

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. INTERESSADO

Antonio de Jesus Sanchez Lajarin

2. PROPRIETÁRIO

Antonio de Jesus Sanchez Lajarin

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel situado em área urbana, com área de **40.160,00 m²**, sendo **4.700,51 m²** de área construída, totalmente regularizada, através de Matrícula com Levantamento Planialtimétrico, que descreve o terreno com exatidão e nele são anotadas as medidas planas, ângulos e diferenças de nível. A área possui certidão da CETESB e de projeto aprovado pela Prefeitura.

4. HISTÓRICO

Trata-se de imóvel adquirido pelo proprietário, através de **escritura pública**, datada de **24 de novembro de 1995**, conforme consta na **Matrícula 29.581 - Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires**, portanto adquirido à cerca de **25 (vinte e cinco) anos**.

O imóvel é utilizado pela família e por uma Empresa de Pequeno Porte - EPP, com a finalidade de exploração comercial de bar, restaurante e eventos, observando-se que essas atividades ficaram paralisadas durante os últimos meses, em função da Pandemia..

Desde a aquisição do imóvel, foi relatado pelo proprietário, que a cerca de 15 (quinze) anos, foram construídas novas edificações e reformas nas existentes, de forma a serem executadas adaptações para a finalidade de empresa EPP.

Além das edificações de caráter comercial, também existe área residencial, na qual a família utiliza como moradia.

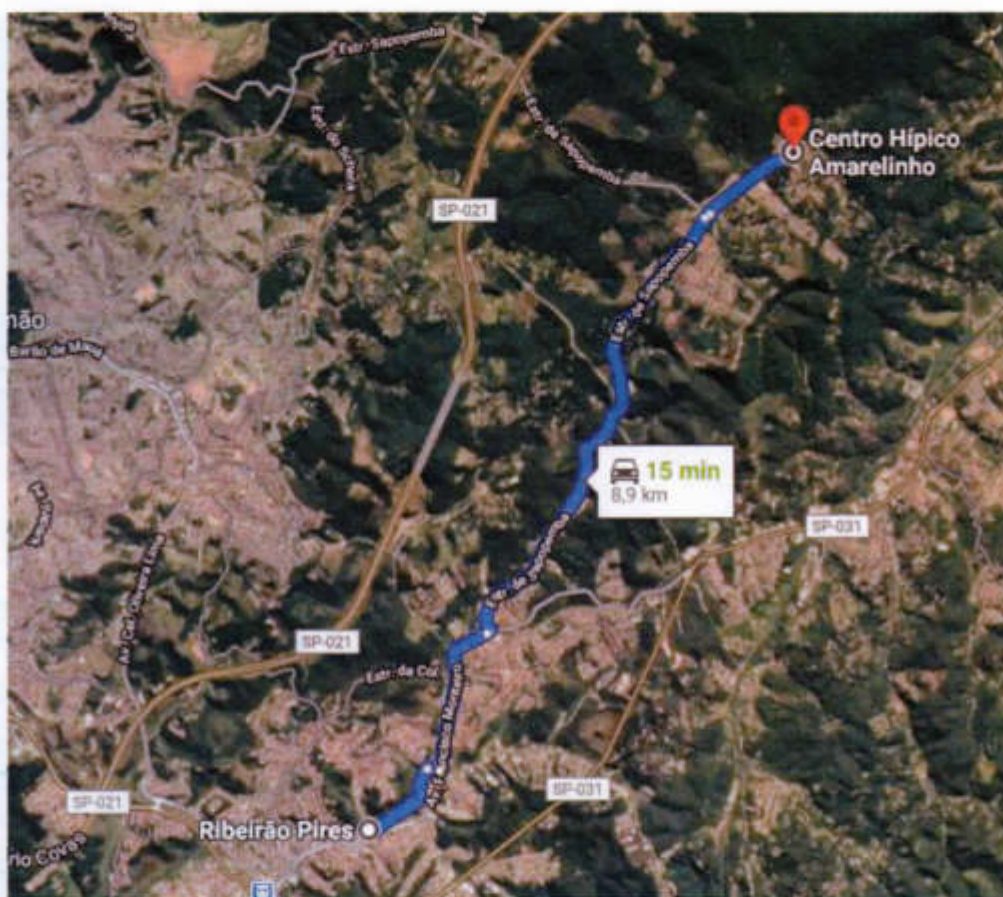
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO: Av. Miró Atílio Peduzzi, 945
 DISTRITO: Tanque Caio CEP: 09436-500
 CIDADE: Ribeirão Pires ESTADO: SP

TERRENO: 40.160,00 m²
 ÁREA CONSTRUÍDA: 4.700,51 m²
 TESTADA: 274,00 m

O imóvel está situado no Município da Estância Turística de Ribeirão Pires, próximo ao centro do Município de Mauá, pela Av. Sapopemba e a Av. Dona Benedita Franca da Veiga, à uma distância de 13,4km e aos bairros que formam a Zona Leste do Município de São Paulo.



Localização em relação ao Centro do Município de Ribeirão Pires



via Estr. de Sapopemba

Trajetória mais rápida, com trânsito fluído
mais que o normal

15 min

8,9 km

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Área do Imóvel



"Lay-out" do Imóvel

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

6. DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES NO IMÓVEL

ÁREA PRINCIPAL

- ✓ Acesso pavimentado
- ✓ Escritório central de 350,00 m² na entrada da área (portão de acesso);
- ✓ *Pátio e Praça* com Chafariz;
- ✓ Em frente ao *Pátio e Praça*, edifício principal que abriga: escritório, restaurante, cozinha, contendo todas as instalações para preparo de alimentos, tais como: fogões industriais, câmara fria, pias e dispensas. Instalações de bar, banheiros e depósitos;
- ✓ Contíguo ao restaurante, do lado direito, edificação residencial, contendo na parte inferior, amplo salão, cozinha, dispensa, 2 banheiros e garagem. Na parte superior 3 quartos, 1 banheiro e sala;
- ✓ Lindeiro ao bar, na parte posterior, foi construído um galpão para grandes eventos, de 1.200 m², contendo palco, mezanino, camarins e banheiros;
- ✓ Afastado do galpão para grandes eventos, do lado esquerdo, construção em formato redondo – denominada “redondel” – destinada a eventos com cavalos;
- ✓ Ao fundo, no lado direito, galpão para guarda de ferramentas e de manutenção de equipamentos, com área de 450,00 m²;
- ✓ No lado esquerdo do *Pátio e Praça*, edificação de bilheteria, chapelaria, banheiros e depósitos.
- ✓ No lado esquerdo ao acesso principal e também na parte dos fundos, após o galpão para grandes eventos, áreas planas e drenadas para utilização como estacionamento de veículos.



4

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ÁREA SITUADA EM PLATÔ – lado esquerdo do acesso a área.

- ✓ Piscina natural
- ✓ Lago artificial
- ✓ Roda d'água
- ✓ Edifício "Celeiro" – salão construído no estilo "country", que é utilizado para eventos.

OBSERVAÇÕES

- ✓ Todas as áreas planas podem ser utilizadas para estacionamento de veículos leves e pesados, pois possuem drenagem e compactação;
- ✓ Presença de Cabine Primária com transformador interno – 160 kVA;
- ✓ Instalação de gerador – 120 kVA;
- ✓ Rede de combate à incêndios em todas instalações, contendo reservatórios e bombas para alta pressão;
- ✓ As áreas externas são providas de postes e iluminação, alimentados por cabos subterrâneos envelopados;
- ✓ O esgoto de toda a propriedade é lançado em rede da **SABESP**.



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

7. AVALIAÇÃO:

METODOLOGIA UTILIZADA:

Método Direto Comparativo de Dados de Mercado

8. VALOR ADOTADO:

R\$ 6.160.000,00

(Seis milhões cento e sessenta mil reais)

9. DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

✓ Cópia simples da matrícula;

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERALCARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE RIBEIRÃO PIRESMatrícula
29.851Folha
1

Ribeirão Pires, 02 de Maio de 1991.

IMÓVEL: Um terreno com 40.160,00 metros quadrados, situado / na estrada da Quarta Divisão ou Tanque Caio, constituído pela meia parte de terras no Sítio denominado Tanque Caio, localizado na zona rural do Distrito de Ouro Fino Paulista Comarca de Ribeirão Pires, que assim se caracteriza: confina / pela frente com a estrada da Quarta Divisão ou Tanque Caio, / por um lado com Luiza Franco e de outro lado com José de Carvalho, terminando com ângulo agudo com a função dessas divisas, fechando o perímetro; existindo nessa área diversas construções e benfeitorias.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- ✓ Cópia simples do espelho do IPTU do município.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ribeirão Pires
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - NOTIFICAÇÃO

29.376/03

CONTRIBUÍVEL: ANTONIO DE JESUS SANCHEZ LAJARIN

AVENIDA MIRIAM ATILIO PEDUZZI 545
TANGUÁ CAIO
09438-000 RIBEIRÃO PIRES - SP

AVENIDA MIRIAM ATILIO PEDUZZI 545
89438-000 TANGUÁ CAIO
Loteamento: TECELAO
Quadra: 1, Lote:

2020 581-2 11

3004434

413-21-99-0200-05-0000

VALOR IMP. PREDIAL: 55.016,34
VALOR IMP. TERRITORIAL: 0,00
TAXA DE BOMBEIROS: 0,00
EXCESSO TERRITORIAL: 0,00

IPTU 2020

ÁREA DO TERRENO: 40.160,00	ÁREA DA CONSTRUÇÃO: 4.700,51	ÍNDICE: 274,00
VALOR IMPL. DO TERRENO: 601.988,11	VALOR IMPL. DA CONSTRUÇÃO: 1.055.290,58	VALOR IMPL. TOTAL: 1.657.278,69

10. REGISTRO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Prenotação n. 108.611, de 08 de maio de 2017 – R.15 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:

Prenotação n. 108.611, de 08 de maio de 2017.

R.15 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Pelo instrumento particular firmado aos 04/05/2017, os proprietários ANTONIO DE JESUS SANCHEZ LAJARIN e sua mulher WILMA GOMES SANCHEZ LAJARIN, já qualificados, **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto desta matrícula (em conformidade com a Lei Federal n. 9.514/97) à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob n. 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, representada por Daniel Rocha e Lima, CPF/MF n. 261.350.068-94, para garantia da dívida contraída pela empresa GIRA JARDIM RESTAURANTE LTDA - EPP, com sede na Rua das Figueiras n. 141, Bairro Jardim, Santo André-SP, CNPJ/MF n. 11.345.888/0001-10, representada por Ana Carolina Gomes Sanchez Lajarin, CPF/MF n. 369.095.428-27, consubstanciada na Cédula de Crédito Bancário n. 21.1573.606.0000223-78, emitida aos 04/05/2017 na cidade de Santo André-SP, no valor de **R\$987.709,80** (novecentos e oitenta e sete mil setecentos e nove reais e oitenta centavos), a ser paga em 60 prestações mensais, no valor de R\$26.322,38, vencendo a primeira aos 04/06/2017 e a última no vencimento da operação, aos 04/05/2022, com taxa de juros mensal de 1,69% e taxa de juros anual de 22,27500%, constando do título outras cláusulas e condições. Emolumentos (Item 1.º): Of.: R\$1.753,18/ Est.: R\$498,28/ Insp.: R\$341,04/ R.Civ.: R\$92,27/ T.J.: R\$120,32/ MP.: R\$84,15/ IS: R\$57,78. Total: R\$2.947,02. Ribeirão Pires, 16 de maio de 2017.

A Escrevente

(Thais Neves Martins).

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

11. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DAS BENFEITORIAS

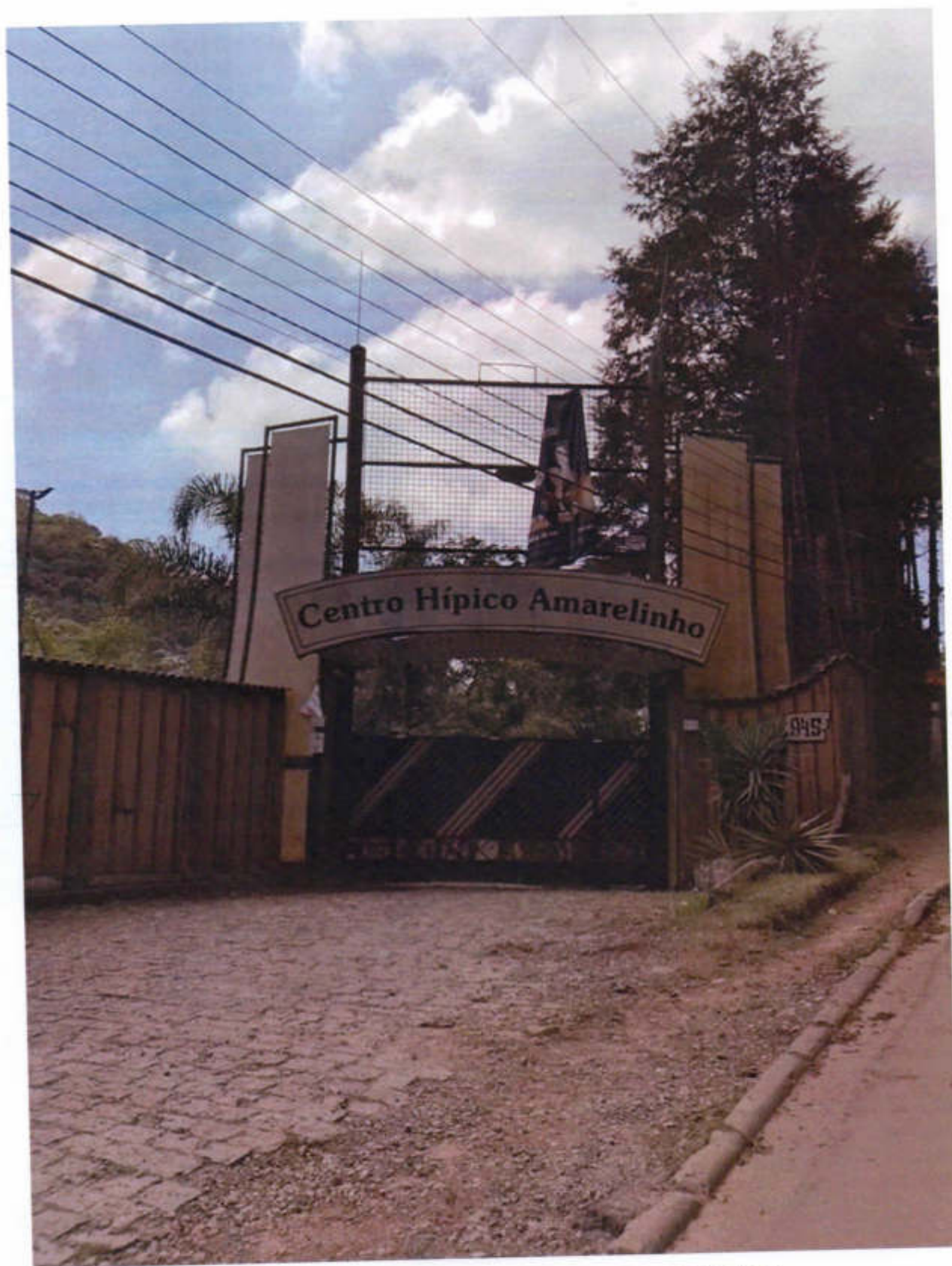


VISTA ÁEREA



ÁREA PRINCIPAL – ACESSO PAVIMENTADO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



PORTÃO DE ACESSO PRINCIPAL – PAVIMENTADO

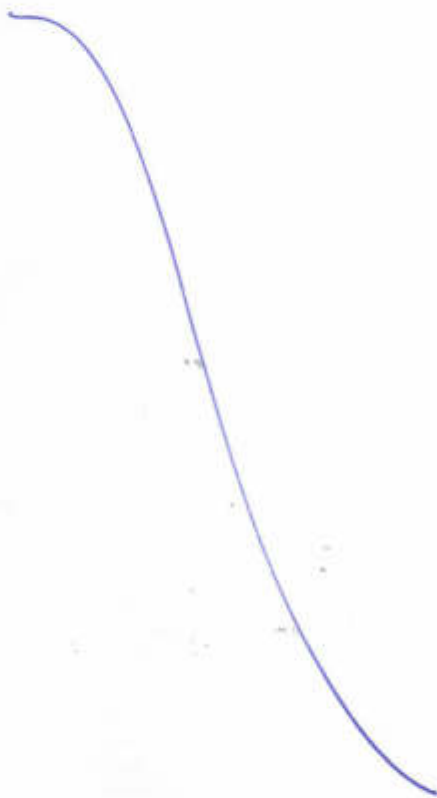
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



CERCA VIVA LATERAL AO ACESSO PRINCIPAL



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ACESSO PAVIMENTADO



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ESCRITÓRIO CENTRAL – PORTÃO DE ACESSO



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



VISTA DO PÁTIO E PRAÇA CHAFARIZ



FUNDOS DO ESCRITÓRIO PRINCIPAL / PRAÇA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RESTAURANTE / RESIDÊNCIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RESTAURANTE / RESIDÊNCIA

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



ESCRITÓRIO DO RESTAURANTE

[Handwritten signature]

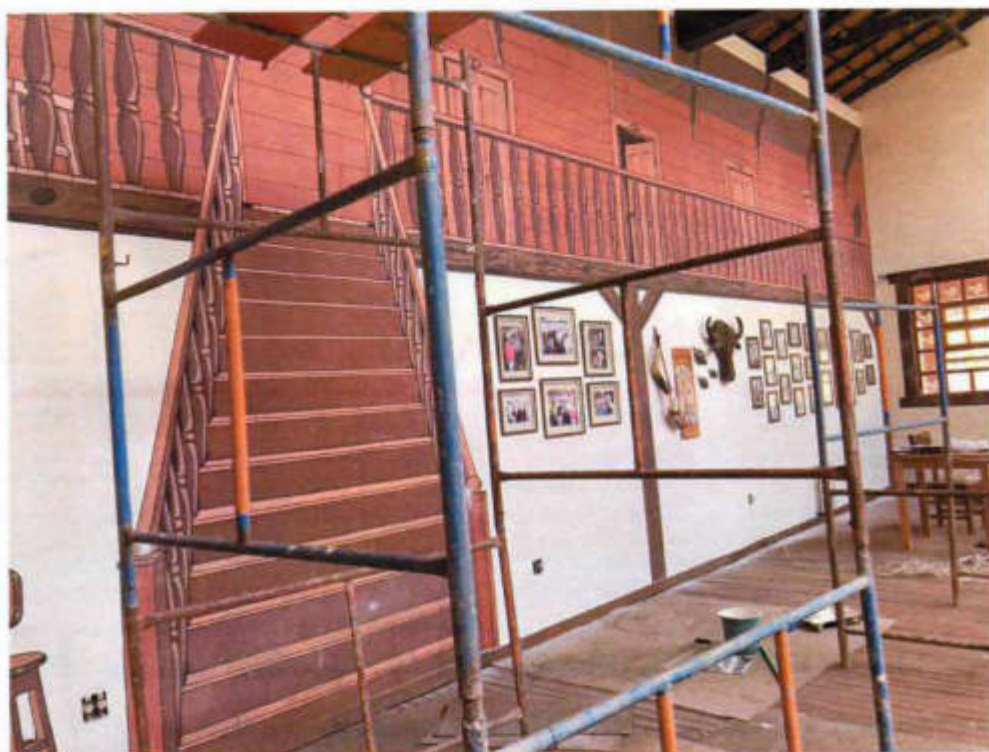
LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



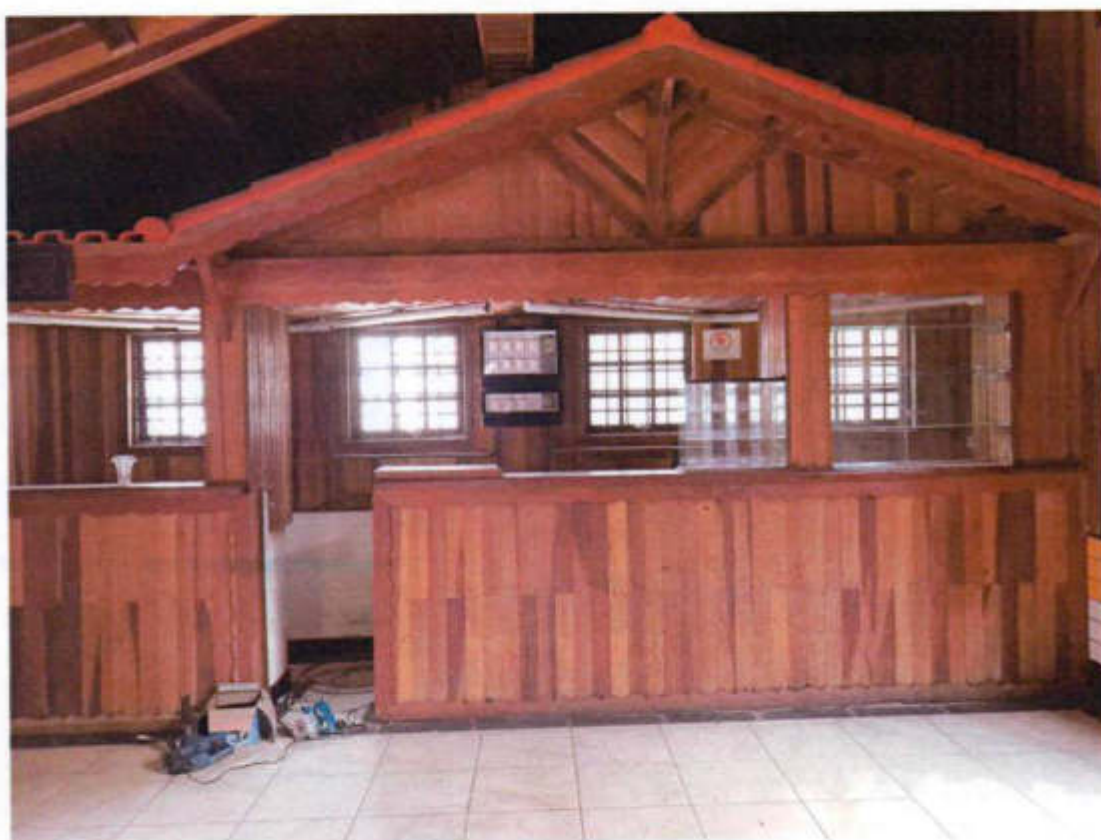
RESTAURANTE



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RESTAURANTE



BAR

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BAR



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



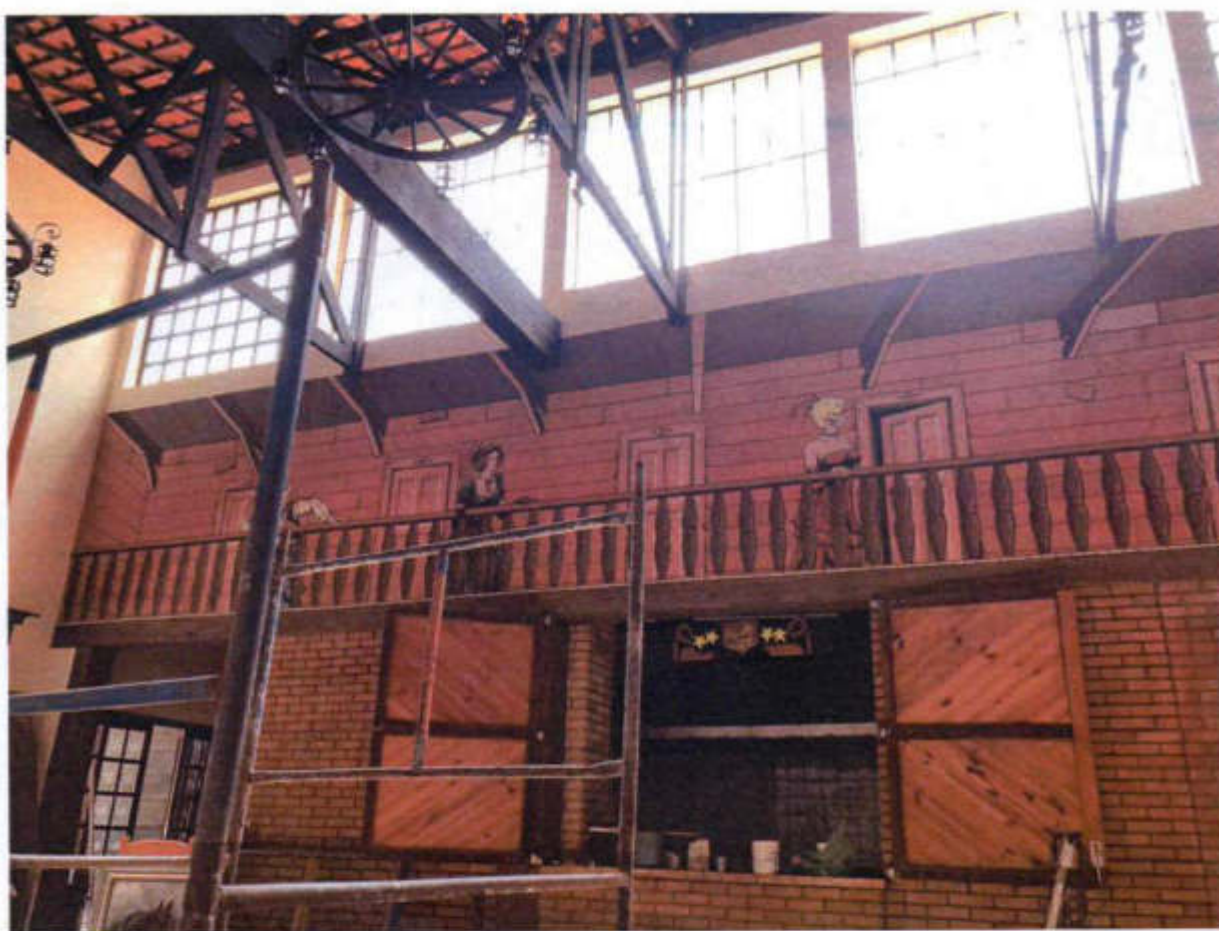
RESTAURANTE / BAR



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



RESTAURANTE



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



SALÃO DA ÁREA RESIDENCIAL



COZINHA / ESCADA ACESSO AOS QUARTOS – ÁREA RESIDENCIAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



BANHEIRO DA ÁREA RESIDENCIAL



CORREDOR DE ACESSO AOS QUARTOS – ÁREA RESIDENCIAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



QUARTO – AREA RESIDENCIAL



QUARTO – ÁREA RESIDENCIAL

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



GALPÃO DE EVENTOS / PALCO



GALPÃO DE EVENTOS / TOLDO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



FUNDO DO BAR

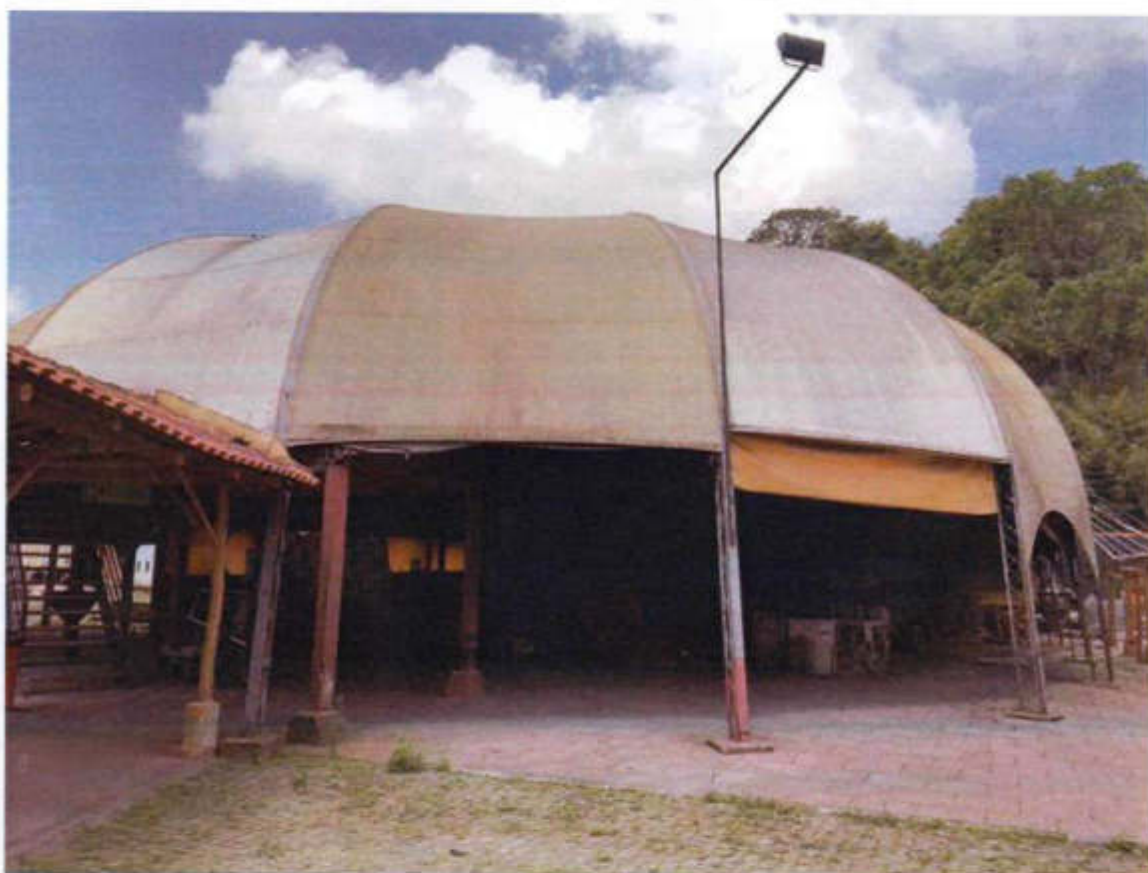


GALPÃO DE EVENTOS / TOLDO / FUNDO DO BAR

[Handwritten signature]

25

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



GALPÃO DE EVENTOS / TOLDO



REDONDEL

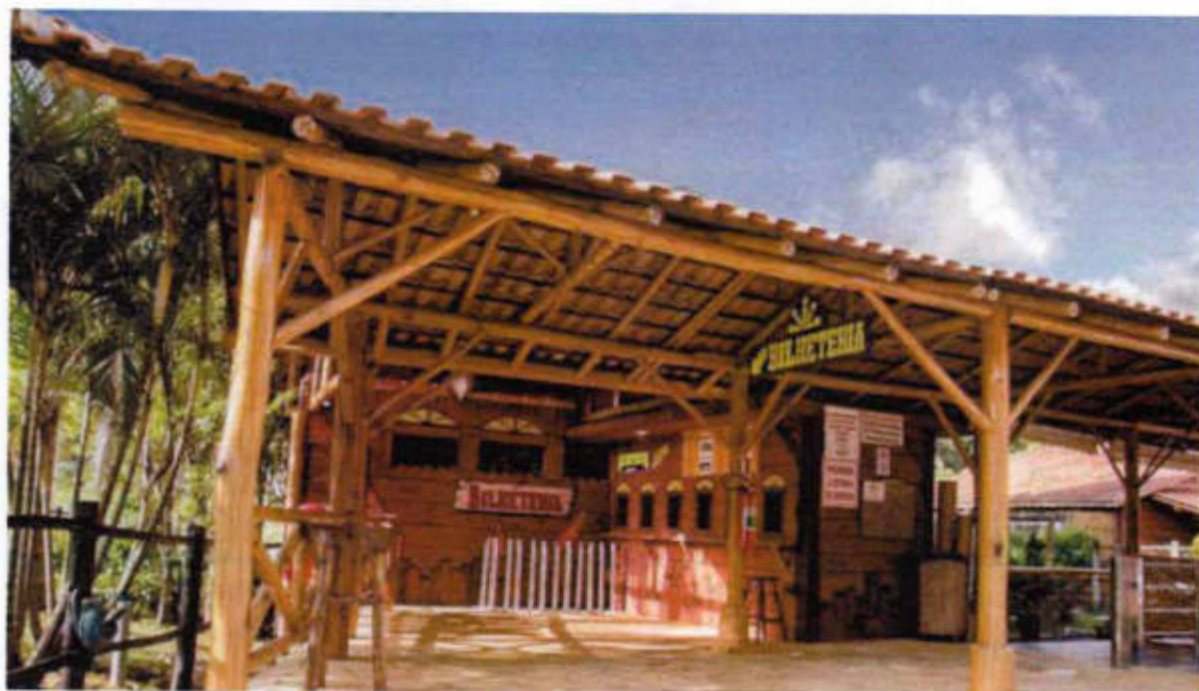
[Handwritten signature]

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



GALPÃO DE MANUTENÇÃO – FERRAMENTAS E EQUIPAMENTOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



LADO ESQUERDO DA ENTRADA - BILHETERIA



BILHETERIA / CHAPELARIA / DEPÓSITOS

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



LADO ESQUERDO – DEPÓSITOS



LATERAL DEPÓSITOS - BANHEIROS