



VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Local do Imóvel:**

Rua Durval Biasi, s/nº
Matrícula nº 6.535 – 1º CRI (Área Maior)
Distrito Industrial Antonio Zanaga
Americana – SP

Lat.: -22°41'26"S Long.: -47°18'25"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Solicitante:

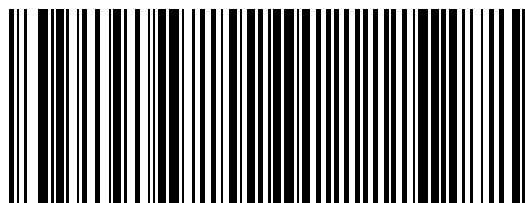
1ª Vara Cível da Comarca de Americana
Autos nº 1008090-93.2018.8.26.0019

Falência

Titan Comercial e Industrial Têxtil Ltda.
CNPJ Nº 06.317.057/0001-03

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:

VLG032018134747890001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para o imóvel situado na Rua Durval Biasi, s/nº, objeto da Matrícula Imobiliária nº 6.535 do 1º CRI de Americana (área maior), Bairro Antonio Zanaga, município de Americana, Estado de São Paulo, conforme solicitação da 1ª Vara Cível da Comarca de Americana nos Autos de Falência nº 1008090-93.2018.8.26.0019, referente à empresa Titan Comercial e Industrial Têxtil Ltda., CNPJ Nº 06.317.057/0001-03, com área de terreno de 28.254,00 m² (vinte e oito mil, duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados), é de:

Terreno = R\$ 5.368.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 0,00
Valor de Venda (V_v) = R\$ 5.368.000,00 (cinco milhões trezentos e sessenta e oito mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de fevereiro de 2020.</u> Ressaltamos que o valor foi apurado no mercado em condições normais de oferta e procura, considerando ainda que não recaem sobre o imóvel ônus adicionais referentes a penhoras, pendências judiciais, litígios ou passivos ambientais.

A pesquisa de áreas de terreno 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 quadrados giravam em torno de R\$ 186,00 e R\$ 250,00. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e de localização, chegou-se ao valor médio de R\$ 190,00 (cento e noventa reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.



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 Durval Biasi, s/nº, objeto da Matrícula Imobiliária nº 6.535 do 1º CRI de Americana (área maior), Bairro Antonio Zanaga, município de Americana, Estado de São Paulo, conforme solicitação da 1ª Vara Cível da Comarca de Americana nos Autos de Falência nº 1008090-93.2018.8.26.0019, referente á empresa Titan Comercial e Industrial Têxtil Ltda., CNPJ Nº 06.317.057/0001-03, com área de terreno de 28.254,00 m² (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados).**

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 referente ao imóvel (incluindo sua exata localização) foi fornecida pelo proprietário, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Portanto, o presente trabalho **NÃO** levou em conta as seguintes restrições ou situações que poderiam influir no valor final do imóvel, a saber:

- Penhoras ou equivalentes;
- Passivos ambientais;
- Outras restrições diversas.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante 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 Americana, Distrito Industrial Antonio Zanaga, no alinhamento viário da Rua Durval Biasi, a qual o imóvel avaliado faz frente. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°41'26"S e -47°18'25"O.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme informações do contratante e de acordo com vistoria no local, o imóvel avaliado trata-se de uma área de terreno sem benfeitorias. No momento de nossa vistoria, o imóvel encontrava-se desocupado.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é parte maior da área desmembrada da **Matrícula Imobiliária nº 6.535 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Americana (ANEXO 01)**, correspondente à Gleba R2E, sendo que a área de terreno objeto da avaliação perfaz o total **28.254,00 m² (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados)**, conforme descrição constante do termo aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, conforme a seguir reproduzida:

Trata-se a garantia de IMÓVEL situado nesta comarca de Americana, na Rodovia Anhanguera, km 129, bairro de Salto Grande, de área para condomínio industrial desmembrado de área maior de 182.954 metros quadrados, da matrícula originária 6.535 do CRI de Americana, tratando-se da GLEBA R2E, com 85 metros de frente para a Rua; bem ainda, 85,01 metros quadrados para os fundos; e, 331 metros lineares nas laterais, encerrando área de 28.254 metros quadrados.

Consta ainda que o imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura Municipal de Americana para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU sob nº **36.0600.0080.0000 (ANEXO 02)**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **28.254,00 m² (vinte e oito mil duzentos e cinquenta e quatro metros quadrados)**, sendo **85,00 metros de frente para a Rua Durval Biasi, 85,01 metros de fundos confrontando com o leito do Rio Piracicaba e 331,00 metros em ambos os lados. Conforme informação do representante da empresa, consta contrato de compra e venda do terreno correspondente à área avaliada.**

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia em nível com o alinhamento viário da Rua Durval Biasi e possui declive leve ao longo dos 331,00 metros da frente aos fundos do imóvel. **Vale ressaltar que uma faixa de servidão de linha de alta tensão que onera o imóvel em 2.550,00 m² de área de terreno, com 30,00 metros de largura por 85,00 metros de comprimento.**



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, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica predominantemente industrial e de logística, haja vista localizar-se em loteamento concebido exclusivamente para essa finalidade. Dois diferenciais são importantes para valorizar o imóvel com a finalidade industrial ou de logística: a localização próxima à Rodovia Anhanguera e a confrontação com o Rio Piracicaba, que para finalidade industrial possibilita a captação de água observadas as restrições ambientais.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:

De acordo com a Lei Municipal nº 5.997, DE 22 de Dezembro de 2016 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Americana), o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Atividade Econômica – ZAE-2**, zona compartilhada pelo uso industrial de categorias 1, 2 e 3, comércio, serviços e institucionais, com lotes de área mínima de 750,00m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e exigências, admissibilidades e tolerâncias estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Físico Urbanístico do Município de Americana.

2.5. Benfeitorias e Construções:

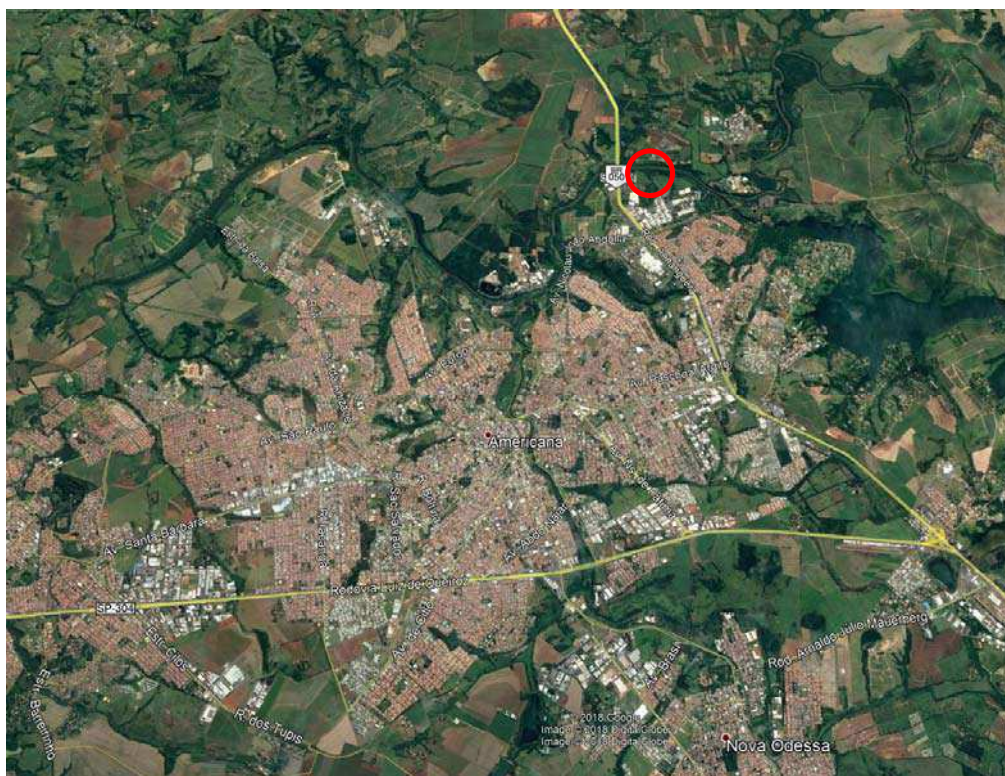
Não constam benfeitorias ou construções no imóvel avaliado.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de terreno sem benfeitorias e dadas as características do entorno, as possíveis alternativas de uso do imóvel a curto e médio seria para empreendimentos industriais ou de logística.

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 **01/02/2020**. 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 Americana.



Fotografia 02 – Aspecto das divisas do imóvel objeto da avaliação (em vermelho).



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado no contexto do Distrito Industrial Antonio Zanaga.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto do imóvel avaliado junto à Rua Durval Biasi.



Fotografia 07 – Aspecto da faixa de servidão de linha de alta tensão que onera o imóvel em 2.550,00 m² de área de terreno, com 30,00 metros de largura por 85,00 metros de comprimento.



Fotografia 08 – Aspecto de empreendimento localizado ao lado do imóvel avaliado, exemplificando o potencial para sua utilização.



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 da Gleba Nua (V_{GN}):

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região de Americana, com ofertas de terrenos com dimensões e usos análogos aos da região do imóvel avaliado, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de áreas para fins industriais ou de logística. Foram considerados fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta.

Com relação a esses fatores, alguns aspectos merecem serem ressaltados:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**OFERTA**”, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) Foram coletadas diversas ofertas de imóveis na região de Cordeirópolis, porém estas ofertas possuem características de localização que influem no valor do imóvel avaliado. Diante desse fato, sugerimos o fator “**LOCALIZAÇÃO**”, com os seguintes fatores:

ÁREAS LOCALIZADAS JUNTO ÀS RODOVIAS – 1,00
ÁREAS LOCALIZADAS EM VIAS SECUNDÁRIAS – 0,90

- c) Dados do imóvel avaliado:

Oferta – 1,00
Localização – 0,95

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:



VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Áreas de Terreno



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Distrito Industrial de Americana – Rua Durval de Biasi

Área M²

29.480,00 m²

Valor:

R\$ 5.500.000,00

Informante:

Sr. Carlos - Corretor

Tel.: (19) 9 9177-4707

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,95



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua Joaquim Boer – Loteamento Industrial João Santarosa

Área M²

18.000,00 m²

Valor:

R\$ 3.600.000,00

Informante:

Carpem Diem Imóveis

Tel.: (19) 3579-5655

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,95



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Loteamento Industrial Antonio Zanaga

Área M²

75.000,00 m²

Valor:

R\$ 20.000.000,00

Informante:

HexInvest Soluções Imobiliárias

Tel.: (019) 3329-7661

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,95



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Área Industrial – Bairro do Machadinho

Área M²

24.536,00 m²

Valor:

R\$ 6.134.083,00

Informante:

Imobiliária São Bernardo

Tel.: (019) 3406-2423

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Área Industrial – Bairro da Lagoa (às margens da Rodovia Anhanguera)

Área M²

26.000,00 m²

Valor:

R\$ 6.000.0000,00

Informante:

Gaia Imóveis

Tel.: (019) 3304-0430

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Área Rodovia Anhanguera

Área M²

144.643,00 m²

Valor:

R\$ 30.000.000,00

Informante:

Justem Negócios Imobiliários

Tel.: (019) 3936-7090

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00



VALIENGE CONSULTORIA

Relatório de Avaliação

(software Avalurb 5.1)

Valienge Consultoria Ltda**Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****1) Ident:** VLG TITAN 2018**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:****Lograd.:** Rua Durval Biasi**Nº: s.nº****Complemento:** GLEBA R2E**Bairro:** Distrito Antonio Zanaga**Cidade:** Americana**Estado:** São Paulo**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	5.500.000,00	29.480,00	186,57	0,90	1,00	167,91
2	3.600.000,00	18.000,00	200,00	0,90	1,00	180,00
3	20.000.000,00	75.000,00	266,67	0,90	1,00	240,00
4	6.134.083,00	24.536,00	250,00	0,90	0,95	213,75
5	6.000.000,00	26.000,00	230,77	0,90	0,95	197,31
6	30.000.000,00	144.643,00	207,41	0,90	0,95	177,33

F1: Oferta**F2:** Localização

Avalurb 5.0 - 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):	167,91
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	240,00
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	1.176,30
Amplitude total (R\$/m2):	72,09
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	18,02
Média aritmética (R\$/m2):	196,05
Mediana (R\$/m2):	188,65
Desvio médio (R\$/m2):	20,969496
Desvio padrão (R\$/m2):	27,004939
Variância (R\$/m2) ^ 2:	729,266750

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 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

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 = 1,0420

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,6275

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 (%) = 13,77

Avalurb 5.0 - 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:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 179,78$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 196,05$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 212,32$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,30$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,30$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 166,64$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 196,05$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 225,46$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 28.254,00$$

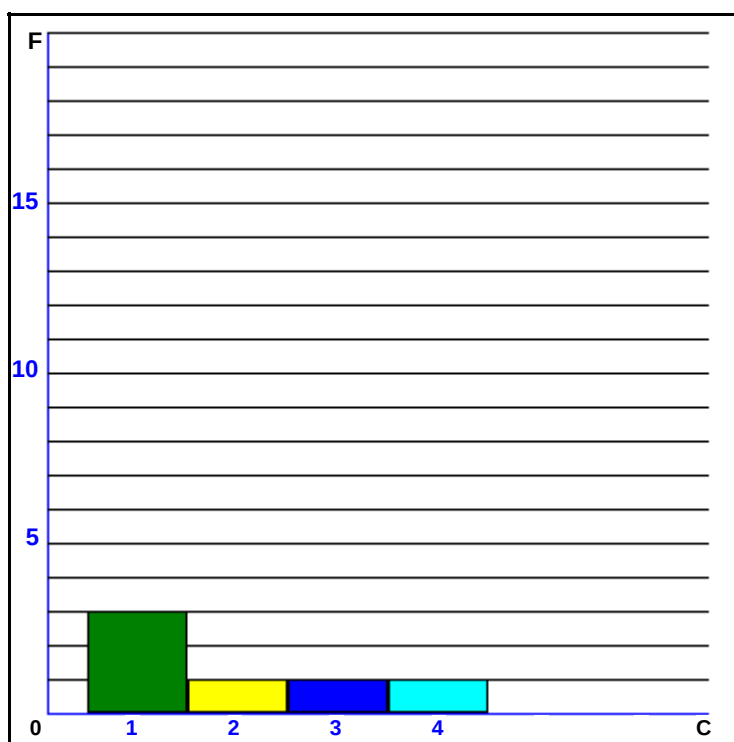
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 190,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 5.368.260,00$$

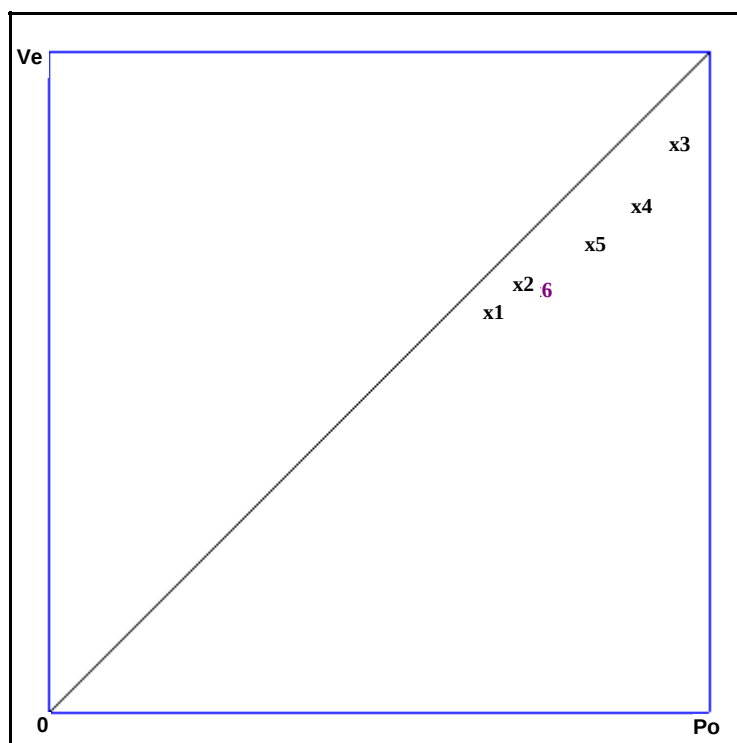
cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil, duzentos e sessenta reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

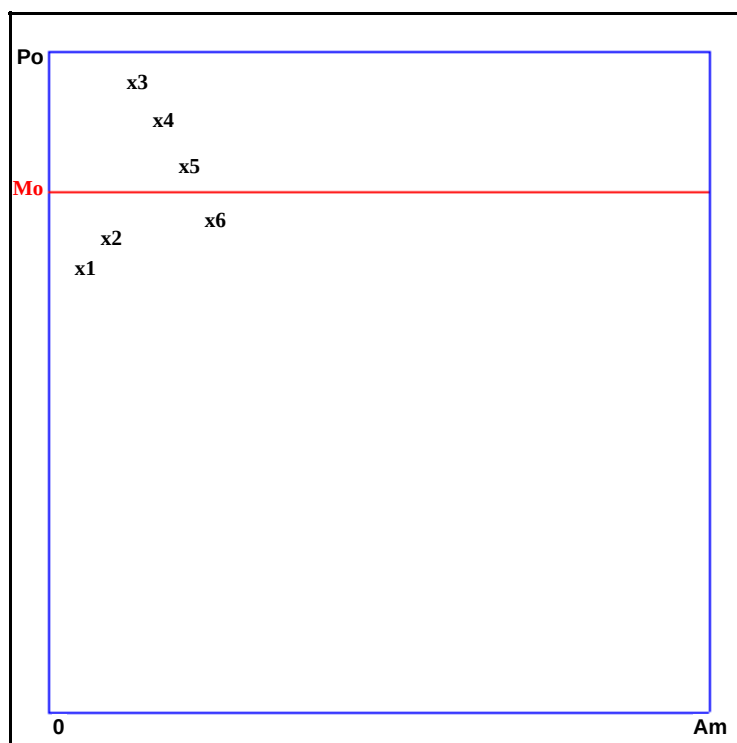
Valor da Gleba Nua: R\$ 5.368.000,00 (cinco milhões, trezentos e sessenta e oito mil reais)

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))****INTERVALO**

Classe	De: ————	Até	Freq.
1	167,91	185,93	3
2	185,93	203,96	1
3	203,96	221,98	1
4	221,98	240,00	1

Avalurb 5.0 - 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 -	186,57	167,91	0,90
2 -	200,00	180,00	0,90
3 -	266,67	240,00	0,90
4 -	250,00	213,75	0,85
5 -	230,77	197,31	0,86
6 -	207,41	177,33	0,85

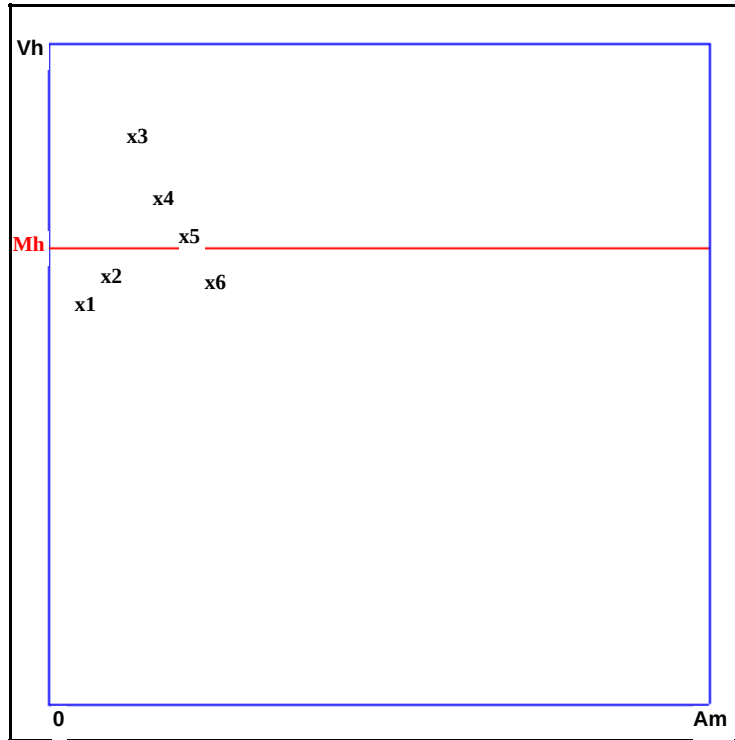
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 223,57

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	186,57	37,002	16,55
2 -	200,00	23,569	10,54
3 -	266,67	43,098	19,28
4 -	250,00	26,434	11,82
5 -	230,77	7,200	3,22
6 -	207,41	16,162	7,23

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 196,05

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	167,91	28,140	14,35
2 -	180,00	16,051	8,19
3 -	240,00	43,949	22,42
4 -	213,75	17,702	9,03
5 -	197,31	1,257	0,64
6 -	177,33	18,718	9,55

Data: 12/03/2018

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850

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	2
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	3
5	Extrapolção 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)



VALIENGE CONSULTORIA

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 27 (vinte e sete) páginas digitadas somente no anverso, 08 (oito) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

Assim sendo vai o presente laudo de avaliação devidamente assinado pelo responsável técnico deste trabalho e as demais rubricadas.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2020.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 92221220161190436

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



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

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

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: 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: 53

Cidade: São Paulo

Data de Início: 08/09/2016

Previsão de Término: 07/09/2018

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: 271

Bairro: Casa Verde

UF: SP

CEP: 02516000

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

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

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local SÃO PAULO de 02 de NOVEMBRO de 2016

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

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.confear.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



Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40





VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01
Matrícula Imobiliária nº 6.535 (Área Maior)
1º Cartório de Registro de Imóveis
Americana – SP
Contrato Particular de Compra e Venda
Data: 17/06/2010

6535

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 6535

Data

13 de outubro de 1977

FLS.

1

Oficial

IMÓVEL

Nº CADASTRO 41-13-001-69-002, do INCRA.

Fazenda Salto Grande, situada no município de Americana, com a área de 562 alqueires de terras, contendo casa de morada assobradada, pomar, - casa para colonos, para engenho, casa e moinho, maquinismo para fabricação de aguardente, casa para depósito, chiqueiros, estrebaria; plantação de cana, carroças, trolly, instrumentos de montarias e mais acessórios para lavoura, animais diversos, confrontando em suas extremidades com as propriedades agrícolas de sucessores de João de Mattos; João de Camargo; Pedro Procópio, sucessores de Joaquim Ignácio de Vasconcelos Machado e, Jeronimo de Campos e Irmãos.

Av. 1/ 6.535 = Da certidão de ônus e alienação da transcrição 7.500, - da comarca de Campinas, 1ª. Circunscrição Imobiliária, consta o seguinte: a) Pela escritura de 28/5/1948, do 16º Tabelião de São Paulo, a -- (segue no verso)

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIO Fabrica de Tecidos Carlota S/A., com sede em São Paulo, - (Título aquisitivo, Tr. 7.500, da 1ª. Circunscrição da comarca de Campinas). Americana, 13 de outubro de 1977. A esc. *Quarta*, 0- Of. Maior, *Arminto Costa*.

A escrituração deste campo continua a fls. 06 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

ÔNUS

Av. 3/ 6.535 = Do cartório dos Registros Públicos da comarca de Americana, consta o seguinte: a) Por instrumento particular de 5/2/1962, - inscrito sob nº 512, foi arrendado à Lindado e Albino Lieknin, além - de uma área de 36 alqueires da Fazenda São Lucas, no bairro dos Lucas comarca de Limeira, 12 alqueires de terras da Fazenda Salto Grande e, 12 alqueires da Fazenda Jacutinga, pelo valor de CR\$240.000,00, pelo prazo de 2 anos; b) Empréstimo de Penhor Agrícola, de 13/3/1962, celebrado entre a proprietária e o Banco do Estado de São Paulo S/A., no valor de CR\$30.000,00, inscrito sob nº 514, fls. 30, livro 4-A, gravando a safra de 416 alqueires de algodão, situado no imóvel agrícola denominado Fazenda Salto Grande, cujo penhor venceu-se em 6/7/1962; - c) Por instrumento particular de 26/12/1961, inscrita sob nº 749, em 4/6/1964, foi instituída a favor da Cia. Química Rhodia Brasileira, - (segue no verso)

MATRÍCULA Nº**6535**

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

ARMINTO COSTA
OFICIAL**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERALCOMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO**IMÓVEL**

a Cia. Paulista de Força e Luz, comprou do imóvel formado pelas transcrições 7.500; 7.962; 8.846; 8.983; 21.064 e 22.828, sete (7) glebas - de terras, distintas, atingindo todas, a área de 929.980,00 metros quadrados; e os seguintes onus: a) Uma servidão perpétua de caminho para uma estrada que a credora, Cia. Paulista de Força e Luz, vai construir ligando a Estrada Particular dela credora, Americana - Cosmópolis, ao local da Nove Usina Americana, com a largura de 8,00 metros aproximadamente, partindo de um ponto da referida Estrada, situada à margem direita do Rio Atibaia, próximo a um campo de futebol; daí seguindo pela propriedade da Fabrica de Tecidos Carioba S/A, até as terras da credora; b) Uma servidão convencional perpétua de implantação de torres ou postes para passagem de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas auxiliares, através da referida propriedade e consequente serviço.

cont. fls. 2.

AQUISIÇÕES**ÔNUS**

uma servidão perpétua sobre uma faixa de terras da Fazenda Salto Grande, com a área aproximada de 180.900,00 metros quadrados, constando à margem da referida inscrição, que a Companhia Química Rhodia Brasileira, doou a Cia. Paulista de Força e Luz S/A., uma linha de transmissão de energia elétrica de 66 KV; d) Por instrumento particular de 22 de maio de 1968, inscrito sob nº 1.310, fls. 32, livro 4-B, foi arrendado à Usina Açucareira de Cillos S/A., as Fazendas Salto Grande e Jácotinga ou Scorsoni, situadas no município de Americana e as Fazendas São Lucas e Boa Vista, situadas em Limeira e Cosmópolis, contendo no conjunto, no mínimo 1.000 alqueires paulistas, pelo prazo de 11 anos e 8 meses, findando-se em 31/12/1979, pela renda mínima anual de CR\$. 300.000,00. Americana 13 de outubro de 1977. A esc. Luiz, O Of. Maior, Luiz Gomes.

(cont. fls. 03)

6535

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

6535

Folha nº 02

IMÓVEL

Oficial -

IMÓVEL

servidão de passagem, constituída à favor da Cia. Pauista de Força e Luz, tudo conforme contrato de 22/8/1953, passado em Carioba e inscrito sob nº 1.961? às fls. 78, do livro 4-B, na referida 1a. Circunscrição da comarca de Campinas. Americana, 13 de outubro de 1977. A -- esc. Quarta, O Of. Maior, Armino Costa.

Av. 2/6.535 - Do Cartório dos Registros Públicos da comarca de Americana, consta o seguinte: a) Por escritura pública de desapropriação-amigável de 9/11/1963, do 4º Tabelião de Campinas, transcrita sob nº 10.891, foi desapropriada uma faixa de terras, com a área de 120.350,00 metros quadrados, mais ou menos, figurando como adquirente o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo; b) Por escritura de desapropriação amigável de 9/11/1963, do 4º Tabelião de Campinas, transcrita sob nº 10.892, foi desapropriada uma faixa de terras, com 47.930,00 metros quadrados, figurando como adquirente o Departamento de Estrada de Rodagem do Estado de São Paulo; c) Por escritura de 30/9/1970, do 18º Tabelião de São Paulo, a Usina Açucareira São Francisco S/A, adquiriu uma área de terras com 36,30 alqueires, conforme transcrição nº 18.226; d) Por escritura de desapropriação amigável de 5/5/1971, do 1º Tabelião local, transcrita sob nº 18.985, na qual figura como adquirente a Prefeitura Municipal de Americana, foi destacada duas glebas de terras, com a área total de 838.552,00 metros quadrados; e) Por escritura de desapropriação amigável de 6/5/71 do 1º Tabelião local, transcrita sob nº 19.002, na qual figura como adquirente, a Prefeitura Municipal de Americana, foi destacado uma área de terras com 15 alqueires mais ou menos; f) Por carta de Sentença, expedida pelo 2º Tabelião local, transcrita sob nº 23.428, foi destacado desta, uma área de terras, com 250.000,00 metros quadrados, figurando como adquirente a Prefeitura Municipal de Americana; g) Por Carta de Sentença expedida pelo 2º cartório local, transcrita sob nº 23.430, foi destacado desta, uma área de terras com 750,00 metros quadrados, figurando como adquirente a Prefeitura Municipal de Americana; h) Por carta de Sentença expedida pelo 2º cartório local, transcrita sob nº 23.627, foi destacado desta, uma área de terras com 830.000,00 metros quadrados, figurando como adquirente a Prefeitura Municipal de Americana; i) pela transcrição nº 10.555, foi vendido à Indústria de Máquinas Agrícolas Nardini S/A., uma gleba de terras, com 186.340,00 metros quadrados, cujo título aquisitivo, é a transcrição nº 22.906, da 1a. Circunscrição da comarca de Campinas. Americana, 13 de outubro de 1977. A esc. Quarta, O Of. Maior, Armino Costa.

Av. 8/6.535 - Proceda-se esta averbação, para ficar constando que foi desmembrado do imóvel desta e matriculado sob nº 36.238, uma área de terras com 1.189.880,00 metros quadrados, desapropriada à favor da Prefeitura Municipal de Americana. Americana, 31 de julho de 1985. A escrevente, Luiz Carlos Reis, O Of. Maior, Armino Costa.

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº**6535**

Verso folha nº dois - IMÓVEL

IMÓVELARMINTO COSTA
OFICIAL**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERALCOMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

AV.9/6.535- Proceda-se esta averbação, nos termos da Carta de Sentença expedida em 12/07/1995, extraída dos Autos nº 1.320/89 de Desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Americana, que correu pelo Juízo de Direito e Cartório da 1ª Vara Cível desta comarca de Americana, assinado pelo Dr. Geraldo de Abreu Desarchi, MM. Juiz de Direito da referida Vara, microfilmada sob nº 113.510, foi desapropriada e matriculada sob nº 54.959, à favor da Prefeitura Municipal de Americana, uma área com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto 01 localizado no alinhamento da Avenida Marginal onde faz divisa com propriedade da Polienka S/A e segue em reta pela referida divisa com rumo de 61º40'11" SE, numa distância de 501,93 metros até o ponto 2; deste deflete à esquerda e segue em reta com rumo 53º31'02"NE, divisando propriedade de Polienka S/A numa distância de 103,35 metros até o ponto 3; deste segue pelo eixo do córrego de divisa com propriedade de Polienka S/A à jusante numa distância de 360,90 metros até o ponto 4; deste deflete à direita e segue em reta com rumo de 7º22'14"SE, divisando com propriedade da Fábrica de Tecidos Tatuapé, numa distância de 839,00 metros, até o ponto 05; deste deflete à direita e segue em reta com rumo de 84º11'10"SW, pelo alinhamento da Avenida Presidente Medici, numa distância de 481,76 metros até o ponto 06; deste segue em curva à esquerda pelo alinhamento da Av. Presidente Medici, numa distância de 84,26 metros até o ponto 07; deste segue em curva à direita numa distância de 45,47 metros até o ponto 08; deste segue em reta com rumo de 21º46'36"NW, pelo alinhamento da Av. Marginal, numa distância de 533,50 metros até o ponto 09; deste segue em curva à direita, pelo alinhamento da Av. Marginal numa distância de 280,30 metros, até o ponto 01 inicial; perfazendo uma área superficial de 456.991,60 metros quadrados. Americana, 10 de agosto de 1995. Esc. aut. *[Assinatura]*

Av.11/6.535 - Procedo a esta averbação, conforme faculta o artigo 213, I, alínea "a", da Lei 6.015/73, a fim de constar que, a área de terras com 36,30 alqueires, vendida para a Usina Açucareira São Francisco S/A, a que se refere a Averbação nº.2, letra c), desta matrícula, na realidade, mede 36,30 hectares, equivalentes a 15 alqueires paulistas, existindo sobre a mesma benfeitorias, e não como ficou constando, conforme se verifica pela Transcrição nº.18.226, de 01.10.1970, às fls.291, do Livro 3-M, de Americana-SP. Americana, 26 de fevereiro de 2007. O Substituto do Oficial, *[Assinatura]*

Av.12/6.535 - Proceda-se a esta averbação, para ficar constando que, conforme Mandado Judicial expedido em 05.12.2006, nos autos de Ratificação de Registro Imobiliário sob nº.280/03, proposta por Agro Imobiliária Jaguarí S/A, em curso pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Americana-SP, de acordo com a decisão proferida em 25.09.2006, pela MMª. Juíza de Direito da referida Vara e subscritora do mandado, Drª. Fabiana Calil Canfour de Almeida, transitada em julgado em 04.12.2006, prenotado sob nº.194.179 em 26.01.2007, ficou incluída no imóvel objeto desta, a existência de uma área denominada (continua na folha número cinco)

6535

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 6535

Folha nº 03

ÔNUS

Oficial

ÔNUS

Cont. de fls. 01 verso

R. 4/ 6.535 = Nos termos da Carta de Sentença extraída em 10/01/1977, e aditamento de 31/5/1977, dos autos nº 461/72 de desapropriação, entre partes, Cia. Paulista de Força e Luz e Fábrica de Tecidos Carioba S/A., que correu pelo cartório do 2º Ofício e 2ª. Vara da comarca de Americana, assinada pelo MM. Juiz de Direito substituto desta comarca Dr. Antonio Claret de Almeida, foi instituído à favor da COMPANHIA -- PAULISTA DE FORÇA E LUZ, sociedade anônima, com sede em São Paulo, à Avenida Angélica, 2.565, uma servidão de passagem, sobre uma faixa de terras, situada no município de Americana, com início na margem esquerda do Rio Jaguari e segue com os rumos S 84º 23' E e 50º 11' E, tendo a faixa a largura de 15,00 metros para o norte e 15,00 metros do eixo da linha, numa extensão de 2.323,00 metros, até a divisa com a Estrada de Rodagem Municipal, Americana - Cosmópolis, dando uma área de 69.690,00 metros quadrados, limitando-se a leste com a Estrada de Rodagem Americana - Cosmópolis, a oeste com a margem do Rio Jaguari e ao norte com terras da Fábrica de Tecidos Carioba, S/A, a qual foi dada o valor de CR\$100.207,73. Americana, 13 de outubro de 1977. A esc. Quarta, O Of. Maior, Armino Costa.

R. 5/ 6.535 = Nos termos da Carta de Sentença extraída em 10/01/1977, e aditamento de 31/5/1977, dos autos nº 461/72, de desapropriação entre partes, Cia. Paulista de Força e Luz e Fábrica de Tecidos Carioba S/A. que correu pelo cartório do 2º Ofício e 2ª. Vara da comarca de Americana, assinada pelo MM. Juiz de Direito Substituto desta comarca Dr. Antonio Claret de Almeida, foi instituído à favor da COMPANHIA -- PAULISTA DE FORÇA E LUZ, sociedade anônima, com sede em São Paulo, à Avenida Angélica, 2.565, uma servidão de passagem, sobre uma faixa de terras, situada no município de Americana, com início na divisa da Estrada de Rodagem Municipal - Americana-Cosmópolis e segue com o rumo S 50º 11' E, tendo a faixa a largura de 30,00 metros, medidos 15,00 metros para o norte e 15,00 metros para o sul do eixo da linha, numa extensão de 60,00 metros, até a divisa da faixa de servidão da linha de transmissão de 69.000 volts; Americana - Rodhio, de propriedade da Suplicante, tendo a área de 1.800,00 metros quadrados. Esta faixa limita-se a Leste, com a faixa de servidão da linha de transmissão de 69.000 volts referida, a Oeste com a Estrada de Rodagem Municipal Americana - Cosmópolis e ao Norte e sul, com terras da Fábrica de Tecidos Carioba S/A., a qual foi dada o valor de CR\$100.207,73. Americana 13 de outubro de 1977. A esc. Quarta, O Of. Maior, Armino Costa.

R. 6/ 6.535 = Nos termos da Carta de Adjudicação, digo Carta de Sentença, extraída em 10/01/1977 e aditamento de 31/5/1977, dos autos nº 461/72, de desapropriação entre partes, Cia. Paulista de Força e Luz e Fábrica de Tecidos Carioba S/A., que correu pelo cartório do 2º Ofício e 2ª. Vara da comarca de Americana, assinada pelo MM. Juiz de Direito Substituto, da comarca de Americana, Dr. Antonio Claret de Almeida, (segue no verso)

MATRÍCULA Nº

6535

Verso folha nº

- ÔNUS

ÔNUS

Almeida, foi instituído à favor da COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ SOCIEDADE ANÔNIMA, com sede em São Paulo, à Avenida Angélica, nº. --- 2.565, uma servidão de passagem sobre uma faixa de terras, situada - no município de Americana, com início na divisa com a faixa de servi- dão da linha de transmissão de 69.000 volts, Americana - Rhodia e -- segue com o rumo S 50º 11' E, tendo a faixa nesse trecho, a largura - de somente 15,00 metros, medidos ao sul do eixo da linha, numa exten- são de 3.872,00 metros, até a cerca que faz divisa com terras de Jo- ão Serra, dando uma área de 58.000 metros quadrados. Esta faixa limi- ta-se a Leste com terras de João Serra, ao Norte e Oeste com a faixa de servidão mencionada e ao Sul, com terras da Fábrica de Tecidos Ca- rioba, à qual foi dada o valor de CR\$100.207,73. Americana, 23 de ou- tubro de 1977. A esc. Quarta. O Of. Maior, Paulo Gomes. Av. 7/6535 - Procedesse esta averbação para ficar constando que o ins- trumento particular de 22.5.1968, a que se refere a letra "d" da Av. 3, desta matrícula, nos termos do instrumento particular de 25.8.1977, celebrado entre a Usina Açucareira de Gillo S.A. (locatária) e, a Fá- brica de Tecidos Carioba S.A. (locadora), ficou alterado e seu venci- mento prorrogado, nos seguintes termos: a)- O prazo de vencimento do contrato, que está previsto na cláusula "10", fica prorrogado por mais 9 (nove) anos, passando esse vencimento a ser portanto, o dia 31 de de- zembro de 1988; b)- Quanto ao preço da locação, previsto na cláusula - 11, fica alterado para quantia fixa, independentemente da quantidade - de cana que for produzida em cada ano. Assim, a locatária se compromete a pagar à locadora, anualmente, quantia em dinheiro equivalente a 28.000 toneladas de cana de açúcar. O preço por tonelada será aquele - que for pelo Instituto do Açúcar e do Alcool para cada safra açucarei- ra, para pagamento dos fornecedores oficiais da cana da Usina locatária. O pagamento será feito em 6 prestações mensais, iguais e consecutivas, - vencíveis no último dia dos meses de julho a dezembro de cada ano. Ca- so por ocasião dos vencimentos não tenha sido fixado o valor oficial pa- ra a tonelada de cana daquela safra, será tomado por base de cálculo o valor que vigorou na safra anterior, até a fixação dos preços oficiais, após o que as diferenças serão acrescidas ou abatidas das prestações - vindenzas. Assim também será feito caso I.A.A. determine alguma alte- ração de preço no curso da safra. O valor apurado na forma dessa cláusula será pago integralmente à locadora, sem qualquer desconto, e inde- pendentemente da produção de cana na área, ou mesmo se a área deixar de ser cultivada ou haver mudança do tipo de cultura. Os pagamentos deve- rão ser feitos no escritório da locadora, na Rua João Bricola, nº 67, - 10º andar, ou onde esta expressamente indicar, mas sempre, nas cidades de São Paulo ou Americana. c)- O presente contrato tem por objeto a ár- rea efetivamente arrendada para a locatária, que compreende as terras - descritas nas cláusulas 1 e 2 do contrato original, excluídas somente

" Vide continuação à fls. 4 "

ARMINTO COSTA
OFICIALCARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERALCOMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

6535

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

ARMINTO COSTA
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 6535

Folha nº QUATRO - ÔNUS

Oficial Maior

ÔNUS

" Cont. de fls. 3 "

somente algumas partes que já foram desapropriadas anteriormente esta data, e onde estão funcionando uma pedreira e uma olaria. Caso venha a ocorrer alguma desapropriação desta data em diante, ou por qualquer motivo a locatária venha a ser impedida de continuar usando integralmente a área arrendada, será feito um abatimento do valor estipulado na cláusula 3 do contrato, proporcionalmente à área retirada da locatária, efetuandose o cálculo da redução na base de 40 toneladas por alqueire retirado do arrendamento, sempre ressalvando-se à locatária o direito de pleitear do responsável por essa redução, a indenização correspondente à cultura ali existente e aos demais prejuízos causados. d)- Caso a locadora pretenda realizar algum empreendimento em parte da área locada, como loteamento, exploração de areia ou funcionamento de olaria, deverá avisar a locatária por escrito, com antecedência mínima de 90 dias, e somente poderá tomar posse dessa área após ter indenizado a locatária pelo valor da cultura existente no local, mais os prejuízos decorrentes das colheitas que seriam feitas ali, segundo os preços correntes na região. Fica ressalvado entretanto, que até o dia 31.12.1984, a locadora não poderá retirar do arrendamento mais que um total equivalente a 10% da área arrendada; durante os 4 anos finais do contrato, ou seja, até 31/12/1988, poderá retirar mais a quantidade máxima de 10% da área arrendada, não podendo, em hipótese alguma, ultrapassar esses limites dentro de cada período fixado nesta cláusula. Uma vez efetuada a devolução de área com base nesta cláusula, e após a indenização devida, operar-se-á a redução do preço do arrendamento, na forma da cláusula 4 do contrato; e)- O novo sistema de pagamento previsto na cláusula 3 do contrato, passa a vigorar imediatamente, aplicando-se à atual safra apuçareira (1977/1978), o mesmo acontecendo com as demais modificações previstas no instrumento de alteração; f)- Ficam canceladas e sem nenhum efeito, a letra "e" da cláusula 3 do contrato original; as cláusulas 12, 13, 23, 27 e 28 do contrato original; g)- A cláusula 6 do contrato original passa a ter a seguinte redação: " As culturas de qualquer natureza especificadas na cláusula 3 deste ajuste, quanto à quantidade, extensões, épocas de plantio, tratamento e corte ou colheitas ficarão ao exclusivo critério e planificação da locatária, a qual poderá ainda utilizar a área, total ou parcialmente, para outros tipos de cultura ". h)- Quanto ao estipulado na cláusula "5" do contrato original, esclarecem os contratantes que ocorrendo a hipótese de contratação de advogado ali prevista, cada parte pagará as despesas judiciais e honorários do advogado que contratar. A locadora entretanto jamais poderá deixar de contratar advogado e defender a posse, propriedade e domínio da área arrendada, contra qualquer pessoa ou entidade que venha a reivindicar qualquer eventual direito sobre a área. Na hipótese de não providenciar a locadora sua defesa a tempo e modo, fica a locatária por este instrumento desde já constituída

"Cont. no verso "

MATRÍCULA Nº 6535

Verso folha nº quatro. ÔNUS

ÔNUSARMINTO COSTA
OFICIAL**CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERALCOMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

constituída procuradora da locadora, autorizada a contratar advogado - outorgar poderes "ade-judicia", e especiais, e tomar todas as providências judiciais e extrajudiciais cabíveis na defesa da propriedade e do domínio da locadora, sendo que só nessa hipótese é que as despesas - e honorários correrão por conta da locadora exclusivamente. i)- A locatária fica por este instrumento autorizada a tomar providências que forem necessárias para regularização da propriedade arrendada perante o INCRA, devendo a locadora fornecer todos os documentos e informações - necessárias. Todas as despesas e pagamento que forem devidos para essa regularização até esta data, correm por conta da locadora. Os pagamentos que forem devidos ao INCRA a partir de 1978, inclusive e até o vencimento do contrato, correm por conta da locatária. j)- O contrato de arrendamento original, com as alterações previstas neste instrumento, são irrevogáveis, irretroativos, e não comportam direito de arrependimento, obrigando os signatários, herdeiros, sucessores, ficando autorizado desde já a inscrição nos Registros Imobiliários onde se encontra inscrito o primeiro contrato; k)- Ficam ratificadas e em pleno vigor todas as demais cláusulas do contrato original que não tenham sido expressamente modificadas ou revogadas pelo presente instrumento. Junto com o instrumento que originou a presente averbação, fica arquivada o Ofício número AC-77/391, expedido em 26.10.1977, pela Coordenadoria das Empresas Incorporadas ao Patrimônio Nacional. - Dou fé. - Americana, 8 de novembro de 1977. - O esc. Roberto L. L. L. O Of. Maior Arminto Costa. Av. 10/6.535- Procedo-se a esta averbação, nos termos do Mandado Judicial expedido em 14.08.2001, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da comarca de Americana-SP., assinado pela Dra. Fabiana Galil Canfour de Almeida MMª Juíza de Direito da referida Vara (Proc. 456/97), prenotado e microfilmado sob nº 158.275, para ficar constando que parte da servidão registrada sob nº 4 desta, foi transportada e averbada sob nº 5 na matrícula nº 65.688, com as seguintes medidas: inicia-se na divisa da Agro Imobiliária Jaguari S/A e segue em reta, pela referida divisa, uma distância de 30,57 metros; deste deflete à direita e segue em reta, divisando com propriedade da Polyenka S/A, uma distância de 139,43 metros; deste deflete à direita e segue pelo eixo do córrego, a montante, divisando com propriedade da Fábrica de Tecidos Tatuapé S/A, uma distância de 31,88 metros; deste deflete à direita e segue em reta, divisando com propriedade da Polyenka S/A, uma distância de 144,12 até o início, perfazendo uma área superficial de 4.253,25 metros quadrados. Americana, 07 de março de 2002. O escrevente autorizado, Uliano L. L. L.

A escrituração deste campo continua à fls. 06 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

MATRÍCULA Nº

6535

COMARCA DE AMERICANA
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

MANOEL GOMES
OFICIAL

MATRÍCULA Nº

6535

Folha Nº

Cinco

IMÓVEL

Oficial

IMÓVEL

(continuação de fls.02-verso M.6.535).

REMANESCENTE 1, com a área superficial de 993.706,00 metros quadrados, sem benfeitorias, medindo da seguinte forma: Tem início no ponto P6, de coordenadas N=7.488.583,5531 e E=262.580,2271, localizado junto à divisa da Faixa de domínio da Rodovia Anhanguera - (D.E.R.) sentido Limeira-Campinas, deste ponto segue acompanhando a referida divisa com a rodovia em curva a esquerda com Raio = 1000,00, AC=27°44'36" e desenvolvimento de 484,131m até o ponto P7; deste ponto segue acompanhando a referida divisa com a rodovia com Az=141°27'55" por 95,267m até o ponto P8, confrontando do ponto P6 ao P8 com a Rodovia Anhanguera - (D.E.R.); deste ponto deflete a direita e segue com Az=267°40'27" por 408,270m até o ponto P11D, confrontando com Ficap S/A; deste ponto deflete a direita e segue com Az=22°18'24" por 131,340m até o ponto P11C; deste ponto deflete a esquerda e segue com Az=267°46'02" por 260,110m até o ponto P11B; deste ponto deflete a esquerda e segue com Az=177°46'02" por 518,980m até o ponto P11A; localizado no alinhamento da Avenida Nicolau João Abdalla, confrontando do ponto P11D ao P11A com a Prefeitura Municipal de Americana; deste ponto deflete a direita e segue acompanhando o referido alinhamento com Az=267°46'36" por 351,906m até o ponto P12; deste ponto segue em curva a esquerda com Raio=252,144, AC=14°40'20" e desenvolvimento de 77,771m até o ponto P13, confrontando do ponto P11A ao P13 com a Avenida Nicolau João Abdalla; segue com Az=267°52'17" por 222,371m até o ponto P14, deste ponto deflete a esquerda e segue com Az=267°41'42" por 192,520m até o ponto P16, de coordenadas N=7.487.603,8725 e E=261.399.8692, localizado na margem esquerda do Rio Piracicaba, confrontando do ponto P13 ao P16 com Companhia Goodyear do Brasil Produtos de Borracha Ltda; deste ponto deflete a direita e segue acompanhando a referida margem do Rio Piracicaba no sentido montante por 1.851,455m até o ponto P19, de coordenadas N=7.489.064,3313 e E=262.252,8921; deste ponto deflete a direita e segue com Az=156°33'08" por 571,328m até o ponto P27, confrontando com as Glebas "A" e "B" da Prefeitura Municipal de Americana; deste ponto deflete a esquerda segue com Az=66°33'08" por 108,998m até o ponto P6, início da presente descrição, confrontando do ponto P27 ao P6 com a Gleba A da Prefeitura Municipal de Americana. Americana, 26 de fevereiro de 2007. O escrevente autorizado,

André Roberto Ceradini de Jesus

Av.13/6.535 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que, o Remanescente 1, a que se refere a Averbação nº 12 desta, situa-se no bairro Salto Grande, e localiza-se em Zona Industrial-2 (ZI-2) e Área de Proteção Permanente (APP), estando cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana-SP, sob nº.12.0600.0040.000, pertencendo ao perímetro urbano do município, com tributação urbana desde 1986, conforme Lei nº.1150 de 30.04.1971, não existindo benfeitorias sobre o mesmo, nos termos do mandado judicial expedido em 05.12.2006, e certidão nº.00078/2007, expedida em 13.01.07 pela Prefeitura Municipal de Americana-SP, prenotados sob nº.197.179 em 26.01.2007, Americana, 26 de fevereiro de 2007. O escrevente autorizado,

Av.14/6.535 - Procede-se a esta averbação para ficar constando que, foi destacado do imóvel objeto desta e matriculado sob nº.102.345, a gleba **Remanescente 1 (Um)** a que se refere a Av.12 desta, com área superficial de 993.706,00m², nos termos do mandado judicial expedido em 05.12.2006, e certidão nº.00078/2007, expedida em 13.01.07 pela Prefeitura Municipal de Americana-SP, prenotados sob nº.197.179 em 26.01.2007, Americana, 26 de fevereiro de 2007. O escrevente autorizado,

André Roberto Ceradini de Jesus

A escuridão deste campo continua a fls. 06 sob a forma de ficha corrida, estando extinta a subdivisão da presente matrícula em colunas (Imóvel, Aquisições e Ônus).

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANACarlos Roberto Bordini
Oficial Delegado

MATRÍCULA Nº

6.535

MATRÍCULA Nº

6.535

Data

27 de fevereiro de 2013

FLS

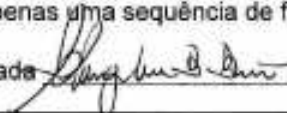
06

Oficial

AV. 15 / 6.535

Americana, 27 de fevereiro de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DA FORMA DE ESCRITURAÇÃO DOS LANÇAMENTOS NA PRESENTE MATRÍCULA. Procede-se a esta averbação para esclarecer que a escrituração desta matrícula, a partir desta averbação, será feita sem a distinção dos campos "Imóvel", "Aquisições" e "Ônus", como era feito até então, de forma que os atos nela lançados seguirão apenas uma sequência de fichas.

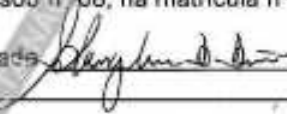
A escrevente autorizada  (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 16 / 6.535

(Prenotação nº 264.334 de 30/01/2013)

Americana, 27 de fevereiro de 2013.

AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL DE PROPRIETÁRIA. Procede-se a esta averbação para ficar constando que a empresa proprietária Fábrica de Tecidos Canôpa S/A, já qualificada, teve a sua razão social alterada para **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI S/A**, com sede social na Avenida Paulista, nº 1.708, em São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/IME nº 60.476.579/0001-95, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral, expedido em 22/06/2007, pela Secretaria da Receita Federal, e cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 05/09/1980, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 782.518-A180 em 11/11/1980, microfilmadas sob nº 200.399 em 26/06/2007, e Carta de Sentença registrada sob nº 08, na matrícula nº 116.420.

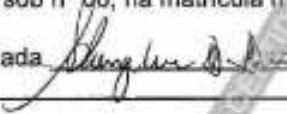
A escrevente autorizada  (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

AV. 17 / 6.535

(Prenotação nº 264.334 de 30/01/2013)

Americana, 27 de fevereiro de 2013.

AVERBAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA NO IMÓVEL. Procede-se a esta averbação para ficar constando que foi **DESAPROPRIADA** do imóvel desta e matriculada sob nº 116.420, uma área de terras declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, para fins de implantação de Condomínio Industrial, conforme Decreto Municipal nº 5.638 de 08/11/2002, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto P11 localizado no alinhamento da Avenida Nicolau João Abdalla e segue em reta com azimuth 267°46'36" pelo referido alinhamento numa distância de 127,84 metros, até o ponto P11A; deste deflete à direita e segue em reta com azimuth 357°46'02" divisando com área remanescente numa distância de 518,98 metros, até o ponto P11B; deste deflete à direita e segue em reta com azimuth 87°46'02" divisando com área remanescente numa distância de 260,11 metros, até o ponto P11C; deste deflete à direita e segue em reta com azimuth 202°18'24" divisando com área remanescente numa distância de 131,34 metros, até o ponto P11D; deste deflete à direita e segue em reta com azimuth 267°40'27" divisando com área de propriedade da FICAP S/A, numa distância de 77,72 metros, até o ponto P10; deste deflete à esquerda e segue em reta com azimuth 177°46'02" divisando com área de propriedade da FICAP S/A, numa distância de 399,40 metros, até o ponto P11, inicial, perfazendo uma área superficial de **78.899,00 metros quadrados**, conforme Carta de Sentença registrada sob nº 08, na matrícula nº 116.420, nesta Serventia.

A escrevente autorizada  (Solange Cristina Bertuolo Bertella).

continua no verso

MATRÍCULA Nº 6.535FLS. **06** VERSO**AV. 18 / 6.535**

(Prenotação nº 322.838 de 09/11/2017)

Americana, 20 de novembro de 2017.

AVERBAÇÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS. Processa-se a esta averbação para constar que nos termos do requerimento datado de 08/11/2017: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2015/2016 (quitado); e, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/08/2017, com código de controle da certidão: 54E0.B389.C667.366B, válida até 26/02/2018, constam os seguintes dados do imóvel: Código do Imóvel Rural - 624.012.001.260-9; Denominação do Imóvel Rural - Fazenda Salto Grande; Área total(ha) - 899,4481; Classificação Fundiária - Grande Propriedade Produtiva; Data do processamento da última declaração - 08/09/2017; Indicações para localização do Imóvel Rural - Bairro Salto Grande; Município sede do Imóvel Rural/UF - Americana/SP; Módulo Rural (ha) - 6,5004; Nº. Módulos Rurais - 134,66; Módulo Fiscal (ha) - 12,0000; Nº. Módulos Fiscais - 74,9540; Fração Mínima de Parcelamento(ha) - 2,00; **ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha):** Registrada - 1.360,0400; Posse a justo título - 0,0000; Posse por simples ocupação - 0,0000; Área Medida - 899,4481. Dados do titular (declarante): Nome - Agro Imobiliária Jaguari Ltda.; CNPJ - 60.476.579/0001-95; Nacionalidade - brasileira; % de Detenção do Imóvel Rural - 100,00; Total de Condôminos deste Imóvel - (em branco); **DADOS DE CONTROLE:** Data de Lançamento - 15/12/2016; Número do CCIR - 11483986173; Números do Imóvel na Secretaria da Receita Federal/NIRF - 3.848.118-9.

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).**AV. 19 / 6.535**

(Prenotação nº 322.838 de 09/11/2017)

Americana, 20 de novembro de 2017.

AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE TIPO SOCIETÁRIO, ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL E SEDE DE PROPRIETÁRIA. Processa-se a esta averbação para constar que a empresa proprietária Agro Imobiliária Jaguari S/A, já qualificada, teve a sua natureza jurídica transformada de sociedade do tipo "Anônima" para "Sociedade Empresária por Quotas de Responsabilidade Limitada", e sua denominação social alterada para **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA**, com sede na Rua Trinta de Julho, nº 656, Centro, em Americana-SP, conforme requerimento datado de 08/11/2017; cópias autenticadas da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 21/10/2005, devidamente registrada na JUCESP sob nº.367.219/05-3 em 20/12/2005; do Instrumento Particular de Consolidação Contratual da Empresa celebrado em 30/09/2013, registrado na JUCESP sob nº.388.225/13-3, em sessão de 30/10/2013; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2015/2016 (quitado); e, Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedida pelo Ministério da Fazenda/Secretaria da Receita Federal do Brasil em 30/08/2017, com código de controle da certidão: 54E0.B389.C667.366B, válida até 26/02/2018.

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).**AV. 20 / 6.535 / DEMOLIÇÃO**

(Prenotação nº 322.838 de 09/11/2017)

Americana, 20 de novembro de 2017.

Do requerimento datado de 08/11/2017, consta que a casa de morada assobradada, casa para colonos, para engenho, casa e moinho, casa para depósito, chiqueiros, estrebarias, desta matrícula, **foram totalmente demolidos**, e conforme aereo de 1978 e 1966 já não constava

continua na ficha nº 07

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL
REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

Carlos Roberto Basso
Oficial Delegado

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Código CNS: 11990-9

Carlos Roberto Berrê
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA Nº 6.535

MATRÍCULA Nº 6.535

Data 20 de novembro de 2017

FLS 07

Oficial

construção no referido local, tendo sido apresentada a certidão de demolição nº 049/2017, expedida em 03/10/2017, pela Prefeitura Municipal de Americana-SP.

A escrevente autorizada Luiza Maria Marchi (Luiza Maria Marchi).

AV. 21 / 6.535

(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DE ÁREA REMANESCENTE DO IMÓVEL.

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Retificação de Área expedido em 11/07/2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Americana-SP, extraído dos autos de Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis, processo físico nº 0002615-04.2003.8.26.0019 - ordem nº 285/03, com sentença proferida em 31/08/2016, transitada em julgado certificado em 16/12/2016, para constar que em razão de retificação de área do imóvel objeto desta matrícula, o remanescente passou a constituir-se da seguinte maneira: **Remanescente 2**, com área superficial de 18,4048ha, devidamente inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35016080324164; **Remanescente 3**, com área superficial de 776,9938ha, devidamente inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35016080324165, contendo um aterro sanitário, com área superficial de 16,6039ha da Prefeitura Municipal de Americana; e uma estrada de servidão, com área superficial de 2,1566ha; e, **Remanescente 4**, com área superficial de 111,5281ha, devidamente inscrito no CAR - Cadastro Ambiental Rural sob nº 35016080324166, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 138.794 a 138.796, respectivamente.

Selo Digital: 119909331OR000070516VB199

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato)

AV. 22 / 6.535

(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

AVERBAÇÃO DE RETIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES.

Procede-se a esta averbação nos termos do Mandado de Retificação de Área expedido em 11/07/2019, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta Comarca de Americana-SP, extraído dos autos de Retificação de Registro de Imóvel - Registro de Imóveis, processo físico nº 0002615-04.2003.8.26.0019 - ordem nº 285/03, com sentença proferida em 31/08/2016, transitada em julgado certificado em 16/12/2016, para constar que em razão de retificação de área no imóvel objeto desta matrícula (AV.21), as servidões a favor da Companhia Paulista de Força e Luz - CPFL (Av.03 - item c; R.04 e Av.10; R.05 e R.06), passaram a constar e onerar as áreas remanescentes da seguinte maneira: **Remanescente 2**, onerado pela linha de transmissão - LT1, com área superficial de 1,6775ha; **Remanescente 3**, onerado pelas linhas de transmissões - LT2, com área superficial de 3,5014ha, LT3, com área superficial de 3,3256ha, LT4, com área superficial de 1,1758ha e LT5, com área superficial de 0,0094ha; e, **Remanescente 4**, onerado pelas linhas de transmissões - LT6, com área superficial de 2,2533ha e LT7, com área superficial de 5,0625ha, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nºs 138.794 a 138.796, respectivamente.

Selo Digital: 119909331PW000070518YD19R

O escrevente autorizado Everthon Scagnolato (Everthon Scagnolato)

AV. 23 / 6.535

(Prenotação nº 343.478 de 19/07/2019)

Americana, 02 de agosto de 2019.

continua no verso.



MATRÍCULA Nº

6.535

FLS. 07 VERSO



ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE AMERICANA

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Roberto Roberto Ribeiro
Obrigado

AVERBAÇÃO DE ENCERRAMENTO DE ESCRITURAÇÃO DA MATRÍCULA.

Procede-se a esta averbação para constar que a escrituração da presente matrícula ficou **ENCERRADA** em virtude da retificação de área a que se refere a AV.21 e consequente abertura de três (3) novas matrículas, as quais receberam os nºs 138.794 a 138.796.

Selo Digital: 119909331BH000070520LM198

O escrevente autorizado,  (Everthon Scagnolato).Encerrada a escrituração
desta em: 02 AGO 2019

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **VENDEDORA**, **AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA.**, com sede à rua 30 de Julho, nº 656, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 60.476.579/0001-95, neste ato representada por seu diretor Orlando Dei Santi Júnior, empresário, RG. nº 3.354.318-5 e CPF/MF nº 325.848.908-44, brasileiro, casado, residente e domiciliado nesta cidade de Americana, e de outro lado, como **COMPRADORA**, **TITAN COMERCIAL E INDUSTRIAL TÊXTIL LTDA.**, situada à Rua da Juta nº 361, Bairro Loteamento Industrial Prefeito Abdo Najar em Americana, inscrita no CNPJ sob nº 06.317.057/0001-03, neste ato representada por seus sócios FLÁVIA BOTASSO DE CAROLI, RG nº 35.241.048-6/SSP/SP e do CPF/MF nº 393.917.758-02, brasileira, empresária, solteira, residente e domiciliada na Rua Para nº 55 apartamento 52, Bairro Werner Plaas em Americana, e RICARDO DE CAROLI, RG nº 10.817.283/SSP/SP, CPF/MF nº 033.984.458-29, brasileiro, empresário, casado, residente e domiciliado na Rua Jequitibás nº 1.109, Bairro Jardim São Paulo em Americana, Conforme Alteração Contratual com Mudança de Endereço, Cessão de Cotas e Consolidação do Contrato Social do Instrumento Contratual nº 04, firmando em 01/08/2008; têm entre si, justo e acertado o presente compromisso de compra e venda, que reger-se-á segundo as cláusulas e condições seguintes:

Cláusula 1ª - A **VENDEDORA** é senhora e legítima possuidora, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus, de uma gleba de terra situada na rodovia Anhanguera - Km 129, bairro Salto Grande, denominada de **GLEBA Remanescente 2**, contendo as seguintes medidas e confrontações: área é de formato irregular, situada na zona urbana de Americana e tem início no ponto P36, localizado na confluência da Faixa de domínio da Rodovia Anhanguera - (D.E.R.) com propriedade da Polyenka S/A, com coordenadas N=7.488.865,8098 e E=262.639,7832; deste ponto segue no sentido anti-horário, com Az=88°48'30" por 551,872m até o ponto P37, confrontando com propriedade da Polyenka S/A; deste ponto deflete a esquerda e segue com Az=350°19'51" por 354,083m até o ponto P39, localizado na margem esquerda do Rio Piracicaba, com coordenadas N=7.489.226,3396 e E=263.132,0646, confrontando com a Polyenka S/A; deste ponto deflete a esquerda e segue acompanhando a referida margem do Rio Piracicaba no sentido jusante por 477,035m até o ponto P32, localizado na margem esquerda do rio Piracicaba, junto à divisa da Faixa de domínio da Rodovia Anhanguera - (D.E.R.), com coordenadas N=7.489.240,5559 e E=262.656,0971; deste ponto segue acompanhando a referida divisa com a rodovia com Az=182°29'34" por 375,101m até o ponto P36, início da presente descrição, encerrando uma área de 182.954,00m². O imóvel faz parte da matrícula 6.535 do Serviço de Registro de Imóveis de Americana e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 36.600.0010.000.9.

Cláusula 2ª - A **VENDEDORA** promoveu o desmembramento do referido imóvel junto à Prefeitura Municipal de Americana, que resultou em 6 (seis) glebas distintas, adiante denominadas de Gleba 01, com 29.480,29 metros quadrados; Gleba 02, com 29.092,58 metros quadrados; Gleba 03, com 28.742,52 metros quadrados; Gleba 04, com 28.509,65 metros quadrados; Gleba 05, com 28.254,43 metros quadrados; Gleba 06, com 29.524,48 metros quadrados, de acordo com o projeto em anexo.

Parágrafo 1º: Fica estipulado que eventuais diferenças que venham a ser apuradas na área física do terreno objeto do presente compromisso, que não ultrapasse 5% (cinco por cento) das constantes do

projeto aprovado, não dará aos **COMPRADORES**, nem à **VENDEDORA**, qualquer direito de ressarcimento.

Parágrafo 2º: Caso, por qualquer circunstância, se verifique que existe eventual diferença na área física do lote, superior a 5% (cinco por cento) de sua área total constante do projeto aprovado, ela será compensada em moeda corrente, tanto por parte da **VENDEDORA** como dos **COMPRADORES**, considerando-se com base de cálculo o valor do preço acertado neste instrumento, a ser liquidado no prazo de 30 (trinta) dias, contados da ciência de um ao outro.

Cláusula 3ª - Neste ato, e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** se compromete a vender e a **COMPRADORA** se compromete a comprar a **GLEBA R2E** medido **85,00 metros** de frente para a rua, **85,01 metros** na linha dos fundos, confrontando do lado direito com a gleba R2F com **331,56 metros** e do lado esquerdo com a gleba R2D com **332,63 metros** perfazendo a área superficial de **28.254,43 metros quadrados**, sem benfeitorias, pelo preço certo e ajustado de R\$ 2.294.196,60 (Dois milhões, duzentos e noventa e quatro mil, cento e noventa e seis reais e sessenta centavos), que deverá ser pago da seguinte forma e condições a saber: Como entrada a **COMPRADORA** pagará 01 (uma) parcela no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil, duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) no ato da assinatura deste instrumento. O saldo restante será pago em 59 (Cinquenta e nove) prestações mensais e sucessivas no valor de R\$ 38.236,61 (Trinta e oito mil e duzentos e trinta e seis reais e sessenta e hum centavos) cada uma delas, vencendo-se a primeira em 28/07/2010, e assim sucessivamente.

Parágrafo 1º - Os pagamentos mensais serão efetuados via boleto bancário, ou diretamente no escritório da **VENDEDORA**, endereço acima mencionado, mediante a entrega de recibo. A escolha do meio de pagamento é exclusiva da **VENDEDORA**.

Parágrafo 2º - Fica estabelecido pelas partes que a cada doze (12) meses, a contar da data da assinatura deste instrumento, o valor será revisto automaticamente, aplicando-se o IPCA/IBGE acumulado em cada período, ou outro índice oficial que venha substituí-lo, tendo como data-base de cálculo o percentual obtido no segundo mês anterior ao do reajuste, devido a publicação com atraso. As prestações passarão a ser atualizadas em prazo inferior ao fixado, caso a legislação superveniente à atual venha a permiti-lo.

Parágrafo 3º: As prestações ajustadas no “caput”, vencer-se-ão de pleno direito, independente de qualquer interpelação ou aviso, e seus vencimentos não serão suspensos ou prorrogados por motivo algum, mesmo por efeito de moratória ou dilação decorrentes de atos governamentais, em face da natureza da presente transação.

Parágrafo 4º - No caso de mora no pagamento de qualquer uma das importâncias, serão devidos juros de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária com base no IGPM/FGV, adotando-se, para tanto, o critério “pro rata die”, além da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total atualizado do débito das parcelas vencidas.

Parágrafo 5º - Se decorrido o prazo de 30 (dias) da constituição em mora, seja ela efetuada por e-mail, carta com aviso de recebimento, ou qualquer outro meio inequívoco, a **COMPRADORA** não saldar o

débito exigido, a **VENDEDORA** tomará as devidas providências judiciais para exigir o pagamento da(s) parcela(s) vencida(s).

Parágrafo 6º - Se a **COMPRADORA** antecipar o pagamento de qualquer parcela antes do vencimento de cada período de 12 meses, a **VENDEDORA** reajustará o valor de cada uma delas pelo IPCA/IBGE, no período de mês compreendido da data da última revisão até a data do efetivo pagamento a antecipar.

Cláusula 4ª - Não é facultado às partes pleitear a rescisão judicial deste instrumento após o início da construção das acessões e benfeitorias.

Cláusula 5ª - A quitação de parcela posterior não pressupõe quitação de eventual débito anterior, que será sempre devido e exigido com as cominações acima estabelecidas, incorrendo a **COMPRADORA**, também nesta hipótese, em mora, caso em que a mesma será notificada e assim constituída.

Cláusula 6ª - As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a aplicação de "tablitas" ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.

Cláusula 7ª - A gleba foi livremente definida pela **COMPRADORA**, bem como, devidamente vistoriada pela mesma, que declara haver constatado pessoalmente o perfil topográfico da gleba e os marcos de divisa. A **COMPRADORA** declara, ainda, estar ciente de que deverá obedecer às restrições legais das faixas de proteção legal do rio Piracicaba e da linha de transmissão de energia elétrica da CPFL.

Cláusula 8ª - A **VENDEDORA** assume a obrigação e a responsabilidade pela aprovação do projeto de desmembramento de gleba junto à Prefeitura Municipal e pelo seu registro junto Serviço de Registro de Imóveis de Americana (planta demonstrativa em anexo), para fins de individualização de propriedade.

Parágrafo 1º - A **VENDEDORA** declara que está aprovado na Prefeitura o desmembramento da gleba e que falta o término da retificação de área para registrá-lo junto ao Serviço Imobiliário conforme processo 285/03 – 3ª vara cível de Americana.

Parágrafo 2º - Se por qualquer motivo não for possível registrar referido desmembramento, a presente aquisição será sobre fração ideal de imóvel, cabendo a cada um dos **COMPRADORES** a parte ideal correspondente à metragem quadrada de sua gleba em relação a totalidade, respeitando-se as dimensões, divisas e localidade indicadas na inclusa planta. Ou seja, os **COMPRADORES** constituirão um condomínio entre eles. Para tal finalidade, a **VENDEDORA** responsabilizar-se-á pela elaboração dos documentos necessários para a constituição do condomínio.

Parágrafo 3º - Em face do estipulado no parágrafo anterior, o **COMPRADOR** não poderá exigir da **VENDEDORA** o pagamento de qualquer importância econômica, seja por multa contratual ou perdas e danos e lucros cessantes e/ou a restituição de valores pagos por ele, como também, não poderá

débito exigido, a **VENDEDORA** tomará as devidas providências judiciais para exigir o pagamento da(s) parcela(s) vencida(s).

Parágrafo 6º - Se a **COMPRADORA** antecipar o pagamento de qualquer parcela antes do vencimento de cada período de 12 meses, a **VENDEDORA** reajustará o valor de cada uma delas pelo IPCA/IBGE, no período de mês compreendido da data da última revisão até a data do efetivo pagamento a antecipar.

Cláusula 4ª - Não é facultado às partes pleitear a rescisão judicial deste instrumento após o início da construção das acessões e benfeitorias.

Cláusula 5ª - A quitação de parcela posterior não pressupõe quitação de eventual débito anterior, que será sempre devido e exigido com as cominações acima estabelecidas, incorrendo a **COMPRADORA**, também nesta hipótese, em mora, caso em que a mesma será notificada e assim constituída.

Cláusula 6ª - As partes desde já convencionam como condição do presente negócio que, em face do princípio constitucional do respeito ao direito adquirido e ao ato jurídico perfeito, não se aplica a este instrumento qualquer norma superveniente de congelamento, ou deflação mediante a aplicação de "tablitas" ou assemelhados, total ou parcial, do saldo devedor do preço da aquisição ou do valor de cada prestação em que se subdivide o seu pagamento.

Cláusula 7ª - A gleba foi livremente definida pela **COMPRADORA**, bem como, devidamente vistoriada pela mesma, que declara haver constatado pessoalmente o perfil topográfico da gleba e os marcos de divisa. A **COMPRADORA** declara, ainda, estar ciente de que deverá obedecer às restrições legais das faixas de proteção legal do rio Piracicaba e da linha de transmissão de energia elétrica da CPFL.

Cláusula 8ª - A **VENDEDORA** assume a obrigação e a responsabilidade pela aprovação do projeto de desmembramento de gleba junto à Prefeitura Municipal e pelo seu registro junto Serviço de Registro de Imóveis de Americana (planta demonstrativa em anexo), para fins de individualização de propriedade.

Parágrafo 1º - A **VENDEDORA** declara que está aprovado na Prefeitura o desmembramento da gleba e que falta o término da retificação de área para registrá-lo junto ao Serviço Imobiliário conforme processo 285/03 – 3ª vara cível de Americana.

Parágrafo 2º - Se por qualquer motivo não for possível registrar referido desmembramento, a presente aquisição será sobre fração ideal de imóvel, cabendo a cada um dos **COMPRADORES** a parte ideal correspondente à metragem quadrada de sua gleba em relação a totalidade, respeitando-se as dimensões, divisas e localidade indicadas na inclusa planta. Ou seja, os **COMPRADORES** constituirão um condomínio entre eles. Para tal finalidade, a **VENDEDORA** responsabilizar-se-á pela elaboração dos documentos necessários para a constituição do condomínio.

Parágrafo 3º - Em face do estipulado no parágrafo anterior, o **COMPRADOR** não poderá exigir da **VENDEDORA** o pagamento de qualquer importância econômica, seja por multa contratual ou perdas e danos e lucros cessantes e/ou a restituição de valores pagos por ele, como também, não poderá

rescindir judicialmente este instrumento, na hipótese de a **VENDEDORA** não conseguir aprovar ou registrar o desmembramento dentro do prazo estabelecido.

Cláusula 9ª - A **VENDEDORA** responsabiliza-se pela abertura de uma rua dentro da área descrita na cláusula 1ª, constante no projeto em anexo, e pela demarcação do imóvel. O **COMPRADOR** responsabiliza-se pela elaboração e aprovação dos projetos de engenharia, bem como, pela execução e pagamento das demais obras de infra-estrutura necessárias para a ocupação da área.

Cláusula 10ª - A **VENDEDORA** transmitirá à **COMPRADORA**, a posse definitiva do imóvel objeto deste compromisso e a escritura definitiva de compra e venda, somente após a quitação do preço total, a aprovação e o registro do desmembramento de gleba, e após a exibição dos comprovantes de quitação de impostos, taxas e emolumentos de qualquer espécie, quer federais, estaduais ou municipais, que recaiam ou venham a recair sobre o terreno e acessórios, fornecendo à **VENDEDORA** as respectivas certidões negativas. Todas as despesas com a escritura, selos, ITBI, certidões, registros, averbações, etc., dessa transação, quaisquer que sejam, ainda que lançadas em nome da **VENDEDORA**, correrão por conta exclusiva da **COMPRADORA**, que deverá pagá-las no momento próprio.

Cláusula 11ª - No intervalo de tempo decorrido entre o pagamento da primeira parcela e a quitação total do preço, a **VENDEDORA** transmite a posse provisória à **COMPRADORA**, que poderá promover levantamentos topográficos e outras verificações no imóvel, além de executar quaisquer benfeitorias e acessões, a fim de possibilitar a ocupação da área, sempre, dependendo de prévia autorização dos órgãos públicos para efeito da observância das restrições legais atinentes ao zoneamento, aprovação de plantas, licenças, etc., respondendo a **COMPRADORA** diretamente pelas infrações que cometer.

Cláusula 12ª - A partir desta data, todos os impostos e taxas, de natureza fiscal ou tributária, contribuição de melhoria e seus acréscimos, que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel, suas ruas e benfeitorias e acessões, bem como impostos ou taxas, de natureza fiscal ou tributária, referente à aquisição do imóvel compromissado, em especial aqueles criados após a assinatura deste contrato, assim como as despesas com a instalação de melhoramentos públicos, que deverão ser pagas diretamente junto aos órgãos da Administração Pública competentes, ainda que lançados em nome da **VENDEDORA**, serão de responsabilidade da **COMPRADORA**, e por ela deverão ser pagos regular e pontualmente, de forma proporcional à metragem quadrada compromissada.

Cláusula 13ª - A **COMPRADORA** se compromete a promover junto à Prefeitura Municipal de Americana as alterações cadastrais necessárias no sentido de possibilitar o lançamento de tributos em seu nome.

Cláusula 14ª - A **COMPRADORA** têm ciência de que o uso da gleba é industrial, sendo o zoneamento ZI2, devendo, portanto, respeitar todas as suas normas, bem como, as restrições urbanísticas do local, que declara conhecer e aceitar.

Cláusula 15ª - Acordam as partes contratantes, que em caso de acionamento judicial, por descumprimento de quaisquer cláusulas próprias deste instrumento, os honorários advocatícios, desde

já, pactuados em 10% (dez por cento) sobre o valor deste instrumento e as despesas e custas processuais serão suportados pela parte inadimplente.

Cláusula 16ª – É vedado à **COMPRADORA** ceder ou transferir o presente instrumento, parcial ou totalmente, sem o expresse consentimento da **VENDEDORA**, sob pena de incorrer em multa punitiva fixada em 5% (cinco por cento) do valor deste instrumento.

Parágrafo único – Contudo, se mesmo assim a **COMPRADORA** ceder ou transferir sem o consentimento da **VENDEDORA**, os cessionários estarão, juntamente com a cedente, obrigatoriamente solidários ao cumprimento das obrigações aqui pactuadas.

Cláusula 17ª – As partes declaram por si, seus herdeiros e sucessores, que têm pleno conhecimento e se obrigam a respeitar todas as condições e cláusulas aqui pactuadas.

Cláusula 18ª - O presente contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não sendo facultado às partes o direito de arrependimento, exceto em caso de infringências de suas cláusulas e condições.

Cláusula 19ª - Para dirimir possíveis questões originárias deste instrumento, fica eleito pelas partes o foro desta Comarca de Americana, mediante renúncia expressa por qualquer outro, mesmo que mais privilegiado.

E, por estarem assim, justos e contratados, assinam o presente compromisso em 03 (três) vias de igual teor, na presença de testemunhas instrumentais abaixo indicadas.

Americana, 17 de Junho de 2010.

VENDEDORA:

AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA.

COMPRADORA:

TITAN COMERCIAL E INDUSTRIAL TEXTIL LTDA

Testemunhas





VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 02

**Certidão de Dados Cadastrais de Imóvel
Contribuinte nº 36.0600.0080.0000
Prefeitura Municipal de Americana - SP**

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2020 Requerente: TITAN - CNPJ: 06.317.057/0001-03				
SPE - 05/02/2020 09:59 - Pág. 1				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000573231	VCMJ-DFRC	05/02/2020	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA			Identificação 36.0600.0080.0000	
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:G-R2E BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 656 CENTRO - Americana/SP - CEP: 13465-500				
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL				
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:G-R2E - BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Largura da Rua 0,00	Largura Variável Não	Nº do prédio a ser construído RUA DURVAL BIASI, 445		
INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O IMÓVEL				
Status: 00 - Normal	Data do Cadastro: 23/09/1985	Condomínio:		
Matrículas CRI: 138794				
ZONEAMENTO		Tipo de Via		
ZAE2-Zona Atividade Econômica 2 (P)		Via Local		
UAV-Unidade de Área Verde				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL				
Área do Terreno: 28.254,43000000		Tipo: 01 - territorial		
Área da Construção: 0,00000000		Uso: 00 - terreno		
Testada: 85,00000000		Classificação: 00 - Não Informado		
Fundos: 85,01000000		Viela :01 - não possui viela		
Lado Direito: 332,63000000		Lado Esquerdo: 331,56000000		
Área Planejamento: 02 - AP2		Curva: 0,00000000		
HISTÓRICO DO IMÓVEL				
CTM - CERT.AVERB.PROT. 009430/92,				
CTM - AREA CADASTRADA CF.PLANTA FLS 5,ANEXA AO PROT.Nº 22846/85.				
CTM - MEDIDA DO LADO ESQUERDO E DO FUNDO COLOCADAS EM FUNCAO DO DESENHO DA POLYENKA.				
CTM - ANOTADO COMPROMISSARIO E ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.2055/2002 EM 26.02.2002.				
CTM - RETIRADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.9189/03, EM 05.03.2003.				
CTM - DECRETO N°6950 DE 31 DE JULHO DE 2006 QUE DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA PARA				
CTM - DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL PARA FINS DE ABERTURA DE RUA,				
CTM - UMA ÁREA DE 9.350,05M², EM 17/08/2006.				
UDFU - DIRETRIZES EXPEDIDAS N° 596 P/ RETALHAMENTO P/ FINS DE EXPANSÃO ECONÔMICA NO PROT. 44.688/07.				

 PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANA Secretaria de Planejamento Unidade de Cadastro Técnico Municipal Certidão Cadastral 2020 Requerente: TITAN - CNPJ: 06.317.057/0001-03				
SPE - 05/02/2020 09:59 - Pág. 2				
Nº do Documento	Código Verificação	Data de Emissão	Data de Validade	Processo
1000573231	VCMJ-DFRC	05/02/2020	----	----
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL				
Contribuinte AGRO IMOBILIÁRIA JAGUARI LTDA			Identificação 36.0600.0080.0000	
Endereço RUA DURVAL BIASI S/N Quadra:G-R2E BAIRRO SALTO GRANDE - Americana/SP - CEP: 13474-789			Tipo Proprietário 01 - Proprietário Principal	
Endereço de Correspondência RUA TRINTA DE JULHO 656 CENTRO - Americana/SP - CEP: 13465-500				
HISTÓRICO DO IMÓVEL - 36.0600.0080.0000				
CTM - ALTERADAS AS MEDIDAS E A ÁREA DA GLEBA CONF. VERIF. NO LOCAL, ATRAVÉS CTM - DO PROT. 44688/2007, EM 30/08/2007. CTM - DO TOTAL DE 182954,00M², RETIROU UMA ÁREA DE 9350,05M² PARA ABERTURA DE RUA CTM - CONFORME DECRETO Nº 6950 DE 31/07/2006 E ESCRITURA DE DESAPROPRIAÇÃO, CTM - ANEXA AO PROT. 44688/2007, EM 31/08/2007. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 36.0600.0010.000. DSU - PROT.DESMEMBRAMENTO DE GLEBA, PROT.2207/87, PLANTA 29798, APROVADA EM 04/02/1987, DSU - EM NOME DE OMAR NAJAR E OU. CTM - ANOTADO ENDEREÇO AVISO CONF.PROT.6666/08, EM 07.04.2008. DSU - PROJ. RETALHAMENTO DE GLEBA PARA FINS DE EXPANSÃO ECONÔMICA, PROT.8067/08, DSU - PLANTA 75353, APROVADA EM 30/05/2008, EM NOME DE AGRO IMOBILIARIA JAGUARI S/A. CTM - ALTERADO ZONEAMENTO DE ZI2 PARA O ZONEAMENTO ZAE2 A PARTIR DE 02/04/2008, DEVIDO A LEI MUNICIPAL CTM - 4597 DE 01/02/2008, QUE DISPÕE SOBRE O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO PDDI DO MUNICÍPIO. CTM - RETALHADA A GLEBA, PASSANDO A GLEBA R2E,CONFORME PROTOCOLO 8067/2008, CTM - E DECRETO Nº 7626 DE 11 DE JUNHO DE 2008, EM 31/07/2008. CTM - CADASTRO ANTERIOR: 36.0600.0020.000 (GLEBA). 71283/11 - 20/12/2011 - UCTM - CER.AVERBAÇÃO,PROT.71283/11(01084) 00/00 - 06/10/2014 - UCTM - CONFIRMADO PROPRIETÁRIO CONF. ABM/AV.16/MATRÍCULA 6535, ARQUIVO EM PDF ENVIADO PELA ARRECADAÇÃO. 65283/2016 - 12/12/2017 - UCTM - LEI Nº 6105 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2017 DENOMINA RUA DURVAL BIASI O TRECHO DE VIA PUBLICA COMPREENDIDO POR AREA DECLARADA DE UTILIDADE PUBLICA (RUA DE ACESSO), LOCALIZADO NO BAIRRO SALTO GRANDE.				