



6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (qm)

Para obtenção do Valor Unitário do metro quadrado de lotes da região em estudo, foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- a. Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- b. Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- c. Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);
- d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

- e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para a avaliação a seguinte classificação:

Localização	Fator de Localização
Excelente	2,00
Privilegiada	1,80
Muito Boa	1,60
Boa	1,40
Intermediária	1,20
Secundária	1,00



Após a homogeneização das ofertas de mercado e aplicado o tratamento de fatores, obteve-se o valor unitário médio homogeneizado e saneado, tendo sido validado os fatores Área e Localização para o loteamento paradigma:

Resultado: qm = R\$ 136,67/m².

(Ver anexo B e C – Pesquisa de Elementos Comparativos e Planilha de Cálculo, Homogeneização.)

6.3. CALCULO DO VALOR TOTAL DO EMPREENDIMENTO (VGV) (Previsão de receitas)

O valor total do empreendimento (VGV) será obtido pelo produto do valor unitário médio da gleba avaliando (qma) pela área loteável (Sa), através da seguinte fórmula:

$$VGV = qma \times Sa$$

substituindo-se os valores, temos:

$$VGV = R\$ 136,67/m^2 \times 73.423,20 m^2$$

$$VGV = R\$ 10.034.749,00$$

6.4. CALCULO DO VALOR TOTAL DA GLEBA AVALIANDO (VGa) (Modelo Estático)

O Valor Total da Gleba Avaliando será obtido através do Valor Total do Empreendimento (VGV) menos as despesas necessárias para a implantação do empreendimento, a saber:

Item	Descrição
6.5.1.	Despesas de Projetos
6.5.2.	Despesas de Infraestrutura
6.5.3.	Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade
6.5.4.	Impostos e Taxas
6.5.5.	Margem do Incorporador

6.4.1. Despesas de Projeto

Será considerada uma porcentagem de 5% sobre o valor das despesas de Infraestrutura.

6.4.2. Despesas de Infraestrutura

Para composição dos custos de infraestrutura, adotou-se os índices de custo da tabela “Avaliação de Glebas”, da Revista Construção – mês de referência julho/17 –



publicado na Revista Guia da Construção n° 194 – Setembro/17 – da Editora PINI, tendo sido considerado as seguintes premissas:

Descrição	R\$/1000m ²	R\$/m ²
Serviços Topográficos	1.757,84	1,75784
Terraplenagem Média	3.177,63	3,17763
Rede de Água Potável	7.392,06	7,39206
Rede de Esgoto	15.752,63	15,75263
Galerias de Águas Pluviais	6.413,23	6,41323
Guias e Sarjetas	5.117,49	5,11749
Pavimentação	13.918,91	13,91891
Rede Elétrica e Iluminação	2.441,22	2,44122
Edificação/Portaria (Adotado)	1.200,00	1,20000
Total	55.971,01	55,97101
Projetos, Taxas e Emolumentos (6%)	3.358,26	3,35826
Gerenciamento (15%)	8.395,65	8,39565
Contingencias (5%)	2.798,55	2,79855
Total Infraestrutura	70.523,47	70,52347

6.4.3. Despesas de Vendas, Marketing e Publicidade

Será considerada uma porcentagem de 6% do VGV.

6.4.4. Impostos e Taxas

Será considerada uma porcentagem de 7,65% do VGV.

6.4.5. Margem de Lucro do Incorporador

Será considerada uma porcentagem de 60% da Receita Líquida.

Desta forma, obtém-se o seguinte quadro de valores para implantação de loteamento na gleba em estudo:

Dados Gerais	
Área Total do Terreno	183.558,00m ²
Área Loteável	73.423,20m ²
Área do Lote Padrão	450,00m ²



RECEITAS E DESPESAS	VALORES (R\$)
VGV - TOTAL DAS RECEITAS	10.034.749,00
(-) Impostos (7,65% do VGV)	767.658,00
(-) Vendas, Marketing e Publicidade (6% do VGV)	602.085,00
(-) Infraestrutura	5.178.059,00
RECEITA LÍQUIDA	3.486.947,00
(-) Lucro Incorporador (60% da Receita Líquida)	2.092.168,00
VALOR DA GLEBA	1.394.779,00

Data Base: Outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 13.213	183.558,00	1.400.000,00 (Um milhão e quatrocentos mil reais)

"É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado."

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 6, foram obtidos através da aplicação do Método Comparativo Direto, com Tratamento por Fatores, os dados foram obtidos no mercado imobiliário de venda para terrenos na região. A seguir são apresentadas as tabelas de Grau Fundamentação e Precisão, atingidos no presente trabalho:

Tabela 1 – Graus de Fundamentação no caso de utilização do Método Involutivo

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laud
		III	II	I	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo Preliminar	Aproveitamento ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	3
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método comparativo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	1
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total da pontuação atingida		11			

Tabela 3 – Grau de precisão no caso de homogeneização através de Tratamento por Fatores ou da utilização de Inferência Estatística

Descrição	Graus de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	≤40%	≤50%
Obtido no laudo	X		



8. ENCERRAMENTO

O presente Laudo trata da avaliação do valor de mercado para a gleba urbanizável situado à Rodovia Euclides da Cunha, S/n, Córrego do Sapê, Rubineia/SP.

A data base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é outubro/17.

A PLANCON ENGENHARIA LTDA. Não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, além das implícitas no exercício de suas funções específicas, no caso, principalmente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Não foram analisados os títulos de propriedade do imóvel avaliando, no que concerne à matéria jurídica, nele expressos, pois foge ao âmbito profissional e escopo do trabalho realizado por esta empresa.

Os trabalhos desenvolvidos para elaboração do presente trabalho, são baseados em análises, avaliações, diligências, pesquisas e conclusões.

Entendemos que os documentos fornecidos pelo Contratante são confiáveis.

Assume-se que os elementos constantes na pesquisa estão corretos e, que as informações prestadas por terceiros são precisas e confiáveis.

São Paulo, 20 de outubro de 2.017.

WILLIAM LOPES CAMPOS
Engenheiro Civil
CREA/SP: 5069388805

RODRIGO OTÁVIO DE VASCONCELLOS OLIVEIRA
Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600851606
Membro titular do IBAPE

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36



9. ANEXOS

- A. Relatório Fotográfico do Bem Avaliando;
- B. Pesquisas de elementos Comparativos;
- C. Cálculos de Homogeneização
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO TRÊS FRONTEIRAS/SP – DETALHE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL RODOVIA SP-320 SENTIDO APARECIDA DO TABOADO/MS – DETALHE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PANORAMICA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



B - PESQUISAS DE ELEMENTOS





Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Quadra Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Valor de Venda
 Valor Construção
 Valor Terreno
 Modalidade Venda
 Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte
 Contato
 Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor	<input type="text" value="Quadra"/>	Fator Frente Multipla	<input type="text" value="1,000"/>
Zona	<input type="text"/>	I.L. 1	<input type="text" value="1,4000"/>
Coef. Aproveitamento Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Ocupação Max.	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Tx. Permeabilidade Min.	<input type="text"/>		<input type="text"/>

Terreno

Frente	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Plano"/>
Área	<input type="text" value="624,00"/>	m ²	Consistência	<input type="text" value="1,00"/>	<input type="text" value="Seco"/>
Prof. Equivalente	<input type="text"/>	m			

Construções

Grupo	<input type="text"/>	Idade	<input type="text"/>	anos
Pav. Térreo	<input type="text"/>	m ²	Mezanino	<input type="text"/>
Área Construída	<input type="text"/>	m ²	Pavimentos	<input type="text"/>
Testada	<input type="text"/>	m	Profundidade	<input type="text"/>
Padrão	<input type="text"/>			
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos k =	<input type="text"/>	Valor Residual
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	RN8 <input type="text"/>
				FOC <input type="text"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="75.000,00"/>
Modalidade	V	<input type="text" value="Venda"/>
Natureza	Oferta	Fator Of. <input type="text" value="0,90"/>

Fontes de Informação

Fonte	<input type="text" value="RT Empreendimentos"/>
Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Rosana"/>
Fone	<input type="text" value="(17) 99623-5985"/> <input type="text" value="(17) 98131-9981"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="120,19"/>	m ²
<input type="text"/>		
Página 28		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.



Elemento Data:

Tipo de Imóvel

Localização

Endereço:
 Setor Fator Frente Multipla
 Zona I.L. 1
 Coef. Aproveitamento Max.
 Tx. Ocupação Max.
 Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia
 Área m² Consistência
 Prof. Equivalente m

Construções

Grupo Idade anos
 Pav. Térreo m² Mezanino
 Área Construída m² Pavimentos
 Testada m Profundidade m
 Padrão
 Vida Referencial anos k = Valor Residual RN8
 Padrão Construtivo Estado FOC

Dados Econômicos

Fontes de Informação

Valor de Venda Fonte
 Valor Construção Contato
 Valor Terreno Fone
 Modalidade
 Natureza Fator Of.

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO = m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10694/20-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	150.000,00	1,00	2.075,00	72,29
2	75.000,00	0,90	774,00	87,21
3	40.000,00	0,90	450,00	80,00
4	65.000,00	0,90	450,00	130,00
5	50.000,00	0,90	450,00	100,00
6	50.000,00	0,90	768,00	58,59
Média				88,02
Desvio Padrão				24,84
Coef. Var.				28,22%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
450,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) AREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.075,00	1625,00	1,2105	0,2105	15,22	87,51
2	774,00	324,00	1,0701	0,0701	6,12	93,33
3	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	80,00
4	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	130,00
5	450,00	0,00	1,0000	0,0000	0,00	100,00
6	768,00	318,00	1,0691	0,0691	4,05	62,64
Média						79,07
Desvio Padrão						40,47
Coef. Var.						51,19%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
1,40				
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTO	FATOR LOCALIZAÇÃO	DIFERENÇA (R\$) LOCALIZAÇÃO	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,40	1,00	0,00	72,29
2	1,40	1,00	0,00	87,21
3	1,40	1,00	0,00	80,00
4	1,60	0,88	-16,25	113,75
5	1,60	0,88	-12,50	87,50
6	1,40	1,00	0,00	58,59
Média				83,22
Desvio Padrão				18,45
Coef. Var.				22,17%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS				
ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	A + L
1	72,29	87,51	72,29	87,51
2	87,21	93,33	87,21	93,33
3	80,00	80,00	80,00	80,00
4	130,00	130,00	113,75	113,75
5	100,00	100,00	87,50	87,50
6	58,59	62,64	58,59	62,64
Média	88,02	92,25	83,22	87,45
Desvio Padrão	24,84	22,52	18,45	16,72
Coef. Var.	28,22%	24,41%	22,17%	19,11%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4	113,75
5	87,50
6	62,64
Média	87,45
LIM. INF. (-30%)	61,22
LIM. SUP. (+30%)	113,69

QUADRO 02

ELEMENTO	A + L
1	87,51
2	93,33
3	80,00
4*	
5	87,50
6	62,64
Média	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85

Media Saneada	82,20
LIM. INF. (-30%)	57,54
LIM. SUP. (+30%)	106,85
DESVIO PADRÃO	11,91

AMPLITUDE (80%) =	21,15%
GRAU III	



VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

ELEMENTO	VALOR UNIT. (R\$)	A + L	COEF. GERAL HOMOG.
1	72,29	87,51	1,211
2	87,21	93,33	1,070
3	80,00	80,00	1,000
5	100,00	87,50	0,875
6	58,59	62,64	1,069
COEFICIENTE MÉDIO			1,045

ANALISE FATOR GLOBAL	
MENOR VALOR CALCULADO	0,875
MAIOR VALOR CALCULADO	1,211

Conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2, o valor esta situado no intervalo entre 0,80 e 1,25



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO





Folha 01 de 03

Cartório do Registro de Imóveis
Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil

Oficial de Registro de Imóveis
Francisco Marques de Oliveira

Santa Fé do Sul, 4º febre, 24 / 04 / 91-

(LIVRO 2) MATRÍCULA N.º -13.213- (R)13.213-

HISTÓRICO	VIDE
DENOMINAÇÃO : - Parte do Lote nº 296, do Núcleo Paget -	
LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -	
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) : - Rubiânia (SP) -	
CARACTERÍSTICAS : - Imóvel rural com a área de 18,35,58 ha, (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: - Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" SE e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" NE, e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 452,873 metros até o ponto MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurso com propriedade de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53º 44' 08" SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 53º 02' 34" SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" SW e distância de -	

continua no verso...

13213

4044-AA 054671





N/13.213.-

Folha 02 de 03

Ficha 0.



R.02/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991./.-
 Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no Segundo Cartório de Notas da cidade e comarca de Arapatuba, deste Estado, =
 as fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, os proprietários " JOÃO DE OLIVEIRA LOPES. ", RG.nº5.844.085-SSP/SP., =
 e sua mulher "NAIR LINA LOPES ", RG.nº18.529.325-SSP/SP., ambos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência de lei 6.515/77, pecuieristas, inscritos em conjunto no CPF/MF. sob nº013.280.258/20, residentes e domiciliados, na cidade de Arapatuba, deste Estado, na Avenida Luiz Pereira Barreto, nº483, vendem pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões quinhentos e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrícula, à " CONSTRAN S/A-CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", com sede em São Paulo-Capital, à Avenida-Dr. Cândido Motta Filho, 383, Jaguare, inscrito no CPF/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos constitutivos consolidados por instrumento de 02 de janeiro de 1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº881.924 em 17/01/1990 e ainda de acordo com a Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de janeiro de 1.990, devidamente arquivada na JUCESP, sob nº. 881.925 em 17/01/1990, neste ato representada por seu bastante procurador, Dr. José Roberto Bertoli, brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP. sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/53, com escritório à Av. Dr. Cândido Motta Filho, nº183, São Paulo-Capital. As demais condições constam da escritura./- Dou fé. -
 Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subscrovo.-(destar-Cr\$-47.995,00-Estado:-Cr\$-12.959,46-Carteira:-Cr\$-9.599,60-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-.-
 Pela escritura de empresa-tipo com pacto adjeto de hipoteca, lavrada no 2º Serviço Notarial da São Paulo-Capital, às fls. 108 do livro 1.841, em 31 de outubro de 1997, a proprietária " CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", inscrita no CGC/MF. inscrita no EGC/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com sede na Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1830, Torre IV - 4º andar, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, ao "BANCO BRASILEIRO COMERCIAL S/A - BBC.", instituição financeira de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob nº13.004.577/000

continua no verso...-

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos - Curitiba de Santa Fé do Sul - SP

054672

4044 - AA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.



Folha 02v de 03.

continuação da anverso...

0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua
 08, nº 242, e filiada na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida
 Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de
 R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentos e noventa e três reais,
 digito três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos),
 que será paga no dia 15 de abril de 1.998, na mesma condição
 de oneração da escritura. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES
 DE OLIVEIRA), /.../

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Julho de 2.004, /.../
 Em cumprimento a determinação da Delegacia da Receita Federal de Administração
 Tributária - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT., datado
 de 04 de Junho de 2004, através do Ofício DECAT-SP/DICAT/GAB nº 1507/2004, =
 assinado pelo Sr. REYNALDO MONI = (Portaria nº 293 de 13/09/2002), procedo =
 esta averbação, nos termos do parágrafo 2º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de =
 10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, =
 é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002665/2004-09). Nada =
 Mais. O referido é verdade e deu fé. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES DE
 OLIVEIRA), Delegado o averbaei. /.../

R.05/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005, /.../
 Por Carta Procontória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório de 2ª =
 Ofício Cível da cidade e comarca de Indaípolis, Estado de Mato Grosso do Sul, =
 subscrita pela escritora "Marli Helena da Silva Dias", e assinada pelo MM. =
 Juiz de Direito em Substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluzio Pereira dos Santos, =
 extraiu dos autos nº 036.05.000218-5, requerida pelo exequente "MUNICÍPIO =
 DE INDACIARIA-MS.", contra a executada empresa "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E =
 COMÉRCIO", através qualificada, passada pelo Cartório de Primeira Vara Cível =
 Judicial deste cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), com o CUMPRAS-SE do
 MM. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves =
 Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi
 ARRESTATO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 13.364 e
 14.382, ambas desta escritura, para garantir o pagamento da quantia de
 R\$-554.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais =
 e dezesseis centavos), devida ao exequente, conforme auto de arresto, lavrado em
 18 de maio de 2005, /.../
 O Delegado, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), /.../

continua na ficha 03....

13213



N/13.213.-

Folha 03 de 03



AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Dezembro de 2.007./-
 Em cumprimento a determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos de Ação de Carta Precatória (processo nº 1196/2007), e Mandado Judicial, datado de 26 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 036.05.000218-5 ação de Cartular de Arresto, expedido pelo Cartório da Vara Única de cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Frenolado Vinícius de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.09 (nove) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus que o gravava./-
 A Delegada Substituta, (LUCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-
 Em cumprimento a determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil de Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário-DICAT, através do Ofício DE RAT-SPD/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scaffa e Adura, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10890.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos da "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro) N/13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-
 A Delegada Substituta, -(LUCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 24feira, 04 de Maio de 2009./-
 Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 2522/CC/DEGE 2.2., datado de 19.09.2005 da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça, vistado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.028613-7, de Juizado da 4ª Vara de Cível de Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusula de INDISPONIBILIDADE DE BENS, conforme consta do registro nº 808 no Livro de Comunicações de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005.
 A Delegada Substituta, -(LUCIA GARCIA)./- - - - -

continua no verso...

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arrolamento - Comarca de Santa Fé do Sul - SP
4044 - AA 054673



Folha 03v de 03.

continuação do averbo...

AV.09/13.213.- Santa Fé do Sul, 01 de Fevereiro de 2010.- (protocolado sob nº 84.069)-
 Em cumprimento ao determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Amácio Martins Gonçalves, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública e Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes da comarca de São Paulo, através do Ofício, datado de 12 de janeiro de 2010 - (processo nº 053.04.026813-7), com o CUMPRASE do MMº. Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca, Dr. Eduardo Luiz de Abreu Costa, de 01/02/2010, que fica arquivado nesta serventia, precedo esta averbação para ficar constando o levantamento da indisponibilidade de bens constante da AV.08/M-13.213, retro.

A Delegada Substituta. -(LÚCIA GARCIA)-

AV.10/13.213.- Santa Fé do Sul, 21 de Novembro de 2011 - (PENHORA) - Em cumprimento ao determinado pelo MMº. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, através de mandado, expedido nos autos da Carta Precatória Cível nº 263/11, oriunda da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - Capital e extralide nos autos da Ação de Execução Fiscal (feito nº 394/2011), em que figura como exequente " INSS/FAZENDA ", inscrita no CNPJ/MF. nº 61.156.588/0001-90, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, foi PENHORADO, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 14.582, desta serventia, conforme auto de penhora, lavrado aos 04 de novembro de 2011, para a garantia do crédito tributário de R\$-14.192.764,99 (catorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida à exequente acima mencionada. (Protocolo nº 83.884, de 04/11/2011).

A Delegada Substituta. -(LÚCIA GARCIA)-

CREATÓRIO Código de Autenticidade: 10.49142833240874774LAVRO 0213213

CERTIFICO E DOU SE, que a presente cópia é reprodução verdadeira do documento a que se refere, arquivado nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 6015/73, valendo como verdade e que assim dos atos realizados e que antecederam a presente certidão, não consta nenhum erro.

Eu, CECILIANO ROCHA DOS SANTOS, Oficial Substituto, conferi, imprimi assinari a presente certidão.

Santa Fé do Sul, 22/04/2013. GUIA Nº 203/2013

ENCARGOS... R\$ 23,13 ESTADO... R\$ 0,77 IPVA... R\$ 4,97
 REG. CIVIL... R\$ 1,22 TAXA... R\$ 2,22 AJUAL... R\$ 77,01

Proc. 13208 - Mat: 13213

13213



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



COMARCA DE SANTA FÉ DO SUL
Estado de São Paulo - Brasil



Cartório do Registro de Imóveis

Francisco Marques de Oliveira
OFICIAL

Santa Fé do Sul, 4ª feira, 24 / 04 / 91-

(LIVRO 2) **MATRÍCULA N.º -13.213-**, (Fis. **13.213-**)

HISTÓRICO

VIDE,

DENOMINAÇÃO : - Parte do Lote nº 296, do Núcleo Paget -

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -

CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO) : - Rubinéia (SP).-

CARACTERÍSTICOS : - Imóvel rural com a área de 18,35,58 has. (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), ou seja 7,58 alqueires paulista, compreendido dentro dos seguintes limites e confrontações: - Partindo de um ponto denominado MC.01 cravado na margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP), com rumo de 54º 28' 26" SE e distância de 700,00 metros até o ponto MC.02, confrontando em todo percurso com propriedade de João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 35º 31' 33" NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 169,147 metros até o ponto MC.04, confrontando com todo percurso com propriedade do Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" NE, e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 454,873 metros até o ponto MC.06, cravado na margem do, digo margem esquerda do Rio Paraná, cota 330 (cota de segurança da CESP); confrontando em todo percurso com propriedade do Sr. João de Oliveira Lopes; daí com rumo de 53º 44' 08" SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 57º 02' 34" SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" SW e distância de

continua no verso...

Prot.: 14658 - Mat.: 13213

13213

continuação do anverso...

de 29,96 metros até o ponto MC.09; daí com rumo de 332-03'-53"8 = S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.10; daí, com rumo de 402-12'-06"6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.11; daí com rumo de 362-16'-38"2 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.12; daí com rumo de 282-30'-30"8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.13; daí com rumo de 342-11'-57"4 SW., e distância de 30,00 metros até o ponto MC.14; daí com rumo de 372-07'-43"0 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.15, daí, com rumo de 502-22'-54"6 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.16; daí com rumo de 622-50'-15"2 SW e distância de 29,98 metros até o ponto MC.17; daí com rumo de 662-44'-17"8 SW e distância de 30,00 metros até o ponto MC.18; daí com rumo 712-55'-21"3 SW e distância de 30,11 metros até o ponto MC.01, início desta descrição, confrontando em todo percurso com a cota de segurança 330 do reservatório da Usina de Ilha Solteira - CESP " / - DEVIDAMENTE CADASTRADO NO INCRA EM ÁREA MAIOR SOB Nº601.160.002.- 011-4 - área total 1.799,8 - mód.fiscal 30,0 - nº. de mód.fiscais 53,96 - fração mínima de parcelamento 3,0 - exercício de 1.990. - em nome de "João de Oliveira Lopes" / - - - - - PROPRIETÁRIOS:- JOÃO DE OLIVEIRA LOPES, brasileiro, casado, proprietário, residente e domiciliado na cidade de Araçatuba, deste Estado. / - - - - - TÍTULO AQUISITIVO:- transcrição nº 2.605 do CRI. de Jales (SP). - Dou Fé. - Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial datilógrafo e subscrevo. / - - - - - AV.01/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991. / - - - Certifico e dou fé, que o proprietário "João de Oliveira Lopes", - é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Venancio José de Lima e de Ernestina Amália de Lima; sob o regime da comunhão de bens, - desde 30 de maio de 1.935, conforme comprova a certidão de casamento, extraída do termo 1.105, as fls.54vº/55 do livro B-26, - do Cartório de Registro Civil do 1º Subdistrito da cidade e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial datilógrafo e subscrevo. (d/-Cr\$-300,00-E,Cr\$-81,00-C,Cr\$-60,00-Total:-Cr\$-441,00). - continua na ficha.02.-

13213

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ18406612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.

ficha.0:



M/13.213.-

R.02/13.213.- Santa Fé do Sul, 4ªfeira, 24 de abril de 1.991./.-
 Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no Segundo Car-
 tório de Notas da cidade e comarca de Araçatuba, deste Estado, =
 as fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, os pro-
 prietários " JOÃO DE OLIVEIRA LOPES. ", RG.nº5.844.085-SSP/SP., =
 e sua mulher "NAIR LIMA LOPES ", RG.nº10.529.325-SSP/SP., ambos
 brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da
 vigência da Lei 6.515/77, pecuaristas, inscritos em conjunto no
 CPF/MF. sob nº013.200.250/20, residentes e domiciliados, na =
 cidade de Araçatuba, deste Estado, na Avenida Luiz Pereira Barre-
 to, nº483, venderam pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões
 quinhentos e oitenta mil cruzeiros), o imóvel objeto desta matrí-
 cula, à " CONSTRAN S/A-CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", com sede em =
 São Paulo-Capital, à Avenida Dr. Cândido Motta Filho, 183, Jagua-
 ré, inscrita no CPF/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos
 constitutivos consolidados por instrumento de 02 de janeiro de
 1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de -
 São Paulo-JUCESP sob nº881.924 em 17/01/1990 e ainda de acordo -
 com a Ata da Reunião do Conselho de Administração realizada em -
 02 de janeiro de 1.990, devidamente arquivada na JUCESP, sob nº.
 881.925 em 17/01/1990, neste ato representada por seu bastante!
 procurador, Dr. José Roberto Bertoli, brasileiro, casado, advoga-
 do, inscrito na OAB/SP. sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/53, =
 com escritório à Av.Dr. Cândido Motta Filho, nº183, São Paulo- =
 Capital, - As demais condições constam da escritura./- Dou fé. - -
 Eu, ~~Francisco Marques de Oliveira~~ (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilo-
 grafado e subscrevo.- (desta:-Cr\$-47.998,00-Estado:-Cr\$-12.959,46-
 Carteira:-Cr\$-9.599,60-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-.-
 Pela escritura de emprês-timo com pacto adjeto de hipoteca, =
 lavrada no 2º Serviço Notari-al de São Paulo-Capital, às fls. =
 108 do livro 1.841, em 31 de outubr-o de 1997, a proprietária -
 " CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO ", inscrita no CGC/MF. -
 inscrita no CGC/MF. sob nº61.156.568/0001-90, com sede na Capi-
 tal, na avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1830, Torre
 IV - 4º andar, HIPOTECOU o imóvel objeto desta matrícula, ao =
 "BANCO BRA-SILEIRO COMERCIAL S/A - BBC.", instituição financei-
 ra de direito privado, inscrita no CGC/MF. sob nº13.004.577/000

continua no verso...-

13213

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Este documento foi assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Arquivo de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJJ184066612398
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45E4F483.

continuação do anverso...-

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua 08, nº 242, e fili al na cidade de São Paulo-Capital, na Avenida Paulista, nº 548, Bela Vista, para garantia da dívida de R\$-3.793.303,69 (três milhões, setecentos e noventa e três reais, digo três mil, trezentos e três reais e sessenta e nove centavos), que sera pago no dia 15 de abril de 1.999. As demais condições constam da escritura. O Oficial, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA)./.-.-.-.-.-

AV.04/13.213.-Santa Fé do Sul, 13 de Julho de 2.004./-
Em cumprimento a determinação da Delegacia da Receita Federal de Administração Tributária - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT., datado de 04 de Junho de 2004, através do Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB nº 1507/2004, assinado pelo Sr. REYNALDO HOKI " -(Portaria nº 295 de 13/09/2002), procedo esta averbação, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, é bens de direitos de arrolamento (processo nº 10880.002686/2004-09). Nada Mais. O referido é verdade e dou fé. - EU, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Delegado o averbei./-.-.-.-.-

R.05/13.213.-Santa Fé do Sul, -20 de Maio de 2.005./-
Por Carta Precatória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório do 2º Ofício Cível da cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, subscrita pela escrivã "Marli Helena da Silva Dias", e assinada pelo MMº. Juiz de Direito em Substituição, Exmo. Sr. Dr. Aluizio Pereira dos Santos, extraída dos autos nº 036.05.000218-5, requerida pelo exequente "MUNICÍPIO DE INOCÊNCIA-MS.", contra a executada empresa "CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÃO E COMÉRCIO", atrás qualificada, passada pelo Cartório da Primeira Vara Cível e Judicial desta cidade e comarca de Santa Fé do Sul (SP), com o CUMpra-SE do MMº. Juiz de Direito da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, de 13 de maio de 2.005, o imóvel objeto desta matrícula, foi ARRESTADO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 13.364 e 14.582, ambas desta serventia, para garantir o pagamento da quantia de R\$-554.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais e dezesseis centavos), devida ao exequente, conforme auto de arresto, lavrado em 18 de maio de 2.005. O Delegado, ~~FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA~~ - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA)./.-.-.-.-.-

continua na ficha 03....-

13213

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.



M/13.213.-

[Handwritten signature]

AV.06/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Dezembro de 2.007./-----
 Em cumprimento a determinação Judicial, através do Ofício nº 2517/2007, datado de 13 de dezembro de 2007, expedido pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Júnior, extraído dos autos da Ação de Carta Precatória (processo nº 1196/2007), e Mandado Judicial, datado de 26 de novembro de 2007, extraído dos autos nº 036.05.000218-5 ação de Cautelar de Arresto, expedido pelo Cartório de Vara Única da cidade e comarca de Inocência, Estado de Mato Grosso do Sul, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito em substituição legal da respectiva Vara, Exmo. Sr. Dr. Francisco Vieira de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.05 (cinco) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e liberado desses ônus que o gravava./-----
 A Delegada Substituta, *[Handwritten signature]* -(LÚCIA GARCIA).-

AV.07/13.213.-Santa Fé do Sul, 14 de Janeiro de 2.008./-----
 Em cumprimento a determinação da Delegacia de Receita Federal do Brasil de Administração Tributária-DE RAT - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributária-DIGAT., através do Ofício DERAT-SPD/DICAT/GAB nº 4021/2007, datado de 10 de dezembro de 2007, assinado pela Sra. Tânia Scaffa e Adura, extraído do Processo de Arrolamento de Bens nº 10880.002686/2004-09, procedo a presente averbação para ficar constando que a RECEITA FEDERAL, autorizou o cancelamento do Arrolamento sobre os bens e direitos de "CONSTRAN S/A CONSTRUÇÕES E COMERCIO", constante da Av.04 (quatro) M-13.213, assim fica a referida averbação cancelada./-----
 A Delegada Substituta, *[Handwritten signature]* -(LÚCIA GARCIA).-

AV.08/13.213.- Santa Fé do Sul, 2ªfeira, 04 de Maio de 2009./-.-
 Procedo-se a esta averbação, nos termos do Ofício nº 2522/EC/DEGE 2.2., datado de 19.09.2005 da Egrégia Corregedoria Geral de Justiça, vistado pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, Exmo. Sr. Dr. José Gilberto Alves Braga Junior, de 08.11.05, extraído do Processo nº 1706/053.04.028613-7, do Juizado de 4ª Vara da Comarca de Capital, para ficar constando que, foi gravado sobre o imóvel objeto desta matrícula a cláusulas de INDISPONIBILIDADE DE BENS, conforme consta do registro nº 808 no Livro de Comunicados de Liquidação Extrajudicial, datado de 22 de novembro de 2005. Prof.: 14358 - Mat.: 13213
 A Delegada Substituta, *[Handwritten signature]* -(LUCIA GARCIA)./-----

-----continua no verso.-----

13213

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 MARCELO ALVES MUNIZ e TRIBUNA DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SAO PAULO, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJJ184066612398
 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.

continuação do anverso...

AV.09/13.213.- Santa Fé do Sul, 01 de Fevereiro de 2010.- (protocolado sob nº 84.069).-
 Em cumprimento ao determinado pelo Exmo. Sr. Dr. Aléssio Martins Gonçalves, MMº. Juiz de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública e Foro Central - Fazenda Pública/Acidentes da comarca de São Paulo, através do Ofício, datado de 12 de janeiro de 2010 - (processo nº 053.04.028613-7), com o **CUMpra-SE** do MMº. Juiz de Direito Substituto da 1ª Vara Cível desta comarca, Dr. Eduardo Luiz de Abreu Costa, de 01/02/2010, que fica arquivado nesta serventia, procedo esta averbação para ficar constando o **levantamento da indisponibilidade de bens** constante da AV.08/M-13.213, retro./-.....
 A Delegada Substituta, -(LÚCIA GARCIA).-

AV.10/13.213.- Santa Fé do Sul, 21 de Novembro de 2011 - (PENHORA) - Em cumprimento ao determinado pelo MMº. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, através de mandado, expedido nos autos da Carta Precatória Cível nº 263/11, oriunda da 10ª Vara de Execuções Fiscais de São Paulo - Capital e extraída nos autos da Ação de Execução Fiscal (feito nº 394/2011), em que figura como exequente " INSS/FAZENDA ", contra a executada " CONSTAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMERCIO ", inscrita no CNPJ/MF. nº 61.156.568/0001-90, procedo esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula, foi **PENHORADO**, juntamente com o imóvel objeto da matrícula nº 14:582, desta serventia, conforme auto de penhora, lavrado aos 04 de novembro de 2011, para a garantia do crédito tributário de R\$-14.192.784,99 (catorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida a exequente acima mencionada. (Protocolo nº 93.684, de 04/11/2011). -----
 A Delegada Substituta -(LÚCIA GARCIA).-

CERTIDÃO		Código de Autenticidade: 1o.491428453608247/2LIVRO 0213213	
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica do documento a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 6015/73, valendo como certidão e que além dos atos contidos a que antecedem à presente certidão, não consta nenhum outro.			
Eu, CHRISTIANO RODRIGO DOS SANTOS OLIVEIRA , Oficial Substituto, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.			
Santa Fé do Sul, 12/06/2013.		GUIA Nº 109/2013	
EMOLUMENTOS...R\$ 23,13	ESTADO.....R\$ 0,57	IPESP.....R\$ 4,87	
REG. CIVIL...R\$ 1,22	TRIB. JUST...R\$ 1,22	TOTAL.....R\$ 37,01	

Prot.: 14368 - Mat.: 13213

13213

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF483.

REF. 1723/17



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEYCLUB – LT. 10
MATRÍCULA N° 9.228
BAIRRO DOS ALVAREGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: ESTRADA DO PÔNEI CLUBE – LT. 10
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ²)
Matrícula 9.228	5.000,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO;
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: TRATAMENTO DE DADOS COM APLICAÇÃO DE
FATORES.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Imóvel	Valor do Terreno (R\$)
Matrícula 9.228	490.000,00

DATA BASE: OUTUBRO/2.017

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II
GRAU DE PRECISÃO: III

PLANCON ENGENHARIA Ltda. – Avaliações e Perícias
CNPJ: 55.235.253/0001-36 – CREA/SP: 0305015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE

UTC PARTICIPAÇÕES S.A

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Endereço: Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas
São Bernardo do Campo/SP.

- 2.1. **Tipo do Bem:** Chácara.
- 2.2. **Ocupante do Imóvel:** Parcialmente ocupado.
- 2.3. **Tipo de Ocupação:** Ocupação irregular.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do Imóvel.

4. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

4.1. VISTORIA

A vistoria, realizada na data de 25 de setembro de 2017, possibilitou verificação do terreno, reconhecimento da região e obtenção de dados comparativos de mercados para elaboração do presente trabalho.

4.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Foram analisadas as condições locais e documentos fornecidos pela contratante, consubstanciados nas matrículas 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

O município está localizado a sudoeste da Região Metropolitana de São Paulo, faz parte da região do Grande ABC e faz divisas com São Vicente, Cubatão, Santo André, São Caetano do Sul, Diadema e São Paulo.

É composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 214,42 km² em zona rural, além de ter 75,82 km² pertencentes à represa Billings, consoante informações obtidas no site oficial da prefeitura municipal.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.016, o município era ocupado por cerca de 822.242 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 2024,33 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE NITERÓI



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



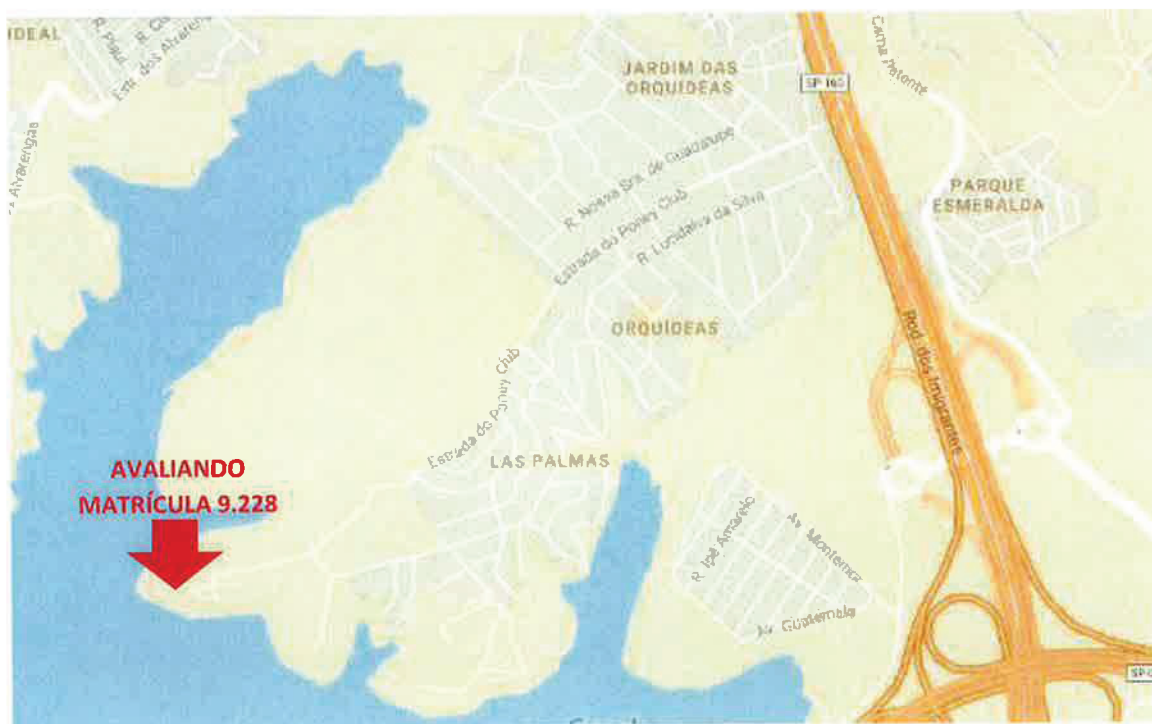
4.3.2. DO LOCAL

O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Iluminação pública;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Transporte coletivo, com linhas regulares de ônibus próximas.

A ocupação circunvizinha ao imóvel caracteriza-se principalmente por algumas chácaras e residências populares.

MAPA RODOVIÁRIO



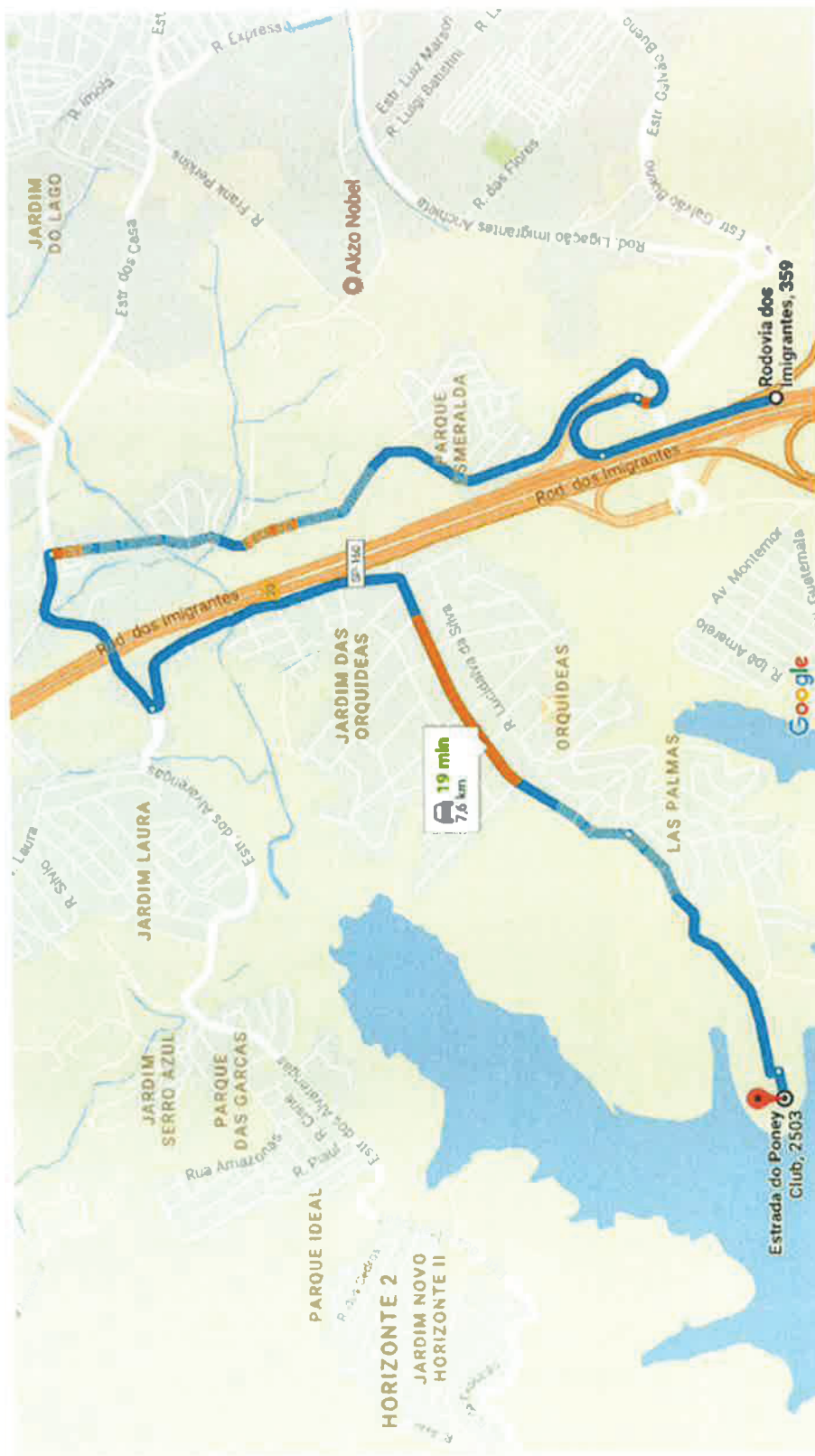
Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

4.3.3. ROTEIRO PARA O LOCAL

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rodovia dos Imigrantes, seguindo as indicações para saída B. Demarchi/B. Batistini, onde nesta rotatória, toma-se a 3ª saída para a Estrada da Cama Patente em direção a Bairro dos Alvarengas, pela Estrada dos Alvarengas, seguindo até a Estrada do Poney Club até a altura do número 2503, no sistema de localização online, Google Maps (n. 24, na identificação local), conforme indicado no mapa de localização a seguir.



ROTEIRO DE ACESSO AO LOCAL



Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps



4.3.4. DO ZONEAMENTO

Conforme a Lei N° 6184, de 21 de Dezembro de 2011, que dispõe sobre a Aprovação Do Plano Diretor do Município de São Bernardo do Campo, e dá Outras Providências, consoante Mapa 2, do Plano Diretor do Município, a microrregião em estudo encontra-se inserida em Zona especial de Interesse Social – ZEIS 1.

MAPA DE CLASSIFICAÇÃO DE ZONEAMENTO URBANO



Fonte: Mapa 2 - Zoneamento, do Plano Diretor do Município de São Bernardo

4.3.5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

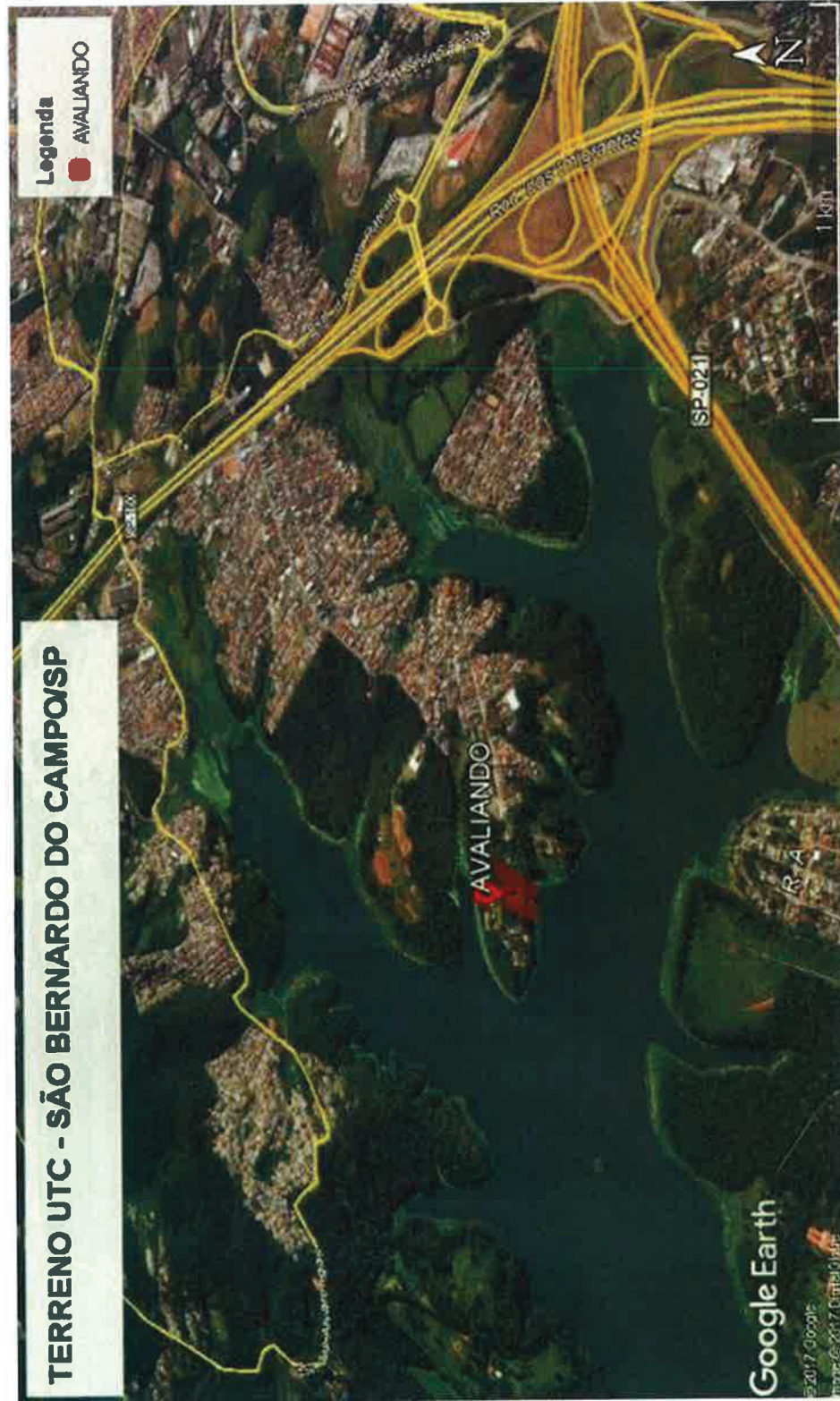
Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia íngreme, com declive acima de 20%, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

IMÓVEL - Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado na planta, distância essa medida acompanhando a curva de nível da cota 747, confrontando-se sempre com terrenos de propriedade da São Paulo Light S/A - Serviços de Eletricidade, na distância de 52,25 metros, até alcançar o ponto XIII, configurado na planta, neste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da S/A. Rossi Engenharia e Importação, na distância de 100,15 metros até o ponto XIV, configurado na planta colado de junto à Estrada Municipal, que dá acesso à propriedade; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando a Estrada Municipal, acima referida, na distância de 67,50 metros, até o ponto XXI, configurado na planta; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta confrontando sempre com terrenos da Eucervi Engenharia e Construções Ltda., na distância de 80,42 metros até o ponto XX, configurado na planta, onde tiveram começo essas divisas. - Insor. Munic. 533.301.007.-"

Fonte: Matrícula 9.228 do 2° Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo
Página 7

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/05/2018 às 19:12, sob o número WJMJ184066612398. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1069420-76.2017.8.26.0100 e código 45EF488.

IMAGEM DE SATÉLITE





5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O mercado imobiliário apresenta, um baixo número de ofertas disponíveis no mercado de venda para tipologia do imóvel avaliando, no Município de São Bernardo do Campo.

O atual cenário da economia brasileira ainda é de grande retração, e conseqüentemente, isso é refletido no mercado imobiliário, prejudicando moderadamente a absorção deste pelo mercado, podendo se concluir, que o imóvel avaliando possui liquidez moderada.

CONDIÇÕES DE LIQUIDEZ: MODERADA

a) Liquidez:	MODERADA;
b) Desempenho do Mercado:	ARREFECIDO;
c) Número de Ofertas:	BAIXO;
d) Absorção pelo Mercado:	DE 18 À 36 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE PEQUENO Á MÉDIO PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	BAIXO NÚMERO DE OFERTAS.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo de Dados de Mercado, tendo sido aplicado aos dados o Tratamento por Fatores, com observância a todas as recomendações das NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, bem como, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE;

- Para a determinação do valor unitário básico do terreno, efetuou-se pesquisa no mercado imobiliário local, de forma a conceituar-se adequadamente, o valor do metro quadrado para a região em estudo;
- Foram selecionados os dados de pesquisa e acolhidos apenas os elementos comparativos de terrenos situados em locais que apresentaram características geoeconômicas e de uso e ocupação do solo semelhantes às dos terrenos em estudo;
- Considerou-se a dedução de uma taxa de 10% nos preços ofertados para aferir eventual superestimava por parte dos ofertantes (Elasticidade dos negócios);



d. Fator Área: Os elementos comparativos serão homogeneizados em relação a área, conforme Estudo do ilustre Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, em seu Livro Engenharia Legal e de Avaliações, publicado pela editora PINI, da seguinte forma:

* Quando a diferença for inferior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/4;

* Quando a diferença for superior a 30%

Fa = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliando) 1/8;

e. O transporte dos elementos comparativos para o local da avaliação foi efetuado, através da relação entre os valores de mercado obtidos na pesquisa de elementos comparativos e o local avaliando, adotando-se para o avaliando o índice igual a 70,00.

f. Fator Topografia: Observadas as diferentes condições topográficas dos elementos comparativos, condições estas que contribuem no sentido de valorizar ou desvalorizar o imóvel, utilizaremos o fator topografia de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2011, que específica o seguinte:

Topografia	Depreciação	Fator
Situação Paradigma: Terreno Plano	1,00	--
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00	--
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	1,00	--
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11



6.2. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno será obtido através da fórmula abaixo:

$$Vt = S \times q$$

Sendo,

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do Levantamento Topográfico do terreno, m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, R\$;

(Ver anexo B e C, Planilhas de Pesquisas de Elementos e Homogeneização, ao final deste trabalho)

Substituindo-se os valores na fórmula, obtemos o valor de mercado para o terreno do imóvel avaliando:

Vt = Valor do terreno, R\$;

S = Área total do terreno, 5.000,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 97,81**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 5.000,00x R\$ 97,81;

VT = R\$ R\$ 489.051,51

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 9.228	5.000,00	490.000,00 (Quatrocentos e noventa mil reais)

“É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado.”

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.