Edgard Colombo Junior
Engenheiro Civil e MBA em Auditoria e Gestão Ambiental

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo do Campo

Processo nº: **0055957-36.2006.8.26.0564**
Classe - Assunto **Relatório Falimentar - Assunto Principal do Processo Informação indisponível**
Requerente: **Alfredo Luiz Kugelmas 227596w21**
Requerido: **Enco Zolcsak Equipamentos Industriais Ltda.**

Edgard Colombo Junior, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA Conselho Regional de Engenharia, e Agronomia, Perito Judicial honrosamente nomeado nos autos do processo, em face da decisão proferida fls. 538, vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. tendo procedido às diligências e estudos necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem mui respeitosamente perante esse MM. Juízo apresentar as conclusões a que chegou consubstanciadas no presente

LAUDO de AVALIAÇÃO

composto dos seguintes itens:

1. PRELIMINARES
2. AVALIAÇÃO do IMÓVEL
3. CONCLUSÃO e ENCERRAMENTO
4. ANEXO 1 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL
5. ANEXO 2 - MATRÍCULA Nº 23842 - CARTÓRIO DE MAIRIPORÃ

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

1.PRELIMINARES

Atendendo a honrosa nomeação para avaliação do bem imóvel arrecadado no presente processo, este signatário, tendo em vista a dificuldade para localização da área efetuou diligência ao local não obtendo êxito na identificação do imóvel. Posteriormente, com apoio do Sr. Agrimensor Wagner Gervásio, da empresa W&T Topografia e Georreferenciamento, sediada na cidade de Mairiporã, foi identificado o imóvel em questão. A avaliação é baseada na NBR 14653-3 (Norma Brasileira para Avaliação de Imóveis Rurais). O imóvel localiza-se no município de Mairiporã, distante cerca de 40 km da Capital.

Entretanto, o acesso a partir da Capital São Paulo, pode ser feito através da Avenida Senador José Ermirio de Moraes, chegando ao pórtico da divisa São Paulo – Mairiporã (Posto da Polícia Militar) e entrando à esquerda rumo à Av. Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, conhecida no local, e anteriormente denominada como Estrada da Roseira, após cerca de 6 km chega-se denominada Estrada da Palhinha (vide Relatório Fotográfico.

2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº: 23.842 – 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã – fls.5940/5947

Área: 162.180,00 m² (16,218 hectares)

INCRA nº: 638 218 288 731 9 -1988

Denominação: Sitio Fim da Picada (Consulta site INCRA)



CÓDIGO DO IMÓVEL	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL	CÓDIGO DO MUNICÍPIO (IBGE)	MUNICÃPIO	UF	ÁREA TOTAL	TITULAR	NATUREZA JURÍDICA
6382182887309	Sitio Fim Da Picada	3528502	MAIRIPORÃ	SP	16,2	ENCO **	Proprietario Ou P

Composição de proprietários citados na matrícula:

- José Antonio Miguel Neto – 18,416% (R11 M23842)
- Rose Lynda Somar Zolcsak – 50% de 65,205 = 32,6025 (R.3)
- Rosa Bodnar - 50% de 65,205 = 32,6025 (R.3)
- Enco - Zolcsak Equipamentos Industriais Ltda. - 16,379% (R.06/M.23842)

100,00 %

Conforme citado fls.406 a arrecadação da parte ideal corresponde a 16,379% do imóvel.

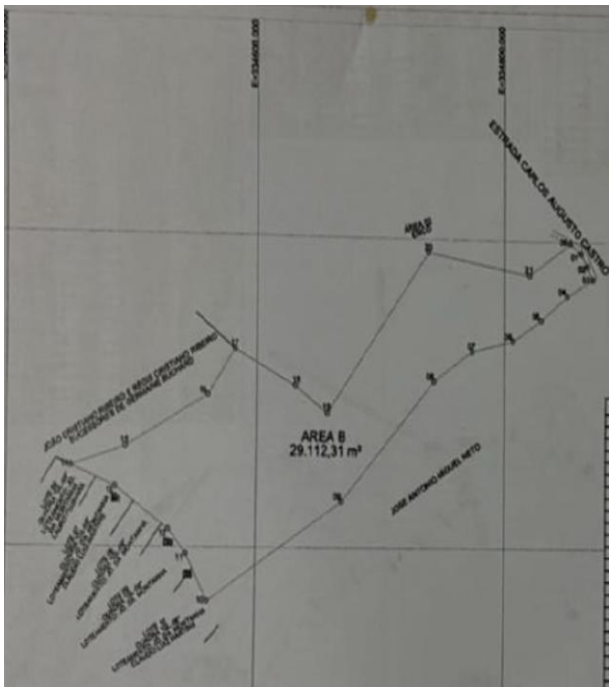
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

Análise da matrícula 23.842 - Proc. 0055957-36.2006.8.26.0564		
Área do imóvel = 162.180,00 m²		
R1. em 24/04/1989		
Jamil Michel Haddad e Maria Thereza Rosito Haddad (100%)		
Transmitiu	Fração%	Área correspondente m²
Laszo Joszef e Georgina Ilona	**8,039**	**13.037,00**
Pedro Hungria Zolcsak	10,377	16.830,00
Walter Zolcsak	16,379	26.563,00
Rosa Bodnar	65,205	105.750,00
Totais	100,00	162.180,00
R.03 em 02/06/1989		
Rosa Bodnar	65,205	105.750,00
Transmitiu	Fração%	Área correspondente m²
50% - Rose Lynda Boldnar	32,6025	52.875,00
50% - Rosa Bodnar	32,6025	52.875,00

R.06 em 12/11/1982		
Walter Zolcsak		
Transmitiu	Fração%	Área correspondente m²
ENCO ZOLCSAK Eqtos. Ind. Ltda.	16,379	26.563,00
R.08 em 23/09/1994		
Pedro Hungria Zolcsak		
Transmitiu	Fração%	Área correspondente m²
Georgina Ilona Zolcsak	10,377	16.830,00
R.10 em 18/03/1996		
Laszo Joszef e Georgina Ilona		
Transmitiu	**Fração%**	**Área correspondente m²**
EFFORT- AM Part. Ltda	**18,416**	**29.867,07**
R.11 em 28/01/1999		
EFFORT- AM Part. Ltda		
Transmitiu	**Fração%**	**Área correspondente m²**
José Antonio Miguel Neto	**18.416**	**29.867,07**

Obs. Laszo Josef e Georgina Ilona (8,039) + Pedro Hungria para Gerogina Ilona Zolcsak (10,377) = 8,039 + 10,377 = 18,416%

Fls. 435 – área demarcada pelo Agrimensor Wagner Gervásio correspondente à fração ideal de 18,416% com área de 29.867,07 m² (~2,9867 ha) para José Antônio Miguel Neto



Obs. Área inicial = 162.180,00 m² / Área José Antônio Miguel Neto = 29.867,07 m²
Área remanescente = 132.312,93 m²

2.1 Legislação Ambiental

RESERVA LEGAL
De acordo com a Lei 12.651/2012, todo imóvel rural deve manter uma área com cobertura de vegetação nativa, a título de Reserva Legal.

A reserva legal no Estado de São Paulo é um percentual de vegetação nativa obrigatório em propriedades rurais, definido pelo Código Florestal Federal, que varia conforme o bioma.
Módulo fiscal é uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

A Reserva Legal no Estado de São Paulo é uma área de vegetação nativa obrigatória, correspondendo a no mínimo **20% da área total**.

Código Florestal de 2012 (Lei Federal 12.651/2012)

> Art. 7º A vegetação situada em Área de Preservação Permanente deverá ser mantida pelo proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título, pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.
>
> §1º Tendo ocorrido supressão de vegetação situada em Área de Preservação Permanente, o proprietário da área, possuidor ou ocupante a qualquer título é obrigado a promover a recomposição da vegetação, ressalvados os usos autorizados previstos nesta Lei.

gov.br Ministério do Desenvolvimento Agrário e Agricultura Familiar

Plataforma de Governança Territorial (**PGT**)

Lista de Índices Básicos

UF	Município	Código IBGE	Região Geográfica Imediata	Código Região Geográfica Imediata	Zona Pecuária	Zona Tipica de Módulo	Módulo Fiscal (ha)	Fração Mínima de Parcelamento (ha)	Limite de Aquisição por Estrangeiro (ha)
SP	Mairiporã	3528502	São Paulo	350001	1	A1	7	2	15

Obs. O Município de Mairiporã possui uma situação ambiental peculiar, marcada por ser uma área de preservação com 80,1% de proteção estadual (**APA Cantareira**) e 100% de cobertura da Mata Atlântica, essencial para o abastecimento hídrico da RMSP.

O município está enquadrado como APRM-AJ (Área de Proteção e Recuperação de Mananciais do Alto Juquery) de acordo com a Lei 15.790 de 16/04/2015 (Art. 1º).

DECRETO Nº 65.244, DE 14 DE OUTUBRO DE 2020
Aprova o plano de manejo da Área de Proteção Ambiental - APA Sistema Cantareira, assim declarada pela Lei nº 10.111, de 4 de dezembro de 1998

Para efetuar construção primeiramente aprovar processo de Licenciamento junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente do Município de Mairiporã.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRIPORÃ

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI COMPLEMENTAR Nº 438, DE 24 DE SETEMBRO DE 2021

Institui o Plano Diretor Participativo de Mairiporã e dá outras providências.

Art. 296. Não será admitida a implantação de condomínios urbanísticos na Macrozona de Proteção Integral.

A Estrada Carlos Augusto de Castro, localizada na região do Apolinário em Mairiporã, é uma área habitada e com oferta de imóveis, mas **partes dela podem estar dentro de Áreas de Preservação Permanente (APP)**, dependendo da proximidade com cursos d'água ou **matas nativas**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

Consulta realizada em 04/05/2026 – e mail enviado

de: Edgard Colombo Junior <engenheirocolombo@gmail.com>
a: sma.diretor@mairipora.sp.gov.br
data: 4 de mai. de 2026, 14:53
assunto: Pedido e Consulta
enviado por: gmail.com

Prefeitura Municipal de Mairiporã / SECRETARIA DO MEIO AMBIENTE
Ref. Processo nº: **0055957-36.2006.8.26.0564**
Classe - Assunto **Relatório Falimentar - Assunto Principal do Processo Informação indisponível**
Requerente: **Alfredo Luiz Kugelmas 227596w21**
Requerido: **Enco Zolcsak Equipamentos Industriais Ltda.**

Eu, Edgard Colombo Junior Perito Judicial nomeado no processo acima indicado, venho através da presente solicitar Certidão Ambiental de imóvel localizado na Estrada Carlos Augusto Castro, anteriormente conhecida como Estrada da Palhinha, conforme Matrícula nº: 23.842 – 1º Cartório de Notas e ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã (no processo fls.5940/5947) que coloco em anexo.
Não há placa de identificação.
Na matrícula indica: INCRA nº: 638 218 288 731 9 -1988

O local, descendo a Estrada Carlos Augusto Castro, que fica em frente o Restaurante Iukeri, cerca de 500 m fica do lado direito da estrada.

No fim tem uma porteira que encerra a estrada, com propriedade particular.

No aguardo de vosso apoio, agradeço pela atenção.

Eng. Edgard Colombo Junior
cel.(11) 98326-1952

Resposta recebida

DEPARTAMENTO DE FISCALIZAÇÃO

Prefeitura de MAIRIPORÃ

SECRETARIA MUNICIPAL DE MEIO AMBIENTE
(11) 4604-0900 | 4604-0931
sma@mairipora.sp.gov.br
ALAMEDA TIBIRIÇÁ, Nº 535 - CENTRO - MAIRIPORÃ/SP
mairipora.sp.gov.br

sma.diretor@mairipora.sp.gov.br 5 de mai. de 2026, 11:17 (há 1 dia)
para mim

Prezado,

As certidões deverão ser solicitadas através de processo administrativo, segue abaixo o link onde o senhor poderá escolher a opção desejada.

https://www.mairipora.sp.gov.br/secretaria-do-meio-ambiente/

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

2.2 FATORES

FATORES DE USO PARA IMÓVEIS RURAIS

8.2.2.14 - A consistência do terreno poderá também ser levada em conta pelo critério geral do item anterior ou, da mesma forma, adotando-se os seguintes fatores corretivos:

Situação paradigma: terreno seco . . . . . 1,00 ←

Terreno inundável 0,50

Terreno brejoso ou pantanoso 0,60

Terreno alagadiço 0,70

Parágrafo único: Nos lotes contíguos a córregos, salvo casos especiais, deve ser estabelecida uma depreciação de 20% ao longo de uma faixa paralela aos mesmos, com 5m de largura, a contar de cada margem. Nos casos de terrenos nus de grandes proporções deve ser observado, também, o previsto na legislação Federal, Estadual e/ou Municipal.

Consoante NBR 14653-3 serão utilizadas as tabelas dos engenheiros: Otavio Teixeira Mendes Sobrinho e José Carlos Pellegrino, as quais proporcionam homogeneização a partir da capacidade de aproveitamento e viabilidade de acesso

2.5.5. Fator de Aproveitamento (Nota Agronômica):
O fator de aproveitamento do imóvel é dado pelos fatores determinados pelas características da classe de terras e suas características, de acordo com a tabela abaixo:

Classe / Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,473	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,655	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Adotado **Classe III –** Culturas, pastagens. com práticas de conservação do solo e da água.

CARACTERÍSTICAS DE ACESSO

Valor da terra segundo a situação e viabilidade de circulação.

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

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Avaliação baseada na NBR 14653-3 Norma para Avaliação de Imóveis Rurais.

Partindo pela SP 280 (Rodovia Castelo Branco) até km 183 no Trevo de Bofete, sentido Capital, acessar a estrada vicinal BFT 030 até localizar as coordenadas indicadas na matrícula (em anexo) e transcrição (em anexo), para chegar ao início da Propriedade.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

3.1 VISTORIA

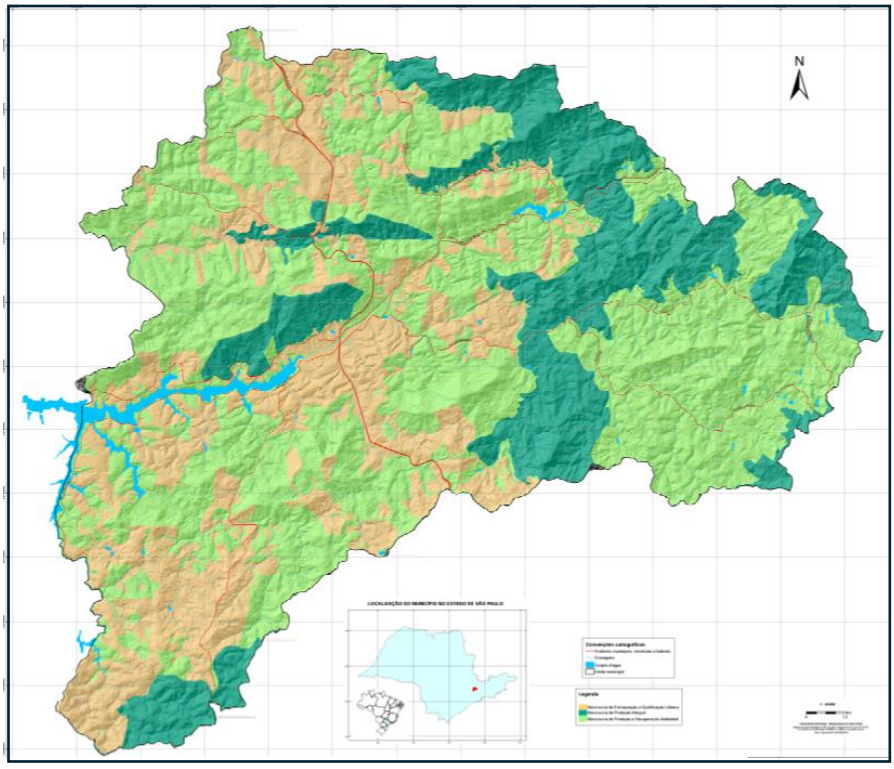
Vistorias efetuadas em 13/04/2026 e 23/04/2026 efetuada com apoio de profissional de empresa de topografia da região, conforme Relatório Fotográfico em anexo.

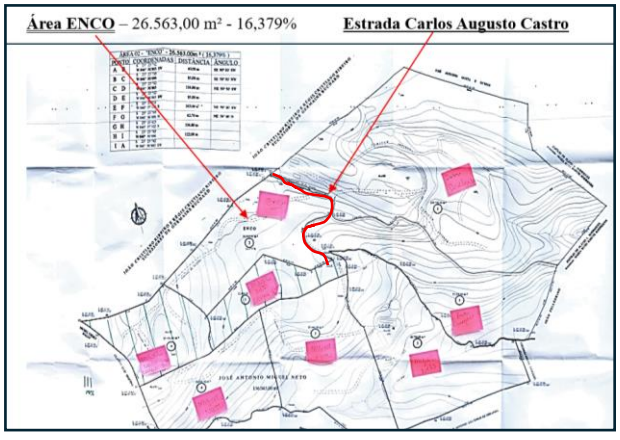
TOPOGRAFIA: ondulada com trechos em aclive

3.2 Do local

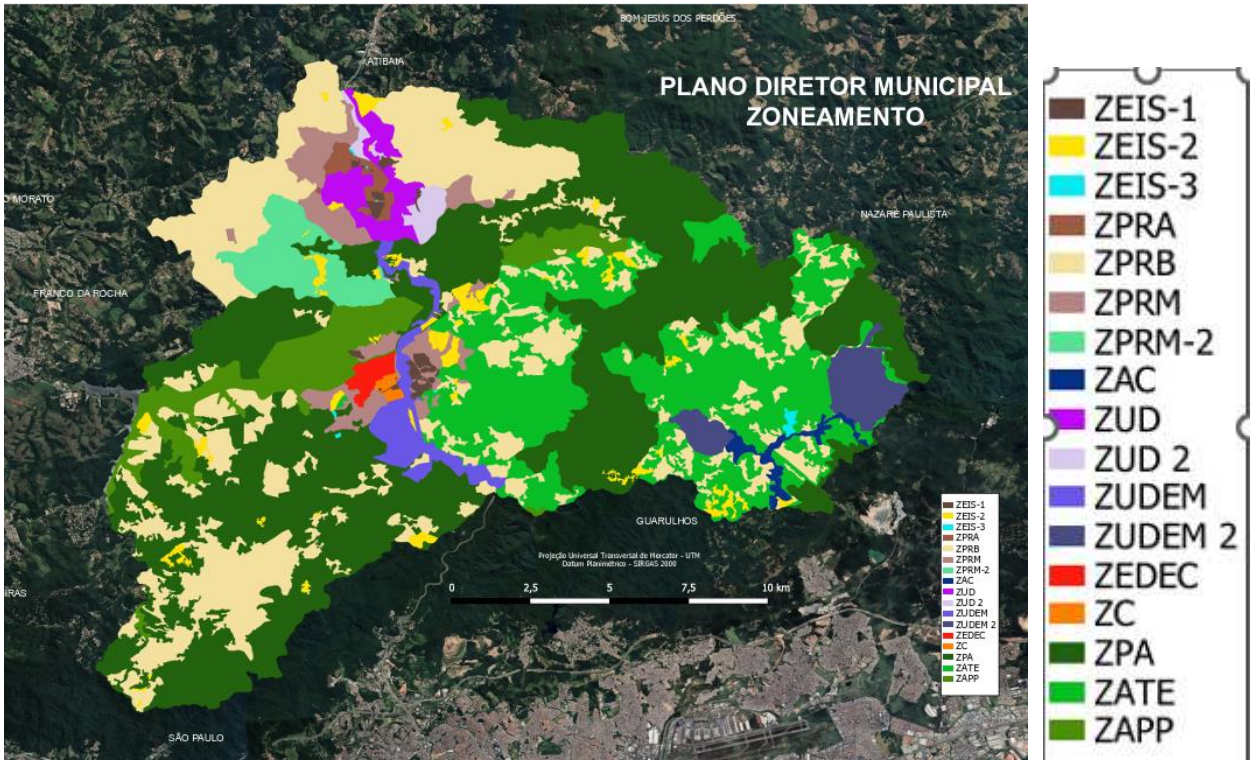
Trecho em asfalto de São Paulo até Mairiporã/Estrada da Roseira, e a seguir em estrada de terra cerca de 500 m até atingir as coordenadas do imóvel apontadas na matrícula, e indicadas pelo Agrimensor Wagner Gervásio.







Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.



3.3 Do imóvel -

Área: 125,00 hectares
Matrícula nº 23.842 - Cartório de Registro de Imóveis de Mairiporã
Imóvel identificado na matrícula como: Sítio Fim da Picada

Permitida a utilização de 10% da área para construção de área de lazer.

INCRA - INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 77 DE 23 DE AGOSTO DE 2013.
Regulamenta o procedimento de certificação da poligonal objeto de memorial descritivo de imóveis rurais a que se refere o § 5º do art. 176 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Nota: na vistoria efetuada, na área avalianda, foi percorrido a partir do local indicado no Relatório Fotográfico. A área não é identificada por placas, indicações ou cercas. Há predominância de florestas homogêneas de médio e grande porte, característica da Mata Atlântica.

Fator utilizado para homogeneização de áreas

2.2 Fator área Abunahman

O fator área apresentado pelo Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman em seu livro denominado "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" (2008), apesar de não ser demonstrado por metodologia científica e nem caracterizar sua validade temporal, abrangência regional e tipologia na qual foi deduzido, é um dos fatores área mais utilizados pelos profissionais da Engenharia de Avaliações para as mais diversas tipologias de imóveis.

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/4}$$, diferença inferior a 30%

e

$$Fa = \left(\frac{\text{Área do elemento pesquisado}}{\text{Área do elemento avaliando}}\right)^{1/8}$$, diferença superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

Obs. Os valores apresentados levam em consideração os seguintes aspectos: a documentação do imóvel com matrícula registrada, CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) e respectivo geo referenciamento, além condições de ocupação.

PESQUISA de ELEMENTOS COMPARATIVOS

Efetuadas consultas, considerando-se: localização, acesso, aguadas, aproveitamento da área, solo, topografia, documentação da propriedade e demais características. Utilizado Coeficiente de Elasticidade, aplicando um redutor de 10 % sobre o valor das ofertas, para determinação do valor médio do hectare (terra nua) na micro região, para em seguida, após homogeneização, obter-se o valor do hectare para a propriedade avalianda.

1) Local: Estrada Carlos Augusto Castro, 1361 – Bairro Apolinário

Área: 2.900,00 m² (0,29 ha)

Valor pedido: R$1.100.000,00

Descrição: casa principal (200 m²) com 3 dormitórios sendo 1 suíte. Área com churrasqueira, forno e fogão a lenha, piscina, lago, casa de caseiro (quarto, sala, cozinha banheiro) e espaço para 6 veículos.

Contato: corretor Eranilde De Carvalho Freire / tel. 96610-4063







2) Local: Avenida Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, 33

Área útil: 1.165,00 m²

Valor pedido: R$3.450.000,00

Descrição: 4 amplos, todos suítes, 6 banheiros, 4 salas, Cozinha planejada com excelente iluminação natural, 2 vagas de garagem cobertas, piscina aquecida com deck, sauna, espaço fitness, área gourmet

Contato: Lopes One – tel. contato Vivi (11) 96657-2504

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.






3) Local: Alameda das Quaresmeiras

Área: 1.036,00 m²

Valor pedido: R$285.000,00

Descrição: terreno exclusivo no condomínio Residencial Parque Cerros Verdes, localizado no acesso principal pela Avenida Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, 4000. Este lote, situado na Alameda das Quaresmeiras

Contato: B&G Imóveis – tel. (11) 2796-7045







4) Local: Avenida Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, 3000

Área: 23.760,00 m²

Valor pedido: R$2.300.000,00

Descrição: são 15 lotes (terrenos), todos planos e com matrícula e IPTU independentes, o menor com 1.200 m² e o maior com 1.850 m², podem ser vendidos individualmente. O loteamento conta com áreas para ruas internas, garantindo infraestrutura adequada para um condomínio fechado.

Contato: Valor de Imóveis Interm. e Adm. Ltda-Me– cor. Ildeu Lamartine de Gusmão tel. (41) 3092-1001





5) Local: Avenida Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, 9001

Área: 1.374,00 m²

Valor pedido: R$350.000,00

Descrição: documentação e aprovações resolvidas. Autorização para desmatamento e construção. Projetos hidráulico, elétrico e estrutural aprovados. Escritura regularizada. Projetos averbados.

Contato: Aliança Imóveis – tel. (11) 2442-3101

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.







6) Local: Av. Ver. Belarmino Pereira de Carvalho, 2.150

Área: 2.400,00 m² / Área construída: 50,00 m²

Valor pedido: R$470.00000

Descrição: Casa térrea com: 2 quartos; Sala e cozinha integrados, varanda; cozinha equipada com fogão a lenha e forno embutido na parede; 01 banheiro. Infraestrutura: Água de poço semi-artesiano, pomar, fibra óptica e energia elétrica; localizada em rua sem saídaao lado da Estrada da Roseira, com fácil acesso a ponto de ônibus.

Contato: Imobiliária Crédito Real – tel. (11) 97085-2090 e (11) 94707-1134.







Pesquisa Estrada Carlos Augusto Castro (Estrada da Palhinha) -Mairiporã/ SP							
item	área (m^2)	Valor pedido (R$)	Hom. Fator localização	Fator Área	Valor (~) adotado benfeitorias, documentação	Valor terra bruta	valor/ m^2
1	2.900,00	1.100.000,00	1,00	0,758	330.000,00	660.000,00	172,55
2	1.165,00	3.450.000,00	0,67	0,458	2.415.000,00	690.000,00	180,69
3	1.036,00	285.000,00	1,25	0,667	-	213.738,48	171,92
4	23.760,00	2.300.000,00	2,00	0,986	-	4.082.690,94	171,83
5	1.374,00	350.000,00	1,25	0,691	-	271.915,69	153,75
6	2.400,00	470.000,00	1,67	0,740	94.000,00	329.000,00	152,25
Valor médio							**167,17**
Limite superior (20%)							200,60
Limite Inferior (20%)							133,73

Valor adotado m² para o imóvel avaliando: R$167,17 (cento e sessenta e sete reais e dezessete centavos).

VALOR DO IMÓVEL

Nota: Antes de qualquer obra, deve ser consultada a Prefeitura local e o Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) para verificar a legislação municipal, pois ela pode ser mais restritiva.

A quantidade que pode construir na APRM-AJ depende da subárea onde o terreno está localizado, pois a lei estadual define limites diferentes para proteger o solo e a água.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

Na maioria das áreas de urbanização, o Coeficiente de Aproveitamento (CA) varia entre 0,05 e 1,5, o que significa que você pode construir desde apenas 5% da área do terreno até 1,5 vezes o tamanho dele, dependendo do zoneamento.

Antes de projetar, deve ser consultada a prefeitura do município de Mairiporã, para verificar o zoneamento exato do seu lote no Portal de Dados Ambientais DataGeo.

Principais Limites por Subárea

Abaixo estão os parâmetros básicos da Lei Estadual nº 15.790/2015:

Subárea	Coeficiente de Aproveitamento (CA)	Taxa de Permeabilidade Mínima	Lote Mínimo
Urbanização Consolidada (SUC II)	Até 1,5	20%	250 m²
Urbanização Controlada (SUCt)	Até 1,0	40%	250 m²
Baixa Densidade (SBD III)	Até 0,05	90%	20.000 m²

Observação: Área inicial = 162.180,00 m² / Área José Antônio Miguel Neto = 29.867,07 m²
Área remanescente = 132.312,93 m²

Área objeto da avaliação: arrecadação 16,379% = 26.563,46 m²

Área considerada utilizável do imóvel = 10% da área total = 2.656,35 m²

Área de preservação permanente (APP) = 26.563,46 - 2.656,35 = 23.907,11 m²

Valor da avaliação da área da empresa falida **Enco Zolcsak Equipamentos Industriais Ltda., de acordo com a Legislação Ambiental,** e nas condições em que se encontra o imóvel

Valor da Área = 2.656,35 x 167,17 + 23.907,11 x 16,72 = 444.062,03 + 399.726,88 = 843.788,91

Arredondando temos:

Vi = R$844.000,00 (oitocentos e quarenta e quatro mil reais)

Nota: em consulta efetuada, o prazo para georreferenciamento está prorrogado para Outubro / 2029.

4. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Tendo em vista o trabalho realizado, de acordo com as atuais condições de mercado (Mercado Regional de Terras), dos parâmetros adotados, das circunstâncias documentais, e demais apontamentos, avalio o imóvel denominado Sítio Fim da Picada, localizado no município de Mairiporã, Estado do São Paulo, sem identificação local, aproximadamente a 15 km desta Capital,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

com Matrícula nº: 23.842 – 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça Comarca de Mairiporã / SP pelo **valor de R$844.000,00 (oitocentos e quarenta e quatro mil reais).**

Obs. Área original na matrícula = 162.180,00 m² // Área remanescente = 132.312,93 m².

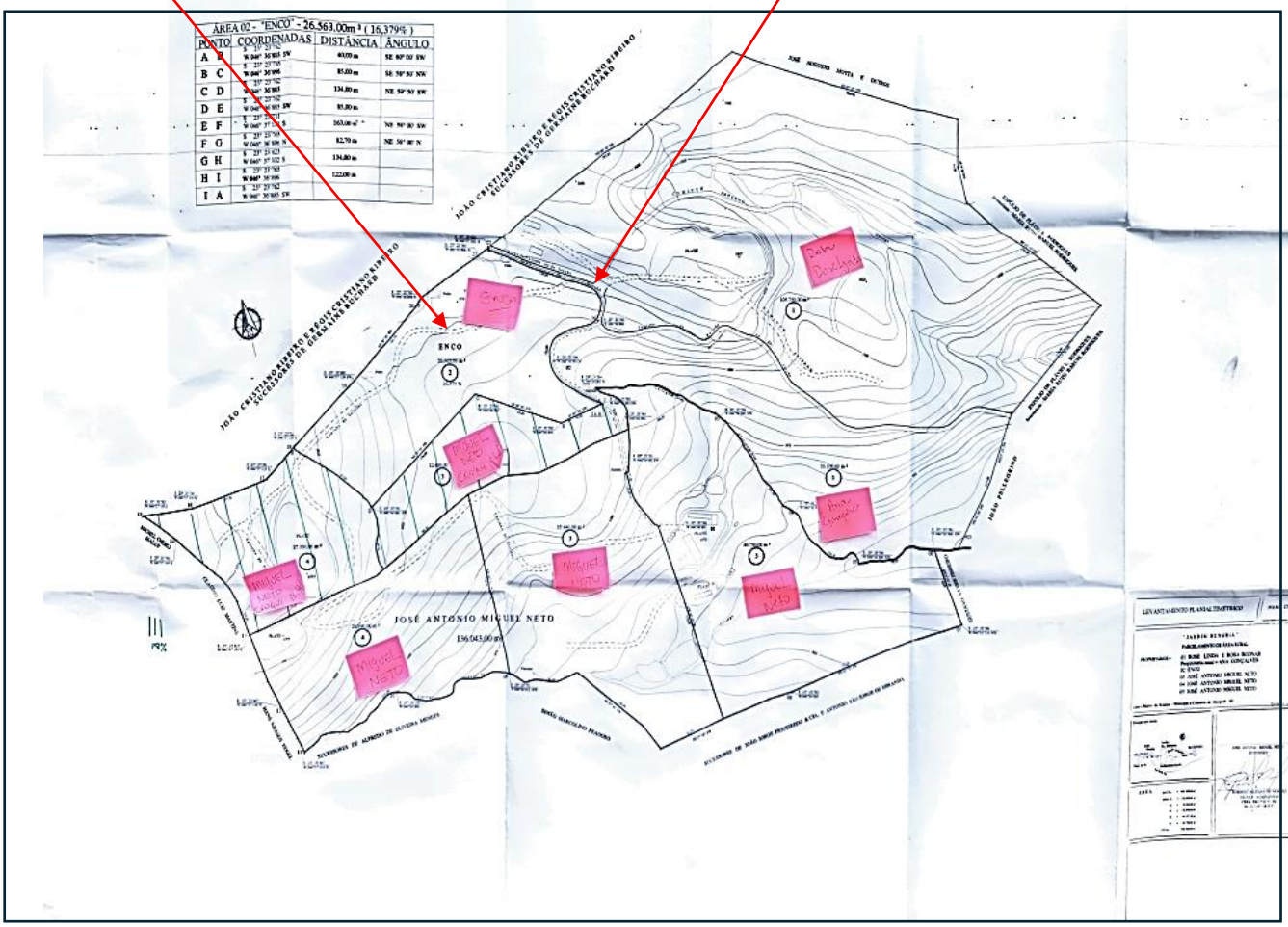
Fração ideal de 32,602% foi alienada para José Antônio Miguel Neto (Área remanescente = 162.180,00 - 29.867,07). Desta forma, este signatário entende que é necessário atualização da matrícula, com a devida alteração com averbação da área remanescente, pelo alienante.

Fls. 406 - Fração ideal arrecadada: 16,379% = 26.563,46 m².

Para regularização documental da área deverá ser efetuado Levantamento Georreferenciado e Memorial Descritivo para abertura de matrícula da área arrecadada destacada da referida área original, portanto destacando-se da Matrícula original de nº23.842.

Documento obtido por este signatário

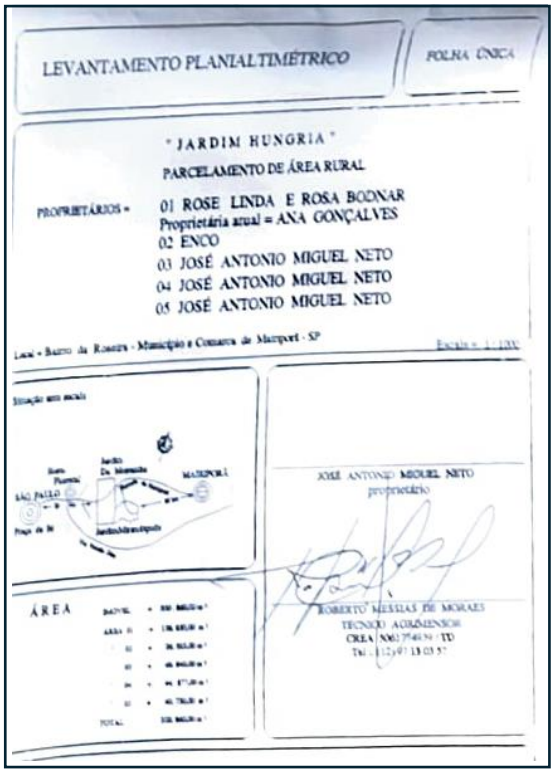
Área ENCO – 26.563,00 m² - 16,379% **Estrada Carlos Augusto Castro**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.



AREA 02 - "ENCO" - 26.563,00m² (16,379%)			
PONTO	COORDENADAS	DISTÂNCIA	ÂNGULO
A B	S 23° 23'762 W 046° 36'885 SW	40,00 m	SE 80° 00' SW
B C	S 23° 23'765 W 046° 36'896	85,00 m	SE 58° 52' NW
C D	S 23° 23'762 W 046° 36'885	134,00 m	NE 59° 52' SW
D E	S 23° 23'762 W 046° 36'885 SW	85,00 m	
E F	S 23° 23'711 W 046° 37'131 S	163,00 m² +	NE 58° 00' SW
F G	S 23° 23'765 W 046° 36'896 N	82,70 m	NE 58° 00' N
G H	S 23° 23'623 W 046° 37'132 S	134,00 m	
H I	S 23° 23'765 W 046° 36'896	122,00 m	
I A	S 23° 23'762 W 046° 36'885 SW		



Encerro este trabalho que consta de 14 (quatorze) folhas digitalizadas num só lado e 2 (dois) anexos Relatório Fotográfico e Matrícula original, estando esta, última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, apresento meus protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me a disposição de V. Exa. à qualquer esclarecimento.

São Paulo, 19 de maio 2.026

Eng. Edgard Colombo Junior / CREA Nº 64953

Largo do Paissandú, 51 cj.903 CEP 01034-010 Centro SP / Cap.
tel.(11) 3221-5664 e cel (11) 98326-1952 e-mail:engenheirocolombo@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código Lr09N20S.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Processo nº: **0055957-36.2006.8.26.0564**
Classe - Assunto **Relatório Falimentar - Assunto Principal do Processo << Informação indisponível >>**
Requerente: **Alfredo Luiz Kugelmas 227596w21**
Requerido: **Enco Zolcsak Equipamentos Industriais Ltda**

1ª vistoria em 13/04/2026 – imóvel não localizado









2ª vistoria em 23/04/2026 – imóvel localizado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

Porteira apontada na foto fls. 6 deste Relatório

Área delimitada do proprietário Antonio Miguel Neto com 18,416% da matrícula nº 23.842

Propriedade avalianda

Outro propriedade



deste Estado, TRANSMITIU, a título de venda e compra, à PARTE IDEAL de 18,416%, que possui sobre o imóvel objeto desta matrícula, para JOSÉ ANTONIO MIGUEL NETO, brasileiro, advogado, RG.nº13.565.120-SSP/SP, inscrito no CPF/MF.sob nº052.393.918/31, residente e domiciliado na Capital deste Estado, onde tem/

.....

deste Estado, TRANSMITIU, a título de venda e compra, à PARTE IDEAL de 18,416%, que possui sobre o imóvel objeto desta matrícula, para JOSÉ ANTONIO MIGUEL NETO, brasileiro, advogado, RG.nº13.565.120-SSP/SP, inscrito no CPF/MF.sob nº052.393.918/31, residente e domiciliado na Capital deste Estado, onde tem/

Vista de estabelecimento comercial em frente da entrada para o acesso ao imóvel avaliando





Vista da Avenida Vereador Belarmino Pereira de Carvalho, também conhecida Estrada da Roseira, na altura da entrada para acesso à área avalianda





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

Vista da entrada para a
Estrada Carlos Augusto de Castro



Placa de identificação na entrada da Estrada
Carlos Augusto de Castro
Antiga Estrada Caminho da Palhinha



Portal após entrada da Estrada Carlos Augusto de Castro com placa indicativa da localização





Identificação em imóvel: Caminho da Palhinha, 02



Referência de entrada de propriedade na estrada



Referência de portão de propriedade
na Estrada Carlos Augusto de Castro



Estrada Carlos Augusto de Castro
área avalianda à esquerda na foto



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

Trecho da Estrada Carlos Augusto de Castro - imóvel à esquerda na foto





Trecho da Estrada Carlos Augusto de Castro - imóvel à esquerda na foto - iluminação





Referência de propriedade na Estrada Carlos Augusto de Castro





Veículo de apoio para localização da propriede avalianda





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

Característica da vegetação na micro região – mata virgem Reserva Particular do Patrimônio Natural UC – Unidade de Conservação





Vegetação de grande porte, à esquerda na foto, da área avalianda



Vegetação da área avalianda
à esquerda na foto



Poste de energia na Estrada
Carlos Augusto Castro



Referência visual de bambuzal
no acesso à área avalianda



placas de concreto no sentido do final
da Estrada Carlos Augusto Castro



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

Dispositivo para iluminação noturna
à esquerda na Estrada Carlos Augusto de Castro



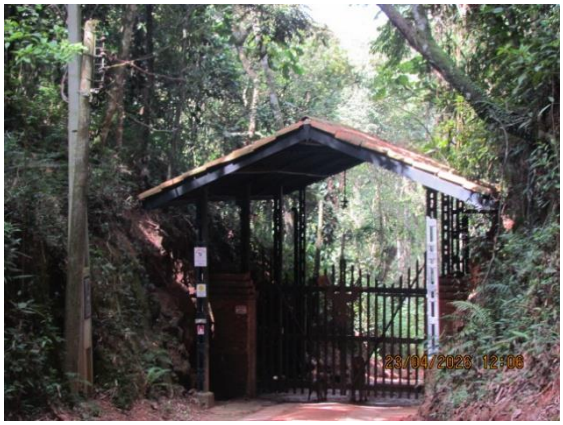
placas de concreto no caminho ao final da
Estrada Carlos Augusto Castro



Estrada Carlos Augusto Castro
A área avalianda fica à esquerda na foto
abaixo cuja matrícula é nº 23.842.
Posteamento de energia segue a estrada



Portão com cobertura ao final da Estrada
Carlos Augusto Castro com matrícula que
é confrontante com a matrícula 23.842 da
área avalianda



Restaurante Iukeri

Estrada Carlos Augusto Castro



Imóvel avaliando

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código hjtbw6RA.

1.o CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.o 2 -	REGISTRO GERAL
23.842	"1"		

5223

IMÓVEL no bairro da ROSEIRA, zona rural deste distrito, municipio e comarca de Mairiporã, com a seguinte descrição:- "O vértice inicial V-1' está cravado junto a divisa das propriedades de Jamil Michel Haddad, com espólio de Flávio L. Rodrigues/Maria - Ruth B. Rodrigues. Neste vértice a divisa segue até atingir o - V-2 com o seguinte rumo e distancia: SW 43º 20' NE-126,00 m (V-2) confrontando com Espólio de Flávio L. Rodrigues. A partir do V-2 a divisa deflete a direita e segue pelo caminho da Palhinha até atingir o V-3 com a seguinte distancia: 261,00 m (V-3). Neste último vértice a divisa deflete a esquerda e segue até atingir o V-4 com o seguinte rumo e distancia: SW 62º 35' NE-94,00m (V-4) confrontando com terras de sucessores de Maria Conceição-Miranda Coelho, Carlos Miranda Coelho e Odete Miranda Coelho. - Neste vértice a divisa coincide com as margens de um corrego - sem denominação, e a divisa segue no sentido montante do mesmo até atingir o V-5 com a seguinte distancia: 12,80 m (V-5). Do - vértice V-5' a divisa deflete a esquerda e segue até atingir o V-6, com o seguinte rumo e distancia: SW 80º 02' NE-23,20 m - (V-6). Neste vértice a divisa sofre uma pequena variação para a direita e segue até atingir o V-7, localizado na lateral de um- caminho que dá acesso a propriedade de Enco Zolcsak, com o se - guinte rumo e distancia: SW 85º 58' NE-27,90 m (V-7). Da late - ral do caminho supra citado a divisa cruza este perpendicular - mente alcançando o V-8, localizado na outra lateral, com o se - guinte rumo e distancia:- SW 85º 58' NE- 4,00 m (V-8). Neste - vértice a divisa segue em linha reta até o V-9, com o seguinte- rumo e distancia: SW 85º 58' NE-25,45 m (V-9). Neste último vértice a divisa deflete ligeiramente para a esquerda e segue até- o V-10, com o rumo e distancia de: SW 75º 32' NE- 16,80 m (V-10 digo, 16,80 m (V-10) confrontando desde o V-4 até o V-10 com a propriedade de Enco Zolcsak. A partir deste vértice a divisa segue em linha reta até o V-11, com o seguinte rumo e distancia:- SW 75º 32' NE-10,70 m (V-11). Neste último vértice a divisa deflete ligeiramen e para a direita, e segue até atingir a V-12,- com o seguinte rumo e distancia: SW 62º 00' NE- 27,00 m (V-12) A partir deste vértice a divisa deflete a direita, e segue até- atingir o V-13, com o seguinte rumo e distancia: NW 80º 00' SE- (V-13). Neste vértice a divisa deflete ligeiramente a esquerda e segue até atingir o V-14, com o rumo e distancia de: SW 83º - 00' NE-35,45 m (V-14). Apartir deste vértice a divisa deflete - novamente a esquerda e segue até atingir o V-15, com o seguinte rumo e distancia: SW 62º 33' NE- (V-15). Neste último vértice a divisa deflete ligeiramente a direita e segue até atingir o V-16 com o rumo e distancia de: SW 64º 15' NE-17,36 m (V-16) confrontando desde o V-10 até o V-16 com a propriedade de Georgina I.- I. Zolcsak Monar. Neste vértice a divisa segue em linha reta, - até o V-17, com o seguinte rumo e distancia: SW 64º 15' NE-20,94

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.256.181/0001-06
REGISTRO DE IMÓVEIS
RUMANARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJiEI5MS.

MATRÍCULA 23.842 | FOLHA "1" VERSO

m (V-17). A partir deste vértice a divisa continua em linha reta, até atingir o V-18, com o seguinte rumo e distancia: SW - 64º 15'-NE-43,96 m (V-18). Neste vértice a divisa deflete ligeiramente a difeita e segue até atingir o V-19,com o seguinte rumo edistancia: NW 85º 00' SE-32,82 m (V-19). A partir deste vértice a divisa deflete a esquerda e segue até atingir o V-20 com rumo e distancia de: SW 79º 30' NE-74,10 m (V-20). Neste último vértice a divisa deflete suavemente a esquerda e segue até atingir o V-21, com o seguinte rumo e distancia: SW 77º40' NE-15,23 m (V-21) confrontando desde o V-16 até o V-21, com a propriedade de Pedro Hungria Zolcsak. Neste último vértice a divisa deflete bruscamente para a direita, e segue até atingir o V-22 com rumo e distancia de: NW 06º 02' SE-31,20 m (V-22).A partir do V-22 a divisa deflete suavemente a esquerda, e segue até atingir o V-23, com o seguinte rumo e distancia: NW 21º40' SE-25,11 m (V-23). Neste vértice a divisa deflete ligeiramente para a esquerda, e segue até atingir o V-24, com rumo e distancia de: NW 25º 30' SE-48,00 m (V-24) confrontando desde o V-21 até o V-24 com a propriedade de Claudio Luiz Martins. A partir do V-24 a divisa deflete a esquerda e segue até atingir o V-25 com rumo e distancia de: NW 50º 47' SE-38,39 m (V-25) confrontando com a propriedade de Michel Chbli Maluf (Michel Chebli - Maluf). Do V-25 a divisa deflete bruscamente a direita e segue por cerca de arame até alcançar o V-26, com o seguinte rumo e distancia: NW 85º 58' SE-60,16 m (V-26). Neste último vértice a divisa deflete a esquerda e segue até atingir o V-27, com o rumo e distancia de: SW 83º 02' NE=60,54 m (V-27). A partir - deste vértice a divisa deflete a esquerda e segue até atingir- o V-28, com rumo e distancia de: SW 58º 50' NE-120,28 m (V-28) Neste último vértice a divisa deflete suavemente a esquerda e segue a é alcançar o V-29, que coincide com uma pédra, com rumo e distancia de: SW 58º 00' NE-97,00 m (V-29). A partir do - V-20, adivisa deflete ligeiramente para direita e segue até - atingir o V-30, com rumo e distanciade: SW 68º 05' NE-54,85 m. (V-30). Neste vértice a divisa deflete a direita e segue até - alcançar a lateral de um caminho que dá acesso a área confrontante o V-31, com rumo e distancia de: SW 72º 02' NE-12,00 m.- (V-31). A partir do V-31 a divisa segue em linha reta até alcançar a outra lateral do referido caminho com distancia de: - 4,00 m-(V-32). Neste vértice a divisa continua em linha reta,e segue até atingir o V-33, com o seguinte rumo e distancia: SW- 72º 02' NE-24,05 m (V-33). A partir deste vértice a divisa deflete a esquerda e segue até alcançar o V-34 com rumo e distancia de: SW 67º 14' NE-42,30 m (V-34). Neste vértice a divisa - deflete suavemente a difeita e segue até atingir o V-36, porém interceptando com um corrego sem denominação e V-35, com rumo- e distancia de: SW 67º 45' NE-39,00 m (V-35); SW 67º 45' NE-49

cont. fls. 2

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 01.296.101/0001-06
REGISTRO DE IMÓVEIS
BIBIANA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MARTINÓPOLIS - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Páulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJiEI5MS.

1.o CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 23.842 | FOLHA "2" | LIVRO N.o 2 - | REGISTRO GERAL

5224

NE-49,50 m (V-36). Neste último vértice a divisa deflete a direita e segue até atingir o V-37, com rumo e distancia de: SW-68º 30' NE-125,75 m (V-37) confrontando do V-25 ao V-37 com a propriedade de João Cristiano Ribeiro e R gis Cristiano Ribeiro, sucessores de Germaine Buchard. Neste vértice a divisa deflete bruscamente a difeita e segue até atingir o V-38, também denominado "Cruzeta de ferro", com rumo e distancia de: NW 65º 25' SE-206,90 m (V-38) confrontando com a propriedade de José-Augusto Motta e outros. Neste vértice a divisa deflete a direita e segue até atingir o V-39, com rumo e distancia de: NE 12º 00' SW-40,00 m (V-39). A partir do V-39 adivisa deflete suavemente a esquerda até alcançar o V-40, com o seguinte rumo e - distancia: NE 4º 00' SW-31,50 m (V-40). Neste vértice a divisa deflete a esquerda e segue até o V-41, com o rumo e distancia-de: NW 27º 00' SE-42,50 m (V-41). Neste último vértice a divisa deflete ligeiramente a esquerda e segue até atingir o V-42, - com rumo e distancia de NW 42º 10' SE-66,00 m (V-42). Neste vértice a divisa deflete suavemente a esquerda e segue até alcançar o V-1, onde se deu inicio a presente descrição, com o seguinte rumo e distancia: NW 40º 00' SE-44,50 m (V-1) confrontando do V-38 ao V-1, com a propriedade do Espólio de Flávio L. Rodrigues/Maria Ruth B. Rodrigues. Neste último rumo e distancia encerra-se a presente descrição em seu ponto de partida, perfazendo uma área de 162,180,00 m2. Topografia irregular, caracterizada como ondulada. Solo de la. qualidade:culturas e edificações. Acesso por Estrada Municipal Asfaltada e servida por todos os melhoramentos convencionais. O imóvel é cortado pelo "- "Caminho da Palhinha" que corresponde a Servidão Particular de Passagem, comum ao confrontante Maria Conceição Moranda Coelho e outros. O acesso ao imóvel se dá por Estrada Municipal, denominada "Estrada do Juqueri Mirim" popularmente conhecida por - "Estrada da Roseira". Tomando-se como base o prédio do Forum de Mairiporã, a área dista aproximadamente 18 km. do mesmo. INCRA 638 218 288 730 9-1988; Área Total 17,4; Fraç. Min. Parc. 2,0; Mód. Fiscal 7,0; nº de Mod. Fiscais 1,87. O referido é verdade e dou fé. Mairiporã, 24 de abril de 1.989. A Oficiala Maior: (Benedita Antonia de Moraes).-

---

R.1-23.842-Mairiporã, 24 de abril de 1.989. Nos termos do Mandado expedido pelo Cartório do 2º Ofício desta Comarca em 12/4/1989 e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. - Jorge Carlos de Araújo, extraído dos autos 264/84 de Usucapião que correu pelo Cartório do 2º Ofício e Juizo de Direito da - 2a. Vara desta Comarca, julgado por sentença de 8/3/1989 do já mencionado MM. Juiz de Direito, que transitou em julgado em - 8/4/1989, foi declarado o DOMÍNIO sobre o imóvel matriculado em favor de JAMIL MICHEL HADDAD, brasileiro, advogado, OAB-SP nº.

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.256.181/0001-86
REGISTRO DE IMÓVEIS
DIKAMARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJIEI5MS.

MATRÍCULA 23.842 | FOLHA "2" VERSO

15.406, Ced. Ident. R.G. 2.102.246-SSP-SP e CPF/MF 005502528/-68 e s/m MARIA THEREZA ROSITO HADDAD, brasileira, do lar, Ced. Ident. R.G. 4.333.339, CPF/MF comum, casados sob comunhão de - bens, antes da Lei 6515/77, res. e domic. na R. Saturno, 420,- Cap. S. Paulo. Valor Ncz$ 8,03. Venal Ncz$ 15.176,65. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

R.2-23.842-Mairiporã, 02 de junho de 1.989. Por Esc. Publ. de- 18/5/1989, lavrada nas Notas do 1º Tab. de São Bernardo do Campo, Est. S. Paulo, Livro 288, fls. 2, os proprietários JAMIL MICHEL HADDAD e s/m MARIA THEREZA ROSITO HADDAD, supra e retro qualificados, TRANSMITIRAM DEFINITIVAMENTE, a título de Venda e Compra, o imóvel matriculado a LASZLO JOZSEF MOLNAR, Ced. Ident. R.G.16.987.107-SP-SSP e CIC 022.118.038-90, - brasileiro, médico e s/m GEORGINA ILONA IRMA ZOLCSÁK MILNAR, - Ced. Ident. R.G. 2.809.360-SSP-SP, CIC 041.074.088-84, brasileira, engenheira, casados sob comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, res. e domic. na Av. das Magnólias, 449 Cidade Jardim, Cap. S. Paulo, uma parte ideal equivalente a - 8,039% equivalente a 13.037,00 m2; PEDRO HUNGRIA ZOLCSÁK, Ced. Ident. R.G. 3.426.201-SSP-SP, CIC 053.581.108-91, brasileiro,- solteiro, maior, industrial, res. e domic. na Av. das Magnólias 403, Cidade Jardim, Cap. S. Paulo, uma parte ideal equivalente a 10,377% e equivalente a 16.830,00 m2; WALTER ZOLCSÁK, Ced.- Ident. R.G. 3.366.992-SSP-SP, brasileiro, industrial e s/m SALLY ANN PATRICIA ZOLCSÁK, Ced. Ident. p. estrangeiro RNE W)9,- digo, W 093115-S/SE/DPMAF,norte americana, do lar, casados sob comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, CIC comum 222.749.288-00, res. e domic. na Estr. do Morumbi, 1800, casa 56, Vila Andrade, Cap. S. Paulo, uma parte ideal de 16,379% equivalente a 26.563,00 m2; ROSA BODNAR, Ced. Ident. R.G. 4.900.675-SSP-SP,- CIC 172.691.488-72, brasileira, solteira, maior, industrial, - res. e domic. na R. Caraibas, 1199, aptº 152-A, Cap. S. Paulo, uma parte ideal de 65,205% equivalente a 105.750,00 m2, pelo - valor de Ncz$ 70,00. Venal atualizado Ncz$ 15.176,65. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

R.3-23.842-Mairipora, 02 de junho de 1.989. Por Esc. Publ. de- 18/5/1989, lavrada nas Notas do 1º Tab. de São Bernardo do Campo, Est. S. Paulo, Livro 288, fls. 8, a proprietária ROSA BODNAR, supra qualificada, TRANSMITIU DEFINITIVAMENTE a título de DOAÇÃO a parte ideal de 65,205%, digo, de DOAÇÃO - 50% da parte ideal que possui de 65,205% equivalente a 105.750 (cento e cinco mil e setecentos e cinquenta) metros quadrados, no imóvel matriculado a ROSE LYNDA BODNAR ZOLCSÁK, natural de-

cont. fls. 3

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS CGC 01.290.101/0001-06 REGISTRO DE IMÓVEIS BIANARA PEREIRA DE PAIVA Auxiliar COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJIEI5MS.

1.o CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA 23.842 | FOLHA "3" | LIVRO N.o 2 - | REGISTRO GERAL 5225

natural da Cap. S. Paulo, onde nasceu aos 30/9/1981, filha de István Zolcsák e Rosa Bdnar, res. e domic.na R. Pedro Zolcsák, 221, São Bernardo do Campo, Est. S. Paulo. Valor Ncz$ 5.000,00. Venal Ncz$ 4.947,96. Condições do título. O referido é verdade e dou fé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

R.4-23.842-Mairipora, 02 de junho de 1.989. Pela mesma escritura que deu origem ao R. 3 supra e retro, ficou instituído o USUFRUTO em favor de ROSA BODNAR, retro qualificada, sobre a parte ideal de 50% na parte ideal de 65,205% equivalente a 105.750,00 m2, registrada sob nº 3. Valor Ncz$ 1.666,67.- O referido é verdade e doufé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

Av.5-23.842-Mairiporã, 02 de junho de 1.989. Ficou consignado na Escritura que deu origem aos R. 3 e 4 que o imóvel ficou gravado com as cláusulas de INCOMUNICABILIDADE e Temporária de INALIENABILIDADE E IMPENHORABILIDADE, perdurando estas enquanto viva for a doadora, ou seja, serão consideradas automaticamente extintas com o falecimento da doadora, hipótese em que a donatária ficará investida de todos os poderes de disponibilidade da parte ideal doada, conforme R. 3; dou fé. A Oficiala Maior:- (Benedita Antonia de Moraes).-

R.06/M. 23.842.- Mairiporã,SP, 12 de novembro de 1.992.-
Nos termos da escritura lavrada aos 27 de maio de 1992, Livro nº 2.184, fls.212, no 4º Tabelionato de Notas de S.Paulo, Capital, os proprietários WALTER ZOLCSAK e s/mulher Da. SALLY ANN PATRICIA ZOLCSAK, já qualificados, TRANSMITIRAM, a título de P=E=R=M=U=T=A, a PARTE IDEAL de 16,379%, correspondente a 26.563,00 m2(vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e três metros quadrados), que possuem pelo R.2, sobre o imovel objeto desta matrícula, a ENCO - ZOLCSAK EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, com sede na cidade de São Bernardo do Campo, neste Estado, na R.Pedro Zolcsak,nº 221, inscrita no CGC/MF.sob nº 61. - 230.819/0001-30, estadual nº 635.030.300.110, com contrato social arquivado na JUCESP sob nº393.398, em sessão de 19/04/ - 1.966 e ultima alteração registrada sob nº 645.896, em sessão/ de 18/10/1.988, pelo valor de Cr$71.659.522,00(setenta e um milhões, seiscentos e cinquenta e nove mil, quinhentos e vinte/- e dois cruzeiros), com as condições da escritura.- Valor Venal correspondente:Cr$1.055.696,90 e corrigido pela UFESP.Cr$39.073 395,00.- Dou fe.O Esc.aut.: (Waldir Corrêa).O Oficial: (Armando Carneiro Filho).-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

continua no verso...-

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.256.181/0001-86
REGISTRO DE IMÓVEIS
DINAMARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJiEI5MS.

MATRÍCULA 23.842 | FOLHA 003 VERSO

AV.07/M. 23.842.- Mairiporã, SP, 23 de setembro de 1.994.-
Pela escritura lavrada aos 24 de agosto de 1.994, Livro nº 269, fls.006, no 2º Cart. de Notas da cidade do Espirito Santo do Pinhal, Estado de S.Paulo, faz-se a presente averbação para constar que o proprietário PEDRO HUNGRIA ZOLCSÁK, constante do R.2, no dia 17/03/1.990, no Cartorio do 13º Reg.Civil /-das Pessoas Naturais - Subdistrito do Butantã, comarca de S.Paulo, Capital deste Estado, casou-se pelo regime da comunhão parcial de bens, nos termos da Lei 6.515/77, com REÑATA SIQUEIRA/ VIEIRA, passando ela a assinar-se "RENATA SIQUEIRA VIEIRA HUNGRIA ZOLCSÁK", conforme Certidão de Casamento datada de 07/05/1.990, fornecida pelo Cartorio supracitado, cujo documento fica arquivado neste Cartorio, por fotocópia autenticada.- Dou/-fé.- O Esc.aut.: (Waldir Correa).O Oficial: (Armando Carneiro Filho)./-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

R.08/M. 23.842.- Mairiporã, 23(vinte e três/setembro/1.994.-
Nos termos da escritura supramencionada na AV.07, o/ proprietário PEDRO HUNGRIA ZOLCSAK, já qualificado, assistido/ por sua mulher Renata Siqueira Vieira Hungria Zolcsak, advogada, RG.nº 8.957,SP,CIC.nº148.157.758-18, brasileira, residente na Av.das Magnólias, nº 403, Bairro Cidade Jardim, em S.Paulo, Capital, TRANSMITIU, a título de PERMUTA, a PARTE IDEAL equivalente a 10,377% e correspondente a 16.830,00 m2 sobre o imóvel, que possui pelo R.2 desta matrícula, para Da. GEORGINA ILONA - IRMA ZOLCSAK MOLNAR, que tambem assina GEORGINA ILONA ZOLCSAK/ MOLNAR, que quando solteira assinava Georgina Ilona Irma Zol--csak, industrial, RG.nº 2.809.360-4-SP, CIC.nº 041.074.088-84, e seu marido Sr. LASZLO JOZSEF MOLNAR, medico, RG.nº16.987.107 SP, CIC.nº 022.118.038-90, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigencia da Lei 6.515/77, domiciliados e residentes na Av. das Magnolias,nº 449, no Bairro Cidade Jardim, em S.Paulo,Capital, estimado pelo valor de R$ 10.000,00(dez mil reais), com as condições normais da escritura.- Valor Venal:R$14,74 e corrigido pela UFESP:R$3.222,51.Dou fé.- O Esc.aut.: (Waldir Corrêa).O Oficial: (Armando Carneiro Filho).-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

AV.09/M. 23.842.- Mairiporã,SP,23 de setembro de 1.994.-
Nos termos do art. 213,§ 1º, da Lei 6.015/73,dos Regs.-Públicos, faz-se a presente para constar que Da.Renata Siqueira Vieira Hungria Zolcsak, é portadora do RG.nº148.157,digo,RG nº8.957.758-18,digo, RG.nº8.957.211,SP.- Dou fé.O Esc.autorizado: (Waldir Correa).O Oficial: Armando Carneiro Filho)./-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:

continua às fls.004...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.258.101/0001-86
REGISTRO DE IMÓVEIS
DIAMARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJIEI5MS.

1.º CARTÓRIO DE NOTAS E OFÍCIO DE JUSTIÇA

COMARCA DE MAIRIPORÃ - S. P.
BEL. ARMANDO CARNEIRO FILHO
ESCRIVÃO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO N.º 2 -	REGISTRO GERAL
23.842	004		5226

R.10/M. 23.842.- Mairiporã,SP, 18 de março de 1.996.-
Nos termos da escritura lavrada aos 14 de fevereiro de 1.996, Livro nº 3.296, fls.010, no 24º Cartório de Notas de S. Paulo, Capital, os proprietários LASZLO JOZSEF MOLNAR e s/m. - GEORGINA ILONA IRMA ZOLCSAK MOLNAR, já qualificados, TRANSMITIRAM, a título de CONFERÊNCIA DE BENS para Integralização de Capital Social, o imóvel, digo, para Integralização de Capital Social, a PARTE IDEAL de 18,416%, que possuem sobre o imovel / - objeto desta matrícula, para a empresa EFFORT-AM - PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na Capital deste Estado, à Avenida das /- Magnólias, nº 449, devidamente inscrita no CGC/MF.nº00.690.783 -0001-82, constituída por contrato social de 18/05/1.995, registrado sob nº 243.164, em 24/05/1.995 e posterior alteração/ celebrada por instrumento particular datado de 07/11/1.995, registrado sob nº 255.689, em 17/11/1.995, registros esses feitos no Livro "A", do Reg.Civil das Pessoas Jurídicas, no 3º Ofício de Reg.de Títulos e Documentos da Capital deste Estado,- pelo valor de R$34.900,00(trinta e quatro mil e novecentos /- reais), com as condições normais da escritura.- Valor Venal /- correspondente:R$11.588,73 e corrigido pela UFESP:R$12.074,38. Dou fé.- O 1º Substituto: (Waldir Corrêa).O Oficial: (Armando Carneiro Filho)./-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

R.11/M. 23.842.-Mairiporã,SP, 28 de janeiro de 1.999.-
Nos termos da escritura lavrada aos 30 de dezembro do ano de 1.998, Livro nº 3.399, página 183, no 24º Tabelião de - Notas de São Paulo,Capital, a proprietária EFFORT-AM - PARTICIPAÇÕES LTDA., acima qualificada,atualmente com endereço à - Rua Voluntários da Pátria,nº 1.816, com seu contrato social/- consolidado por Instrumento Particular de 16/06/1.997,registrado em microfilme sob nº 296.868, à margem do registro nº 293.257, em 11.07.97, no Cart. deReg.Civil das Pessoas Jurídicas,no 3º Ofício de Reg.de Títulos e Documentos da Capital do Estado, com sua última alteração social de 28.07.97,registrado em microfilme sob nº301.988, no Reg.Civil das Pessoas Jurídicas do 3º Ofício de Reg.de Títulos e Documentos da Capital deste Estado, TRANSMITIU, a título de venda e compra, a PARTE IDEAL de 18,416%, que possui sobre o imóvel objeto desta - matrícula, para JOSÉ ANTONIO MIGUEL NETO, brasileiro,advogado, RG.nº13.565.120-SSP/SP, inscrito no CPF/MF.sob nº052.393.918/ 31, residente e domiciliado na Capital deste Estado,onde tem/ endereço comercial à Rua Guararapes,nº 1.909, 7º andar, casado na vigência da Lei 6.515/77, sob o regime da comunhão universal de bens, com ROSIMARA MARIA BOTELHO ANDRADE MIGUEL(brasileira, cirurgiã dentista,RG.nº14.944.002-SSP/SP,CIC.nº066.310 358/48, com escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 7.328, no 10º Cart. de Reg.de Imoveis da Capital deste Estado,

continua no verso...

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.256.101/0001-06
REGISTRO DE IMÓVEIS
ROSIMARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJiEI5MS.

MATRÍCULA 23.842

FOLHA 004 VERSO

pelo preço de R$34.900,00(trinta e quatro mil e novecentos /-reais), com as condições normais da escritura.-Valor-Venal /-correspondente:R$9.816,70.-Dou fé.O 1º Substituto:
(Waldir Corrêa) .-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

CERTIFICA mais que dos referidos livros a partir 20 de dezembro de 1969 a não ser o antes relatado não consta Registro Algum de Hipoteca em vigor, ou registro de ônus real, em 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 titulo alienado dito imóvel, não constando tambem registro algum de penhor, sequestro ou arrestro, ou mesmo de citação em ação real ou pessoal reipersecutória contra o(s) mesmo(s) tendo por objetivo a mencionada propriedade. O referido é verdade e dá fé.

Mairiporã, 23 MAR 2000 O oficial.

Oficial
Armando Carneiro Filho [X]

Substituto
1º Waldir Corrêa [ ]
2º Irene de Moraes Veronessi [ ]
3º Armando Carneiro Neto [ ]

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CGC 51.298.101/0001-06
REGISTRO DE IMÓVEIS
BINAMARA PEREIRA DE PAIVA
Auxiliar
COMARCA DE MAIRIPORÃ - S.P.

REGISTRO DE IMÓVEIS
- MAIRIPORÃ -

Emolumentos	R$ 6,71
Estado 32%	R$ 2,14
Aposentadoria	R$ 1,34
TOTAL	R$ 10,19

Estado e Aposentadoria recolhidos por verba.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDGARD COLOMBO JUNIOR e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/05/2026 às 14:30 , sob o número WSBO26701277411
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0055957-36.2006.8.26.0564 e código pJiEI5MS.