

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

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

Fls. 632



0002260-21.2014.8.26.0338

Processo	<ul style="list-style-type: none"> N.º ORDEM: 776/14 (0002260-21.2014.8.26.0338) CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO JUDICIAL CÍVEL
Ação	<ul style="list-style-type: none"> PRECATÓRIA (1ª V.C. FORUM REG IV - LAPA - SP)
Partes	<ul style="list-style-type: none"> REQUERENTE : FOBOS SERVIÇOS INVEST. LTDA. REQUERIDO : TNA COM. SERV. INFORM. E/OU

z. ① Ao protocolo.
 ② Vistas às partes.
 ③ Espera-guia.
 Mã, 29/10/15

Cristiano Cesar Ceolin
 Juiz de Direito

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

***** LAUDO PERICIAL *****

Acrescentamos que, em atendimento ao Provimento N.º CSM 797/2003, do Conselho Superior da Magistratura do Estado de São Paulo, fica nosso Prontuário, desde já, à disposição das partes junto ao Cartório; e a luz da conclusão de seus trabalhos, vêm, também, REQUERER o LEVANTAMENTO de seus HONORÁRIOS, depositados a FLS. 59, com a imediata EMIÇÃO DA RESPECTIVA GUIA DE LEVANTAMENTO PELO CARTÓRIO.

N. Termos
 P. Deferimento

Mairiporã, 27 de Outubro de 2015.

Eng.º José Eduardo Temponi
 Perito Judicial

338 F.MAR.15.00039506-2 27/10/15 1559 14

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

	pág.
I. – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	04
I.1 – Ação.....	04
I.2 – Finalidade da Perícia.....	04
I.3 – Laudo	04
II. – VISTORIA	06
II.1 – Localização	06
II.2 – Loteamento, Melhoramentos e Acessibilidade/Trajeto.....	07
II.3 – Dimensões	09
II.4 - Topografia	10
II.5 – Zoneamento Municipal	10
II.6 – Restrições Ambientais	10
II.7 – Características do Solo	10
II.8 – Titulação da Área	11
II.9 – Benfeitorias	11
III. – AVALIAÇÃO	11
III.1. - Dados elementares à avaliação.....	11
III.2. - Métodos adotados.....	14
III.2.1 – Quanto ao Terreno – Terra Nua	14
a.) - Valor Unitário Básico (V.U.B.).....	14
b.) - Homogeneização ao Paradigma.....	15
b.1) – Fator de Fonte ou Oferta (F _f)	15
b.2) – Fator de Acessibilidade (F _{AC})	15

<u>ÍNDICE</u>	pág.
b.3) – Fator Melhor. Públicos (F_{mp}).....	15
b.4) – <u>Fator Topografia</u> (F_t)	15
b.5) – <u>Fator de Consistência do Terreno</u> (F_c).....	16
b.6) – <u>Fator Esquina e/outras Frentes</u> (F_{esq}).....	16
b.7) – <u>Fator de Restrição Legal</u> (F_{RL}).....	16
c.) – Tratamentos: fatores de homogeneização.....	17
d.) - Valor da Terra Nua (V.T.N.).....	18
III.2.2 – Quanto ao Valor das Benfeitorias (V.B.).....	19
III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT)	19
IV. VALOR DA PENHORA (V.P.) / CONCLUSÃO.....	20
V. QUESITOS	20
VI. ENCERRAMENTO	21
VII. ANEXOS	22
ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	23
ANEXO 2 – PESQUISA / ELEMENTOS COMPARATIVOS	30
ANEXO 3 – HOMOGENEIZAÇÃO	33
ANEXO 4 – SITUAÇÃO PARADÍGMA	35
ANEXO 5 – DOCUMENTOS PREFEITURA.....	37
ANEXO 6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	41

73
634
/

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

Processo : N.º 776 / 2014 (0002260-21.2014.8.26.0338)
 Cartório : 1.º OFÍCIO JUDICIAL
 Ação : PRECATÓRIA (1ª V.C. FORUM REG. IV - LAPA - SP)

*** * * LAUDO PERICIAL * * ***

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

I.1 - Ação:

CARTA PRECATÓRIA, expedida pelo Juízo da 1ª. Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa - da Comarca de São Paulo – SP, do processo de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO-ESPÉCIES DE CONTRATO**, proposta por **FOBOS SERVIÇOS INVESTIMENTOS LTDA.** em face de **TNA COMÉRCIO E SERVIÇOS DE INFORMÁTICA e OUTROS.**

Refere-se a avaliação de imóvel penhorado, de **MATRÍCULA N.º 34.611** do Registro de Imóveis de Mairiporã - SP, localizado no Município de Mairiporã – SP.

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

I.2 - Finalidade da Perícia:

Avaliação de imóvel penhorado, a luz do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, conforme determinação do Exmo. Sr. Dr. Júlio Cesar Silva de Mendonça Franco, MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível do Foro Regional IV–Lapa- da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo – SP, a saber :

"MATRÍCULA N.º 34.611 – C.R.I. DE MAIRIPORÃ – SP -: Um terreno urbano, constituído pelo LOTE N.º 13 da QUADRA "B" do desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", localizado no Bairro Boa Vista, neste Distrito, Município e Comarca de Mairiporã - SP, assim descrito : terreno de formato irregular, medindo 57,50 metros de frente para a Alameda Reno, em dois segmentos, sendo 38,00 metros em reta e outro com 19,50 metros em curva externa; onde confronta com o lote n.º 14 mede 67,00 metros, e onde confronta com o lote n.º 12 mede 50,00 metros, encerrando a área total de 1.566,50 m2.; cadastrado na Prefeitura de Mairiporã sob. n.º 06.04.02.13."

I.3 - Laudos:

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP, obedecendo, portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios:

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

- 35 /
636 /
- 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 Comparativo de Valores de Mercado, conforme as determinações das Normas NBR 14653 e NBR 12721, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- d.) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontra o imóvel na presente data.;
- e.) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida nos Autos;
- f.) O presente Laudo de Avaliação é de Uso Restrito para fins desta Ação e sua exibição para terceiros ou emissão de cópias é prerrogativa do Juízo.
- 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;
- 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 pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado."

II - VISTORIA:**II.1. Localização:**

O imóvel penhorado é constituído por 1 (um) lote de terreno com 1.566,50 m², situado na Alameda Reno s/n.º, no prolongamento da Alameda Colonia, designado como "LOTE N.º 13" da QUADRA "B", do Desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", Bairro Boa Vista, Condomínio de Bom Padrão, Zona de Urbana, do Município e Comarca de Mairiporã – SP.



FOTO AÉREA DE SITUAÇÃO:



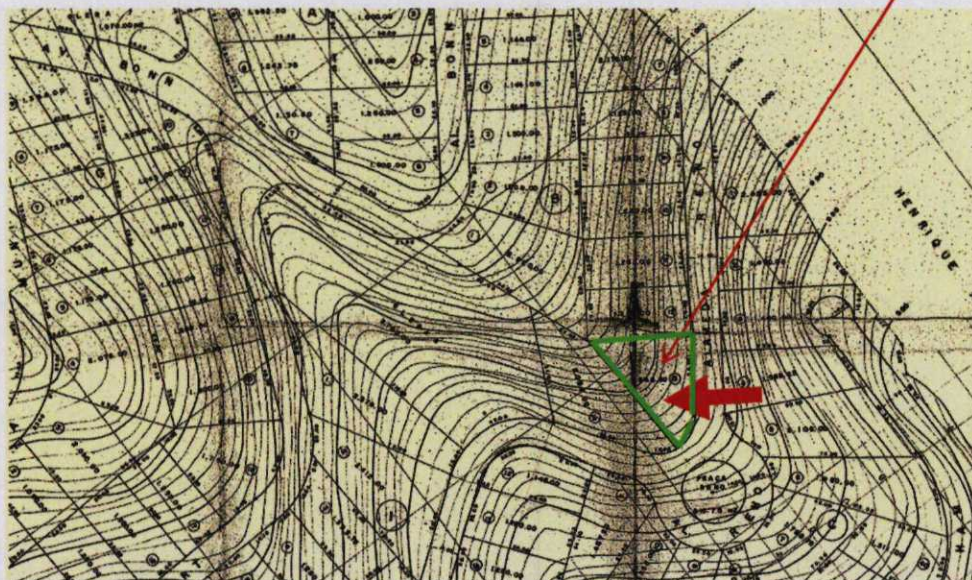
Alameda Reno

Lote N.º 13 - Quadra B

77
633
Y

II.2. - Loteamento, Melhoramentos e Acessibilidade/Traieto:

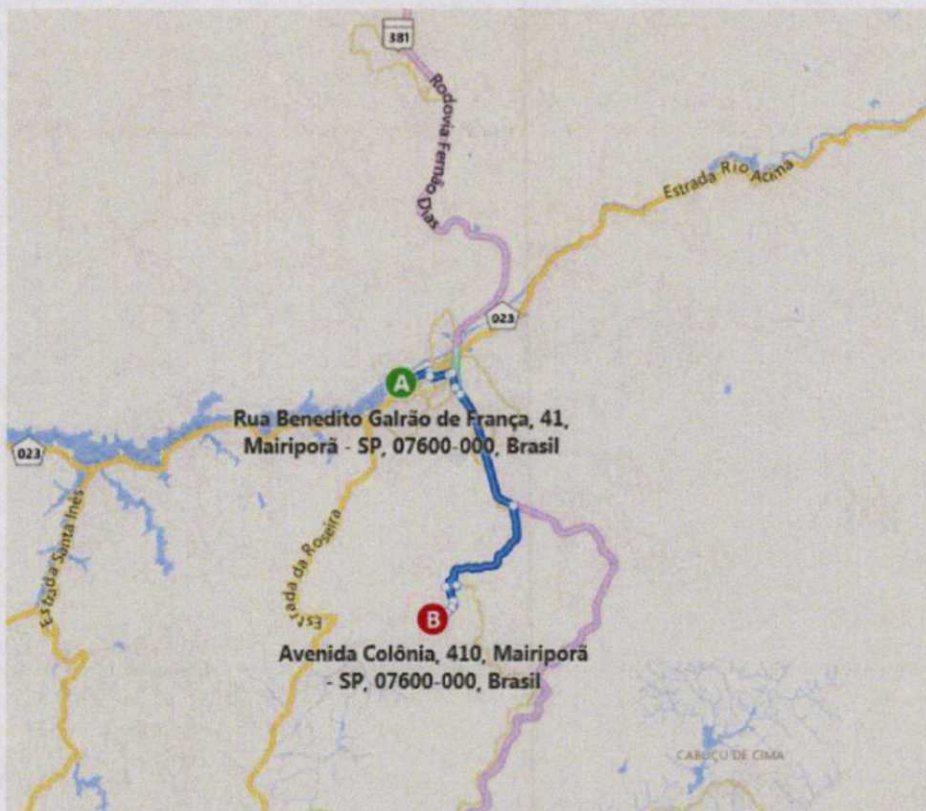
Loteamento com boa acessibilidade. A Quadra B **não possui todos os melhoramentos públicos convencionais**, e a Alameda Reno está **parcialmente aberta**, a saber : **LOCAL**



Handwritten signature or mark.

TRAJETO ATÉ O LOCAL A PARTIR DO FORUM = 10,2 km

730
639
Y



De Para Rua Benedito Galvão de França, 41, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil 17 min, 9,2 km
 Observações Avenida Colônia, 410, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil Trânsito leve
 14 min sem tráfego
 Via BR-381, SP-008

Rua Benedito Galvão de França, 41, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

- ↑ Saia no(a) Rua Benedito Galvão de França em direção a(o) SP-023 / Avenida Leonor de Oliveira 84 m
- ↘ Vire à direita no(a) SP-023 / Avenida Leonor de Oliveira 0,7 km
- ↘ Vire à direita no(a) Rua Duque de Caxias 0,1 km
- ↙ Permaneça à esquerda no(a) Rua Ipiranga e então imediatamente vire à esquerda no(a) Rua Quinze de Novembro 0,4 km
- ↙ Vire à esquerda no(a) Rua Olavo Bilac e, em seguida, imediatamente vire à direita no(a) Rua Motomo Maeda 90 m
- ↘ Vire à direita no(a) Rua São Paulo 0,3 km
- ↙ Permaneça à esquerda em direção a(o) BR-381 / Rodovia Fernão Dias 0,2 km
- 🛣️ Mantenha-se à reto no(a) BR-381 / Rodovia Fernão Dias 2,8 km
* Rotunda com pedágio
- ↘ Permaneça à direita no(a) SP-008 / Estrada Velha São Paulo Bragança 3,1 km
- ↘ Vire à direita no(a) Rua Portela 0,3 km
- ↙ Vire à esquerda no(a) Rua Flor da Perha 0,4 km
- ↑ O nome da via muda para Estrada Sete Voltas 0,2 km
- ↙ Vire à esquerda para permanecer no(a) Estrada Sete Voltas 0,2 km
- ↘ Permaneça à direita no(a) Avenida Colônia 0,4 km

Chegada em Avenida Colônia
 O último cruzamento é no(a) Travessa Colônia
 Avenida Colônia, 410, Mairiporã - SP, 07600-000, Brasil

[Handwritten signature]

II.3. - Dimensões :

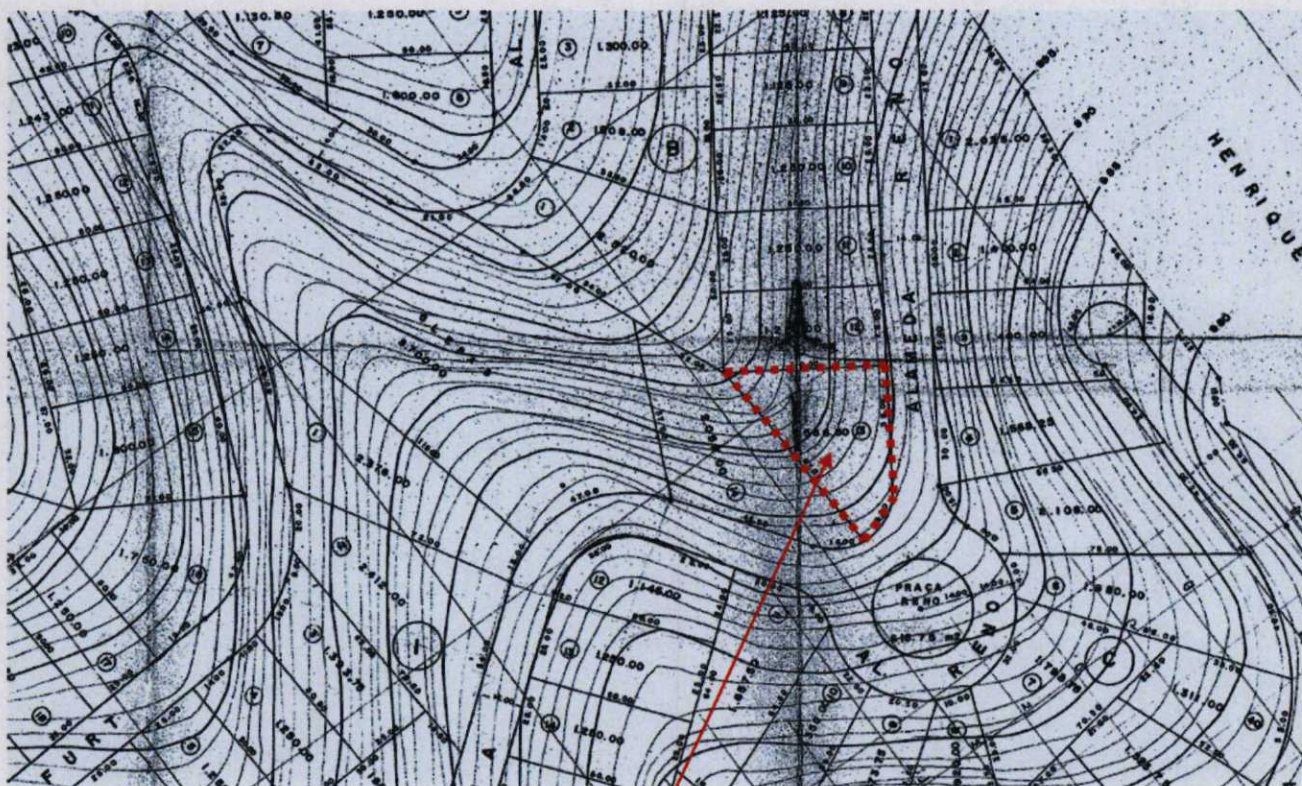
O imóvel penhorado é constituído por **1 (um) lote de terreno urbano** com área total de **1.566,50 m²**.

No lote penhorado avaliando **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS**, tratando-se tão somente de **TERRA NUA**.

Não existem córregos e/ou riachos nas confrontações do lote avaliando.

Conforme dados elementares da **Prefeitura de Mairiporã – SP**, da **Matrículas N.º 34.611 do CRI de Mairiporã – SP** e medições topográficas por nós efetuadas quando da vistoria, "in loco", apoiados pelo:

- **CROQUIS TOPOGRÁFICO**, elaborado através da planta do Desmembramento "**Parque Germânia**", abaixo reproduzido trata-se de lote de terreno, de formato irregular, que apresenta-se à análise pericial e avaliatória as seguintes dimensões notáveis:

CROQUIS TOPOGRÁFICO:

ALAMEDA RENO S/N.º - LOTE N.º 13 DA QUADRA B

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

a.) Quanto ao Memorial Descritivo do Lote :MEMORIAL DESCRITIVO

"MATRÍCULA N.º 34.611 – C.R.I. DE MAIRIPORÃ – SP -: Um terreno urbano, constituído pelo LOTE N.º 13 da QUADRA "B" do desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", localizado no Bairro Boa Vista, neste Distrito, Município e Comarca de Mairiporã - SP, assim descrito : terreno de formato irregular, medindo 57,50 metros de frente para a Alameda Reno, em dois segmentos, sendo 38,00 metros em reta e outro com 19,50 metros em curva externa; onde confronta com o lote n.º 14 mede 67,00 metros, e onde confronta com o lote n.º 12 mede 50,00 metros, encerrando a área total de 1.566,50 m2.; cadastrado na Prefeitura de Mairiporã sob. n.º 06.04.02.13."

b.) Quanto à área total penhorada avalianda :

- <u>ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 34.611</u>	1.566,50 m2
- <u>ÁREA PENHORADA AVALIANDA : 100% DA MATRÍCULA N.º 34.611</u> =	1.566,50 m2
- <u>ÁREAS REMANESCENTES:</u>	NÃO
- <u>ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP):</u>	NÃO

II.4. – Topografia :

Topografia em acive acentuado, sentido fundos.

II.5. – Zoneamento Municipal :

O local é definido como Zona Urbana.

II.6. – Restrições Ambientais :

O loteamento / condomínio como um todo, deve obedecer a Legislação Ambiental, respeitando as respectivas ÁREAS DE PRESERVAÇÃO – APA'S e demais índices de ocupação, sendo certo que, qualquer construção a ser executada sobre o imóvel deverá ter Projeto aprovado pela SMA – Secretaria de Estado do Meio Ambiente, com a respectiva Declaração para Vinculação DUSM/NUCT, a ser averbada junto à respectiva Matrícula.

II.7. – Características do solo :

Solo seco, de boa consistência e próprio para construção civil.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

II.8. – Titulação do lote avaliando :

O imóvel penhorado constituído por 1 (um) lote de terreno com área de 1.566,50 m2, "MATRÍCULA N.º 34.611 – C.R.I. DE MAIRIPORÃ – SP -: LOTE N.º 13 da QUADRA "B" do desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", SE ENCONTRA ATUALMENTE REGISTRADO EM NOME DE MARLI DE CANINE DA SILVA, TENDO COMO ANUENTES CEDENTES MANOEL COELHO DE OLIVEIRA E S/M ISABEL CRISTINA BRUM DE OLIVEIRA.

II.9. - Benfeitorias :

Não constam, tratando-se somente de terra nua.

III. - AVALIAÇÃO :

Para execução dos trabalhos avaliatórios, procedemos a rigoroso estudo dos elementos documentais existentes, analisando e pesquisando seu aspecto dominial.

Constatamos que, o que efetivamente se apresenta no local, está representado e compilados nos croquis e fotos aéreas juntadas, conforme metragens conotadas no item II.2. - Dimensões.

Neste aspecto nada foi detectado quanto a irregularidades.

A partir destes estudos iniciais pode então este signatário estudar as confrontações e divisas do imóvel em estudo, procedendo, após vistorias e diligências, a respectiva avaliação.

III.1. - Dados elementares à avaliação :**a.) Quanto ao Memorial Descritivo do Lote :****MEMORIAL DESCRITIVO**

"MATRÍCULA N.º 34.611 – C.R.I. DE MAIRIPORÃ – SP -: Um terreno urbano, constituído pelo LOTE N.º 13 da QUADRA "B" do desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", localizado no Bairro Boa Vista, neste Distrito, Município e Comarca de Mairiporã - SP, assim descrito : terreno de formato irregular, medindo 57,50 metros de frente para a Alameda Reno, em dois segmentos, sendo 38,00 metros em reta e outro com 19,50 metros em curva externa; onde confronta com o lote n.º 14 mede 67,00 metros, e onde confronta com o lote n.º 12 mede 50,00 metros, encerrando a área total de 1.566,50 m2.; cadastrado na Prefeitura de Mairiporã sob. n.º 06.04.02.13."

b.) Quanto à área total penhorada avalianda :

- ÁREA TOTAL TITULADA: MATRÍCULA N.º 34.611 1.566,50 m2

- ÁREA PENHORADA AVALIANDA : 100% DA MATRÍCULA N.º 34.611 = 1.566,50 m2

- ÁREAS REMANESCENTES: NÃO

- ÁREA DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (APP): NÃO

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

c.) Quanto as benfeitorias :

Nos lotes penhorados avaliados **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS**, tratando-se tão somente de **TERRA NUA**.

d.) Quanto ao zoneamento municipal:

Trata-se de **Zona Urbana**.

e.) Quanto a Região geo-economica :

Formada pelo desmembramento : "**PARQUE GERMÂNIA**".

f.) Quanto ao cadastro municipal :

Nota-se a existência do seguinte cadastro **-IPTU** :

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ				AVISO RECIBO				NOTIFICAÇÃO	
SECRETARIA DA FAZENDA				IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO				2015	
CÓDIGO MUNICIPAL - 433-9				I.P.T.U.				RECIBO	
COLETA E REMOÇÃO DE LIXO				C.R.L.					
INSCR. IMÓVEL	REGISTRO	EXERC.	AVISO-RECIBO	EMIÇÃO	AREA TERRENO	A.COMUM TERR	AREA TCT. TERRENO	VLR.VENAL TERRE.R\$	
06040213	0394514	2015		15/10/2015	1.566,50	0,00	1.566,50	14.725,10	
PROPRIETARIO						COD.CONSTR.	AREA CONSTR. - M²	VLR.VENAL CONSTR. R\$	
MARLI DE CANINE DA SILVA							0,00	0,00	
COMPROMISSARIO						VLR.VENAL-M²	TESTADA - M	VLR.VENAL EXCESSO R\$	
24 VIA						9,40	57,50	0,00	
ENDEREÇO DE ENTREGA						NÚM. DE PCS.	I.P.U. - R\$	VLR.VENAL TOTAL R\$	
END: AL. GLETE, 1.049						06	0,00	14.725,10	
COMPL: APTO 23						VLR.PARC. R\$	C.R.L. - R\$	I.T.U. - R\$	
CIDADE: SAO PAULO						53,69	101,29	220,89	
ENDEREÇO DO IMÓVEL						VL.PC.UN R\$	I.P.T.U. + C.R.L. R\$		
ENDEREÇO AL. RENO, 00000						300,08	322,17		
LOTEAMENTO PO. GERMANIA									
LOTE 0013 QUADRA C0000B									
PAGUE SEUS IMPOSTOS EM DIA, EVITANDO COBRANÇA JUDICIAL.									

que **SE ENCONTRA ATUALMENTE REGISTRADO EM NOME DE MARLI DE CANINE DA SILVA, CONSTANDO COMO COMPROMISSÁRIA DO IMÓVEL.**

f.1.) **CONSTAM DÍVIDAS ATIVAS**, junto a Municipalidade, por inadimplência, **DESDE O ANO DE 2006**, que até a presente data totalizam **R\$ 4.265,45**.

Vide demonstrativos a seguir:

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

23
644
2

DÍVIDAS ATIVAS - IPTU



Prefeitura Municipal de Mairiporã
MDA - Módulo de Dívida Ativa
Balcão de Débitos

COMAR - 15/10/2015 11:44:17
Operador: ROSANGELA CORDIRO DA SILVA
MUN. INSCRIÇÃO - 000006040213
PÁGINA - 1/2

Tipo Imobiliário	Proprietário MARLI DE CAMINI DA SILVA	CPF/CNPJ Proprietário 099.564.958-03	Código 0304514	Inscrição 06040213
Endereço AL. RENO, 00008, 07600-800, BOA VISTA, MAIRIPORÃ /SP	Lotado 0013	Quadra 00000B	Lotamento PQ GERMANIA	
Endereço de Entrega GLETE, 1.049, apto 23, 01215-001, CAMPOS ELISIOS, SAO PAULO /SP				
Operador ativo ROSANGELA				

Dívidas não parceladas

C.D.A	Composição	Situação	Encargos	Vare	Ofício	Ord.	Empenhado	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Deméritos	Costas	Free	Total	
0725	2000 - 0007 Imposto Territorial	IMSCRITA	12720/2013	310	01	2000	000110-1	90,00	90,00	90,00	7,00	190,70	14,70	0,00	0,00	400,27	
1-10/01/2000	2-10/02/2000	1-10/03/2000	0-10/04/2000	0010	2007 - 0002 Imposto Territorial	IMSCRITA	19720/2013	120,70	122,70	67,70	0,00	190,00	60,00	0,00	0,00	400,00	
3-10/05/2007	2-10/02/2007	2-10/03/2007	0070	2000 - 0007 Imposto Territorial	IMSCRITA	19720/2013	100,10	100,10	07,50	13,20	200,10	50,70	0,00	0,00	500,10		
1-20/01/2000	2-02/02/2000	2-10/11/2000	0-20/01/2000	0090	2000 - 0002 Imposto Territorial	IMSCRITA	6120/2013	100,00	100,00	70,20	11,01	310,00	100,20	0,00	0,00	590,21	
1-20/01/2000	0-10/03/2000	1-10/04/2000	0-10/05/2000	0070	2000 - 0007 Imposto Territorial	IMSCRITA	6120/2013	200,00	200,00	60,50	11,03	100,10	40,20	0,00	0,00	510,20	
1-20/01/2010	2-10/05/2000	1-10/04/2010	0-10/04/2010	2111	2013 - 0007 Imposto Territorial	IMSCRITA	6120/2013	200,20	200,20	90,50	11,00	100,10	40,20	0,00	0,00	600,10	
1-10/02/2011	2-10/02/2011	2-10/04/2011	0-10/04/2011	0070	2012 - 0007 Imposto Territorial	IMSCRITA	6120/2013	100,00	100,00	60,50	10,10	100,10	41,70	0,00	0,00	300,10	
1-02/02/2012	2-02/02/2012	2-10/04/2012	0-10/04/2012	0011	2013 - DIVIDA IPTU IMPORTE TERRITRI	IMSCRITA		100,21	100,20	21,00	10,00	00,00	20,00	0,00	0,00	217,10	
1-20/02/2013	2-20/04/2013	2-02/04/2013	0-20/04/2013	10444	2014 - DIVIDA IPTU IMPORTE TERRITRI	IMSCRITA		200,00	200,00	10,00	10,10	50,00	10,20	0,00	0,00	410,10	
1-10/04/2014	2-10/04/2014	0-20/04/2014	0-20/04/2014	0-20/04/2014	0-20/04/2014	0-20/04/2014	0-20/04/2014	1-20/04/2014									
Número Total de Dívidas:								1.002,90	1.002,90	517,00	210,00	1.610,70	107,70	0,00			
Valor Total das Dívidas:								4.265,45									

RESUMO:



Prefeitura Municipal de Mairiporã
MDA - Módulo de Dívida Ativa
Balcão de Débitos

COMAR - 15/10/2015 11:44:21
Operador: ROSANGELA CORDIRO DA SILVA
MUN. INSCRIÇÃO - 000006040213
PÁGINA - 2/2

Saldo Inscrito + Parcelas Abertas:	4.265,45
Saldo da Dívida:	4.265,45

Parcelamentos disponíveis:

- Pagamento à vista, no valor de R\$ 2.854,09
- Pagamento em 24x de R\$ 113,55
- Pagamento em 36x de R\$ 85,20
- Pagamento em 48x de R\$ 71,03

DÍVIDA ATIVA que até a presente data totalizam R\$ 4.265,45*.

*(Ref.: 15/10/2015)

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

III.2. - Métodos adotados :III.2.1. - Quanto ao Terreno – Terra Nua:

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR 14653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP.

Com base nas Normas citadas, toda a metodologia avaliatória será alicerçada em pesquisa imobiliária de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados/ofertados, as demais características e atributos que influenciem no valor do imóvel avaliando. Buscamos definir o real e justo "**VALOR DE MERCADO**".

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

A aplicação do "**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**" se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geo-econômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados (ver ANEXOS 2, 3 e 4).

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geo-econômica enquadrada ("**Parque Germânia**"), pois a utilização de "fatores de transposição" para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, principalmente levando-se em consideração tratar-se de Loteamento de "alto padrão", a luz da completa e exuberante infra-estrutura destes, incomparáveis com imóveis de padrão normal e intermediários; da mesma forma, descartamos as transações registradas – Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado (sempre baixos). Há de se considerar também a escassez de elementos, e também, a grande variação de valores da região, considerando-se como eixo de transição a Serra da Cantareira. **A região prima pela existência de áreas de preservação ambiental, existindo locais "gravados" pela Secretaria de Estado do Meio Ambiente, onde a construção de edificações é extremamente restritiva. Esta, inclusive, é a condição do imóvel avaliando.** Assim, grande foi a dificuldade de obtenção de informações confiáveis. Tais aspectos se não observados, poderiam comprometer todo o trabalho avaliatório, apresentando valores não condizentes com a realidade do mercado.

Assim procedemos.

a.) - Valor Unitário Básico (V.U.B.):

A média aritmética saneada (M.A.S.) para a região é de:

R\$ 90,00 (noventa reais) por m2.

referentes ao mês de **Outubro de 2.015**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

Portanto:

V.U.B. = R\$ 90,00 / metro quadrado.

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

b.) - Homogeneização em relação à Situação Paradigma :

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, este, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos fatores de homogeneização :

b.1) - Fator de Fonte ou Oferta (F_f) :

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _f
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

b.2) - Fator de Acessibilidade (F_{ac}) :

São definidos os seguintes valores :

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	F _{ac}
ótima	Asfaltada	limitada	Permanente	1,00
muito boa	não asfaltada	relativa	Permanente	0,95
boa	não pavimentada	significativa	Permanente	0,90
desfavorável	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	0,80
má	fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
péssima	fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	problemas sérios mesmo na seca	0,70

b.3) - Fator Melhoramentos Públicos (F_{MP}):

São definidos os seguintes valores :

MELHORAMENTO PÚBLICO	F _{MP}
rede elétrica domiciliar	0.15
iluminação pública	0.05
rede de água potável	0.15
rede coletora de esgotos	0.10
rede telefônica	0.05
guias e sarjetas	0.10
Pavimentação	0.30
Transporte coletivo	0.10

b.4) - Fator Topografia (F_{top}):

São definidos os seguintes valores :

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

TIPO	F _{top}
Situação paradigma: terreno plano / platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (SUAVE)
Caído para os fundos de 5% até 10%	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (MONTANHOSO)
Em aclave até 10%	0,95 (SUAVE)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - Montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

b.5) – Fator de Consistência do Terreno (F_c)

São definidos os seguintes valores :

TIPO	F _c
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

b.6) – Fator Esquina e/Outras Frentes (F_{esq}):

São definidos os seguintes valores :

ZONA	F _{esq}
Residencial – Padrão Normal	1,10
Residencial – Padrão Alto	1,15 a 1,20
Comercial - Bairros	1,15 a 0,20
Comercial - Centro	1,15 a 1,25
“meio de quadra”	1,00

b.7) – Fator de Restrição Legal (F_{RL}):

São definidos os seguintes valores :

APP % *	Fator
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

Aplicáveis aos terrenos sobre os quais incidem restrições legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, no caso de tombamento.

Podemos citar os seguintes tipos de restrição:

- APP's
- Faixas "non aedificandi" de qualquer natureza;
 - Projetos de alinhamento com recuo;
 - Imóveis tombados;
 - Zona de vida silvestre;
- Unidade de conservação da natureza;
 - Reserva florestal;
 - Manguezais;
- Outras zonas com restrição ecológica;
 - Outras restrições.

c.) - Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização :

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100% possível, em especial quanto ao aspecto de topografia em aclive de intermediário à acentuado - situação do imóvel avaliando, diferenciada dos paradigmas que possuem na maioria topografia em aclives / declives intermediários; a condição "sem pavimentação" considerada nos melhoramentos públicos a que se apresenta o imóvel avaliando, ante a condição "com pavimentação" dos paradigmas.

Assim, empregaremos o fator de topografia e o fator melhoramentos públicos, para a devida homogeneização, ou seja:

- Fator de topografia – F(t) :

Como :

- Situação do avaliando = aclive acentuado.....F(t) = 0,85
- Elementos = aclives/declives intermediários.....F(t) = 0,90

Temos :

$$F(t) = 0,85 / 0,90 = 0,944$$

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

- **Fator Melhoramentos Públicos – F(mp) :**

Como a condição "sem pavimentação" considerada nos melhoramentos públicos a que se apresenta o imóvel avaliando representa um fator 0,30, ante a condição "com pavimentação" dos paradigmas, temos:

-
- Pavimentação = "0.30" = 30 %.....F(mp) = 0,70**

Assim, adotaremos :

$$F_{(mp)} = 0,70$$

Empregaremos também, um fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20 % referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto :

- **Fator de fonte das pesquisas - F(f) :**

Como :

-
- Elementos = ofertas e opiniões.....F(f) = 0,80 a 1,00**

Adotaremos 10%:

$$F(f) = 0,90$$

d.) - **Valor da Terra Nua (V.T.N.) :**

Será obtido através da seguinte relação :

$$V.T.N. = [V.U.B. \times F(f) \times F_{(mp)} \times F(t)] \times (\text{área total avalianda})$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 90,00 / metro quadrado;
- F(f) = Fator da fonte = 0,90 ;
- F(mp) = Fator de acessibilidade do terreno = 0,70;
- F(t) = Fator de topografia = 0,944
- área total avalianda = 1.566,50 m²

Assim :

$$V.T.N. = [R\$ 90,00 \times 0,90 \times 0,70 \times 0,944] \times (1.566,50 \text{ m}^2) = R\$ 83.846,60$$

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

Portanto:

V.T.N. = R\$ 83.846,60 (oitenta e três mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos)

III.2.2. Quanto ao Valor das Benfeitorias (V.B.):

Conforme apurado em vistoria e ilustrado no **MEMORIAL FOTOGRÁFICO** juntado – ver **ANEXO 1**. Na área penhorada avalianda **NÃO CONSTAM BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS**, tratando-se tão somente de **TERRA NUA**.

Assim, inexistente o Valor das Benfeitorias (V.B.), ou seja:

V.B. = ZERO

III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT):

Será obtido através da somatória dos itens **III.2.1. d.) – Valor da Terra Nua – (V.T.N.)** e **III.2.2. Valor das Benfeitorias – (V.B.)**.

Portanto :

VT = V.T.N. + V.B.

Onde :

- VT = Valor Total do Imóvel

- V.T.N. = Valor da terra nua = **R\$ 83.846,60**- V.B. = Valor das Benfeitorias = **ZERO**

E assim :

VT = R\$ 83.846,60 + ZERO

ou seja:

VT = R\$ 83.846,60 (oitenta e três mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos)

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

IV. VALOR DA PENHORA - CONCLUSÃO:

Pelo exposto, a luz do trabalho técnico realizado, temos que a avaliação do imóvel penhorado, a luz do TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO, conforme determinação do Exmo. Sr. Dr. Júlio Cesar Silva de Mendonça Franco, MM. Juiz de Direito da 1ª. Vara Cível do Foro Regional IV- Lapa- da Comarca de São Paulo - Estado de São Paulo – SP, a saber :

"MATRÍCULA N.º 34.611 – C.R.I. DE MAIRIPORÃ – SP -: Um terreno urbano, constituído pelo LOTE N.º 13 da QUADRA "B" do desmembramento denominado "PARQUE GERMÂNIA", localizado no Bairro Boa Vista, neste Distrito, Município e Comarca de Mairiporã - SP, assim descrito : terreno de formato irregular, medindo 57,50 metros de frente para a Alameda Reno, em dois segmentos, sendo 38,00 metros em reta e outro com 19,50 metros em curva externa; onde confronta com o lote n.º 14 mede 67,00 metros, e onde confronta com o lote n.º 12 mede 50,00 metros, encerrando a área total de 1.566,50 m2.; cadastrado na Prefeitura de Mairiporã sob. n.º 06.04.02.13."

perfaz:

VT = R\$ 83.846,60* (oitenta e três mil oitocentos e quarenta e seis reais e sessenta centavos)

*Existe DÍVIDA ATIVA - IPTU. que até a presente data totalizam R\$ 4.265,45

V. QUESITOS :**V.1. Do Juízo:**

Não foram ofertados. Atendemos ao Saneador

V.2. Do Requerente:

Não foram ofertados.

V.3. Do Requerido:

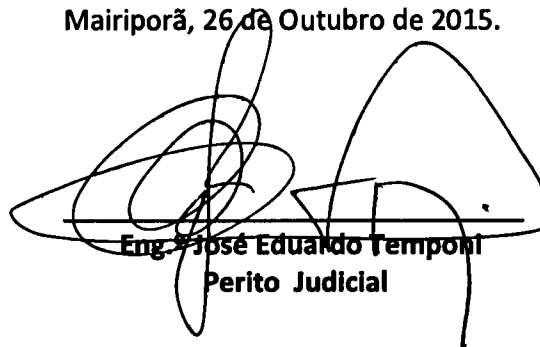
Não foram ofertados.

Eng.º José Eduardo Temponi**Perito Judicial****VI. ENCERRAMENTO :**

Segue o presente Laudo digitado em 21 (vinte e uma) folhas, todas chanceladas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) Anexos.

Mairiporã, 26 de Outubro de 2015.



Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXOS

ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO 2 – PESQUISA / ELEMENTOS

ANEXO 3 – HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO 4 – SITUAÇÃO PARADÍGMA

ANEXO 5 – DOCUMENTOS - PREFEITURA

ANEXO 6 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 1

93
654
4

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

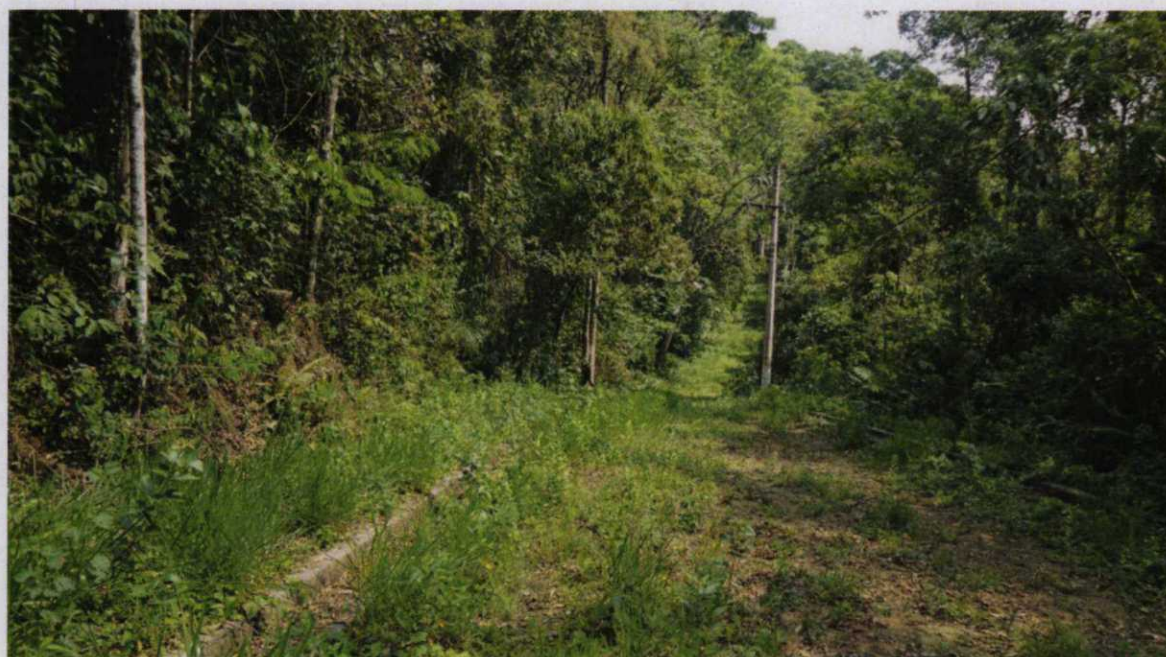
AG
655
Y



Vistas do portal de entrada do loteamento

Handwritten signature or mark.

73
656
L



Vistas da Alameda Colônia/ Alameda Reno

[Handwritten signature]



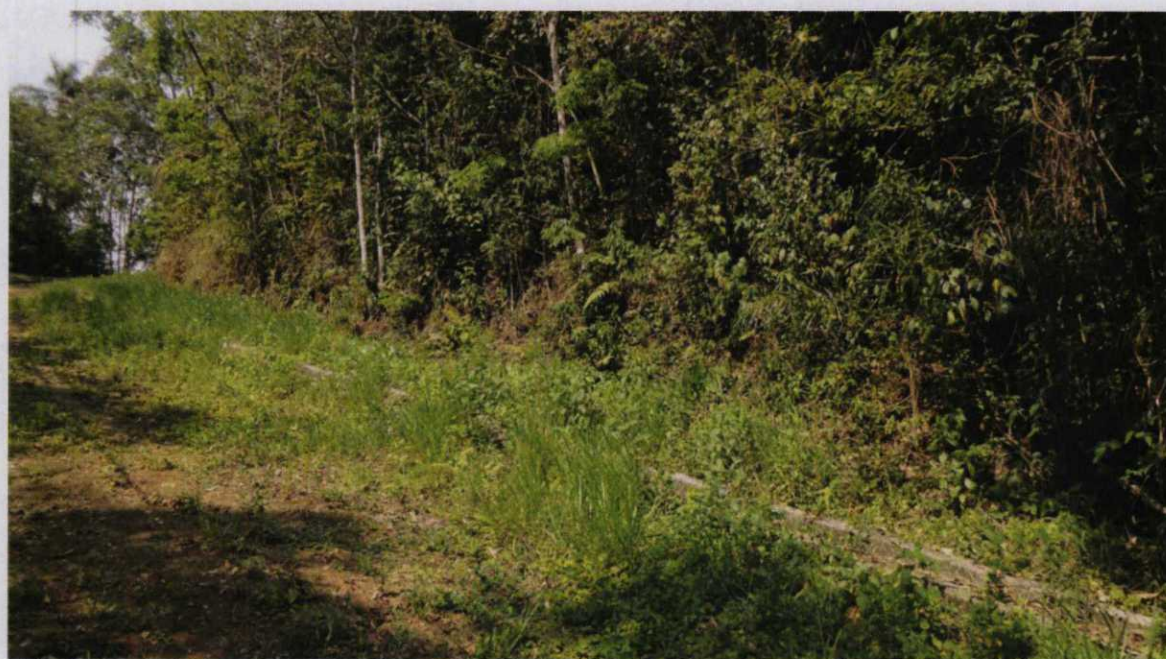
96
65x
4



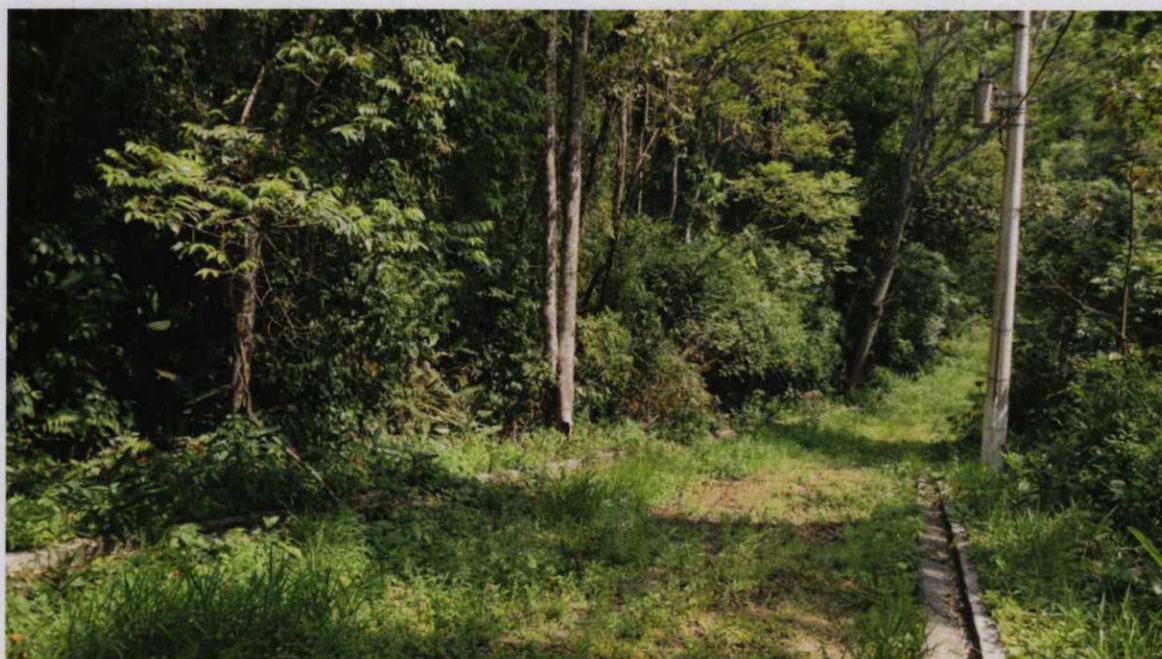
Vistas do lote – somente guias e sarjetas / sem asfalto



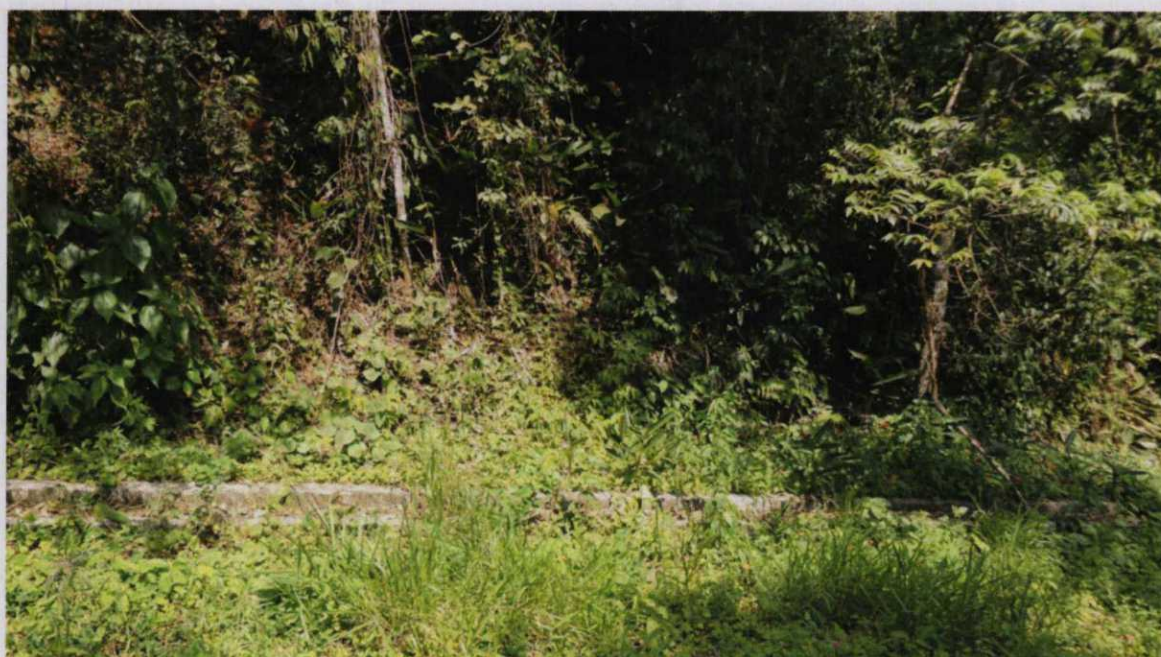
658
2



Vistas do lote / matas preservadas



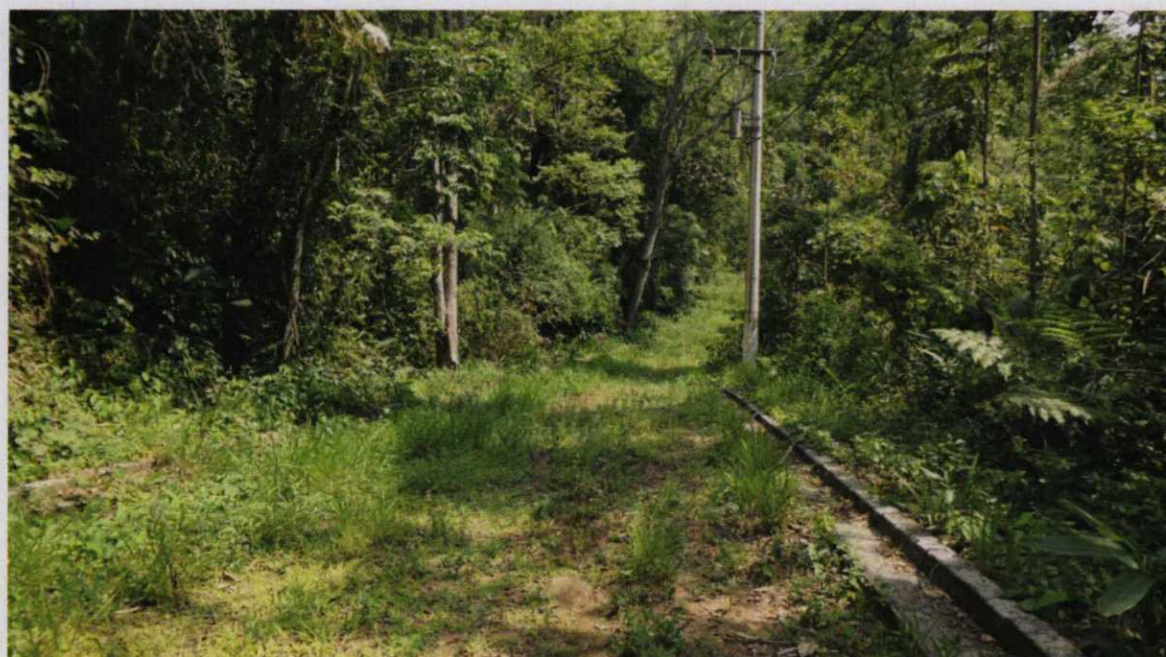
98 /
659
2



Vistas do lote - Alameda Reno



99
660
2



Vistas do lote - Alameda Reno

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 2

30
661
2

PESQUISA IMOBILIÁRIA /
ELEMENTOS COMPARATIVOS

Eng.º José Eduardo Temponi



Perito Judicial

ANEXO 2 – folha 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA

01. FONTES DE INFORMAÇÃO - IMOBILIÁRIAS:

a.) **JMP IMÓVEIS – COMPRA, VENDA E ADM S/C :**





b.) **M.REIS IMÓVEIS:**



Central de Vendas 11-4485-3451 / 99543-3095 • / 97555-7047 •
M. Reis Imóveis - Creci 80.202
Estrada do Comércio, nº 2375 Parque Presidente Médici - Mairiporã - SP CEP 07600-000

c.) **LOPES SOARES – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:**



Lopes Soares
Negócios Imobiliários *Desde 1914*

Central de Vendas (11)4804-9207 (11)99532-9416 (11)99746-1410
Lopes Soares Negócios Imobiliários - Crea 198.840
Rua Professor Zúñiga - Vila Atlântida, nº188 Centro - Mairiporã - SP CEP 07600-000


d.) **FARAH LEMOS – IMÓVEIS :**



Creci 24 947
FARAH LEMOS
Imóveis em Mairiporã e Região

Central de Atendimento
(11) 4004-3061 e (11) 4419-2815
Avenida Lacombe de Oliveira, 488 Centro - Mairiporã - SP CEP 07800-000

e.) **EXATA IMÓVEIS:**



Boa tarde, seja muito bem vindo ao nosso site!
Exata Imóveis
Rua Ipiranga 184 Centro Mairiporã / 11 4604-2889 / LK11. 06.294

f.) **ICA IMÓVEIS:**



Ica Imóveis Mairiporã
Alameda Ipiranga 133 Centro Mairiporã / 11 46044534 / 46044320 / CRECI: 13837

g.) **ROMÃO IMÓVEIS:**



Av. Tabelaão Passarella, 272
Centro - Mairiporã - SP
CEP: 07600-000
Venha Viver em Mairiporã

h.) **WT – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:**



Jania Manuela
Consultora de Vendas
CRECI 102 471
4604-2141
Whats: 94790-2134
E-mail: janiamanuela@wt.com.br
Rua Reijiro Shimura, 83 - Vila Ipanema - Mairiporã - SP
www.agenciadecarros.com.br Busca Avançada WT

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 2 – folha 2

PESQUISA IMOBILIÁRIA

02. FONTES DE INFORMAÇÃO - JORNAIS:

a.) Jornal "CIDADE DE MAIRIPORÃ" - Classificados



b.) Jornal "CANTAREIRA NEWS" – Classificados:



c.) Jornal "CORREIO JUQUERY" – Classificados:



03. FONTES DE INFORMAÇÃO – OPINIÕES DE VALOR:

► Opiniões de valor : DIVERSOS MORADORES aleatórios do Bairro Boa Vista:

"PARQUE GERMÂNIA" , e arredores

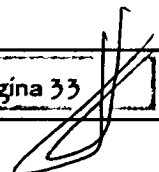
Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 3

13
/
5
664
2

HOMOGENEIZAÇÃO



Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 3 – folha 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA**02. VALORES DA TERRA NUA ENCONTRADOS PARA A MESMA REGIÃO****R\$ 70,00 a R\$ 110,00 , o metro quadrado****03. MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA:**

- Limite superior = 30% acima = R\$ 117,00
- Limite inferior = 30% abaixo = R\$ 63,00

Nenhum elemento pesquisado apresentou-se fora dos limites de tolerância acima, confundindo-se então a média aritmética com a média saneada, e portanto :

M.A.S. = R\$ 90,00 (noventa reais), por metro quadrado,**04. HOMOGENEIZAÇÃO PARA A SITUAÇÃO PARADIGMA DEFINIDA:**

Utilizaremos:

- **Fator de Topografia : F(t)**
- **Fator da fonte : F(f)**
- **Fator Melhoramentos Públicos : (Fmp)**

Eng.º José Eduardo Temponi

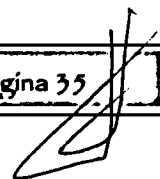
Perito Judicial

[Empty rectangular box]

ANEXO 4

125
666
y

SITUAÇÃO PARADÍGMA



Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 4 – folha 1

SITUAÇÃO PARADIGMA

Na pesquisa imobiliária efetuada, levamos em consideração elementos que se encontrassem na mesma região geo-econômica e obedecesse a seguinte situação paradigma:

- Áreas : lotes urbanos de 1000,00 a 2000,00 m2;
- Topografia : aclave / declive intermediários, até 15% ;
- Aproveitamento : residencial ;
- Situação : Normal – “ meio de quadra “;
- Superfície : Seca, de boa consistência ;
- Melhoramentos Públicos : os convencionais, inclusive asfalto, guias e sarjetas

VIZINHANÇA :

Padrão Construção	BOM	Escolas	PRÓXIMA
Atividades Poluentes	NÃO	Comércio	PRÓXIMO
Atividades Incômodas	NÃO	Estacionamento	SIM
Arborização/Área verde	SIM	Transito	BOM

SERVICOS URBANOS DISPONÍVEIS :

Pavimentação	X	Iluminação Públ	X	Rede de água	X	Limpeza Pública	X	Coleta lixo	X
Passelo	X	Rede elétrica	X	Rede esgoto	X	Telefone	X	TV a cabo	X
Guias/sarjetas	X	Gás encanado		Rede pluvial	X	Transp. Coletivo	X	Outros	

MELHORAMENTOS LOCAIS :

Escola	X	Posto de Saúde	X	Comércio	X	Banco	X	Área lazer	X	Segurança	X
--------	---	----------------	---	----------	---	-------	---	------------	---	-----------	---

ZONEAMENTO MUNICIPAL :

Zona Urbana Consolidada (ZUR): São áreas centrais do Município, onde se deu o início da urbanização, atualmente atendidas com boa infraestrutura urbana, que concentram os melhores níveis de emprego e incorporam as áreas ou faixas de Classes A e B, estabelecidas pelos arts. 4º e seguintes da Lei Estadual nº 1.172, de 17 de novembro de 1976, que delimita as áreas de proteção, relativas aos mananciais, cursos e demais reservatórios de água, a que se refere o art. 2º da Lei Estadual nº 898, de 18 de dezembro de 1975.

- Região geo-econômica = “Parque Germânia
- Características de zona :
 - Densidade : Média
 - Tipo : Lotes
 - Padrão : Bom
 - Profundidades : Mín = 20,00 m , Máx = 50,00 m
 - Testada ref. : 10,00 m

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 5

669
✓

DOCUMENTOS - PREFEITURA

✓

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

Anexo 5 - folha 1

12/1
669
Y

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ SECRETARIA DA FAZENDA CÓDIGO MUNICIPAL - 433-9				AVISO RECIBO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO I.P.T.U. COLETA E REMOÇÃO DE LIXO C.R.L.				NOTIFICAÇÃO RECIBO 2015	
INSCR. IMÓVEL	REGISTRO	EXERC.	AVISO-RECIBO	EMIÇÃO	AREA TERRENO	A.COMUM TERR	AREA TOT. TERRENO	VLR.VENAL TERRE.R\$	
06040213	0304514	2015		15/10/2015	1.566,50	0,00	1.566,50	14.725,10	
PROPRIETARIO MARLI DE CANINE DA SILVA COMPROMISSARIO 2ª VIA					COD.CONSTR.	AREA CONSTR. - M²	VLR.VENAL CONSTR. R\$		
						0,00	0,00		
					VLR.VENAL-M'	TESTADA - M	VLR.VENAL EXCESSO R\$		
					9,40	57,50	0,00		
ENDEREÇO DE ENTREGA END: AL. GLETE, 1.049 COMPL: APTO 23 CIDADE SAO PAULO					NÚM. DE PCS.	I.P.U. - R\$	VLR.VENAL TOTAL R\$		
BAIRO CAMPOS ELISEOS UF SP CEP 01215-001					06	0,00	14.725,10		
ENDEREÇO DO IMÓVEL ENDEREÇO AL. RENO, 00000 LOTEAMENTO LOTE PO. GERMANIA 0013 QUADRA 00000B					VLR.PARC. R\$	C.R.L. - R\$	I.T.U. - R\$		
					53,69	101,29	220,89		
					VL.PC.UN R\$	I.P.T.U. + C.R.L. R\$			
					300,08		322,17		
PAGUE SEUS IMPOSTOS EM DIA, EVITANDO COBRANÇA JUDICIAL.									

Tel:(11)+521-3700-Cel:(11)99867-5829-Email:dr.temponi@gmail.com



Prefeitura Municipal de Mairiporã
MCA - Módulo de Dívida Ativa
Estrato de Debitos

CONAM - 15/10/2015 11:44:17
Operador: ROSANGELA CORDEIRO DA SILVA
MUN. INSCRIÇÃO - 000006040213
PÁGINA : 1/2

Tipo	Proprietário	CPF/CNPJ Proprietário	Código	Inscrição
Imobiliário	MARLI DE CANINE DA SILVA	099.564.958-03	0304514	06040213
Endereço	Lote	Quadra	Loteamento	
AL. RENO, 00000, 07600-000, BOA VISTA, MAIRIPORA /SP	0013	00000B	PO. GERMANIA	
Endereço de Entrega				
GLETE, 1.049, apto 23, 01215-001, CAMPOS ELISEOS, sao paulo /SP				
Operador ativo				
ROSANGELA				

Dívidas não parceladas

C.D.A.	Composição	Situação	Exercício	Vers. Oficial	Cod. Empenho	Principal	P. Atual	Correção	Multa	Juros	Honorários	Custas Proc	Total	
0725	2006 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	13729/2011		330 01.2000.500310-3	96,00	96,00	50,82	7,04	103,76	34,75	0,00	202,27	
	1-10/01/2006, 2-10/02/2006, 3-10/03/2006, 4-10/04/2006													
0610	2007 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	39753/2011		330 01.2010.500994-0	122,70	122,70	67,79	9,52	199,99	60,00	0,00	440,00	
	1-10/01/2007, 2-10/02/2007, 3-10/03/2007													
0671	2008 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	39733/2011		330 01.2010.500994-0	100,10	100,10	67,50	13,30	206,20	52,73	0,00	380,13	
	1-20/01/2008, 2-20/02/2008, 3-20/03/2008, 4-20/04/2008, 5-20/05/2008													
0690	2009 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	6339/2012		330 01.2012.503033-6	194,00	194,00	70,25	13,43	316,43	90,22	0,00	562,91	
	1-20/03/2009, 2-10/03/2009, 3-10/04/2009, 4-10/05/2009													
0670	2010 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	4339/2012		330 01.2012.503033-6	200,40	200,40	69,22	13,47	300,59	64,26	0,00	519,00	
	1-20/02/2010, 2-10/03/2010, 3-10/04/2010, 4-10/05/2010, 5-10/06/2010													
0211	2011 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA	4339/2012		330 02.2012.503033-0	220,25	220,25	99,50	13,99	392,91	44,70	0,00	497,59	
	1-10/02/2011, 2-10/03/2011, 3-10/04/2011, 4-10/05/2011, 5-10/06/2011													
0930	2012 - DVAZ Imposto Territorial	INSCRITA				236,45	236,45	45,00	14,10	322,26	61,72	0,00	459,23	
	1-20/02/2012, 2-10/03/2012, 3-10/04/2012, 4-10/05/2012, 5-10/06/2012													
0513	2013 - DÍVIDA IPTU - IMPOSTO TERRITORIAL	INSCRITA				249,25	249,25	21,65	16,04	64,25	37,91	0,00	417,10	
	1-20/03/2013, 2-20/04/2013, 3-20/05/2013, 4-20/06/2013, 5-20/07/2013													
1044	2014 - DÍVIDA IPTU - IMPOSTO TERRITORIAL	INSCRITA				302,60	302,60	19,40	14,10	54,20	19,24	0,00	411,70	
	1-10/04/2014, 2-20/05/2014, 3-20/06/2014, 4-20/07/2014, 5-20/08/2014, 6-20/09/2014, 7-20/10/2014													
Número Total de Dívidas:						5								
Valor Total das Dívidas:						4.265,45	Totais:	1.003,00	1.003,00	517,00	134,06	1.439,70	167,72	0,00

Anexo 5 - folha 2

Eng.º José Eduardo Temponi

Perto Judicial

630
1/1

Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

Anexo 5 - folha 3

179
2

Tel. (11) 4921-3788 - Cel. (11) 99867-5829 - Email dr.temponi@gmail.com

Página 40

Prefeitura Municipal de Mairiporã
MDA - Módulo de Dívida Ativa
Extrato de Débitos

CONAM - 15/10/2015 11:44:21
Operador: ROSANGELA CORDEIRO DA SILVA
NUM. INSCRIÇÃO - 000066040213
PÁGINA : 2/2

Saldo a pagar:	4.265,45
Saldo a receber:	4.265,45

- Parcelas disponíveis:
- 1/2 parcela à vista, no valor de R\$ 2.554,09
 - 1/2 parcela em 24x de R\$ 113,55
 - 1/2 parcela em 36x de R\$ 85,20
 - 1/2 parcela em 48x de R\$ 71,03

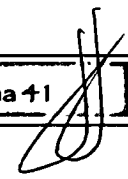
Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 6

111
/
672
x

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS



Eng.º José Eduardo Temponi

Perito Judicial

ANEXO 6 – folha 1

112
673
4REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - NBR 14.653 e NBR 12.721.

ARAÚJO, Suely Mara Guimarães de. **As áreas de preservação permanente e a questão urbana.** Consultoria Legislativa de Meio Ambiente e Direito Ambiental. Estudo/ago. Brasília: Câmara dos Deputados, 2002.

AYRES, Antônio. **Como Avaliar Imóveis...Sem Mistérios.** São Paulo, Ed. Imobiliária, 1996.

BARATA, Paulo Freitas. **Comentários em torno da Desapropriação e do Processo Expropriatório no Direito Brasileiro** – In “Curso de Engenharia de Avaliações”. Vitória, ES, 1982.

CAIRES, Hélio de e PELLEGRINO, José Carlos. **Desapropriação** – In “Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979.

CALDAS, Léo Saraiva e outros. **Curso Básico Intensivo de Engenharia de Avaliações e Perícias.** Diversos Autores. Tubarão, SC, 1994.

COUTINHO, P.C.. **Método Básico do Máximo Aproveitamento Eficiente** – In “Curso de Espec. em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979.

FIKER, José. **Avaliações de Imóveis Urbanos.** São Paulo, Ed. PINI, 1993.

FIKER, José. **Manual de Redação de Laudos.** São Paulo, Ed. PINI, 1989.

IBAPE/SP. **Avaliações para Garantias** - São Paulo, Ed. PINI, 1993.

IBAPE/SP. **Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos.** Ana Maria de Biazzi de Oliveira e Diversos Autores. São Paulo, SP, 1995.

Eng.º José Eduardo Temponi**Perito Judicial****ANEXO 6 – folha 2****REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICAS**113
674
2

IBAPE/SP. Engenharia de Avaliações - São Paulo, Ed. PINI, 1996.

MOREIRA, Alberto Lélío. Princípios de Engenharia de Avaliações. São Paulo, Ed. PINI, 1994.

PREFEITURA DE MAIRIPORÃ – SP. Plano Diretor para o Período 2006 / 2015 – in “Lei Complem. nº 297, de 06 de Novembro de 2006”- Mairiporã - SP.2006.

RIBEIRO, Eurico. Matemática Financeira, Engenharia Econômica e Engenharia de Avaliações – In “Curso de Especialização em Engenharia de Avaliações”. Instituto de Engenharia Legal, Rio de Janeiro, RJ, 1979.

SPU – Departamento técnico de Avaliações. Avaliação Técnica de Bens Imóveis da União ou de seu Interesse - Orientação Normativa. Brasília – DF. 2.000.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 83.846,60
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2015 a 01/03/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	3804 dias	1,705740
Percentual correspondente	3804 dias	70,574040 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 143.020,53
Sub Total	(=)	R\$ 143.020,53
Valor total	(=)	R\$ 143.020,53

[Retornar](#) [Imprimir](#)