

REF. 1722/17



LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: GLEBA

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, S/N
MATRÍCULA N° 13.213
CORREGO DO SAPÉ
RUBINEIA/SP

OUTUBRO / 2017



LAUDO AVALIAÇÃO

FICHA DE RESUMO

SOLICITANTE: UTC PARTICIPAÇÕES S.A

IMÓVEL: CHÁCARA SEM BENFEITORIAS.

ENDEREÇO: RODOVIA EUCLIDES DA CUNHA, SN
CORREGO DO SAPÊ
RUBINEIA/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno (ha)	Área do Terreno (m ²)
Matrícula 7.875	61,6541	183.558,00
Área Total	61,6541	183.558,00

OBJETIVO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

METODOLOGIA: MÉTODO INVOLUTIVO
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

TRATAMENTO DOS DADOS: APLICAÇÃO DE FATORES
CONFORME NBR-14.653, PARTES 1 E 2/ ABNT.

RESULTADO DA AVALIAÇÃO - DATA BASE: OUTUBRO/2.017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado do Terreno (R\$)
Matrícula 7.875	183.558,00	1.400.000,00
Valor Total (R\$)	183.558,00	1.400.000,00

ESPECIFICAÇÕES: GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: I
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: Rodovia Euclides da Cunha, S/n – Córrego do Sapé
Rubineia/SP.

- 2.1. Tipo do Bem:** Gleba.
- 2.2. Ocupante do Imóvel:** Desocupado.
- 2.3. Tipo de Ocupação:** Desocupado.

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 09 de outubro 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 13.213, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul/SP e dados obtidos em várias fontes cadastrais.



4.3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.3.1. DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA

O município está localizado a Noroeste do Estado de São Paulo e a 368 km do Município de São Paulo, faz divisa com a cidade de Aparecida do Taboado no Estado do Mato Grosso do Sul/MS e por seu território passam as Rodovias Euclides da Cunha SP-320 e Rodovia dos Barrageiros SP-595. Rubinéia tem as seguintes coordenadas geográficas: Latitude: 20° 10' 48" S, Longitude: 50° 59' 52" O.

De acordo com o censo do IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, realizado em 2.010, O município é composto por uma área territorial de 408,45 km², sendo 118,21 km² em zona urbana, 242,47 km² em zona rural, o município era ocupado por cerca de 3102 habitantes, resultando em uma densidade demográfica de 11,78 habitantes/kilômetros².

IMAGEM DE INDICAÇÃO DO MUNICÍPIO DE RUBINEIA



Fonte: Enciclopédia Colaborativa Digital Wikipédia



4.3.2. TOPOGRAFIA, HIDROLOGIA E CLIMA

O relevo da região em estudo é plano e suave ondulado, sendo que em algumas áreas próximas aos rios e córregos, apresentam declive que não excede 5%. Isto significa que, no que se refere à topografia do terreno, pode ser utilizada a moto-mecanização no cultivo da terra.

Na região ocorrem boas precipitações pluviométricas; em termos médios anuais, na ordem de 1.217mm. Apesar de volumosas, as chuvas são bem definidas durante o ano, concentrando-se entre outubro e abril.

Os principais rios da região são o Rio Paranaíba, Rio Grande, e Rio Paraná, possuindo diversos córregos que abastecem a zona rural, tais como, Rio da Quitéria, Ribeirão Boa Vista e outros.

A região em estudo é de clima temperado com média máxima de 21°C e média mínima de 14°C. O período de seca é bem definido, entre os meses de maio e setembro, sendo o mês de julho, o mais seco do ano.

As áreas em estudo estão situadas numa faixa de altitude que varia entre 300 a 500 metros. A cobertura vegetal é de cerrado e pastagens, caracterizando uma maior densidade de árvores nas Áreas de Preservação Permanente (APP's) junto aos córregos e rios, com arvores com altura variando de 3 a 10 metros

4.3.3. LEVANTAMENTO DOS SOLOS

Os solos da região são por natureza argilosa a muito argilosa e gradualmente arenosa à medida que se aproxima dos leitos dos rios.

De acordo com informações no local, os solos se caracterizam como Latossolo Vermelho-Amarelo predominante, solos aluviais nas baixas vertentes. Geralmente são profundos e apresentam boa drenagem e aeração, não ocorrendo pedras em sua superfície.



4.3.4. DA GLEBA AVALIANDA

4.3.4.1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel é formado por uma gleba de terras, com a área de 18,35,58 hectares (dezoito hectares, trinta e cinco ares e cinquenta e oito centiares), situada no Córrego do Sapé, neste município e comarca, dentro do seguinte roteiro:

LOCALIZAÇÃO: - Córrego do Sapé -
CIRCUNSCRIÇÃO (DISTRITO): - Rubinéia (SP).-
CARACTERÍSTICAS: - 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 $54^{\circ} 28' 26''$ 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 $35^{\circ} 31' 33''$ NE e distância de 60,00 metros, até o ponto MC.03; daí com rumo de $54^{\circ} 28' 26''$ 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 $35^{\circ} 31' 33''$ NE, e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de $54^{\circ} 28' 26''$ NW e distância de 454,873 metros até o ponto MC.06, cravado na margem de, 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 $53^{\circ} 44' 08''$ SW e distância de 10,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de $53^{\circ} 02' 34''$ SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de $47^{\circ} 36' 23''$ SW e distância de -

Fonte: Matrícula 13.213 – Cartório de Registro de Imóveis Santa Fé do Sul
Estado de São Paulo

IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



4.3.4.2. DISTRIBUIÇÃO DAS ÁREAS

De acordo com os levantamentos em campo, apurou-se a seguinte ocupação das terras:

Matricula	Lavoura (ha)	Pastagem (ha)	Mata (ha)	Estrada (ha)	Total (1) (ha)
13.213		146.846,4	36.711,6		183.558,00
%		80	20		100
Total					183.558,00

(1) A área refere-se a área indicada na matrícula.

4.3.4.3. APROVEITAMENTO EFICIENTE

A gleba em estudo está situada na margem esquerda do Rio Paraná, onde encontra-se a Represa da UHE – Ilha Solteira, situada aproximadamente a 200,00 m, do lado esquerdo, da Rodovia SP-320, trata-se de uma área com topografia suave e localização privilegiada por estar próxima da rodovia e distante cerca de 4,0 km do centro de Rubineia/SP.

A área total da gleba, indicada na matrícula, possui 183.558,00 m², em função da belíssima vista da represa, e dos atributos físicos e naturais acima mencionados, trata-se de uma gleba rural passível de ser urbanizada, com a implantação de um loteamento residencial.

A ocupação das áreas rurais nas margens da represa, com pequenas propriedades residenciais de lazer, tem sido uma evolução constante do mercado imobiliário na região, tanto na margem do estado de São Paulo, em maior escala no Município de Rubineia e Santa Fe do Sul, como no lado do Mato Grosso do Sul, no Município de Aparecida do Taboado.



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

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 MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	LOCALIZAÇÃO – VISTA PARA A REPRESA.

6. METODOLOGIA EMPREGADA E PROCEDIMENTOS

6.1. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Com base, nas informações já apresentadas no item 4.3.4.3, do presente trabalho, segundo a tendência do mercado imobiliário da região, de ocupação com lotes residenciais das margens da represa, para a estimativa do valor da gleba avalianda, será desenvolvido, no presente trabalho, a aplicação do Método Involutivo.

O Método Involutivo baseia-se na concepção de um projeto hipotético (Empreendimento) considerando um aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando.

Premissas adotadas:

Descrição	Área em m ²
Área (lote padrão)	450,00
Área Bruta Total	183.558,00
Equipamentos Urbanos (60%)	110.134,80
Área Loteável* (40%)	73.423,20

*Área Loteável = Área Útil = Área de lotes



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 Sapé, 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



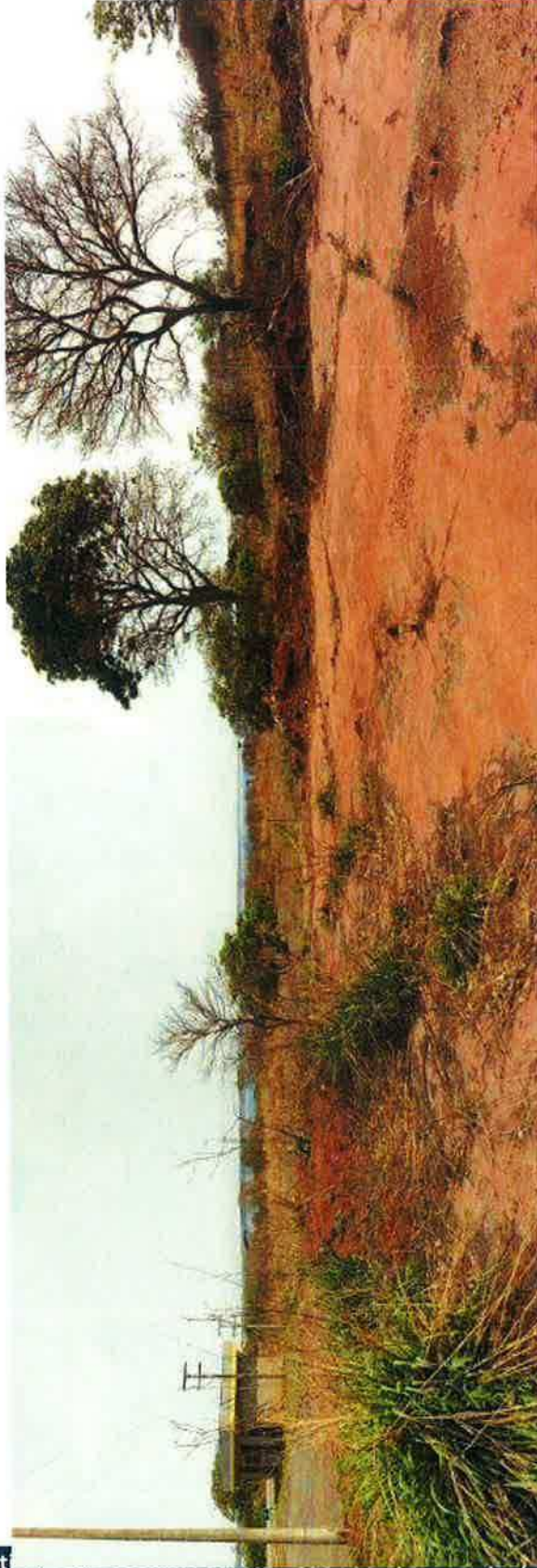
A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E10.



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="200,07"/>	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"/>
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual <input type="text"/>
				RN8 <input type="text"/>
				FOC <input type="text"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="44.015,40"/>
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 = 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 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	<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"/>	FOC

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 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E10.



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 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E10.



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

Baixa 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 de 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 de Sr. João de Oliveira Lopes; daí com um rumo de 35º 31' 33" NE, e distância de 300,00 metros até o ponto ME.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" NW e distância de 459,873 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 51º 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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669 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 4B09E10.



Folha 01v de 02.

continuação de aversa...

de 29,96 metros até o ponto MC,09; daí com rumo de 332° 03' 53" S = 5.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC,10; daí, com rumo de 40° 12' 06" S 6.9W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,11; daí com rumo de 36° 16' 38" S 2.3W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,12; daí com rumo de 28° 30' 30" S 8.8W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,13; daí com rumo de 34° 31' 57" S 4.5W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,14; daí com rumo de 37° 07' 43" S 0.9W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,15; daí, com rumo de 58° 22' 54" S 6.5W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,16; daí com rumo de 62° 30' 15" S 2.5W e distância de 29,98 metros até o ponto MC,17; daí com rumo de 66° 44' 37" S 8.3W e distância de 30,00 metros até o ponto MC,18; daí com rumo 71° 55' 21" S 3.5W 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 808.88601.140.002.011-4 - 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 Aracatuba, deste Estado, - TÍTULO AQUISITIVO: - transcrição nº 2.605 do CRI. de Jales (SP). - Dou. F.º - Eu, - (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial - datilógrafo e subcrevo, - AV. 01/13.213.- Santa Fé de Sul, 4ª Feita, 24 de abril de 1.991. - Certifico e dou f.º, que o proprietário "João de Oliveira Lopes", - é casado com "NAIR DE LIMA LOPES", filha de Venâncio José da Lima e de Ernestina Amália de Lias, 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, às fls. 54v/55 do Livro 8-26, - do Cartório da Registro Civil do 1º Subdistrito da cidade e comarca de São José do Rio Preto, deste Estado. - Eu, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Oficial, datilógrafo e subcrevo. - (d/-Cr\$-300,00-E, Cr\$-81,00-C, Cr\$-60,00-Total:-Cr\$-441,00). - continue na folha 02.

13213





REPÚBLICA REPÚBLICA

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 Car-
 tório de Notas da cidade e comarca de Arapatuba, deste Estado, =
 as fls.120/123 do livro 404, em 07 de dezembro de 1.990, as pro-
 prietasrios " 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 Barre-
 ta, nº483, vendem pelo valor de Cr\$-7.580.000,00 (sete milhões
 quinhentos e cinquenta 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, 383, Jagua-
 ré, inscrito no CPF/MF, sob nº61.156.568/0001-90, com seus atos
 constitutivos consolidados por instrumenta da 02 de janeiro de
 1.990, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de =
 São Paulo-JUCESP sob nº861.924 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
 de, inscrito na OAB/SP, sob nº26.688 e CPF/MF.nº612.472.518/93, =
 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-
 grafou e subscrevo.-(destar-Cr\$-47.998,00-Estado;-Cr\$-12.959,46-
 Carteira;-Cr\$-9.599,68-Total:-Cr\$-70.557,06)./.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

R.03/13.213.- Santa Fé do Sul, 06 de novembro de 1997./.-.-.-.
 Pela escritura de empréstimo com pacto adjeto de hipoteca, =
 lavrada no 2º Serviço Notarial de 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 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 BRASILEIRO COMERCIAL S/A - BBC.", instituição Financeira
 de direito privado, inscrita no CGC/MF, sob nº13.804.577/000

continua no verso...

13213

Ofício de Registro de Imóveis e Arquivos - Câmara de Santa Fé do Sul - SP
054672
4044 - AA



Folha 04v 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 constata 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 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 10880.002665/2004-09). Nada Mais. O referido é verdade e deu fé. O Oficial, (FRANCISCO MARQUES DE OLIVEIRA), Delegado o averbai, /.../

R.03/13.213.-Santa Fé do Sul, 20 de Maio de 2.005, /.../ Por Carta Procatória, de 11 de maio de 2.005, expedida pelo Cartório de 2º Ofício Cível da cidade e comarca de Indaial, 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. Aluizio Pereira dos Santos, extraído dos autos nº 036.05.000218-5, requerida pelo exequente "MUNICÍPIO DE INDACIARA-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 ARRESTADO, juntamente com os imóveis objetos das matrículas nºs 13.364 e 14.382, ambas desta escritura, para garantir o pagamento da quantia de R\$-334.811,19 (quinhentos e cinquenta e quatro mil, oitocentos e onze reais e dezasseis 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 09 de 03



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 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 Cautelar 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. Francisco Vinícius de Andrade Neto, procedo a presente averbação para ficar constando o levantamento do ARRESTO constante do R.09 (cinco) anterior, feito nos aludidos autos, ficando assim, o referido registro cancelado, e o imóvel totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames./-
 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 DERAT-SP/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, 26ª Feira, 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 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, de Juizado da 4ª Vara de Cível de São Paulo 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 na verso...

13213

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

054673

4044-AA



QUALQUER REPRODUÇÃO, PARCIAL OU TOTAL, DESTE DOCUMENTO



Folha 03v de 03.

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/Acidente 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, refo. f.-----
 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 61.156.568/0001-90, precedo 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 83.684, de 04/11/2011).-----
 A Delegada Substituta, -LÚCIA GARCIA.-

CERTIFICADO Código de Autenticidade: 16.491428332408747314V90 0213213

CERTIFICO E DOU SE, que a presente cópia é reprodução verdadeira do documento a que se refere, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei nº 8033/70, valendo como verdade e que além dos atos contidos a que antecede a presente certidão, não consta nenhum outro.

Eu, GUSTAVO ROBERTO DOS SANTOS OLIVEIRA, Oficial Substituto, conferi, imprimi e assino a presente certidão.

Santa Fé do Sul, 22/05/2013. GUIA Nº 203/2013

ENCARGOS...R\$ 23,13 ESTADO...R\$ 0,33 IPVA...R\$ 4,87
 R\$ 2,22 TAXA...R\$ 2,22 RURAL...R\$ 33,01

Prot.: 13208 - Nr.: 13213

13213

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTÓRIAS DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO



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" 4 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" 6 NE., e distância de 300,00 metros até o ponto MC.05; daí com o rumo de 54º 28' 26" 4 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" 2 SW e distância de 18,37 metros até o ponto MC.07; daí com rumo de 57º 02' 34" 8 SW e distância de 30,20 metros até o ponto MC.08; daí com rumo de 47º 36' 23" 4 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" N e S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.10; daí, com rumo de 402° 12' 06" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.11; daí com rumo de 362° 16' 38" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.12; daí com rumo de 282° 30' 30" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.13; daí com rumo de 342° 11' 57" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.14; daí com rumo de 372° 07' 43" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.15; daí, com rumo de 502° 22' 54" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.16; daí com rumo de 622° 50' 15" S.W. e distância de 29,98 metros até o ponto MC.17; daí com rumo de 662° 44' 17" S.W. e distância de 30,00 metros até o ponto MC.18; daí com rumo de 712° 55' 21" S.W. 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 Nº 601.160.002.011-4 - 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 Amalia 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

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 nº013.280.258/20, 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 ECOMÉRCIO " , inscrita no CGC/MF. -
 inscrita no EGC/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 ^{Prot.: 14358 Matr. 13213} 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 digitalizado por MARCELO ALVES MUNIZ e FIDELMA DE JUSTICA DO Estado de Sao Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17 , sob o número WJMJ18409371669
 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 4B09E10.

continuação do anverso...-

/0001-13, com sede em Goiânia, Capital do Estado de Goiás, na Rua 08, nº 242, e filial 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 será 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 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E10.



M/13.213.-

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 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, -(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 Aduza, 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, -(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 e 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 - Matr.: 13213
 A Delegada Substituta, -(LUCIA GARCIA)./-----

-continua no verso...-

13213

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 **CUMRA-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\$-14.192.764,99 (catorze milhões, cento e noventa e dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e nove centavos), em 14/12/2010, devida 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\$ 6,57	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 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E10.



PLANCON
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA VALOR DE MERCADO



CLIENTE:



IMÓVEL: CHÁCARA

ENDEREÇO: RUA ELIZABETE LOBO GARCIA – LT. 15
MATRÍCULA N° 5.716
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: RUA ELISABETE LOBO GARCIA – LT. 15
BAIRRO DOS ALVARENGAS
SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

QUADRO DE ÁREAS:

Imóvel	Área do Terreno Matrícula (m ³)
Matrícula 5.716	9.409,00

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 5.716	790.000,00

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: Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, 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



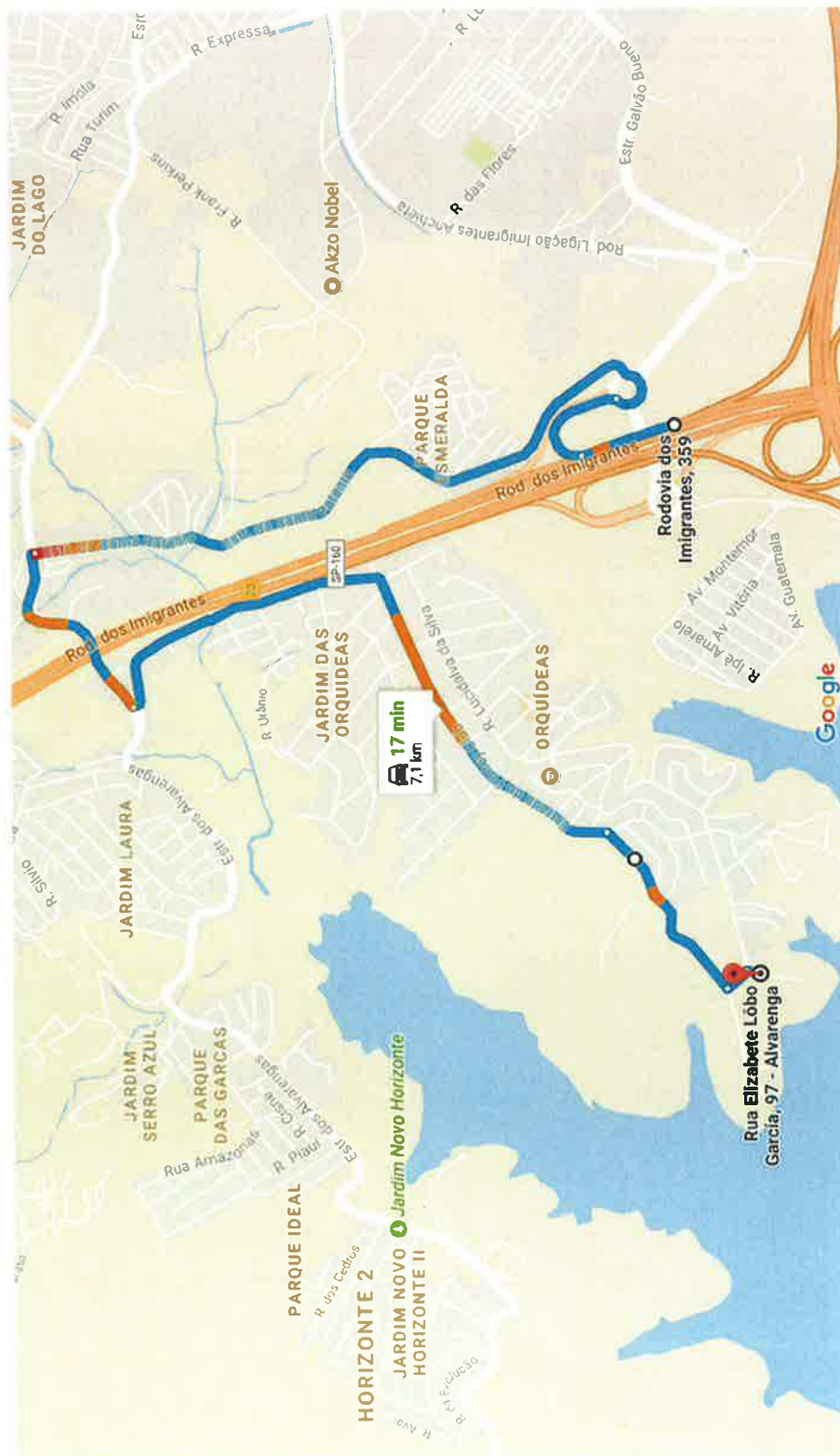
Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

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 2308, no sistema de localização online, Google Maps, virando à esquerda para Rua Elisabete Lobo Garcia, 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 Nº 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 plana, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

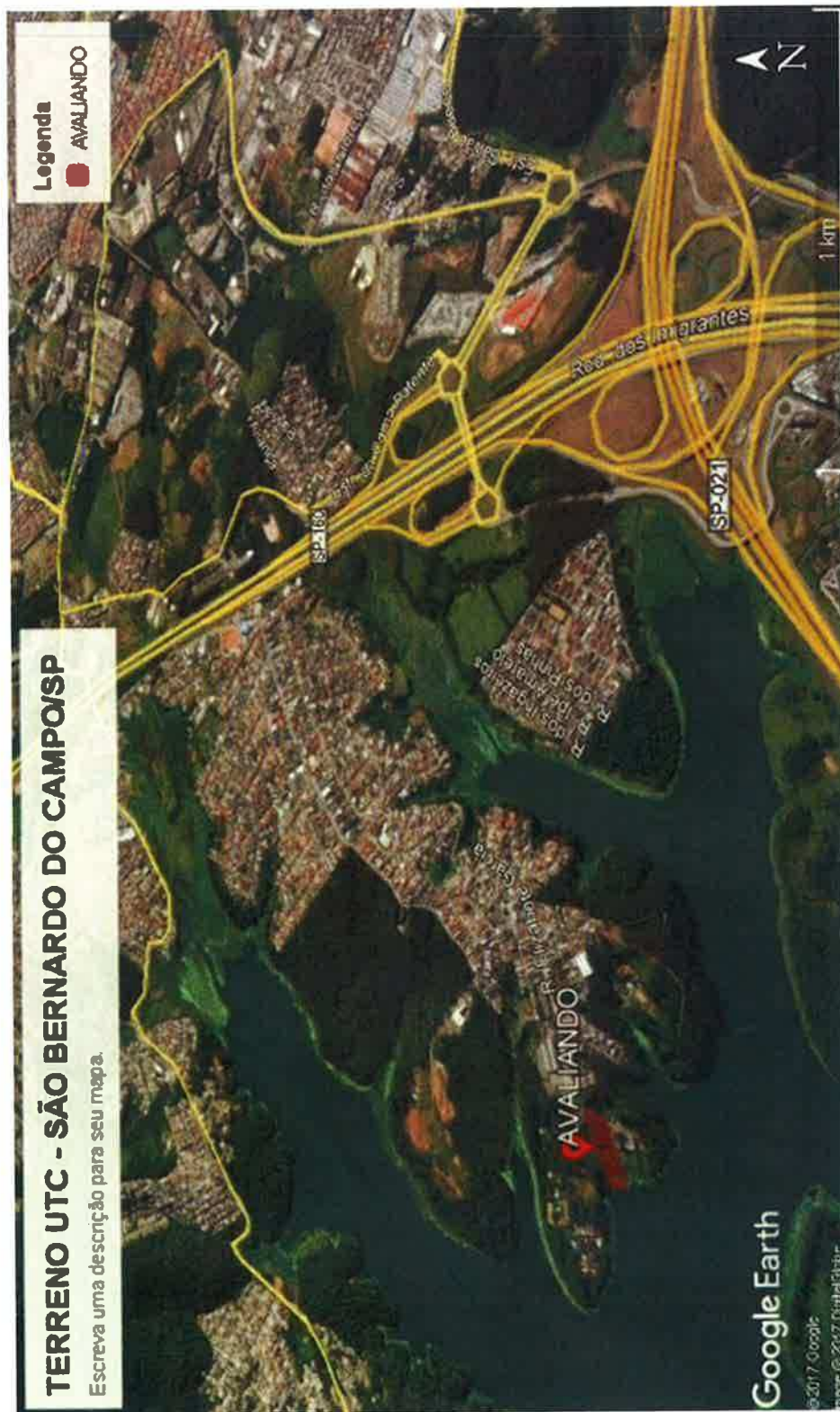
IMÓVEL - Uma gleba de terras, com a área de 5.000,00 metros quadrados, aproximadamente, que assim se descreve, caracteriza e confronta: - "Cujas divisas começam na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light - Serviços de Eletricidade, no ponto XX, distante 929,54 metros do ponto "A", configurado 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 junto à Estrada Municipal, que dá acesso a 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 têm começo essas divisas.- Inscr. Munic. 533.301.007.-"

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E17.



IMAGEM DE SATÉLITE



Fonte: Software de Pesquisa Geográfica Google Earth Pro – Ver. 7.3.0.3832



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 06 À 18 MESES;
e) Público Alvo para Absorção de Bem:	CONSTRUTORAS, INCORPORADORAS E INVESTIDORES DE MÉDIO E GRANDE PORTE;
f) Facilidades para a Negociação do Bem:	ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL.

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 aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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, 9.409,00 m²;

q = Valor Unitário Básico do terreno, obtido através da Pesquisa Imobiliária e Homogeneização, **R\$ 83,93**, tendo sido validada a influência dos fatores de Área e Localização, como homogeneizante dos elementos amostrais;

VT = 9.409,00x R\$ 83,93;

VT = R\$ R\$ 789.717,60

Data Base: outubro/2017

Imóvel	Área do Terreno (m ²)	Valor de Mercado em números redondos (R\$)
Matrícula 5.716	9.409,00	790.000,00 (Setecentos 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.



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 Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos 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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por 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.
Obtido no laudo	II		

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 o imóvel situado à Rua Elisabete Lobo Garcia, Lote 15, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 5.716, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

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;
- C. Cálculos de Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA 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	<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

Fronte	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,80"/>	<input type="text" value="Decl. 10% a 20%"/>
Área	<input type="text" value="8.100,00"/>	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"/>	m
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual <input type="text"/> RN8 <input type="text"/>	
				FOC <input type="text"/>	

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="1.500.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="1.500.000,00"/>
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="Open Negócios Imobiliário"/>
Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Tereza"/>
Fone	<input type="text" value="(11) 4492-0707"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="185,19"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



Elemento Data:

Tipo de Imóvel



Localização

Endereço:

Setor Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Mín.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

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 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 Decl. 5% a 10%
 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 Quadra Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

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



C – CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO					
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)	
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33	
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67	
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71	
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00	
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27	
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59	
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00	
Média				186,37	
Desvio Padrão				34,76	
Coef. Var.				18,65%	

VALOR UNITÁRIO COM FATOR ÁREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR ÁREA DO AVALIANDO			
9.409,00			1,0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR ÁREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-7.087,00	0,8395	-0,1605	-34,55	180,78
2	8.100,00	-1.309,00	0,9632	-0,0368	-6,13	160,54
3	6.560,00	-2.849,00	0,9559	-0,0441	-5,81	125,90
4	12.900,00	3.491,00	1,0402	0,0402	7,24	187,24
5	1.419,00	-7.990,00	0,7894	-0,2106	-40,07	150,21
6	4.489,00	-4.920,00	0,9116	-0,0884	-21,26	219,33
7	3.000,00	-6.409,00	0,8669	-0,1331	-23,97	156,03
Média						147,50
Desvio Padrão						65,81
Coef. Var.						44,62%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-83,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,99
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIACÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,60	150,73
2	0,80	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	180,78	125,61	150,73	91,06	116,18	61,01	26,46
2	166,67	160,54	83,33	145,83	77,21	139,71	62,50	56,37
3	131,71	125,90	76,83	97,05	71,02	91,24	42,17	36,36
4	180,00	187,24	90,00	132,63	97,24	139,87	42,63	49,87
5	190,27	150,21	110,99	133,19	70,92	93,12	53,91	13,84
6	240,59	219,33	120,29	187,12	99,04	165,87	66,83	45,57
7	180,00	156,03	105,00	157,50	81,03	133,53	82,50	58,53
Média	186,37	168,58	101,72	143,44	83,93	125,65	58,79	41,00
Desvio Padrão	34,76	30,15	18,74	27,50	11,87	27,11	14,18	16,40
Coef. Var.	18,65%	17,88%	18,42%	19,18%	14,14%	21,58%	24,12%	40,00%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	91,06
2	77,21
3	71,02
4	97,24
5	70,92
6	99,04
7	81,03
Média	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11

Media Saneada	83,93
LIM. INF. (-30%)	58,75
LIM. SUP. (+30%)	109,11
DESVIO PADRÃO	11,87

AMPLITUDE (80%) =	16,37%
GRAU III	



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º

Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09779-290 TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -5.716-

ficha -1-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977

rubon

IMÓVEL
1- Uma gleba de terras, com a área de 9.409,00 metros quadrados, com as seguintes medidas, características e confrontações: Começam no ponto de partida inicial, configurado em planta, situada na divisa com terrenos de propriedade da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade, na cota 747, e a Estrada Particular que dá acesso à propriedade, deste ponto segue inicialmente no rumo 21º 30' NE, numa distância de 27,00 metros, até o marco M-1; deste ponto deflete à esquerda e segue no rumo 68º 30' NW, numa distância de 4,00 metros até o marco M-2; deste ponto deflete à direita e segue no rumo 21º 30' NE, numa distância de 80,00 metros; deste ponto deflete à direita e segue no rumo de 29º 30' NE, numa distância de 52,02 metros, até o marco M-4, todas estas divisas confrontando com a Estrada Particular que dá acesso à propriedade; deste marco deflete à direita e segue no rumo 42º SE, numa distância de 86,65 metros, até o marco M-5, configurado em planta, sobre a cota 747, confrontando com o lote 19, deflete à direita, deste ponto segue acompanhando a linha de cota 747, na distância de 153,64 metros, até o marco M-6, onde teve início esta descrição, confrontando com os terrenos da São Paulo Light S.A. - Serviços de Eletricidade.-

PROPRIETÁRIO
:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, R.G. 329.418, domicílio de na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR
:- Transcrição nº 19.347, de 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-
:- *[Assinatura]*
:- O OFICIAL -

R.1/5.716
TÍTULO
:- Em 10 de novembro de 1.977.-
:- VENDA E COMPRA.-
TRANSMITENTE
:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, que também assina EGON FALKENBERG, solteiro, acima qualificado.-
ADQUIRENTE
:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A.O.PEREIRA, brasileiro (vide verso).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E17.

matrícula **-3.716-** ficha **-1-**
verso


silveiro, advogado, RG. 1.692.472, CIC. 003.017.368, casado com WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina -- WILMA A. DE O.PEREIRA, domiciliado na Capital.--

FORMA DO TÍTULO :- Escritura de 30 de dezembro de 1.975, do 3º Cartório de Notas da Capital, Lª 1.577, Fls. 104.-

VALOR :- R\$421,76.-
R\$136.097,60.- (V.Venal).-

CONDIÇÕES :- O imóvel retro descrito em -- área maior (133.852,00 metros quadrados), foi objeto de escritura de compromisso de venda e compra, devidamente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de Imóveis desta cidade, celebrada entre o -- transmitente, e adquirente e os intervenientes:-- SEBASTIÃO MONTEIRO DE BARROS, e s/mr. IDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE BARROS, CIC. comum nº 010.493.988; e ELIAS NASSIF KENHI, e s/mr. MARIA MALAUK KENHI, CIC. comum 000.788.678, -- pelo preço de R\$421,76, importância essa que foi recebida -- dos adquirentes e intervenientes, e que se refere somente -- ao imóvel objeto desta matrícula. Os intervenientes nada -- tem a opôr, a presente escritura, que foi devidamente averbada à margem da inscrição acima referida. Os intervenientes ELIAS NASSIF KENHI e s/mr., continuam titulares de direitos de área confinante com a descrita na presente matrícula em conjunto com os adquirentes, assegurando, nessa qualidade ao mesmo, servidão de passagem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada Municipal estando aí projetada uma rua, que servirá também à outras glebas, comprometendo-se também apresentarem à Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo prefeito de arruamento, obedecer às posturas municipais exigíveis e dearem futuramente, -- área correspondente à Rua, à dita Municipalidade, e, com as demais condições constantes do título.--

REGISTRADO POR

:- 
(Ary José de Lima - Escr. Aut.)

R.2/3.716

:- Em 05 de julho de 1.978.-

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTES

:- ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA que também assina A.O.PEREIRA, e --

(Vide ficha nº 02).-



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula -5.716-

ficha -2-

S. B. do Campo, 10 de novembro de 1977.-

tre qualificado, e s/mr. **WILMA ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA**, que também assina **WILMA A. DE O. PEREIRA**, brasileira, professora, RG. 2.825.425, CIC. comum 003.017.368-04, domicíli^o dos na Capital.-

ADQUIRENTE

:- **CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, com sede na Capital,-

CGC. 61.156.568/001-90.-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 03 de janeiro de 1.978, do 6º Cartório de Notas-

da Capital, Lª 1.715, Fls. 78.-

VALOR

:- **€\$1.500.000,00.-**

CONDIÇÕES

:- Não constam.-

REGISTRADO POR

(Assinatura)
 (Ary José de Lima - Escr. Auto.)

Av.3/5.716

:- Em 29 de dezembro de 2004.-

:- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.106, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

(Assinatura)
 Laerte de Carvalho - Escrivente Autorizado.-


Av.4/5.716

:- Em 09 de junho de 2005.-

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.3 desta matrícula, **"FICA CANCELADA"** à vista do Ofício Circular nº. 532/SATS/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

(Vide Verso).-

Este documento é uma cópia digitalizada por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E17.

Certidão expedida no dia 15/06/2010
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão : 
 Pedido Nº 256466
 DRC Nelson

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1973, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

matrícula - **5.716** -
 ficha - **2** -
 varas

AVERBADO POR

:- 
 Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.5/5.716

:- Em 25 de novembro de 2005.-

:- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS objeto da Av.3 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

:- 
 Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.6/5.716

:- Em 06 de outubro de 2008

:- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 03 desta matrícula, "~~FICA CANCELADA~~" à vista do Ofício datado de 29 de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.028613-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Aliende Ribeiro.-

AVERBADO POR

:- 
 Bel. Carlos Alberto Galia - Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
 CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6015 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
 São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.


 Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado

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



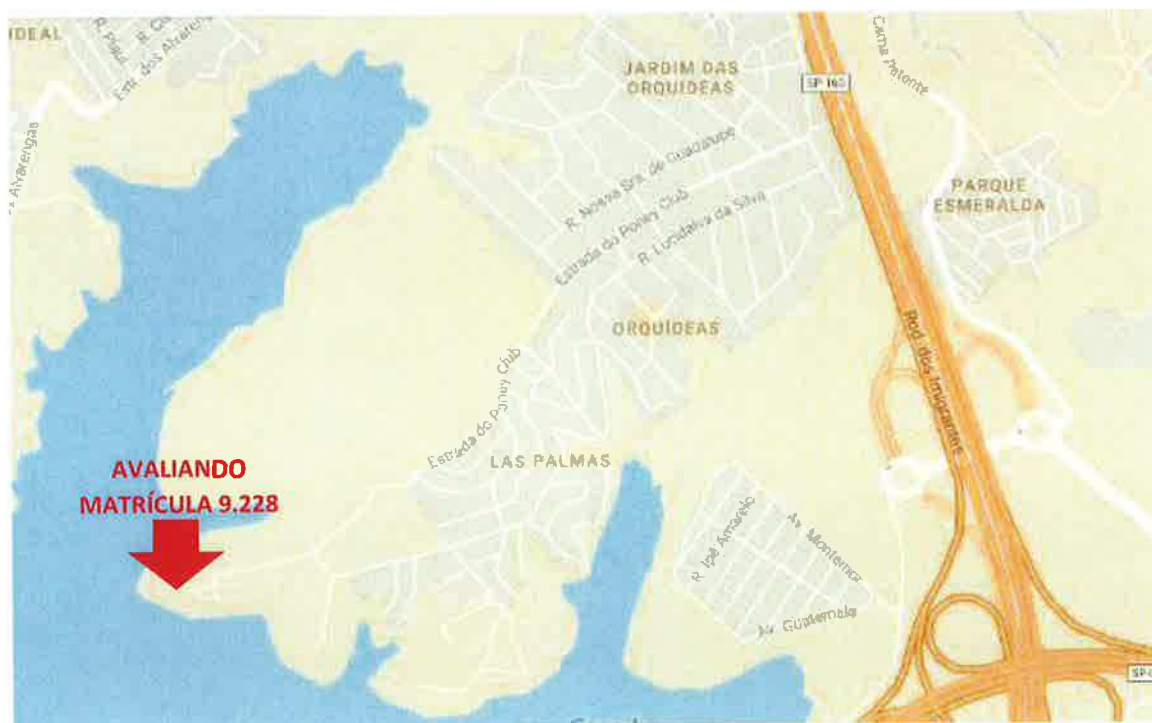
4.3.2. DO LOCAL

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



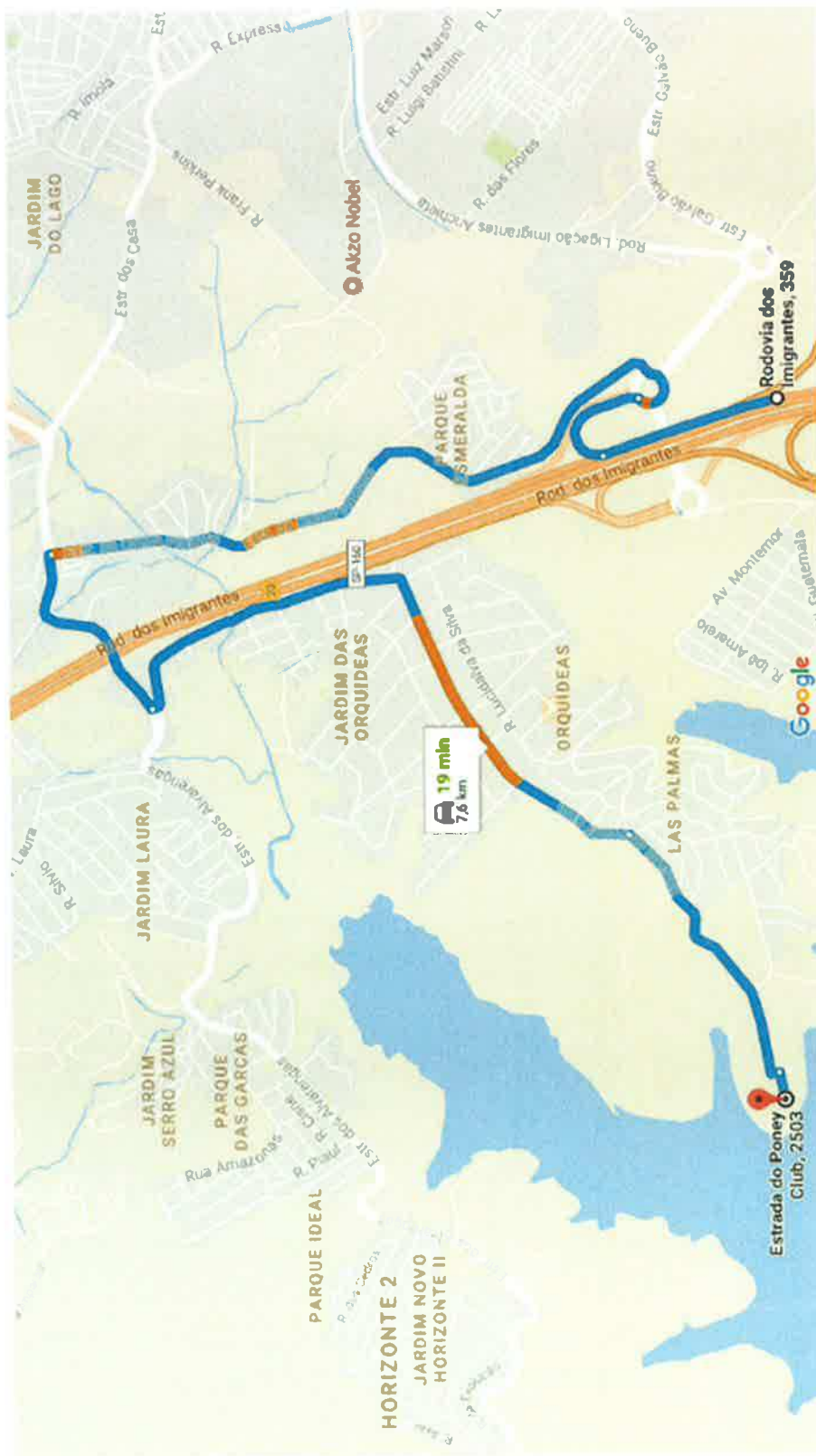
Fonte: Site de pesquisa geográfica Google Maps

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 Nº 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

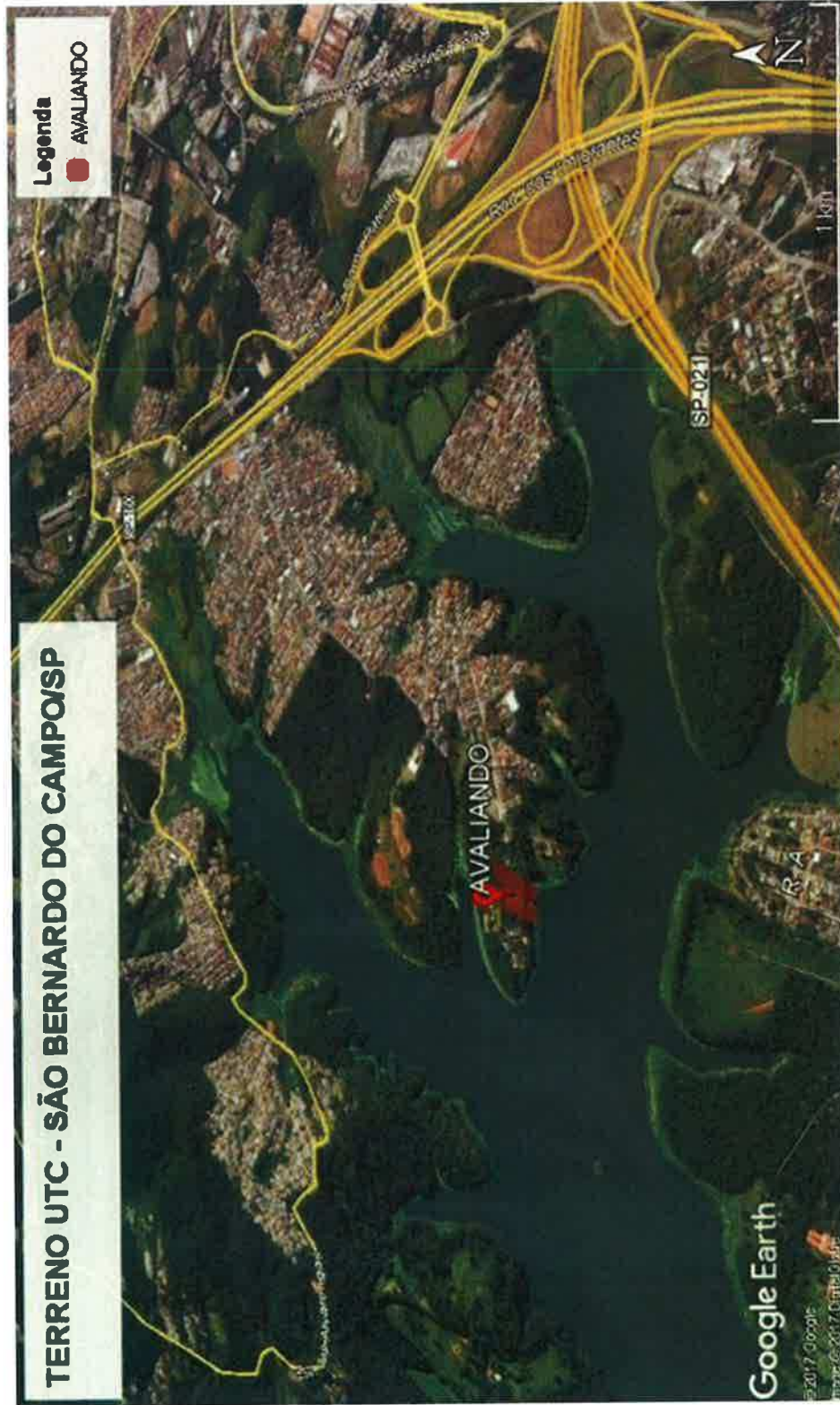
Este terreno apresenta formato irregular (aproximadamente retangular), topografia íngreme, com declive acima de 20%, sem edificações e consoante a Matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, possui área total de 5.000,00m², conforme descrito abaixo:

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 terminam começo essas divisas.- Insor. Munic. 533.301.007.-"

Fonte: Matrícula 9.228 do 2º 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 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E1C.

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 especifica 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.



7. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Os valores indicados no item 7, 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 Tratamento por Fatores

Item	Descrição	Graus de Fundamentação			Laudo
		III	II	I	
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade Mínima de Dados de Mercado, efetivamente utilizados.	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, fotos 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	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a	3
Total da pontuação atingida		10			

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de fundamentação no caso da utilização de Tratamento por 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.
Obtido no laudo	II		

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 o imóvel situado à Estrada Do Pônei Clube, Lote 10, Bairro dos Alvarengas, São Bernardo do Campo/SP, matrícula 9.228, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campos.

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 2017.

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;
- C. Cálculos e Homogeneização;
- D. Documentação do Imóvel Avaliando



A - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DA VIA DE ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO ACESSO AO TERRENO AVALIANDO



VISTA PARCIAL DO TERRENO AVALIANDO



VISTA 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 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

Natureza Fator Of.

Fontes de Informação

Fonte

Contato

Fone

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	146,34	m ²



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

Frete	<input type="text"/>	m	Topografia	<input type="text" value="0,95"/>	<input type="text" value="Declive até 5%"/>
Área	<input type="text" value="12.900,00"/>	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"/>	m
Padrão	<input type="text"/>				
Vida Referencial	<input type="text"/>	anos	k =	<input type="text"/>	
Padrão Construtivo	<input type="text"/>	Estado	<input type="text"/>	Valor Residual	<input type="text"/>
				RN8	<input type="text"/>
				FOC	<input type="text"/>

Dados Econômicos

Valor de Venda	R\$	<input type="text" value="2.580.000,00"/>
Valor Construção	R\$	<input type="text" value="0,00"/>
Valor Terreno	R\$	<input type="text" value="2.580.000,00"/>
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="Gomes Consult. Imobiliária"/>
Contato	<input type="text" value="Corretora Sra. Maria"/>
Fone	<input type="text" value="(11) 4122-0355"/>

Informações Complementares

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO =	<input type="text" value="200,00"/>	m ²
<input type="text"/>		
<input type="text"/>		



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 Decl. 5% a 10%

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 Fator Frente Multipla

Zona I.L. 1

Coef. Aproveitamento Max.

Tx. Ocupação Max.

Tx. Permeabilidade Min.

Terreno

Frente m Topografia Decl. 5% a 10%

Área m² Consistência Seco

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



C - CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO



VALOR UNITÁRIO ORIGINAL DO TERRENO				
ELEMENTO	VALOR TOTAL (R\$)	FATOR OFERTA	ÁREA TOTAL (m ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$)
1	500.000,00	1,00	2.322,00	215,33
2	1.500.000,00	0,90	8.100,00	166,67
3	960.000,00	0,90	6.560,00	131,71
4	2.580.000,00	0,90	12.900,00	180,00
5	300.000,00	0,90	1.419,00	190,27
6	1.200.000,00	0,90	4.489,00	240,59
7	600.000,00	0,90	3.000,00	180,00
Média				186,37
Desvio Padrão				34,76
Coef. Var.				18,65%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR AREA (A)						
ÁREA AVALIANDO			FATOR AREA DO AVALIANDO			
5.000,00			1.0000			
ELEMENTO	ÁREA ELEM.	DIF. ÁREA	VAL DA ÁREA	FATOR AREA	DIFERENÇA (R\$) ÁREA	VALOR UNITÁRIO COM Fa (R\$)
1	2.322,00	-2.678,00	0,9086	-0,0914	-19,69	195,65
2	8.100,00	3.100,00	1,0622	0,0622	10,36	177,03
3	6.560,00	1.560,00	1,0345	0,0345	4,55	136,25
4	12.900,00	7.900,00	1,1258	0,1258	22,64	202,64
5	1.419,00	-3.581,00	0,8543	-0,1457	-27,72	162,56
6	4.489,00	-511,00	0,9734	-0,0266	-6,40	234,19
7	3.000,00	-2.000,00	0,9381	-0,0619	-11,13	168,87
Média						159,65
Desvio Padrão						70,84
Coef. Var.						44,37%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE LOCALIZAÇÃO (L)				
ÍNDICE FISCAL PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE FISCAL ELEMENTO	FATOR ÍNDICE FISCAL	DIFERENÇA (R\$) ÍNDICE FISCAL	VALOR UNIT. COM FATOR L (R\$)
1	1,20	0,58	-89,72	125,61
2	1,40	0,50	-83,33	83,33
3	1,20	0,58	-54,88	76,83
4	1,40	0,50	-90,00	90,00
5	1,20	0,58	-79,28	110,99
6	1,40	0,50	-120,29	120,29
7	1,20	0,58	-75,00	105,00
Média				101,72
Desvio Padrão				18,74
Coef. Var.				18,42%

VALOR UNITÁRIO COM FATOR DE TOPOGRAFIA (T)				
FATOR TOPOGRAFIA PARADIGMA				
0,70				
ELEMENTO	ÍNDICE DEPRECIÇÃO PESQUISA	FATOR TOPOGRAFIA APLICADO	DIFERENÇA (R\$) FATOR TOPOGRAFIA	VALOR UNIT. COM FATOR T (R\$)
1	1,00	0,70	-64,60	150,73
2	0,80	0,88	-20,83	145,83
3	0,95	0,74	-34,66	97,05
4	0,95	0,74	-47,37	132,63
5	1,00	0,70	-57,08	133,19
6	0,90	0,78	-53,46	187,12
7	0,80	0,88	-22,50	157,50
Média				143,44
Desvio Padrão				27,50
Coef. Var.				19,18%



VALOR UNITÁRIO COMPOSTOS

ELEMENTO	UN. SEM FATORES	A	L	T	A+L	A+T	L+T	A+L+T
1	215,33	195,65	125,61	150,73	105,92	131,05	61,01	41,32
2	166,67	177,03	83,33	145,83	93,69	156,19	62,50	72,86
3	131,71	136,25	76,83	97,05	81,38	101,59	42,17	46,72
4	180,00	202,64	90,00	132,63	112,64	155,27	42,63	65,27
5	190,27	162,56	110,99	133,19	83,28	105,48	53,91	26,19
6	240,59	234,19	120,29	187,12	113,90	180,73	66,83	60,43
7	180,00	168,87	105,00	157,50	93,87	146,37	82,50	71,37
Média	186,37	182,45	101,72	143,44	97,81	139,52	58,79	54,88
Desvio Padrão	34,76	31,63	18,74	27,50	13,28	28,69	14,18	17,35
Coef. Var.	18,65%	17,34%	18,42%	19,18%	13,58%	20,57%	24,12%	31,62%

VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

QUADRO 01

ELEMENTO	A + L
1	105,92
2	93,69
3	81,38
4	112,64
5	83,28
6	113,90
7	93,87
Média	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15

Media Saneada	97,81
LIM. INF. (-30%)	68,47
LIM. SUP. (+30%)	127,15
DESVIO PADRÃO	13,28

AMPLITUDE (80%) = 15,66%

GRAU III



D - DOCUMENTAÇÃO DO AVALIANDO

2º Oficial de Registro de Imóveis

RUA DOM LUIZ, 406 - CENTRO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP
CEP: 09770-290 TELEFONE: (11) 4330-2311



O 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido verbal de parte Interessada, que revendo os livros do registro, a seu cargo, deles consta a matrícula de teor seguinte:-

2ºRI 00256466 Pag.: 001/004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

matrícula
-9.228-

folha
-1-

S. B. do Campo, 12 de janeiro de 1979

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 colocado 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.- Inscr. Munic. 533.301.007.-

PROPRIETÁRIO

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, maior, médico, RG. 329.418, CIC 004.900.678, domiciliado na Capital.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 19.348, do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

R.1/9.228

TÍTULO

:- VENDA E COMPRA.-

TRANSMITENTE

:- HUGO GEORG EINAR FALKENBERG, - que também assina EGON FALKENBERG, brasileiro, solteiro, acima qualificado.-

ADQUIRENTE

:- CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO, anteriormente denominada CONSTRAN S/A. - CONSTRUÇÕES E TRANSPORTES CONSTRAN LIMITADA, com sede na Capital, CGC. 61.156.568/001.-

(vide verso).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E1C.

matrícula
-9.288-

ficha
-1-
votos

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 13 de maio de --
1.977, de 5º Cartório de No--
tas da Capital, Lã 1.657, Fls. 09.-


VALOR

:- R\$224,12.-
R\$1.900,00.--(V.Cessão).-
R\$407.980,51.--(V.Venal).-

CONDIÇÕES

:- O imóvel retro descrito, em -
área maior (133.852,00 metros
quadrados), objeto de compromisso de venda e compra, devida-
mente inscrita sob nº 2.588, no 1º Cartório de Registro de-
Imóveis desta cidade, celebrado entre o transmitente, o --
adquirente e os anuentes-cedentes:- ANTONIO DE OLIVEIRA PE-
REIRA, que também assina A. O. Pereira, e s/mr. WILMA ANTO-
NIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina WILMA A. DE O. -
PEREIRA, CIC. comum 003.017.368; IDALINA DE OLIVEIRA PEREI-
RA MONTEIRO DE BARROS, e seu marido SEBASTIÃO MONTEIRO DE -
BARROS, CIC. comum 010.493.998; e ELIAS NASSIF KENDI, e s/-
mr. MARIA MALOUK KENDI, CIC. comum 000.788.678, pelo preço
de R\$224,12. Por escritura de 29 de maio de 1.964, averbada
sob nº 7; na inscrição acima referida, os anuentes cedentes
prometeram ceder e transferir ao adquirente seus direitos -
referentes a gleba retro descrita, pelo preço de R\$1.900,00
cuja cessão se efetiva por esta escritura, e que também foi
averbada à margem da inscrição referida. Os anuentes ceden-
tes ANTONIO DE OLIVEIRA PEREIRA, que também assina A. O. PE-
REIRA, e s/mr., e EDALINA DE OLIVEIRA PEREIRA MONTEIRO DE -
BARROS, e seu marido, continuam titulares de direitos de --
área confinante com a área objeto da presente matrícula, e,
nessa qualidade asseguram ao adquirente servidão de passa-
gem pelo lado confinante mencionado até encontrar a Estrada
Municipal, estando aí projetada uma rua que servira também -
a outras glebas, se comprometendo ainda a apresentar a Pra-
feitura Municipal de São Bernardo do Campo, respectivo pro-
jeto de arruamento, obedecidas as posturas municipais per-
tinentes e a doarem, posteriormente, à área correspondente-
à citada Rua; as despesas decorrentes da instalação, da di-
ta rua, da rede de água e esgotos, guias, sarjetas, pavimen-
tação, galerias de águas pluviais e luz, serão suportadas -
em relação à testada da gleba objeto desta matrícula, 50% -
pela mencionada adquirente, e os 50% restantes por seu vizi-
nho de testada, para o que será elaborado e competente pro-
jeto, e com as demais condições constantes do título.-

REGISTRADO POR

:- 
Bal. Ary José de Lima-Escr. Auta.

(Vide Ficha 2).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E1C.



Livro nº 2 - Registro Geral

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
-2-

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

S. B. do Campo, 29 de dezembro de 2.004.-

Av.2/9.228

- Em 29 de dezembro de 2004.-

- Por Ofício nº. 3033/SAS/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 29 de outubro de 2.004, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, com fundamento nos Artigos 37, 127 e 129 da Constituição Federal, e nas Leis 7.347/85 e 8.625/93, nos artigos 91, 111 e 115, parágrafo 1º da Constituição Estadual, na Lei Complementar Estadual 734/93 e Lei 8.429/92, a proprietária **CONSTRAN S/A - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO**, foi atingida pela "**INDISPONIBILIDADE DE BENS**", conforme Ação Civil Pública (Improbidade Administrativa), Processo nº. 1706/053.04.028613-7, devidamente registrado sob nº. 1.108, no Livro de Registro das Indisponibilidades.-

AVERBADO POR

-
Laerte de Carvalho - Escrevente Autorizado.-

Av.3/9.228

- Em 09 de junho de 2005.-

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da Av.2 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Ofício Circular nº. 532/SATSL/DEGE 2.2, expedido em 04 de abril de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça.-

AVERBADO POR

-
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.4/9.228

- Em 25 de novembro de 2005.-

- Por Ofício nº. 2522/EC/DEGE 2.2, passado em São Paulo, datado de 19 de setembro de 2.005, pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. JOSÉ MARIO ANTONIO CARDINALE, MM. Juiz Corregedor Geral da Justiça, PROT. CG. 44.729/2004, **FICA RESTABELECID A INDISPONIBILIDADE DE BENS** objeto da Av.2 desta matrícula, conforme Processo nº. 1706/053.04.028613-7 do Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital, conforme v.acórdão proferidos nos autos de Agravo de Instrumento nºs. 397.103-5/0-00 e 401.827-5/6-00.-

AVERBADO POR

-
Bel. Fernando Oliveira Fernandes - Oficial Substituto.-

Av.5/9.228


- Em 06 de outubro de 2008.-

- A Indisponibilidade de Bens, objeto da averbação nº. 02 desta matrícula, "**FICA CANCELADA**" à vista do Ofício datado de 29

(Vide Verso).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E1C.

Ao Oficial : R\$ 19,61
 Ao Estado : R\$ 45,57
 Ao IPESP : R\$ 4,13
 Ao Reg. Civil R\$ 1,03
 Ao Trib. Just R\$ 1,03
 Total : R\$ 31,37

Certidão expedida no dia 15/06/2010
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias.
 Código de controle de certidão : 
 Pedido Nº 256466
 DRC Nelson

O imóvel objeto da presente certidão passou a pertencer a esta circunscrição desde a data de sua instalação, ou seja, 12 de julho de 1873, CIRCUNSCRIÇÃO ANTERIOR: 1º Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca.

2ºRI 00256466 Pag.: 004/004

Matrícula
- 9.228 -

Ficha
- 2 -
 verso

de setembro de 2.008, expedido pela 4ª Vara de Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, Processo Nº 053.04.0286/3-7, Improbidade Administrativa, nº de Controle 1706/2004, assinado digitalmente por Luis Paulo Alienda Ribeiro.-

AVERBADO POR

Bel. Carlos Alberto Gaia – Oficial Substituto.-

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE S.B. CAMPO
 CERTIFICO E DOU FE, que a presente cópia reprográfica é autêntica E ABRANGE APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR A DATA DA EXPEDIÇÃO DA PRESENTE CERTIDÃO, extraída nos termos do art.19º do § 1º da Lei nº 6016 de 31/12/1973. Nada mais havendo com relação ao imóvel objeto da presente matrícula.
 São Bernardo do Campo, DATA E CUSTAS ACIMA INDICADAS.
 Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO ALVES MUNIZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/07/2018 às 20:17, sob o número WJMJ18409371669. 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 4B09E1C.