

ENG° JOSÉ D´ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DA 2ª VARA CIVEL  
DA COMARCA DE JUNDIAI

3180

PROCESSO DIGITAL Nº: 1001273-50.2017.8.26.0309

CLASSE - ASSUNTO EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
CONTRATOS BANCÁRIOS

EXEQÜENTE: BANCO SANTANDER BRASIL SA

EXECUTADO: BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO

**JOSÉ D´ARC SCHMIED LINTZ**, engenheiro, C.R.E.A. SP nº 060.036.785 / 8, Perito honrosamente nomeado por V. Excia. nestes Autos, tendo concluído seus trabalhos técnicos, vem trazer seu Laudo Pericial Provisório como segue:

## I - BREVE HISTORICO

Segundo a Inicial, o EXEQUENTE Banco Santander S.A. propôs AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA CONTRA DEVEDORA SOLVENTE em face de BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO, argumentando ter se tornado credor do EXECUTADO em razão de crédito ao mesmo concedido.

Segundo ainda a Inicial, o referido crédito deveria ser pago em prestações mensais - o que não ocorreu totalmente - restando um saldo devedor que não teria sido quitado, motivo da presente demanda.

Em consequência, o EXEQUENTE requer que se proceda a penhora de bens e à sua avaliação, indicando o IMÓVEL SITUADO NO BAIRRO CHAMPIRRA NA CIDADE DE JUNDIAÍ, MATRICULADO SOB O Nº 86005 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP.

Em DESPACHO de Fls. 112 dos Autos a Exma. Dra. Juíza defere a avaliação do imóvel REQUERIDA pelo EXEQUENTE.

À Fls. 148 dos Autos, o Perito é honrosamente nomeado para se desincumbir do feito.

## II - DETALHES DA AVALIAÇÃO DETERMINADA PELO JUIZO

À Fls. 112 dos Autos está a definição do Exma. Dra. Juíza relatando que ***“a avaliação deve recair exatamente sobre a área que está descrita na matrícula do imóvel após o término do procedimento previsto no item 138 e subsequentes subitens, do capítulo XX das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral de Justiça”***.

À Fls. 121 e 137 dos Autos o Digno Representante do EXECUTANTE afirma que ***“trata-se de perícia para apurar o remanescente do imóvel”***, o que CONTRADIZ a determinação da Exma. Dra. Juíza.

Nesta mesma Fls. 112 dos Autos a Dra. Juíza ***“defere avaliação REQUERIDA pelo EXEQUENTE que deverá fornecer sobre sua conta e risco, ao Expert os documentos que demonstrem precisamente qual a área remanescente do imóvel objeto da matrícula 86.005, do 1º OR de Jundiaí, ficando a seu encargo custas e honorários necessários a complementação da prova técnica”***.

O bem imóvel é relatado como ***“área de terra de 38.949,60 m² situado no bairro Champirra, na cidade de Jundiaí, contendo ainda uma casa sede, um barracão, uma casa de colono além de 1000 pés de eucalipto”***.

Assim, além da avaliação área propriamente dita, deverão ser ainda avaliadas a ***casa sede***, a ***casa de colono***, o ***galpão*** e os ***1000 pés de eucalipto***, o que revela que o trabalho a ser desenvolvido não está limitado somente à avaliação da área.

### III - QUANTO AO ESCLARECIMENTO COM RELAÇÃO À ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL.

O Registro do imóvel acostado à Fls. 74/77 dos Autos indica uma área desapropriada de 522,28 m², área essa decretada de utilidade público conforme decreto 58.612 de 28/novembro/2012 necessárias para obras de duplicação da Rod. Eng. Constâncio Cintra - SP 360 - desapropriada pelo DER - Departamento de Estradas de Rodagem, conforme detalhado à Fls. 77 dos Autos.

### IV - DOS PROBLEMAS QUE LEVARAM A PROTELAÇÃO DA REALIZAÇÃO DA PERÍCIA TÉCNICA

O Perito enfrentou sérios problemas para a programação da perícia técnica uma vez que restou impossível a localização do EXECUTADO.

O Perito acostou aos Autos (Fls. 188/191 – **set/2020**) Petição relatando a situação crítica enfrentada dada a impossibilidade de contato com o EXECUTADO, motivo da não realização de perícia.

A petição mencionada acima relata com fidelidade as dificuldades para se localizar o EXECUTADO assim como a área a ser periciada

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

**V - SITUAÇÃO EM NOV/2021**

E-mail enviado pela Vara em 17/11/2021 notifica o Perito de DESPACHO da Exma. Dra. Juíza que determina ao Perito manifestar-se com relação da possibilidade de realizar uma avaliação indireta do bem.

Essa determinação abriu a possibilidade da realização da perícia técnica.

Tão logo teve tomado conhecimento do referido DESPACHO o Perito imediatamente contatou o EXEQUENTE - Banco Santander - solicitando dele - EXEQUENTE - dados que possibilitassem a localização da área a ser avaliada uma vez que era de sua responsabilidade fornecer dados da localização do bem.

Diga-se que, de início, houve certa dificuldade do EXEQUENTE em localizar exatamente a área envolvida, porém a localização do local foi finalmente informada ao Perito.

Tão logo informado, o Perito imediatamente planejou e realizou a perícia técnica levada a efeito no último dia 02/12.

## VI - CRONOGRAMA DAS AÇÕES

As ações a partir da notificação da vara ao Perito correram assim:

- 17/11/2021
- e-mail da Vara notificando o Perito para realização de perícia indireta.
- 18/11/2021
- Contato do Perito com o Representante do EXEQUENTE solicitando detalhes da localização da área uma vez que é do EXEQUENTE essa responsabilidade
- 22/11/2021
- Resposta do Representante do EXEQUENTE dando conta que estaria tentando localizar providenciar as informações necessárias
- 23/11/2021
- Representante do EXEQUENTE fornece matrícula, porém não informa a localização da área.
- 23/11/ 2021
- Representante do EXEQUENTE consegue detalhes e localização de área e informa ao Perito.

## ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

- 25/11/ 2021
- e-mail do Representante do EXEQUENTE informa que o escritório que responsável (*Sanchez e Sanches Sociedade de Advogados*) pelas ações foi substituído sendo novos credenciados o escritório *Oliveira Ramos Advogados Associados*.
- 25/11/ 2021
- E-mail do Perito para o novo escritório de advocacia que gerencia o processo explicando esclarecendo a situação e ainda notificando da perícia técnica a ser realizada no dia 2 de dezembro
- 25/11/ 2021
- e-mail do Representante do escritório responsável pelo processo dando conta do recebimento do e-mail do Perito e cientificado da programação da perícia para o dia 2 de dezembro.
- Informa que não farão o acompanhamento da perícia programada para o dia 02/12.
- 02/12/2021
- Realização da perícia técnica.

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## VII - CARACTERÍSTICAS DA ÁREA DESAPROPRIADA

O bem imóvel consiste em área remanescente de imóvel originalmente com 38.949,60 m<sup>2</sup> situado no bairro CHAMPIRRA, próximo ao km 77 da Rod. Eng. Constâncio Cintra, na cidade de Jundiaí.

Tem seu Registro de N° 86005 DO 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP

Sobre a área original foi desapropriada uma área de 522,28 m<sup>2</sup>, área essa decretada de utilidade público conforme decreto 58.612 de 28/novembro/2012 necessárias para obras de duplicação da Rod. Eng. Constâncio Cintra - SP 360.

Tem testada para a Rod. Eng. Constâncio Cintra e a Lateral esquerda para a Rua João Muller.

Além da avaliação área remanescente propriamente dita, são citados e devem ser ainda avaliadas a **casa sede**, a **casa de colono**, o **galpão** além de **1000 pés de eucalipto**, conforme citado na Inicial.

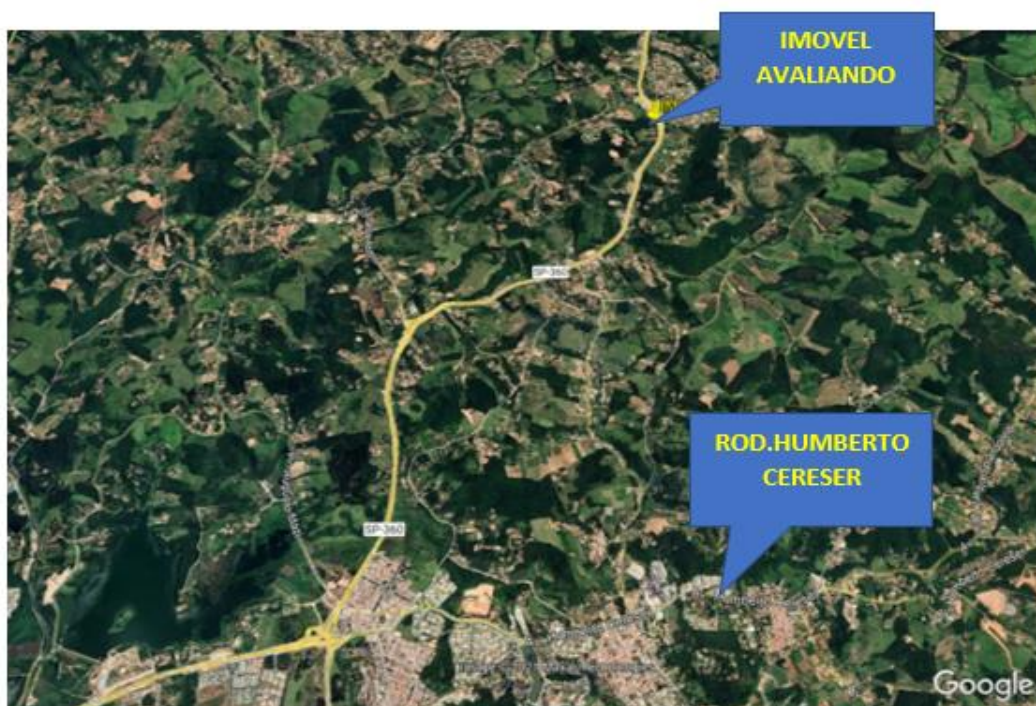
O trabalho pericial avaliará a efetiva existência das edificações assim como a cultura citada de 1000 pés de eucalipto supostamente existente.

O total de área bruta a ser avaliada será de

$$38.949,60 \text{ m}^2 - 522,28 \text{ m}^2 = 38.427,32 \text{ m}^2$$

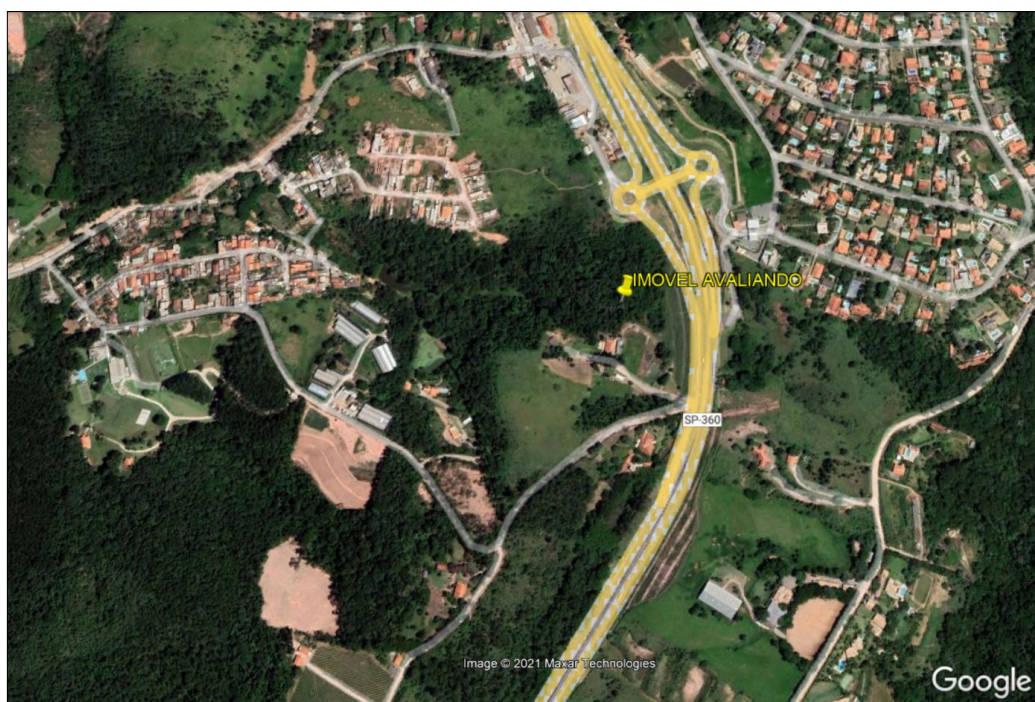
ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

VIII - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



LOCALIZAÇÃO

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



LOCALIZAÇÃO - Rod. Eng. Constâncio Cintra



LOCALIZAÇÃO - Rod. Eng. Constâncio Cintra

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



PERIMETRO DO IMÓVEL AVALIANDO (\*)

(\*) OBS: Informação prestada pelo Representante do EXEQUENTE  
por e-mail em 23/11/2021

**IX - A PERÍCIA**

A vistoria técnica oficial ocorreu na data de 02/12/2021, às 9:00 horas

O Perito notificou antecipadamente as partes por telefone e formalmente por e-mail.

A Vara foi igualmente notificada por e-mail.

A comunicação ao REQUERENTE fluiu normalmente tendo sido feito o contato prévio por telefone e a formalização na sequência por e-mail. Os Representantes do REQUERENTE notificaram antecipadamente que NÃO participariam da perícia técnica.

Com relação à comunicação da RÉ não consta dos autos Manifestação do REQUERIDO e nem foi possível contato com o mesmo.

Presentes à perícia

Não compareceram Representantes das Partes.

Participou, na condição de Assistente do Perito:

Eng. CARLOS ALBERTO ROSSIN

Eng. Agrônomo CREA 8638202-0

OBS:

Na medida em que não consta dos autos dados que possibilitem o contato com o REQUERIDO não foi possível contato com o mesmo

Por esse motivo, não foi possível a realização da perícia técnica "in loco", tendo sido realizada a partir da observação do lado externo da área.

Foi feita tentativa de adentrar o imóvel, porém, apesar dos esforços, não foi possível; o mesmo se encontrava – aparentemente – sem seus moradores.

A topografia do imóvel, porém, favorece a observação mesmo à distância, como pode ser observado no extenso material fotográfico colhido.

Desse modo, apesar de não ter tido acesso às áreas internas do imóvel, mesmo assim, o material colhido possibilita a elaboração da perícia com qualidade técnica.

#### **X - OBSERVAÇÃO DA ÁREA**

Na observação da área - mesmo não tendo sido examinada detalhadamente "in loco" - pode-se colher suficiente material fotográfico, adequado para a avaliação proposta.

De fato, fotos colhidas pelo lado externo do imóvel dão uma ótima ideia do seu conteúdo de modos a possibilitar que o resultado do Laudo não será comprometido.

Observou-se área onde estão localizadas edificações assim como pode se constatar da INEXISTENCIA da cultura de 1000 pés de eucalipto citada na Inicial.

## **XI - O ENTORNO**

A vistoria do local possibilita constatar os seguintes detalhes:

- A região onde se localiza o terreno avaliando – bairro Champirra - tem perfil topográfico heterogêneo, composto de áreas com aclives e/ou declives leves e acentuados
- A região conta com benfeitorias acesso em via pavimentada, rede de energia elétrica, transporte público, coleta de lixo, água encanada, esgotos, etc.
- A região é servida por relativa variedade de comércios, contando ainda com igrejas, escolas, pequenos negócios, empresas particulares etc.
- Em especial o imóvel avaliando tem topografia com perfil topográfico acentuado de aclive e declive. Não conta com serviços de água ou esgotos.

## **XII - AVALIAÇÃO**

### **XII a - AVALIAÇÃO DA ÁREA - MÉTODO COMPARATIVO:**

O Método Comparativo foi o definido para desenvolver o presente trabalho com relação ao valor das áreas.

Trata-se de método mais utilizado e recomendado dos métodos de avaliação como é o caso em tela; através dele é obtida a avaliação do valor do imóvel avaliando com outros imóveis com características semelhantes, possibilitando a sua avaliação considerando as flutuações do mercado imobiliário, em geral diferente das flutuações de outros mercados.

O Método Comparativo por Fatores, de aplicação tradicional entre os Peritos avaliadores, consiste em se efetuar levantamento de campo de avaliações ou transações efetuadas com outras áreas semelhantes, obtendo-se um valor por unidade, transportando-os por meio de fatores corretivos, para a área a ser avaliada.

Encontradas as amostras dessas áreas em oferta ou negociadas na região, as mesmas sofrem um tratamento estatísticos, mediante a aplicação de constantes chamadas FATORES, os quais visam corrigir distorções de mercado, alinhando as amostras, aplicado sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório, para demonstrar a realidade do mercado local, obtendo uma média entre os valores encontrados para então definir o Valor Unitário Final.

São consideradas as influências de fatores que devem ser homogeneizados como por exemplo **fonte, topografia, situação** (incluindo localização e condições de vias de acesso).

A utilização de tais fatores possibilita a correção dos valores unitários, colocando-os na mesma base.

Em especial o método comparativo considera que as amostras obtidas traduzam a realidade do imóvel avaliando, buscando características mais próximas do mesmo.

Preferencialmente as amostras devem estar situadas a distâncias apropriadas do imóvel avaliando.

As comparações do presente caso consideram áreas cujas características e valores são compatíveis com o imóvel avaliando.

No nosso caso, são buscadas áreas cuidadosamente escolhidas e selecionadas que apresentam semelhanças com a área avalianda.

Os valores obtidos se mostraram convergentes com os procedimentos determinados pelas Normas estabelecidas pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo)

Os fatores considerados devem possibilitar a convergência para o valor objetivo.

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## **XII b – FATORES**

Os fatores adotados são: Fator OFERTA, Fator TOPOGRAFIA, Fator SITUAÇÃO e Fator ÁREA.

### **Fo - FATOR OFERTA:**

Existe uma natural estimativa a maior por parte dos vendedores, cujos valores de oferta, em geral são flexíveis no momento da negociação comercial.

Na impossibilidade de fixação de valor efetivo, é habitualmente adotado o valor de 10% consagrado em trabalhos de avaliação.

Segundo Normas do IBAPE, todos os demais fatores devem ser aplicados “*a posteriori*” ao fator OFERTA.

### **Ft - FATOR TOPOGRAFIA**

Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas dos elementos componentes da amostra.

A topografia do áreas, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, nível abaixo ou acima do nível da estrada poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação.

# ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

São adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

| Topografia                              | Depreciação | Fator |
|-----------------------------------------|-------------|-------|
| • Situação Paradigma: Terreno Plano -   |             | 1,00  |
| • Pequenos alicve ou declives até 10% - | 5%          | 0,95  |
| • Grandes alicve ou declives até 20% -  | 10%         | 0,90  |

## FI – FATOR LOCALIZAÇÃO

Fator que permite a relacionar a localização do lote avaliando com relação a todas as amostras obtidas.

Via de regra se utiliza a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Prefeitura Municipal. Na impossibilidade ou inexistência dos mesmos deverá ser procedido estudo fundamentado de novos índices justificar os índices utilizados.

No presente caso, todas as amostras selecionadas estão localizadas no mesmo bairro do imóvel avaliando – Champirra – ou no Bairro Jundiá Mirim, que dista do imóvel avaliando cerca de 6,0 km de distâncias próximas do lote avaliando, motivo pelo qual o fator utilizado será “1,0”.

São adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

| Localização                                     | Depreciação | Fator |
|-------------------------------------------------|-------------|-------|
| • Bairro Champirra – próximo lote avaliando -   |             | 1,00  |
| • Bairro Jundiá Mirim – distante l. avaliando - | 5%          | 0,95  |

**Fs – FATOR DE SITUAÇÃO (ACESSIBILIDADE)**

As influências que as facilidades – ou dificuldades – no acesso à amostra considerada são fatores valorizantes ou desvalorizantes. Assim, acesso ao imóvel por estrada pavimentada, ou estrada de terra, mostram sempre diferenças.

Casos em que o imóvel está exatamente ao lado de via principal pavimentada e tem seu acesso direto, é um fator valorizante. Em outra situação – em que o imóvel está exatamente ao lado de uma via principal pavimentada – porém o seu acesso obriga um enorme percurso para ser acessado, mostra um fator desvalorizante.

Os fatores considerados estão mostrados na tabela abaixo:

Foram utilizadas as tabelas de Otavio Mendes Sobrinho e Jose Carlos Pellegrino, nas quais interagem capacidade de uso com situação e viabilidade de circulação.

**Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.**

| Situação     | CARACTERÍSTICAS                           |                                   |                                |                     |
|--------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------|
|              | Tipo de estrada                           | Importância das Distâncias        | Praticável durante o ano       | Escala de Valor (%) |
| Ótima        | Asfaltada                                 | Limitada                          | Permanente                     | 100                 |
| Muito Boa    | 1ª Classe s/ asfalto                      | Relativa                          | Permanente                     | 95                  |
| Boa          | Não pavimentada                           | Significativa                     | Permanente                     | 90                  |
| Desfavorável | Estradas e Servidões                      | Vias e distâncias se equivalem    | Sem Condições Satisfatórias    | 80                  |
| Má           | Fechos nas servidões                      | Distâncias e classes se equivalem | Problemas sérios com chuvas    | 75                  |
| Péssima      | Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes |                                   | Problemas sérios mesmo c/ seca | 70                  |

FONTE: Eng° Agr° Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINL (FRANÇA – 1983)

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

**XII c – UNIFORMIZAÇÃO COM APLICAÇÃO DOS FATORES**

Essa uniformização é obtida com a utilização de cálculos matemáticos representados através da fórmula:

$VU_{Final} = VU_a \times (F_t + F_l + F_s) / N$ , onde:

- $VU_{Final}$  = VALOR UNITARIO homogeneizado
- $VU_a$  = valor médio unitário aceitável deduzido da oferta;
- $F_t$  - Fator TOPOGRAFIA;
- $F_l$  = Fator LOCALIZAÇÃO;
- $F_s$  = Fator SITUAÇÃO

$N$  = Número de fatores válidos.

Os fatores adequadamente escolhidos serão utilizados na obtenção do valor procurado de avaliação do valor do bem objetivo do estudo.

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

### **XIII – METODOLOGIA / PESQUISA DE AMOSTRAS**

Segundo previsto na Norma para avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, a coleta de dados deve seguir procedimento a seguir descrito:

#### **9.2.1.2 – Coleta de dados**

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneos à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado. É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- g) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercado-lógicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostras onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centroide amostral;
- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, glebas, áreas, residências apartamentos etc.);

Além destas condições de semelhança, observar que:

**ENGº JOSÉ D´ARC SCHMIED LINTZ****PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8**

---

d) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

e) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de nome e telefone para averiguação;

f) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

g) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível, quantificadas pelo confronto com dados de transações.

**XIII a – PESQUISA DE IMOVEIS NA REGIÃO**

A região onde se situa a área avalianda – Bairro CHAMPIRRA – é local com edificações predominantemente residenciais.

Ao largo da área central do bairro, constata-se a presença de chácaras e sítios.

A macrorregião conta com infraestrutura como estradas pavimentadas, linhas de distribuição de energia elétrica e linhas telefônicas.

Conta ainda com linhas regular de ônibus, rede de água, coleta de lixo, eletricidade, igrejas, escolas, postos de combustíveis, pequenos comércios etc.

Existe uma oferta relativamente limitada de áreas em disponibilidade para venda na região em que se encontra o imóvel avaliando com as mesmas características.

Em função disso, a busca de amostras na região mostrou uma certa dificuldade tendo em vista a baixa oferta de imóveis assemelhados.

Foram pesquisados áreas, sítios e chácaras, buscando ofertas nas cercanias da área avalianda, tendo sido localizados 10 amostras que guardam semelhança física com o Imóvel avaliando e que foram avaliadas dentro das normas do IBAPE desprezando aquelas com características discrepantes.

Trata-se de fazer comparativos de uma área avalianda de mais de 38.000 m<sup>2</sup>.

Por esse motivo, foi inicialmente estabelecida a condição de que as amostras tivessem numa faixa aproximada de 20.000 m<sup>2</sup> até 60.000 m<sup>2</sup> - uma faixa de aproximadamente + - 50% da área avalianda – para possibilitar os comparativos de valor.

O universo de 18 amostras foi levantado.

Dessas 18 amostras, 2 apresentaram áreas muito superiores a 60.000m<sup>2</sup>; outras 2 amostras apresentaram áreas muito pequenas, do mesmo modo, sendo descartadas; 3 delas situadas em zona industrial, 3 com características divergentes do imóvel avaliando

O universo amostral ficou reduzido a 8, tomadas por base para o presente estudo de avaliação

### **XIII b – CONSIDERAÇÕES INICIAIS PARA A AVALIAÇÃO**

#### **PESQUISA DE MERCADO – BUSCA DOS ELEMENTOS**

- Os valores pesquisados para as amostras são subentendidos em um mercado de livre concorrência;
- Existe certa variabilidade nos valores obtidos em função de fatores especialmente de especulação imobiliária;
- Existe uma natural diferença de valores em função da localização das amostras situados próximos ao imóvel avaliando e as situadas mais distantes da mesma;
- Observa-se algumas diferenças de preços unitários o que confere consistência à amostragem obtida;
- Dadas as características da região pesquisada, existe uma oferta restrita de glebas à venda com mesmas características;
- As informações colhidas foram buscadas em empresas com tradição e confiabilidade no mercado imobiliário ofertante da região.

**XII c - COM RELAÇÃO A DOCUMENTAÇÃO OFERECIDA NOS AUTOS**

- Considera-se que as informações constantes nos Autos relativas à DOCUMENTAÇÃO acostadas são de boa fé e confiáveis;
- À Fls. 74/77 dos Autos está o Registro do imóvel, reproduzido nesse presente trabalho no ANEXO 1;
- Não foram efetuadas investigações específicas relativas à documentação, pendências, invasões, hipotecas, confrontações, divisas e outros do imóvel avaliando, por não fazerem parte da presente avaliação;
- Foram efetuadas pesquisa específicas com relação à natureza do imóvel com a finalidade de direcionar objetivamente a pesquisa a imóveis semelhantes.
- Quanto aos fatores específicos relativos a dimensões e áreas envolvidas, foram considerados os documentos constantes dos Autos assim como plantas fornecidas pelo EXEQUENTE que identificam a área objeto da avaliação.

**ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ**  
**PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8**

#### **XIV – ANÁLISE DAS AMOSTRAS**

As amostras obtidas são mostradas na sequência:

Através da aplicação de técnicas de cálculos baseados na metodologia do IBAPE, são calculados os valores dos imóveis ofertados nas amostras pesquisadas.

#### **XIV α -AMOSTRAS SELECIONADAS**

| AMOSTRA | TIPO          | ENDEREÇO              | BAIRRO        | ÁREA<br>m² | VALOR<br>R\$ |
|---------|---------------|-----------------------|---------------|------------|--------------|
| 1       | RURAL AREA    | AV. GERALDO MAZZI 201 | CHAMPIRRA     | 47.729,00  | 1.679.990,00 |
| 6       | RURAL SÍTIO   | LADO CAMPO ESPORTIVA  | CHAMPIRRA     | 50.000,00  | 1.800.000,00 |
| 11      | RURAL CHÁCARA | PROX. PQ CIDADE       | JUNDIAI MIRIM | 24.000,00  | 1.600.000,00 |
| 12      | RURAL CHÁCARA | AV. AUGUSTO MAZZI     | JUNDIAI MIRIM | 24.200,00  | 1.589.000,00 |
| 14      | RURAL SÍTIO   | JUNDIAI MIRIM         | JUNDIAI MIRIM | 22.278,00  | 1.990.000,00 |
| 16      | RURAL SÍTIO   | PROX. PQ CIDADE       | JUNDIAI MIRIM | 46.100,00  | 2.200.000,00 |
| 17      | RURAL CHÁCARA | PINHEIRINHO           | JUNDIAI MIRIM | 20.000,00  | 500.000,00   |
| 18      | RURAL CHÁCARA | JUNDIAI MIRIM         | JUNDIAI MIRIM | 20.000,00  | 1.700.000,00 |

AMOSTRAS SELECIONADAS - DETALHES

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 1

**imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis José Lintz j

**Venda**  
R\$ 1.679.990  
Rural - 47729m² - 2 Quartos

Financiamento a partir de R\$11.281

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiá > Champirra > Sítio com 2 dormitórios à venda, 47729 m² por R\$ 1.679.990,00 - Champirra - Jundiá/SP

Publicado há 131 dias

**Sítio Com 2 Dormitórios à Venda, 47729 m² Por R\$1.679.990 - Champirra - Jundiá/SP**

Avenida Geraldo Mazzi 201, Champirra, Jundiá Ver no mapa

47729 m² Total 47729 m² Útil 2 Banheiros 2 Quartos 37 Idade do imóvel

Sítio Bairro Champirra Jundiá

Mensagem Solicite uma visita

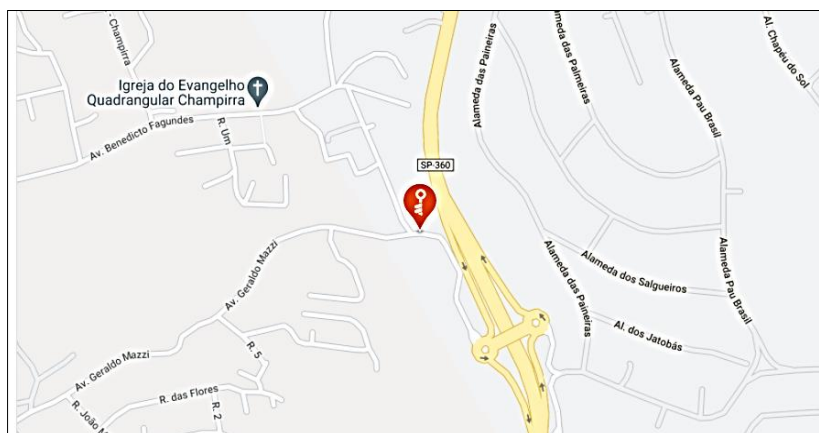
Email: lintzweb@gmail.com

Nome: José Lintz Telefone:

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigada!

Contatar

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade



- REMAX CITY
- CODIGO SIOO12
- (11) 4807-4040 / (11) 95794-3655
- TOPOGRAFIA – LEVE ONDULAÇÃO
- ACESSO – ASFALTO

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 06

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis José Lintz j

**Fotos**

**Venda**  
**R\$ 1.800.000**  
 Rural - 50000m²

Financiamento a partir de R\$12.087

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Champirra > Sítio Rural à Venda, CHAMPIRRA, JUNDIAÍ - SI0003.

Publicado há mais de 1 ano

**Sítio Rural à Venda, Champirra, Jundiaí - SI0003.**

Bt: 50000 m² Total

Excelente sítio com aproveitamento de terra quase total, contendo 06 galpões, com 3 casas de funcionários. Antiga granja, área rural, ao lado do Clube de Campo da Esportiva. A 700 m da Rodovia. Ideal para loteamento rural. Energia Trifásica, poço artesian - 10/12/2021

**Minha nota**

Escreva uma nota pessoal sobre este imóvel. Só você terá acesso.

**Mensagem** Solicite uma visita

Email: lintz.web@gmail.com

Nome: José Lintz Telefone:

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Contatar

Contate por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

**A.PREDIAL IMÓVEIS** (11) 99936-0797 Ver o telefone

- APREDIAL IMOVEIS CRECI: 36618
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: SI0003
- Cód. IMOVELWEB: 2949158515
- (11) 99936-0797/(11) 99936-0797
- TOPOGRAFIA – PEQUENAS ONDULAÇÕES (DECIVES/ACLIVES)
- ACESSO – ASFALTO

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 11

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anuncie grátis José Lintz

**Venda**  
**R\$ 1.600.000**  
 Rural - 24000m² - 2 Quartos

Financiamento a partir de R\$10.744

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiá > Jundiá Mirim > RURAL - JUNDIAÍ MIRIM

Publicado há 195 dias

**Rural - Jundiá Mirim**

19 24000 m² Total 3 Banheiros 2 Quartos

Chácara Ver dados 2, 2 casas, vista para Serra do Japi, Documentação ok, ITR

Uma casa com Poço caipira outra casa com Poço semi artesiano ( 120 metros profundidade 2000 litros por hora) Energia trifásico 90% em baixo da terra

Ótima localização: 5 minutos ( ou 3km ) do Parque da Cidade, 8 km ate acesso para a Anhanguera, Bandeirantes e Rodovia Dom Gabriel Bueno Couto SP300 (estrada de Itu).

Asfalto ate acesso via nonnietada  
 Ler descrição completa

**Olha o que oferece este imóvel.**

Áreas Privativas Área de serviço Despensa Caseiro

**Mensagem** Solicite uma visita

Email: lintz.web@gmail.com

Nome: José Lintz Telefone:

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**Contatar**

**Contato por whatsapp**

Atenção, você está aceitando os termos e condições de uso e as políticas de privacidade

**Solange Pavaní** Corretora de Imóveis (11) 99856-8236 Ver o telefone

Imprimir anúncio

- SOLANGE PAVANI CORRETORA DE IMOVEIS: CRECI: 174410
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: ST00008
- CÓD. IMOVELWEB: 2957140886
- (11) 99856-8236
- TOPOGRAFIA – ONDULAÇÃO ACENTUADA
- ACESSO – ASFALTO

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 12

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

[Simule seu Crédito](#) [Anunciar grátis](#) José Lintz

**Venda**  
**R\$ 1.589.000**  
 IPTU R\$ 20  
 Rural - 24200m² - 2 Quartos - 10 Vagas

[Fotos](#)

[Financiamento a partir de R\\$10.670](#)

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jundiaí Mirim > Chácara à venda, 24200 m² - Jundiaí Mirim - Jundiaí/SP

Publicado há 191 dias

**Chácara à Venda, 24200 m² - Jundiaí Mirim - Jundiaí/SP**  
 Avenida Augusto Mazzini, Jundiaí Mirim, Jundiaí [Ver no mapa](#)

24200 m² Total 24200 m² Útil 10 Vagas 2 Quartos 2 Suítes 10 Idade do imóvel

Excelente Sítio com 24.200 M² no Bairro Pinheirinho em Jundiaí/SP  
 São 2 casas:  
 A primeira possui um dormitório com suíte, sala ampla e cozinha com varanda.  
 A segunda possui um dormitório com suíte, mais dois cômodos, com varanda.  
 Toda flação é subterrânea, trifásica e a casa possui para raio.  
 Poço semi artesiano, com 120 metros de profundidade e vazão de 2000 litros/hora.  
 A chácara é toda gramada, e a segunda casa tem uma linda vista para a Serra do Japi.  
 Bosque e pomar com diversas frutas.  
[Ler descrição completa](#)

**Olha o que oferece este imóvel.**

[Áreas Privativas](#)

**Mensagens** Solicite uma visita

Email: [lintzweb@gmail.com](mailto:lintzweb@gmail.com)

Nome: José Lintz Telefone:

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

[Contatar](#)

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

**RE/MAX City** REMAX CITY (11) 4111-4111 Ver o telefone

[Imprimir anúncio](#)

**Mapa**

Map data ©2021

- REMAX CITY :CRECI: 25445
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: CH0101
- CÓD. IMOVELWEB: 2957236866
- (11) 4521-2494/(11) 4586-7225/(11) 94700-4996
- TOPOGRAFIA – ONDULAÇÃO ACENTUADA
- ACESSO – ASFALTO

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 14

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis José Lintz j

**Fotos**

● Venda  
**R\$ 1.990.000**  
Rural · 22278m² · 2 Quartos · 4 Vagas

Financiamento a partir de R\$13.363

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jundiaí Mirim > Sítio à venda no Bairro Jundiaí Mirim em Jundiaí - SP

Publicado há mais de 1 ano

**Sítio à Venda no Bairro Jundiaí Mirim em Jundiaí - Sp**

22278 m² Total 1 Banheiro 4 Vagas 2 Quartos

Sítio com área de terreno de 22.278,00m² contendo casa principal com 2 dormitórios (piso frio, forro de madeira), sala (piso frio, forro de madeira), wc social (piso frio, forro de madeira), cozinha (piso frio, forro de madeira), área de serviço (piso frio), 4 vagas de garagem, barracão e 2 casas simples. Grande espaço gramado, proteção permanente. - 19/04/2021

**Olha o que oferece este imóvel.**

Outros

Andares: Ocupado

**Mensagem** Solicite uma visita

Email: lintzweb@gmail.com

Nome: José Lintz Telefone:

Mensagem: Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**Contatar**

**Contato por whatsapp**

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

**GALVÃO IMOVEIS** GALVÃO IMOVEIS (11) 4 Ver o telefone

- GALVÃO IMOVEIS: CRECI: 21354
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: ST00014
- CÓD. IMOVELWEB: 2946378234
- (11) 45235050/(11) 44925636
- TOPOGRAFIA – PLANA
- ACESSO – TERRA BATIDA

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 16

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anuncie grátis José Lintz j

**Fotos**

• Venda  
R\$ 2.200.000  
Rural - 46100m² - 2 Quartos

Financiamento a partir de R\$14.773

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jundiaí Mirim > Sítio à venda no Bairro Jundiaí Mirim em Jundiaí - SP

Publicado há mais de 1 ano

**Sítio à Venda no Bairro Jundiaí Mirim em Jundiaí - Sp**

46100 m² Total 1 Banheiro 2 Quartos 1 Suíte

Excelente imóvel com 46 mil m², localização privilegiada, muito verde e próximo ao Parque da Cidade em Jundiaí/SP. Possui Casa sede (2 dormitórios sendo 01 suíte, sala, cozinha, wc social e área de serviço), casa de caseiro (02 quartos, cozinha e banheiro), galpão para festas, área de piscina com churrasqueira, campo de futebol, vestiários (masc/fem), quadra poliesportiva, lago, bosque e pomar. - 14/04/2021

**Olha o que oferece este imóvel.**

Áreas Privativas

**Mensagem** Solicite uma visita

Email  
lintzweb@gmail.com

Nome  
José Lintz

Telefone

Mensagem  
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Contatar

Contato por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

**GALVÃO IMOVEIS** GALVÃO IMOVEIS (11) 4 Ver o telefone

- GALVÃO IMOVEIS: CRECI: 21354
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: ST00009
- CÓD. IMOVELWEB: 2931370379
- (11) 45235050/(11) 44925636
- TOPOGRAFIA – ONDULAÇÃO LEVE
- ACESSO – ASFALTO

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 17

**Imovelweb** Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Simule seu Crédito Anunciar grátis José Lintz j

**Rural - Jundiaí Mirim**

● Venda  
**R\$ 500.000**  
Rural - 20000m²

Financiamento a partir de R\$3.358

Imovelweb > Rurais > Comprar > São Paulo > Jundiaí > Jundiaí Mirim > RURAL - JUNDIAI MIRIM

Publicado há mais de 1 ano | 10 visualizações

**Rural - Jundiaí Mirim**

It 20000 m² Total

Chácara, 20.000,00, sô terra, Bairro Jundiaí Mirim, Pinheirinho, Jundiaí - SP  
Aceita, imóvel, menor valor, como parte de pagamento. - 14/02/2020

**Olha o que oferece este imóvel.**

Outros

Andares:

**Mensagem** Solicite uma visita

Email  
lintz.web@gmail.com

Nome  
José Lintz

Telefone

Mensagem  
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

**Contatar**

**Contatar por whatsapp**

Ao enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

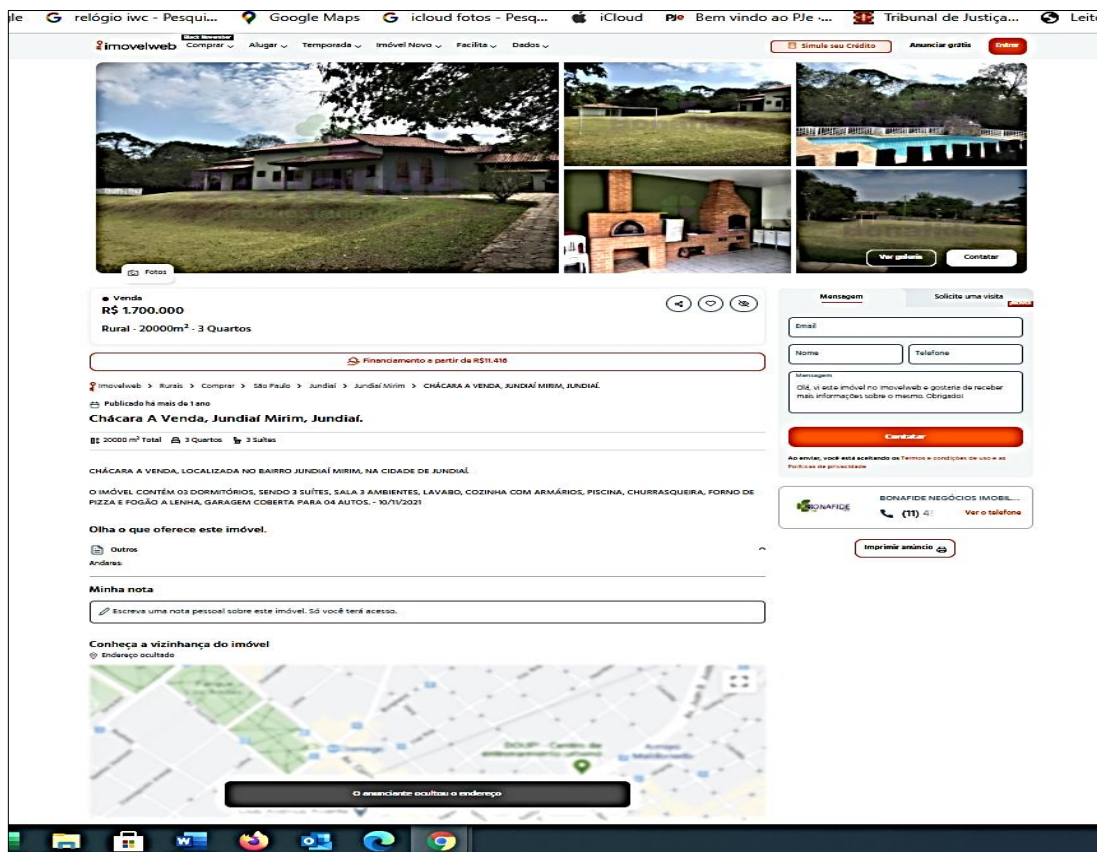
Imobiliária Etros  
11 981... Ver o telefone

- IMOBILIÁRIA ETROS
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: CH00081
- CÓD. IMOVELWEB: 2944964465
- (11) 98143-9363
- TOPOGRAFIA – ONDULAÇÃO LEVE
- ACESSO – TERRA

# ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

## PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

### AMOSTRA 18



- BONAFIDE NEG. IMOBILIÁRIOS
- CÓDIGO DO ANUNCIANTE: CH07835
- CÓD. IMOVELWEB: 2952612041
- (11) 4523-5757
- TOPOGRAFIA – PLANA
- ACESSO – TERRA

**ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ**  
**PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8**

**XIV c-AMOSTRAS SELECIONADAS - DETALHES**

| AMOSTRA | TIPO          | ENDEREÇO              | BAIRRO        | ÁREA<br>m² | VALOR<br>R\$ | R\$/m² |
|---------|---------------|-----------------------|---------------|------------|--------------|--------|
| 1       | RURAL AREA    | AV. GERALDO MAZZI 201 | CHAMPIRRA     | 47.729,00  | 1.679.990,00 | 35,20  |
| 6       | RURAL SÍTIO   | LADO CAMPO ESPORTIVA  | CHAMPIRRA     | 50.000,00  | 1.800.000,00 | 36,00  |
| 11      | RURAL CHÁCARA | PROX. PQ CIDADE       | JUNDIAI MIRIM | 24.000,00  | 1.600.000,00 | 66,67  |
| 12      | RURAL CHÁCARA | AV. AUGUSTO MAZZI     | JUNDIAI MIRIM | 24.200,00  | 1.589.000,00 | 65,66  |
| 14      | RURAL SÍTIO   | JUNDIAI MIRIM         | JUNDIAI MIRIM | 22.278,00  | 1.990.000,00 | 89,33  |
| 16      | RURAL SÍTIO   | PROX. PQ CIDADE       | JUNDIAI MIRIM | 46.100,00  | 2.200.000,00 | 47,72  |
| 17      | RURAL CHÁCARA | PINHEIRINHO           | JUNDIAI MIRIM | 20.000,00  | 500.000,00   | 25,00  |
| 18      | RURAL CHÁCARA | JUNDIAI MIRIM         | JUNDIAI MIRIM | 20.000,00  | 1.700.000,00 | 85,00  |

AMOSTRAS SELECIONADAS - DETALHES

| AMOSTRA | CONTATO             | TELEFONE        | CELULAR        | CODIGO  | CODIGO WEB |
|---------|---------------------|-----------------|----------------|---------|------------|
| 1       | REMAX CITY          | (11) 4807-4040  | (11)95794-3655 | SIOO12  |            |
| 6       | APREDIAL IMÓVEIS    | (11) 99936-0797 |                | SI0003  | 2949158515 |
| 11      | SOLANGE PAVANI      | (11) 99856-8236 |                | ST00008 | 2957140886 |
| 12      | REMAX CITY          | (11) 4521-2494  | (11) 4586-7225 | CH0101  | 2957236866 |
| 14      | GALVÃO IMÓVEIS      | (11) 4523-5050  | (11) 4492-5636 | ST00014 | 2946378234 |
| 16      | GALVÃO IMÓVEIS      | (11) 4523-5050  | (11) 4492-5636 | ST00009 | 2931370379 |
| 17      | IMOBILIÁRIA ETROS   | (11) 98143-9363 |                | CH00081 | 2944964465 |
| 18      | BONAFIDE NEG. IMOB. | (11) 4523-5757  |                | CH07835 | 2952612041 |

DETALHES DAS FONTES - CONTATOS

**ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ**  
**PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8**

| AMOSTRA   | FATORES               |                |             |
|-----------|-----------------------|----------------|-------------|
|           | TOPOGRAFIA            | ACESSIBILIDADE | LOCALIZAÇÃO |
| <b>1</b>  | LEVE ONDULAÇÃO        | ASFALTO        | PROXIMO     |
| <b>6</b>  | LEVE ONDULAÇÃO        | ASFALTO        | PROXIMO     |
| <b>11</b> | ONDULAÇÕES ACENTUADAS | ASFALTO        | DISTANTE    |
| <b>12</b> | ONDULAÇÕES ACENTUADAS | ASFALTO        | DISTANTE    |
| <b>14</b> | PLANA                 | TERRA          | DISTANTE    |
| <b>16</b> | LEVE ONDULAÇÃO        | ASFALTO        | DISTANTE    |
| <b>17</b> | LEVE ONDULAÇÃO        | TERRA          | DISTANTE    |
| <b>18</b> | PLANA                 | TERRA          | DISTANTE    |

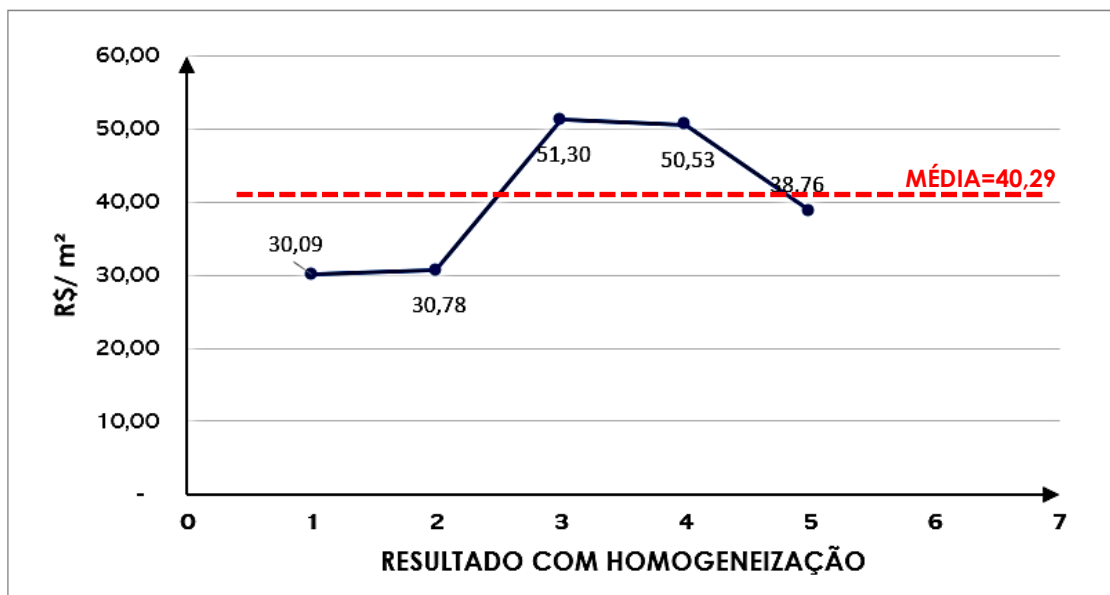
AMOSTRAS SELECIONADAS - DETALHES

## XIV e - HOMOGENEIZAÇÃO

| AMOSTRA             | ÁREA<br>m <sup>2</sup> | VALOR<br>R\$ | VL. UNITARIO<br>R\$/m <sup>2</sup> | FATOR<br>FONTE<br>-90% | FATORES |          |          | TOTAL<br>R\$/m <sup>2</sup> | TOTAL<br>R\$/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------|---------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|                     |                        |              |                                    |                        | TOPOGR. | ACESSIB. | LOCALIZ. |                             |                             |
| <b>1</b>            | 47.729,00              | 1.679.990,00 | 35,20                              | 31,68                  | 0,95    | 1,00     | 1,00     | 30,09                       | 30,09                       |
| <b>6</b>            | 50.000,00              | 1.800.000,00 | 36,00                              | 32,40                  | 0,95    | 1,00     | 1,00     | 30,78                       | 30,78                       |
| <b>11</b>           | 24.000,00              | 1.600.000,00 | 66,67                              | 60,00                  | 0,90    | 1,00     | 0,95     | 51,30                       | 51,30                       |
| <b>12</b>           | 24.200,00              | 1.589.000,00 | 65,66                              | 59,10                  | 0,90    | 1,00     | 0,95     | 50,53                       | 50,53                       |
| <b>14</b>           | 22.278,00              | 1.990.000,00 | 89,33                              | 80,39                  | 1,00    | 0,95     | 0,95     | 72,55                       |                             |
| <b>16</b>           | 46.100,00              | 2.200.000,00 | 47,72                              | 42,95                  | 0,95    | 1,00     | 0,95     | 38,76                       | 38,76                       |
| <b>17</b>           | 20.000,00              | 500.000,00   | 25,00                              | 22,50                  | 0,95    | 0,95     | 0,95     | 19,29                       |                             |
| <b>18</b>           | 20.000,00              | 1.700.000,00 | 85,00                              | 76,50                  | 1,00    | 0,95     | 0,95     | 69,04                       |                             |
| SOMATÓRIA ELEMENTOS |                        |              |                                    |                        |         |          |          | 362,35                      | 201,46                      |
| VALOR MAXIMO        |                        |              |                                    |                        |         |          |          | 8                           | 5                           |
| VALOR MINIMO        |                        |              |                                    |                        |         |          |          | 45,29                       | 40,29                       |
|                     |                        |              |                                    |                        |         |          |          | 63,41                       | 56,41                       |
|                     |                        |              |                                    |                        |         |          |          | 27,18                       | 24,18                       |

HOMOGENEIZAÇÃO

#### XIV f - REPRESENTAÇÃO GRAFICA



#### XIV g - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Como referência para elementos mínimos aceitos - Adotado Grau II, onde mínimo de elementos aceitos são 5 amostras.

**ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ**  
**PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8**

## **XV – AVALIAÇÃO DO BEM ATINGIDO**

### **XV a – LOTE**

Área - 38.427,32 m<sup>2</sup>  
 Valor unitário R\$ 40,29 / m<sup>2</sup>  
 Valor total R\$ 1.548.236,72

### **XV b – EDIFICAÇÕES NO IMÓVEL AVALIANDO**

Foi constatada a presença de 3 edificações:

- Casa sede;
- Barracão;
- Casa colono.

Os detalhes das edificações são mostrados abaixo:

| EDIFICAÇÃO  | ÁREA           | IDADE | PADRÃO  | CONSERVAÇÃO | EDIFICAÇÃO        |
|-------------|----------------|-------|---------|-------------|-------------------|
|             | m <sup>2</sup> | lc    |         |             | R\$               |
| CASA SEDE   | 215,36         | 15    | Simples | Regular     | 362.869,91        |
| BARRACAO    | 136,22         | 15    | Simples | Regular     | 152.699,18        |
| CASA COLONO | 36,7           | 15    | Rustico | Regular     | 23.799,87         |
| TOTAL       |                |       |         |             | <b>539.368,97</b> |

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

**XV c – CULTURA DE EUCALIPTO**

Restou constatado que não existe cultura de 1000 pés de eucalipto relatada no Registro de Imoveis e que consta na descrição como um fator de valorização do bem.

**XV d – VALOR TOTAL**

|             |                         |
|-------------|-------------------------|
| Lote        | R\$ 1.548.236,72        |
| Edificações | R\$ <u>539.368,97</u>   |
| Total       | <b>R\$ 2.087.605,69</b> |

**Dois milhões, oitenta e sete mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e nove cts.**

## XVI – QUESITOS PELAS PARTES

### XVI a - QUESITOS DO EXEQUENTE

1. Queira o Sr. Perito indicar a idade do imóvel;

**R – O Registro do imóvel mostra a primeira intervenção em 23/julho/2004. Idade estimada das edificações: 15 anos.**

2. Queira indicar o padrão de construção, descrevendo-a;

**R – Ver Item XV – AVALIAÇÃO DO BEM ATINGIDO (XV b – EDIFICAÇÕES NO IMÓVEL AVALIANDO).**

3. Informe o estado de conservação da construção;

**R – Estado de conservação considerados: REGULAR.**

4. Queira o Sr. Perito indicar se existe algum vício de construção, estrutural ou não;

**R – Prejudicada. Não foi realizada visita “in loco”.**

5. Queira o Sr. Perito indicar as facilidades públicas no entorno do imóvel;

**R – Ver Parágrafo XI - O ENTORNO**

6. Apresente o l. Perito anúncios de imóveis da mesma idade e de condições de conservação semelhantes para adoção do “método comparativo de dados de mercado”;

**R - Ver Parágrafo XIV a -AMOSTRAS SELECIONADAS**

7. Queira Sr. Perito especificar a avaliação de acordo com NBR 14563;

**R - Ver Parágrafo XII - AVALIAÇÃO**

8. Queira o Sr. Perito considerar em sua análise a situação do mercado, através de indicação dos fatores "nível de oferta", "nível de demanda", "absorção" e "desempenho do mercado";

**R – Fatores não considerados no trabalho de avaliação do imóvel avaliando. Não interferem e nem alteram o valor final apresentado.**

9. Indique o Sr. Perito qual o "fator de comercialização", esclarecendo sobre o que se trata tal fator;

**R – Fator de comercialização: “Razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um)”.**

**Referido fator significa a somatória de TODOS os custos diretos além dos custos inerentes à comercialização do imóvel incluídos aí, custos financeiros, lucro e custos de comercialização, o que não é o caso.**

**Não afeta o valor apresentado no Laudo Pericial.**

10. Diferencie o Sr. Perito o "fator de comercialização" da Autorização legal para venda do imóvel em até 50% (cinquenta por cento) do valor final da avaliação;

**R – O valor calculado no presente Laudo de Avaliação é de R\$ 2.087.605,69. Autorização legal não é escopo do presente trabalho.**

## **XVI b - QUESITOS DO EXECUTADO**

O EXECUTADO não apresentou quesitos.

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## **XVII - CONCLUSÃO**

A análise dos resultados encontrados pelas metodologias correntes e ainda considerando que a precificação dos imóveis, guarda estabilidade dado o número de ofertas, especialmente levando-se em conta que o mercado está ofertante, revela que os dados obtidos são consistentes e confiáveis.

Num mercado de oferta, como é o caso, existe uma tendência natural de manutenção dos valores pesquisados.

O valor calculado para os terrenos da pesquisa reflete a situação para o mês de **dezembro/2021**.

O valor a ser considerado para o terreno e as benfeitorias é de:

**R\$ 2.087.605,69**

**Dois milhões, oitenta e sete mil, seiscentos e cinco reais e sessenta e nove cts.**

ENGº JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

Assim, trazendo o que lhe competia, este Perito coloca-se a inteira disposição de VOSSA EXCELÊNCIA para se fazer claro se não o fez na explanação acima.

Campinas, 04 / janeiro / 2022



---

Engº José D'Arc Schmied Lintz  
C.R.E.A. 060.036.785 / 8  
Perito Judicial

OBS: O presente trabalho é composto de 59 folhas, incluindo:

ANEXO 1 - DOCUMENTO

- MATRÍCULA 86.005 – REGISTRO GERAL
- 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAI

REGISTROS FOTOGRAFICOS

- FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO
- EDIFICAÇÕES NO IMOVEL AVALIANDO

ENG° JOSÉ D´ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## ANEXO 1 - DOCUMENTO

- MATRÍCULA 86.005 – REGISTRO GERAL
- 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE JUNDIAI

## ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

74

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula **86.005** Folia **01**

**1.º** OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 23 de Julho de 2004

**IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS** situada no Bairro Champirra, nesta cidade e comarca, com 38.949,60 metros quadrados, contendo uma casa sede, um barracão, uma casa para colono e 1.000 pés de eucaliptos, com as seguintes medidas e confrontações: inicia no ponto "E" localizado na cerca do DER limite da faixa da Estrada Estadual Jundiaí-Itatiba; daí, segue em reta pela linha divisória, com rumo 80° 49' SW uma distância de setenta e oito metros e quarenta centímetros (78,40m.), confrontando com a área de Orivaldo Zomignani e sua mulher até o ponto "D"; daí deflete ligeiramente a direita e segue em reta pela referida linha divisória com rumo 81° 54' SW uma distância de cento e cinquenta e três metros e vinte e quatro centímetros (153,24m.) confrontando com a propriedade de Orivaldo Zomignani, até o ponto "C"; daí deflete a direita e segue em reta pela linha divisória com rumo 17° 08' NE uma distância de setenta e cinco metros e trinta e dois centímetros (75,32m.) confrontando com irmãos Melato até o ponto "F"; daí deflete a esquerda e segue em reta pela linha divisória, com rumo 8° 54' SE uma distância de vinte e dois metros e oitenta e sete centímetros (22,87m.) confrontando com irmãos Melato, até o ponto "G"; aí deflete a direita e segue em reta pela linha divisória com rumo de 25° e 24' NE uma distância de dezesseis metros e cinquenta centímetros (16,50m.) confrontando com irmãos Melato até o ponto "H"; aí deflete a esquerda e segue em reta, pela linha divisória com rumo 12° 48' NW uma distância de vinte metros e vinte e oito centímetros (20,28m.) confrontando com irmãos Melato até o ponto "I"; aí deflete a esquerda e segue em reta pela linha divisória com rumo 45° 04' NW uma distância de sete metros e noventa e três centímetros (7,93m.) confrontando com irmãos Melato até o ponto "J"; aí deflete novamente a esquerda e segue em reta pela linha divisória com rumo 88° 29' NW uma distância de trinta e quatro metros e setenta e cinco centímetros (34,75m.) confrontando ainda com irmãos Melato até o ponto "K"; aí deflete a direita e segue em reta pela linha divisória com rumo de 31° 27' NW uma distância de oitenta e um metros e trinta e dois centímetros (81,32m.) confrontando com Dr. Caio Damásio, até o ponto "L"; deste ponto localizado na divisa com Dr. Caio Damásio, segue em linha irregular, acompanhando a cerca divisória, uma distância de cento e setenta e quatro metros (174,00m.) confrontando com Dr. Caio Damásio, até o ponto "N"; aí deflete a direita e segue em reta pela linha divisória uma distância de cinco metros (5,00m.) Orivaldo Zomignani até o ponto "O"; aí deflete a direita e segue em reta pela linha divisória uma distância de cento e setenta e quatro metros (174,00m.) confrontando com Orivaldo Zomignani, até o ponto "P"; daí deflete a esquerda em reta pela linha divisória com rumo 86° 20' 20" SE uma distância de duzentos e setenta e sete metros e trinta e quatro centímetros (277,34m.) confrontando Orivaldo Zomignani, até o ponto "M"; daí deflete a direita e segue acompanhando a cerca do DER limite da faixa da Estrada Estadual Jundiaí-Itatiba, numa distância de cento e cinquenta e dois metros e quarenta e oito centímetros (152,48m.), até o ponto "E" inicial desta descrição.

**CADASTRADO NO INCRA** - sob n.º 6330540065804, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em trinta (30) de dezembro de dois mil e dois (2002), Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n.º 05002415020, referente ao exercício de 2000/2001/2002; com a denominação Sítio São Pedro I, localizado na Estrada Constanção Cintra nesta cidade, forma de detenção: proprietário ou possessor individual; módulo rural 0,0ha.; números módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0ha.; números módulos fiscais 0,38; FMP, 0,0ha.; classificação do imóvel rural: minifúndio; área total 3,8ha.; área registrada 3,8ha.; área de posse 0,0ha..

**PROPRIETÁRIOS** - OMAIR ZOMIGNANI e sua mulher FLORA ELYS BIANCHI ZOMIGNANI, ele diretor de empresa, CPF. n.º 014.985.848, ela assistente social, CPF. n.º 207.307.488, brasileiros, domiciliados nesta cidade, na Rua Anchieta, n.º 144.

**REGISTRO ANTERIOR** - Transcrição n.º 103.645, folhas 238 do Livro n.º 3-CP, feita em 08 de agosto de 1974.

O Substituto do Oficial,

**Av.1** - Em 23 de julho de 2004.  
Pelas cópias autênticas das Cédulas de Identidade fornecidas pela Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo e dos Cadastros de Pessoas Físicas fornecidos pela Secretaria da - segue no verso -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br - Visualizado em: 16/2/2018 9:54:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE D ARC SCHMIED LINTZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/01/2022 às 21:09, sob o número WJAI22700010477. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001273-50.2017.8.26.0309 e código 52ivrQUw.

## ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

12.75

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

matrícula **88.005**      folha **01**

Registro Federal - Ministério da Fazenda, Prenotadas nesta Serventia em vinte e dois (22) de junho de dois mil e quatro (2004), sob n.º 207.785, consta que OMAIR ZOMIGNANI também conhecido por OMAYR ZOMIGNANI é portador do RG. n.º 1.196.587-SSP/SP, e inscrito no CPF. n.º 014.985.848-53 e sua mulher FLORA ELYS BIANCHI ZOMIGNANI é portadora do RG. n.º 3.098.890-SSP/SP, e inscrita no CPF. n.º 207.307.488-04. Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michele Ernandes Castellon. A Escrevente Autorizada (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

**R.2:-** Em 23 de julho de 2004.

Pelo instrumento particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social, firmado nesta cidade, aos trinta e um (31) de março de dois mil e quatro (2004), devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 291.344/04-5, em nove (09) de junho de dois mil e quatro (2004), Prenotado nesta Serventia em vinte e dois (22) de junho de dois mil e quatro (2004), sob n.º 207.785, os proprietários OMAIR ZOMIGNANI também conhecido por OMAYR ZOMIGNANI, brasileiro, advogado, portador do RG. n.º 1.196.587-SSP/SP, inscrito no CPF. n.º 014.985.848-53 e sua mulher FLORA ELYS BIANCHI ZOMIGNANI, brasileira, assistente social, portadora do RG. n.º 3.098.890-SSP/SP, inscrita no CPF. n.º 207.307.488-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n.º 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Major Gustavo Storch n.º 250, apto. 81, Parque do Colégio, transmitiram a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, a **ZOMIGNANI & BIANCHI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA.**, com sede nesta cidade, na Rua Major Gustavo Storch, n.º 250, apto 81, Parque do Colégio, CEP 13.209-080, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 04.886.680/0001-81, pelo valor de cento e um mil reais (R\$ 101.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e três (2003), de cento e cinquenta mil reais (R\$ 150.000,00). Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michele Ernandes Castellon. A Escrevente Autorizada (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

**Av.3:-** Em 14 de janeiro de 2010.

Pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n.º 633.054.006.580-4, referente ao exercício de 2003/2004/2005, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em sete (07) de dezembro de dois mil e cinco (2005), Prenotado nesta Serventia aos dezesseis (16) de dezembro de dois mil e nove (2009), sob n.º 275.821, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** no INCRA sob n.º 02533553058, com a denominação Sítio São Pedro I, localizada na Estrada Constancio Cintra, nesta cidade, módulo rural 0,0ha.; números módulos rurais 0,00ha.; módulo fiscal 10,0ha.; números módulos fiscais 0,3800; FMP, 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: minifúndio; área total 3,8000ha.; área registrada 3,8000ha.; área de posse 0,0000ha. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Bruno Roger de Souza e digitado por Elaine Cristina Souza. O Escrevente Autorizado (BRUNO ROGER DE SOUZA).

**R.4:-** Em 14 de janeiro de 2010.

Pela escritura datada de dezoito (18) de dezembro de dois mil e nove (2009), de Notas do Primeiro Tabelionato local, Livro n.º 843, folhas 337/340, Prenotadas nesta Serventia sob n.º 275.821, em dezesseis (16) de dezembro de dois mil e nove (2009), a proprietária ZOMIGNANI & BIANCHI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, já qualificada, transmitiu por **VENDA** do imóvel objeto da presente matrícula, a **BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO**, brasileiro, divorciado, industrial, portador do RG. n.º 187.606-SSP-RQ, inscrito no CPF. n.º 474.468.462-91, residente e domiciliado na Rua Danilo Mozeli n.º 86, Quinta das Laranjeiras, nesta cidade, pelo valor de duzentos e cinquenta mil reais (R\$ 250.000,00) com o valor venal atualizado para o exercício de dois mil e nove (2009) de cento e cinquenta mil reais (R\$ 150.000,00) para uma área de 3,8ha, sendo que a presente venda é feita com **CLAUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA**, conforme dispostos nos artigos 121, 122, 125, 127, 128, 474, 475 e 1.359 do Código Civil Brasileiro, sendo que o não pagamento de qualquer das referidas parcelas até a data de seu vencimento, acarretará o destacamento do negócio, ficando, porém, facultado aos outorgantes, no caso de inadimplemento dos compradores, dentro do prazo de dez (10) dias contados do vencimento da parcela, exigir o cumprimento da presente, dando por vencido antecipadamente o total em débito o qual será desde logo exigível, acrescido de multa de dois por cento (02%), juro de hum por cento (1%) ao mês e da correção monetária, que no caso couber, e as demais cominações cabíveis a espécie, além das custas judiciais e extrajudiciais, honorários de advogados e demais despesas legais a final verificadas, na forma constante do título, ficando a referida dívida no valor de duzentos e cinquenta mil reais (R\$ 250.000,00) a ser paga através de duas

- segue as fls. 02 -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/02/2018 9:54:15

documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2018 às 10:23, sob o número WJA15700000003

## ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 86.005

folha 02

10

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

Jundiaí, 14 de janeiro de 2010

(02) parcelas iguais, mensais e sucessivas, sendo o valor de cento e vinte e cinco mil reais (R\$ 125.000,00), vencíveis em (06) de janeiro de dois mil e dez (2010) e a última parcela no dia seis (06) de fevereiro de dois mil e dez (2010), respectivamente, parcelas essas serão pagas, através de depósito bancário. Título qualificado por Bruno Roger de Souza e digitado por Elaine Cristina Souza. O Escrevente Autorizado, Bruno Roger de Souza (BRUNO ROGER DE SOUZA).

**Av. 5:** Em 22 de março de 2010.  
Pelo ~~certificado~~ de qualificação firmado nesta cidade, aos dez (10) de fevereiro de dois mil e dez (2010), pela vendadora ZOMIGHIANI & BIANCHI ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA., já qualificada, no valor de duzentas e cinquenta mil reais (R\$ 250.000,00). Prenotado sob n.º 277.917 nesta Serventia em dezoito (18) de fevereiro de dois mil e dez (2010), fica a cláusula resolutiva constante do Registro n.º 4, desta matrícula, **CANCELADA**. Título qualificado e digitado por Bruno Roger de Souza. O Escrevente Autorizado, Bruno Roger de Souza (BRUNO ROGER DE SOUZA).

**Av. 6:** Em 20 de dezembro de 2010.  
Pelo Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR n.º 04449567093, referente ao exercício de 2006/2007/2008/2009, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, em quatorze (14) de dezembro de dois mil e nove (2009), Prenotado nesta Serventia em primeiro (1º) de dezembro de dois mil e dez (2010), sob n.º 288.190, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** no INCRA sob n.º 632.054.006.580-4, com a denominação Sítio São Pedro I, localizada na Estrada Constância Cintra, nesta cidade; módulo rural 0,0000ha.; números módulos rurais 0,00; módulo fiscal 10,0000ha.; números módulos fiscais 0,3800; FMP, 2,0000ha.; classificação do imóvel rural: minifúndio; área total 3,8000ha.; área registrada 3,8000ha.; área de posse 0,0000ha. Alto isento de encargamentos. Título qualificado e digitado por Murilo Hákim Pimenta. O Escrevente Autorizado, Murilo Hákim Pimenta (MURILO HÁKIME PIMENTA).

**R. 7:** Em 20 de dezembro de 2010.  
Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 00330040320000456990 e aditivo, ambos emitidos nesta cidade, aos trinta (30) de novembro de dois mil e dez (2010). Prenotados nesta Serventia, em primeiro (1º) de dezembro de dois mil e dez (2010), sob n.º 288.190, o proprietário BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO, inscrito no CPF sob n.º 474.468.462-9, deu em **HIPOTECA** de primeiro grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, em favor do **BANCO SANTADER (BRASIL) S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Amador Bueno n.º 474, inscrito no CNPJ/MF, sob n.º 90.400.888/0001-42, para garantia da dívida constituída do valor de setecentos e oitenta e quatro mil reais (R\$ 784.000,00), a ser paga através de quarenta e oito (48) parcelas, no valor de vinte e três mil, seiscentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos (R\$ 23.670,85) com vencimento da primeira parcela aos cinco (05) de janeiro de dois mil e onze (2011) e a última aos cinco (05) de dezembro de dois mil e quatorze (2014), à taxa de juros efetiva de 1,50% ao mês e 19,56% ao ano, para fins do Artigo 1.484 do Código Civil Brasileiro, as partes atribuem ao imóvel dado em garantia o valor de setecentos e oitenta e quatro mil reais (R\$ 784.000,00), ficando uma via não negociável arquivada nesta Serventia. Título qualificado e digitado por Murilo Hákim Pimenta. O Escrevente Autorizado, Murilo Hákim Pimenta (MURILO HÁKIME PIMENTA).

**Av. 8:** Em 14 de abril de 2014.  
Em cumprimento ao Ofício 171/2014RFB/GAB/DRF/JUN expedido em primeiro (1º) de abril de dois mil e quatorze (2014), pela Delegacia da Receita Federal em Jundiaí-SP - Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, Prenotado nesta Serventia aos oito (08) de abril de dois mil e quatorze (2014) sob n.º 339.408, procede-se a esta averbação para, nos termos do Artigo 64, § 5º da Lei Federal n.º 9.532/97, consignar o **ARROLAMENTO** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir o pagamento de dívida para com a SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, conforme Processo n.º 19311.72004/2014-99, em face de BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO, inscrito no CPF nº 474.468.462-91. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, Vanessa Passoni Camargo (VANESSA PASSONI CAMARGO).

**Av. 9:** Em 26 de novembro de 2016.

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em 16/2/2018 9:54:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2018 às 10:23, sob o número WJAJ18702000603. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001273-50.2017.8.26.0309 e código 20306107.

# ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ

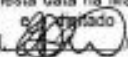
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

p. 77

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
**86.005**

folha  
**02**

Pela Carta de Sentença, subscrita aos vinte e dois (22) de junho de dois mil e dezesseis (2016) pela Escrivã e assinada pelo MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública desta cidade e comarca, expedida nos autos de DESAPROPRIAÇÃO - DESAPROPRIAÇÃO POR UTILIDADE PÚBLICA/DIL 3.365/1941 - Processo n.º 0003522-30.2013.8.26.0309, que a CONCESSIONÁRIA ROTA DAS BANDEIRAS S/A move contra BENEDITO CHAVES DE ALCANTARA FILHO, homologado por sentença datada de treze (13) de março de dois mil e quatorze (2014), transitada em julgado, aditada aos vinte e sete (27) de outubro de dois mil e dezesseis (2016). Prenotada nesta Serventia em vinte e um (21) de novembro de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 378.434, foi uma **área correspondente a 522,28 metros quadrados** do imóvel objeto da presente matrícula, **decretada de utilidade pública**, conforme Decreto n.º 58.612 de vinte e oito (28) de novembro de dois mil e doze (2012), devidamente publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo aos vinte e nove (29) de novembro de dois mil e doze (2012), necessária às obras de duplicação entre o Km 66+500m ao Km 81+700m, marginais entre o Km 77+400m ao Km 81+000m, pista direita e marginais entre o Km 77+400m ao Km 81+000m, pista esquerda da Rodovia Engenheiro Constantino Cintra, SP-360, Municípios e Comarcas de Jundiaí e Itatiba, **DESAPROPRIADA** pelo DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM - DER com sede na Avenida do Estado, n.º 777, 3º andar, Bairro Ponte Pequena, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, CEP nº 01.107-000, inscrita no CNPJ sob o nº 43.052.497/0001-02, conforme Registro n.º 1, feito nesta data na Matrícula n.º **157.045**, desta Serventia. Título qualificado por Erika Teresa Pereira Brolo e assinado por Fernanda Nascimento Cordeiro Santiago. A Substituta do Oficial,  (ERIKA TERESA PEREIRA BROLO).

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis [www.registradores.org.br/](http://www.registradores.org.br/) - Visualizado em 16/02/2018 9:54:15

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JORGE DONIZETI SANCHEZ, e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/02/2018 às 10:23, sob o número WJAJ122700010477. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001273-50.2017.8.26.0309 e código 26306107.

ENG° JOSÉ D´ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## REGISTRO FOTOGRAFICO

- FOTOS DO IMOVEL AVALIANDO

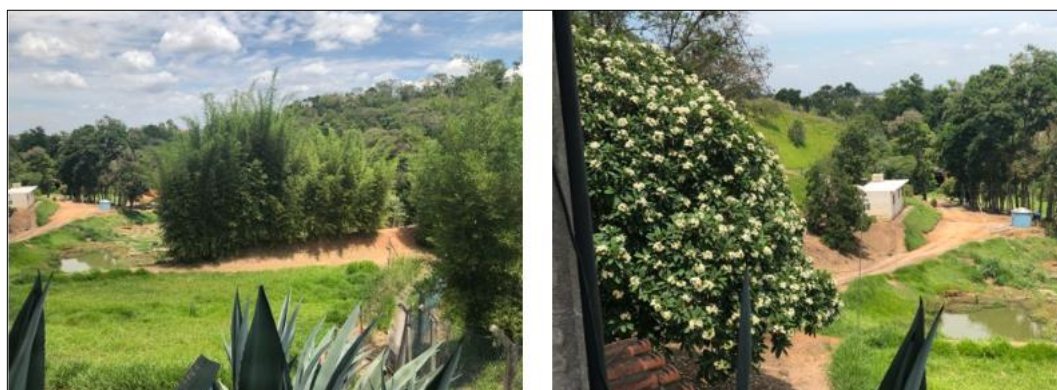
ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



ENTRADA



VISTA A PARTIR DE ENTRADA



VISTA A PARTIR DE ENTRADA

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



CASA CASEIRO

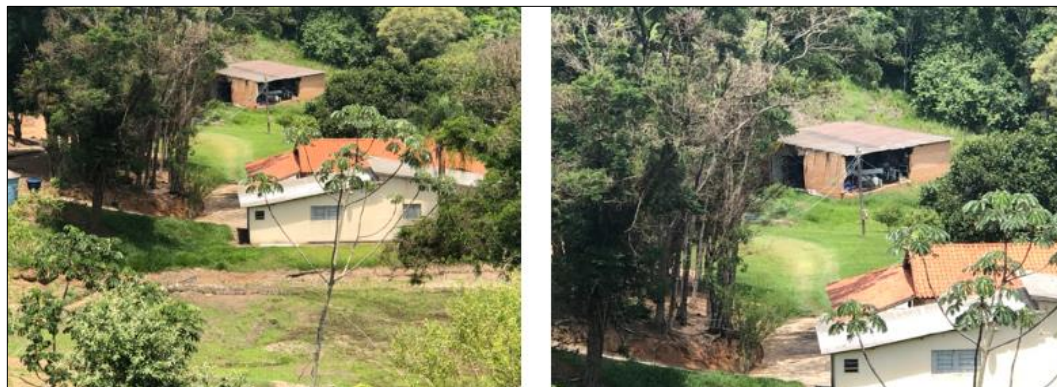


CASA CASEIRO / VISTA GERAL



CASA SEDE

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



CASA SEDE / DEPÓSITO



VISTA GERAL



CASA CASEIRO

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



CASA CASEIRO



CASA SEDE

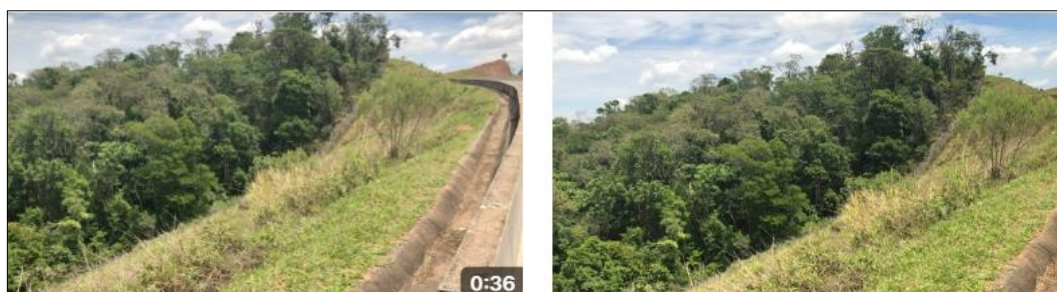


CASA SEDE

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



VIA DE ACESSO – ROD. ENG. CONSTANCIO CINTRA  
VISTA DA MATA NATURAL – MATA ATLANTICA



VIA DE ACESSO – ROD. ENG. CONSTANCIO CINTRA  
VISTA DA MATA NATURAL – MATA ATLANTICA



VISTA A PARTIR DA ROD. ENG. CONSTANCIO CINTRA

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---



VISTA A PARTIR DA ROD. ENG. CONSTANCIO CINTRA



VISTA A PARTIR DA ROD. ENG. CONSTANCIO CINTRA

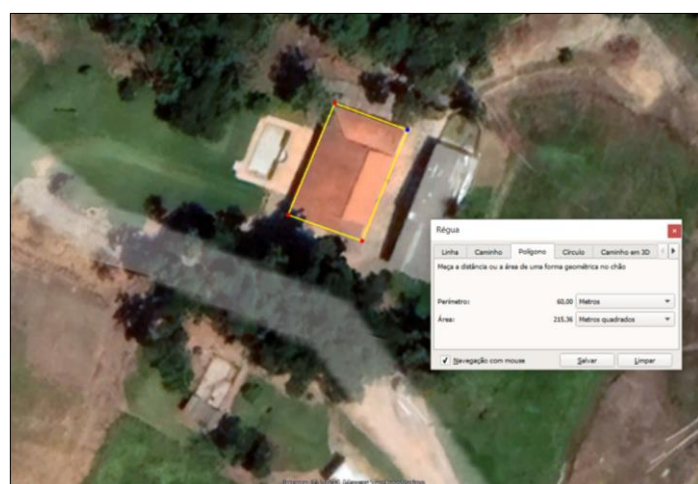
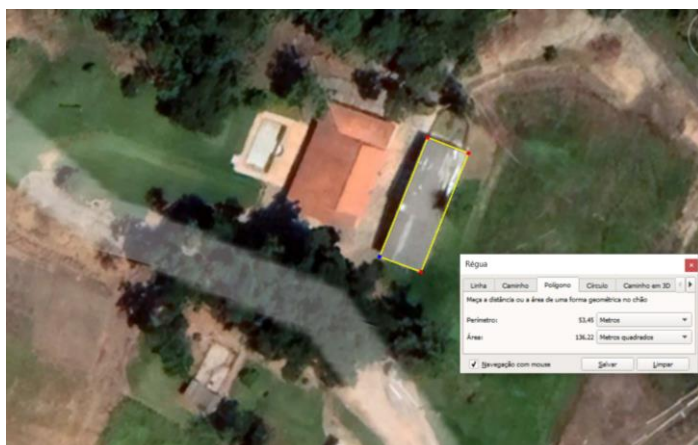
ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8

---

## REGISTRO FOTOGRAFICO

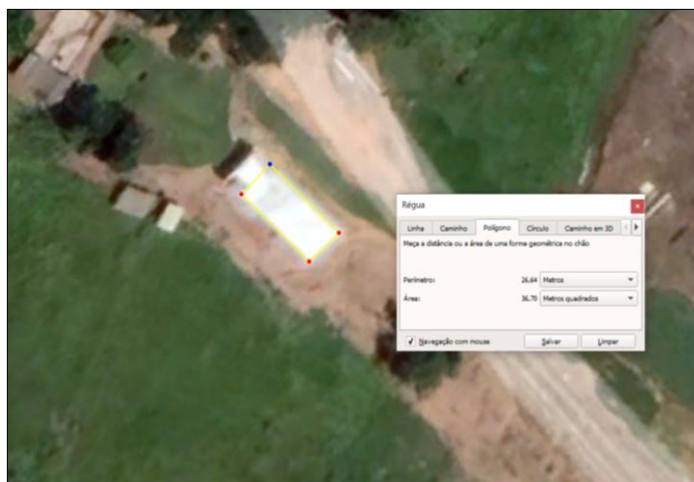
- EDIFICAÇÕES NO IMÓVEL AVALIANDO

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



CASA SEDE (215,36 m²) / BARRACÃO (136,22 m²)

ENG° JOSÉ D'ARC SCHMIED LINTZ  
PERITO ENGENHEIRO - CREA 060.036.785 / 8



CASA CASEIRO (36,70 m²)