

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª  
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA  
COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 0169903-44.2011.8.26.0100

130 42 1304.03.0119587-3 25/10/13 14:25:34

**Fabiana Albano**, Engenheira Civil, CREA 5061498042/D, nomeada nos autos da Ação de Monitoria, ajuizada por MASSA FALIDA DE SAÚDE ASSISTÊNCIA MÉDICA INTERNACIONAL LTDA., em face de W.R. TRANSPORTE LOGÍSTICA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA., vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente.

**LAUDO TÉCNICO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista dos imóveis sito à **Rua Manoel Inácio da Costa, 105**, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP e **Rua Manoel Inácio da Costa, s/n**, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos à signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 2. IMÓVEL

- **Imóvel 1 - Rua Manoel Inácio da Costa, 105**, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP:

Neste imóvel estão fisicamente unificadas 3 matrículas. Na prefeitura do município de São Sebastião os 3 imóveis estão unificados e cadastrados no mesmo contribuinte, qual seja **3034352.6393.0082.0000**. O imóvel trata-se de terreno com galpão comercial, registrado sob matrículas de números **32.224**, **22.645** e **19.502** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, conforme cópia de fls. 595 a 606 dos autos, reproduzida a seguir:

595  
e

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO SEBASTIÃO — ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO Nº DOIS — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 32.224	FICHA 01	DATA 19.10.1993.
---------------------	-------------	---------------------

Autenticado

IMÓVEL: "UM TERRENO, constituído pelo lote nº sete (7), da quadra nº três (3), do loteamento denominado "Jardim Jaraguá", localizado na antiga fazenda São Manoel do Jaraguá, no Bairro da Enxada, neste Município e comarca, medindo 20,00m (vinte metros) de frente para a Rua Três (3), 20,07m (vinte metros e sete centímetros) na linha dos fundos, em dois segmentos, o primeiro com 2,30m (dois metros e trinta centímetros) e o segundo com 17,77m (dezesete metros e setenta e sete centímetros), por 49,88m (quarenta e nove e oitenta e seis centímetros) do lado direito de quem da referida Rua olha para o imóvel e 48,29m (quarenta e oito metros e vinte e nove centímetros) do lado esquerdo, encerrando uma área total de 983,87m<sup>2</sup> (dozezentos e oitenta e três metros e oitenta e sete decímetros quadrados), confrontando do lado direito com o lote nº oito (8), do lado esquerdo com o lote nº seis (6) e nos fundos com propriedade de Milton Nagai".

PROPRIETÁRIO: "SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede no Largo do Arouche nº 24, 5º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no C.G.C. (NF) sob o nº 01.137.238/0001-58."

ORIGEM: Transcrição nº 11.745, livro 3-P, à folha 50 (aquisição), matrícula nº 15.181 (ratificação), matrícula nº 15.793 (desmembramento) e R. 01/15.793 (loteamento).

O OFICIAL: José Lúcio Lúlio. (Bel. JOSÉ LÚCIO LÚLIO)

Av. 01/32.224, feita em 19 de outubro de 1.993.

Matrícula aberta de ofício, no interesse do serviço, conforme faculta o item 45, letra "b", seção II, capítulo XX, do Provimento nº 58/89, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça deste Estado.

O OFICIAL: José Lúcio Lúlio. (Bel. JOSÉ LÚCIO LÚLIO)

Av. 02/32.224

Conforme: a) - escritura referida no R.03 seguinte; - e, b) - Guia de Recolhimento de IPTU exercício 1993, fornecido pela Prefeitura Municipal local, o imóvel desta matrícula, está cadastrado naquela municipalidade sob o nº ..... (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado, datilografai. Ao oficial: -

CONTINUA NA FICHA Nº 1-verso

PAG: 001/004 M 32224

MATRÍCULA 32.224	FICHA 1-vezão	DATA 28.12.1993
---------------------	------------------	--------------------

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 01  
 oficial: CRS 319,00. Ao estado: CRS 66,13. Ao Ipesp: CRS .....  
 63,80. Recibo nº 19.580.

São Sebastião, 28 de dezembro de 1993.

O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]* (Bel. José Adalberto Pereira)

R.03/32.224 "COMPRA E VENDA"

Através da escritura pública de compra e venda, lavrada no 2º Cartório de Notas local, no dia 12 de novembro de 1993, Livro nº 247, às folhas 00/82, a proprietária "SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA", com sede à Rua Benedito Rodrigues dos Santos, nº 204, bairro Perequê, Ilhabela, desta comarca, inscrita no C.G.C. (MF) sob nº 61.137.238/0001-58, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de CRS 50.000,00, ao Dr. JOSÉ MAURO TORRES PAES LEME, R.G. nº 2.717.247-IPP/RJ, inscrito no C.P.F. (MF) nº 462.753.047/15, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com VIVIANE LINGARES PAES LEME, R.G. nº 993.864-IPP/RJ, inscrita no CPF (MF) sob nº 584.556.807/25, ambos brasileiros, médicos, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua das Crianças, nº 676, bairro Portal da Olaria. Consta da escritura, que a vendedora deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ter como objetivo social, dentre outros a comercialização de imóveis, não fazendo o imóvel vendido, parte de seu ativo permanente, tudo conforme: a)- parecer aprovado pelo Ministro da Previdência Social MPS/CJ nº 41/92; b)- ofício nº103 expedido pela Secretaria da Receita Federal, em 07 de maio de 1993, assinado pelo Dr. Antonio Carlos Monteiro, Secretário da Receita Federal; e, c)- parecer aprovado pelo Exmo. Sr. Dr. Desembargador José Alberto Weiss de Andrade, Corregedor Geral da Justiça, no processo CG. 97.806/93, publicado no Diário Oficial do Estado - RJ - Caderno 1, edição do dia 07 de outubro de 1993, página 37. Valor Venal/93 atualizado conforme determinado Decreto Estadual nº 32.635/90: CRS 175.499,41. Eu, ..... *[Assinatura]* (Alvaro Manoel dos Santos), sacrevemente autorizado, datilografai. Ao oficial: CRS 9.671,00. Ao estado: CRS 2.611,17. Ao Ipesp: CRS 1.934,20. Recibo nº 19.580.

CONTINUA NA FICHA Nº 02

Pág.: 002004 M.32224

*[Assinatura]*

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

MATRICULA 32.224 FICHA 02 DATA 20.12.1993

APP  
AUTENTICAÇÃO

continuação da Ficha 01-verso  
São Sebastião, 19 de dezembro de 1993.

O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]* (Del. José Adalberto Pereira)

**Av. 4/32.224**  
**MUDANÇA DE DENOMINAÇÃO DA RUA 3**  
Conforme certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, datada do dia 8 último, arquivada nesta serventia, na pasta SB nº 2, à folha 127, faço a presente para constar que a Rua "3", para a qual o terreno objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se RUA MANOEL INÁCIO DA COSTA. Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 50.897

São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
O Substituto do Oficial: *[Assinatura]* (Jessé Borges de Souza Júnior)

**R. 5/32.224**  
**"COMPRA E VENDA"**  
Através da escritura lavrada no dia 17 de agosto de 1998, no 2º Tabelião de Notas local, aposta no livro nº 295, às páginas 394/396, os proprietários José Mauro Torres Paes Leme e sua mulher Viviane Linsbarras Paes Leme, qualificados no R. 3, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$3.300,00 (três mil e trezentos reais), à "EDILENE REJANE GONCALVES DE LIMA", empresária, RG nº 1.196.585-SSP-PE, CPF (MF) nº 624.690.534-04, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, com Carlos Umberto Gonçalves de Lima, funcionário público federal, RG nº 979.413-SSP-PE, CPF (MF) nº 084.686.211-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Itad, nº 321 bairro Pontal da Cruz. Valor Venal/99: R\$3.934,09. Ao Oficial: R\$160,66. Ao Estado: R\$43,37. Ao Ispes: R\$32,13. Recibo nº 27.965. Protocolo nº 50.897.

São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
O Substituto do Oficial: *[Assinatura]* (Jessé Borges de Souza Júnior)

**R. 6/32.224**  
**VENDA E COMPRA**  
Por intermédio da escritura lavrada no dia 13 de novembro do ano passado, no Tabelião de Notas local, aposta no livro nº 381, às páginas 288/291, os proprietários Edilene Rejane Gonçalves de Lima e seu marido Carlos Umberto Gonçalves de Lima, qualificados no registro nº 5 anterior, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$15.000,00 (quinze mil reais), à WR - TRANSPORTES, LOGÍSTICA, SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vereador Mário Olegário Leite, nº 167, centro, inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 04.890.222/0001-88. Valor Venal/2006: R\$6.996,24. Ao Oficial: R\$327,69. Ao Estado: R\$93,13. Ao Ispes: R\$68,99. Ao RCivil: R\$17,25. Ao Tribunal de Justiça: R\$17,25. Protocolo nº 68.647. Recibo nº 41.730. Microfilme nº 64.400.

CONTINUA NA FICHA Nº 02 verso

Pág.: 003004 M.32224

*[Assinatura]*

598  
 oc

MATRÍCULA **32.224** FICHA **02-verso** DATA **11/janeiro/2007**

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 02

(64.400.)  
 São Sebastião, onze (11) de janeiro de dois mil e sete (2007).  
 O SUBSTITUTO DO OFICIAL: (RISÉ BORGES DE SOUZA AMOR)

**CERTIDÃO**

O Oficial de Registro de Imóveis e Avarias da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA e dá fé que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autenticidade e integridade. É o que tem a certificar de conformidade com o predo final. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

CONTINUA NA FICHA Nº

As Oficial.....	R\$ 0,00
As Escrivão.....	R\$ 0,00
As IPESP.....	R\$ 0,00
As Des. Civil.....	R\$ 0,00
As Trib. Just.....	R\$ 0,00
As Inscricao.....	R\$ 0,00
As FEICMP.....	R\$ 0,00
Total.....	R\$ 0,00

Certidão expedida às 17:43:58 horas do dia 22/10/2019  
 Para imprimir ou assinar este certidão é válido por 30 dias (PISCO/SP, XIV, 56º "c").  
 Protocolo: 800556  
 Nº Selo: 1988182E36836640000641M  
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA**



*(Handwritten signature)*

**REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO**  
**REGISTRO GERAL**

Livro Nº 2

MATRICULA Nº 22.645

FICHA Nº 01

Ano: 1.984.

DATA 10/12/1.984.

**IMÓVEL - O LOTE DE TERRAÇO** de número 08 (oito), Na Quadra 03 (três), do loteamento "JARDIM JARAQUI", localizada na Antiga Fazenda São Manoel do Jaraguá, Estrada do Jaraguá, no bairro da Enseada, deste município o Comarca de São Sebastião, deste Estado, medindo do fronto para a Rua 03 (três) 20,00m. (vinte metros), limitando-se do lado direito de quem dá as costas para a rua alha e terreno com o lote 09 (nove) o medindo desse lado da frente aos fundos 49,41m. (quarenta e nove metros e quarenta o o centímetros) do lado esquerdo de quem dá as costas para a rua alha e lote limitando-se com o lote 07, medindo desse lado 49,86m. (quarenta e nove metros e oitenta e seis centímetros) da frente aos fundos, o nos fundos mede 20,00m. (vinte metros) dividindo-se com propriedade do Milton Nagai; ocorrendo - uma área total de 992,70m2.-

**CADASTRO MUNICIPAL Nº**

**PROPRIETÁRIA :-** SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede à Rua do Jaraguá, nº 04, Bairro de Praia das Cigarras, deste município o Comarca de São Sebastião, deste Estado; inscrita no C.G.C.MF sob nº 61.137.238 / 0001-56 .-

**REGISTRO ANTERIOR :-** MATRICULA Nº 15.793, loteamento registrado na mesma neste Cartório.-  
O Oficial Interino,

P. Ariovaldo Sinaes Alves

R. 1 - Em 10 de dezembro de 1.984.-

**" COMPROMISSO "**

FOR INSTRUMENTO PARTICULAR, datado de 25 do junho de 1.982; à proprietária SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., supra qualificada; neste ato representada por seu sócio IVES EUGENIO JOSQUIN, brasileiro, desquitado, R. G. nº 1.283.571, C.P.F. nº 008.641.108/04, domiciliado à Alameda Itd, 859 aptº 112, na Capital deste Estado; o representado por seu procurador DARIO LEITE CARRILHO, brasileiro, casado, agricultor, C.P.F. nº 127.116.918 53, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro da Enseada; COMPRO = MESSOU o imóvel objeto desta MATRICULA, pelo preço do Cr\$ 595.620,00; à ALCIDES CESARINO, brasileiro, operador do IEM, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, depois da Lei nº 6.515/77, com MARIA APARECIDA DE MOURA CESARINO, portador de R.G. nº 6.806.919-8F e do C.P.F. nº 771.919-278/87, residente e domiciliado à Rua Lino Cunha, nº 76- fundos, Vila Guilhermina, na Capital deste Estado.-  
O Oficial Interino,

P. Ariovaldo Sinaes Alves

continua no verso

[Pág.:001004 M.22645]



**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO N.º DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
22.645

FICHA  
02

DATA  
19.04.1999

AUTENTICAÇÃO

Rua Benedito Rodrigues dos Santos, nº 204, Bairro Perequê em Ilhabela, desta comarca, inscrita no CGC (MF) sob nº 61.137.238/0001-58, Vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de ..... R\$595.620,00 (moeda vigente em 25.06.1982), para Dr. "JOSÉ MAURO TORRES PAES LEME", já qualificado (R. 4). A vendedora declarou na escritura que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito expedida pelo INSS, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ter como objetivo social, a comercialização de imóveis, não fazendo o imóvel ora vendido, parte de seu ativo permanente. Valor Venal/99: R\$3.905,46. Du. *Jessé Borges de Souza* (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado, datilografai. Ao Oficial: ... R\$112,46. Ao Estado: R\$30,36. Ao Ipepsi: R\$22,50. Protocolo nº 50.893. Recibo nº 27.961.

São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
O Subst: do Oficial: *Jessé Borges de Souza Júnior*

R. 6/22.645

**"COMPRA E VENDA"**

Através da escritura lavrada no dia 17 de agosto de 1998, no 2º Tabelião de Notas local, aposta no livro nº 295, às páginas 391/393, os proprietários José Mauro Torres Paes Leme e sua mulher Viviane Linhares Paes Leme, qualificados no R. 4, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$3.300,00 (três mil e trezentos reais), à "EDILENE REJANE GONCALVES DE LIMA", empresária, RG nº 1.196.585-SSP-PE, CPF (MF) nº 624.690.534-04, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, com Carlos Umberto Gonçalves de Lima, funcionário público federal, RG nº 979.413-SSP-PE, CPF (MF) nº 084.686.211-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Itati, nº 321, bairro Pontal da Cruz. Valor Venal/99: R\$3.905,46. Ao Oficial: R\$160,66. Ao Estado: R\$43,37. Ao Ipepsi: R\$32,13. Recibo nº 27.962. Protocolo nº 50.894.

São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
O substituto do Oficial: *Jessé Borges de Souza Júnior*

R. 7/22.645

**VENDA E COMPRA**

Por intermédio da escritura lavrada no dia 13 de novembro do ano passado, no Tabelião de Notas local, aposta no livro nº 381, às páginas 288/291, os proprietários Edilene Rejane Gonçalves de Lima e seu marido Carlos Umberto Gonçalves de Lima, qualificados no registro nº 6 anterior, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$15.000,00 (quinze mil reais), à

continua no verso

602  
cc

MATRÍCULA  
22.645

FICHA  
02-verso

DATA  
11/janeiro/2007

(4) WR - TRANSPORTES, LOGÍSTICA SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vereador Mário Olegário Leite, n.º 167, centro, inscrita no CNPJ (ME) sob o n.º 04.890.222/0001-88. Valor Venal/2006: R\$7.020,51. Ao Oficial: R\$327,69. Ao Estado: R\$93,13. Ao Iprop: R\$68,99. Ao ICivil: R\$17,25. Ao Tribunal de Justiça: R\$17,25. Protocolo n.º 68.647. Recibo n.º 41.730. Microfilme n.º 64.400.

São Sebastião, onze (11) de janeiro de dois mil e sete (2007).

o SUBSTITUTO DO OFICIAL:

(RISÉ DOMINGOS DE SOUZA JUNIOR)

CERTIDÃO

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICADA e da fi que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser armazenada em meio eletrônico, bem como conservada a autenticidade e integridade. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora acima indicadas.

As Oficial... R\$ 0,00  
As Estado... R\$ 0,00  
As Iprop... R\$ 0,00  
As Trib.Just... R\$ 0,00  
As Municípios... R\$ 0,00  
As FEIMP... R\$ 0,00  
Total... R\$ 0,00

Certidão expedida às 17:41:18 horas do dia 22/10/2018  
Para imprimir ou escanear esta certidão é válido por 30 dias (PBCA/SP, XIV, 88 "c").  
Padrão: 003084  
ID: 119932323603800000004196  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



*[Handwritten signature]*

603  
 92

**REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO**  
**REGISTRO CIVIL**

Livro N.º 2

Ano: 1.983

MATRICULA N.º 19.502

FICHA N.º 01

DATA 26/01/1.983

IMÓVEL - O LOTE DE TERRENO de número 6 (seis) do Quadro 03 (três) do Loteamento "JARDIM JARAGUA", localizado na antiga Fazenda S. Manoel do Jaraguá, entrada do Jaraguá, no bairro da Enseada deste município e comarca de São Sebastião deste Estado, medindo de frente para a Rua J, -- 20,00m (vinte metros), limitando-se do lado direito de quem se referir de rua olha o terreno, com o lote 07, medindo desse lado da frente aos fundos 48,29m (quarenta e oito metros e vinte e nove centímetros) e do lado esquerdo de quem da referida rua olha o terreno, limita-se com Vilaes medindo desse lado de frente aos fundos 47,33m (quarenta e sete metros e trinta e três centímetros) e medindo nos fundos 20,00m (vinte metros) dividindo com propriedade de Milton Nagel, encerrando a área de 961,20m<sup>2</sup> (novecentos e sessenta e um metros e vinte decímetros quadrados). - MATRICULA - nº 15.793.-

PROPRIETÁRIO - SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede à Rua da Jangade nº4, Praia das Cigarras, deste município e comarca de São Sebastião, deste Estado, CCC nº 61.137.238/0001-58. - São Sebastião, 26 de Janeiro de 1.983. - O Escrivente [assinatura] Cr. Cr\$ 200,00 - Est e Serv. Cr\$ 40,00

R. 1 - POR INSTRUMENTO PARTICULAR de Compromisso de Venda e Compra de 8 de junho de 1.982, foi prometido vender à EDGARDO JARIS LACIS, eleito, desquitado, operador do IBM, "CPF" nº 674.704.918-72, residente a rua Bela Cintra nº 261, aptº 1; e MARIA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, solteira, digitadora, CPF nº 010.812.948-92, residente no mesmo endereço, nas Capital deste Estado, o imóvel objeto desta MATRICULA pelo valor de Cr\$ 672.840,00 (seiscentos e setenta e dois mil oitocentos e quarenta cruzados). - São Sebastião, 26 de Janeiro 1.983 - O Escrivente [assinatura] Cr. Cr\$ 3.000,00 - Est e Serv. Cr\$ 600,00

Av. 2/19.502

"MUDANÇA DO NOME DA RUA"  
 Conforme certidão expedida no dia 08 último, pela Prefeitura Municipal local, arquivada neste cartório, na pasta SB nº 2, à folha e Rua "J", para a qual o terreno matriculado faz frente, passou a denominar-se "RUA MANOEL INACIO DA COSTA". Ato isento de emolumentos, -

continua no verso

PAG: 0011004 M.18802



604

emolumentos, custas e contribuições. Eu, Alvaro Manoel dos Santos, escrevente autorizado, datilografar.  
São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
O Subst: do Oficial: José Borges de Souza Júnior

Av. 3/19.502  
De acordo com a escritura referida no R. 4 seguinte, instruída com cópia reprográfica do aviso de lançamento de imposto territorial/99, fornecida pela Prefeitura Municipal local, o terreno matriculado está cadastrado na referida Prefeitura sob nº 3034.352.6393.0122.0000. Eu, Alvaro Manoel dos Santos, escrevente autorizado, datilografar. Ao Oficial: R\$2,64. Ao Estado: R\$0,71. Ao Ipesp: R\$0,52. Protocolo nº 50.895. Recibo nº 27.963.  
São Sebastião, 19 de abril de 1999.

O Subst: do Oficial: José Borges de Souza Júnior

R. 4/19.502  
De conformidade com a escritura lavrada no dia 27 de junho de 1.997, pelo 2º Tabelião de Notas local, aposta no livro nº 288, às folhas 71/74, o comissário comprador EDGARDS JANIS LACIS, alemão, desquitado, técnico em eletrônica. RNE nº N.347.585-H-SE/DFMAP, inscrito no CPF (MP) sob nº 674.704.918-72; e MARIA APARECIDA DE SOUZA, brasileira, solteira, maior, autônoma, RG nº 13.458.302-SSP-SP, inscrita no CPF (MP) sob nº 010.812.948-92, residentes e domiciliados na Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, nº 1.720, Bloco 10, aptº 92, Piqueri em São Paulo, Capital, CEDERAM E TRANSFERIRAM todos os direitos e obrigações de comissários compradores que possuíam sobre o imóvel matriculado, decorrentes do compromisso registrado sob nº 1, pelo preço de R\$3.000,00, para "MÁRIO EDUARDO PIRES VARA", brasileiro, viúvo, cirurgião dentista, RG nº 2.462.546-SSP-SP, inscrito no CPF (MP) sob nº 045.003.698-72, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Vitória - Reg. nº 115, Bairro Serequeaba. Valor Venal/99: R\$3.842,14. Eu, Alvaro Manoel dos Santos, escrevente autorizado, datilografar. Ao Oficial: R\$160,66. Ao Estado: R\$43,37. Ao Ipesp: R\$32,13. Protocolo nº 50.895. Recibo nº 27.963.  
São Sebastião, 19 de abril de 1999.

O Subst: do Oficial: José Borges de Souza Júnior

R. 5/19.502  
Através da escritura mencionada no R. 4 precedente, a proprietária SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA, com sede na Rua Benedito Rodrigues dos Santos, nº 204, Bairro Perequê, Ilhabela desta comarca, inscrita no CGC (MP) sob nº 61.137.238/0001-58, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$672.840,00 (moeda vigente em 08.06.1.982), para "MÁRIO EDUARDO PIRES VARA", já qualificado. A vendedora -

continua na ficha 2

Pag: 002/004 N. 19502

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO  
LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA  
19.502

FICHA  
02

DATA  
19.04.1999

AUTENTICAÇÃO

vendedora declarou na escritura que deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo IRES, bem como a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Secretaria da Receita Federal, por ter como objetivo social, a comercialização de imóveis, não fazendo o imóvel ora vendido, parte de seu ativo permanente. Valor Venal/99: R\$3.842,14. Eu, Alvaro Manoel dos Santos, escrevente autorizado, datilografei. Ao Oficial: R\$112,46. Ao Estado: R\$30,36. Ao Ipesp: R\$22,50. Protocolo nº 50.895. Recibo nº 27.963.  
São Sebastião, 19 de abril de 1999.  
(Jessé Borges de Souza Júnior)

R. 6/19.502

**"COMPRA E VENDA"**

Conforme escritura lavrada no dia 28 de abril de 1998, no 2º Tabelião de Notas local, esposa no livro nº 294, às páginas 141/143, o proprietário Mário Eduardo Pires Vara, já qualificado, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), à **"EDILENE REJANE GONÇALVES DE LIMA"**, empresária, RG nº 1.196.585-SSP-PE, CPF (MF) nº 624.690.534-04, casada sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6515/77, com Carlos Umberto Gonçalves de Lima, funcionário público federal, RG nº 979.413-SSP-PE, CPF (MF) nº 084.686.211-53, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Itáú, nº 321, bairro Pontal da Cruz. Que do preço total da venda, o vendedor recebeu, a título de entrada, a importância de R\$500,00 (quinhentos reais) e o restante, R\$4.000,00 (quatro mil reais), será pago no dia 28 de maio de 1998, através do cheque nº 885.679, do Banco Itaú S/A, agência desta cidade. A venda foi efetuada com a cláusula de pacto comissório, a que se refere o artigo 1.163 do Código Civil Brasileiro. Valor Venal/99: R\$3.842,14. Ao Oficial: R\$195,38. Ao Estado: R\$52,75. Ao Ipesp: R\$39,07. Recibo nº 27.964. Protocolo nº 50.896.

São Sebastião, 19 de abril de 1999.

O Substituto do Oficial:

(Jessé Borges de Souza Júnior)

Av. 7/19.502 **CANCELAMENTO DA CLÁUSULA DE PACTO COMISSÓRIO**

Conforme o instrumento particular feito nesta cidade no dia 13 de setembro do ano passado, faço a presente para constar o cancelamento da cláusula de pacto comissório mencionada no registro nº 6 anterior, tendo em vista o cumprimento da obrigação que a originou. Ao Oficial: R\$84,36. Ao Estado: R\$23,98. Ao Ipesp: R\$17,76. Ao RCivil: R\$4,44. Ao Tribunal de Justiça: continua no verso

Gc6  
oc

MATRICULA  
19.502

FICHA  
02-verso

DATA  
11/janeiro/2007

(Justiça:) R\$4,44. Protocolo n.º 68.646. Recibo n.º 41.729. Microfilme n.º 64.399.  
São Sebastião, onze (11) de janeiro de dois mil e sete (2007).

O SUBSTITUTO DO OFICIAL: \_\_\_\_\_ (JESSE BORGES DE SOUZA AMORIM)

R. 8/19.502

**VENDA E COMPRA**

Por intermédio da escritura lavrada no dia 13 de novembro do ano passado, no Tabelião de Notas local, aposta no livro n.º 381, às páginas 288/291, os proprietários Edilene Rejane Gonçalves de Lima e seu marido Carlos Umberto Gonçalves de Lima, qualificados no registro n.º 6, venderam o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$60.000,00 (sessenta mil reais), à WR - TRANSPORTES, LOGÍSTICA, SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Vereador Mário Olegário Leite, n.º 167, centro, inscrita no CNPJ (MF) sob o n.º 04.890.222/0001-88. Valor Vencal/2006: R\$56.499,98. Ao Oficial: R\$418,26. Ao Estado: R\$118,87. Ao Ipesp: R\$88,05. Ao RCivil: R\$22,01. Ao Tribunal de Justiça: R\$22,01. Protocolo n.º 68.647. Recibo n.º 41.730. Microfilme n.º 64.400.

São Sebastião, onze (11) de janeiro de dois mil e sete (2007).

O SUBSTITUTO DO OFICIAL: \_\_\_\_\_ (JESSE BORGES DE SOUZA AMORIM)

**CERTIDÃO**

O Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da comarca de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA e dá fé que a presente certidão, foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

Ao Oficial ..... R\$ 0,00  
Ao Estado ..... R\$ 0,00  
Ao IpeSP ..... R\$ 0,00  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00  
Ao Trib. Just. .... R\$ 0,00  
Ao Município ..... R\$ 0,00  
Ao FEDMP ..... R\$ 0,00  
Total ..... R\$ 0,00

Certidão expedida às 17:42:58 horas do dia 22/10/2019  
Para leitura de escritura esta certidão é válida por 30 dias (MCC01SP, XV, 88 "c").  
Protocolo: 002654  
Nº Série: 1199383E300305000004186  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 004/004 N. 19502

*[Handwritten signature]*

- Imóvel 2 - Rua Manoel Inácio da Costa, s/n, Bairro Jaraguá, São Sebastião/SP:

O imóvel trata-se de terreno sem benfeitorias, cadastrado na municipalidade de São Sebastião sob nº 3034.352.6401.0171.0000 e registrado sob **matrícula de número 18.769** do Oficial de Registro de Imóveis de São Sebastião, conforme cópia de fls. 595 a 606 dos autos, reproduzida a seguir.



602

**REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO SEBASTIÃO**  
**REGISTRO CIVIL**

Livro N.º 2

Ano: 1.982

MATRÍCULA N.º 18.769

FICHA N.º 01

DATA 13/09/1.982

IMÓVEL - O LOTE DE TERRENO de número 18 (dezoito) da Quadra 02 (dois), do loteamento "JARDIM JARACUÁ", localizado na Antiga Fazenda São Manoel do Jaraguá, no bairro da Encasada, deste município e câmara de São Sebastião, deste Estado, medindo 20,00m. (vinte metros) de frente para a Rua 03 (três); limitando-se do lado direito de quem da referida rua olha o terreno, com o lote 17; e medindo desse lado da frente aos fundos, 50,00 m. (cinquenta metros), do lado esquerdo de quem da referida rua olha o lote, limita-se com uma Viação, medindo desse lado 50,00m. (cinquenta metros), da frente aos fundos e nos fundos mede 20,00m. (vinte metros), dividindo-se com o lote nº 6; encerrando uma área total de 1.000,00m<sup>2</sup>. - MATRÍCULA Nº 15.793 -

PROPRIETÁRIO - SÃO SEBASTIÃO EMPREENDIMENTOS LTDA., inscrita no C.E.C. - nº 61.137.238/0001-58; com sede na Rua de Jangada, nº 4, no bairro Praia das Cigarras, neste município e comarca de São Sebastião, deste Estado. - São Sebastião, 13 de setembro de 1.982. - O Oficial - *[Assinatura]*  
 Of. Cr\$ 400,00 - Est. n.º Serv. Cr\$ 80,00

R. 1 - POR INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, de 18 de junho de 1.982; foi prometido vender à NORIVAL LEITE, brasileiro, casado, caseiro, portador do C.P.F. nº 030.631.439/87; residente e domiciliado à Rua de Jangada, nº 4, bairro Praia das Cigarras, neste município e comarca de São Sebastião, deste Estado; o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 700.000,00 (setecentos mil cruzeiros). - São Sebastião, 13 de setembro de 1.982. - O Oficial - *[Assinatura]*  
 Of. Cr\$ 5.940,00 - Est. Cr\$ 1.188,00 - Serv. Cr\$ 1.188,00

R. 2 - POR ESCRITURA DE COMPRA E VENDA, de Notas do 1º Escrivão local, de 21 de dezembro de 1.982; (L.º 127, Fls. 67/68); NORIVAL LEITE, brasileiro, industrial, portador do C.P.F. nº 030.631.439/87; casado na comunhão de bens, com AURICA LEITE, residente e domiciliado nesta cidade, no bairro Praia das Cigarras, à rua de Jangada, nº 04; ADQUIRIU, o imóvel objeto desta MATRÍCULA, pelo valor de Cr\$ 700.000,00 (setecentos mil cruzeiros). - ficando cumprido o compromisso acima referido no R. 1. desta. - São Sebastião, 26 de janeiro de 1.983. - O Escrevente *[Assinatura]*  
 Of. Cr\$ 5.940,00 - Est. e Serv. Cr\$ 1.188,00

CONTINUA NO VERSO

[Pág.: 001804 M.78769]

*[Assinatura]*

2 - Em 05 de Abril de 1.984.  
 pela **ESCRITURA PÚBLICA** datada de 09 de março de 1.984, lavrada nas notas do 1º Cartório local, no livro 134, às fls. 111/112, os proprietários **MORIVAL LEITE** e sua mulher **AUREA LEITE**, brasileiros, ele indústriário, ela do lar, portadores da **RG nºs 10.131.605 e 13.219.384**, e **CIC nº 030.611.419-87**, casados na comunhão de bens antes da lei 6515/77, residente nesta cidade, à Rua das Jangadas, nº 4, **VENEZIAN** (VALOR VENC. CR\$ 1.990.000,00 - à **JOSE NETO GUIMARÃES**, brasileiro, Jardineiro, portador da C.T. nº 66757 e do "CPF" nº 358.546.018-00, casado no regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77, com **CARMEN LUCIA PAES GUIMARÃES**, residente e domiciliado nesta cidade, à Rua Santa Rita, nº 05.  
 O OFICIAL INTERINO,

**COMPRA E VENDA**

*[Assinatura]*  
**ARIOVALDO SINDES ALVES**

R.4/18.769

Conforme escritura pública de compra e venda, lavrada no 2º Cartório de Notas local, no dia 09 de setembro do corrente ano, livro nº 213, às folhas 62/64, os proprietários **JOSE NETO GUIMARÃES**, jardineiro, R.G. nº 19.830.593-SP, e sua mulher **CARMEN LUCIA PAES GUIMARÃES**, do lar, R.G. nº 21.540.806-SP, ambos brasileiros, casados sob regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, inscritos no C.P.F. sob nº 358.946.018/00, residentes e domiciliados à Rua Santa Rita nº 05, Praia das Cigarras, nesta cidade, **VENEZIAN** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ 1.000,00, à **ELBA REGINA GRANDE MARTINS CARACAS**, do lar, R.G. nº 13.221.801-SP, e C.P.F. nº 012.995.708/95, casada sob regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ROSALEO CIDNEO CARACAS**, Industrial, R.G. nº ..... 10.122.031-SP, e do C.P.F. nº 012.063.788/08, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Avenida Alberto Byington, nº 2.013, aptº 01 Vila Maria Alta, em São Paulo, Capital. Valor Vencal/91 atualizado (Decreto Estadual nº 32.635/90): Cr\$ 393.651,88. Eu, *[Assinatura]*, (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado, datilografai. Eu, conferi e assinou. Ao oficial: Cr\$ 20.750,00. Ao estado: Cr\$ 5.602,50. Ao Ipeesp: Cr\$ 4.150,00. Recibo nº 16.250.  
 São Sebastião, 18 de setembro de 1.991.

**COMPRA E VENDA**

O OFICIAL: *[Assinatura]*  
 Av.5/18.769

Conforme: a) - escritura pública de compra e venda, referida no R.4; e b) - Carnet de imposto/91 fornecido pela Prefeitura Municipal local, o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado naquela municipalidade sob nº 3034-352-6401-0171-0000. Eu, *[Assinatura]*, **ARIOVALDO SINDES ALVES**  
 CONTINUA NA FICHA 02

PAZ: 002/004 M.48760

*[Assinatura]*

609  
 2

**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 SÃO SEBASTIÃO - ESTADO DE SÃO PAULO  
 LIVRO Nº DOIS - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 18.769 FICHA 02 DATA 18/09/1.991

AUTENTICAÇÃO

continuação de ficha 1-veraço  
 (Alvaro Manoel dos Santos), escrevente autorizado, datilografa  
 Cel. Eu, *[assinatura]* (Bel. José Lúcio Lúlio),  
 oficial, conferi e assino. Ao oficial: Cr\$ 300,00. Ao estado:  
 Cr\$ 81,00. Ao Ipeesp: Cr\$ 60,00. Recibo nº 16.230.  
 São Sebastião, 18 de setembro de 1.991.

O OFICIAL: *[assinatura]*  
**R. 6718 769**  
**VENDA E COMPRA**  
 De acordo com a escritura lavrada no dia 17 do mês passado, no  
 Tabelião de Notas local, aposta no livro n.º 379, às páginas 23/25, os  
 proprietários Alba Regina Granado Martins Caracas, RG n.º 13.221.801-  
 SSP-SP e seu marido Ronaldo Cidrêo Caracas, RG n.º 10.122.031-SSP-SP,  
 com os demais dados qualificatórios constantes no registro n.º 4, venderam o  
 imóvel matriculado, pelo preço de R\$15.000,00 (quinze mil reais), à WR -  
 TRANSPORTES, LOGÍSTICA, SERVIÇOS E COMÉRCIO LTDA, com sede  
 nesta cidade, na Rua Vereador Mário Olegário Leite, n.º 167, centro, inscrita  
 no CNPJ (MF) sob o n.º 04.890.222/0001-88, Valor Venal/2006: R\$7.070,00.  
 Ao Oficial: R\$327,69. Ao Estado: R\$93,13. Ao Ipeesp: R\$68,99. Ao RCivil:  
 R\$17,25. Ao Tribunal de Justiça: R\$17,25. Protocolo n.º 67.701. Recibo n.º  
 41.063. Microfilme n.º 63.733.  
 São Sebastião, quinze (15) de agosto de dois mil e seis (2006).  
 O OFICIAL: *[assinatura]* (José Lúcio Lúlio)

CONTINUA NA FICHA Nº

Pág.: 003/004 M.18768

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
 Liberdade - São Paulo/SP  
 avalise@avalise.com.br

MATRÍCULA \_\_\_\_\_ FICHA \_\_\_\_\_ DATA \_\_\_\_\_

CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº \_\_\_\_\_

**CERTIDÃO**

O Oficial de Engenharia de Instalação e Anexos da construtora de São Sebastião, Estado de São Paulo, CERTIFICA, e dá fé que o presente certidão, foi emitida sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.206-2, de 24 de agosto de 2001, devendo, para validar, ser conservada em meio eletrônico, bem como conservada a autoria e integridade. É o que tem a certidão de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé, São Sebastião, data e hora abaixo indicadas.

CONTINUA NA FICHA Nº \_\_\_\_\_

Ao Oficial... R\$ 0,00  
 Ao Estado... R\$ 0,00  
 Ao IPESP... R\$ 0,00  
 Ao Reg.Civ... R\$ 0,00  
 Ao Trib.Just... R\$ 0,00  
 Ao Município... R\$ 0,00  
 Ao FENAP... R\$ 0,00  
 Total... R\$ 0,00

Certidão expedida às 17:42:07 horas do dia 22/10/2018  
 Para imprimir ou escanear esta certidão é válido por 30 dias (DCCCLXXX, 00 e 07).  
 Pedido: 002654  
 Nº Série: 1198583E309365400000004156  
 SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



Pág.: 004/004 N. 18781

SÃO SEBASTIÃO

Boletim de Informação Cadastral - BIC

Inscrição Imobiliária				Identificação do Imóvel		Situação Fiscal	
Setor	Quadra	Lote	Unidade	Lote	Quadra	COBRANÇA NORMAL	
3334352	6401	0171	0000	18	02	Matrícula:	
Logradouro: 009009 RUA MANOEL INACIO DA COSTA				Localização do Imóvel			
Ap/SVL/CJ/Bx:				Cond/Edif:	Nº Predial: 0	Bloco:	CEP: 11600000
				Baixo: 18		JARAGUA	
<b>Informações da Unidade Fiscal</b> Tipo de Propriedade: <input type="checkbox"/> PROPRIEDADE PARTICULAR/PESSOA FISICA <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Poço Artesiano <input type="checkbox"/> Correio <input type="checkbox"/> Piscina <input type="checkbox"/> Subtipo de Propriedade: <input type="checkbox"/> Pavimentação <input type="checkbox"/> Esgoto a Céu <input type="checkbox"/> Calçada <input type="checkbox"/> Muro <input type="checkbox"/> Limpeza <input type="checkbox"/> Fossa Sética <input type="checkbox"/> Idade Aparente: <input type="checkbox"/> Arborização <input type="checkbox"/> Rede de Esgoto <input type="checkbox"/> Guia <input type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação <input type="checkbox"/> Lixaria <input type="checkbox"/> Patrimônio Histórico							
<b>Topografia</b> <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> ACIDENTADA <input type="checkbox"/> MUITO ACIDENTADA		<b>Superfície</b> <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL <input type="checkbox"/> ALAGADICO <input type="checkbox"/> BREJO OU PANTANOSO		<b>Localização</b> <input type="checkbox"/> 01 LIMA ESQUINA <input checked="" type="checkbox"/> 02 MEIO DE QUADRA <input type="checkbox"/> 03 ENCRAVADO <input type="checkbox"/> 04 VILA GERTRUDO <input type="checkbox"/> 05 DUA OU MAIS ESQUINAS		<b>Coleta de Lixo</b> <input checked="" type="checkbox"/> 1 NÃO TARIFADO <input type="checkbox"/> 2 RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> 3 INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> 4 TÓXICO <input type="checkbox"/> 5 HOSPITALAR	
<b>Informações das Frentes do Terreno</b>							
Seq.	Código Logradouro	Testada Principal	Testada Projetada	Testada Cruzada	Área do Terreno		
1	009009	20	0	0	Área	Uso	Valor m²
					1000		30
Quantidade de Frentes = 1					Área Total Terreno (m²) 1000,0000		
<b>Informações das Edificações</b>							
Seq.	Área(m2)	ANO	Tipo	Padrão	Uso		
1	107,52		R3 - Residencial Regular	01 - REGULAR	03 - RESIDENCIAL		
					Área Total Construída(m²): 107,52		
<b>Informações Complementares</b>							
Proprietário do Imóvel: WR TRANSP LOGÍSTICA SERVICOS E COMERCIO LTDA CPF ICNPJ: 04890222000188							
RG: E-MAIL: Tel:							
Logradouro: MANOEL INACIO DA COSTA R. Num Predial: 105 Bloco:							
Ap/SVL/CJ/Bx: Cond/Edif: Baixo: JARAGUA							
CEP: 11600000 Município: SÃO SEBASTIÃO UF: SP País: BRASIL							
<b>Outras Informações</b>							
Observações :							

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade - São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br

## 2.1 Região

Trata-se de uma região de uso misto. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

O imóvel está inserido no Município de São Sebastião, .



Figura 1: Croquis de Localização (Google Maps)

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br



Figura 2: Foto aérea da região (Sistema da Prefeitura).

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br



Figura 2: Foto aérea da região (Google).

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br

Zoneamento Ecológico Econômico Costeiro do Litoral Norte:



*[Handwritten signature]*

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br

ZONEAMENTO TERRESTRE		
ZONAS	CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO	METAS
<p>Zona 5</p> <p>Zona que apresenta a maior parte dos componentes dos ecossistemas primitivos, degradada ou suprimida e organização funcional eliminada devido ao desenvolvimento de áreas urbanas e de expansão urbana contínua, bem como atividades industriais, de apoio, terminais de grande porte, consolidados e articulados.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ecossistema primitivo totalmente modificado;</li> <li>- Cobertura vegetal remanescente, mesmo que alterada, presente em menos 40% da área, descontinuamente;</li> <li>- Assentamentos urbanizados com rede e área consolidada;</li> <li>- Infra-estrutura de corte;</li> <li>- Serviços bem desenvolvidos;</li> <li>- Pólos industriais;</li> <li>- Alto valor do solo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saneamento ambiental e recuperação da qualidade de vida urbana, com reintrodução de componentes ambientais compatíveis;</li> <li>- Controle de efluentes;</li> <li>- Educação ambiental;</li> <li>- Regulamentação de intervenção (reciclagem de resíduos) na linha costeira (diques, molhes, piers, etc.);</li> <li>- Zoneamento urbano/industrial;</li> <li>- Proteção de mananciais.</li> </ul>

### 3. VISTORIA E DILIGÊNCIAS

A vistoria foi realizada em 24/09/2020 às 14h. Na data da vistoria os imóveis encontravam-se desocupados. Não foi possível o acesso à parte interna dos imóveis por estarem trancados e sem ocupantes. Foi realizada vistoria externa, além de diligências à Prefeitura para maiores informações sobre as benfeitorias.

- Imóvel 1:

Ficou constatado que o imóvel se trata de um terreno com galpão comercial. O galpão possui aparentemente 30 anos em estado geral de conservação necessitando de reparos importantes segundo Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2019).

Área de terreno = 2937,77m<sup>2</sup>

Área construída total = 304,36m<sup>2</sup>

- Imóvel 2:

Ficou constatado que o imóvel se trata de um terreno sem benfeitorias.



3.2 Documentação Fotográfica



Foto 1: Vista da Rua Manoel Inácio da Costa.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br



Foto 2: Vista da fachada do Imóvel 1 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, 105.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade - São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br



Foto 3: Vista da fachada do Imóvel 1 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, 105.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br



Foto 4: Vista da fachada do Imóvel 1 - Vista da Rua Manoel Inácio da Costa, 105.

Rua Conde Do Pinhal, 8 cj13  
Liberdade – São Paulo/SP  
avalise@avalise.com.br