

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES

Processo Digital: 4000676-44.2012.8.26.0361

Tamara de Castro S. Leite arquiteta e urbanista inscrita no CAU sob registro: A 79.429-5, perita nomeada no **Cumprimento de Sentença** da Ação promovida **Banco do Brasil S. A.** em face de **Ademir Pinto de Faria**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente apresentar a V. Ex^a. as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

LAUDO AVALIATÓRIO

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5

I-RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valores apurados, arredondados, para os imóveis constantes do Termo de Penhora (fls. 390 dos autos):

1) Imóvel localizado no Taboão, *111.704,33 m² constante da Matrícula 19.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

R\$ 2.170.900,00

(Dois milhões, cento e setenta mil e novecentos reais)

**valor ref. a data do laudo, setembro de 2020.*

2) Imóvel localizado à Avenida Presidente Castelo Branco nº 1501, imóvel industrial, constante da Matrícula 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

R\$ 25.699.000,00

(Vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e nove mil reais)

**valor ref. a agosto de 2020- data do laudo.*

II-PRELIMINARES

O presente laudo pericial tem como objetivo a determinação do valor de mercado, para a data do laudo (agosto de 2020), dos **dois imóveis constantes do Termo de Penhora de fls. 390 dos autos:**

1) imóvel localizado no Taboão, anteriormente rural, atualmente área industrial, com área de 182.610,33 m² registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes sob a **matrícula 19.664;**

Obs.:*Inicialmente o imóvel apresentava área total de **182.610,33 m²** referente a 3 glebas de: 77.250 m², 77.250 m² e 28.110,33 m² porém conforme Av. 2 da matrícula nº 19.664, 70.906,00 m² foram vendidos ao Sr. Tadashi Abe objeto da matrícula própria nº 20.943 do 1º ORI, sendo assim a área adotada na presente Avaliação **equivale a 111.704,33 m².**

2) imóvel industrial localizado à Avenida Presidente Castelo Branco nº 1501, com área de **terreno de 34.615,15 m² e área construída cadastrada de 5.816,55 m²** registrado no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes sob a **matrícula 39.967.**

De acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP: *“valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência dentro das condições do mercado vigentes”.*

III.I- REF. AO IMÓVEL 1

MATRÍCULA 19.664 DO

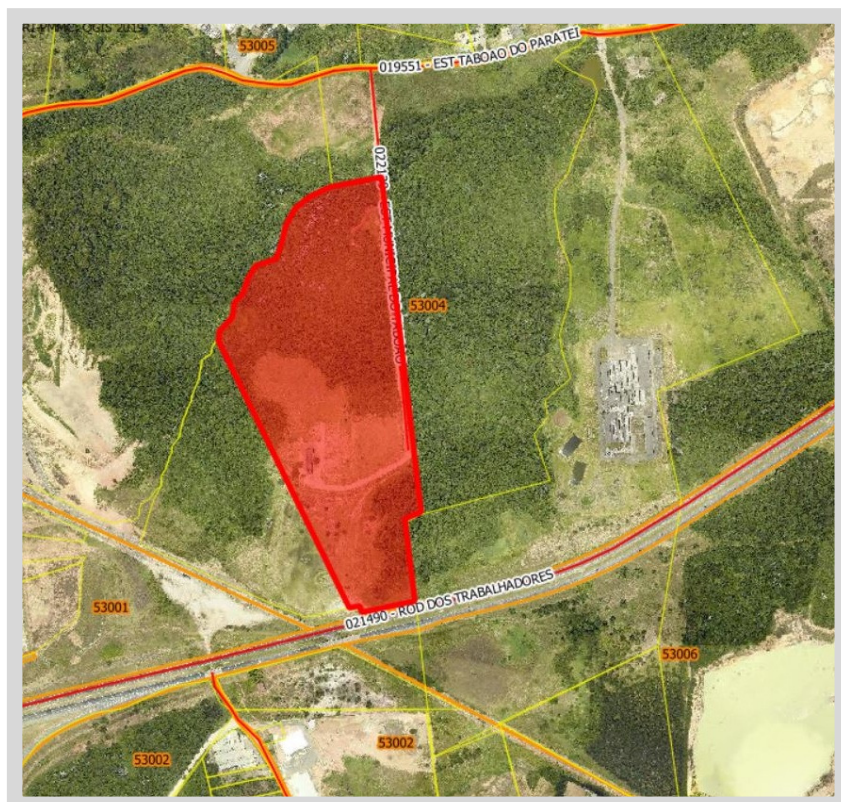
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DE MOGI DAS CRUZES

III.I.I- VISTORIA

III.I.II- LOCALIZAÇÃO

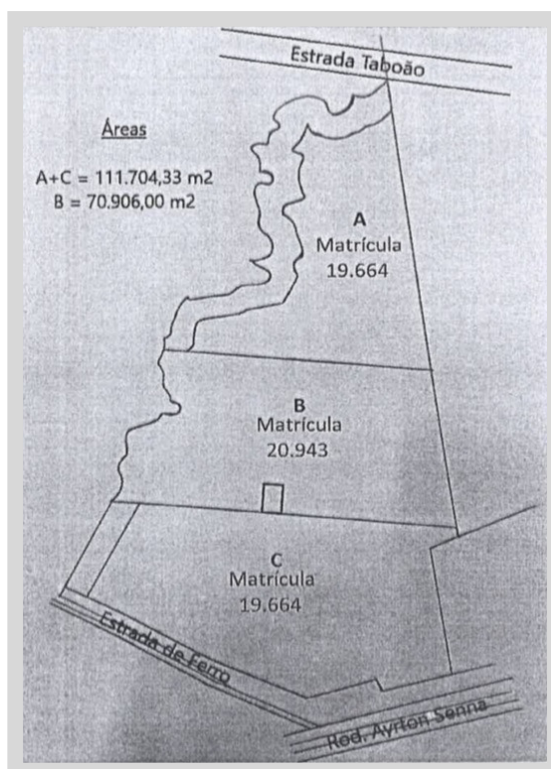
O imóvel objeto da presente avaliação, 111.704,33 m² situa-se no bairro do Taboão no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. Está distante aproximadamente 13,3 km do centro do município de Mogi das Cruzes e é constante da matrícula nº 19.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes. Inicialmente o imóvel da referida matrícula apresentava área total de 182.610,33 m² referente a 3 glebas de: 77.250 m², 77.250 m² e 28.110,33 m² porém conforme Av. 2 da matrícula nº 19.664, 70.906,00 m² foram vendidos ao Sr. Tadashi Abe objeto da matrícula própria nº 20.943 do 1º ORI, sendo assim a área adotada na presente Avaliação equivale a 111.704,33 m². A área avaliada é parte do imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número 53.004.005-6.



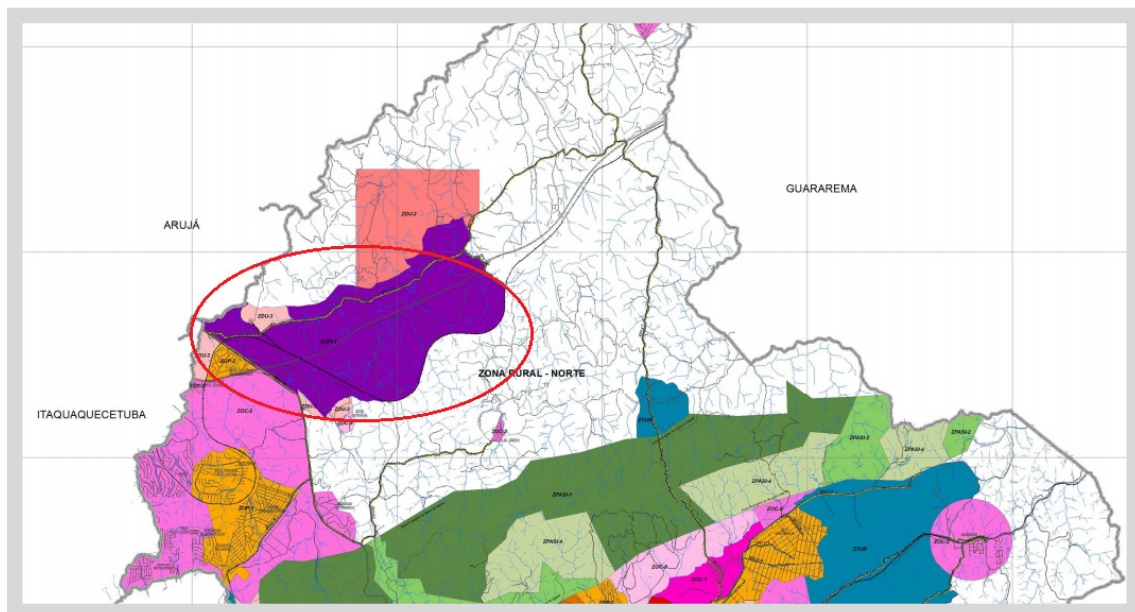
Vista aérea da região localizada o imóvel avaliando, área objeto é parte do imóvel em destaque.

III.I.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A área avalianda inicialmente o imóvel da matrícula nº 19.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes apresentava área total de 182.610,33 m², composto de 3 glebas de: 77.250 m², 77.250 m² e 28.110,33 m² porém conforme se observa na Av. 2 da referida matrícula, 70.906,00 m² foram vendidos ao Sr. Tadashi Abe quando foi aberta a sua matrícula própria de nº 20.943 do 1º ORI, sendo assim a área adotada na presente Avaliação **equivale a 111.704,33 m²**.



Está localizada em perímetro urbano conforme Av. 7 da matrícula sob o cadastro municipal número 53.004.005-6 e inserido no zoneamento: ZUPI-1, Zona de Uso Predominantemente industrial.



Localização da ZUPI-1 em Mogi das Cruzes.

Conforme a Lei Nº 7.200/16 referente ao Zoneamento de Mogi das Cruzes:

Subseção I
 Da Classificação das ZUPI

Art. 67 As Zonas de Uso Predominantemente Industrial - ZUPI se classificam em ZUPI-1 e ZUPI-2.

Art. 68 A Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 - ZUPI-1 comporta usos industriais de perfil diversificado e outros usos, excetuados os usos residencial e institucional, nos termos do disposto na Lei Estadual nº **1.817**, de 27 de outubro de 1978, que estabelece os objetivos e as diretrizes para o desenvolvimento industrial metropolitano e disciplina o zoneamento industrial, a localização, a classificação e o licenciamento de estabelecimentos industriais na Região Metropolitana da Grande São Paulo, e são elas:

- I - ZUPI-1 - 158;
- II - ZUPI-1 - 158 - A;
- III - ZUPI-1 - 159;
- IV - ZUPI-1 - 160.

III.I.IV.I- AVALIAÇÃO

III.I.IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS /TERRENO

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa ocorreu na época do laudo, agosto/setembro de 2020, e é apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excell de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Observa-se junto ao mercado imobiliário que, de um modo geral, a medida que aumentam as áreas, diminuem proporcionalmente os valores unitários das transações e ofertas. Para a correção dos valores pesquisados em função as dimensões das áreas, será utilizada a expressão do modelo matemático consagrado de autoria do Engenheiro Antonio Sergio Abunahman – EDITORA PINI:

$$F_a = (\text{área do elemento pesquisado})^{0,25}$$

área do imóvel avaliando

Quando a diferença for inferior a 30% e

$$F_a = (\text{área do elemento pesquisado})^{0,125}$$

área do imóvel avaliando

Quando a diferença for superior a 30%.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis: topografia, consistência e Área mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

III.I.IV.III - VALOR DO TERRENO

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 19,43 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 2,58 /m² e coeficiente de variação de 13,2600 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 18,07, Máximo: R\$ 20,79.

Será adotado: **Vu = R\$ 19,43 /m²**

Cálculo do Valor do terreno (V)

O valor do terreno será dado pela multiplicação da área do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 111.704,33 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 19,43 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 2.170.899,73$$

Arredondando, o valor total do terreno: R\$ 2.170.900,00

(Dois milhões, cento e setenta mil e novecentos reais)

**valor ref. a data do laudo, setembro de 2020.*

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Taboão

DATA : 31/08/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Avaliação Penhora.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	13,00
<input type="checkbox"/> Testada	200,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	em aclive até 5%
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

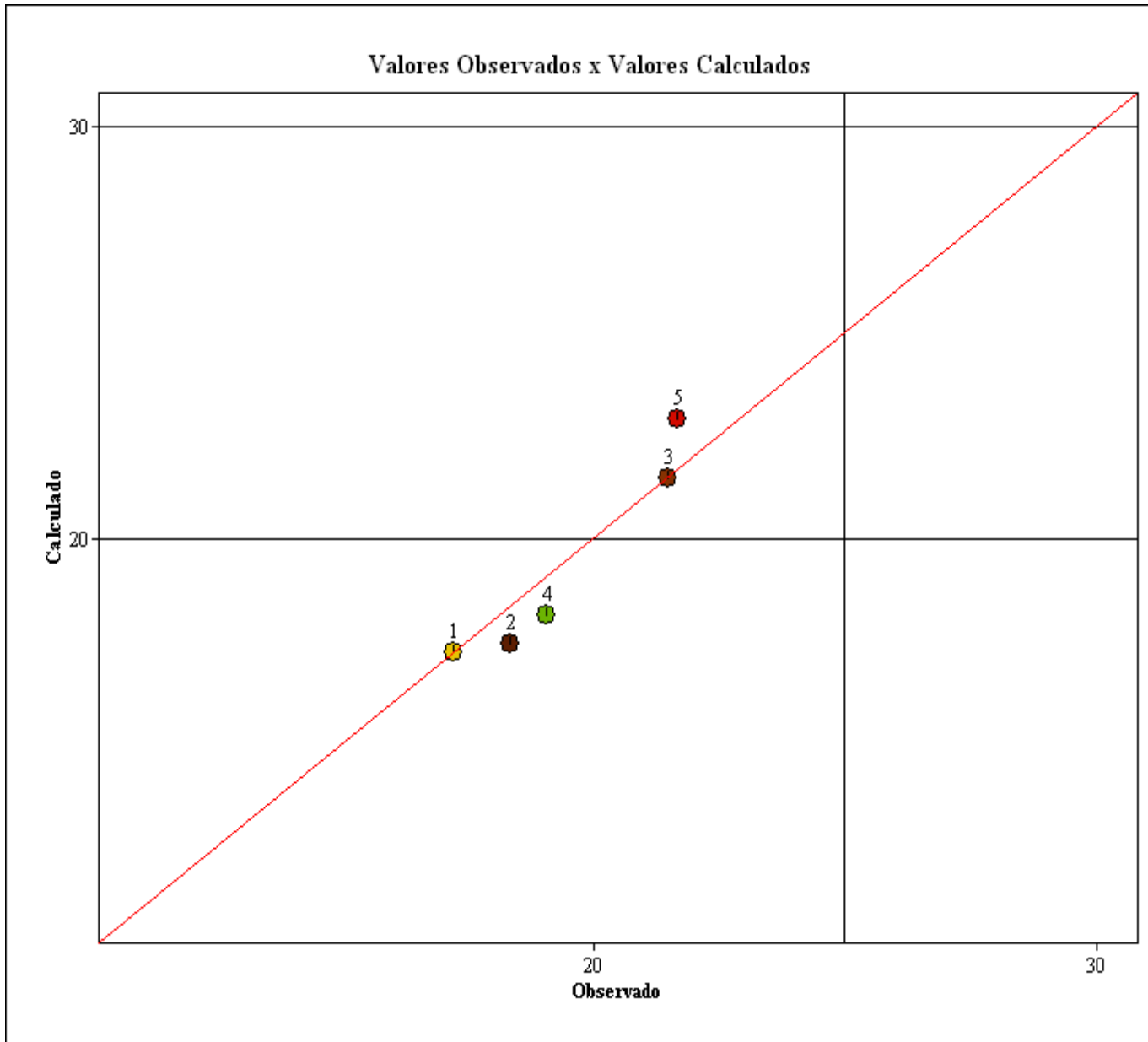
FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
<input checked="" type="checkbox"/> F. ÁREA Ajuste área pelo Método do Eng. S. Ab.	1,00	Terreno

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliada
<input checked="" type="checkbox"/>	1 ---- ,SN	17,23	17,23	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 ---- ,SN	18,37	17,45	0,9500	0,9537
<input checked="" type="checkbox"/>	3 ---- ,SN	21,48	21,48	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 ---- ,SN	19,08	18,13	0,9500	0,9914
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Estrada Velha Santa Isabel ,SN	21,68	22,88	1,0556	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	17,23	17,23
2	18,37	17,45
3	21,48	21,48
4	19,08	18,13
5	21,68	22,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno

Local : Matrícula 19.664-1 ORI sn Taboão MOJI DAS CRUZES - SP

Data : 31/08/2020

Cliente : Avaliação Judicial

Área m² : 111.704,33

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 19,57

Desvio Padrão : 1,95

- 30% : 13,70

+ 30% : 25,44

Coefficiente de Variação : 9,9700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 19,43

Desvio Padrão : 2,58

- 30% : 13,60

+ 30% : 25,26

Coefficiente de Variação : 13,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

1	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
		Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 19,43

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 19,43000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 2.170.899,73

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma
INTERVALO MÍNIMO : 17,66

INTERVALO MÁXIMO : 21,20

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando
INTERVALO MÍNIMO : 18,07

INTERVALO MÁXIMO : 20,79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TATIANA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F9483.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 13,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ----

NÚMERO : SN

COMP.: Cód. AR0052

BAIRRO : Parque Residencial Itapety

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 94.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 940,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em acive de 5% até 10%
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 1.800.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Connexão Imóveis

CONTATO : Cód. AR0052

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 17,33
		HOMOGENEIZAÇÃO : 17,33
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 7,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ----

NÚMERO : SN

COMP.: Ref. AR0041-LUNB

BAIRRO : Cocuera

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 98.000,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 980,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lunare Imóveis

CONTATO : Ref. AR0041-LUNB

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 18,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 17,55
		VARIAÇÃO : 0,92
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,92

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 13,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ----

NÚMERO : SN

COMP.: Ref. A 3033

BAIRRO : Parque Residencial Itapety

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 167.602,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 838,01

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em acive de 5% até 10%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Yellow Imóveis

CONTATO : Ref. A 3033

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 21,48
		HOMOGENEIZAÇÃO : 21,48
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

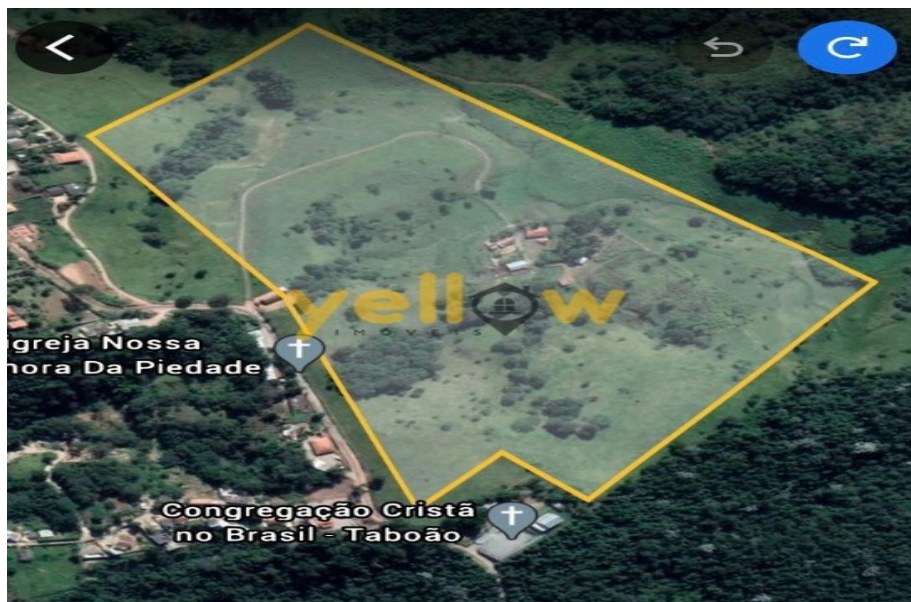


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 98,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : ----

NÚMERO : SN

COMP.: Cód. FL

BAIRRO : Cesar de Souza

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 157.000,00 TESTADA - (cf) m 200,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 785,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 3.328.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Nunes Franchini Imóveis

CONTATO : Flávio

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	-0,05	
		VALOR UNITÁRIO : 19,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 18,33
		VARIAÇÃO : 0,95
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,95

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 7,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Estrada Velha Santa Isabel

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Parque Residencial Itapety

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 274.000,00 TESTADA - (cf) m 300,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 913,33

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em acive de 10% até 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.600.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Aquisição Negócios Imobiliários

CONTATO : local

TELEFONE : 11-5011078

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,06	
		VALOR UNITÁRIO : 21,88
		HOMOGENEIZAÇÃO : 22,88
		VARIAÇÃO : 1,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 31/08/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

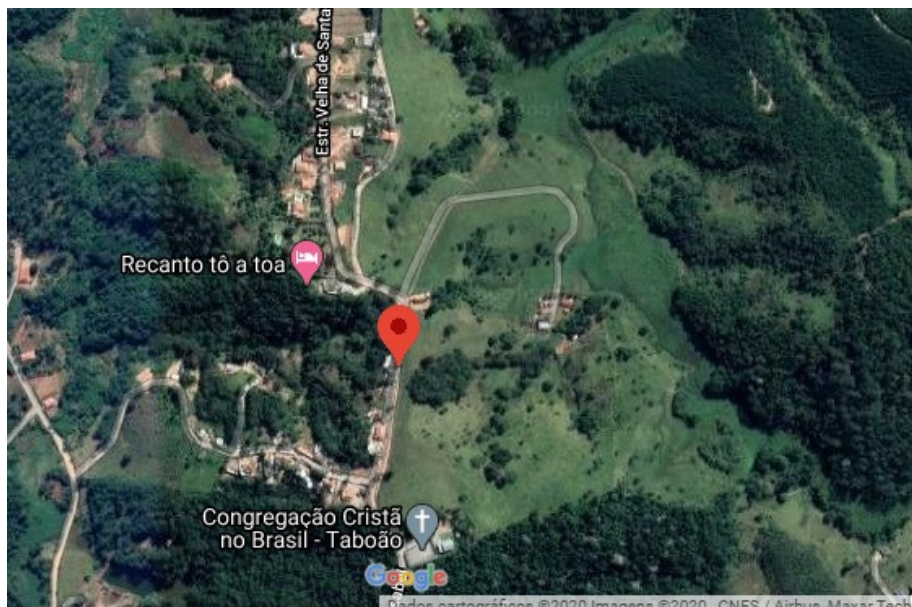


FOTO Nº 1

III.I.V-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imóvel avaliando objeto da matrícula 19.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes (111.704,33 m²).



Área de mata.



Imóvel avaliando.



Área de mata.



Área objeto.



Área objeto.



Área objeto.




Área de mata.



Área de mata.

**III.I.VI-CÓPIA DA MATRÍCULA 19.664 DO 1º OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**



10 OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

PROTOCOLO Nº 343.416
F.H.C.M.
PROPRIEDADE

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matricula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº 19.664

FOLHA Nº 01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES

Mogi das Cruzes, 10 de março de 1983.

IMÓVEL:- O IMÓVEL UNIFICADO nos termos do artigo 234, da Lei 6.015/73, por requerimento de 08 de novembro de 1.982, passa do nesta cidade, que assim se descreve: UM TERRENO rural, com a denominação especial de "SÍTIO MINAMI II", localizado no bairro do Taboão, zona rural deste município, contendo a área total de 182.610,33m², ou 18,26ha, ou ainda 7,55 alqueires, com as seguintes divisas e confrontações: Começa no marco "A" cravado no canto da divisa com as propriedades de Mochikage Nishie e Irmãos Nagaó, a margem de um córrego, desse ponto segue pelo referido córrego acompanhando todas as suas curvas e sinuosidades, no sentido montante, até encontrar na distancia de 892,48m, seguindo o rumo de 34º47'18"NE, o marco "B", confrontando até aqui com propriedade de Irmãos Nagaó, desse ponto deflete à esquerda e segue nas distancias de 153,00m; 67,83m; 66,80m; 91,13m e 90,01m, nos rumos 295º 30'11" AZ e 25º30'11" AZ, até encontrar o marco "C", confrontando até aqui com a Estrada de Ferro Central do Brasil, (atualmente Rede Ferroviária Federal), desse ponto deflete à esquerda e segue nas distancias de 144,30m e 66,24m, nos rumos AZ 210º30'11" e 106º29'10" AZ, até encontrar o marco "D" confrontando até aqui com propriedade de Mochikage Nishie, finalmente, desse ponto deflete à esquerda e segue na distancia de 535,00m, no rumo 10ºNE, até encontrar o marco "A", ponto inicial do presente memorial, confrontando até aqui com propriedade de Mochikage Nishie. Mencionada área é composta de 3 glébas, medindo cada uma 77.250m²; 77.250m² e 28.110.33m², perfazendo o total de 182.610,33m² ou 18,26ha ou ainda 7,55 alqueires.-

PROPRIETÁRIOS:- ADEMIR PINTO DE FARIA, brasileiro, industrial, casado pelo regime de comunhão de bens com DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA, antes da Lei 6.515/77, RG. 6.777.147-SP e CPF/MF nº 605.894.508/91; TADATAKA MINAMI, brasileiro, industrial, casa do pelo regime de comunhão de bens com ROSA MINAMI, antes da Lei 6.515/77, CPF/MF 382.569.328/72, RG. 3.761.205-SP e TADAHIRO MINAMI, brasileiro, industrial, casado pelo regime de comunhão de bens com TEREZA MIEKO OTAKI MINAMI, CPF/MF nº: 599.641.708/15, RG. 5.258.885/SP, todos domiciliados e residentes nesta cidade a Rua Major Pinheiro Franco nº 09.-

REGISTROS ANTERIORES:- R/2-Matrículas 17.098 e 17.099 e R/1 - Matrícula 18.161, todas desta.-

A ESC. AUT.º *Clleastro*


(continua no verso)...

R. Cel. Souza Franco, 1371 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes /SP - CEP: 08780-120 - site: www.lrimogi.com.br - email: faleconosco@lrimogi.com.br

"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº 93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

11156-7-AA 518341



"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37 , sob o número WMCZ20701546891 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F948B.

MATRICULA	FICHA
Nº 19.664	Nº 01 VERSO

AV/1- Da escritura de 17 de outubro de 1.983, do 1º Cartório-
de Notas desta cidade, LQ 577, fls. 137 a 139, e a vista das
xerocópias dos certificados de Cadastro do Incra, verifica-se
que o imóvel desta matrícula, está cadastrado naquele órgão,
para 1.983, sob nºs: 638.234.571.520; área total:3,8; módulo:
5,0; fração mínima de parcelamento:2,0; 638.234.011.800, área
total:7,7; módulo:5,0; fração mínima de parcelamento:2,0; e
638.234.011.797; área total:7,7; módulo:5,0; fração mínima de
parcelamento:2,0; sendo o valor venal total da terra nua: R\$.
3.380.773,00. Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 1.983.

ESC.AUT.: *Francisco Carlos Maguiera de Sá*
Escrivente Autorizada

Eml.4.368,00-Est.873,60-Cert.873,60=R\$ 6.115,20-Guia nº 1.003.

AV/2- Em virtude de averbação a Tadashi Abe, casado, de um
terreno com a área de 70.906,00m2., foi aberta nesta data a
matrícula nº 20.843, relativa ao mesmo, o qual fica desmembra
do desta matrícula. Mogi das Cruzes, 12 de dezembro de 1.983.

ESC.AUT.: *Francisco Carlos Maguiera de Sá*
Escrivente Autorizada

Eml.770,00 -Est.154,00 -Cert.154,00 =R\$.078,00 -Guia nº 1003.

**Av.3 - EXISTÊNCIA DE AÇÃO DE EXECUÇÃO - PREMONITÓRIO DE
EXECUÇÃO (ART.615-A, DO CÓDIGO PROCESSO CIVIL)**

Pelo requerimento passado nesta Cidade, aos 10 de setembro de
2012, nos termos do artigo nº 615-A, do Código de Processo Civil, à vista
da Certidão do Serviço de Distribuição Cível desta Comarca, é procedida a
presente averbação, para ficar constando, à existência da Ação de
Execução de Título Extrajudicial, sob nº 0015596-91.2012.8.26.0361,
junto à 3ª Vara Cível do Foro desta Comarca, onde consta como
exequente BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A,
CNPJ:17.184.037/0001-10, e como executado ADEMIR PINTO DE
FARIA, CPF: 605.894.508-91 (proprietário da parte ideal de 1/3 do imóvel
desta matrícula) já qualificado, cujo o valor da causa é de R\$.56.175,74
incluindo outro imóvel matriculado sob nº 41.075. O imóvel desta
matrícula está pendente de apuração de área remanescente nos moldes
previstos nos artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73. Mogi das
Cruzes, 21 de novembro de 2013.

"continua na ficha nº02"



TAMARA LEITE
 ARQUITETA E URBANISTA
 CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº19.664 FICHA Nº02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES
 Bol. Dirceu de Arruda
 Mogi das Cruzes, 21 de novembro de 2013.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista* *Marcel Lopes Batista*
 P.188056 Escritor Autorizado **SFSA**

Av.4 - PENHORA

Pelo Mandado nº 1001127-86.2013.8.26.0361, expedido em 07 de novembro de 2017, pela 3ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos Autos de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, requerida pela **MINAMI INDUSTRIA DE APARELHOS PARA LAVOURA LTDA**, contra **MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA** e **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado, foi determinada a presente averbação para ficar constando que a **PARTE IDEAL** correspondente a 1/3 do imóvel desta matrícula, de propriedade do coproprietário **ADEMIR PINTO DE FARIA** casado com **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**, já qualificados, com valor da causa de R\$ 19.895,62, foi **PENHORADA** nos aludidos autos, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado. Mogi das Cruzes, 11 de dezembro de 2017.

ESC.AUTº: *Nilce Lea Montemor* *Nilce Lea Montemor*
 P.243.201 - Protocolado em 20/11/2017 - Reentrado em 06/12/2017. Escritor Autorizado **BNM**

Av.5 - PENHORA (ONLINE)

Pela certidão emitida online (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo) em 18 de junho de 2018, pela 3ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, nos Autos - Proc. nº de ordem 0015596-91.2012.8.26.0361, em que consta como exequente **MINAMI INDUSTRIA DE APARELHOS PARA A LAVOURA LTDA**, e como executados **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado; **TADATKA MINAMI**, CPF: 382.569.328-72; **TADAIRO MINAMI**, CPF: 599.641.708-15; **DEUCÉLIA MARQUES**, CPF: 813.498.318-91, foi determinado a presente averbação para ficar constando que a **PARTE IDEAL** correspondente a **33,33%** do imóvel desta matrícula, de propriedade do coproprietário **ADEMIR PINTO DE FARIA** casado com **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**, já qualificados, para a

"continua no verso"

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes, SP - CEP: 08780-120 - site: www.1oimogi.com.br - email: falconnovo@1oimogi.com.br


"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos - Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7 - AA 518342



REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª Vara Cível do Foro de Mogi das Cruzes - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F948B.

MATRÍCULA Nº19.664	FICHA Nº02 VERSO
<p>garantia do pagamento da dívida de R\$133.742,75, foi PENHORADA nos aludidos autos, comparecendo como FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR PINTO DE FARIA, já qualificado. O imóvel desta matrícula está pendente de apuração de área remanescente nos moldes previstos nos artigos 212 e 213 da Lei Federal nº 6.015/73. Mogi das Cruzes, 04 de julho de 2018.</p> <p>ESC.AUTº: <i>Marcel Lopes Batista</i> P.257560 - Prenotado em 18/06/2018</p> <p style="text-align: right;"><i>Marcel Lopes Batista</i> Escritor Autorizado</p> <p style="text-align: right;">SGJ</p>	
<p>Av.6 - PENHORA (ONLINE)</p> <p>Pela certidão emitida online, protocolo PH000220774 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo) em 19 de julho de 2018, pelo 3º Ofício Cível, Foro Central, Comarca de Mogi das Cruzes/SP, nos Autos de Execução Civil - Processo nº de ordem: 1001127-86.2013.8.26.0361, em que consta como exequente MINAMI INDÚSTRIA DE APARELHOS PARA A LAVOURA LTDA, CNPJ/MF 52.582.376/0001-55, e como executados MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, CNPJ/MF 67.577.510/0001-05; e ADEMIR PINTO DE FARIA, CPF/MF 605.894.508-91, já qualificados, foi determinada a presente averbação para ficar constando que a PARTE IDEAL correspondente a 33,33% do IMÓVEL desta matrícula, de propriedade do coproprietário ADEMIR PINTO DE FARIA, já qualificado, foi PENHORADA nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 72.418,11, comparecendo como FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR PINTO DE FARIA, já qualificado, Mogi das Cruzes, 15 de agosto de 2018.</p> <p>ESC.AUTº: <i>Rafael da Silva Pires</i> P.260.122 (prenotado em 13/07/2018)</p> <p style="text-align: right;"><i>Rafael da Silva Pires</i> Escritor Autorizado</p> <p style="text-align: right;">MBSP</p>	
<p>Av.7 - ALTERAÇÃO DE PERÍMETRO RURAL PARA URBANO</p> <p>Por formal de partilha datado de 22/09/2017, extraído dos autos do processo nº 0014176-66.2003.8.26.0361, da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, do divórcio consensual de ADEMIR PINTO DE FARIA e DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA, e à vista da certidão nº 748/2018, processo nº 33.641/2018, expedida em 13 de agosto de 2018, pela</p> <p style="text-align: center;">"continua na ficha nº03"</p>	



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F948B.

TAMARA LEITE
ARQUITETA E URBANISTA
CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**
 Matriculada em: **Nº19.664** FICHA: **Nº03** **Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7**
 Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2018

Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, verifica-se que o imóvel desta matrícula passou a pertencer ao perímetro **URBANO** a partir do exercício de 1.982, de acordo com o disposto da Lei Municipal nº 2.683 de 16 de agosto de 1982. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.: *Roberto Arruda* **José Roberto de Arruda**
 P.263025 (prezado em 21/08/2018) *Escritor Autorizado* **JRA**

Av.8 - QUALIFICAÇÃO

Por formal de partilha datado de 22/09/2017, extraído dos autos do processo nº 0014176-66.2003.8.26.0361, da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, do divórcio consensual de **ADEMIR PINTO DE FARIA** e **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**, e a vista da certidão de casamento datada de 31/07/2018, matriculada sob nº 115527 01 55 1977 2 0001054-63, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas deste Município e Comarca, para ficar constando que **ADEMIR PINTO DE FARIA** e **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**, CPF/MF nº 813.498.318-91, são casados sob o regime da comunhão de bens desde 22/01/1977. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.: *Roberto Arruda* **José Roberto de Arruda**
 P.263025 (prezado em 21/08/2018) *Escritor Autorizado* **JRA**

Av.9 - DIVORCIO CONSENSUAL

À vista do formal de partilha mencionado na Av.7, e à margem da certidão de casamento datada de 31/07/2018, matriculada sob nº 115527 01 55 1977 2 0001054-63, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas deste Município e Comarca, verifica-se que por sentença proferida pela MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Vanessa Auffero da Rocha, datada de 11/11/2003, transitada em julgado em 11/11/2003, foi decretado o **Divórcio Consensual** do casal **ADEMIR PINTO DE FARIA** e **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**, pela qual esta voltou a usar o nome de solteira, ou seja: **DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA**. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2018.

ESC.AUTº.: *Roberto Arruda* **José Roberto de Arruda**
 P.263.025 (prezado em 21/08/2018) *Escritor Autorizado* **JRA**

"continua no verso"

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes - SP - CEP: 08780-120 - site: www.1oimogicom.br - email: fclmogi@imogicom.br
 "Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"
 "QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
 11156-7-AA 518343
 1º Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos - Comarca de Mogi das Cruzes - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F948B.

MATRÍCULA Nº19.664	FICHA Nº03 VERSO
<p>R.10 - PARTILHA JUDICIAL (DIVÓRCIO)</p> <p>À vista do formal de partilha mencionado na Av.7, extraído dos autos do processo nº 0014176-66.2003.8.26.0361, da 4ª Vara Cível desta Comarca de Mogi das Cruzes-SP, do divórcio consensual de ADEMIR PINTO DE FARIA e DEUCÉLIA MARQUES DE FARIA, verifica-se que em virtude do divórcio homologado em 11/11/2003, transitado em julgado, foi acordado e partilhado a parte ideal correspondente a 1/3 da área remanescente do IMÓVEL desta matrícula, pelo valor venal de R\$879.646,52, ficou PERTENCENDO exclusivamente ao divorciando ADEMIR PINTO DE FARIA, CPF/MF n.605.894.508-91. Foi apresentando requerimento datado de 23/07/2018, se comprometendo o adquirente a providenciar a retificação de área posteriormente. Mogi das Cruzes, 29 de agosto de 2018.</p> <p style="text-align: right;"><i>João Roberto de Araújo</i> Escritor Autorizado</p> <p>ESC.AUTº: <i>João Roberto de Araújo</i> P.263.025 - Prenotado em 21/08/2018</p> <p style="text-align: right;">JRA</p>	
<p>R.11 - ARROLAMENTO</p> <p>Pela requisição nº 18.00.01.74.35 com Certificado Digital nº B1352AE733C3676D40AF16DFE434652778990BF75, que serve de ofício emitido digitalmente e expedido em 14 de março de 2018, pela Secretaria da Receita Federal, processo nº 13864.720296/2014-74, e nos termos dos arts. 64 e 64-A da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, e no parágrafo 5º, do Artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, procede-se a este registro, para constar que a parte ideal correspondente a 1/3 da área remanescente do IMÓVEL desta matrícula, pendente de apuração por procedimento retificatório, de propriedade de ADEMIR PINTO DE FARIA, já qualificado, foi ARROLADA, nos referidos autos. Mogi das Cruzes, 02 de outubro de 2018.</p> <p style="text-align: right;"><i>Marcel Lopes Batista</i> Escritor Autorizado</p> <p>ESC.AUTº: <i>Marcel Lopes Batista</i> P.264258 - Prenotado em 20/09/2018</p> <p style="text-align: right;">SGJ</p>	
<p>*continua na ficha nº04*</p>	

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**
 Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
 Mogi das Cruzes, 09 de agosto de 2019.

MATRÍCULA **19.664** FICHA **04**

Av.12 - CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO
 Em 09 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.220 de 25/07/2019).

Fica cancelado o R.11 desta matrícula, à vista da decisão, aos 13 de fevereiro de 2019, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, dos autos do Processo Físico nº 0013163-17.2012.8.26.0361, de Ação Execução de Títulos Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário, nos termos do artigo 250, Incisos I e III, da Lei Federal nº 6015/73, instruído pelo ofício/requisição emitido eletronicamente em 02 de agosto de 2019, da Receita Federal, pelo qual foi determinado o levantamento da arrecadação de bens determinada no processo administrativo nº 13864.720296/2014-4.74, em virtude da adjudicação que se refere o R.14 desta matrícula.

Selo Digital nº 111567331NG000053748IR196.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista

Av.13 - CADASTRO MUNICIPAL ATUAL
 Em 09 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.220 de 25/07/2019).

Pela Carta de Adjudicação extraída aos 09 de maio de 2019, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, dos autos do Processo Físico nº 0013163-17.2012.8.26.0361, de Ação Execução de Títulos Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário, e à vista da Certidão de Valor Venal de Imóveis, extraída via internet em 27/06/2019 - Código de controle: 2019.507.080, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade sob **CONTRIBUINTE nº 53.004.005-6**.

Selo Digital nº 111567331MV000053749JB19N.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista

(continua no verso)

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Libano - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-120 - site: www.1rimogi.com.br - email: faleconosco@1rimogi.com.br
 "Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Avenças
 Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7-AA 51834

11.156-7-1.0001-82000-9628

E REGISTRO IMÓVEIS
de Arruda
Atua somente no Ofício
de São Paulo



MATRÍCULA 19.664 FICHA 04
 VERSO

R.14 - ADJUDICAÇÃO JUDICIAL

Em 09 de agosto de 2019 - (Prenotação nº 271.220 de 25/07/2019)

Pela Carta de Adjudicação extraída aos 09 de maio de 2019, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível desta Comarca, dos autos do Processo Físico nº 0013163-17.2012.8.26.0361, de Ação Execução de Títulos Extrajudicial - Cédula de Crédito Bancário, como exequente **MINAMI INDÚSTRIA DE APARELHOS PARA LAVOURA LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 52.582.376/0001-55, com sede na Estrada do Minami s/nº, Km 01, Bairro Hiro, Biritiba Mirim - SP, e requerido **MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA** e outro, verifica-se que conforme decisão proferida em 13 de fevereiro de 2019, que a **parte ideal correspondente a 1/3 do IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de Ademir Pinto de Faria, já qualificada, conforme R.10, estimada nos autos em R\$ 776.717,43 (valor venal correspondente de R\$ 919.523,83), foi **ADJUDICADA** por **MINAMI INDÚSTRIA DE APARELHOS PARA LAVOURA LTDA**, já qualificada. Fica consignado neste registro que a parte interessada não poderá alienar o imóvel desta matrícula, **sem a prévia apuração por procedimento retificatório para apuração da área remanescente**; e que o mesmo foi promovido por se tratar de determinação judicial.

Selo Digital nº 111567321TD000053750SC19Z.

ESC. AUT.: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista



Av.15 - CANCELAMENTO DE PENHORA

Em 26 de setembro de 2019 - (Prenotação nº 272.532 de 16/09/2019).

Fica cancelada a **Av.4** desta matrícula, à vista da Decisão, expedida aos 05 de setembro de 2019, pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro desta Comarca, nos Autos do Processo nº 1001127-86.2013.8.26.0361, que **MINAMI INDUSTRIA DE APARELHOS PARA LAVOURA LTDA**, moveu contra **MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, já qualificados, pelo qual foi determinado o cancelamento da referida penhora, com o valor da causa de R\$ 19.895,62, e autorizou a presente averbação. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data,

(continua na ficha 05)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **19.664** FICHA: **05**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES
 Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7
 26 de setembro de 2019.

correspondente a 793,60 UFESP's, equivale a R\$ 21.054,27, para efeitos de cobrança e emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331LR000066137FR19C.

ESC. AUTº: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista

Av.16 - CANCELAMENTO DE PENHORA
 Em 26 de setembro de 2019 - (Prenotação nº 272.532 de 16/09/2019).

Fica cancelada a **Av.6** desta matrícula, à vista da Decisão, expedida aos 05 de setembro de 2019, pelo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro desta Comarca, nos Autos do Processo nº 1001127-86.2013.8.26.0361, que **MINAMI INDUSTRIA DE APARELHOS PARA LAVOURA LTDA**, moveu contra **MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, já qualificados, pelo qual foi determinado o cancelamento da referida penhora, com o valor da causa de R\$ 72.418,11, e autorizou a presente averbação. Sendo que o valor da dívida atualizada nesta data, correspondente a 2.817,82 UFESP's, equivale a R\$ 74.756,90, para efeitos de cobrança e emolumentos e custas.

Selo Digital nº 111567331YA000066138IO194.

ESC. AUTº: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista

Av.17 - INDISPONIBILIDADE DE BENS
 Em 12 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.226 de 05/08/2020).

À vista do Comunicado datado de 30 de julho de 2020 (Ofício nº 202007.3012.01252113-IA-480), emitido pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, extraído da **Central de Indisponibilidade da ARISP** (referente ao processo nº 10008958520155020373), conforme solicitado pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - TRT 2ª Região da Secretaria do Juízo Auxiliar em

(continua no verso)

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

11156-7-AA 518345

* Oficial do Registro de Imóveis e Ajuizados Comarca de Mogi das Cruzes - SP

REGISTRO DE IMÓVEIS
 1ª Vara de Imóveis
 1ª Vara de Ajuizados
 do Foro de Mogi das Cruzes - SP

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes /SP - CEP: 08780-120 - site: www.irimogi.com.br - email: faleconosco@irimogi.com.br
 "Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMPENSA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

TAMARA LEITE
 ARQUITETA E URBANISTA
 CAU: A 79429-5

arquitetatamara@gmail.com

MATRÍCULA **19.664** FICHA **05**
 VERBO

Execução de São Paulo, SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, CPF nº 605.894.508-91.

Selo Digital nº 111567331FI000113377WK20G.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
 Marcel Lopes Batista



CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº **19.664**, está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei 6.015/73. **NADA MAIS** havendo a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência a alienações, ônus reais e ações reipersecutórias. **CERTIFICA MAIS**, que no dia 06 de agosto de 2.020, foi protocolado sob nº **279.275**, requerimento do registro da integralização do capital social, datado de 03 de agosto de 2.020, requerido por MINAMI INDUSTRIA DE APARELHOS PARA A LAVOURA LTDA, a qual aguarda esclarecimentos. O REFERIDO É VERDADE E DÁ-FÉ. Mogi das Cruzes, 27 de agosto de 2.020. O ESCRIVENTE AUTORIZADO:

[Handwritten Signature]
VAGNER LOPES
 Escrevente Autorizado

IMTUAL	R\$ 1,23
ESTADO	R\$ 0,11
SEFAZ	R\$ 0,41
REG. CIVIL	R\$ 1,74
IMB. RUST	R\$ 2,26
IMP	R\$ 1,50
ISSQN	R\$ 0,99
TOTAL	R\$ 5,32
SELOS PAGOS POR VERDADE CONFIANT	100

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F948B.

IV.I- REF. AO IMÓVEL 2

**MATRÍCULA 39.967 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**

IV.I.I- VISTORIA

IV.I.II- LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, industrial, atualmente locado a terceiros, situa-se na Avenida Presidente Castelo Branco nº 1501 esquina com a Rua Tobias Barreto, em Cesar de Souza no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo. É constante da matrícula nº 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes e está cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número 30.049.002.000-8.

LOCALIZAÇÃO



Vista aérea em Mogi das Cruzes, a direita na foto o imóvel em destaque.

Localizado em região em expansão no município de Mogi das Cruzes o imóvel está situado em local com indústrias e residências próximas e dista aproximadamente 4,5 km do prédio sede da Prefeitura Municipal.


O local é servido dos melhoramentos públicos usuais tais como: pavimentação da via, guias e sarjetas, água, esgoto, telefonia, energia elétrica, iluminação pública a mercúrio, sistema de coleta de lixo e transporte público próximo.



Vista aérea do imóvel objeto da matrícula 39.967 do 1º ORI (34.617,50 m² de área de terreno)

IV.I.III- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O TERRENO do imóvel avaliando, de topografia plana e consistência seca, assim se descreve de acordo com a matrícula nº 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes: *“Uma área de terras, com 34.615,15 metros quadrados, situada no perímetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: como A-G-H-IA, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção dos alinhamentos da Avenida Presidente Castelo Branco (antiga Avenida Industrial) e da Rua Tobias Barreto (antiga Avenida nº 02), desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Presidente Castelo Branco através de um rumo de 25º15’19” NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64º44’41” NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25º15’19” SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da Rua Tobias Barreto, confrontando nas últimas extensões com área de propriedade de Mogi S/A. Melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Tobias Barreto com um rumo de 53º38’03” SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto “A”, que deu origem a presente descrição”.*



Prefeitura de Mogi das Cruzes
Secretaria de Finanças
Departamento de Rendas Imobiliárias
IPTU - Consulta Cadastro Imobiliário

Identificação / Localização

Inscrição: **30.049.002.000-8**

Proprietário(a): MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA CNPJ: 67.577.510/0001-05

Local do Imóvel: AV PRES CASTELO BRANCO 1501

Outro(s) Ender.: TOBIAS BARRETO 55;

Quadra: Lote:

Loteamento: CESAR DE SOUSA Distrito: Cesar De Sousa

Endereço de Correio: AV PRES CASTELO BRANCO 1501
08820-400 CEZAR DE SOUZA - MOGI DAS CRUZES / SP

Dados do Imóvel

Área do Terreno: 34.617,50 (m²) Ano da Construção: 2016

Testada em Metro Linear: 356,00 (m) Zona Fiscal: 3

Valor Metro Terreno: R\$*,** Classe Fiscal: Tributado IPTU

Classificação do Solo: Normal Posição da Construção: Alinhada

Localização do Terreno: Esquina Tipo de Construção: Industria

Edificações

Área Construída (m ²)	Padrão	Valor do Metro ²
AC1. 5.816,55	42. Industrial Medio	R\$ 1.197,66

Observação

[DIREITO DE PREEMPÇÃO ABDICADO - PROCESSO 11.666/2020]

Cadastrado na Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes sob o número 30.049.002.000-8 o imóvel constante da matrícula nº 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, apresenta área de terreno de 34.615,50 m² medindo 356,00 m de frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, e a área construída total cadastrada de 5.816,55 m².

AS BENFEITORIAS, sobre o terreno no imóvel industrial, (locado a terceiros) na ocasião da vistoria pericial em 26 de agosto de 2020 foram constatadas as seguintes benfeitorias:

- (1) Portaria, A: 19,40 m²;
- (2) Escritório/showroom, A: 297,16 m²
- (3) Refeitório/ vestiários, A: 132,59 m²;
- (4) churrasqueira, A: 108,72 m²
- (5) Galpão (estoque), A: 3.277,16 m²
- (6) Galpão (oficina), A: 305,57 m²
- (7) Galpão (produção), A: 1.642,36 m²
- (8) cabine elétrica, A: 34,92 m²
- (9) abrigo de gás, A: 7,02 m².





Portaria (1).



Escritório/showroom (2).



Refeitório/ vestiários (3).



Churrasqueira (4).



Galpão /estoque (5).



Galpão /oficina (6).



Galpão /produção (7).



Cabine elétrica (8).



Cabine de gás (9).

IV.I.IV.I- AVALIAÇÃO

IV.I.IV.II- CRITÉRIOS ADOTADOS /TERRENO

De acordo com a Norma NBR 14653-1 da ABNT, “Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais”, item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP”:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Em pesquisa à região onde se situa o imóvel avaliando, a signatária coletou dados de imóveis em oferta de venda e transacionados, com características físicas semelhantes e/ou análogas ao avaliando.

A pesquisa ocorreu na época do laudo, agosto/setembro de 2020, e é apresentada no corpo deste Laudo (Elementos Comparativos).

Diante do exposto, a avaliação do imóvel será realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de Tratamento por Fatores, através do programa Excell de cálculo estatístico para engenharia de avaliações.

De acordo com item 9.2 da Norma 2005 do IBAPE/SP, o Método Comparativo:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

Na Técnica de Tratamento por Fatores, o valor unitário de venda do imóvel é obtido através da homogeneização das características próprias dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelas normas Avaliatórias e pelos dados do próprio imóvel avaliando, considerando as Valorizações e desvalorizações das variáveis estudadas, analisando a homogeneidade da avaliação.

Na homogeneização ora efetuada, as variáveis: localização, topografia e consistência mostraram-se fatores homogeneizantes na amostragem estudada, ou seja, relevante à presente avaliação.

A avaliação está de acordo com as Normas NBR 14653-1. Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2. Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas- ABNT; Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP 2005, e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, IBAPE/SP.

IV.I.IV.III - VALOR DO TERRENO

Valor Unitário Obtido

O valor unitário homogeneizado calculado no Capítulo Apresentação dos Resultados deste Laudo, resultou em R\$ 404,03 /m², desvio padrão da amostra de R\$ 62,44 /m² e coeficiente de variação de 15,4500 %.

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 371,17, Máximo: R\$ 436,89.

Será adotado: **Vu = R\$ 404,03 /m²**

Cálculo do Valor do terreno (V)

O valor do terreno será dado pela multiplicação da área útil do imóvel avaliando, pelo valor unitário médio padrão descrito anteriormente.

Sendo assim:

$$V = 34.615,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 404,03 /\text{m}^2 = \text{R\$ } 13.985.423,04$$

Arredondando, valor total do terreno: R\$13.985.423,00

(Treze milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e três reais)

**valor ref. a data do laudo, setembro de 2020.*

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Área- Cesar de Souza

DATA : 04/09/2020

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2020 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Valor referente ao terreno constante da Matrícula 39.967/1o ORI.

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : INDUSTRIA

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00	1,00	2.000,00

FATORES**FATOR** **ÍNDICE**

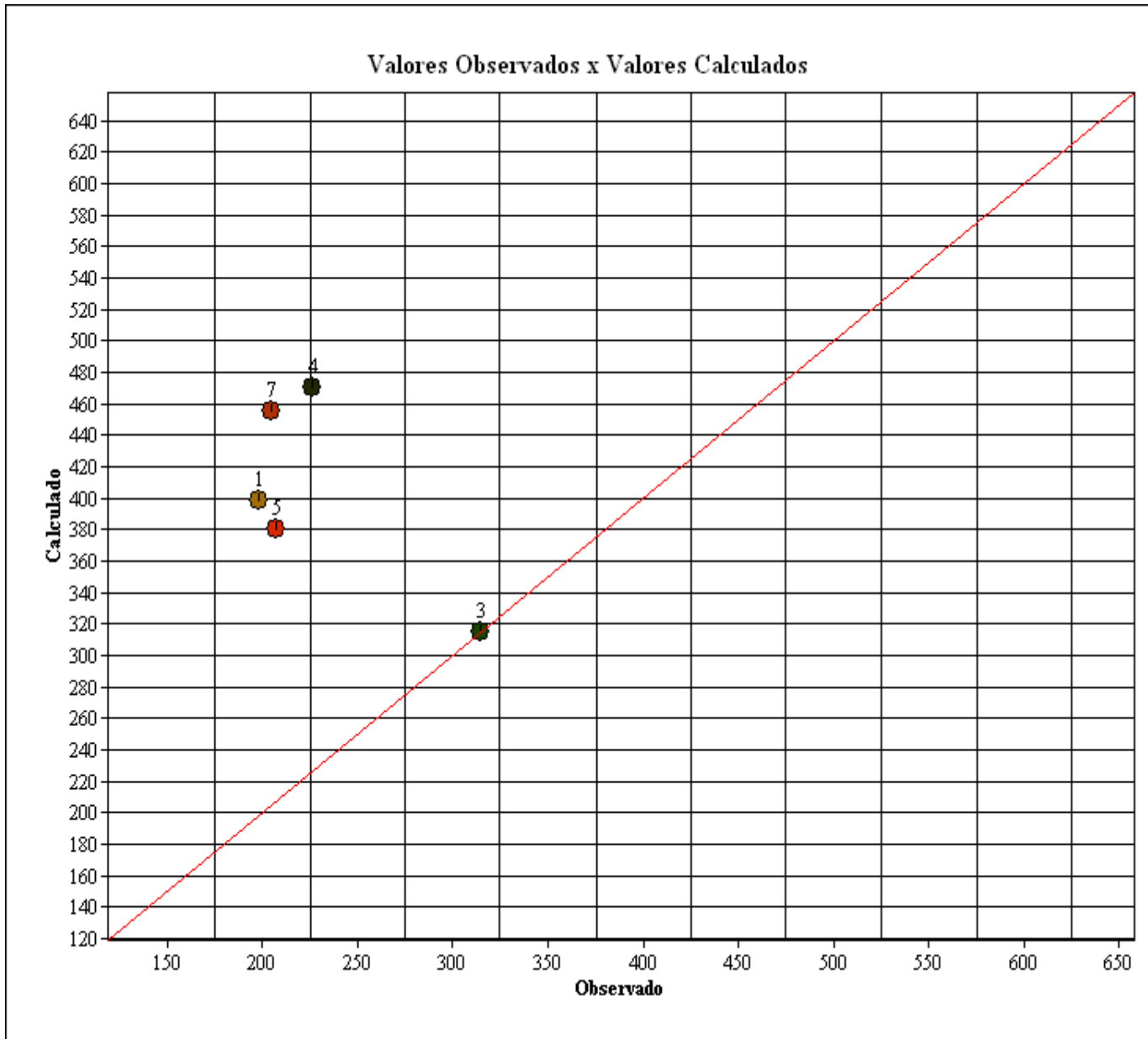
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	160,00
<input type="checkbox"/> Testada	356,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliande
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Engenheiro Miguel Gemma ,SN	198,00	399,08	2,0156	1,0000
<input type="checkbox"/>	2 Avenida Engenheiro Miguel Gemma ,SN	657,83	528,91	0,8040	0,9937
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Presidente Castelo Branco ,SN	314,64	314,64	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Avelino de Faria de Souza Franco ,SN	225,97	470,31	2,0812	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Avenida Engenheiro Miguel Gemma ,SN	207,00	380,69	1,8391	1,0000
<input type="checkbox"/>	6 Avenida Engenheiro Miguel Gemma ,SN	180,00	1.440,00	8,0000	1,0300
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Avenida Francisco Ribeiro Nogueira ,SN	204,94	455,41	2,2222	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	198,00	399,08
2	657,83	528,91
3	314,64	314,64
4	225,97	470,31
5	207,00	380,69
6	180,00	1.440,00
7	204,94	455,41

GRÁFICO DE DISPERSÃO

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno **Local :** Avenida Presidente Castelo Branco 1501 Cesar de Souza MOJI DAS **Data :** 04/09/2020

Cliente : Avaliação Judicial

Área m² : 34.615,15

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 230,11

Desvio Padrão : 48,38

- 30% : 161,08

+ 30% : 299,14

Coefficiente de Variação : 21,0200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 404,03

Desvio Padrão : 62,44

- 30% : 282,82

+ 30% : 525,23

Coefficiente de Variação : 15,4500

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

1	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
		Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input checked="" type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 404,03

TESTADA: 0,0000

FRENTES MULTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 404,03000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 13.985.423,04

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 361,22

INTERVALO MÁXIMO : 446,84

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 371,17

INTERVALO MÁXIMO : 436,89

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 87,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Miguel Gemma

NÚMERO : SN

COMP.: Ref. AR0045

BAIRRO : Cocuera

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 31.620,00 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 316,20

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.956.400,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Lunare Imóveis

CONTATO : Ref. AR0045

TELEFONE : (11)-23125152

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	
		VALOR UNITÁRIO : 198,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 399,08
		VARIAÇÃO : 2,06
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 1

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 199,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Miguel Gemma

NÚMERO : SN

COMP.: Ref. AR0025

BAIRRO : Socorro

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :

- PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 19.153,87 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 191,54
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 14.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Concept Imóveis

CONTATO : Ref. AR0025

TELEFONE : (11)-47481111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,20	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 657,83
		HOMOGENEIZAÇÃO : 528,11
		VARIAÇÃO : 0,80
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,92

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 2

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 160,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Presidente Castelo Branco

NÚMERO : SN

COMP.: Cód. AR0096

BAIRRO : Cesar de Souza

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	18.449,60	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	184,50
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 6.450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Connexão Imóveis

CONTATO : Cód. AR0096

TELEFONE : (11)-940051211

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 314,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 314,44
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 3

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 84,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Avelino de Faria de Souza Franco

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : Vila Nova Aparecida

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

 ÁREA (Ar) m²: 19.913,74 TESTADA - (cf) m 100,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 199,14

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : em aclave acima de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 5.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : Imobiliária Nova São Paulo

CONTATO : local

TELEFONE : (11)-2198499

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,90	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,18	
		VALOR UNITÁRIO : 225,87
		HOMOGENEIZAÇÃO : 470,11
		VARIAÇÃO : 2,08
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 4

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 87,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Miguel Gemma

NÚMERO : SN

COMP.: Ref. 1731

BAIRRO : Cocuera

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	48.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	480,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$) : 11.040.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : D'Sakai Negócios Imobiliários

CONTATO : Ref. 1731

TELEFONE : (11)-23780303

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,84	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 207,80
		HOMOGENEIZAÇÃO : 380,99
		VARIAÇÃO : 1,88
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 5

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 20,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Engenheiro Miguel Gemma

NÚMERO : SN

COMP.: Cód. 3001

BAIRRO : Cocuera

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO
 REDE DE COLETA DE ESGOTO
 REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS
 REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA
 TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m ² :	22.000,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	220,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 4.400.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : M. Marques Corretor de Imóveis

CONTATO : Cód. 3001

TELEFONE : (11)-4799766

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	7,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 180,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 1.440,00
		VARIAÇÃO : 8,00
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 6

DATA DA PESQUISA : 04/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :

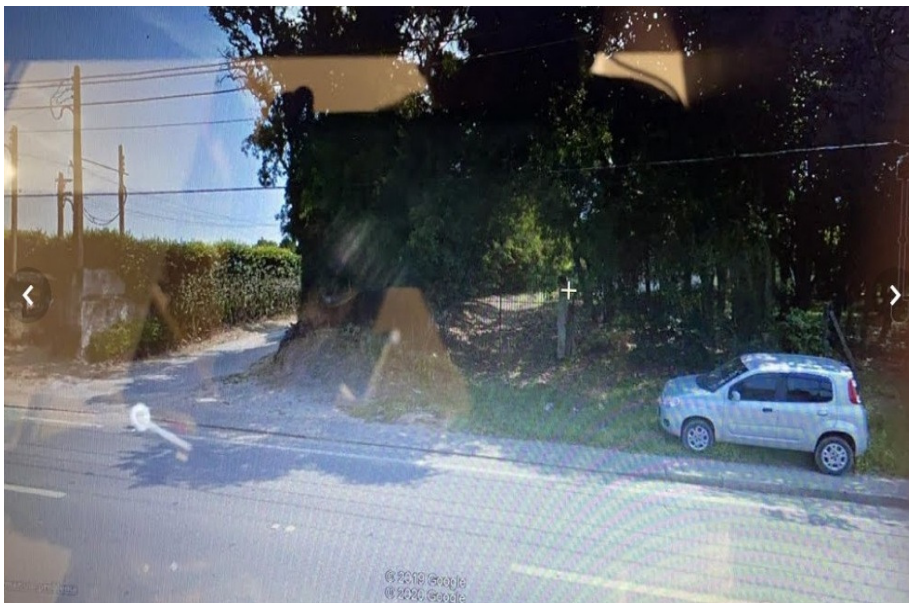


FOTO Nº 1

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO
DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 03/09/2020

SETOR : QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 72,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Francisco Ribeiro Nogueira

NÚMERO : SN

COMP.: Cód. AR0130

BAIRO : Cocuera

CIDADE : MOJI DAS CRUZES - SP

CEP :

UF : SP

DADOS DA REGIÃO
MELHORAMENTOS :
 PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²:	43.916,00	TESTADA - (cf) m	100,00	PROF. EQUIV. (Pe) :	439,16
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA :	plano				
CONSISTÊNCIA :	seco				

SEM CONSTRUÇÃO
FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 10.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

IMOBILIÁRIA : SPRE- Negócios imobiliários

CONTATO : Cód. AR0130

TELEFONE : (11)-47997600

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1,22	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 204,44
		HOMOGENEIZAÇÃO : 455,11
		VARIAÇÃO : 2,22
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,00

REGISTRO FOTOGRÁFICO**DADOS DA FICHA**

NÚMERO DA PESQUISA : MOJI DAS CRUZES - SP - 2020

NÚMERO ELEMENTO : 7

DATA DA PESQUISA : 03/09/2020

SETOR : QUADRA :

CHAVE GEOGRÁFICA :



FOTO Nº 1

IV.IV- MÉTODOLOGIA DE CÁLCULO E AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Atendendo as Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da fazenda Pública da Capital, e a NBR-14653-2 da ABNT, adotaremos o método de custo de produção, tendo como parâmetros para homogeneização do valor das benfeitorias, o estudo “Edificações Valores de Venda”, elaborada pela comissão de Peritos das DD. Varas da Fazenda Pública da Capital “CAJUFA”, utilizando como parâmetro o custo por m², os valores do custo unitário básico da construção civil no estado de São Paulo “CUB-SP” cedido pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de São Paulo “SINDUSCON-SP”, e custo pesquisado através da revista Construção da Editora PINI.

De acordo com as benfeitorias apuradas iremos calcular seus valores:

(1) Portaria

Benfeitoria categoria: **Escritório Padrão Simples (2.1.2)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:*

Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.”

Escritório Padrão Simples (2.1.2)

Área construída: 19,40 m²

Valor unitário: 1,266 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Escritório Padrão Simples = 1,266 de R8N

Área construída = 19,40 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 1,266 =$

$vu = R\$ 1.735,61/m^2$

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_1 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_1 = 19,40 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.735,61/\text{m}^2 \times 0,6147$$

$$\underline{\underline{Vb_1 = \text{R\$ } 20.697,46}}$$

(Vinte mil, seiscentos e noventa e sete reais e quarenta e seis centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(2) Showroom/ escritório

Benfeitoria categoria: **Escritório Padrão Médio (2.1.3)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:*

Pisos: cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.

Paredes: pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.

Revestimento de forros: pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.

Instalações elétricas: distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.

Escritório Padrão Médio (2.1.3)

Área construída: 297,16 m²

Valor unitário: 1,656 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,8020, com ap. 04 anos de idade (reforma), necessitando de reparos simples (E).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Escritório Padrão Médio = 1,656 de R8N

Área construída = 297,16 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 1,656 =$

$vu = R\$ 2.270,27/m^2$

Fator de obsolescência “fob” 0,8020 com ap. 04 anos de idade, necessitando de reparos simples (E).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_2 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_2 = 297,16 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.270,27/\text{m}^2 \times 0,8020$$

Vb₂ = R\$ 541.056,01

(Quinhentos e quarenta e um mil, cinquenta e seis reais e um centavo)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(3) Refeitório/vestiários

Benfeitoria categoria: **Escritório Padrão Simples (2.1.2)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, "*caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:*

Pisos: cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.

Paredes: pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.

Forros: pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.

Instalações elétricas: sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns."

Escritório Padrão Simples (2.1.2)

Área construída: 132,59 m²

Valor unitário: 1,266 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Escritório Padrão Simples = 1,266 de R8N

Área construída = 132,59 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 1,266 =$

$vu = R\$ 1.735,61/m^2$

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_3 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_3 = 132,59 \text{ m}^2 \times R\$ 1.735,61/m^2 \times 0,6147$$

Vb₃ = R\$ 141.457,54

(Cento e quarenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(4) Churrasqueira

Benfeitoria categoria: **Cobertura Padrão Médio (3.1.2)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se por cobertura de telhas de barro, fibrocimento, metálica ou material equivalente envolvendo vãos médios, apoiada sobre estrutura de madeira, metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, eventualmente estruturado, em geral com revestimentos diversos. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações*”

Cobertura Padrão Médio (3.1.2)

Área construída: 108,72 m²

Valor unitário: 1,266 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para cobertura Padrão Médio = 0,293 de R8N

Área construída = 108,72 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 0,293 =$

$vu = R\$ 401,68/m^2$

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde:

Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$Vb_4 = ab \times vu \times fob$

$Vb_4 = 108,72 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 401,68/\text{m}^2 \times 0,6147$

Vb₄ = R\$ 26.844,34

(Vinte e seis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(5) Galpão (estoque)

Benfeitoria categoria: **Galpão Padrão Superior (2.2.4)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se por cobertura metálica, de fibrocimento ou material equivalente de grandes vãos e pés-direitos elevados, apoiada sobre estrutura metálica ou de concreto pré-moldado; com ou sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, normalmente estruturado, podendo ter revestimentos diversos.*”

Galpão Padrão Superior (2.2.4)

Área construída: 3.277,16 m²

Valor unitário: 1,872 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,9438, com ap. 06 anos de idade em estado regular (C).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Galpão Padrão Superior = 1,872 de R8N

Área construída = 3.277,16 m²

Sendo o índice "SINDUSCON/SP" publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 1,872 =$

$vu = R\$ 2.566,39/m^2$

Fator de obsolescência "fob" 0,9438, com ap. 06 anos de idade em estado regular (C).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_5 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_5 = 3.277,16 \text{ m}^2 \times R\$ 2.566,39/m^2 \times 0,9438$$

Vb₅ = R\$ 7.937.802,20

(Sete milhões, novecentos e trinta e sete mil, oitocentos e dois reais e vinte centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(6) Galpão (oficina)

Benfeitoria categoria: **Galpão Padrão Simples (2.2.2)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se por pela utilização de poucos acabamentos, tais como:*

Pisos: concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica.

Paredes: pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros.

Instalações hidráulicas: simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos.

Instalações elétricas: econômicas.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.”

Galpão Padrão Simples (2.2.2)

Área construída: 305,57 m²

Valor unitário: 1,125 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Galpão Padrão Simples = 1,125 de R8N

Área construída = 305,57 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

vu = R\$ 1.370,94 /m² x 1,125 =

vu = R\$ 1.542,30/m²

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$V_b = ab \times v_u \times fob$$

Onde: V_b = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

v_u = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$V_{b_6} = ab \times v_u \times fob$$

$$V_{b_6} = 305,57 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.542,30/\text{m}^2 \times 0,6147$$

$$\mathbf{V_{b_6} = \text{R\$ } 289.696,19}$$

(Vinte e seis mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e trinta e quatro centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(7) Galpão (Produção)

Benfeitoria categoria: **Galpão Padrão Médio (2.2.3)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:*

Pisos: *concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.*

Paredes: *pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.*

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.”

Galpão Padrão Médio (2.2.3)

Área construída: 1.642,36 m²

Valor unitário: 1,659 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para Galpão Padrão Médio = 1,659 de R8N

Área construída = 1.642,36 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$vu = R\$ 1.370,94 /m^2 \times 1,659 =$

$vu = R\$ 2.724,67/m^2$

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$Vb = ab \times vu \times fob$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_7 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_7 = 1.642,36 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.724,67 / \text{m}^2 \times 0,6147$$

$$\mathbf{Vb_7 = \text{R\$ } 2.750.714,28}$$

(Dois milhões, setecentos e cinquenta mil, setecentos e quatorze reais e vinte e oito centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

(8) Cabine elétrica

Benfeitoria categoria: **Cobertura Padrão simples (3.1.1)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se por cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações*”

Cobertura Padrão Simples (3.1.1)

Área construída: 34,92 m²

Valor unitário: 0,142 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para cobertura Padrão Simples = 0,142 de R8N

Área construída = 34,92 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

vu = R\$ 1.370,94 /m² x 0,142 =

vu = R\$ 194,67/m²

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_8 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_8 = 34,92 \text{ m}^2 \times R\$ 194,67/\text{m}^2 \times 0,6147$$

$$\underline{Vb_8 = R\$ 4.178,65}$$

(Quatro mil, cento e setenta e oito reais e sessenta e cinco centavos)

*valor ref. set./2020- data do laudo.

(9) Abrigo de Gás

Benfeitoria categoria: **Cobertura Padrão simples (3.1.1)**

Conforme o Estudo de Valores de Edificações do IBAPE/SP, “*caracterizam-se por cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto. Podem utilizar como apoio, muros ou paredes de outras edificações*”

Cobertura Padrão Simples (3.1.1)

Área construída: 7,02 m²

Valor unitário: 0,142 de R8N

Fator de obsolescência: valor depreciativo “fob” 0,6147, com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Valor R8N da SINDUSCON para agosto de 2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

CÁLCULO:

Valor unitário para cobertura Padrão Simples = 0,142 de R8N

Área construída = 7,02 m²

Sendo o índice “SINDUSCON/SP” publicado para agosto/2020 é de R\$ 1.370,94 /m².

$$vu = R\$ 1.370,94 /\text{m}^2 \times 0,142 =$$

$$\underline{vu = R\$ 194,67/\text{m}^2}$$

Fator de obsolescência “fob” 0,6147 com ap. 15 anos de idade, necessitando de reparos simples e importantes (F).

Portanto:

$$Vb = ab \times vu \times fob$$

Onde: Vb = valor da benfeitoria

ab = área benfeitoria

vu = valor unitário

fob = fator de obsolescência

Logo teremos:

$$Vb_9 = ab \times vu \times fob$$

$$Vb_9 = 7,02 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 194,67/\text{m}^2 \times 0,6147$$

$$\mathbf{Vb_9 = \text{R\$ } 840,03}$$

(Oitocentos e quarenta reais e três centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

Sendo assim teremos o valor total das benfeitorias:

B₁	R\$ 20.697,46	
B₂	R\$ 541.056,01	
B₃	R\$ 141.457,54	
B₄	R\$ 26.844,34	
B₅	R\$ 7.937.802,20	
B₆	R\$ 289.696,19	
B₇	R\$ 2.750.714,28	
B₈	R\$ 4.178,65	
B₉	R\$ 840,03	
	R\$ 11.713.286,70	Total

Valor total das benfeitorias: R\$ 11.713.286,70

(Onze milhões, setecentos e treze mil, duzentos e oitenta e seis reais e setenta centavos)

**valor ref. set./2020- data do laudo.*

IV.V-VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando é a soma do valor do terreno e o valor das benfeitorias.

Sendo assim, o valor total do imóvel é:

$$V_I = V_T + V_B$$

$$V_I = R\$ 13.985.423,00 + R\$ 11.713.286,70$$

$$V_I = R\$ 25.698.709,70$$

Arredondando,

Valor total do imóvel: R\$ 25.699.000,00

(Vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e nove mil reais)

**valor para setembro de 2020- data do laudo.*

IV.V-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



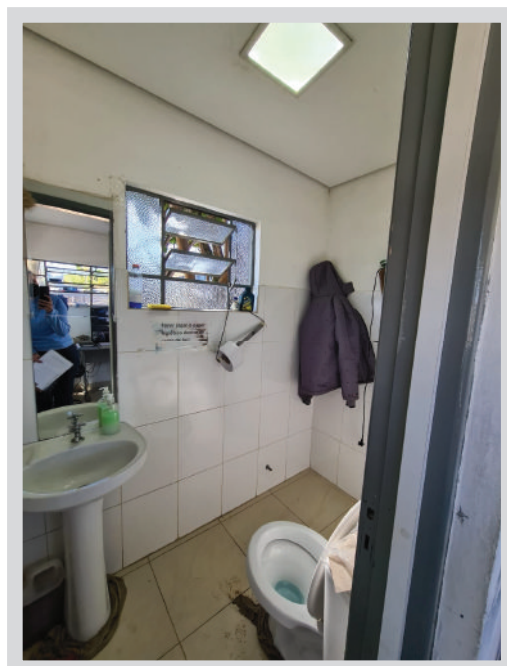
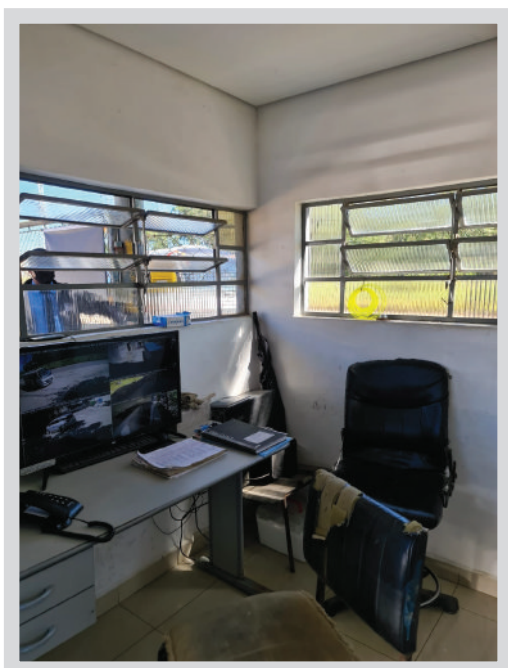
Imóvel avaliando: Avenida Presidente Castelo Branco nº 1501 esquina com a Rua Tobias Barreto, em Cesar de Souza no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo.



Vista dos fundos do imóvel a partir da Rua Tobias Barreto.



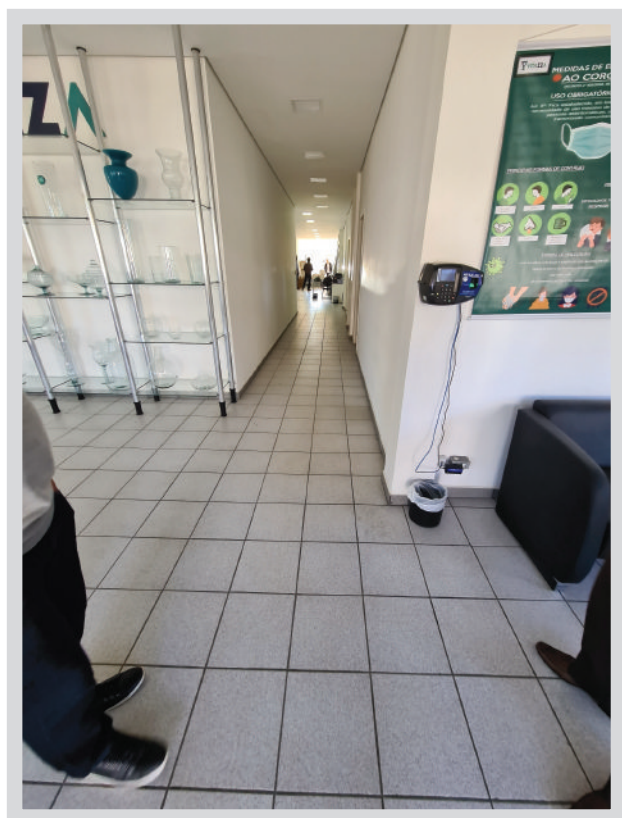
Área livre de terreno no imóvel objeto com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco.



Vista da portaria com sala e WC.



Vista externa do escritório/showroom.



Showroom.





Escritório.



Arquivo no escritório.



Copa no escritório.



Padrão dos sanitários no escritório.



Vista externa do refeitório.



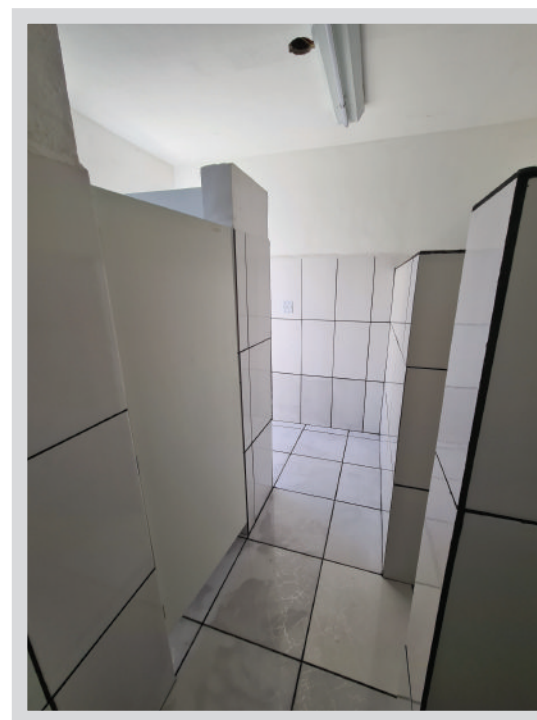
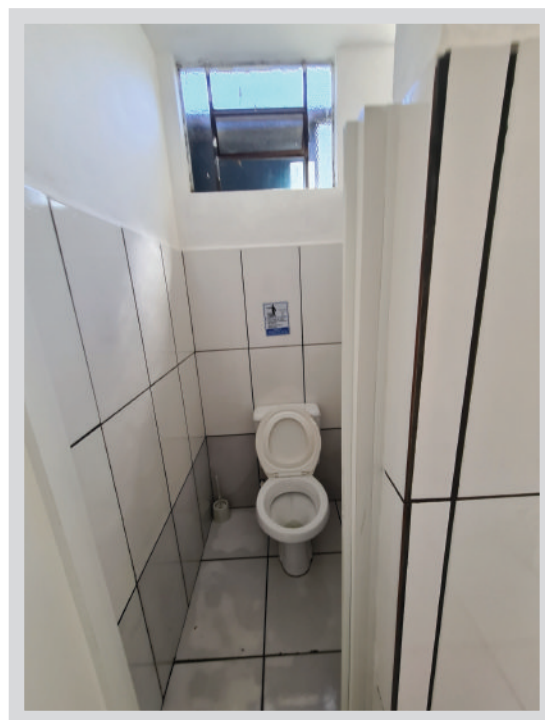
Vista interna do refeitório.



Vista da copa no refeitório.



Vistas do vestiário feminino contíguo ao refeitório.



Vistas do vestiário masculino contíguo ao refeitório.



Churrasqueira.



Vista externa da área da churrasqueira/ jardim.



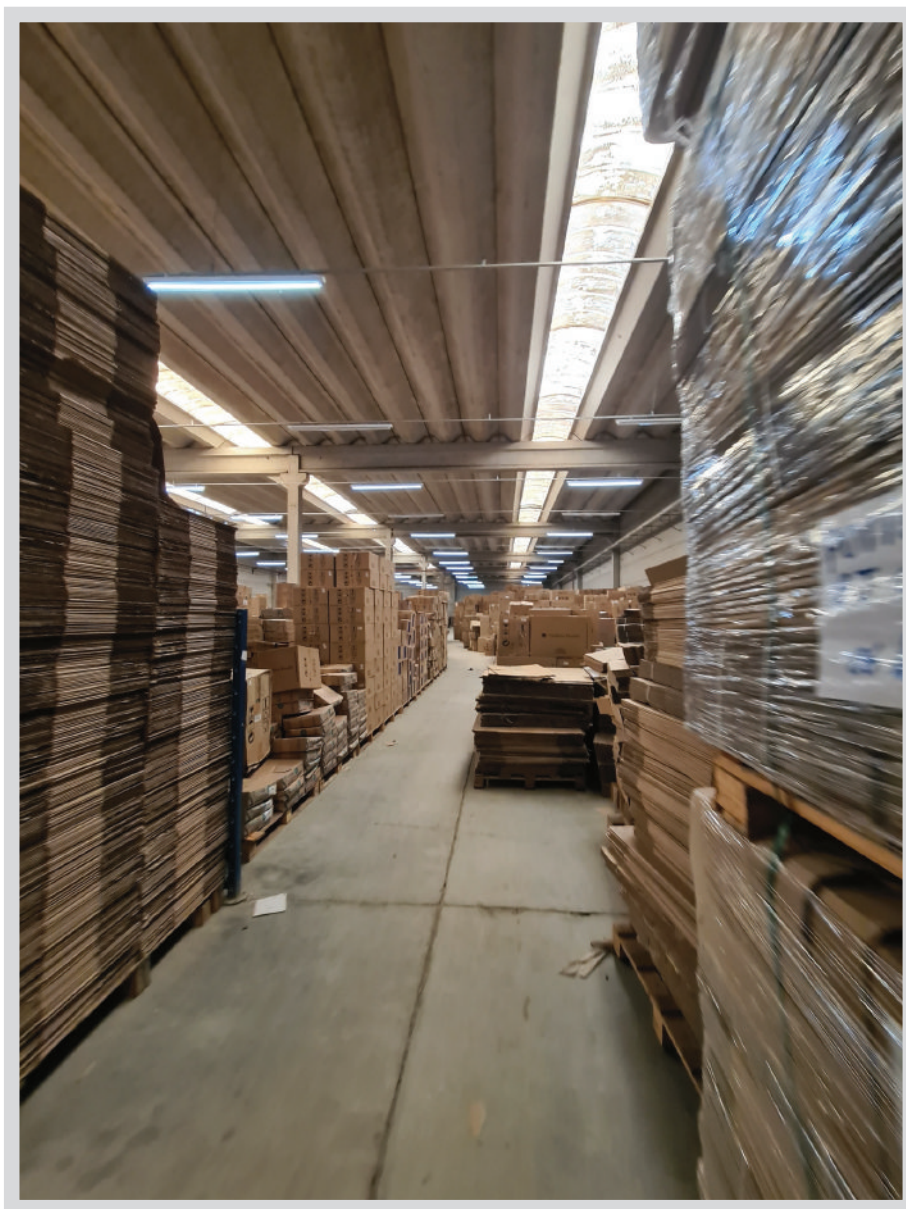
Jardim e área de estacionamento ao fundo.



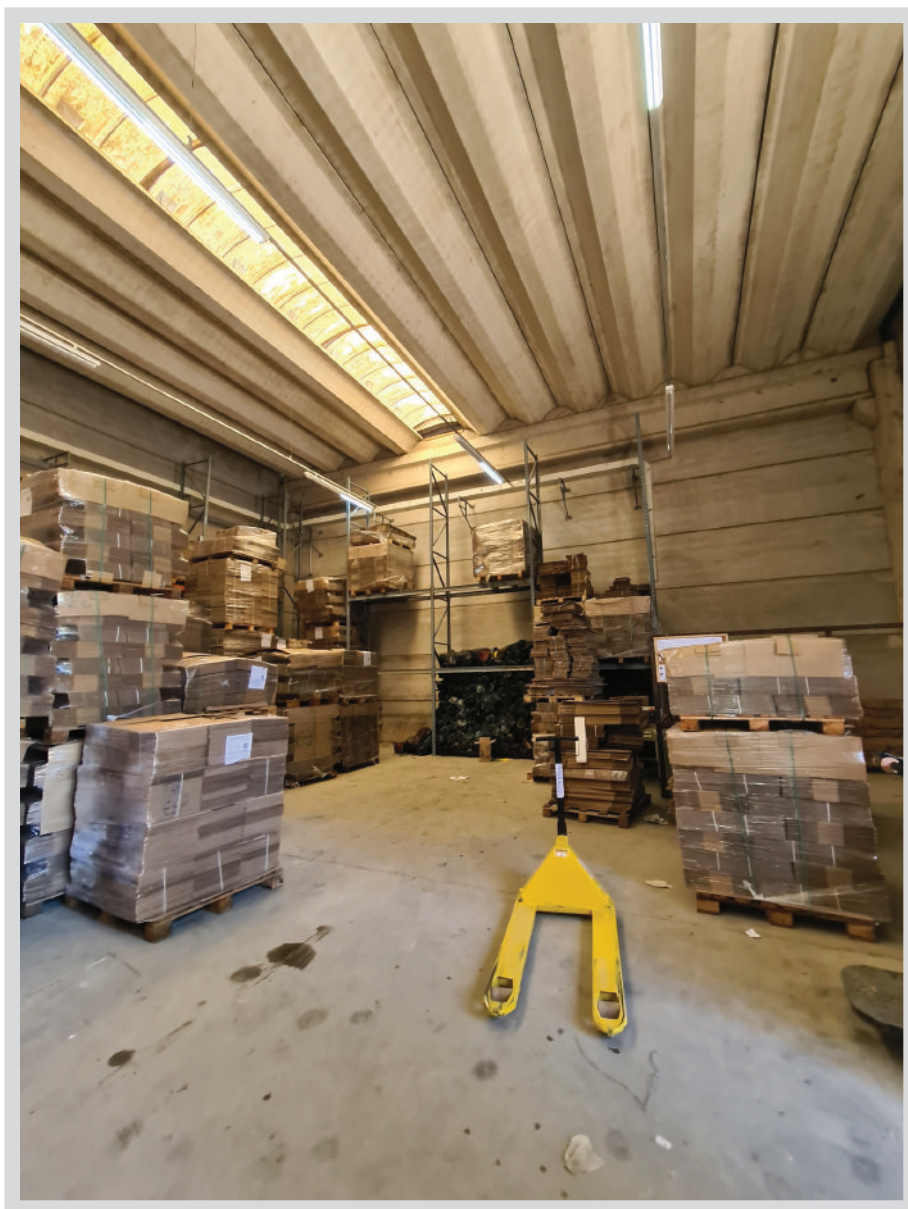
Vistas externas do Galpão (5) localizado o estoque.



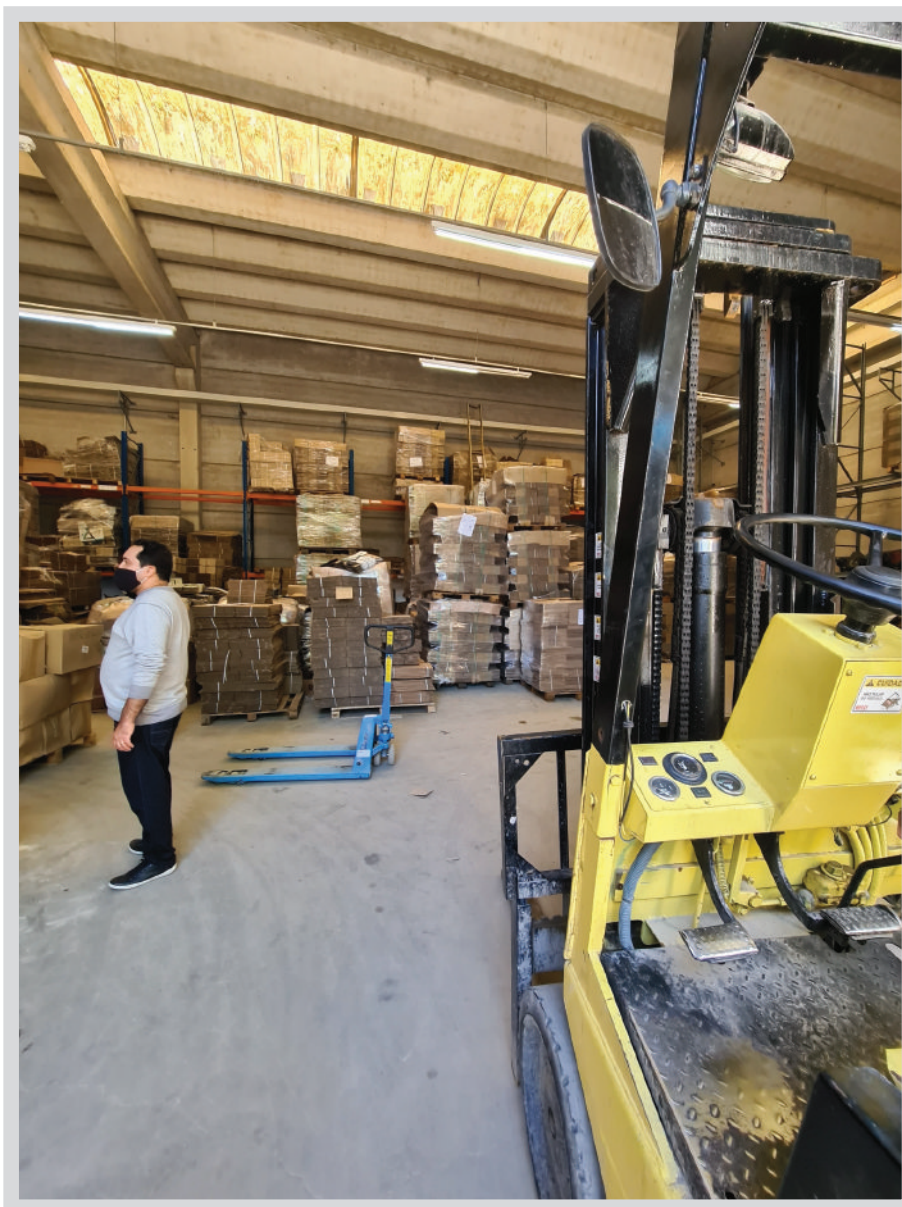
Vista interna do Galpão (estoque).



Vista interna do Galpão (estoque).



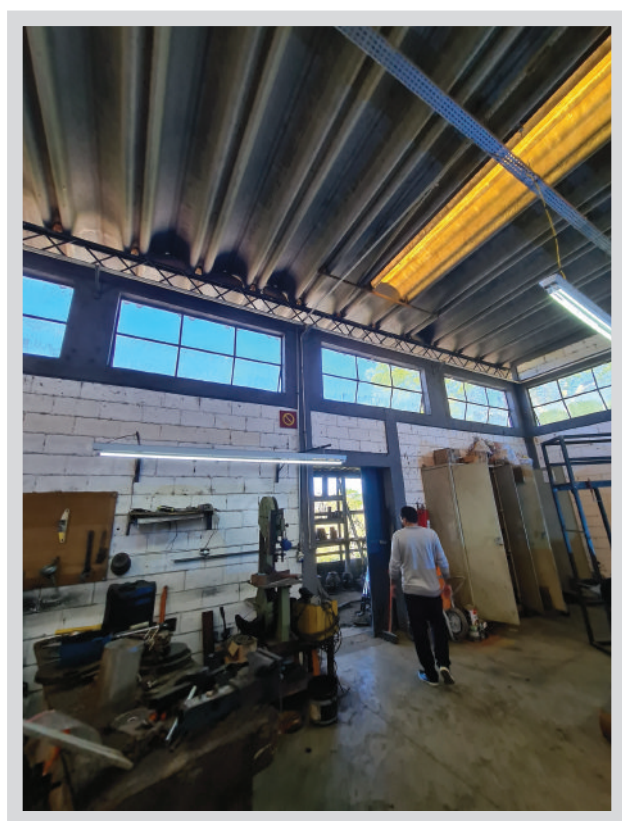
Vista interna do Galpão (estoque).



Vista interna do Galpão (estoque).



Vista externa do Galpão (estoque).



Vistas do Galpão (6) oficina.



Vista externa do Galpão (6) oficina.



Vista externa do galpão de produção (7).



Vista externa do galpão de produção (7).



Vista interna do galpão de produção.



Vista interna do galpão de produção.



Vista do sanitário no Galpão de produção.



Vista da cabine elétrica.



Vista do abrigo de gás.

**IV.I.VI- CÓPIA DA MATRÍCULA 39.967 DO 1º OFICIAL
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

MOGI DAS CRUZES - ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO

Bel. Dirceu de Arruda
Oficial

Certifica a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros e arquivos do registro a seu cargo, deles, consta a matricula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda

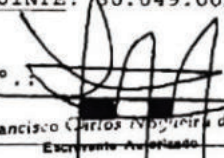
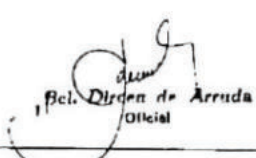
MATRICULA Nº 39.967 FICHA Nº 01 Mogi das Cruzes, 25 de Fevereiro de 1999

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, sem benfeitorias, com 34.615,15 metros quadrados, situada no perimetro urbano deste município e Comarca, assim descrita e caracterizada: como **A-G-R-I-A**, inicia-se no ponto A (m.c.) localizado na intersecção dos alinhamentos da Avenida Industrial e da Avenida nº 02, desse ponto segue pelo alinhamento da Avenida Industrial através de um rumo de 25° 15' 19" NW e uma extensão de 356,00 metros onde encontra o ponto G (m.c.), desse ponto deflete à direita e segue por um segmento de reta com um rumo de 64° 44' 41" NE e uma extensão de 100,00 metros onde encontra o ponto H (m.c.) desse ponto deflete à direita e segue através de um segmento de reta com um rumo de 25° 15' 19" SE e uma extensão de 336,35 metros onde encontra I (m.c.) localizado no alinhamento da Avenida Dois, confrontando nas últimas extensões, com área de propriedade da Mogi S/A. Melhoramentos e Organização de Grupos Industriais; desse ponto deflete à direita e segue pelo alinhamento da Avenida Dois, com um rumo de 53° 38' 03" SW e uma extensão de 101,91 metros onde encontra o ponto "A", que deu origem a presente descrição."

PROPRIETÁRIA: S/A. WHITE MARTINS, com sede na Rua Buenos Aires, 68 - 23°/36° andares, Rio de Janeiro, RJ., inscrita no CGC/MF sob nº 33.000.571/0001.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 91.276, de 11.11.1975, deste registro. (conforme escritura lavrada aos 12 de dezembro de 1.974, no Cartório do 8º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Livro 1297, fl.17vº)

CONTRIBUINTE: 30.049.002.00

ESC.AUT.º:  O OFICIAL: 
Francisco Carlos Nogueira de Sá Bel. Dirceu de Arruda
Escriturante Autorizado Oficial MLB

"Continua no verso"

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes /SP - CEP: 08780-120 - site: www.lrimogi.com.br - email: faleconosco@lrimogi.com.br
"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

11156-7-AA 518334

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7-518334-535006-0620

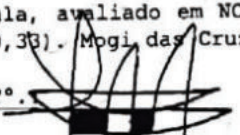
QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F949F.

MATRICULA Nº 39.957 FICHA Nº 01 VERSO

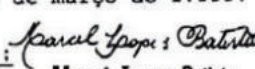

R.1 - CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL

Pelo Instrumento Particular passado no Rio de Janeiro, RJ., ao 1º dia do mês de fevereiro de 1.990, à vista do Laudo de Avaliação de 02.01.1990, devidamente registrado na Secretaria da Junta Comercial do Rio de Janeiro - JUCERJA sob nº 24571, em 06.03.1990, publicado no DO do Rio de Janeiro, em 16 de março de 1.990, arquivada e microfilmada no protocolo sob nº 85257, a proprietária S/A. **WHITE MARTINS**, já qualificada, **TRANSMITIU A TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS PARA INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL** à **WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A.**, com sede na Rua Mayrink Veiga, 9, 25º andar (Parte), Rio de Janeiro, RJ., inscrita no CGC/MF sob nº 35.820.448/0001-36, o IMÓVEL desta matrícula, avaliado em NCz\$ 88.916,72 (V.V. Corrigido - R\$ 824.040,33). Mogi das Cruzes, 25 de fevereiro de 1.999.

ESC.AUTº.  **Francisco Carlos Nojeira de Sá**
Escrvente Autorizado MLB

Av.2 - RETIFICAÇÃO (EX-OFFÍCIO)

À vista do Parágrafo 1º do Artigo nº 213, da Lei Federal nº 6015/73, e da Averbação nº 02 feita à margem da Transcrição nº 91.276, em 18.02.1999, procedemos à presente averbação para ficar constando que se encontra **construído** sobre o imóvel desta matrícula, **UM PRÉDIO S/Nº**, com a área edificada de 2.526,20 metros quadrados, com frente para a Avenida Presidente Castelo Branco, o qual deixou de ser mencionado na época da abertura da matrícula. Mogi das Cruzes, 09 de março de 1.999.

ESC.HABº.  **Marcel Lopes Batista**
(Escrvente) O OFICIAL: 
Bel. Dirceu de Arruda
Ofic. at MLB

"continua na ficha nº 02" ...



LIVRO Nº 2 - REGISTRO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

GERAL

DE MOGI DAS CRUZES

MATRÍCULA

FICHA

Nº 39.967

Nº 02

Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 2000

R.3 - PROMESSA DE VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 05 de maio de 1997, Livro nº 4379, fl.73, do 1º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ., a proprietária **WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A.**, já qualificada, **PROMETEU VENDER** à **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, com sede na Avenida Floresbal Chacon Martins, 300, nesta cidade, inscrita no CPNJ/MF sob nº 67.577.510/0001-05, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 200.000,00, pagável na forma e condições do título. **INTERVENIENTE ANUENTE: S/A WHITE MARTINS**, CNPJ/MF nº 33.000.571/0001-85, já qualificada. Constan do título: CND/INSS, série G, nº 751836, de 13.12.1996, e Certidão de Tributos e Contribuições Federais da Secretaria da Receita Federal nº E-0.560.526, de 12.11.1996, e foram apresentadas por ocasião deste registro: Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal com efeitos de negativa nº E 3.238.656, emitida em 16.12.1999, com validade até 16.06.2000, e Certidão positiva de débitos com efeito de negativa do INSS nº 04493/2000, de 14.01.2000, válida por 60 dias, microfilmadas e arquivadas no protocolo sob nº 90.647. (valor venal corrigido - R\$ 824.040,33). Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 2000.

ESC.AUTº.: *Paulo G. Batista*

Marcel Lopes Batista
(Escrivão)

MLB

R.4 - VENDA E COMPRA

Pela escritura lavrada aos 28 de dezembro de 1999, Livro nº 4485, fl.73, do 1º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, RJ., a proprietária **WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A.**, já qualificada, **VENDEU** à **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, já qualificada, o **IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$ 200.000,00, em decorrência do R.3 desta matrícula. Constan do título: que a vendedora deixou de apresentar as Certidões Negativas de Débitos do INSS, e de Tributos e Contribuições Federais da Secretaria da Receita Federal, por terem sido apresentadas por ocasião

"continua no verso"...

REGISTRO
IMÓVEIS

1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7-AA 518335



R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-120 - site: www.1rimogi.com.br - email: faleconosco@1rimogi.com.br
"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUALQUER ADULTERAÇÃO RASURA OU FIM NENHA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRICULA	FICHA
Nº 39.967	Nº 02 VERSO

da lavratura da escritura objeto do referido registro 3, e por ocasião deste registro foram apresentadas: Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal com efeitos de negativa nº E 3.238.656, emitida em 16.12.1999, com validade até 16.06.2000, e Certidão positiva de débitos com efeito de negativa do INSS nº 04493/2000, de 14.01.2000, válida por 60 dias, microfilmadas e arquivadas no protocolo sob nº 90.647. (valor venal corrigido - R\$ 824.040,33). Mogi das Cruzes, 23 de fevereiro de 2000.

Marcel Lopes Batista
(Escritor)

ESC. AUT.º : *Marcel L. Batista*

MLB

R.5 - PENHORA

Pelo mandado expedido aos 14 de novembro de 2002, pelo Juízo de Direito da Vara de Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, nos Autos - Proc. nº 1.449/01, de Ação de Execução Fiscal movida pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI DAS CRUZES**, com sede nesta cidade na Av. Narciso Yague Guimarães nº 277, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.523.270/0001-88, contra **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada, foi determinado o presente registro para ficar constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, com valor da causa de R\$ 30.975,92 (01/02), e valor da avaliação de R\$ 825.558,11, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIA: NILZA APARECIDA DE SIQUEIRA**, funcionária pública, RG nº 7.354.018, e CPF/MF nº 880.961.678/68. Mogi das Cruzes, 16 de dezembro de 2002.

ESC. AUT.º :

Francisco Carlos Nogueira de Sá
Escritor Autorizado

MLB

"continua na ficha nº03"



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES**
Bel. Dirceu de Arruda

MATRÍCULA Nº39.967 FICHA Nº03 Mogi das Cruzes, 08 de julho de 2009

Av.6 - ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA

Procede-se à presente averbação, a vista do Cadastro Municipal de Logradouros, e nos termos da alínea "c", inciso I, do artigo nº 213, da Lei Federal nº 6.015/73, com redação dada pela Lei Federal nº 10.931/2004, para ficar constado que a ~~AVENIDA INDUSTRIAL~~, passou a denominar-se **AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO**, conforme Decreto nº 5.208/76. Mogi das Cruzes, 08 de julho de 2009.

ESC. AUT.º: *[Assinatura]* Benjamin Galdino da Silva
Escrivão Autorizado BGS

Av.7 - CADASTRO MUNICIPAL

Pela escritura de 18 de maio de 2009, Livro nº 46, Folha nº 167, ratificada pela escritura de 22 de junho de 2009, Livro nº 43, Filga nº 133, ambas do Cartório do Primeiro Ofício de Notas do Município e Comarca de Paraopeba, MG, à vista da notificação recibo de Imposto/2009, verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado na prefeitura municipal desta Cidade, sob o código de **CONTRIBUINTE Nº 30.049.002.000.8**. Mogi das Cruzes, 08 de julho de 2009.

ESC. AUT.º: *[Assinatura]* Benjamin Galdino da Silva
Escrivão Autorizado BGS

Av.8 - NUMERAÇÃO DE PRÉDIO

Pelas escrituras e à vista notificação recibo de imposto/2009, mencionados na Av.7 desta matrícula, microfilmados e arquivados sob protocolo nº 148.808, verifica-se que o **PRÉDIO S/Nº** mencionado na Av.2, desta matrícula, **RECEBEU O Nº 1.501**, da **AVENIDA PRESIDENTE CASTELO BRANCO**, Mogi das Cruzes, 08 de julho de 2009.

ESC. AUT.º: *[Assinatura]* Benjamin Galdino da Silva
Escrivão Autorizado BGS

continua no verso

Col. Souza Filho 1571 - R. Monte Líbano - Mogi das Cruzes - SP - CEP: 08730-120

Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. Lei nº 93.240 que regula a Lei nº 7.433/76

11156-7-AA 518336

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos - Comarca de Mogi das Cruzes - SP

QUEM NAO REGISTRA NAO E DONO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por TAMARA DE CASTRO SANTANA LEITE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 10/09/2020 às 16:37, sob o número WMCZ20701546891. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 4000676-44.2012.8.26.0361 e código 32F949F.

MATRÍCULA
Nº39.967

FICHA
Nº03

VERSO

R.9 - **VENDA E COMPRA**

Pela escritura mencionada na Av.7 desta matrícula, a proprietária **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificada, **VENDEU** a **ADEMIR PINTO DE FARIA**, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CIRG nº 6.777.147-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 605.894.509/91, residente e domiciliado na Rua Francisco Lamas, nº 55, Torre I, Apto nº 902, Socorro, nesta Cidade, **O IMÓVEL** desta matrícula, pelo valor de R\$900.000,00, pagável na forma e condições do título (valor venal de R\$967.303,17). Consta do título, a Certidão Conjunta com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida da União, emitida em 05/05/2009, válida até 19/05/2009, sob código de controle ES9E.5008.561D.A6D7, e a Certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos Relativos à Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, emitida em 30/04/2009, válida até 27/10/2009, sob nº 048522009-21037010. Mogi das Cruzes, 08 de julho de 2009.

ESC.AUTº:

Denjamim Galdino da Silva
Escritor Autorizado

BGS



R.10 - **HIPOTECA CEDULAR**

CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Nº 40/00514-3; EMITENTE: MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, com sede nesta Cidade, na Avenida Presidente Castelo Branco nº 1.501, Jardim São Pedro, inscrito no CNPJ/MF nº 67.577.510/0001-05; **AVALISTA E HIPOTECANTE GARANTE: ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado; **CREADOR: BANCO DO BRASIL S/A**, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência empresarial Guarulhos, SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.000.000/3202-69; **DATA E PRACA DE EMISSÃO: 03 de dezembro de 2009**, Guarulhos, SP; **VALOR DO CRÉDITO DEFERIDO: R\$ 2.400.000,00**, pagável na forma e condições constantes do título; **JUROS: devidos à taxa de 0,506% ao mês**, equivalente a uma taxa anual de 6,25% a título de "spread", acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, pagável na forma e condições do título; **DATA E PRACA DE PAGAMENTO: 15 de dezembro de 2012**, em Guarulhos, SP; **GRAVANDO: EM HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS**, o imóvel desta matrícula, RA. nº 5.811, Livro 3, nesta data. Pagável na forma e condições constantes do título. Mogi das Cruzes, 14 de dezembro de 2009.

continua na ficha 04

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº39.967 FICHA Nº04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda

Mogi das Cruzes, 14 de dezembro de 2009

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista* **Marcel Lopes Batista**
Escrivente Autorizado **BGS**

Av.11 - CASAMENTO

Pela escritura lavrada aos 22 de julho de 2011, Livro nº 760, pgs.361/371, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, instruída pela cópia autenticada da certidão de casamento extraída expedida em 04 de setembro de 2010, conforme matrícula 115527 01 55 2010 2 00103 200 0041275-13, do Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas da Sede deste município e Comarca, verifica-se que em 04 de setembro de 2010, foi realizado o casamento do proprietário **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado, pelo regime da **SEPARAÇÃO TOTAL DE BENS**, na vigência da lei nº 6515/77, previsto nos artigos nºs 1687 e 1688 do Código Civil Vigente, com **RENATA DE CÁSSIA DE ARAÚJO**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 41.033.898-9-SSP/SP, e inscrita no CPF/MF sob nº 357.286.668/50, passando a contraente a assinar o nome de **RENATA CÁSSIA ARAÚJO PINTO DE FARIA**, conforme pacto antenupcial registrado sob nº5.961, Livro 3-RA, deste Registro de Imóveis. Mogi das Cruzes, 10 de agosto de 2011.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista* **Marcel Lopes Batista**
Escrivente Autorizado **MLB**

R.12 - HIPOTECA DE 2º GRAU E ESPECIAL HIPOTECA

Pela escritura lavrada aos 22 de julho de 2011, Livro nº 760, pgs.361/371, do 2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos deste Município e Comarca, comparecem o credor do **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, por sua agência de César de Souza, nesta cidade, e a devedora/financiada **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 67.577.510/0001-05, com sede nesta cidade, na Avenida Presidente Castelo Branco, 1501, César de Souza, e o **INTERVENIENTE GARANTE: ADEMIR PINTO DE FARIA**, casado com Renata Cássia Araújo Pinto de Faria, já qualificados, de comum acordo e nos termos das cláusulas contratuais, formularam um contrato para abertura de crédito - BB Giro Empresa Flex nº 313.802.216, até o limite de crédito de "continua no verso"

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes/SP - CEP: 08780-120 - site: www.Irimogi.com.br - email: faleconosco@Irimogi.com.br

"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUÁLQUER ADIÇÃO TERÁ AO RASURA DA EMENDA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO

É REGISTRO DE IMÓVEIS

1º Oficial de Registro de Imóveis e Avarias

Comarca de Mogi das Cruzes - SP

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

11156-7-AA 518337

MATRÍCULA Nº39.967 FICHA Nº04
 VERSO

R\$ 2.650.000,00, destinado a empréstimo de capital de giro ou ad
 financiamento para aquisição de bens e serviços realizada pela financiada
 junto aos seus fornecedores, nas condições, termos e cláusulas transcritas
 nos Instrumentos formulados na forma da lei, e consequentemente em
 garantia do principal da dívida, e das demais obrigações decorrentes das
 cláusulas contratuais, o **INTERVENIENTE GARANTE**, casado com **Renata
 Cássia Araújo Pinto de Faria**, já qualificados, dá **EM SEGUNDO GRAU E
 ESPECIAL HIPOTECA** ao credor **BANCO DO BRASIL S/A**, já qualificado, o
IMÓVEL desta matrícula. Valor total do Imóvel - R\$ 5.750.000,00. Mogi das
 Cruzes, 10 de agosto de 2011.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista* **Marcel Lopes Batista**
 Escrevente Autorizado

MLB

Av.13 - PENHORA

Pela certidão de objeto e pé, servindo como Mandado, expedida em
 23 de maio de 2013, pelo Juízo de Direito da 1ª Cível desta Comarca, nos
 Autos - Proc. nº 1000519-88.2013.8.26.0361 de Ação de Execução de Título
 Extrajudicial - Contratos Bancários, movida pelo **BANCO DO BRASIL S/A**,
 com sede na Cardeal Arcoverde, 52, 4º andar, Centro, São Caetano do Sul,
 SP, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/4274-97 contra **MOGIFRIGOR
 INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA e ADEMIR PINTO DE FARIA**, já
 qualificados, foi determinada a presente averbação para ficar constando que
 o **IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de **ADEMIR PINTO DE FARIA**,
 já qualificado, com valor da causa de R\$ 1.117.023,98, foi **PENHORADO**
 nos aludidos autos, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR
 PINTO DE FARIA**, já qualificado. Mogi das Cruzes, 10 de setembro de
 2014.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista* **Marcel Lopes Batista**
 P.198320 de 29/08/2014 Escrevente Autorizado

SFSA



"continua na ficha nº05"

<p>LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL</p> <p>MATRÍCULA Nº39.967 FICHA Nº05</p>	<p>1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES</p> <p>Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.156-7</p> <p>Mogi das Cruzes, 30 de junho de 2015.</p>
---	--

Av.14 - PENHORA (ONLINE)

Pela certidão emitida online protocolo PH000091794 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo) em 01 de junho de 2015, pelo Juízo de Direito da 1ª Cível desta Comarca, nos Autos do Processo de Execução Cível, nº ordem 0020568-07.2012, em que consta como exeqüente **BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ nº 17.184.037/0001-70, e como executados **ADEMIR PINTO DE FARIA** e **MOGIFRIGOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, já qualificados, foi determinada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 103.671,39, comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado. Mogi das Cruzes, 30 de junho de 2015.

Benjamim Galdino da Silva
Escrevente Autorizado

ESC. AUT.º: [Assinatura]

Prenotação nº 206513 de 01/06/2015 - Reentrado em 26/06/2015

SGJ

R.15 - LOCAÇÃO (CLÁUSULA DE VIGÊNCIA E DIREITO DE PREFERÊNCIA)

Pelo requerimento formulado nesta cidade, aos 05 de outubro de 2017, acompanhado do instrumento particular de contrato de locação datado de 01/04/2017 e aditamento de 13/12/2017, todos devidamente assinados, o proprietário, **ADEMIR PINTO DE FARIA**, brasileiro, empresário, portador da CIRG nº 6.777.147-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 605.894.509/91, casado sob o regime da separação total de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial devidamente registrada sob nº 5.961, Livro 03, Registro Auxiliar, deste Registro Imobiliário, com **RENATA CASSIA ARAUJO PINTO DE FARIA**, brasileira, do lar, portadora da CIRG nº 41.033.898-9-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº 357.286.668/50, residente e domiciliado na Rua Francisco Lamas nº 55, Torre 1, apartamento 902, Bairro do Socorro, nesta cidade, **LOCOU** à **FELIPE ROGATIS NUNEZ**, brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador do CPF/MF nº 365.148.928-09, residente e domiciliado na Rua Coronel Cardoso de Siqueira nº 3.232, Quadra 15, Lote 19/20, Bairro da Vila Oliveira, nesta cidade, o **IMÓVEL** objeto desta matrícula, pelo prazo de 10 anos, a começar em 01 de maio de 2017 e a terminar em 30 de abril de

"continua no verso"

R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes, SP - CEP: 08780-120 - site: www.1rimogi.com.br - email: fileconosco@1rimogi.com.br

"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUAL QUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7 - AA 518338

MATRÍCULA
Nº39.967

FICHA
Nº05
VERSO

2027, com valor mensal de R\$30.000,00, o qual deverá ser pago juntamente com os demais encargos locatícios, impreterivelmente no dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencimento, a partir de 01/04/2019, por meio de depósito e/ou transferência em conta bancária, junto à administradora do imóvel Joel Novaes Negócios Imobiliários, representada por Joel Perelra de Novais, CRECI 47.334, sito à Rua Coronel Santos Cardoso nº 449, Centro, Mogi das Cruzes-SP, ou através de boleto bancário enviado pela administradora, no caso do dia 10 (dez) não ser útil, o vencimento fica prorrogado para o primeiro dia útil subsequente, o comprovante de depósito ou transferência mensal do aluguel na conta indicada pelo Locador, servirá como recibo de quitação, com as demais cláusulas e condições constantes do título. Consta do contrato de locação a cláusula de direito de preferência do locatário, e a cláusula de que em caso de alienação a obrigatoriedade do adquirente em manter a vigência desta locação. O direito de preferência não será aplicável nos casos de transferência do imóvel previstos no artigo 32 da Lei 8.245/91. O ato único de registro das cláusulas citadas é promovido de acordo com o entendimento previsto no acórdão DJ 0018645-08.2012.8.26.0114 - Apelação Cível, da Comarca de Campinas, 3º ORI Campinas. Mogi das Cruzes, 27 de março de 2018.

ESC.AUTº: 
P.250261 - Prenotado em 19/03/2018

Jrgd Roberto de Araujo
Escritor Autorizado

JRA



R.16 - **ARROLAMENTO**

Pela requisição nº 18.00.01.74.35 com Certificado Digital nº B1352AE733C3676D40AF16DFE4346527789908F75, que serve de ofício, emitido digitalmente e expedido em 14 de março de 2018, pela Secretaria da Receita Federal, processo nº **13864.720296/2014-74**, e nos termos dos arts. 64 e 64-A da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, e no parágrafo 5º, do Artigo 64, da Lei nº 9.532, de 10/12/1997, procede-se a este registro, para constar que o **IMÓVEL** desta matrícula, de propriedade de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, casado com **Renata Cássia Araújo Pinto de Faria**, já qualificados, foi **ARROLADO**, nos referidos autos. Mogi das Cruzes, 18 de outubro de 2018.

ESC.AUTº: 
P.264692 - Prenotado em 09/10/2018

Marcel Lopes Batista
Escritor Autorizado

MLB

"continua na ficha nº06"

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº39.967 FICHA Nº06

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES
Bel. Dirceu de Arruda - CNS nº 11.158-7
Mogi das Cruzes, 29 de outubro de 2018.

Av.16 - INDISPONIBILIDADE

Pelo ofício nº507/2018-BEG, servindo como mandado, expedido aos 18 de outubro de 2018, pela Justiça Federal de Primeira Instância, 33ª Seção Judiciária, 2ª Vara de Mogi das Cruzes, nos Autos - Proc. nº 5002386-94.2018.4.03.6133 - Cautelar Fiscal, acompanhada pela Decisão datada de 20 de setembro de 2018, onde comparece como requerente PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL DE MOGI DA CRUZES, e requerido ADEMIR PINTO DE FARIA, e outro, pelo qual foi determinada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula de propriedade do requerido **ADEMIR PINTO DE FARIA**. Mogi das Cruzes, 29 de outubro de 2018.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P.264906 (prenotado em 18/10/2018)

Marcel Lopes Batista
Escrivente Autorizado

SFSA

Av.18 - RESTAURAÇÃO DE ORDEM NUMÉRICA DE ATOS

Procedo a presente averbação para ficar restaurar a ordem numérica dos atos registrários, ficando consignado que a Av.16 desta ficha de matrícula na realidade se refere a Av.17. Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2018.

ESC.AUTº: *Marcel Lopes Batista*
P.264.968 - (Prenotado em 23/10/2018)

Marcel Lopes Batista
Escrivente Autorizado

BNM

Av.19 - PENHORA (ONLINE)

Pela certidão emitida online, protocolo PH000236543 (documento eletrônico produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do C.P.C. e Provimento CG.6/2009, da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo), em 22 de outubro de 2018, pela 16º Ofício Cível Central de São Paulo, SP, nos Autos de Execução Civil - Proc. nº de ordem 1072747682013, em que consta como exequente **KLOECKNER METALS BRASIL S/A**, CNPJ nº 08.879.248/0001-86, e como executado **MOGIFRIGOR INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, CNPJ/MF 67.577.510/0001-05 e **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado foi determinada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL**

"continua no verso"

R. Cel. Souza Franco,1571 - Pq. Monte Libano - Mogi das Cruzes /SP - CEP: 08780-120 - site : www.1rimogi.com.br - email: faleconosco@1rimogi.com.br
"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUAQUER ADULTERAÇÃO RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7 - AA 518339

MATRICULA Nº39.967	FICHA Nº06 VERSO
-----------------------	------------------------

desta matrícula, de propriedade de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado, foi **PENHORADO** nos aludidos autos, para a garantia do pagamento da dívida de R\$ 420.529,85 (incluído outros imóveis - 3), comparecendo como **FIEL DEPOSITÁRIO: ADEMIR PINTO DE FARIA**, já qualificado. Mogi das Cruzes, 23 de novembro de 2018.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
P. 264.968 - (Prenotado em 23/10/2018)

Marcel Lopes Batista
Escrivente Autorizado


BNM

Av.20 - **INDISPONIBILIDADE DE BENS**
Em 12 de agosto de 2020 - (Prenotação nº 279.226 de 05/08/2020).

À vista do Comunicado datado de 30 de julho de 2020 (Ofício nº 202007.3012.01252113-1A-480), emitido pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, extraído da **Central de Indisponibilidade da ARISP** (referente ao processo nº 10008958520155020373), conforme solicitado pelo TST - Tribunal Superior do Trabalho - TRT 2ª Região da Secretaria do Juízo Auxiliar em Execução de São Paulo, SP, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, CPF nº 605.894.508-91.

Selo Digital nº 111567331DS000113379XE201.

ESC. AUT.º: *Marcel Lopes Batista*
Marcel Lopes Batista




Continua na próxima folha

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO

* Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Mogi das Cruzes - SP

11156-7-AA 518340

11156-7-535006-0625



REPÚBLICA REPUBLICANA
MUNICÍPIO DE MOGI DAS CRUZES

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MOGI DAS CRUZES - SP
CERTIDÃO DE PROPRIEDADE
 Protocolo Nº 343.416

CERTIFICA MAIS, que a presente reprodução da matrícula nº 39967 está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19, da Lei nº 6.015/73. NADA MAIS HAVENDO a certificar além dos atos já expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência à alienações, ônus reais e ações reipersecutórias. O referido é verdade e da fé.

MOGI DAS CRUZES, 27/08/2020, às 12:19.

Vagner Lopes
Vagner Lopes

Selo Digital nº [1115673C3TD000120017XD20Z]


EMOLUMENTOS.....	R\$ 32,97	
AO ESTADO.....	R\$ 9,37	
SEFAZ.....	R\$ 6,41	Guia nº <u>166</u>
REG.CIVIL.....	R\$ 1,74	
TRIB. JUST.....	R\$ 2,26	
ISS.....	R\$ 0,99	
MIN.PUBLICO.....	R\$ 1,58	
TOTAL.....	R\$ 55,32	

ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS, CONFORME DISPÕE O ARTIGO 1, IV DO DEC. LEI N 93.240 QUE REGULA A LEI N 7433.

"QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO"

E REGISTRO
IMÓVEIS

1º de Arquivo
2º de Arquivo
3º de Arquivo
4º de Arquivo
5º de Arquivo
6º de Arquivo
7º de Arquivo
8º de Arquivo
9º de Arquivo
10º de Arquivo



R. Cel. Souza Franco, 1571 - Pq. Monte Líbano - Mogi das Cruzes /SP - CEP: 08780-120 - site : www.1rimogi.com.br - email: faleconosco@1rimogi.com.br

"Esta certidão é válida por 30 dias, conforme dispõe o artigo 1º, IV do Dec. lei nº93.240 que regula a Lei nº 7.433"

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

VI-CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, os valores dos imóveis objetos da presente Avaliação, nos termos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da Ação promovida por **BANCO DO BRASIL S. A.** em face de **ADEMIR PINTO DE FARIA**, **PROCESSO DIGITAL n° 4000676-44.2012.8.26.0361** em curso na **4ª VARA CÍVEL DE MOGI DAS CRUZES**, é de:

1) Imóvel localizado no Taboão, *111.704,33 m² constante da Matrícula 19.664 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

R\$ 2.170.900,00

(Dois milhões, cento e setenta mil e novecentos reais)

**valor ref. a data do laudo, setembro de 2020.*

2) Imóvel localizado à Avenida Presidente Castelo Branco n° 1501, imóvel industrial, constante da Matrícula 39.967 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes:

R\$ 25.699.000,00

(Vinte e cinco milhões, seiscentos e noventa e nove mil reais).

**valor ref. a agosto de 2020- data do laudo.*

VII-ENCERRAMENTO

A perita signatária dá por encerrado o presente Laudo Avaliatório referente aos dois imóveis constantes do Termo de Penhora de fls. 390 dos autos, que possui 149 (*cento e quarenta e nove*) folhas digitadas, sendo todas as folhas assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, setembro de 2020.

Tamara de Castro S. Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU: A 79.429-5