



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Local do Imóvel:

Rua Capitão Arthur dos Santos, s.nº.

Matrícula nº 49.044 – 1º CRI

Vila Bressan – Araras – SP

Lat.: -22°21'23"S Long.: -47°22'38"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Solicitante:

1ª Vara Cível da Comarca de Araras
Autos nº 1003257-14.2014.8.26.0038

Recuperação Judicial

Empresa de Transportes

Sopro Divino Ltda.

CNPJ Nº 44.207.223/0001-08

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



VLG0220213600650001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA (V_v):**

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na **Rua Capitão Arthur dos Santos**, objeto da Matrícula Imobiliária nº 49.044 do 1º CRI de Araras, Bairro Vila Bressan, município de Araras, Estado de São Paulo, com área de terreno de 1.927,00 m² (um mil novecentos e vinte e sete metros quadrados), é de:

Terreno = R\$ 1.021.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda (V_v) = R\$ 1.021.000,00 (um milhão e vinte e um mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de fevereiro de 2021.</u>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 661,94 e R\$ 787,88. Aplicando-se na média geral os fatores de oferta, referente à elasticidade das negociações, e área (considerando a área do imóvel avaliado em função da área das ofertas comparativas) chegou-se ao valor de R\$ 530,00 (quinhentos e trinta reais) para metro quadrado de terreno como o mais indicado para o mercado imobiliário.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para imóvel situado na **Rua Capitão Arthur dos Santos, objeto da Matrícula Imobiliária nº 49.044 do 1º CRI de Araras, Bairro Vila Bressan, município de Araras, Estado de São Paulo, com área de terreno de 1.927,00 m² (um mil novecentos e vinte e sete metros quadrados)**, atendendo solicitação da **1ª Vara Cível da Comarca de Araras** nos Autos de Recuperação Judicial nº **1003257-14.2014.8.26.0038**, referente à **Empresa de Transportes Sopro Divino Ltda., CNPJ Nº 44.207.223/0001-08**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram fornecidas pelo administrador judicial, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Araras, bairro Vila Bressan, na quadra formada pela Rua Capitão Arthur, Rua Vereador Eolo de Camargo Preto, as quais o imóvel avaliado faz frente, Rua Vinte e Um de Setembro e Rua Santos Dumont. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°21'23"S e -47°22'38"O.



2.2. Uso do imóvel:

Em vistoria ao local, constatamos que o imóvel avaliado trata-se de um terreno sem benfeitorias. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se ocupado por carretas.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 49.044 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras (ANEXO 01)**, sendo que a área tabular de terreno perfaz o total **1.927,00 m² (um mil novecentos e vinte e sete metros quadrados)**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **1.927,00 m² (um mil novecentos e vinte e sete metros quadrados)**, com a seguinte descrição tabular:

IMÓVEL: Um terreno, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Jardim São Domingos, com a área total de 1.927,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações seguintes:- começa em um ponto localizado na confluência da Rua Capitão Arthur dos Santos com uma rua particular sem denominação e segue no alinhamento desta na distância de dezenove metros e setenta centímetros (19,70); daí, deflete à esquerda e segue confrontando com Empresa de Transportes Sopro Divino S/A., na distância de sessenta e quatro metros e vinte centímetros (64,20); daí, à esquerda em ângulo reto, na distância de vinte e sete metros (27,00), até o alinhamento da Rua Machado de Assis, confrontando até aqui com a Empresa de Transportes Sopro Divino S/A.; daí à esquerda, em ângulo reto na distância de setenta e três metros e meio (73,50), até o alinhamento da Rua Capitão Arthur dos Santos, confrontando com José Bressan; daí à esquerda, pelo alinhamento dessa rua na distância de onze metros e meio (11,50), até o ponto de partida.-

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia plana em relação à Rua Capitão Arthur dos Santos

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada. A região possui característica mista (residencial e comercial), com áreas comerciais se desenvolvendo nas principais vias do entorno.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 3.903 de 06/10/2010 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Araras)**, o imóvel avaliado situa-se em **Zona Mista Geral - ZMG**, região destinada a abrigar usos comerciais e residenciais.

2.5. Benfeitorias e Construções:

Não constam benfeitorias ou construções no imóvel avaliado.

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

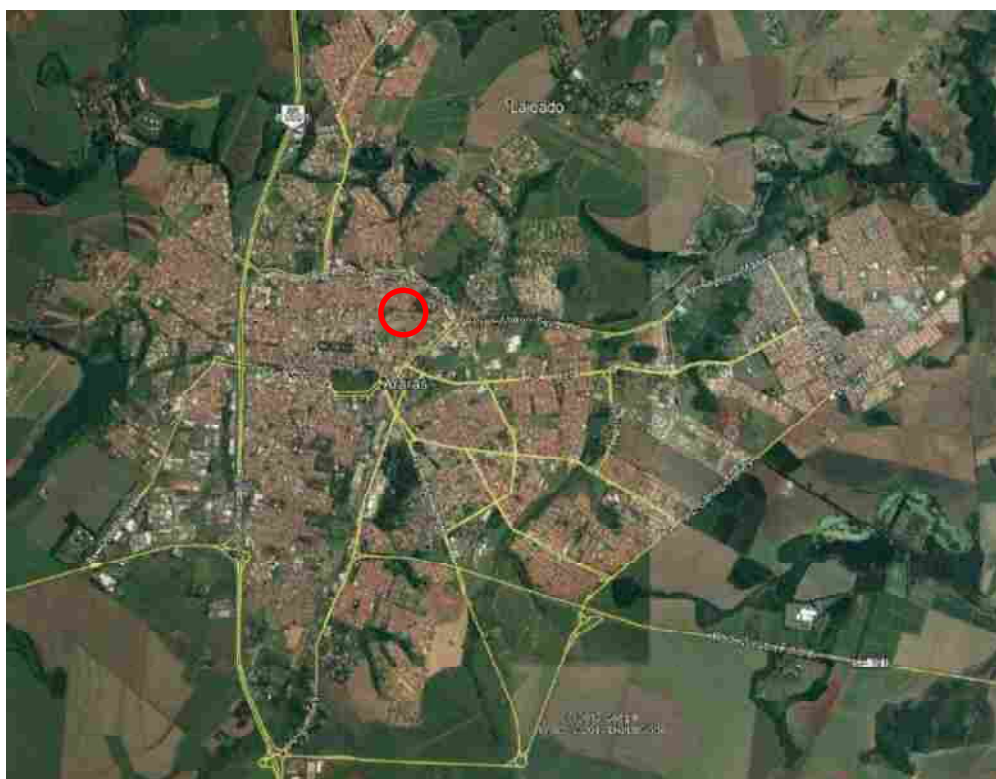


2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno sem benfeitorias e dadas as suas características, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio seria para empreendimentos residenciais ou comerciais de grande porte.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **22/02/2021**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado. Assim sendo, segue relatório fotográfico:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado em relação ao município de Araras.



Fotografia 02 – Aspecto das divisas reais do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 49.044.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Vereador Eolo de Camargo Preto.



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Capitão Arthur dos Santos.



Fotografia 05 – Aspecto interno do imóvel avaliado (detalhe em vermelho, ao fundo).



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, foram observados e analisados os seguintes itens:

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel.

Nossa pesquisa se focou na região urbana de Araras, mais especificamente a região Central e adjacências, onde se situa o imóvel. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.
- b) **FATOR ÁREA:** considerou a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1,4}$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{1,8}$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

Fatores do imóvel Avaliado:

Oferta: 1,00

Localização: 1.927,00 m²

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:

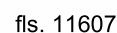


fls. 11605

VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Terrenos

**ELEMENTO COMPARATIVO 01****Endereço / Localização:****Centro – Ref. 9157****Área M²****Valor:****732,40 m²****R\$ 500.000,00****Fonte de Informação:****Realiz Imóveis****Tel. (19) 3543.6566****Fatores:****Oferta: 0,90****Área: 0,79****ELEMENTO COMPARATIVO 02****Endereço / Localização:****Centro – Ref. 1277****Área M²****Valor:****230,00 m²****R\$ 180.000,00****Fonte de Informação:****Andréa Negócios Imobiliários****Tel. (19) 99749-9306****Fatores:****Oferta: 0,90****Área: 0,69**



**ELEMENTO COMPARATIVO 05****Endereço / Localização:****Centro – Ref. 1905****Área M²****Valor:****572,00 m²****R\$ 400.000,00****Fonte de Informação:****Tradição Imóveis****Tel. (19) 3542-0001****Fatores:****Oferta: 0,90****Localização: 0,77****ELEMENTO COMPARATIVO 06****Endereço / Localização:****Centro – Ref. 4525****Área M²****Valor:****495,00 m²****R\$ 390.000,00****Fonte de Informação:****Tradição Imóveis****Tel. (19) 3542-0001****Fatores:****Oferta: 0,90****Localização: 0,76**



Relatório de Avaliação (Software Avalurb 5.1)

Valieng Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: SOPRO DIVINO 2021 2

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA CAPITÃO ARTHUR DOS SANTOS

Nº: s.nº

Complemento:

Bairro: VILA BRESSAN

Cidade: ARARAS

Estado: Sergipe

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R\$/m2)
1	500.000,00	723,40	691,18	0,90	0,88	547,41
2	180.000,00	230,00	782,61	0,90	0,76	535,30
3	280.000,00	423,00	661,94	0,90	0,82	488,51
4	320.000,00	453,00	706,40	0,90	0,83	527,68
5	400.000,00	572,00	699,30	0,90	0,85	534,97
6	390.000,00	495,00	787,88	0,90	0,84	595,64

F1: Oferta

F2: Área

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	488,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	595,64
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.229,51
Amplitude total (R\$/m2):	107,13
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	26,78
Média aritmética (R\$/m2):	538,25
Mediana (R\$/m2):	535,13
Desvio médio (R\$/m2):	22,182284
Desvio padrão (R\$/m2):	34,590009
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.196,468743

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,4380

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6590

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 6,43

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 517,41$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 538,25$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 559,10$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 3,87$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 3,87$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 457,51$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 538,25$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 618,99$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 1.927,00$$

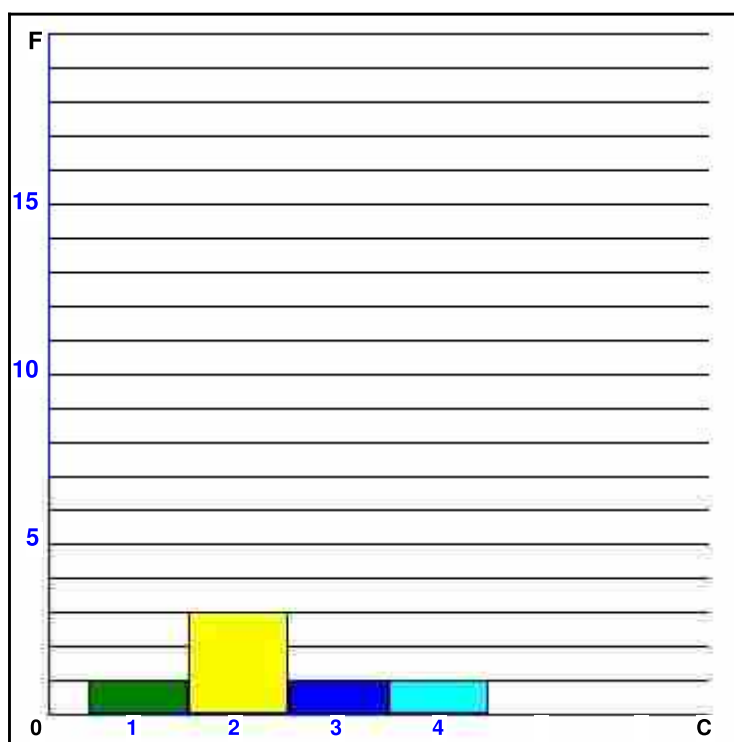
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 530,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 1.021.310,00$$

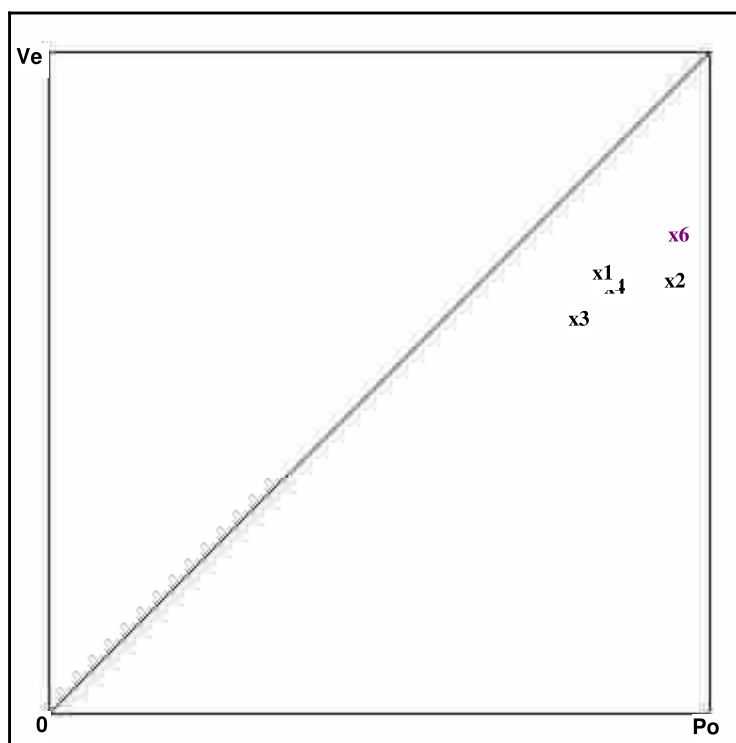
um milhão, vinte e um mil, trezentos e dez reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

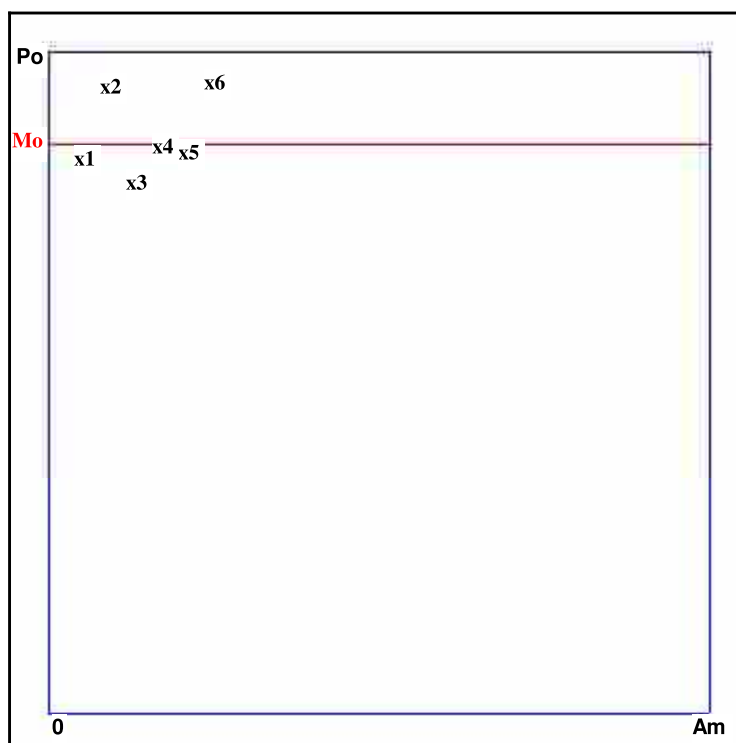
VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.021.000,00 (um milhão e vinte e um mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	488,51	515,29	1
2	515,29	542,07	3
3	542,07	568,85	1
4	568,85	595,64	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	691,18	547,41	0,79
2 -	782,61	535,30	0,68
3 -	661,94	488,51	0,74
4 -	706,40	527,68	0,75
5 -	699,30	534,97	0,77
6 -	787,88	595,64	0,76

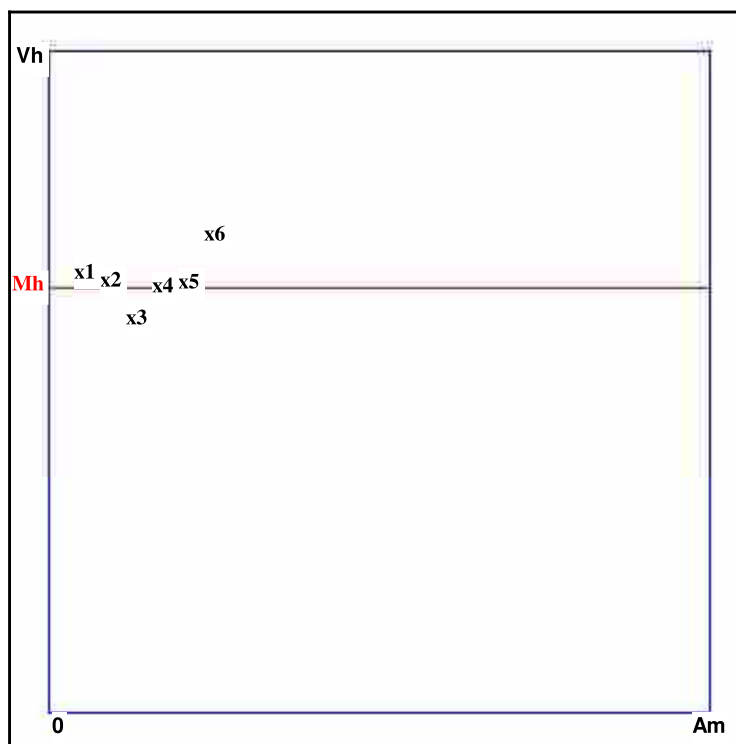
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 721,55

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	691,18	30,371	4,21
2 -	782,61	61,057	8,46
3 -	661,94	59,613	8,26
4 -	706,40	15,150	2,10
5 -	699,30	22,251	3,08
6 -	787,88	66,327	9,19

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 538,25

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	547,41	9,163	1,70
2 -	535,30	2,948	0,55
3 -	488,51	49,742	9,24
4 -	527,68	10,570	1,96
5 -	534,97	3,287	0,61
6 -	595,64	57,384	10,66

Data: / / _____



4.2. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 22 (vinte e duas) páginas digitadas somente no anverso, 05 (cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

Informa ainda que se encontra no site do Tribunal de Justiça de São Paulo (Portal de Auxiliares da Justiça), todos os documentos referentes às exigências previstas no que se refere à habilitação dos signatários deste trabalho, estando à disposição das partes, respectivos advogados e demais interessados.

São Paulo, 28 de fevereiro de 2021.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 280272302201486922

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
28027230201486922

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: VALIENG CONSULTORIA LTDA. EPP

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade: São Paulo

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua ATÍLIO PIFFER

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade: São Paulo

Data de Início: 26/11/2020

Previsão de Término: 25/11/2022

Tipo de Vínculo: Diretor

Identificação do Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Quantidade

50000,00000

Unidade

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

de

de

2020

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.445.175-37

VALIENG CONSULTORIA LTDA. EPP - CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

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

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

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

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessarlink@creasp.org.br ou faleconosco@creasp.org.br



Valor ART R\$88,78

Registrada em: 26/11/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230201486922

Versão do Sistema

Impresso em: 27/11/2020 17:56:30





fls. 11622

ANEXO 01
Matrícula Imobiliária nº 49.044
1º Cartório de Registro de Imóveis
Araras – SP

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.

Rua Atilio Piffer, nº 271 Conjunto 53 - Bairro Casa Verde - São Paulo - SP - CEP 02516-000 - Tel.: (11) 3853-1251

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO FERREIRA CASTELLANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/04/2021 às 09:32, sob o número WAPAS21700326945. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003257-14.2014.8.26.0038 e código A2992A8.

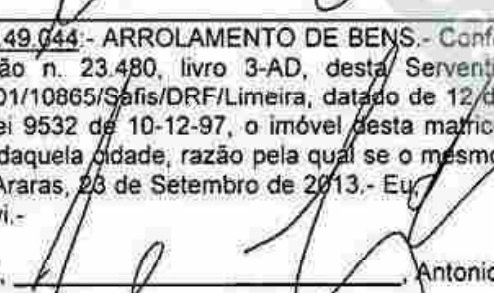
MATRÍCULA Nº 49044	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS ARARAS - SP
FOLHAS Nº 144	Araras, 23 de Setembro de 2013	

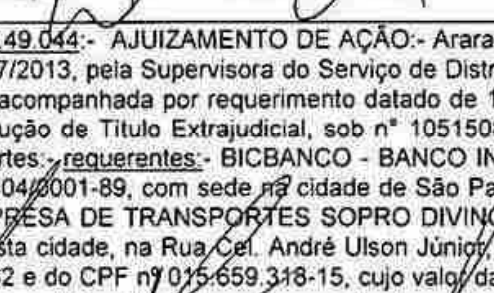
IMÓVEL: Um terreno, situado nesta cidade, comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, no Jardim São Domingos, com a área total de 1.927,00 metros quadrados, com as divisas e confrontações seguintes:- começa em um ponto localizado na confluência da Rua Capitão Arthur dos Santos com uma rua particular sem denominação e segue no alinhamento desta na distancia de dezenove metros e setenta centímetros (19,70); daí, deflete à esquerda e segue confrontando com Empresa de Transportes Sopro Divino S/A., na distancia de sessenta e quatro metros e vinte centímetros (64,20); daí, à esquerda em angulo reto, na distancia de vinte e sete metros (27,00), até o alinhamento da Rua Machado de Assis, confrontando até aqui com a Empresa de Transportes Sopro Divino S/A.; daí à esquerda, em angulo reto na distancia de setenta e tres metros e meio (73,50), até o alinhamento da Rua Capitão Arthur dos Santos, confrontando com José Bressan; daí à esquerda, pelo alinhamento dessa rua na distancia de onze metros e meio (11,50), até o ponto de partida.-

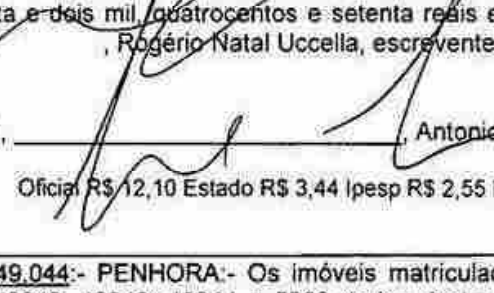
PROPRIETÁRIA:- EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 44.207.223/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Cel. André Ulson Júnior, nº 350.-

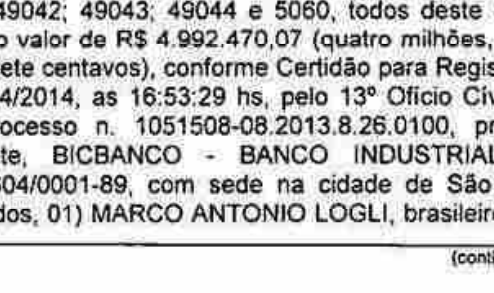
Registro Anterior:- Transcrição n. 23.480, fls. 06, livro 3-AD de transcrição das transmissões de imóveis, desta Serventia, em data de 05/01/1970.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.01-M.49.044:- ARROLAMENTO DE BENS:- Conforme consta da averbação número 01, feita à margem da transcrição n. 23.480, livro 3-AD, desta Serventia, em data de 30/07/2001, em virtude do Ofício n. 0168/2001/10865/Safis/DRF/Limeira, datado de 12 de julho de 2001, nos termos do parágrafo 5º, n. I, do art. 64 da Lei 9532 de 10-12-97, o imóvel desta matrícula, foi objeto de arrolamento pela Delegacia da Receita Federal daquela cidade, razão pela qual se o mesmo for alienado ou onerado, o fato será comunicado aquele órgão.- Araras, 23 de Setembro de 2013.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Av.02-M.49.044:- AJUIZAMENTO DE AÇÃO:- Araras, 23 de Setembro de 2013.- Conforme certidão expedida em 29/07/2013, pela Supervisora do Serviço de Distribuição Cível, Foro Central Cível, Comarca de São Paulo, Capital, acompanhada por requerimento datado de 16/09/2013, em data de 26/07/2013, foi distribuída a Ação de Execução de Título Extrajudicial, sob nº 1051508-08.2013.8.26.01000, à 13ª Vara Cível do Foro Central, entre partes:- **requerentes:-** BICBANCO - BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrita no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1048, e, **requeridos:-** 01) EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 44.207.223/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Cel. André Ulson Júnior, nº 350; e, 02) MARCO ANTONIO LOGLI, RG/SSP/SP nº 3.769.732 e do CPF nº 015.659.318-15, cujo valor da causa é de R\$4.992.470,07 (quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais e sete centavos).- Prenotação nº 75156, em 18/09/2013.- Eu, , Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, , Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 12,10 Estado R\$ 3,44 Ipeesp R\$ 2,55 Reg.Civil R\$ 0,64 Trib.Juiz. R\$ 0,64 Total R\$ 19,37

R.03-M.49.044:- PENHORA:- Os imóveis matriculados sob ns. 11482; 11647; 18996; 2468; 25866; 48721; 49041; 49042; 49043; 49044 e 5060, todos deste Serviço, foram penhorados para garantir a execução de dívida no valor de R\$ 4.992.470,07 (quatro milhões, novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e setenta reais e sete centavos), conforme Certidão para Registro de Penhora Online, protocolo PH000058748, expedida em 14/04/2014, as 16:53:29 hs, pelo 13º Ofício Cível, São Paulo, Capital, dos autos da Ação de Execução Cível, processo n. 1051508-08.2013.8.26.0100, prenotada sob nº 77970, em 14/04/2014, tendo como exequente, BICBANCO - BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ sob nº 07.450.604/0001-89, com sede na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Paulista, nº 1048, e como executados, 01) MARCO ANTONIO LOGLI, brasileiro, RG/SSP/SP nº 3.769.732 e do CPF nº 015.659.318-15;

(continua no verso)

MATRÍCULA nº 49.044, FICHA Nº 001-VERSO

e, 02) EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 44.207.223/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Cel. André Ulson Júnior, nº 350.- Ficaram cientes da penhora os executados, sendo os mesmos nomeados fiéis depositários.- Araras, 30 de Abril de 2014.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.

O Oficial, Antonio Roberto de Souza Valle.-

Oficial R\$ 244,68 Estado R\$ 69,54 Ipesp R\$ 51,51 Reg.Civil R\$ 12,88 Trib.Juiz R\$ 12,88 Total R\$ 391,49

R.04-M.49.044:- PENHORA- Araras, 21 de março de 2016.- Em virtude do Mandado de Registro de Penhora expedido em 18/02/2016, nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0009550-76.1998.8.26.0038, movida pela FAZENDA NACIONAL em face de: 01) EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 44.207.223/0001-08; e, 02) MARCO ANTONIO LOGLI, RG/SSP/SP nº 3.769.732, CPF nº 015.659.318-15, do Juízo de Direito do Setor das Execuções Fiscais desta comarca, acompanhado pelo Termo de Nomeação de Bens à Penhora, lavrado em 20/10/2005, prenotados sob nº 89003, em 17/03/2016, o imóvel desta matrícula, avaliado em 30/04/1999 por R\$279.415,00 (duzentos e setenta e nove mil, quatrocentos e quinze reais), juntamente com o imóvel matriculado sob n. 49043, foram PENHORADOS para garantir a execução de dívida no valor de R\$ 1.322.618,43 (um milhão, trezentos e vinte e dois mil, seiscentos e dezotto reais e quarenta e três centavos) atualizado até junho/2013, nos autos supra.- Eu, Rogério Natal Uccella, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Av.05-M.49.044:- Em virtude do Ofício expedido em data 07 de novembro 2016, pela 1ª Vara Cível local, processo nº 1003257-14.2014.8.26.0038, prenotado sob nº 93334, em 09/11/2016, é feita a presente averbação para constar que, por sentença proferida em 31/10/2016, foi deferido o plano de RECUPERAÇÃO JUDICIAL da EMPRESA DE TRANSPORTES SOPRO DIVINO S/A, inscrita no CNPJ sob nº 44.207.223/0001-08, com sede nesta cidade, na Rua Coronel André Ulson Júnior, nº 350, Centro.- Araras, 18 de novembro de 2016.- Eu, Natal Martins Mijan, escrevente que digitei e subscrevi.-

O Oficial, Antônio Roberto de Souza Valle.-

Rogério Natal Uccella
Substituto