidade", este especialmente porque todo valor decorre da utilidade

Stanley L. McMichael, em seu "Tratado de Transação" afirma: "Os avaliadores de propriedades imobiliária não têm o dom da profecia e será útil recorrer-se a eles para que estimem o valor puramente especulativo da propriedade, muito embora seja frequente desejar o proprietário precisamente este tipo de informações, especialmente quando se tem vista uma transação.



O custo de uma propriedade não é necessariamente igual ao seu valor, embora o custo seja uma prova de valor; por outro lado, na investigação do valor de uma propriedade procura-se conhecer tanto o custo original quanto ao custo de reprodução. A primeira medida que se deve formar ao aplicar o método da reprodução consiste em verificar: localização e Condições gerais de uso.

O valor de mercado é admitido como aquele em que se realizaria uma venda e compra entre partes desejosas, mas não obrigadas a transação; ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, comprador e vendedor tipicamente motivados.

3. TÉCNICA DE AVALIAÇÃO

De acordo com a norma NB-502/89, para avaliação de imóveis urbanos, e a ABNT NBR 14.653-3, para avaliação de imóveis rurais, de autoria da Associação Brasileira de Normas Técnicas, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a) Método Comparativo (comparação de vendas);
- b) Método de Custo (custo de reprodução ou da soma);

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a) Método de Capitalização ou comparação de vendas;
- b) Método Residual ou de Máximo Aproveitamento eficiente (involutivo)

4. RESSALVAS E PRINCÍPIOS

O presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- a) O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
 - b) Para as propriedades em estudo, foi empregado o método mais recomendado, cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- 

- c) O signatário inspecionou pessoalmente os imóveis avaliados, efetuou o relatório fotográfico, elaborou o laudo por si e ninguém, a não ser o próprio avaliador, preparou as análises e as respectivas conclusões;
- d) O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional;
- e) O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo no presente, nem contempla, para futuro, qualquer interesse no bem objeto da avaliação.

5. CRITÉRIOS ADOTADOS

O Laudo parte da premissa que as metragens constantes das documentações atualizadas estão corretas e que o título de propriedade (doc.juntados), tem fundamentação legal, devidamente descrita no Registro de Imóveis da Comarca e matriculadas sob números, 1.649, 6.539 e 6.540.

Da mesma sorte, nos abstermos de busca e defeitos em títulos e/ou parâmetros técnicos possessórios.

Assim sendo, lemos por objetivo lastrear as ponderações aqui reportadas, dentro dos dados que puderem ser tecnicamente aferíveis à nossa área de atuação.

A conduta do laudo constou de estudo e diligência a propriedade, consultas imobiliárias, corretores e classificados de jornal local, estudo técnico avaliado, elaboração e confecção do laudo técnico.

6. CONCLUSÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS EM TELA

A partir da Metodologia Básica explicitada no

Item 2 deste Laudo, temos:

Avaliação da Edificação :

Para a edificação, consideramos uma avaliação de precisão de custo, subtraída a depreciação por obsolescência física, funcional e econômica, assim atendido:



obsolescência física: é a perda de utilidade física de uma propriedade resultante de fatores físicos como deterioração por uso, desgaste, envelhecimento, oxidação, incrustação, rachadura, fissura, etc

obsolescência funcional: é a perda de utilidade resultante de fatores como mudança na arte de projetar e construir nas exigências legais, surgimento de novos produtos e concepções que substituem com vantagens

obsolescência econômica: é a perda de utilidade resultante de fatores econômicos, tais como mudança de uso ótimo, legislação de ocupação do solo, proximidade de fontes poluidoras, etc.

De conformidade com a solicitação do digníssimo Doutor Juiz de Direito (fls.718), e, de acordo com o que foi exposto, concluo que o justo e real valor dos bens, em questão e descritos no corpo do laudo, perfaz o valor de

6.1 - Avaliação Indireta da parte do Imóvel rural descrito no item 1.1 :

$Vt = At \times Vu$

Onde:

Vt - Valor da terra nua

At - Área da terra em hectare

Vu - Valor unitário da terra por hectare

Portanto:

Área total de 5,5660 hectares ou 2,30 alqueires:

$Vt = At \times Vu$ 5,5660 (hectares) $\times$ Vu R\$ 30.000,00 (hectare), onde teremos :

$Vt = R\$ 166.980,00$ (cento e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta reais).

6.2 - Avaliação do Imóvel descrito no item 1.2 :

a) terreno com a área de 420,00 m², temos que:

$Vt = At \times Ct$

onde:

Vt - valor do terreno

At - área do terreno



24
A

AMAURI JOSÉ SARAN DE NOBRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 06-10755381/D - CRECI/SP, F. 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

Ct = custo por m2 (região)

Logo:

Vt = 420,00 m2 x R\$ 200,00 p/m2

Vt = R\$ 84.000,00

b) edificação em alvenaria de tijolos, coberto com telhas de barro, em péssimo estado, necessitando de reformas, aplicando a tabela Ross-Heideck, coeficiente de depreciação da vida útil, 54 anos:

Vt = At x Ct

onde:

Vt = valor do imóvel

At = área do imóvel

Ct = custo por m2

Logo:

Vt = 162,10 m2 x (R\$ 80.000,00 x 0,277) = R\$ 136,70, em valores arredondados perfaz:

Vt = R\$ 22.160,00

Totalizando, teremos: Vt + Vi

Valor total = 84.000,00 + 22.160,00

Valor do imóvel: R\$ 106.160,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$ 106.160,00

DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 = R\$ 17.693,33

6.3 - Avaliação do Imóvel descrito no item 1.3 : (fotos ilustrativa)

a) terreno com declividade, com a área de 480,00 m2, temos que:

Vt = At x Ct

onde:

Vt = valor do terreno

At = área do terreno

Ct = custo por m2 (região)

Logo:

Vt = 480,00 m2 x R\$ 180,00 p/m2

Vt = R\$ 86.400,00

b) edificação em alvenaria de tijolos, coberto com telhas de barro, em péssimo estado, necessitando de reformas, aplicando a tabela Ross-Heideck, coeficiente de depreciação da vida útil, 54 anos:

Vt = At x Ct

onde:

Vt = valor do imóvel

At = área do imóvel

Ct = custo por m2

Logo:

Vt = 116,80 m2 x (R\$ 80.000,00 x 0,277) = R\$ 136,70, em valores arredondados perfaz:

Vt = R\$ 16.000,00

Totalizando, teremos: Vt + Vi

Valor total = 86.400,00 + 16.000,00

AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE
Avaliador Judicial - CREA/SP, 0640755381/D - CRECI/SP, F 47.801
Avenida Marechal Floriano, 830 - Guararapes - SP - Fone/Fax (18) 3606.1153

148
A

Valor do imóvel: R\$.102.400,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R\$.102.400,00

DA PARTE IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 = R\$ 17.066,66

6.4 - Avaliação do veículo descrito no item 1.4 :

Deixo de avaliar o veículo, em diligência no endereço mencionado e por informação colhida da mulher do executado, o mesmo já foi vendido (doc. j).

7. REFERÊNCIAS

Norma Brasileira de Avaliações
Aplicação da Tabela de Depreciação Ross-Heideck
Avaliações para Garantias - Editora Pini
Princípios Básicos de Engenharia de Avaliações - Editora Pini
Imobiliárias, ofertas à venda em classificados e Corretores credenciados na cidade

8. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo para ser esclarecido segue o presente Laudo em dez folhas microdigitadas, de um só lado, todas rubricadas e sendo esta última devidamente datada e assinada, ANEXOS: 14 folhas destinadas a relatório fotográfico, planta, tabela, pesquisa Detran, cadastro Municipal e matrículas

Esperando ter correspondido a confiança em mim depositada, coloco-me ao inteiro dispor para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários

Atenciosamente,

Guararapes/SP, 06 de agosto de 2012



AMAURI JOSÉ SARAN DENOFRE

Avaliador Judicial