



Laudo de Avaliação

*Matrícula 24.301 – Oficial
de Registro de Imóveis da
Comarca de Ibitinga - SP*

*Estrada Municipal José
Benvindo Borsetto nº
351 – Monte Alegre*

Ibitinga – SP

Ref. Uon: 1050466

28 de novembro de 2022

1. Síntese da Avaliação

Data da avaliação:	28 de novembro de 2022
Destinatário:	Interlude Participações Ltda
Finalidade do laudo:	Compra / Venda
Objetivo:	Valor de Compra / Venda e Liq. Forçada
Localização:	Endereço: Estrada Municipal José Benvindo Borsetto nº 351 Bairro: Monte Alegre Município: Ibitinga Estado: SP
Dados registraís:	Matrícula 24.301 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga - SP
Área Terreno:	3.911,78 m ² - não averbada
Área Privativa:	24.200,00 m ²
Tipo de imóvel:	Galpão Industrial
Método aplicado:	Método Evolutivo
Valores da avaliação:	Valor de Mercado: R\$ 7.843.980,00 Valor de Liquidação Forçada: R\$ 4.883.340,00
Condições de valorização:	Imóvel vistoriado internamente dia 21 de novembro de 2022
Empresa avaliadora:	UON Consultoria Técnica Ltda. CREA-SP: 1969854



Marcos Ossamu Kawaguti
Engenheiro Civil
Responsável Técnico
CREA - SP - 5063579121

2. Certificado da avaliação

Certificamos que utilizamos as nossas melhores práticas e conhecimentos técnicos para proceder a presente avaliação de ativos patrimoniais. A avaliação está sujeita às condicionantes e limitações a seguir descritas:

1. A Uon Consultoria Técnica Ltda. foi instruída pelo seu cliente, Interlude Participações Ltda, com vista à avaliação da propriedade identificada no corpo do presente laudo de avaliação;
2. A elaboração deste laudo foi precedida de uma visita ao imóvel internamente em 21 de novembro de 2022, para inspeção das suas características próprias e bem distintas, como também da envolvente.
3. As fotos inseridas no presente laudo foram realizadas in loco no ato da vistoria;
4. Quanto ao tipo de inspeção/avaliação, a mesma é considerada como interna, e consiste numa inspeção visual do imóvel nas zonas, exteriores e interiores, acessíveis sem dificuldade para o avaliador;
5. O perito avaliador possui as competências e experiência profissional adequadas ao desempenho das respectivas funções;
6. O presente relatório de avaliação tem como objetivo avaliar o imóvel de forma objetiva e rigorosa, traduzindo o melhor preço que poderia ser obtido, caso o imóvel fosse comercializado no momento da avaliação, em condições normais de mercado;
7. Este trabalho de avaliação é baseado nas Normas Brasileiras ABNT – NBR 14653-1 – Avaliação de Bens, NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos e segue os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE;
8. De acordo com o nosso conhecimento não foi omitida ou deturpada qualquer informação que possa ser relevante para a determinação do valor de avaliação;
9. A avaliação foi realizada com base nas informações e documentação fornecida pelo cliente, a saber: Matrícula 24.301, IPTU e Projeto. A UON não se responsabiliza na eventualidade dos dados constantes no material fornecido se encontrarem desatualizados ou incorretos.
10. Não foi realizado ou obtido qualquer ensaio estrutural e não foram confirmadas a estanqueidade e continuidade das redes de gás, eletricidade, águas e saneamento. Também não investigamos as condições ou a estabilidade do solo assim como não foram contabilizados quaisquer custos associados com descontaminação do solo, se tal se provar ser necessário ambientalmente;
11. Não nos responsabilizamos pela veracidade das informações técnicas e legais fornecidas para a execução do presente relatório, sendo a nossa análise unicamente enquanto consultores de avaliação;
12. Todas medidas no presente laudo, estão de acordo com as documentações e informações disponibilizadas;

13. Consideramos que os imóveis não são afetados adversamente por qualquer proposta de planejamento urbano;
14. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos Governos Federal, estadual ou Municipal;
15. Não temos qualquer interesse presente ou futuro no item avaliado. Não recebemos nenhuma compensação em resultado da análise, opiniões, conclusões ou utilização deste laudo;
16. Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel e áreas, bem como nas informações levantadas no mercado, as quais foram tratadas para serem utilizadas na determinação do valor do imóvel;
17. Todas as áreas do imóvel no presente laudo são as constantes nas documentações e apuradas no local.
18. A presente avaliação reporta à data de 28/11/2022, e foi efetuada no pressuposto que os imóveis se encontram livres de quaisquer ônus, encargos ou compromissos, para além dos indicados no presente relatório, que está licenciado para o uso a que se destina e que o mesmo reúne condições para serem transacionados;
19. Todos os pressupostos e condições do presente trabalho foram acordados previamente com o cliente;
20. Não foram realizados estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde ou à estrutura dos imóveis ou ao meio ambiente, e os valores reportados ignoram estes aspectos;
21. De acordo com a solicitação feita pelo cliente, a presente avaliação é constituída por um cenário que contempla o estado atual do imóvel.
22. Este laudo é destinado ao uso exclusivo do destinatário, incluindo neste, pessoas físicas ou jurídicas com ligação direta no processo de avaliação, não sendo permitida a sua divulgação, cópia ou distribuição a terceiros sem autorização prévia da UON;
23. A metodologia, formato e apresentação do presente relatório constituem matéria confidencial e propriedade intelectual da UON, sendo as informações nele contidas destinadas ao uso do Cliente, para os fins cujo trabalho é destinado.
24. O laudo e os valores de referência terão prazo de validade de até 1 (um) ano.

3. Descrição da Envolvente e do Avaliando

A propriedade encontra-se no município de Ibitinga, localizado no estado de São Paulo e apresenta uma população estimada de 61.150 mil habitantes (IBGE - 2021). Localiza-se a 360 km de distância de São Paulo, capital do estado de São Paulo.

Ibitinga é um dos 29 municípios paulistas considerados estâncias turísticas pelo Estado de São Paulo, por cumprirem determinados pré-requisitos definidos por lei estadual e é considerada a "Capital Nacional do Bordado", onde, atrai milhares de visitantes para suas diversas lojas, como por exemplo: artigos de cama, mesa e banho. A indústria e o comércio de bordados são os grandes responsáveis pelo desenvolvimento econômico local nos últimos anos.

A cidade dispõe de uma boa infraestrutura e serviços turísticos, entre eles a Festa do Padroeiro Senhor Bom Jesus, que é realizada anualmente no mês de agosto.

O produto base da economia de Ibitinga é o bordado. Sua indústria é quase que totalmente voltada a área da indústria têxtil. O turismo comercial é uma das principais fontes de renda de Ibitinga, juntamente com as exportações do seu principal produto e a agropecuária, onde se destacam as culturas de laranja e cana-de-açúcar.



Localização da cidade do Ibitinga – SP – Fonte: Wikipédia

Os acessos ao município de Ibitinga se dão através de rodovias estaduais e federal, sendo a SP-317, SP-331 e BR-267, estas com pavimentação asfáltica em bom estado de conservação.

3.1 Avaliando

Trata-se de um galpão industrial, matriculado sob o nº Matrícula 24.301 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga - SP, com uma área de terreno de 24.200,00 m² e com área construída não averbada de 3.911,79 m². Localizado na Estrada Municipal José Benvindo Borsetto nº 351 – Monte Alegre – Ibitinga – SP.

Para a presente avaliação nos foi fornecido a Matrícula e IPTU, onde, na matrícula e no IPTU descrevem a área de terreno de 24.200,00 m² e não há averbação da área construída na matrícula, apenas no IPTU, sendo assim, para o cálculo foram utilizadas a área de terreno presente nas documentações e a área construída apresentada no IPTU.

Em análise aos documentos fornecidos, não é possível vincular a documentação ao imóvel vistoriado, pois a matrícula não consta a atualização de zoneamento, que de acordo com a Secretaria de Obras da Prefeitura da Ibitinga – SP, o imóvel encontra-se em zona urbana, assim, sob o cadastro imobiliário sob nº 0006.0300.0001.01 do IPTU, onde possivelmente as informações referentes a área de terreno e proprietário são os mesmos nos dois documentos.

No IPTU fornecido indica que o imóvel avaliando está situado na quadra 1 do lote 7, em contato com a Secretaria de Obras da Prefeitura da Ibitinga – SP, o município não contém Projeto de Quadra e Lote.

O perímetro do Avaliando foi desenhado através do software TrackeMaker, mas não é possível vincular o imóvel a descrição, pois não há um ponto georreferenciado descrito na matrícula para vincular a uma posição fixa, deste modo não podemos afirmar que o imóvel vistoriado é o imóvel constante na documentação fornecida pelo cliente.



Croqui da suposta localização do imóvel avaliando na região de Ibitinga – SP – Fonte: TrackeMaker

O Avaliando possui as seguintes características:

Escritórios: piso cerâmico, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex, esquadrias de ferro e forro em laje;

Galpão: piso comentado, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex, cobertura em estrutura metálica;

Cozinha: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, esquadrias de ferro e forro em laje;

Refeitório: piso cerâmico, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex, esquadrias de ferro e forro em laje;

Banheiros: piso cerâmico, paredes azulejadas até o teto, esquadrias de ferro e forro em laje;

Sala de montagem das amostras: piso cerâmico, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex, esquadrias de ferro e forro em laje;

Sala de manutenção: piso cimentado, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em cal e forro em laje;

Depósito de linhas piso cerâmico, paredes de alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex, esquadrias de ferro e forro em laje; e

Sala de impressão: piso cimentado, parede parte em alvenaria revestidas com massa e pitadas em látex e parte em PVC, sem esquadrias e forro em PVC.

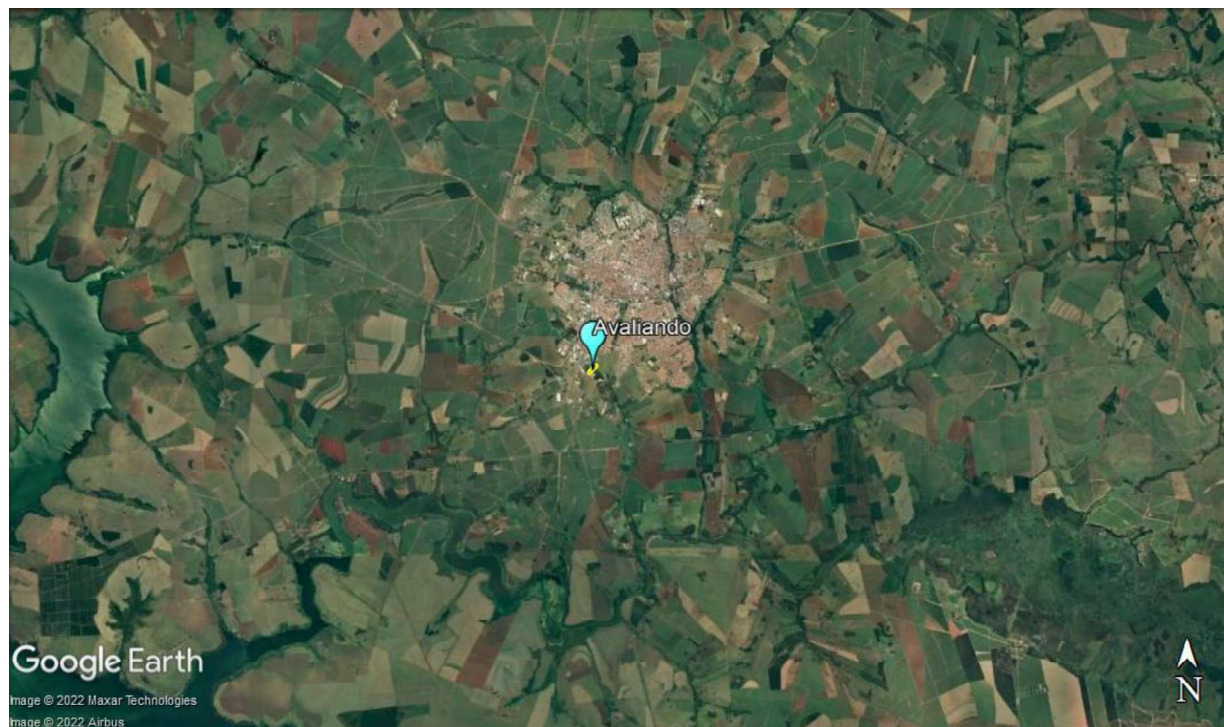
O Avaliando apresenta estado de conservação regular e idade aparente de 20 anos.

O entorno do avaliando contém parte da infraestrutura necessária, tais como: redes de água, de esgoto, de energia elétrica, rede de telefonia fixa e móvel, iluminação pública, sistema de transporte coletivo, coleta de lixo e sistema viário, não contém pavimentação.

Para efeitos de cálculo do valor de avaliação, assumimos que não existem quaisquer ônus gravando a propriedade estando o imóvel totalmente livre e disponível.

3.2 Localização

Na visualização da imagem de satélite o avaliando, situado na Estrada Municipal IBG-154, Monte Alegre – Ibitinga – SP.



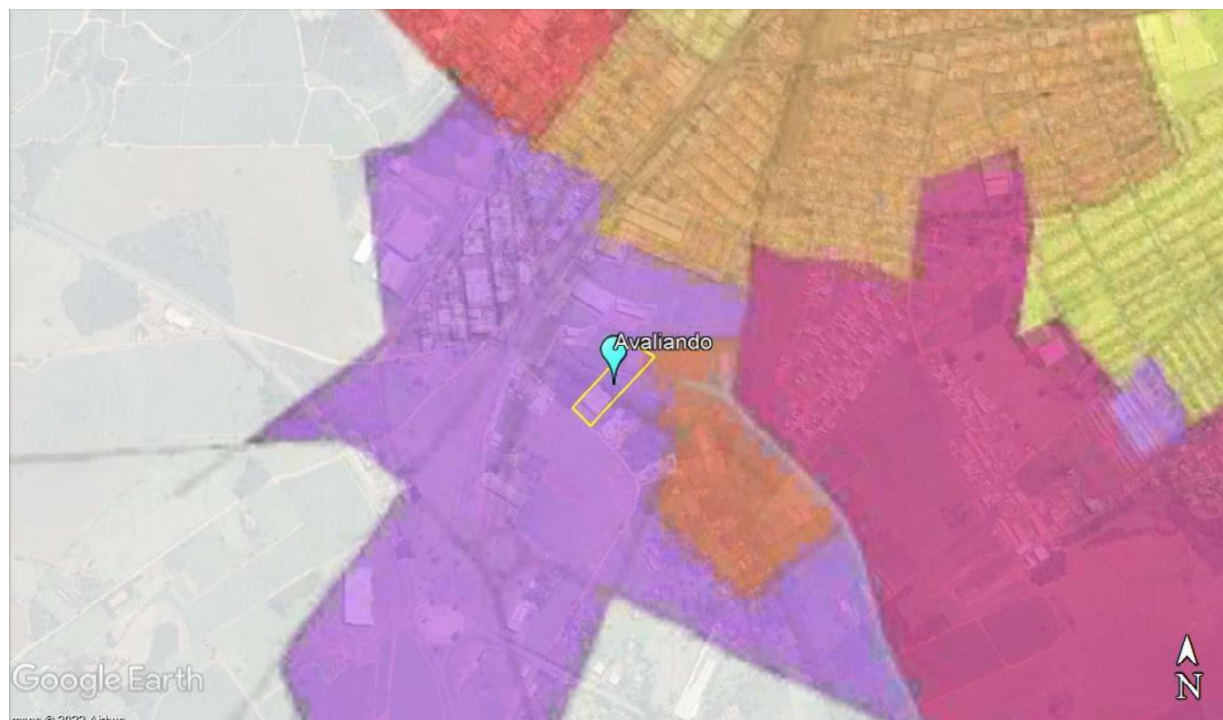
Localização do avaliando na Ibitinga – SP – Fonte: Google Earth



Localização do avaliando na Ibitinga – SP – Fonte: Google Earth

3.3 Zoneamento

O avaliando encontra-se Zona Industrial – ZI – Ibitinga – SP.



Zoneamento na região de Ibitinga – SP – Fonte: Google Earth.

De acordo com a Lei Complementar nº 002, de 21/08/2009, da Prefeitura Municipal de Ibitinga – SP, dispõe sobre o Zoneamento do Município da Estância Turística de Ibitinga, regulamenta o uso do solo e dá outras providências, onde:

CAPÍTULO IV ZONEAMENTO

Seção II Da Divisão do Município em Zonas e Áreas de Ocupação e Uso

Art. 9 - Para efeito desta Lei Complementar, fica o Município dividido em duas Macrozonas:

I – Macrozona Urbana; e

(...)

Art. 10 – Fazem parte da Macrozona Urbana:

(...)

V. Zona Industrial;

(...)

§ 5º - Zona Industrial

É a zona de baixa ocupação populacional, sem características de desenvolvimento turístico, incluída na área urbana do Município. São permitidos os seguintes usos: comércios, serviços, institucionais e industriais, desde que, sejam atendidas as normas de controle previstas em leis Estaduais e Federais.

Anexo I

ANEXO I

ZONAS DE USO	CATEGORIAS DE USOS PERMITIDOS
ZCC 1	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZCC 2	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / R4-01 / C-01 / SE-01 / E-01 / E-02
ZCC 3	R1-01 / R1-02 / R1-03 / R1-04 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / E-01 / E-02
ZAP 1	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZAP 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZAP 3	R1-02 / R1-03 / R1-04 / R3-01 / C-01 / E-01 / E-02
ZAP 4	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
ZIS	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 1	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZOR 3	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02
ZOR 4	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / E-01 / E-02
ZOR 5	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01
ZI 1	C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / I-03
ZI 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / I-01 / I-02
ZOE	C-01 / C-02 / C-03 / SE-02 / SE-03 / E-03
ZEU	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA)
ZER 1	R1-03 / R1-04 / C-01 / C-02 / E-01
ZER 2	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 / EQ-01
ZEF	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R2-02 / R3-01 / R3-02 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / SE-03 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02 / EQ-01 / I-03 (SOMENTE MARGEANDO A RODOVIA)
CO	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / I-01
DC	R1-01 / R01-02 / R1-03 / R1-04 / R2-01 / R3-01 / R4-01 / C-01 / C-02 / C-03 / SE-01 / SE-02 / E-01 / E-02 / E-03 / I-01 / I-02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FÓZ MANGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 21:22, sob o número W1RJ25700032813. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000222-10.2024.8.26.0260 e código ycqXzLQ.



ANEXO II

QUADRO DE POSTURAS DAS CATEGORIAS DE USO

CATEGORIA DE USO	LOTE MÍN.	Nº PAV MÁX	T.O MÁX	C.A MÁX	FRENTE MÍNIMA	RECUOS		
						FRENTE	FUNDO	LATERAL
"R1 - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	-	1,50	1,50
"R1 - 02"	250	3	70%	1,0	10,00	2,00	2,00	1,50
"R1 - 03"	350	3	70%	1,0	12,00	3,00	2,00	1,50
"R1 - 04"	500	2	60%	1,0	15,00	4,00	3,00	2,50
"R2 - 01"	160 (por unidade)	2	70%	1,0	6,50 (por unidade)	2,00	2,00	1,50
"R2 - 02"	130	2	60%	0,8	6,50	1,50	1,50	2,00
"R3 - 01"	600	-	70%	3,0	15,00	H/6 + 1/3 da rua	H/6	H/6 de cada lado
"R3 - 02"	60	-	60%	3,0	-	H/6 + 1/3 da rua	H/6	H/6 de cada lado
"R4 - 01"	250	3	70%	1,0	10,00	5,00	2,00	1,50
"C - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"C - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"C - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00
"SE - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"SE - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"SE - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00
"E - 01"	160	2	70%	1,0	8,00	5,00	-	1,50
"E - 02"	300	3	70%	1,0	12,00	5,00	2,00	1,50
"E - 03"	500	-	70%	2,0	15,00	5,00	3,00	2,00

***MEDIDAS EM METROS.**

www.ibitinga.sp.gov.br
 prefeitura@ibitinga.sp.gov.br
 Fone 16.3352.7000
 Fax 16.3352.7001

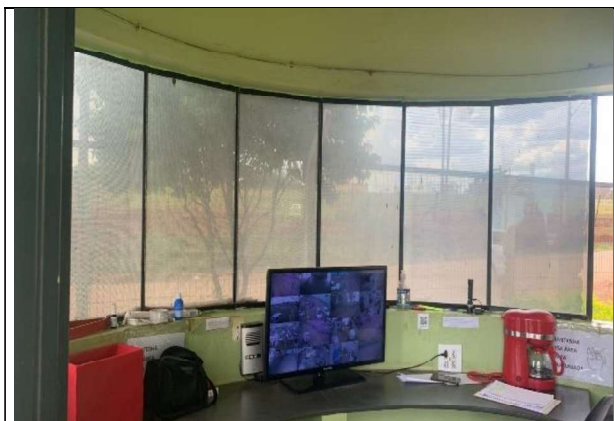
Prefeitura Municipal
 Rua Miguel Landim, 333
 IBITINGA - SÃO PAULO
 CP 51 - CEP 14940-000
 CNPJ 45.321.460/0001-50

A Capital Nacional do Bordado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 21:22, sob o número W1RJ25700032813. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000222-10.2024.8.26.0260 e código ycqXzLQ.

3.4 Relatório Fotográfico

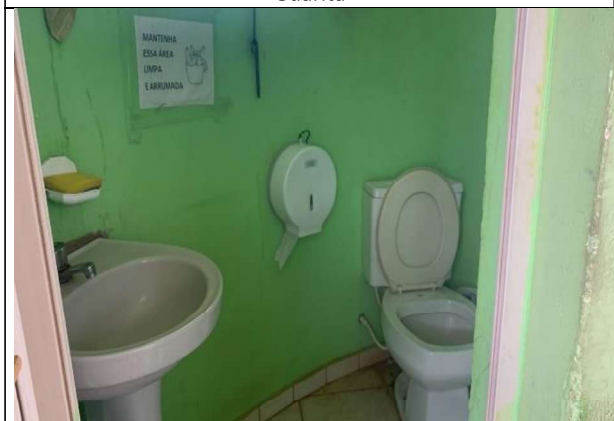
	
Logradouro à esquerda	Logradouro à direita
	
Fachada	Fachada
	
Fachada	Medidor de energia
	
Hidrômetro	Fachada guarita



Guarita



Guarita



Banheiro guarita



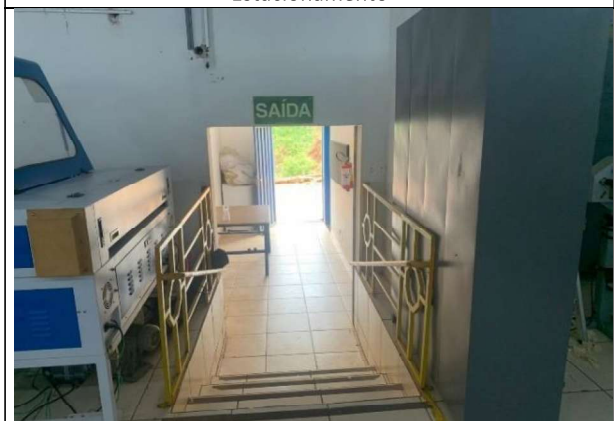
Estacionamento



Estacionamento



Fachada galpão 01



Acesso galpão 01



Galpão 01



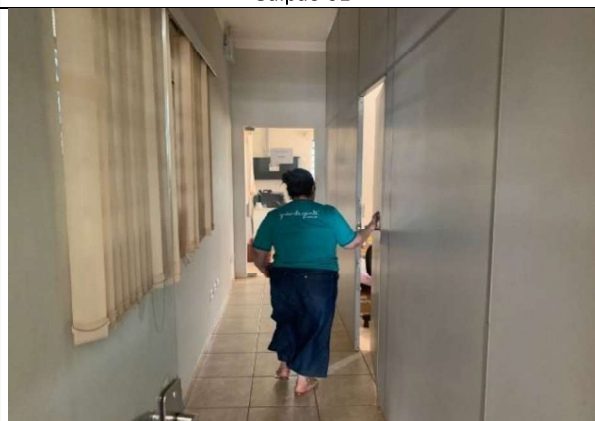
Galpão 01



Galpão 01



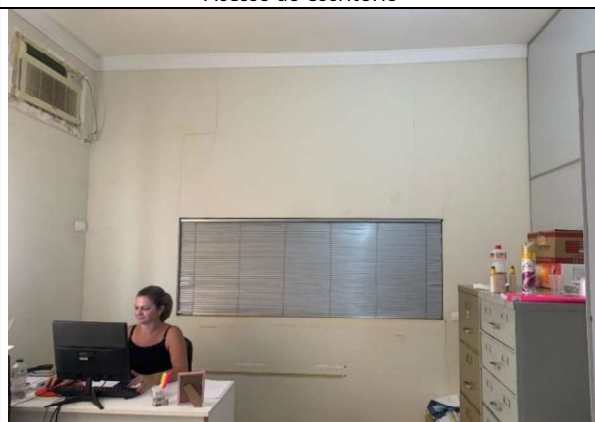
Galpão 01



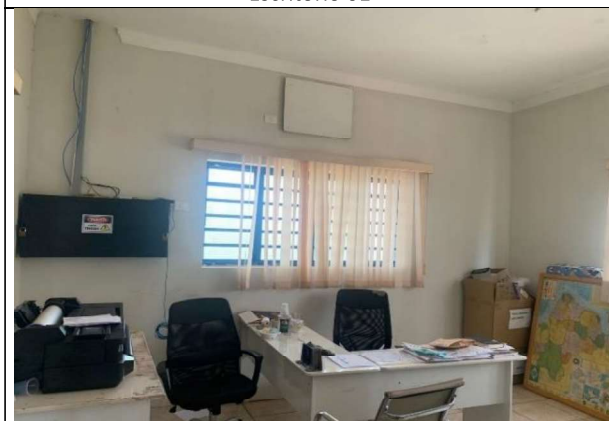
Acesso ao escritório



Escritório 01



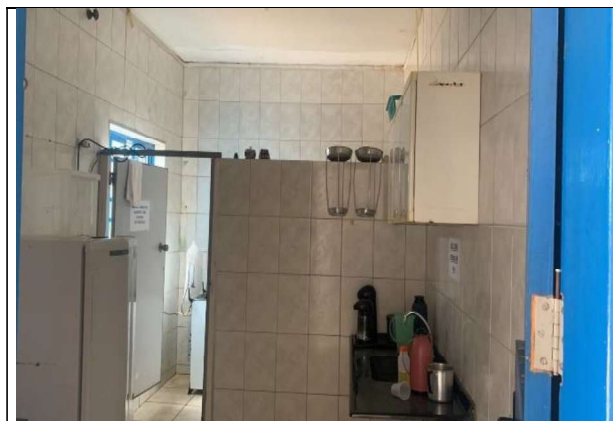
Escritório 02



Escritório 03



Guarda volumes



Copa cozinha



Refeitório



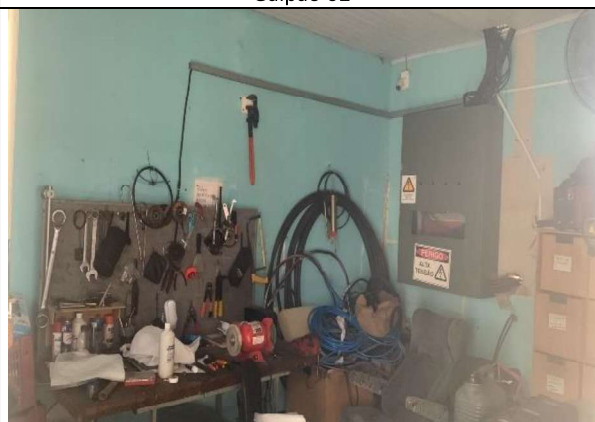
Acesso galpão 02



Galpão 02



Galpão 02



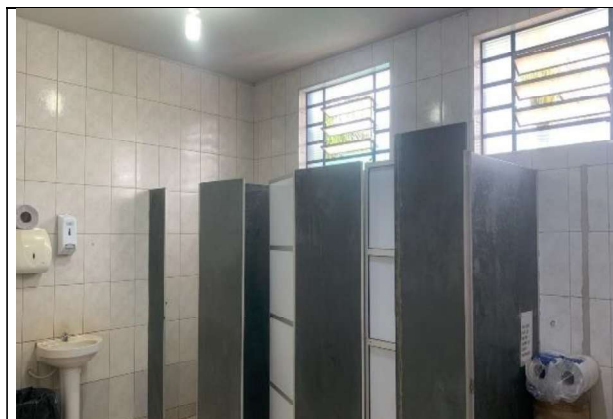
Depósito 01



Depósito 02



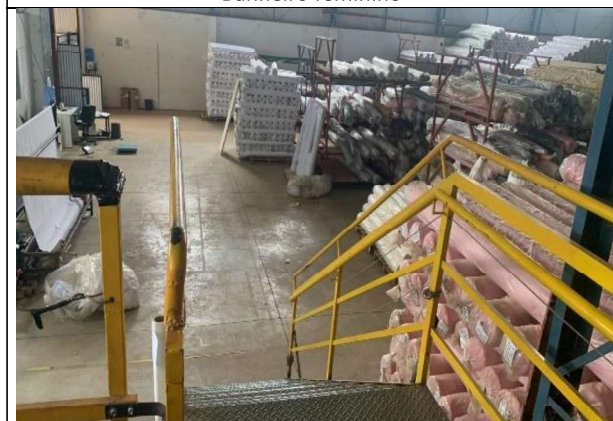
Sala de máquinas



Banheiro feminino



Banheiro masculino



Acesso ao galpão 03



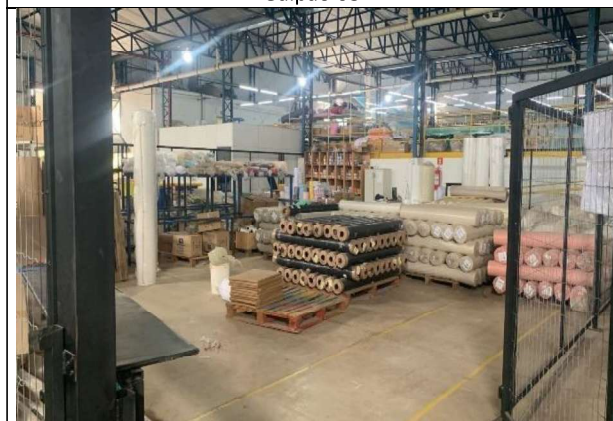
Galpão 03



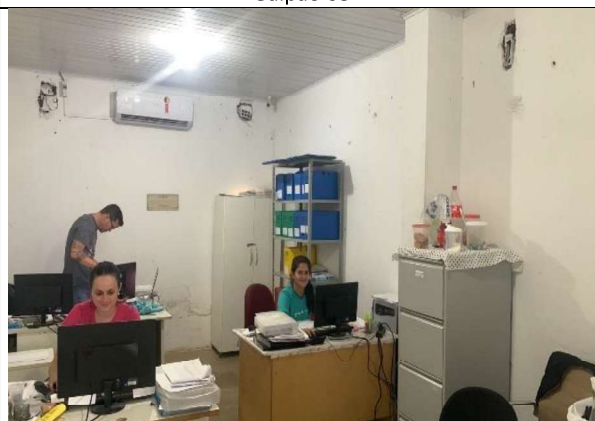
Galpão 03



Galpão 03



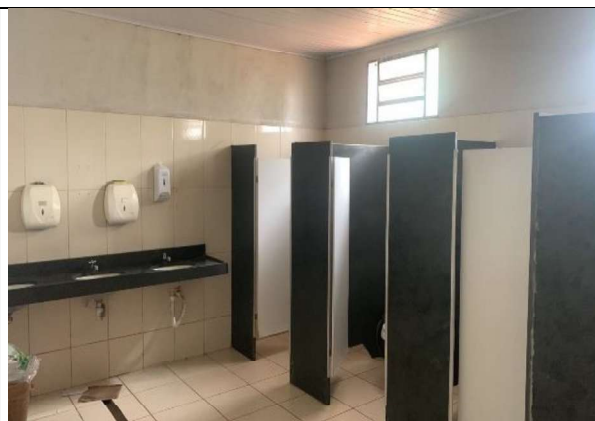
Almoxarifado



Escritório



Sala de telas



Sanitário feminino



Acesso ao galpão 04



Galpão 04



Galpão 04



Escritório



Sala dos pratinhos



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Área externa



Confrontante à direita



Confrontante à esquerda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FOZ MANGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 21:22, sob o número W1RJ25700032813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000222-10.2024.8.26.0260 e código ycqXzLQ.

4. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE AVALIAÇÃO

Para a determinação do valor de avaliação recorreu-se ao levantamento de imóveis, existentes no mercado em oferta ou transacionadas recentemente, com características semelhantes às do avaliando. Posteriormente procedeu-se à aplicação do Método de Avaliação mais adequado para a obtenção do Valor de Avaliação.

4.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

O Método de Comparação consiste em relacionar o valor de um imóvel com os dados relativos à transação e/ou valores de oferta de propriedades com características semelhantes ou comparáveis. O uso deste método no presente estudo de avaliação serviu como parâmetro referencial por utilizar os dados diretamente recolhidos do mercado, proporcionando um carácter objetivo e indicador dos valores de avaliação.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que existirem dados semelhantes ao avaliando.

O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.2. Método Evolutivo

O Método Evolutivo é um método analítico em que o valor de mercado do imóvel é obtido pela composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado tendo em conta a sua idade e seu estado de conservação, e o fator de comercialização:

$$VI = (VT+CB).FC$$

VI = Valor de mercado do Imóvel

VT = Valor do terreno

CB = Custo de reedição ou reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas em função de sua idade e estado de conservação.

FC = Fator de comercialização

A determinação do fator de depreciação física do imóvel pode ser feita mediante recurso à tabela de Ross Heidecke, que permite a estimativa da depreciação física do imóvel.

O valor do terreno é determinado pelo método comparativo ou pelo método evolutivo; as benfeitorias são normalmente determinadas pelo método da quantificação do custo e o FC é determinado em função da conjuntura do mercado imobiliário na data da avaliação.

4.3. Valor de Mercado

Define-se Valor de Mercado como sendo a estimativa do montante mais provável, em termos quantitativos, pelo qual, à data da avaliação, o imóvel poderá ser transacionado, num mercado livre, aberto, concorrencial e após uma exposição adequada. Pressupõe que ambas as partes são conhecedoras de todos os aspetos relevantes sobre o imóvel em questão, que atuam de livre vontade e manifestam a prudência necessária que um negócio deste gênero obriga.

4.4. Valor de liquidação forçada

A atribuição de um valor de liquidação forçada constitui um pressuposto especial da presente avaliação (não uma base de valor), conforme solicitado e acordado com o cliente. Trata-se de um valor determinado pela pressão do cliente em vender num determinado espaço de tempo, que não corresponde ao normal período de exposição no mercado.

Embora não haja uma formulação consensual que permita estabelecer uma relação direta entre o Valor de Mercado e o Valor de liquidação forçada, ponderou-se o normal período para a alienação do imóvel, com base na taxa de atualização adequada.

4.5. Valor das Benfeitorias

O Valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$\mathbf{Vb = CUB \text{ ou } CUPE \times Pc \times Ac \times Foc}$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação.

CUB – Custo Unitário Básico da Construção Civil nos estados, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – Sinduscon em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721.

CUPE – Custos Unitários Pini de Edificações, calculado e divulgado mensalmente pela Revista PINI por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra.

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço.

4.6. *Área equivalente – NBR – 12721/06 – Avaliação de custo unitário de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios - Procedimento*

Conceito

Área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente.

Coeficientes médios

Podem ser utilizados os seguintes coeficientes médios que foram utilizados no cálculo de equivalência de áreas dos projetos – padrão:

Item	Descrição	Coeficiente
1	Garagem Subsolos	0,5 – 0,75
2	Área privativa	1,00
3	Área privativa sala com acabamento	1,00
4	Área privativa sala sem acabamento	0,75 – 0,90
5	Área de loja sala sem acabamento	0,40 – 0,60
6	Varandas	0,75 – 1,00
7	Terraço ou área descobertas sobre lajes	0,30 – 0,60
8	Estacionamento sobre terreno	0,05 – 0,10
9	Área de projeção do terreno sem benfeitoria	0,00
10	Área de serviço – residencial unifamiliar padrão baixo (Aberta)	0,50
11	Barrilete	0,50 – 0,75
12	Caixa d'água	0,50 – 0,75
13	Casa de máquinas	0,50 – 0,75
14	Piscinas, quintais, etc.	0,50 – 0,75

4.7. *Fatores de homogeneização utilizados*

Fator de oferta ou fonte: fator que corrige a elasticidade da pesquisa, devido ao fato de considerar a negociação de cada oferta pesquisada, conforme mercado da região e tipo de imóvel ofertado.

Fator de localização: fator de correção da diferença da localização distinta de cada pesquisa.

Fator de esquina ou frentes múltiplas: fator que considera lotes que se situam em esquinas e/ou múltiplas frentes, e que tenham maior aproveitamento de utilização.

Fator de acesso: fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o

valor do imóvel decorrente de sua localização e das condições das vias de acesso a ele;

Fator área: o fator corrige as distorções dos preços do metro quadrado das pesquisas, devido a tendência da facilidade de negociação de lotes de áreas menores.

Fator topografia: fator que corrige a elevação ou depressão, em aclave ou declive.

Fator zoneamento: fator que considera o aproveitamento referente ao zoneamento em que o imóvel e os comparativos estão inseridos.

Fator padrão: fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, especificações técnicas ou categoria do imóvel.

4.8. Especificação

A especificação da avaliação é estabelecida em função do empenho (recursos despendidos, prazo acordado, etc.) bem como da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento aplicado aos mesmos.

De acordo com as normas técnicas já citadas, nas Bases de Avaliação, as avaliações podem ser especificadas com respeito à **fundamentação** e à **precisão**.

A **fundamentação** é função do aprofundamento e detalhe do trabalho realizado, bem como da seleção da metodologia em razão da quantidade e qualidade da informação dos dados de mercado, que resulta na maior ou menor confiabilidade da amostra.

Tabela 3 – Grau de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quando a todos os fatores analisados	Completa quando aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,5 ^a

^a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de Tratamento de fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 12 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 14 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Item 1, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no grau I

A **precisão** é estabelecida quando se torna possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do imóvel, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência da coleta de dados (quantidade e qualidade da informação), da metodologia e dos instrumentos utilizados para o efeito.

No presente laudo foram atingidos os seguintes graus de fundamentação e precisão:

Grau de fundamentação global do laudo	I
Grau de precisão	III

5. CONCLUSÕES

Segundo o mercado imobiliário na região e as características da propriedade avaliada, a estimativa para comercialização de imóveis com tipologia similar no mercado costuma ser de médio a longo prazo, pois trata-se de um imóvel industrial, situado em uma região valorizada no estado de São Paulo. No entanto, apesar do setor industrial ter sofrido uma forte influência dos efeitos negativos da pandemia de Covid-19, os galpões, tiveram grande procura no mercado. Houve ainda a alta procura deste tipo de imóvel por parte de grandes empresas do varejo que já possuíam grande relevância no e-commerce, mas que buscavam agilizar cada vez mais suas entregas para se manterem competitivas a seus pares, sendo uma das principais finalidades para imóveis tão próximos dos grandes centros.

De acordo com os pressupostos definidos no presente laudo de avaliação, atribuímos ao imóvel composto pela matrícula nº Matrícula 24.301 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga – SP – Estrada Municipal José Benvindo Borsetto nº 351 – Monte Alegre – Ibitinga – SP; o seguinte Valor de Mercado:

VALOR DE MERCADO

R\$ 7.843.980,00

(Sete milhões, oitocentos e quarenta e três mil e novecentos e oitenta reais)

Para a obtenção do valor de liquidação forçada, foi considerado um tempo médio para velocidade de vendas de 42 meses e como taxa de referência a taxa de juros ao ano de 14,50%. Nestas condições obtém-se o seguinte valor:

	VALOR PRESENTE	$VM / (1 + i)^n$
	$i =$ tx de juros	
	$i =$ 14,50%	ao ano
	$i =$ 0,011348	ao mês
VELOCIDADE DE VENDAS	42	meses
VALOR DE MERCADO	R\$ 7.843.980,00	
LIQUIDAÇÃO FORÇADA	4.883.343,50	
(ARREDONDANDO)	4.883.340,00	
	0,623	


VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 4.883.340,00

(Quatro milhões, oitocentos e oitenta e três mil e trezentos e quarenta reais)

6. Anexos e Quadros de Avaliação

6.1. Matrícula 24.301

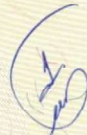


REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE IBITINGA - SÃO PAULO

Darcy Marques Salles - Oficial

Avenida Carolina Geretto Dall' Acqua, 454 - Centro - CEP 14940-000
Fone: (16) 3342-2288 - CNPJ: 50.513.134/0001-84



OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
 Vanderci Rodrigues Marques Salles
 Escrevente Autorizado
 IBITINGA - E. S. PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL IBITINGA - SP	MATRÍCULA 24.301.	FICHA 01.
--	-----------------------------	---------------------

FICHA 01.	MATRÍCULA 24.301.	<p>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Uma gleba de terras com a área de dois (2) hectares e quarenta e dois (42) ares, ou 24.200,00 metros quadrados, ou ainda 1,00 alqueire do padrão paulista, destacada da Gleba "F", do imóvel denominado Fazenda "Vista Alegre", situado nas fazendas "Monte Alegre" e "Marimbondo", deste distrito, município e comarca, e delimitada por um polígono, que obedecendo o sentido horário, tem início no vértice 111 localizado no eixo da Estrada Municipal IBG-154, e na divisa com terras de Alcides dos Santos Moreira e de Gilberto Scarpim (sucessores de Margarida Genoveva Lopes Maida); daí, segue com rumo de 59°33'45" NE e distância de 279,606 metros, até o vértice 110A; daí, segue com rumo de 45°02'27" SE e distância de 86,015 metros, até o vértice 114, confrontando com terras de Gilberto Scarpim (sucessor de Margarida Genoveva Lopes Maida); daí, segue com rumo de 59°33'45" SW e distância de 302,484 metros, até o vértice 115, confrontando com a área remanescente de Margarida Genoveva Lopes Maida; daí, segue com rumo de 28°37'14,9" NW e distância de 35,160 metros, até o vértice P40; daí, deflete e com rumo de 30°20'44,4" NW e distância de 13,990 metros, alcança o vértice P39A, confrontando com José Carlos Tognoli (sucessor de Leonildo Angelucci), tendo como divisa o eixo da Estrada Municipal IBG-154; finalmente, fechando o perímetro, segue com rumo de 30°20'44,4" NW e distância de 34,103 metros, até o vértice inicial 111, confrontando com Alcides dos Santos Moreira (sucessor de Margarida Genoveva Lopes Maida), tendo como divisa o eixo da Estrada Municipal IBG-154, - contendo no polígono descrito, uma área superficial de 393,697 metros quadrados, que constitui parte da Estrada Municipal IBG-154. O imóvel está cadastrado no Incra sob nº 618098.375233-0, com a área total de 28,0 ha., mód. rural 40,0 ha., nº de mód. rurais 0,56, mód. fiscal 12,0 ha., nº de mód. fiscais 2,33, fração mínima de parcelamento de 2,0 ha.; e, na Receita Federal sob nº 0781515-8, com a área de 28,0 ha., em nome de Margarida Genoveva Lopes Maida, com a denominação de Fazenda Vista Alegre, Gleba "F". NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DA PROPRIETÁRIA:- Margarida Genoveva Lopes Maida, brasileira, viuva, do lar, RG 345.067, CPF 043.521.818-20, residente e domiciliada neste município. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- R. 4, na matrícula nº 2.960, em 08 de Agosto de 1.978, e atualmente constante da matrícula nº 19.190, ambas do livro 2 de Reg. Geral. Ibitinga, 27 de Maio (05) do ano de 1.999. O Escrevente Autorizado, <i>Valdemir Leite da Silva</i> (Valdemir Leite da Silva).</p>
---------------------	-----------------------------	--

Autenticação: *Darcy Marques Salles* Oficial

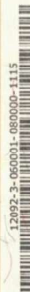
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

<p>R. 1 - 24.301. Conforme escritura pública lavrada à pág. 387 do livro nº 252 do 2º Tabelião de Notas local, em vinte e dois (22) de Abril do corrente ano, a sra. MARGARIDA GENEVEVA LOPES MAIDA, já qualificada, - doou o imóvel acima descrito, à sra. MARIA HELENA SOARES, RG 17.742.568, CPF 020.525.338-50 brasileira, solteira, maior, de lides domésticas, residente e domiciliada nesta cidade, na fazenda Vista Alegre. A doação foi feita da parte disponível da doadora, pelo valor estimativo de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), tendo a mesma deixado de reservar o usufruto da parte doada, por possuir outros meios de subsistência. Os comprovantes de pagamento dos ITR e do CCIR, encontra-se arquivados na pata nº 01, sob nº 51. A doadora declarou que não tem nenhum grau de parentesco com a donatária, e deixou de apresentar a CND do INSS, de acordo com a Ordem de Serviço nº 156/1.997, de 04-03-1997. Ibitinga, 27 de Maio (05) do ano de 1.999. O Escrevente Autorizado, <i>Valdemir Leite da Silva</i> (Valdemir Leite da Silva). Prot. 71.907.</p>	<p style="text-align: center;">- CONTINUA NO VERSO -</p>
---	--

Página: 0001/0005

069715

12092-3-AA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FÓZ MANGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 21:22, sob o número W1RJ25700032813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000222-10.2024.8.26.0260 e código ycaqXizLQ.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
24.301	01
	VERSO

R. 2 - 24.301. Conforme escritura pública lavrada à pág. 367 do livro nº 263 do 2º Tabelião de Notas local, em dezessete (17) de Novembro do corrente ano, a senhora MARIA HELENA SOARES, já qualificada, - vendeu o imóvel acima descrito, à senhora ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, brasileira, solteira, maior, comerciante, portadora do RG/SSP/SP nº 18.034.783, inscrita no CPF/MF sob nº 066.910.238-54, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Capitão Felício Racy, nº 331, pelo preço de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais). A transmitente deixou de apresentar a Certidão Negativa de Débito do INSS, de acordo com a Ordem de Serviço nº 207/1.999, de 08 de Abril de 1.999. A adquirente deu ao imóvel a denominação de "Estância Capricho". O imóvel está cadastrado no Incra sob número 638307.027480-7, mód. rural 40,0 hectares, nº de mód. rurais 0,06, mód. fiscal 12,0 hectares, nº de mód. fiscais 0,20, e fração mínima de parcelamento de 2,0 hectares; e, na Receita Federal sob nº 6036394-0, com a área de 2,4 hectares, conforme documentos arquivados na pasta nº 8, sob nº 702. Ibitinga, 26 de Dezembro do ano 2.000. O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* (Valdemir Leite da Silva). Prot. 78.089.

R. 3 - 24.301. Conforme Cédula de Crédito Industrial número 40/00832-0, emitida nesta cidade, em 04 do corrente, pela firma ZILDA MARIA DO NASCIMENTO EPP., CNPJ. 68.433.689/0001-81, com sede nesta cidade, na rua Daniel de Freitas, nº 607 - Centro, avalizada pela senhora ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, já qualificada, e pelo senhor ANTONIO CARLOS CAMOLEZI, separado judicialmente, comerciário, RG. 9.678.626-7 e CPF. 408.339.928-72, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., do valor de R\$ 50.000,00, vencível em 15 de outubro de 2.010, com encargos básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), mais juros de 5,462% ao ano, pagável em 48 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 15 de novembro de 2.006, e outras condições, e que foi registrada sob nº 16.880, - a emitente e a interveniente ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, deram ao Banco, em garantia do pagamento, em hipoteca censual de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. Ibitinga, 13 de outubro do ano dois mil e cinco (2.005). O Escrevente Autorizado, *Julio Mauro Alves Costa* (Julio Mauro Alves Costa). LIBERADA Prot. nº 96.269.

R. 4 - 24.301. Conforme Cédula de Crédito Industrial número 40/01139-9, emitida nesta cidade, em 20 do corrente, pela firma ZILDA MARIA DO NASCIMENTO EPP., avalizada pela senhora ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, e pelo senhor ANTONIO CARLOS CAMOLEZI, já qualificados, em favor do BANCO DO BRASIL S/A., do valor de R\$ 43.000,00, vencível em 25 de novembro de 2.008, com encargos básicos calculados com base na Taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP), mais juros de 2,5% ao ano, pagável em 12 prestações mensais e sucessivas, a primeira em 25 de dezembro de 2.007, e outras condições, e que foi registrada sob nº 17.783 no livro 03 de Registro Auxiliar, - a emitente e a interveniente ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, deram ao Banco, em garantia do pagamento, em hipoteca censual de 2º grau e sem concorrência de terceiros, o imóvel desta matrícula. Ibitinga, 23 de novembro do ano dois mil e seis (2.006). O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* (Valdemir Leite da Silva), Prot. nº 100.994.
-CONTINUA NA FICHA NÚMERO DOIS - CANCELADO



REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP

MATRÍCULA
24.301

FICHA
02

FICHA
02

MATRÍCULA
24.301

MATRÍCULA NÚMERO 24.301. CONTINUAÇÃO DA FICHA UM VERSO.

Av. 5 - 24.301. Conforme instrumento particular passado nesta cidade, em 10 do corrente, o Banco do Brasil S.A., liberou da hipoteca registrada sob número três (3), o imóvel a princípio descrito. Ibitinga, 27 de Junho (06) do ano 2.008. O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* (Valdemir Leite da Silva). Prot. 108.917.

Av. 6 - 24.301. Conforme instrumento particular passado nesta cidade, em onze (11) do corrente, com a firma reconhecida, o Banco do Brasil S.A., representado pelo Sr. Adail Pereira de Lima, deu quitação total e autorizou o cancelamento da hipoteca registrada sob número quatro (4), nesta matrícula, e do Registro nº. 17.783 no livro 3 de Registro Auxiliar, Ibitinga, 22 de Julho (07) do ano dois mil e oito (2.008). O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* (Valdemir Leite da Silva). Prot. 109.200.

Av. 7 - 24.301. Conforme requerimento de vinte e um (21) de Fevereiro do corrente ano, com a firma reconhecida, - a Sra. ZILDA MARIA DO NASCIMENTO, solteira, empresária, residente e domiciliada nesta cidade, transmitiu o imóvel a princípio descrito, no valor de R\$ 4.999,52 (quatro mil, novecentos e noventa e nove reais e cinquenta e dois centavos), à **LIFE ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede nesta cidade, na Avenida Carolina G. Dallacqua, 1.400, Jardim do Bosque, inscrita no CNPJ sob nº. 09.364.785/0001-56, - para integralização de parte do capital da companhia constituída. Cópia da Ata da Assembléia Geral de Constituição da Companhia Life Administrações e Participações S.A., datada de 20 de Dezembro do ano 2.007, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº. 35300353234, em 08 do corrente, e cópias do Boletim de Subscrição, do Laudo de Avaliação, do Estatuto Social, e outros documentos, foram apresentados quando da averbação número seis (6), na matrícula nº. 18.921 do livro 2 de Registro Gral, em 27 de Fevereiro do corrente ano. Foram ainda transferidos para a companhia, os imóveis constantes das matrículas 18.921 e 29.038. O imóvel está cadastrado no Incra sob nº. 638307027480-7, área total 2,4 hectares, módulo fiscal 12,00 hectares, nº. de módulos fiscais 0,200, e fração mínima de parcelamento de 2,00 hectares, e na Receita Federal, sob nº. 6036394-0, área total 2,4 hectares, em nome de Zilda Maria do Nascimento, com a denominação de Estância Capricho, conforme documentos arquivados sob nº. 702. Ibitinga, 22 de Julho (07) do ano dois mil e oito (2.008). O Escrevente Autorizado, *Valdemir Leite da Silva* (Valdemir Leite da Silva). Prot. 109.201.

R. 8 - 24.301. Conforme escritura lavrada à página 170 do livro número 337 do 2º Tabelião local, em onze (11) do corrente, a empresa **LIFE ADMINISTRAÇÕES E PARTICIPAÇÕES S/A**, inscrita no CNPJ. sob nº. 09.364.785/0001-56, com sede nesta cidade, representada pela Presidente, Sra. Zilda Maria do Nascimento, brasileira, solteira, empresária, RG.SP. 18.034.783-4, CPF. nº. 066.910.238-54, residente e domiciliada nesta cidade, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a empresa **INDUSTRIA E COMÉRCIO DE ENXOVAIS MORAES & COVRE LTDA. EPP**, com sede nesta cidade, na Estrada José Benvindo Borsetto, s/nº. inscrita no CNPJ. sob nº. 00.772.571/0001-44, representada pelo sócio e administrador, Sr. Arlindo Antônio de Moraes, brasileiro, empresário, RG.SP. 23.685.575, CPF. 071.035.078-30, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Luiz Barela, nº. 178, Jardim do Bosque, - pelo preço certo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), integralmente pago. A vendedora apresentou no Tabelionato, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos da Receita Federal do Brasil, emitida em 08.12.2011, com validade até 05.06.2012, e com o código de controle nº. 1C62.5D95.2550.4EB6, e a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros número 130442011-

(CONTINUA NO VERSO)

Jose Pereira de Jesus
Jose Pereira de Jesus
Oficial Substituto

Autenticação:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Página: 0003/0005

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ibitinga - SP

069716

12092-3 - AA

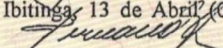
12092-3-060001-080000-1115

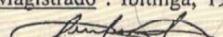


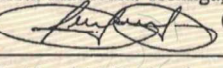
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA
24.301

FICHA
02
VERSO

21022090, emitida em 21 de Novembro de 2.011, com validade até 19 de Maio de 2012, e declarou que não estava vinculada à Previdência Social, na qualidade de empregadora. Ibitinga, 13 de Abril (04) do ano de dois mil e doze (2.012). O Escrevente Autorizado,  (Salvador Celeste Fernandes). Prot. 129.935.

Av. 9 - 24.301 - Conforme Certidão de Penhora, desta data, expedida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Vara do Trabalho de Itápolis, nos autos da Ação de Execução trabalhista- nº de ordem 0000817-55.2012.5.15.0049, figurando como exeqüente, EDILAINE PETRUCELLI, CPF nº 149.607.268-57, e como executadas, a empresa INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ENXOVAIS MORAES & COVRE LTDA - ME, CNPJ nº 00.772.571.0001-44, a empresa LIFE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES SA., CNPJ nº 09.364.785/0001-56 e a empresa ART E CAPRICO BORDADOS IBITINGA LTDA EPP, CNPJ nº 10.492.557/0001-40, do valor de R\$ 45.057,68 (quarenta e cinco mil, cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos), o imóvel desta matrícula, foi penhorado nesta data, tendo sido nomeado depositária, a proprietária, empresa Indústria e Comércio de Enxovais Moraes & Covre Ltda - ME. O documento foi transmitido e recepcionado em meio eletrônico no site Arisp - [http:// www.oficioeletronico.com.br](http://www.oficioeletronico.com.br), onde consta que "eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado". Ibitinga, 19 de novembro de dois mil e quinze (2015). O Escr. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Protocolo nº 148.261

Av. 10 - 24.301. Conforme Mandado expedido pela Vara do Trabalho de Itápolis, em sete (7) do corrente, assinado pelo MM. Juiz Federal do Trabalho, Dr. Afrânio Flora Pinto, e expedido nos autos do processo 0000817-55.2012.5.15.0049 RTOrd., em que figura como reclamante Edilaine Petrucelli e como reclamado Art & Capricho Bordados Ibitinga Ltda. EPP, e outros, foi determinado o cancelamento da penhora constante da averbação nove (9), desta matrícula. Ibitinga, 08 de Abril de dois mil e dezesseis (2.016). O Esc. Autorizado,  (Milton Cesar da Silva Colombo). Prot. 150.452.

R. 11 - 24.301. Conforme escritura lavrada à página 177 do livro nº. 371 do 2º Tabelião de Notas local, em trinta (30) de Março do ano de dois mil e quinze (2.015), a empresa INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ENXOVAIS MORAES & COVRE LTDA - EPP, já qualificada, representada por seu sócio, Dr. Arlindo Antônio de Moraes, já qualificado, em virtude de dissolução da sociedade, por distrato social, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, para pagamento das quotas no capital social da sociedade extinta, ao Sr. ARLINDO ANTÔNIO DE MORAES, já qualificado, e sua esposa Dra. LUZIA APARECIDA JOSÉ DE MORAES, advogada, RG.SP. 8.494.914, CPF. 981.494.828-49, casados no regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida João Farah, nº. 343, Casa 06, Jardim Bela Vista Sul; parte ideal de 99%; e ao Sr. DANILO FERNANDO COVRE PEDROSO, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG.SP. 40.472.479-6, CPF. 321.481.318-85, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Antônio Marrone, nº. 579, Jardim América, parte ideal de 1%, tendo sido atribuído ao imóvel o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais). A

CONTINUA NA FICHA 03



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
IBITINGA - SP
CNS nº 12.092-3

MATRÍCULA
24.301

FICHA
03

FICHA
03

MATRÍCULA
24.301

Autenticação:
Darvy Marques Salles
Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 24.301 CONTINUAÇÃO DA FICHA DOIS VERSO

dissolução da sociedade se deu por instrumento particular, com fulcro no Artigo 1.399, VI do Código Civil Brasileiro, e regularizada perante a JUCESP, conforme documentos emitidos em 23.03.2015. Compareceu à escritura, como anuente, a Sra. Raquel Priscila da Silva Martins, brasileira, solteira, maior, do comércio, RG.SP. 41.721.791-2, CPF. 325.483.158-60, e na qualidade de companheira do senhor Danilo Fernando Covre Pedroso, concordou com a escritura. Ibitinga, 08 de Abril do ano de 2016. O Esc. Autorizado, *(Milton Cesar da Silva Colombo)* Prot. 150.453.

R. 12 - 24.301 - Pela mesma escritura registrada sob nº 11, o senhor ARLINDO ANTÔNIO DE MORAES e sua mulher LUZIA APARECIDA JOSÉ DE MORAES, e o senhor DANILO FERNANDO COVRE PEDROSO, todos já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, à senhorita MÔNICA ELISA DE JESUS, brasileira, solteira, maior, empresária, portadora do RG nº 30.972.482-X-SP, inscrita no CPF nº 299.294.638-95, residente e domiciliada na cidade de Utajú/SP, na Rua Miguel Brás Arroteia, 781, centro, pelo preço de R\$ 105.000,00, integralmente pagos. O imóvel encontra-se cadastrado na Receita Federal sob nº 6.036.394-0, com área total 2,4 hectares, em nome de Mônica Elisa de Jesus, e no INCRA sob nº 638.307.027.480-7, área total de 2,4200ha; nº de módulos fiscais 0,2016, fração mínima de parcelamento 2,0000ha, em nome de Indústria e Comércio de Enxovais Moraes & Covre Ltda. Epp, em ambos os órgãos o imóvel tem a denominação de Chácara Capricho. Ibitinga, 08 de abril de dois mil e dezesseis (2016). O Escrevente Autorizado, *(Milton Cesar da Silva Colombo)* Prot. 150.453

R. 13 - 24.301 - Conforme escritura lavrada à página 329 do livro nº 281 do 1º Tabelião de Notas local, em 03 do corrente mês, a senhorita MÔNICA ELISA DE JESUS, solteira, maior, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, à senhorita MAYARA CAROLINA FERRO, brasileira, solteira, maior, empresária, RG nº 53.119.557-0-SP, CPF 433.323.768-88, residente e domiciliado na cidade de Santos/SP, na Praça Fernandes Pacheco, número 10, Apto. 312-A, Gonzaga, pelo preço de R\$ 115.000,00, integralmente pago, e cujo imóvel passa a ter a denominação de "Chácara do Gordo". Compareceu na escritura, o senhor Edson do Nascimento, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 19.195.807-4-SP, CPF nº 091.131.738-47, residente e domiciliado na cidade de Itajú/SP, na Rua Miguel Braz Arroteia, 781, centro, declarando que nada tem a opor a presente venda, em virtude viver em união estável com a vendedora. Ibitinga, 12 de maio do ano de 2016. O Escr. Autorizado, *(Milton Cesar da Silva Colombo)* Prot. 151.054.

CERTIDÃO

CERTIFICADO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73; e que com exclusão dos atos nela contidos, não consta nenhum outro de ônus ou transmissão.

Ibitinga, 12 de maio de 2016.

(Assinatura)
Escrevente Autorizado

Valor pago pela certidão:

Ao Oficial	R\$ 28,12
Ao Estado	R\$ 7,99
Ao Ipesp	R\$ 4,12
Ao Reg. Civil	R\$ 1,48
Ao T.J.S.P.	R\$ 1,93
Ao M.P.	R\$ 1,35
TOTAL	R\$ 44,99

Recibo: *(Assinatura)*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Vanderlei Rodrigues Marques Salles
Escrevente Autorizado

IBITINGA - E. S. PAULO

Página: 0005/0005

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ibitinga - SP

069717

12092-3 - AA

12092-3-060001-080000-1115



6.2. Croqui de localização das amostras



Localização das amostras em Ibitinga – SP. Fonte: Google Earth



6.3. Levantamento de indícios de contaminação (LIC)

LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

Data da Vistoria: 21/11/2022

1 DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1 Identificação Matrícula 24.301 - Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Ibitinga - SP

1.2 Endereço Estrada Municipal José Borsetto nº 351

Cidade Ibitinga UF SP

1.3 Uso atual Industrial Uso pretendido Industrial

1.4 Coordenadas Geográficas

Latitude 21°46'35.26"S Longitude

1.5 Foto aérea ou imagem de satélite: Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2 IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1 O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o **item 6**, indicando "sim" na pergunta **6.1**.

2.2 Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim Que tipo? Quando?

2.3 Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Citar as fontes consultadas

Órgão Ambiental Estadual CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal

3 IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1 Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.		
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		x
Se sim, que tipo?		
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos).		x
Quais produtos?		
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa).		
Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim		
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.		x
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.		
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação: Vistoria in loco.		
Observações e/ou justificativa:		



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

3.2 No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	x		
Mineradora. Qual?		x	
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.			x
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		x	
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.			x
Armazenamento de resíduos			x
Descrever resíduos			x
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.			x
Se sim, que tipo?			
Outros. Descrever:			
Fontes de Informação: Vistoria in loco			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Não há			
Observações e/ou justificativa:			

4 ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1 Indicar abaixo se o **imóvel** teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais? Grão de Gente Ibitinga		x
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.		
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.		x
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.		
Armazenamento de resíduos		
Descrever resíduos:		
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas.		x
Se sim, que tipo? Derivados do petróleo, tinta, solventes		
Hospital ou outro serviço de saúde.		
Descrever:		
Comércio.		
Que tipo?		
Outros. Descrever:		
Observações e/ou justificativa:		

4.2 Informações ou observações complementares



LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC) EM IMÓVEIS URBANOS

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6 RESUMO

6.1 No imóvel há indícios de contaminação?

- Não Sim Informação insuficiente (obrigatório justificar).

Justifique:

[Empty text box for justification]

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

- Não Sim - Indique o local:

Não existe lista pública de áreas contaminadas

[Empty text box for location]

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

- Não Sim - Indique o local: Estrada Mun., 936 - Chácaras Marina, Ibitinga - SP

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

[Empty text box for justification]

Marcos Ossamu kawaguti
Nome do Responsável pelo preenchimento

Uon Consulting
Nome da Empresa representada

Marcos
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

10.496.127/0001-05
CNPJ da Empresa representada

6.4. Quadro de avaliação

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO - MATRÍCULA 24.301																						
DADOS DOS IMÓVEIS PESQUISADOS										FATORES DE CORREÇÃO												
Nº	FCNTE	LOCALIZAÇÃO	Valor ofertado (R\$)	Área total (m²)	Área construída (m²)	Fator fonte	Fator topografia	Custo Const. CLIB-R\$/m²	Coef. Ajust. BDI	Idade apar. amos/(anos)	vida útil (anos)	Estado conserv.	Fator conservação	Resíduo (R\$)	Fator estigma	Fator área	Fator zoneamento	Fator localização	Fator acesso	Fator T	Valor unitário homog. (R\$)	Valor unitário saneado (R\$)
1	Lucio Imóveis - Pedro	Rua Vor. Manoel Alves Lopes Distrito Industrial I Itatinga	3,600,000.00	15,000.00	-	0.90	0.800	1,000.00	1.20	0	60	i	1.0000	3,400,000.00	1.0000	0.9413	1.0000	0.9520	1.0000	0.6903	124.80	124.80
2	Grupo Lupa Imóveis	Estrada Municipal IBQ 030 Taquaral Itatinga	3,400,000.00	20,300.00	-	0.90	0.889	1,000.00	1.20	0	60	i	1.0000	3,060,000.00	1.0000	0.9570	1.0000	1.0000	1.0000	0.8460	127.53	127.53
3	Lucio Imóveis - Pedro	Rua Vor. Manoel Alves Lopes Distrito Industrial I Itatinga	2,400,000.00	12,000.00	-	0.90	0.800	1,000.00	1.20	0	60	i	1.0000	2,160,000.00	1.0000	0.9191	1.0000	0.9520	1.0000	0.6681	120.25	120.25
4	Lucio Imóveis - Pedro	Rua Vor. Manoel Alves Lopes Distrito Industrial I Itatinga	3,000,000.00	15,000.00	-	0.90	0.800	1,000.00	1.20	0	60	i	1.0000	2,700,000.00	1.0000	0.9420	1.0000	0.9520	1.0000	0.6940	124.91	124.91
5	Paulinho Cinegrafica	Rua Augusto José Zucco Terrasa Itatinga	4,800,000.00	30,000.00	-	0.90	0.889	1,000.00	1.20	0	60	i	1.0000	4,320,000.00	1.0000	1.0552	1.0000	1.0000	1.0000	0.9442	135.96	135.96
OBSERVAÇÕES				Obs.: RESÍDUO = Terreno = transformação - (pm2 const. x área const. x (idade imóvel / 80)-1)										MÉDIA R\$ 126.69 DESVIO PADRÃO R\$ 5.81 VALOR MÁXIMO R\$ 130.67 VALOR MÍNIMO R\$ 122.71 AMPLITUDE % 6.29 LIMITE SUPERIOR R\$ 134.70 LIMITE INFERIOR R\$ 88.69 MÉDIA PONDERADA R\$ 126.69								
				Área terreno 24,200.00 Área Construída 3,511.79 Valor unitário (R\$/m²) 1,097.80 BDI 1,20 Vida útil 80.00 Idade aparente 10.00 Fator idade 0.8272 Conservação c										VALORES Valor da construção R\$ 4,778,090.12 Valor de terreno R\$ 3,065,895.42 TOTAL R\$ 7,843,985.54 VALOR DE MERCADO R\$ 7,843,980.00 VALOR DE LIQUIDAÇÃO R\$ 4,883,340.00								

6.5. Quadro de amostras

		AMOSTRAS			
	Amostra n.º 1			Data	28/11/22
	Endereço:	Rua Ver. Manoel Alves Lopes	Andar:	-	Zona: ZI
	Bairro:	Distrito Industrial I	Cidade	Ititinga	UF: SP
	Descrição	Área / Lote	Padrão de construção: Não Aplicável		
	Estado de conservação: i) sem valor		Idade Aparente (anos):		
	A. privativa / construída (m²)	-	Área total / terreno (m²)	19.000,00	Vagas -
	Valor total (R\$)	3.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$	200,00
	Fonte	Lucio Imóveis - Pedro	Telefone	(16) 3342-5021	Oferta / Transação Ofertado
		Amostra n.º 2			Data
Endereço:		Estrada Municipal IBG 030	Andar:	-	Zona: ZIS
Bairro:		Taquaral	Cidade	Ititinga	UF: SP
Descrição		Área / Lote	Padrão de construção: Não Aplicável		
Estado de conservação: i) sem valor		Idade Aparente (anos):			
A. privativa / construída (m²)		-	Área total / terreno (m²)	20.300,00	Vagas -
Valor total (R\$)		3.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$	167,49
Fonte		Grupo Lupa Imóveis	Telefone	(11) 2813-6000	Oferta / Transação Ofertado
		Amostra n.º 3			Data
	Endereço:	Rua Ver. Manoel Alves Lopes	Andar:	-	Zona: ZI
	Bairro:	Distrito Industrial I	Cidade	Ititinga	UF: SP
	Descrição	Área / Lote	Padrão de construção: Não Aplicável		
	Estado de conservação: i) sem valor		Idade Aparente (anos):		
	A. privativa / construída (m²)	-	Área total / terreno (m²)	12.000,00	Vagas -
	Valor total (R\$)	2.400.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$	200,00
	Fonte	Lucio Imóveis - Pedro	Telefone	(16) 3342-5021	Oferta / Transação Ofertado
		Amostra n.º 4			Data
Endereço:		Rua Ver. Manoel Alves Lopes	Andar:	-	Zona: ZI
Bairro:		Distrito Industrial I	Cidade	Ititinga	UF: SP
Descrição		Área / Lote	Padrão de construção: Não Aplicável		
Estado de conservação: i) sem valor		Idade Aparente (anos):			
A. privativa / construída (m²)		-	Área total / terreno (m²)	15.000,00	Vagas -
Valor total (R\$)		3.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$	200,00
Fonte		Lucio Imóveis - Pedro	Telefone	(16) 3342-5021	Oferta / Transação Ofertado
		Amostra n.º 5			Data
	Endereço:	Rua Augusto José Zuco	Andar:	-	Zona: ZOI
	Bairro:	Ternura	Cidade	Ititinga	UF: SP
	Descrição	Área / Lote	Padrão de construção: Não Aplicável		
	Estado de conservação: i) sem valor		Idade Aparente (anos):		
	A. privativa / construída (m²)	-	Área total / terreno (m²)	30.000,00	Vagas -
	Valor total (R\$)	4.800.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$	160,00
	Fonte	Paulinho Cinegaglia	Telefone	(16) 33418290	Oferta / Transação Ofertado

6.6. ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221921752

1. Responsável Técnico

MARCOS OSSAMU KAWAGUTI		RNP: 2609402490
Título Profissional: Engenheiro Civil		Registro: 5063579121-SP
Empresa Contratada: UON CONSULTORIA TÉCNICA LTDA		Registro: 1969854-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: INTERLUDE PARTICIPACOES LTDA		CPF/CNPJ: 25.240.790/0001-03
Endereço: Praça FERNANDES PACHECO		Nº: 10
Complemento: 312A	Bairro: GONZAGA	CEP: 11060-410
Cidade: Santos	UF: SP	
Contrato:	Celebrado em: 16/11/2022	Vinculada à Art nº:
Valor: R\$ 6.000,00	Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado	
Ação Institucional:		

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida BRIGADEIRO FÁRIA LIMA		Nº: 1234
Complemento: 18º andar		Bairro: JARDIM PAULISTANO
Cidade: São Paulo		UF: SP
Data de Início: 16/11/2022		CEP: 01451-001
Previsão de Término: 16/01/2023		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:		Código:
		CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Consultoria				
1	Avaliação	Edificação	1,00000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

Avaliação de imóveis conforme a NBR 14.653. 3 Imóvel Urbano, 1 localizado em Ibitinga/SP com 24.200 m² de terreno, 3.911,78 m² de construção, 7 matrículas urbanas (Salas e vagas) da cidade de Santos/SP, 1 imóvel galpão na cidade de Jacutinga/MG com 24.210 m² de terreno e 6.466,79 m² de construção.

6. Declarações

Cláusula Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

 Profissional

 Contratante

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDUARDO FÓZ MANGE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/02/2025 às 21:22, sob o número W1RJ25700032813. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000222-10.2024.8.26.0260 e código ycqXzLQ.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 06 de dezembro de 2022

Local data

MARCOS OSSAMU KAWAGUTI - CPF: 327.749.878-65

INTERLUDE PARTICIPACOES LTDA - CPF/CNPJ: 25.240.790/0001-03

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 29/11/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221921752

Versão do sistema

Impresso em: 06/12/2022 09:47:15