



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

VISTA AÉREA – GERAL:



LOCAL : AVENIDA LEONOR DE OLIVEIRA N.º 259

FORUM COMARCA MAIRIPORÃ



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

VISTA AÉREA – DETALHE:



LOCAL : AVENIDA LEONOR DE OLIVEIRA N.º 259

FORUM COMARCA MAIRIPORÃ



TEMPONI
Avaliações & Perícias

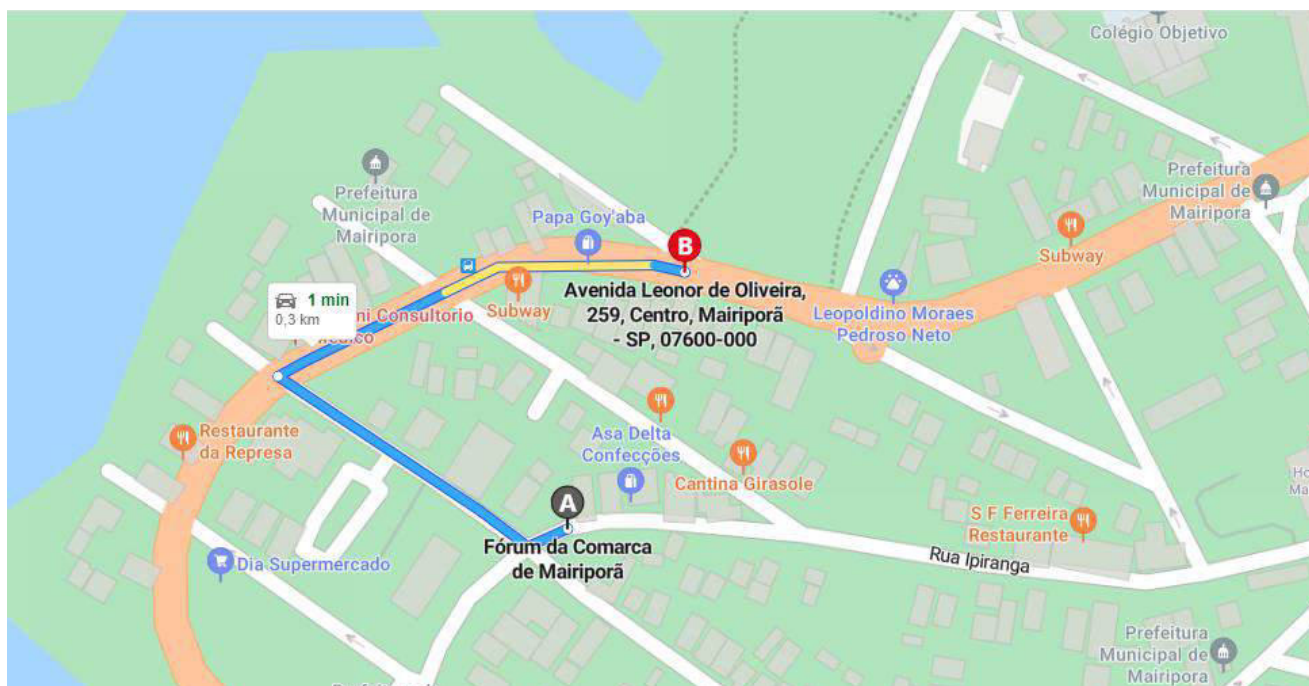
Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

II.2. – Acessibilidade e Melhoramentos :

Excelente acessibilidade, distante **0,3 Km da sede do Fórum de Mairiporã**, a saber :

A	Fórum da Comarca de Mairiporã, Rua Ipiranga 780, Mairiporã, SP, 07600-000	1 min ,0,3 km Trânsito leve
B	Avenida Leonor de Oliveira, 259, Centro, Mairiporã - SP, 07600-000	Por meio da Rua Benedito Galvão de França, SP-023 · Estradas locais



PERCURSO A PARTIR DO FORUM DE MAIRIPORÃ:

A Fórum da Comarca de Mairiporã

↑	1.	Head sudoeste em Rua Ipiranga em direção a Alameda Tibiriçá	19 m
↘	2.	Vire direita para Rua Benedito Galvão de França	0,1 km
↘	3.	Vire direita para SP-023/Avenida Leonor de Oliveira	0,2 km
	4.	Chegar no SP-023/Avenida Leonor de Oliveira a direita O último cruzamento antes do seu destino é Rua Dona Laura Barbosa Nascimento Se alcançar Rua Vereador Antônio Morelato, foi longe demais	

B Avenida Leonor de Oliveira, 259, Centro, Mairiporã - SP, 07600-000



DADA SUA EXCELENTE LOCALIZAÇÃO E ACESSIBILIDADE – CENTRO DO MUNICÍPIO, O IMÓVEL AVALIANDO POSSUI TODOS OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS CONVENCIONAIS.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848

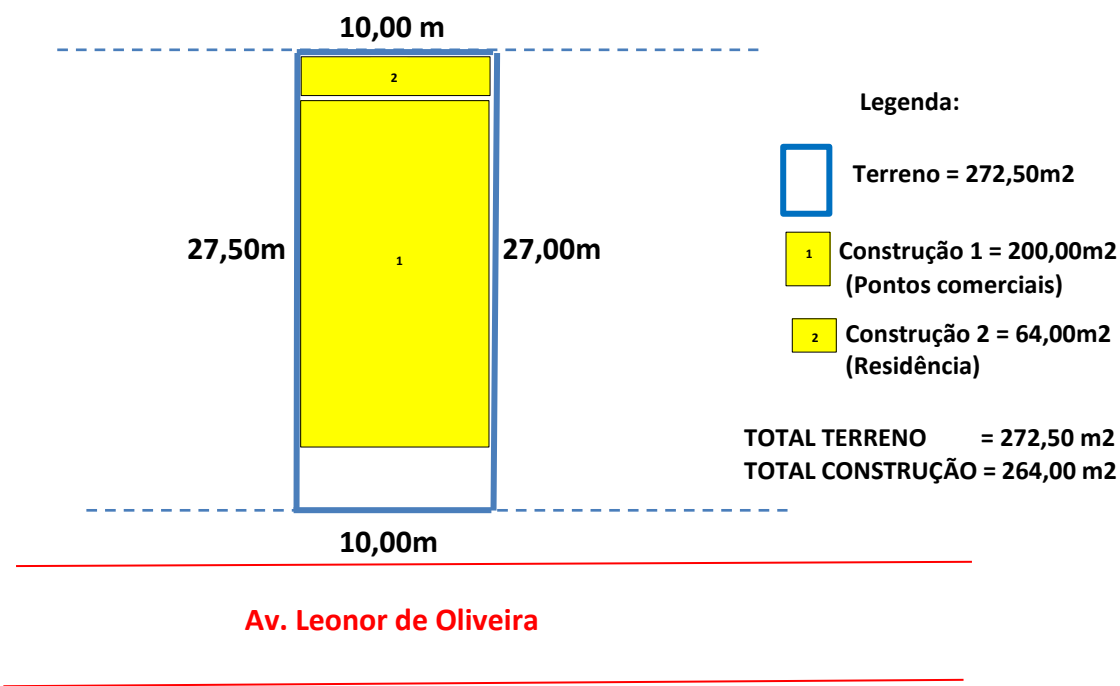
II.3. - Dimensões :

O imóvel penhorado é constituído por **1 (UM) LOTE DE TERRENO** com área de **272,50 m2**. No lote penhorado avaliando **CONSTAM BENFEITORIAS INDENIZÁVEIS**, edificações RESIDENCIAIS/COMERCIAIS de bom padrão com **ÁREA CONSTRUÍDA DE 264,00 m2**. Não existem córregos e/ou riachos nas confrontações do lote avaliando, nem matas preservadas sobre o lote.

O imóvel atualmente tem destinação comercial e residencial, estando locado pelos Requeridos proprietários à terceiros, com **2 (dois) pontos comerciais na parte frontal, sendo no 1.º pavimento 1 (um) BAR/LANCHONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação) e no 2.º pavimento 1 (uma) LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”, e ainda na parte dos fundos uma RESIDÊNCIA (pequeno sobrado).**

Conforme dados elementares da Prefeitura de Mairiporã – SP – Cadastro 02.40.08.06, da Matrícula N.º 1.400 do CRI de Mairiporã - SP e medições topográficas identificadas no **CROQUIS TOPOGRÁFICO** elaborado e abaixo reproduzido, trata-se de lote de terreno, de formato irregular, que se apresenta à análise pericial e avaliatória as seguintes dimensões notáveis:

CROQUIS TOPOGRÁFICO:



a.) **Quanto ao Memorial Descritivo do Lote :**

MEMORIAL DESCRITIVO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Eduardo Temponi, Perito Judicial, inscrita no Conselho de Peritos do Estado de São Paulo sob o nº 014.101.113-2, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003007-02.2024.8.26.0338 e código 014214113113.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

BEM IMÓVEL: UM TERRENO com frente para a AVENIDA 2, situado no local denominado JARDIM LEONO, digo, JARDIM GALRÃO, zona urbana deste município e comarca de Mairiporã, mede 10,00ms de frente para a Avenida 2, por 27,00ms pelo lado direito, de quem da Avenida olha para o terreno, por 27,50ms do lado esquerdo, confrontando do lado direito com Simão Lombardi e do esquerdo com Irineu Galrão de França, bem como nos fundos, onde mede 10,00ms, encerrando uma área de 272,50ms². Lançado na Prefeitura como Lote 6 da Quadra R e Cadastrado sob o nº 40.08.06. Matrícula do imóvel nº 1.400 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Mairiporã/SP sob nº 02.40.08.06.

ENDEREÇO: Avenida Leonor de Oliveira, nº 259, Jardim Galrão, Mairiporã/SP. CEP: 07600-231.

b.) Quanto à área total penhorada avalianda :

- ÁREA TOTAL TITULADA:- MATRÍCULA N.º 1.400	272,50 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :- 100%	272,50 m2
- ÁREA CONSTRUÍDA :	264,00 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO

II.4. – Topografia :

Topografia em perfil plano, sentido fundos.

II.5. – Zoneamento Municipal :

O local é definido como Zona Urbana.

II.6. – Restrições Ambientais :

Não constam. Construção consolidada.

II.7. – Características do solo :

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

II.8. – Titulação do lote avaliando:

O imóvel penhorado é constituído por **1 (um) lote de terreno** com área de **272,50 m2**, devidamente transcrito na **MATRÍCULA N.º 1.400 DO CRI DE MAIRIPORÃ - SP**, em nome de **ABRÃO FARAH DE LEMOS E MARIA LAURA PICOLO DE OLIVEIRA LEMOS**, conforme AV.10 :

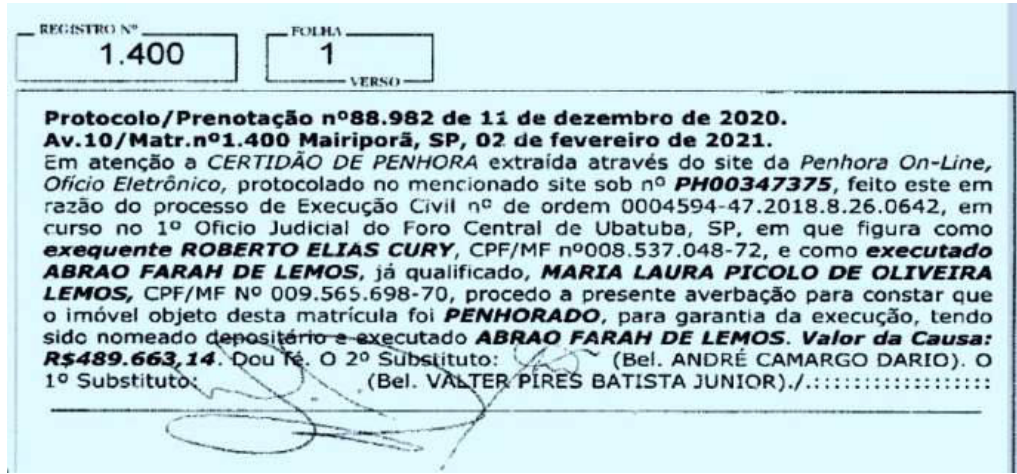
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO TEMPONI, TITULAR DO CRI Nº 1400, protocolado em 30/09/2024 às 16:07, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003667-02.2024.8.26.0638 e código 616274131.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

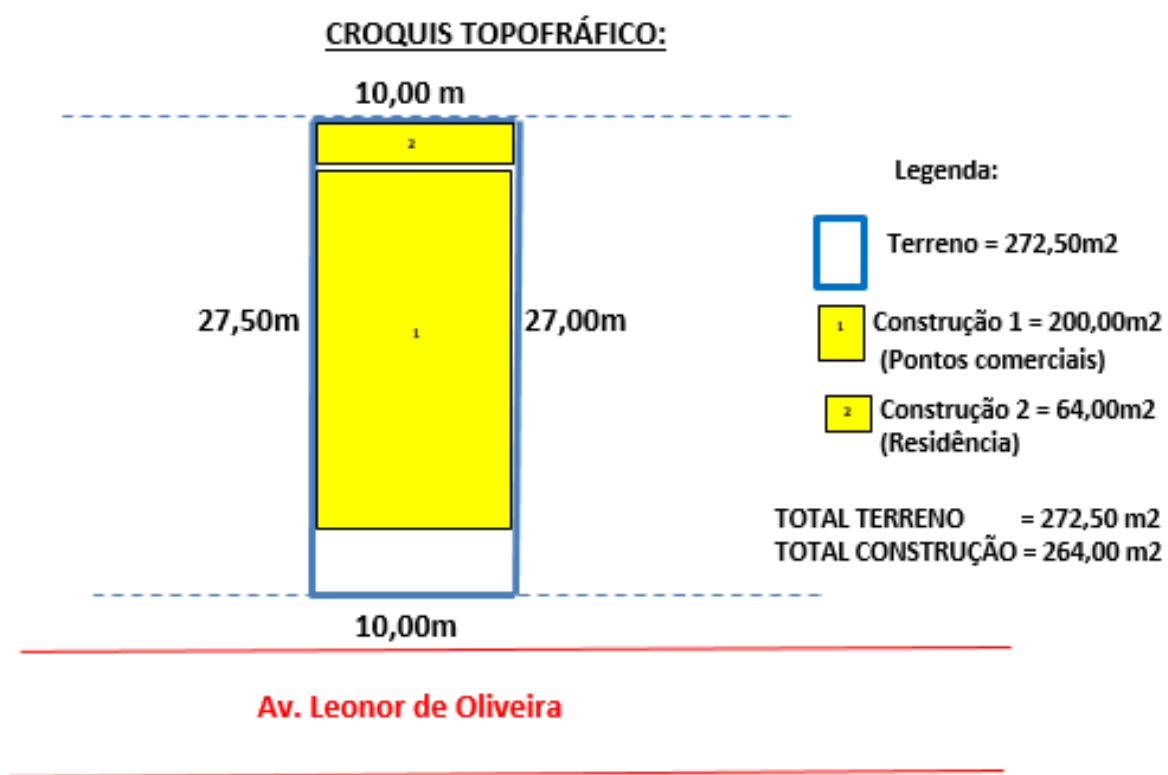
Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



II.9. - Benfeitorias :

O imóvel atualmente tem destinação mista comercial/residencial, estando locado pelos Requeridos proprietários à terceiros, com **2 (dois) pontos comerciais na parte frontal, sendo no 1.º pavimento 1 (um) BAR/LANCHONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação) e no 2.º pavimento 1 (uma) LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”, e ainda na parte dos fundos uma RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)**. Ambos com entradas independentes.

Assim, sobre o terreno, encontra-se edificações assobradadas, com **ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA EM TORNO DE 240,00m²**, vide:



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO TEMPONI, TITULAR DO OFÍCIO DE PERÍCIAS, em 30/09/2024 às 16:07, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003007-02.2024.8.26.0642 e código 614274131131.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

que conforme constatações efetuadas *in loco*, idade física estimada acima de 25 anos, podendo ser classificada como “**2.5 – Casa Padrão Médio**”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “**D**” – **Entre regular e necessitando de Reparos Simples**. As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da presente Avaliação foram assim enquadradas:

2.5 PADRÃO MÉDIO :

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos.

Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins.

Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- *Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.*
- *Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.*
- *Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.*
- *Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.*
- *Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.*
- *Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.*



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

II.9. – Memorial fotográfico :

As características do imóvel:- terreno, partes construtivas e acabamentos, objeto da presente Avaliação são assim ilustradas:



Vista da Av. Leonor de Oliveira – frontal ao imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848



Vistas da Av. Leonor de Oliveira – frontal ao imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas da Av. Leonor de Oliveira – frontal ao imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas da Av. Leonor de Oliveira – frontal ao imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do 1.º pavimento BAR/LANCHONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do 1.º pavimento BAR/LANÇONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



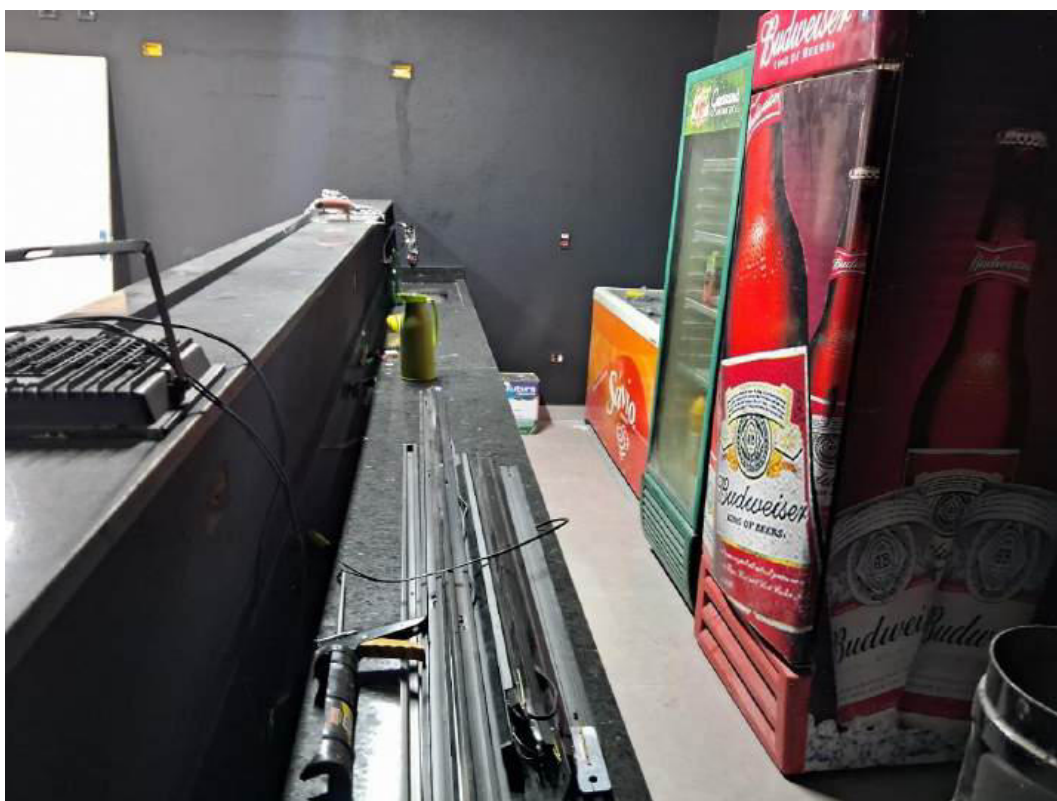
Vistas do 1.º pavimento BAR/LANÇONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



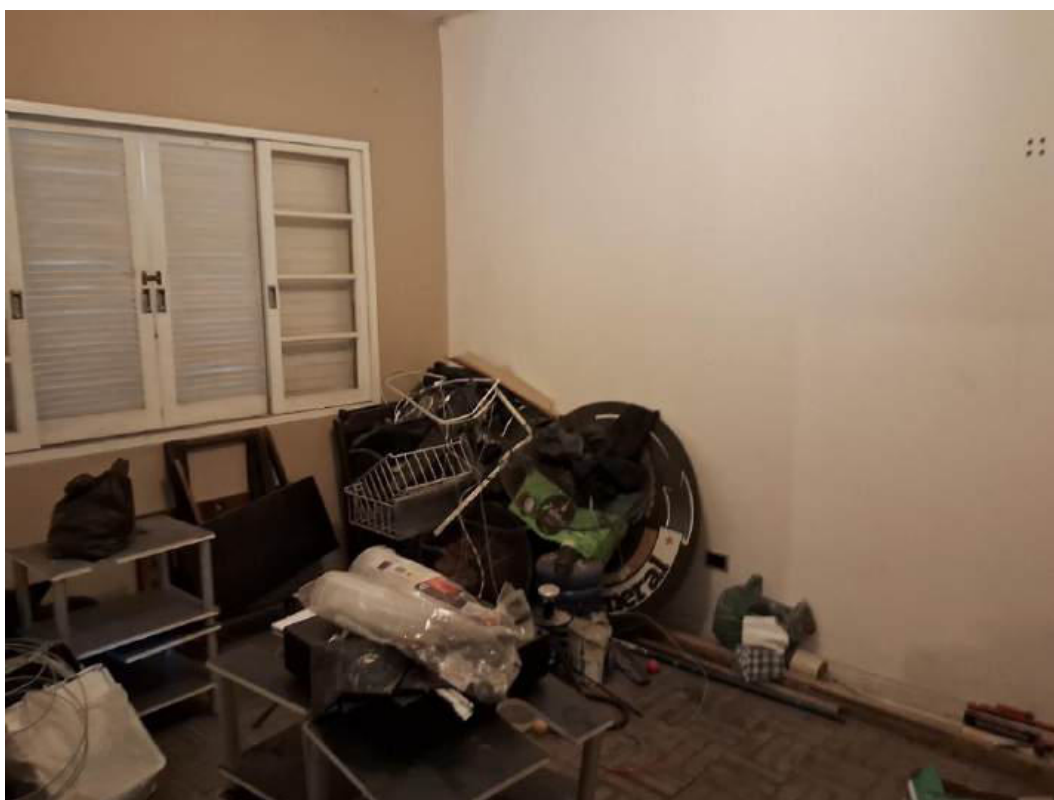
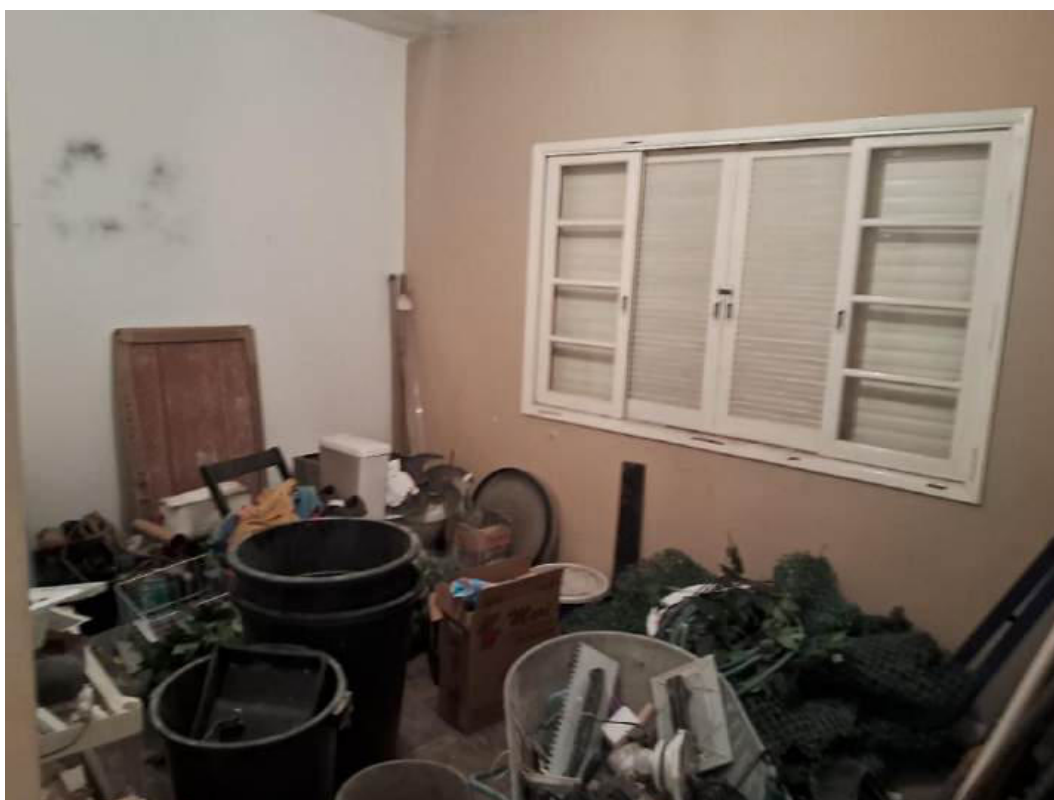
Vistas do 1.º pavimento BAR/LANÇONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



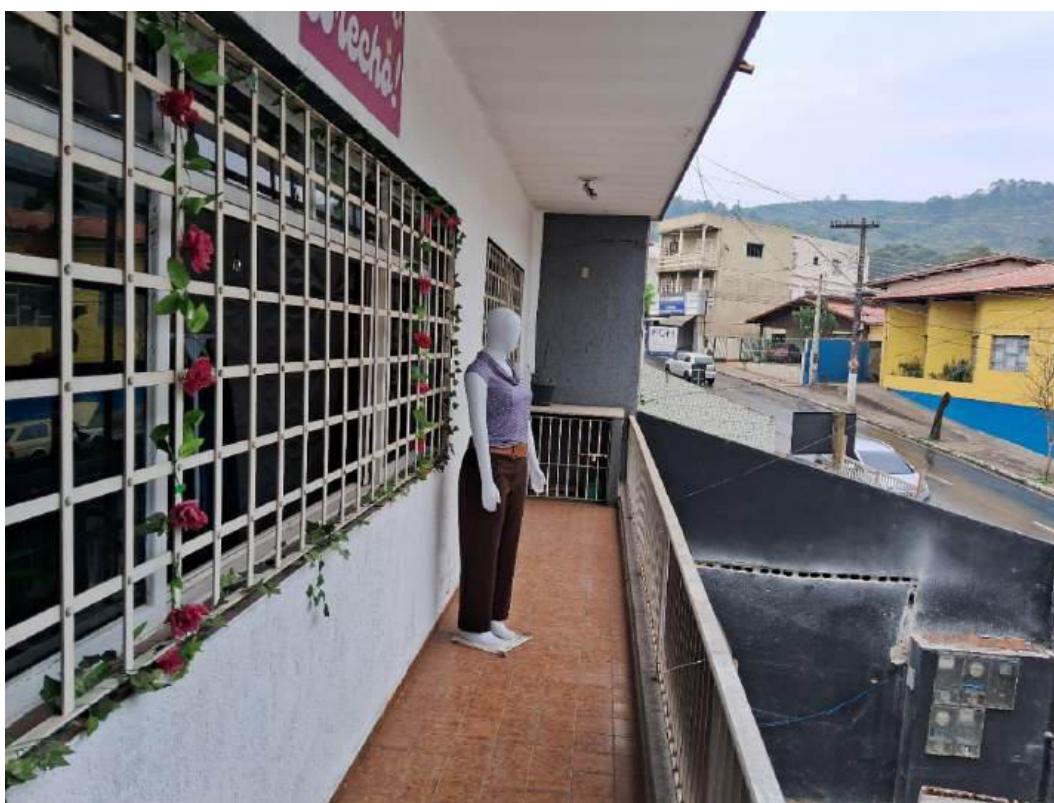
Vistas do 1.º pavimento BAR/LANÇONETE – “BAR DO GERENTE” (em reformas/adaptação)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



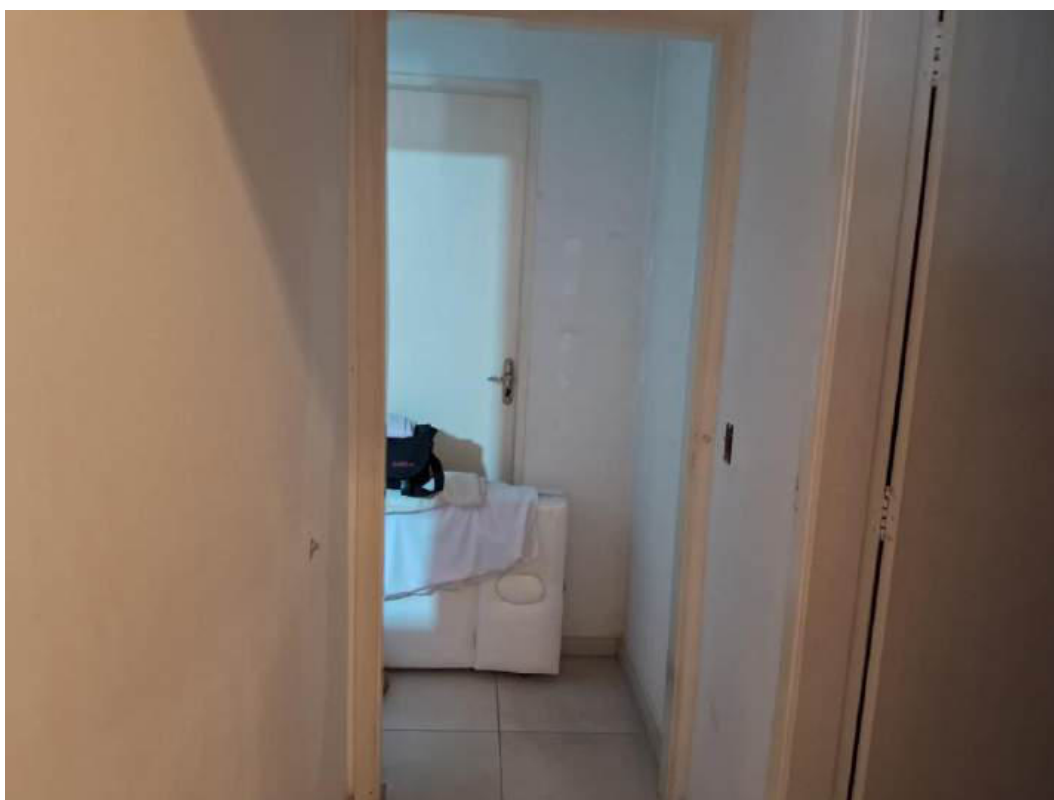
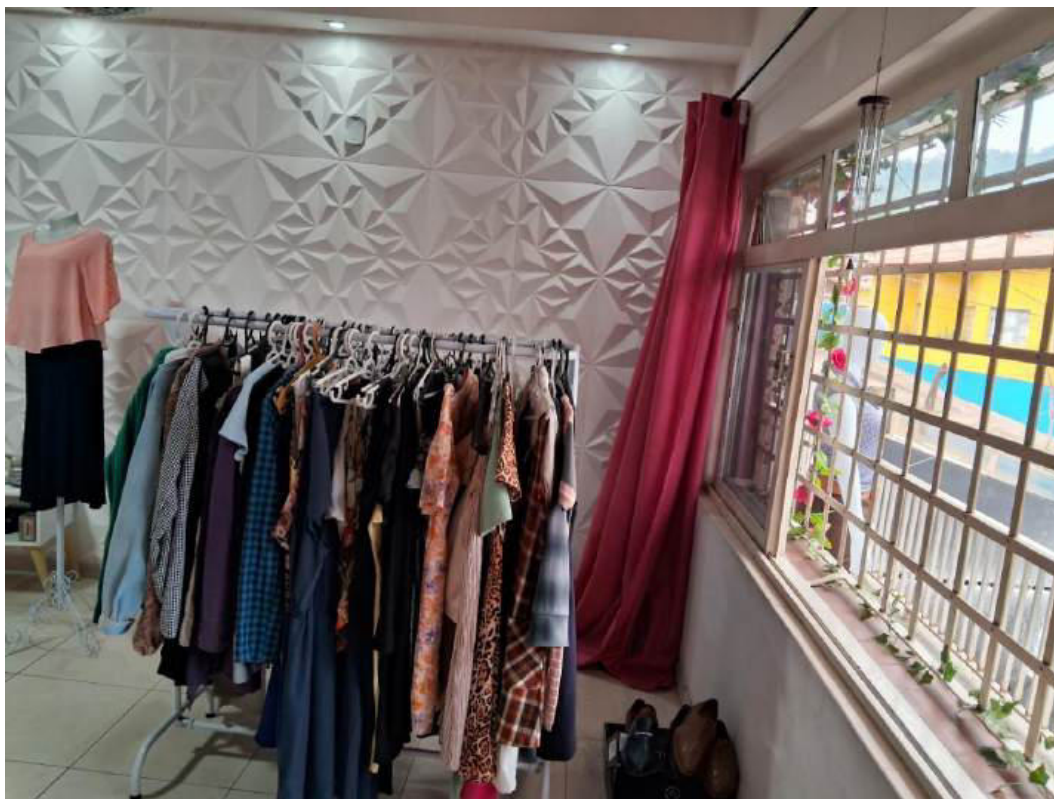
Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



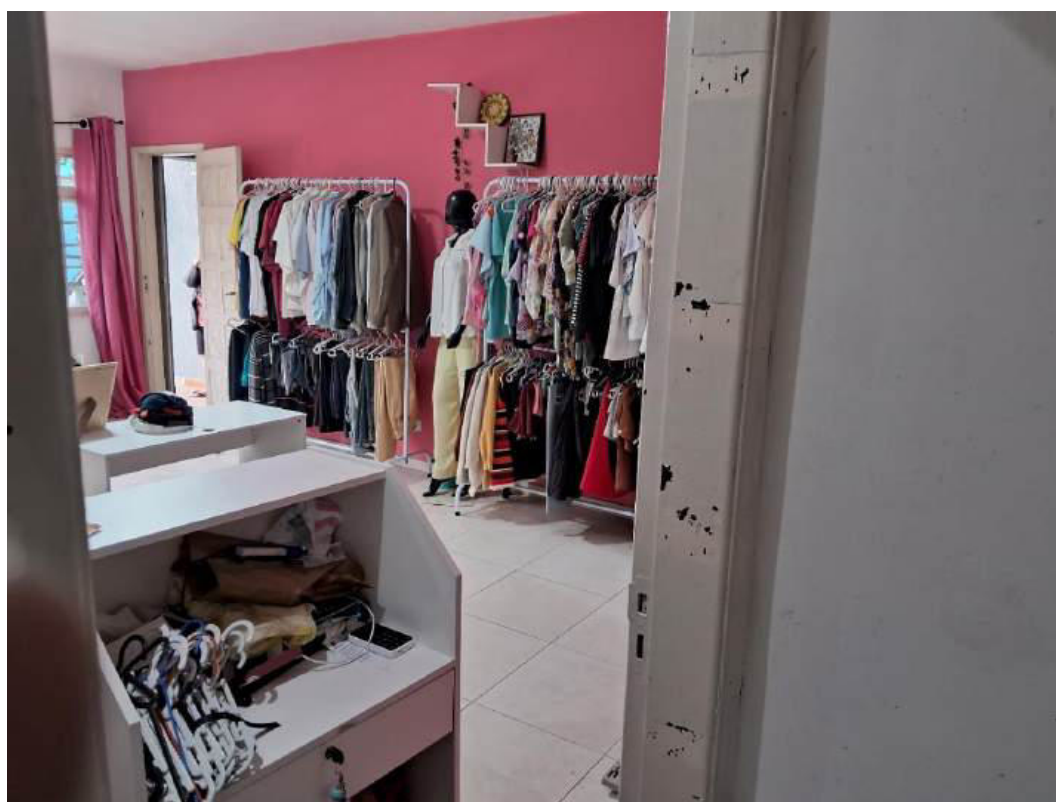
Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



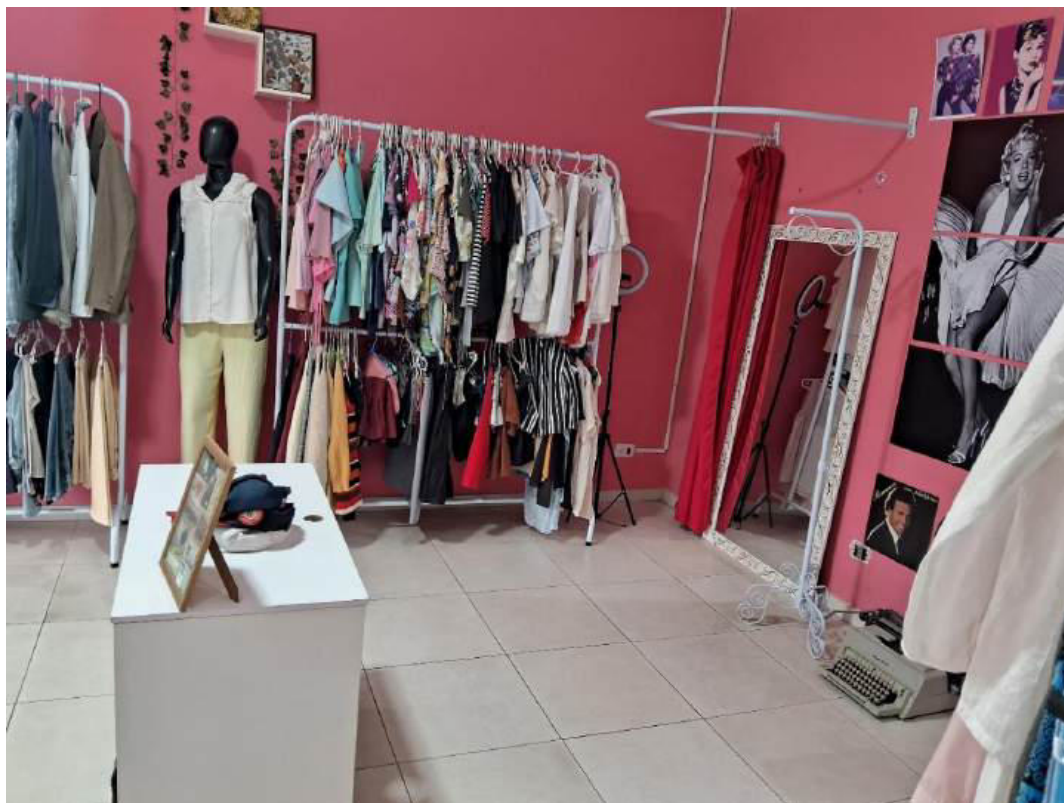
Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



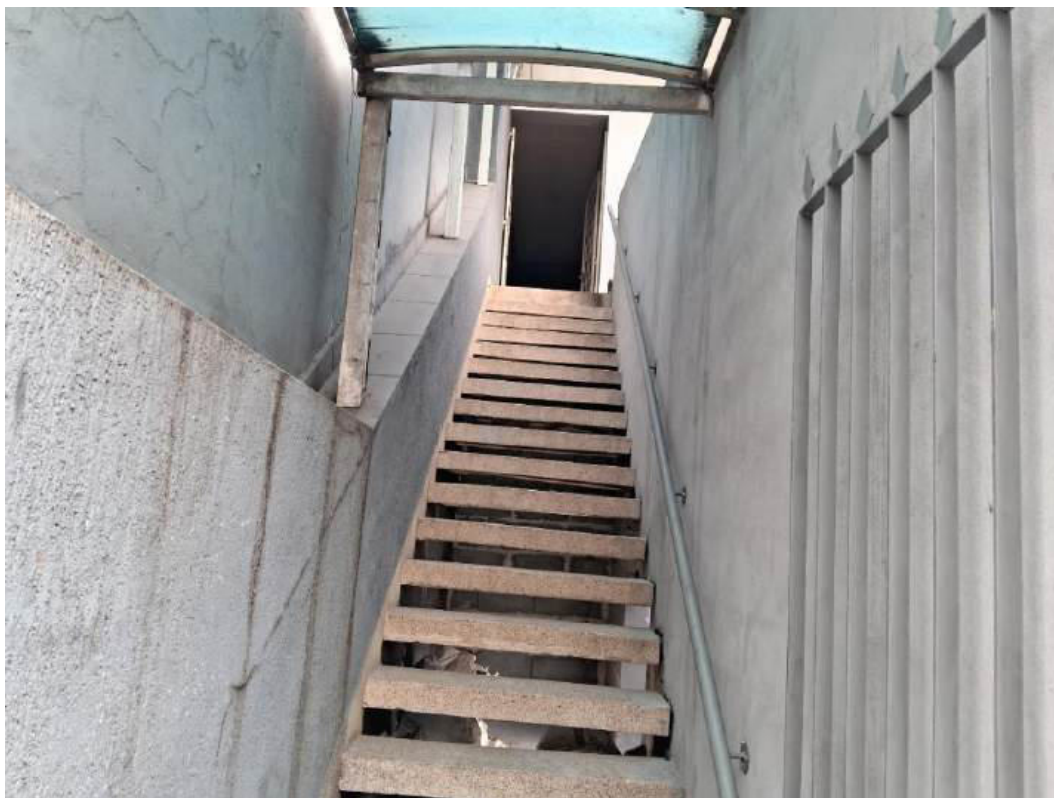
Vistas do 2.º pavimento LOJA DE ROUPAS/MODAS – “CABIDE NOSTÁLGICO BRECHÓ”



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do ACESSO INDEPENDENTE ao 2.º pavimento e fundos do imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas do ACESSO INDEPENDENTE ao 2.º pavimento e fundos do imóvel



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



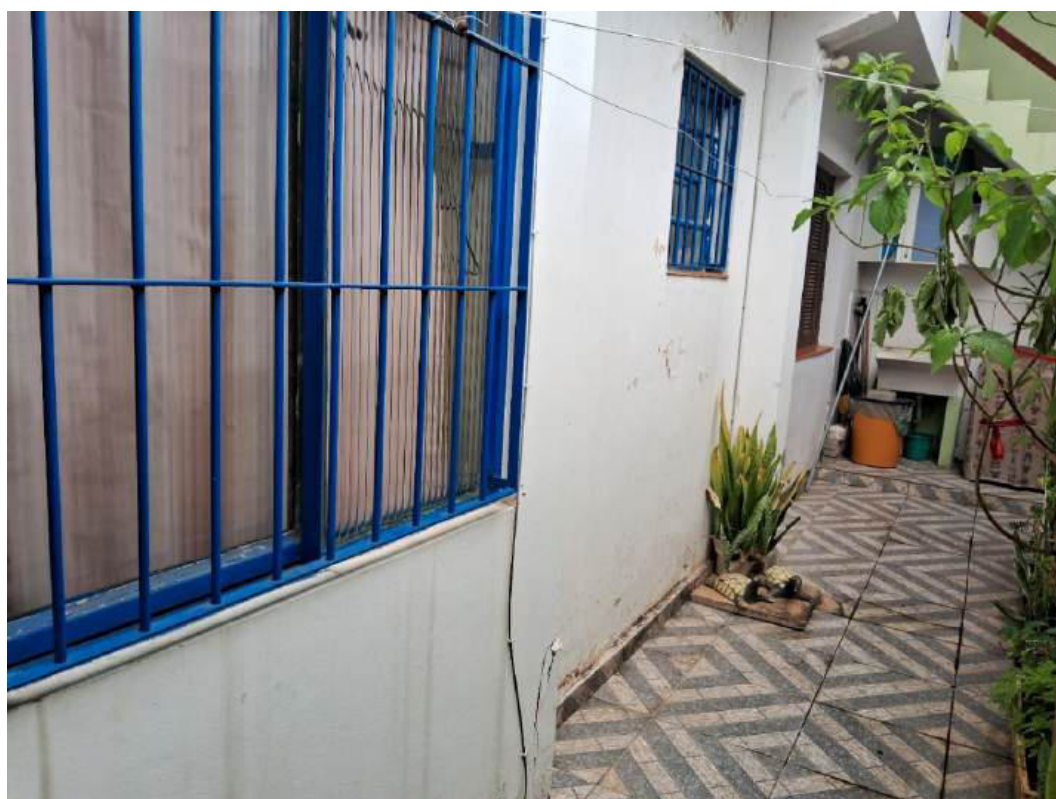
Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



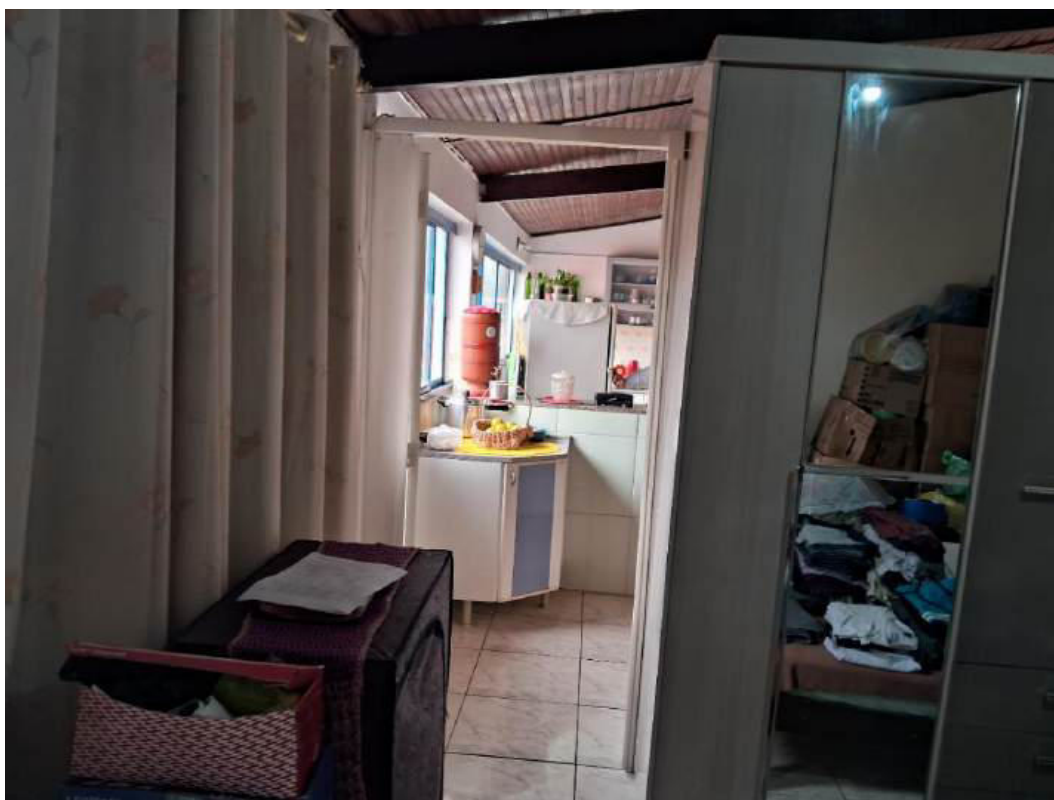
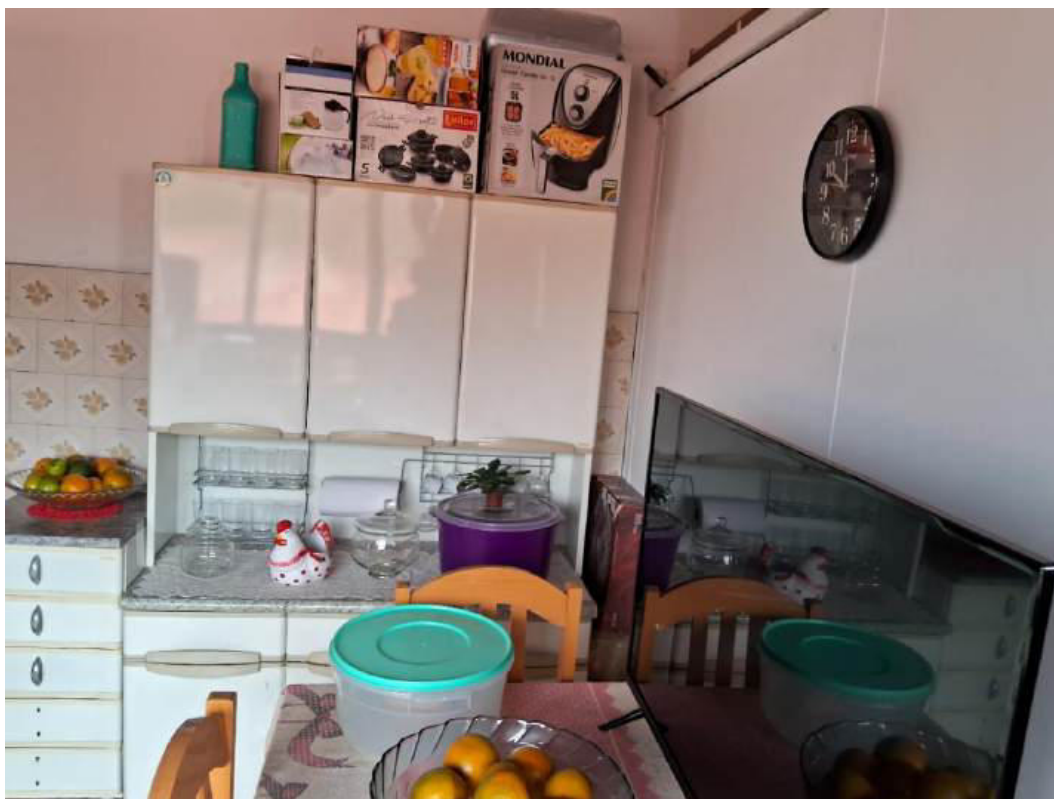
Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Itapeva-SP: 1848



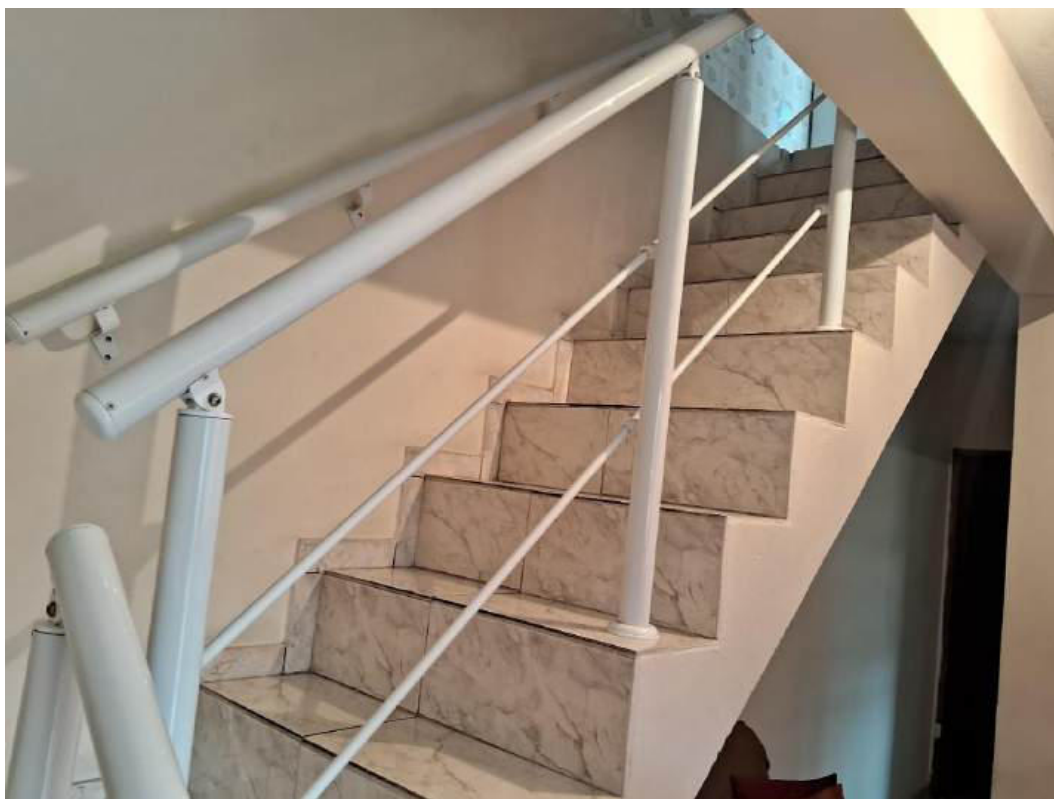
Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Vistas dos fundos RESIDÊNCIA (pequeno sobrado)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

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, as respectivas avaliações.

III.1. - Dados elementares à avaliação :

Temos:

a.) Quanto ao Memorial Descritivo do Lote :

MEMORIAL DESCRITIVO

BEM IMÓVEL: UM TERRENO com frente para a AVENIDA 2, situado no local denominado JARDIM LEONO, digo, JARDIM GALRÃO, zona urbana deste município e comarca de Mairiporã, mede 10,00ms de frente para a Avenida 2, por 27,00ms pelo lado direito, de quem da Avenida olha para o terreno, por 27,50ms do lado esquerdo, confrontando do lado direito com Simão Lombardi e do esquerdo com Irineu Galrão de França, bem como nos fundos, onde mede 10,00ms, encerrando uma área de 272,50ms². Lançado na Prefeitura como Lote 6 da Quadra R e Cadastrado sob o nº 40.08.06. Matrícula do imóvel nº 1.400 do Registro de Imóveis de Mairiporã/SP e cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Mairiporã/SP sob nº 02.40.08.06.

ENDEREÇO: Avenida Leonor de Oliveira, nº 259, Jardim Galrão, Mairiporã/SP. CEP: 07600-231.

b.) Quanto à área total penhorada avalianda :

- ÁREA TOTAL TITULADA:- MATRÍCULA N.º 1.400	272,50 m2
- ÁREA PENHORADA AVALIANDA :- 100%	272,50 m2
- ÁREA CONSTRUÍDA :	264,00 m2
- ÁREAS REMANESCENTES:	NÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por José Eduardo Temponi, TITULAR DO PÓS-CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM PERÍCIA, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003697-02.2024.8.26.0338 e código 61642113113.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Itapeva-SP: 1848

► **NÃO EXISTEM DÉBITOS DE IPTU**, conforme Certidão Negativa:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 5315/2024

Inscrição cadastral: **02400806** Controle: **0210730**
Matrícula : **001.400** Quadra: **00000R** Lote: **06**
Proprietário: **ABRAO FARAH DE LEMOS**
Compromissário:
Área do Terreno M2: **272,50** Área da Construção M2: **264,40**
Local denominado: **JD. GALRAO - 511**
Endereço: **AVENIDA LEONOR DE OLIVEIRA, 00259 CENTRO**
C.E.P: 07600-231 MAIRIPORA-SP

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado, que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas à débitos tributários e/ou fiscais administrados pela Secretaria da Fazenda do Município de Mairiporã e à inscrições em Dívida Ativa junto à Procuradoria Geral do Município até a presente data.

Mairiporã 25/09/2024 às 16:37:21

A validade da presente será de 90 (noventa) dias após a data de emissão, conforme decreto nº9.389/2022.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mairipora.sp.gov.br>

Número de controle : dbc838f60abd39351a7ac6857958a52b

Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Itapeva-SP: 1848

g.) Quanto ao valor venal : **R\$ 131.668,10** :



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO DE CADASTRO COM VALOR VENAL Nro. :1022233/2024

O Departamento de Receitas Imobiliárias, certifica os valores venais da unidade imobiliária abaixo identificada, conforme dados constantes no cadastro deste órgão municipal.

Exercício do Lançamento: 2024

Inscrição cadastral: 02400806	Código: 0210730
Matricula: 001.400 Quadra: 00000R	Lote: 06
Área do terreno: M2 272,50	Área construída: M2 150,00

Proprietário: ABRAO FARAH DE LEMOS
Compromissário:
Local do Imóvel: Avenida LEONOR DE OLIVEIRA, 00259 - CENTRO - MAIRIPORA - SP
- Cep. 07600-231

Loteamento: JD. GALRAO - 511

Valor Venal do terreno:	R\$	50.347,10
Valor Venal da construção:	R\$	81.321,00
Valor Venal do excesso:	R\$	0,00
Valor Venal imóvel:	R\$	131.668,10

Mairiporã 25/09/2024 às 16:36:18

A validade da presente será de 90 (noventa) dias após a data de emissão, conforme decreto nº9.389/2022.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mairipora.sp.gov.br>

Número de controle : 9fa9b66ca46cea6926deea8f1f12329e

Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.2.2. - Valor da Terra Nua (V.T.N.) :

Será obtido através da seguinte relação :

$$\text{V.T.N.} = \text{V.U.B.} \times \text{área total do terreno}$$

Onde:

- V.U.B. = Valor Unitário Básico = R\$ 4.920,45 / metro quadrado;
- área total do avaliando = 272,50 metros quadrados;

Assim :

$$\text{V.T.N.} = \text{R\$ } 272,50/\text{m}^2 \times 4.920,45 \text{ m}^2$$

Portanto:

$$\text{V.T.N.} = \text{R\$ } 1.340.822,62 \text{ (hum milhão trezentos e quarenta mil oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e dois centavos)}$$

III.3. Critério Adotado – Benfeitorias (Edificações):

Será adotado o “**MÉTODO DO VALOR DE VENDA**”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Tal método se desenvolveu com base nos trabalhos da Comissão de Peritos nomeada pelos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP – 2.002 / 2006**”, e nas recentes recomendações do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006 – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP - Conversão dos Coeficientes H82N para R8N, que classifica os diversos tipos de construção segundo suas finalidades, e fixa as depreciações aplicáveis em função do padrão construtivo. Para tanto, utilizaremos os **Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo**, último índice publicado de **AGOSTO/2024**, elaborados de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591.

Assim iremos proceder, conforme tabelas a seguir :



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848



Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2024 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.975,48	0,31	R-1	2.420,00	0,29	R-1	2.932,20	0,32
PP-4	1.839,66	0,33	PP-4	2.260,14	0,37	R-8	2.370,55	0,35
R-8	1.757,41	0,36	R-8	2.017,89	0,35	R-16	2.574,02	0,40
PIS	1.363,19	0,31	R-16	1.960,49	0,37			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Portanto:

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO – PADRÃO NORMAL – AGOSTO DE 2024 = R\$ 2.017,89/m2

III.3.1. - Valor Unitário das Edificações (V.U.E) :

Após vistoria ao imóvel, com observação de suas características construtivas (conforme item II.9. – **Benfeitorias**, anterior), temos o seguinte paradigma da edificação a ser avaliada :

Construção com idade física estimada acima de 30 anos, podendo ser classificada como “2.5 – Casa Padrão Médio”, limite médio, de acordo com o Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo”, e enquadra-se na referência “D” – **Entre regular e necessitando de Reparos Simples**. Com bom estado de conservação.

Assim, conforme Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON / SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil e Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR - 12.721 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da Lei n.º 4591, temos:

V.U.E = R\$ 2.017,89 , o metro quadrado.

III.3.2. - Depreciação pela idade - F(d) :

Normalmente, utilizam-se os critérios de ROSS-HEIDECKE ou de G.B.DEI VEGNI-NERI, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos. Adotaremos o critério de G.B. DEI VEGNI-NERI , que é dado pela expressão:

$$F(d) = 1 - (1 - Kr) \frac{iff}{vup}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO TEMPONI, TITULAR DO PÓD. Nº 1014, protocolado em 30/09/2024 às 16:07, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008697-02.2024.8.26.0638 e código 614214111111.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

onde:

Fd = Fator de depreciação física e funcional das benfeitorias

Kr = coeficiente de valor residual tabelado (ver Tabela I a seguir)

iff = idade física e funcional do imóvel

vup = vida útil provável do imóvel.

TABELA I

TIPO DE EDIFICAÇÃO	TIPO DE CONSTRUÇÃO			
	ALVENARIA DE TIJOLO		ESTRUR.C.ARM ou AÇO	
	Vida (anos)	Kr	Vida (anos)	Kr
- Casa isolada	50	0.15	50	0.20
- Casa de vila	40	0.15	45	0.20
- Apto. s/elevador	35	0.20	40	0.20
- Apto. c/elevador	30	0.20	35	0.20
- Comerc. s/elevador	35	0.15	40	0.20
- Comerc. c/elevador	30	0.15	35	0.20
- Loja	40	0.10	50	0.20
- Armazém	48	0.10	55	0.15
- Depósito	35	0.10	45	0.15
- Garagem pública	35	0.10	40	0.15
- Galpão industrial	35	0.10	50	0.15
CONSTRUÇÕES RÚSTICAS			Vida (anos)	Kr
- Madeira do tipo proletário (não pintada)			30	0.10
- Madeira do tipo modesto (pintada)			40	0.10
- Barro armado (paredes rebocadas e caixadas, cobertura de telhas)			30	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de telhas)			25	0.10
- Barro armado (paredes não rebocadas e cobertura de sapé)			20	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de telhas			25	0.10
- Pau-a-pique c/cobertura de sapé			20	0.10

Portanto, considerando-se :

- Kr = coeficiente de valor residual tabelado – benfeitoria = 0,10
- iff = idade física e funcional da benfeitoria..... = em torno de 25 anos
- vup = vida útil provável da benfeitoria..... = 50 anos

Temos:

$$F_d = 1 - \left[(1 - K_r) \frac{i f f}{v u p} \right] = 1 - \left[(1 - 0,10) \frac{25}{50} \right] = 1 - 0,4500 = 0,5500$$

E assim :

F(d) = 0,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO TEMPONI, sob o número WPMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003007-02.2024.8.26.0338 e código 614214111111.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

III.3.3. - Valor da Benfeitoria edificada – (V.B.) :

Será obtido através da seguinte relação

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(c)$$

Onde :

- V.B. = Valor da Benfeitoria edificacada
- S = área total construída = **264,00 m2**
- V.U.E. = **R\$ 2.017,89 / m2**
- F(d) = fator depreciação pela idade = **0,55**
- F(c) = fator estado de conservação = **1,05**

Portanto :

$$V.B. = (264,00 \times R\$ 2.017,89 \times 0,55 \times 1,05) = R\$ 307.647,50$$

V.B. = R\$ 307.647,50 (trezentos e sete mil seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos).

IV. VALOR TOTAL DO IMÓVEL (VT) :

Será obtido através da somatória dos itens **III.2.2. – Valor da Terra Nua – (V.T.N.)** e **III.3.1 – 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 :-

V.T.N. = R\$ 1.340.822,62 (hum milhão trezentos e quarenta mil oitocentos e vinte e dois reais e sessenta e dois centavos)

- V.B. = Valor das benfeitorias :-

V.B. = R\$ 307.647,50 (trezentos e sete mil seiscentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos).

E assim temos:

$$V.T. = R\$ 1.340.822,62 + R\$ 307.647,50$$

V.T. = R\$ 1.648.470,00 (hum milhão seiscentos e quarenta e oito mil e quatrocentos e setenta reais)



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA / ELEMENTOS COMPARATIVOS



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 1 – folha 1

PESQUISA IMOBILIÁRIA

01. FONTES DE INFORMAÇÃO – IMOBILIÁRIAS – OPINIÕES DE VALOR:

a.) CONSTRUSERRA – IMOBILIÁRIA:-



(11) 4485-4103 (11) 4485-3596 (11) 9 9325-2778 ☎ CRECI: J-32876

b.) IMOBILIÁRIA PETRÓPOLIS:-



Telefones para contato: (11) 4485 - 2055 4485 - 1059 95047 - 2634 📞

c.) PARIZZE- IMÓVEIS SERRA DA CANTAREIRA:-



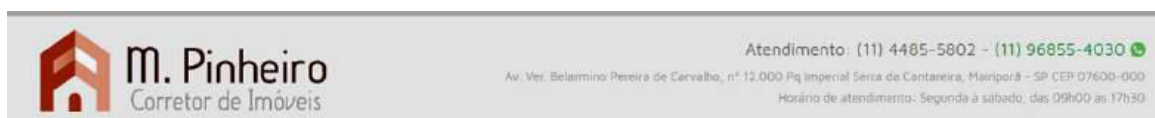
(11) 3530-3479 / 3530-3712 / 94203-0012

parizzeimoveis@gmail.com

Parizze Imóveis Serra da Cantareira
Av. Água Fria, nº 467, Água Fria
São Paulo - São Paulo
CEP: 02333-000

CRECI: 148.218

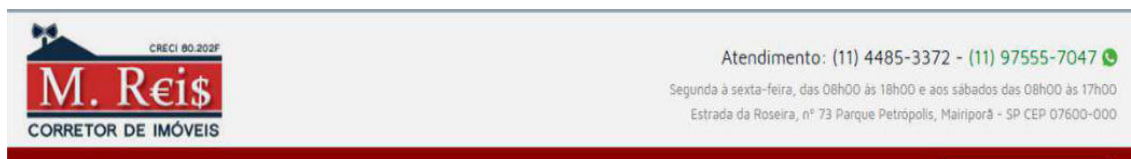
d.) IMOBILIÁRIA PINHEIRO –: (SR. CARLOS – CORRETOR)



Atendimento: (11) 4485-5802 - (11) 96855-4030 📞

Av. Ver. Belarmino Pereira de Carvalho, nº 12.000 Pq Imperial Serra da Cantareira, Mairiporã - SP CEP 07600-000
Horário de atendimento: Segunda à sábado, das 09h00 às 17h30

e.) M. REIS IMÓVEIS:-



Atendimento: (11) 4485-3372 - (11) 97555-7047 📞

Segunda à sexta-feira, das 08h00 às 18h00 e aos sábados das 08h00 às 17h00
Estrada da Roseira, nº 73 Parque Petropolis, Mairiporã - SP CEP 07600-000



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 1 – folha 2


f.) MIRANTE IMÓVEIS:



Mirante Imóveis - Ag. Serra
(11) 4485-4345 / 2997-7940
CRECI: 6.909-J

 Estrada da Roseira, 8.018
Serra da Cantareira - São Paulo
www.mirante.com.br


g.) ROMÃO IMÓVEIS:-



Endereço:
Avenida Tabeião Passarela, 272 - Centro -
Mairiporã/SP Como chegar
Plantão (11) 4604-2208 •
Locação (11) 97324-5825 •
Vendas (11) 97324-5282

Plantão
(11) 4604-2208

h.) EXATA IMÓVEIS:-



Boa tarde, seja muito bem vindo ao nosso site!

Exata Imóveis
Rua Ipiranga 182 Centro Mairiporã / 11 4604-2689 / CRECI: 86284

i.) ICA IMÓVEIS:-



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

j.) WT – NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS:-



Jania Manuela
Consultora de Vendas
CRECI 108.471
4604-2141
Nextel: 94790-2134
E-mail: witopografia@yahoo.com.br
Rua Reijiro Shimura, 83 - Vila Ipanema - Mairiporã - SP
www.agendadecartoes.com.br - Busca Avançada: WT

k.) BORA IMÓVEIS:-



Bora Imóveis
Mairiporã - SP
Rua Dom José Maurício da Rocha -
CEP 07600-000

Contato
 (11) 4444 3100



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	



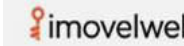

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 1 – folha 3

02. FONTES DE INFORMAÇÃO – JORNAIS - CLASSIFICADOS:



03. FONTES DE INFORMAÇÃO – SITES – OFERTAS DE VENDAS:

- ▶  <https://www.creditoreal.com.br/vendas/imovel/casa-comercial-em-centro-mairipora-cod-74113336>
- ▶  <https://www.vivareal.com.br/venda/sp/mairipora/bairros>
- ▶  <https://www.imovelweb.com.br/terrenos-venda>
- ▶  <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-1-quarto-centro-mairipora-sp-405m2-id-2519925181/>

04. FONTES DE INFORMAÇÃO – OPINIÕES DE VALOR – MORADORES DO ENTORNO:

- ▶ Opiniões de valor : DIVERSOS MORADORES aleatórios do bairro:- "**CENTRO**"



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 2

HOMOGENEIZAÇÃO / CÁLCULOS



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848

ANEXO 2 – folha 1

HOMOGENEIZAÇÃO / CÁLCULOS / VALOR DA TERRA NUA

Avaliação de imóvel por comparação direta com tratamento por fatores

Imóvel avaliando

TERRENO DA AVENIDA LEONOR DE OLIVEIRA N.º 259 – designado como "LOTE N.º 06" da QUADRA "R", LOTEAMENTO JARDIM GALRÃO, no BAIRRO CENTRO, MUNICÍPIO DE MAIRIPORÃ – SP – CEP.: 07600-231,
Área: 273m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição χ de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: FONTE DAS OFERTAS
- F2: LOCALIZAÇÃO
- F3: TOPOGRAFIA

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

ELEMENTO 1 - CENTRO MAIRIPORÃ

Área:	405m²
Valor:	R\$2.200.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.432,10
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 2:

ELEMENTO 2 - CENTRO MAIRIPORÃ

Área:	138m²
Valor:	R\$700.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.072,46
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 3:

ELEMENTO 3 - CENTRO MAIRIPORÃ

Área:	84m²
Valor:	R\$450.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.357,14
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 4:

ELEMENTO 4 - CENTRO MAIRIPORÃ

Área:	98m²
Valor:	R\$550.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$5.612,25
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 5:



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Jbape-SP: 1848

ANEXO 2 – folha 2

ELEMENTO 5 - CENTRO MAIRIPOR-S	
Área:	377m²
Valor:	R\$2.500.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.631,30
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Imóvel 6:	
ELEMENTO 6 - CENTRO MAIRIPORÃ	
Área:	594m²
Valor:	R\$3.800.000,00
Valor por metro quadrado:	R\$6.397,31
Fator de homogeneização FONTE DAS OFERTAS:	0,90
Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO:	1,00
Fator de homogeneização TOPOGRAFIA:	1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	5.432,10	0,90	1,00	1,00	4.888,89
2	5.072,46	0,90	1,00	1,00	4.565,22
3	5.357,14	0,90	1,00	1,00	4.821,43
4	5.612,25	0,90	1,00	1,00	5.051,02
5	6.631,30	0,90	1,00	1,00	5.968,17
6	6.397,31	0,90	1,00	1,00	5.757,58

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \frac{\sum(X_i)}{n}$$

$$X = 5.175,38$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum(X_i - X)^2}{(n-1)}}$$

$$S = 559,03$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet,

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X| / S < VC$$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: d = $ 4.888,89 - 5.175,38 / 559,03 = 0,51 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: d = $ 4.565,22 - 5.175,38 / 559,03 = 1,09 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: d = $ 4.821,43 - 5.175,38 / 559,03 = 0,63 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: d = $ 5.051,02 - 5.175,38 / 559,03 = 0,22 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: d = $ 5.968,17 - 5.175,38 / 559,03 = 1,42 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: d = $ 5.757,58 - 5.175,38 / 559,03 = 1,04 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar,

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S / \sqrt{(n-1)}$,

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade,

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.175,38 - 1,48 * 559,03 / \sqrt{(6 - 1)} = 4.805,37$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.175,38 + 1,48 * 559,03 / \sqrt{(6 - 1)} = 5.545,39$$

Cálculo do campo de arbitrio:

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbitrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Campo de arbitrio: de R\$4.805,37 a R\$5.545,39

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbitrio.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbitrio: 4.888,89 (amostra 1); 4.821,43 (amostra 3); 5.051,02 (amostra 4),

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4.920,45

Valor Unitário Básico
V.U.B = R\$ 4.920,45 / m²



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 3

SITUAÇÃO PARADÍGMA



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 4

DOCUMENTOS – PREFEITURA



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Anexo 4 – folha 1

IPTU



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Secretaria Municipal da Fazenda

FICHA ESPELHO DE IPTU E TAXA DE LIXO -
EXERCÍCIO 2024

DATA EMISSÃO: 25/09/24

DADOS CADASTRAIS - RESPONSABILIDADE						
Responsabilidade: Proprietário, ABRAO FARAH DE LEMOS, Documento: 199.814,309-00						

ENDEREÇO DO IMÓVEL / LOTE						
AV. LEONOR DE OLIVEIRA , 00259 - CENTRO - MAIRIPORA / SP , CEP: 07600-231						

ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
AV. LEONOR DE OLIVEIRA , 00482 - JD. GALRAO - MAIRIPORA / SP , CEP: 07600-231						

CODIGO IMÓVEL	MATRICULA	INSCRIÇÃO CADASTRAL	TESTADA (ML)	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO
0210730		02400806		06	00000R	JD. GALRAO - 511

ÁREA TERRENO M2	A.C.P.L M2	VALOR M2 TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA UTIL M2	ÁREA CONSTR. COMUM M2	ÁREA CONSTR. - CODIGO
272,50		184,76	150,00		

VALOR VENAL TERRENO R\$	VALOR VENAL EDIFICAÇÕES R\$	VALOR VENAL EXCESSO R\$	VALOR VENAL TOTAL R\$	VALOR IMPOSTO TERRITORIAL R\$
			0,00	

VALOR IMPOSTO PREDIAL R\$	VALOR TAXA LIXO R\$	VALOR IPTU/TAXA R\$	VALOR PARCELA R\$	Nº DE PARCELAS ABERTAS
2.196,96	1.492,08	3.689,04	307,42	1

VALOR PARCELA UNICA 1 R\$				
3.579,20				

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSÉ EDUARDO TEMPONI, TITULAR DO OFÍCIO DE PERÍCIAS, em 30/09/2024 às 16:07, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003667-02.2024.8.26.0638 e código 6162711111.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

Anexo 4 – folha 3

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ
Secretaria Municipal de Fazenda
Departamento de Receitas Imobiliárias

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 5315/2024

Inscrição cadastral: **02400806** Controle: **0210730**
Matrícula : **001.400** Quadra: **00000R** Lote: **06**
Proprietário: **ABRAO FARAH DE LEMOS**
Compromissário:
Área do Terreno M2: **272,50** Área da Construção M2: **264,40**
Local denominado: **JD. GALRAO - 511**
Endereço: **AVENIDA LEONOR DE OLIVEIRA, 00259 CENTRO**
C.E.P: 07600-231 MAIRIPORA-SP

Ressalvado o direito de a Fazenda Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do contribuinte acima identificado, que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas à débitos tributários e/ou fiscais administrados pela Secretaria da Fazenda do Município de Mairiporã e à inscrições em Dívida Ativa junto à Procuradoria Geral do Município até a presente data.

Mairiporã 25/09/2024 às 16:37:21

A validade da presente será de 90 (noventa) dias após a data de emissão, conforme decreto nº9.389/2022.

A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.mairipora.sp.gov.br>

Número de controle : dbc838f60abd39351a7ac6857958a52b

Al. Tibiriçá, 374 - Vila Nova - Mairiporã - SP



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 5

LOTE N.º 06 – QUADRA R

MATRÍCULA N.º 1.400 DO IMÓVEL PENHORADO

C.R.I. MAIRIPORÃ - SP



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 5 – folha 4

REGISTRO Nº
1.400

FOLHA
1

- VERSO -


**Protocolo/Prenotação nº88.982 de 11 de dezembro de 2020.
Av.10/Matr.nº1.400 Mairiporã, SP, 02 de fevereiro de 2021.**

Em atenção a **CERTIDÃO DE PENHORA** extraída através do site da *Penhora On-Line, Ofício Eletrônico*, protocolado no mencionado site sob nº **PH00347375**, feito este em razão do processo de Execução Civil nº de ordem 0004594-47.2018.8.26.0642, em curso no 1º Ofício Judicial do Foro Central de Ubatuba, SP, em que figura como **exequente ROBERTO ELIAS CURY**, CPF/MF nº008.537.048-72, e como **executado ABRAO FARAH DE LEMOS**, já qualificado, **MARIA LAURA PICOLO DE OLIVEIRA LEMOS**, CPF/MF Nº 009.565.698-70, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **PENHORADO**, para garantia da execução, tendo sido nomeado depositário e executado **ABRAO FARAH DE LEMOS**. **Valor da Causa: R\$489.663,14**. Dou fé. O 2º Substituto: (Bel. ANDRÉ CAMARGO DARIO). O 1º Substituto: (Bel. VALTER PIRES BATISTA JUNIOR)./.....


OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MAIRIPORÃ, SP

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir de 20 de dezembro de 1969 a não ser o antes relatado, não consta registro algum de Hipoteca em vigor ou registro de ônus real que os proprietários acima referidos, figura(m) como devedor(es), gravando o imóvel descrito, bem como não consta que ele(s) tenha(m) por qualquer título alienado dito imóveis, não constando também registro algum de penhor, seqüestro ou arresto, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. Esta Certidão foi emitida com fundamento no artigo 19 § 1º da Lei 6.015/73, dos Registros Públicos. O referido é verdade e dá fé.

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1198263C3001400C12394523U



Ao Oficial.: R\$ 40,91
Ao Estado.: R\$ 11,63
Ao IPESP.: R\$ 7,96
Ao Reg.Civil R\$ 2,15
Ao Trib.Just R\$ 2,81
Ao ISS.: R\$ 1,23
Ao FEDMP.: R\$ 1,96
Total.: R\$ 68,65
SELOS E CONTRIBUIÇÕES

Certidão expedida às 12:39:45 horas do dia 15/02/2023. Certidão assinada digitalmente.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão: 
Pedido: 80472 00140015022023

Pag.: 004/004

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/C7A2R-EW4KJ-YFTQV-TL4L4>

Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por dr.temponi@saec.org.br, TIBIDADO de selos digitais em 30/09/2024 às 16:07, sob o número WMAR24700403209. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0008997-02.2024.8.26.0642 e código de verificação 1198263C3001400C12394523U.



TEMPONI
Avaliações & Perícias

Tribunal: TJSP	Comarca: MAIRIPORÃ - SP	Foro: MAIRIPORÃ	Vara: 1.ª
Processo n.º: 1003007.02.2024.8.26.0338		Classe - Assunto: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL	

Eng.º José Eduardo Temponi
Perito Judicial - Crea-SP: 060.101.113-2 - Ibape-SP: 1848

ANEXO 6

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

