

Laudo de Avaliação Imobiliária

DAVID ALMEIDA, brasileiro, corretor de imóveis, com CRECI nº 125.647-F, declara ter avaliado o imóvel a seguir, mediante as documentações anexadas ao presente laudo e devidamente baseadas na estrutura do Mercado Imobiliário da Cosmópolis.

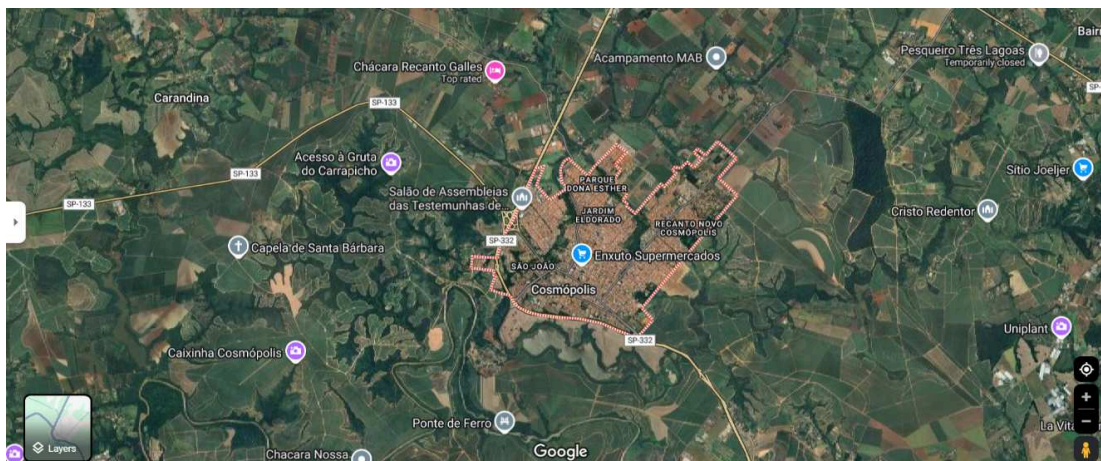
O REQUERENTE

O Presente Laudo de Avaliação Imobiliária fora requerido pela **Zuk Leilões** referente ao Processo nº: 0001974-36.2005.8.26.0604 1ª Vara Cível do Foro de Sumaré

Exequente: VIBRA ENERGIA S.A

O IMÓVEL

A GLEBA DE TERRAS rurais, designada por Gleba “D”, oriunda da subdivisão da Gleba “A-2”, situado no Sítio Miya, Bairro Itapavussu, nesta cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, com área 25.000mt², melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 3.615 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Cosmópolis.



Vista aérea do local

DAS DOCUMENTAÇÕES E ORIGEM

O imóvel acima mencionado tem matrícula onde constam penhoras e gravames constantes na referida matrícula.

LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL		FICHA		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA	CNS nº	COMARCA DE COSMÓPOLIS - ESTADO DE SÃO PAULO			
3.615	01	Comarca - 16 de Dezembro de 2011			
		Oficial - Mara Regina Dalto Castelo			
IMÓVEL: A GLEBA DE TERRAS rurais, designada por Gleba "D", oriunda da subdivisão da Gleba "A-2", situada no Sítio Miya, Bairro Itapavussu, nesta cidade e Comarca de Cosmópolis-SP, assim descrito e caracterizado: inicia no marco 1 e segue em linha reta até o marco 12 com rumo 00°33'39"SE e distância 100,00m, confrontando com a Rodovia SP 332 - General Milton Tavares de Sousa. Do marco 19 ao 20 deflete à esquerda e segue com rumo 87°29'00"NE e distância 247,95m, confrontando com a Gleba C. Do marco 20 ao 7, deflete à esquerda com rumo 04°47'15"NE e distância 64,75m, confrontando com Chácara de Recreio Eldorado. Do marco 7 ao 8 deflete à esquerda com rumo 13°17'51"NW com distância 8,97m, confrontando com Chácara de Recreio Eldorado. Do marco 8 ao 9, deflete à esquerda com rumo 40°27'28"NW com distância 18,19m, confrontando com a Gleba 8. Do marco 9 ao 10, deflete à esquerda e segue com rumo 60°49'10"NW com distância 11,45m, confrontando com a Gleba 8. Do marco 10 ao 11 deflete à esquerda com rumo 75°56'43"NW e distância 85,21m, confrontando com a Gleba 8. Do marco 11 ao 12, deflete à esquerda e segue com rumo 88°53'00"SW com distância 72,40m, confrontando com a Gleba B. Do marco 12 ao 1, de onde se iniciou essa descrição, segue com rumo 87°10'39"NW e distância 70,00m, confrontando com a Gleba B, totalizando uma área de 25.000,00m².					
CONTRIBUINTE: INCRA N° 624.071.003.494-5, área total de 19,3ha, Módulo Fiscal 10,00, n° Módulos Fiscais 0,70 e FMP 2,0 (em maior área).					
PROPRIETÁRIA: COLAPLEX QUÍMICA - INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ n° 55.772.826/0001-60, com sede em Sumaré-SP, na Rua Guido Segalho n° 513, Bairro São Judas Tadeu, Aparecida/SP.					
REGISTRO ANTERIOR: R.1/M.107.313 de 16/03/1992, do 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP.					
A Oficial,  Mara Regina Dalto Castelo					
AV. 01 - Em 16 de dezembro de 2011. (Prenotação n° 7.780 de 17/11/2011).					
ITEM "A"					
TRANSFERÊNCIA DE PENHORA: Procede-se a esta averbação de ofício nos termos da certidão expedida pelo 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas-SP, para constar que conforme AV.02/M.107.313, daquele Oficial, de 04/12/2008, de conformidade com R. Mandado de Registro de Penhora, dado e passado em Jundiaí-SP, em 08/10/2008, pela 2ª Vara Cível da Comarca de Jundiaí-SP, extraída dos autos de Ação de Execução de Título Extrajudicial (processo n° 4775/03), movida por FLAVIO NEVES DE OLIVEIRA, contra DOUTOR FERNANDO Malfatti Serra e MAREL PAREDES, foi determinada a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, FOI PENHORADO para garantia da execução da dívida no valor de R\$ 50.000,00, comparecendo como fiel depositário Marel Paredes, brasileiro, casado, CPF/MF 983.986.808-14, residente e domiciliado na Rua Primeiro de Janeiro n° 74 - Centro, Nova Odessa-SP, comparecendo como Anuente, a proprietária do imóvel Colaplex Química - Indústria e Comércio Ltda. Beneficiária da Assistência Judiciária Gratuita.					

DA GEOGRAFIA DO IMÓVEL

O Sítio Miya, localizado no Bairro Itapavussu em Cosmópolis-SP, é uma área rural com características tranquilas e naturais, predominantemente agrícola. A região possui estradas rurais e infraestrutura básica, com algumas moradias e comércios locais. Fica a uma

distância acessível do centro de **Cosmópolis**, que oferece serviços urbanos completos. O local é cercado por vegetação, com relevo plano, favorecendo atividades agrícolas. A comarca de Cosmópolis abrange a região, facilitando o acesso a serviços judiciais. A área combina tranquilidade rural com proximidade ao desenvolvimento urbano.

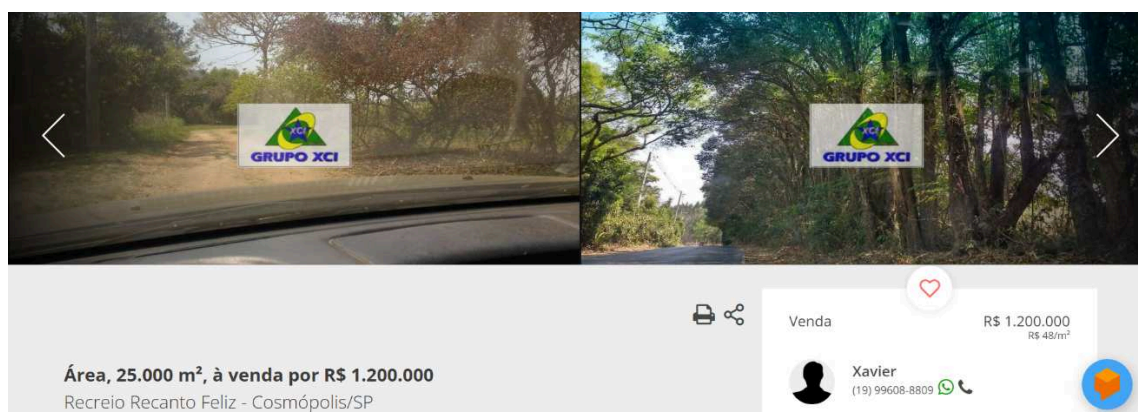
DO PREÇO

Com base nas informações acima mencionadas, adotaremos o seguinte valor:

PREÇO DO IMÓVEL: adotaremos o valor de **R\$1.170.000,00**

Vale considerar, o valor ajustado poderá sofrer defasagem de 10 % dez por cento) para mais ou menos, dependendo das características do mercado imobiliário no momento da venda do imóvel.

FONTES E COMPARAÇÃO



Fonte

<https://www.grupoxci.com.br/imovel/area-cosmopolis-25-000-m/AR0298-XXC>

Assinado de forma eletrônica nos termos do artigo 10 da MP 2.200-2/2001, via
plataforma clicksign.

Sem Mais.

São Paulo, 18 de dezembro de 2024

DAVID ALMEIDA
CRECI F: 125.647

Processo nº_ 0001974-36.2005.8.26.0604 laudo David.docx.pdf

Documento número #c09f1635-6590-45a8-a931-45ff8a9f5e90

Hash do documento original (SHA256): ce67ec18dd5b1af620a200145dd1704bff02e9d9c31ba10843062f3825804b65

Assinaturas**David Almeida**

CPF: 300.984.428-05

Assinou como corretor de imóveis em 08 jan 2025 às 08:45:07

Log

07 jan 2025, 14:37:50	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 criou este documento número c09f1635-6590-45a8-a931-45ff8a9f5e90. Data limite para assinatura do documento: 06 de fevereiro de 2025 (14:37). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
07 jan 2025, 14:38:09	Operador com email bruno@bmtip.com.br na Conta a76f62de-5ff6-4622-8d5a-a17db3ddd219 adicionou à Lista de Assinatura: dalmeida@creci.org.br para assinar como corretor de imóveis, via E-mail. Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo David Almeida.
08 jan 2025, 08:45:07	David Almeida assinou como corretor de imóveis. Pontos de autenticação: Token via E-mail dalmeida@creci.org.br. CPF informado: 300.984.428-05. IP: 191.255.120.211. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.82917239795465 e longitude -46.115597249095. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location . Componente de assinatura versão 1.1089.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com .
08 jan 2025, 08:45:08	Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c09f1635-6590-45a8-a931-45ff8a9f5e90.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº c09f1635-6590-45a8-a931-45ff8a9f5e90, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.