

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Perfil do Imóvel:

Lote Urbano – Perfil Misto

Local:

Rua 28 de Dezembro, nº 505

Centro – José Bonifácio – SP

Matrículas Imobiliárias nº 8.779

1º CRI – Comarca de José Bonifácio – SP

Lat.: -23°07'11"S Long.: -47°13'19"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:

Processo nº 0001179-51.2005.8.26.0306

1ª Vara Cível

Comarca de José Bonifácio – SP

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:



VLG05202515200000001

O conteúdo deste laudo é de caráter **RESTRITO** ao Processo nº 0001179-51.2005.8.26.0306 da 1ª Vara Cível da Comarca de José Bonifácio – SP, sendo proibida sua reprodução total ou parcial em outros processos.

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda do imóvel** (lote urbano – perfil misto) situado na **Rua 28 de Dezembro, nº 505**, bairro **Centro**, município de **José Bonifácio**, Estado de **São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 8.779** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio – SP**, com **área total de terreno de 6.097,80 m²** (seis mil e noventa e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias que agreguem valor (vide item 2.6.)**, é de:

Valor do Terreno (6.097,80 m²):

R\$ 4.653.962,92

Valor das Construções e Benfeitorias (vide item 2.6.):

R\$ 0,00

Valor Médio de Mercado:

R\$ 4.653.962,92

(quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos)

Valor referente ao mês de maio de 2025.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel área avaliado** (região central de José Bonifácio), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de lotes urbanos na modalidade de venda** que, aplicado o **fator oferta** (elasticidade das negociações) e o **fator área** (considerando a área de terreno do imóvel avaliado em relação à área terreno dos imóveis pesquisados), **concluiu-se por valores unitários de metro quadrado de terreno que variavam de R\$ 648,73 a R\$ 877,70**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se pelo valor médio de R\$ 763,22 como o mais adequado para o metro quadrado de terreno dos imóveis a serem avaliados**.

De acordo com o item 2.6. deste laudo, as **construções e benfeitorias** existentes no perímetro **do imóvel avaliado encontram-se em estado de ruína**, conforme **atestam as fotografias juntadas no item 03 deste laudo**. Por esse motivo, as **áreas construídas não serão consideradas para agregar valores ao valor final de mercado do imóvel avaliado**.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado para venda do imóvel** (lote urbano – perfil misto) situado na **Rua 28 de Dezembro, nº 505**, bairro **Centro**, **município de José Bonifácio, Estado de São Paulo**, correspondente à **Matrícula Imobiliária nº 8.779** do **1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio – SP**, com **área total de terreno de 6.097,80 m²** (seis mil e noventa e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), **sem construções ou benfeitorias que agreguem valor (vide item 2.6.)**, visando atender demanda gerada no **Processo nº 0001179-51.2005.8.26.0306** distribuído à **1ª Vara Cível da Comarca de José Bonifácio – SP**.

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 obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **07/05/2025** às **11h**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no perímetro urbano do município de José Bonifácio, na região central daquele município, na quadra formada pela Rua 28 de Dezembro, Rua Sete de Setembro, Avenida Pedro de Toledo e Avenida Campos Salles (as quais o imóvel avaliado faz frente), nas seguintes coordenadas: -21°03'03''S e 49°41'20''O.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

José Bonifácio é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população conforme o Censo 2022 (IBGE) era de 36.633 habitantes, com IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) de 0,777 (alto). Localiza-se a uma latitude 21°03'10" Sul e a uma longitude 49°41'18" Oeste, estando a uma altitude de 458 metros.

Possui uma área de 859.947 km². Está localizada na região norte/noroeste do estado, a 467 km da cidade de São Paulo. O Setor Terciário (comércio e prestação de serviços é o mais relevante da economia de José Bonifácio, com 62,3% do PIB. A indústria corresponde a 29,1% do PIB, ao passo que a agropecuária corresponde a 8,4% do PIB

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel está desocupado e sem utilização, com construções em estágio avançado de depreciação (ruína).

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 8.779 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de José Bonifácio – SP** (vide certidão no **ANEXO 01**), com **área total de terreno de 6.097,80 m²** (seis mil e noventa e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados). Consta ainda que o referido imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de José Bonifácio** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob nº **01.04.025.0335.001**, cuja **certidão de valor** nela fornecida por aquela Municipalidade acha-se juntada no **ANEXO 02**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui **área total de terreno de 6.097,80 m²** (seis mil e noventa e sete metros quadrados e oitenta decímetros quadrados), com as seguintes divisas e confrontações reproduzidas de sua Matrícula Imobiliária:

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, contendo dois (02) prédio industriais e suas dependências, dois (02) prédios administrativos e suas dependências e uma (01) balança industrial, construídos de tijolos, cimentos, cobertura de alumínio e telhas, sob nº 505, da Rua 28 de Dezembro, dentro das seguintes metragens e confrontações: Inicia-se no vértice 1, situado no cruzamento da Rua 28 de Dezembro com a Avenida Pedro de Toledo, daí segue sessenta e dois metros e sessenta centímetros (62,60), confrontando-se com a Avenida Pedro de Toledo até o V.2, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e um metros e vinte e cinco centímetros (31,25) até o V.3, daí deflete 90º à direita e segue vinte e cinco metros e quarenta centímetros - - (25,40) até o V.4, do V.2 ao V.4 confronta-se com um imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., do V.4 deflete 90º à esquerda e segue cinquenta e seis metros e setenta e cinco centímetros (56,75) até o V.5, confrontando-se com a Rua 7 de Setembro, daí deflete 90º à esquerda e segue quinze metros (15,00) até o V.6, confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete à esquerda e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.7, confrontando-se com outro imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., daí deflete 90º à direita e segue vinte e nove metros (29,00) até o V.8, confrontando-se com imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., e Elza Orsi, daí deflete 90º à direita e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.9 confrontando-se com Elza Orsi, daí deflete 90º à esquerda e segue quarenta e quatro metros (44,00) até o V.10 confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e três metros (33,00) até o V.11 confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, daí deflete 90º à esquerda e segue dezoito metros e vinte e cinco centímetros (18,25) até o V.12, daí deflete 90º à direita e segue quatro metros e cinquenta centímetros (4,50) até o V.13, daí deflete 90º à direita e segue dois metros e sessenta e cinco centímetros - (2,65) até o V.14, daí deflete 90º à esquerda e segue sete metros e setenta centímetros (7,70) até o V.15, daí deflete 90º à direita e segue dezesseis metros e sessenta centímetros (16,60) até o V.16, do V.11 ao V.16 confronta-se com outro imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., daí deflete 90º à esquerda e segue quarenta e dois metros e oitenta centímetros (42,80) até o V.1, vértice inicial da descrição planimétrica, confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, perfazendo uma área total de 6.097,80 metros quadrados, constituído de partes das datas nºs. 74, 75, 107, 108, 109, 73, 72 e 106, do quarteirão nº 12. PROPRIETÁRIA: SÓFRUTA

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área topografia plana e em nível com os alinhamentos da Rua 28 de Dezembro, Rua Sete de Setembro, Avenida Pedro de Toledo e Avenida Campos Salles.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas consolidadas, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar nº 006 de 28 de novembro de 2007**, que institui o Plano Diretor do Município de José Bonifácio), atualmente o imóvel avaliado situa-se em **Zona Urbana**, sendo a Avenida Luiz Pereira de Lima com **perfil de ocupação predominantemente residencial** e classificada como **Corredor Comercial Diversificado**, que permite usos residenciais e comerciais, desde que atendam as posturas municipais.

2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro dos imóveis avaliados constam **edificações em estado de ruína, conforme atestam as fotografias juntadas no item 03 deste laudo**. Por esse motivo, **as áreas construídas não serão consideradas para agregar valores ao valor final de mercado do imóvel avaliado**.

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:

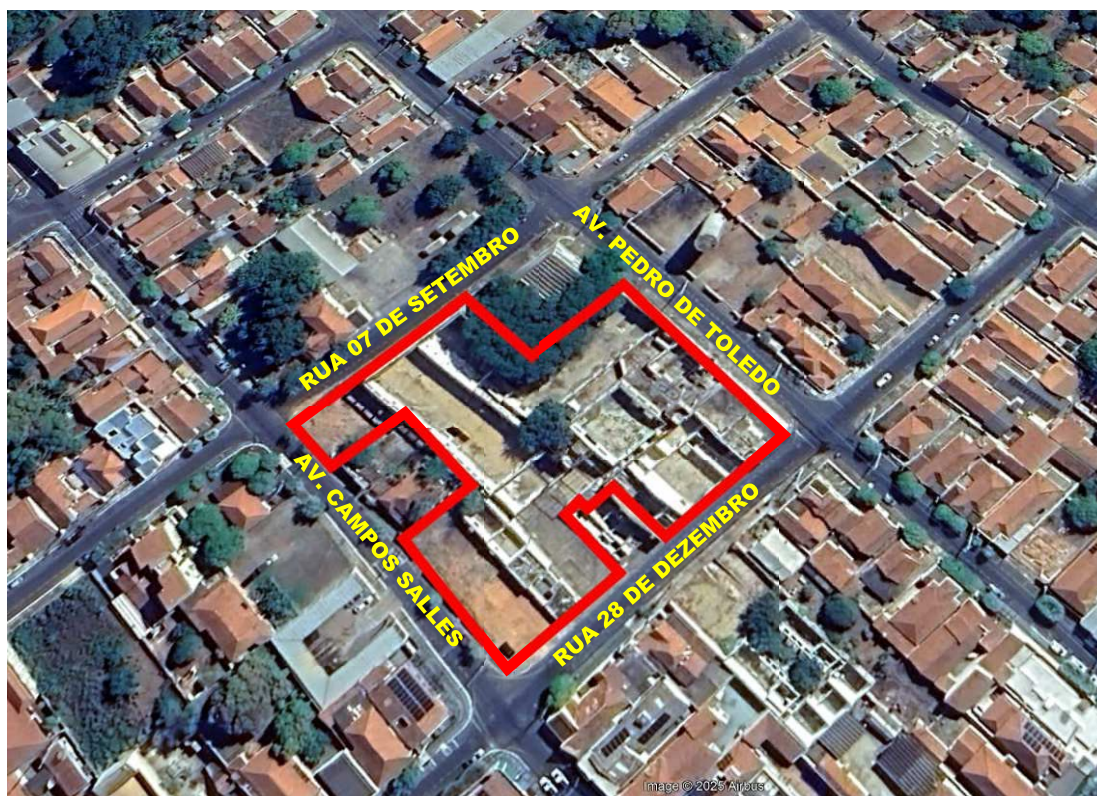
Verifica-se que o uso industrial e logístico que outrora se verificava no imóvel avaliado não se adequa ao entorno e realidade atual do mercado imobiliário. Assim sendo, entendemos que o terreno do imóvel avaliado deve seguir o uso habitacional ou comercial, que possuem um perfil compatível com o entorno.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

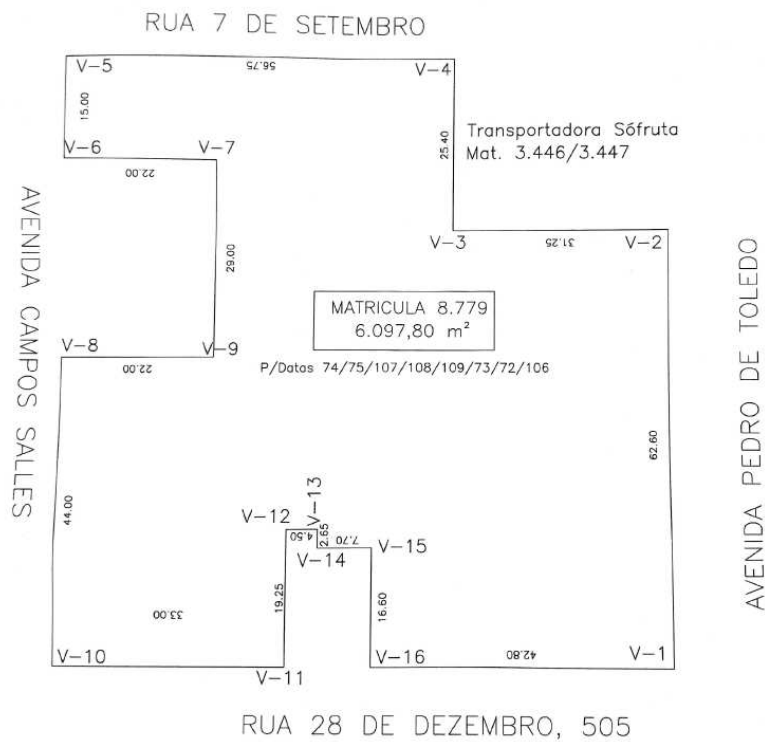
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características do imóvel objeto desta avaliação, foi realizada vistoria no local em **07/05/2025 às 11h**, conforme relatório fotográfico a seguir:



Fotografia 01 – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao município de José Bonifácio.



Fotografia 02 – Aspecto dos limites do imóvel avaliado (em vermelho) e suas vias confrontantes.



Fotografia 03 – Reprodução das divisas e confrontações da Matrícula Imobiliária nº 8.779 do 1º CRI da Comarca de José Bonifácio, constante do cadastro da Prefeitura Municipal.



Fotografia 04 – Aspecto geral do imóvel avaliado e seu entorno imediato.



Fotografia 05 – Aspecto geral do imóvel.



Fotografia 06 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 07 - Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 08 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 09 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 10 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 11 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 12 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 13 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 14 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 15 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 16 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 17 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.



Fotografia 18 – Aspecto do imóvel avaliado e das construções existentes em estado de ruína.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do terreno objeto desta avaliação, optou-se pelo **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, observando-se as disposições do item 8.2.1. da **Norma Técnica NBR 14653 – Parte 02**. Neste caso específico, consideramos a área de terreno das ofertas comparativas e do imóvel avaliado para sugerir um valor por metro quadrado que se aplique ao imóvel avaliado.

Assim sendo, o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** é o método mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos, pois identifica o valor de mercado do bem imóvel através de levantamento de amostras semelhantes e dentro de um mesmo contexto geoeconômico, com a aplicação de fatores que influenciam nos valores de oferta.

Para aferição do valor do metro quadrado de terreno na região do imóvel avaliado (região central de José Bonifácio), consideramos o resultado das pesquisas com a coleta de seis ofertas imobiliárias de terrenos para venda com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns fatores foram considerados quanto à sugestão 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 conforme segue:

Para diferença entre as áreas <= 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: 0,90

Área: 6.087,90 m²

Elementos Comparativos Lotes Urbanos - Venda

MAPA DE LOCALIZAÇÃO
ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VENDA
LOTES URBANOS – REGIÃO CENTRAL
JOSÉ BONIFÁCIO – SP



Elemento Comparativo 01: Avenida Monsenhor – Centro

Elemento Comparativo 02: Rua 21 de Outubro – Centro

Elemento Comparativo 03: Rua Treze de Maio – Centro

Elemento Comparativo 04: Avenida Nove de Julho – Centro

Elemento Comparativo 05: Rua São José esquina Avenida Monsenhor – Centro

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Avenida Monsenhor – Centro - José Bonifácio SP

Área M²

377,42 m²

Valor de Oferta:

R\$ 420.000,00

Fonte de Informação:

BLLP Imóveis

Tel.: (17) 9 9111-0842

Link da Oferta:

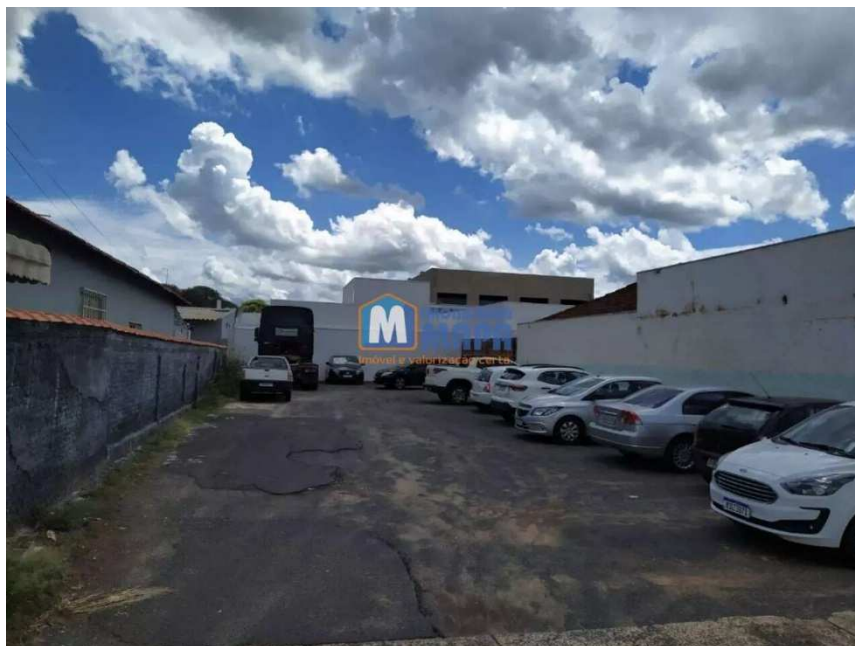
<https://bllp.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-jose-bonifacio-sp/159>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,89

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Rua 21 de Outubro – Centro – José Bonifácio SP

Área M²

385,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 580.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária MAPA

Tel.: (017) 3265-9877

Link da Oferta:

<https://www.imobmapa.com.br/imovel/terreno-jose-bonifacio-386-m/TE0148-MAPB?from=sale>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,89

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rua Treze de Maio – Centro – José Bonifácio SP

Área M²

711,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 700.000,00

Fonte de Informação:

Imobiliária MAPA

Tel.: (017) 3265-9877

Link da Oferta:

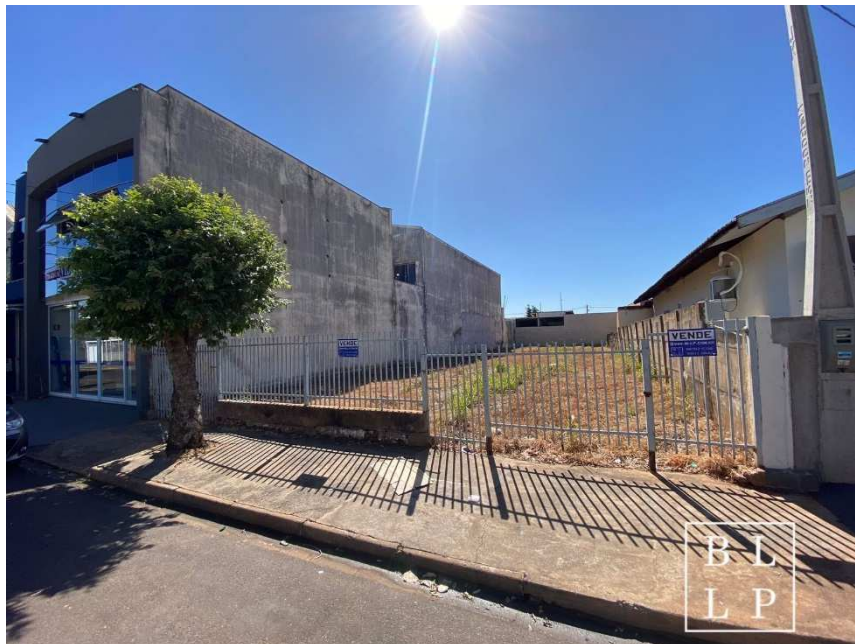
<https://www.imobmapa.com.br/imovel/terreno-jose-bonifacio-711-m/TE0172-MAPB?from=sale>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,89

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Avenida Nove de Julho – Centro – José Bonifácio SP

Área M²

484,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 700.000,00

Fonte de Informação:

BLLP Imóveis

Tel.: (17) 9 9111-0842

Link da Oferta:

<https://bllp.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-jose-bonifacio-sp/249>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,89

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rua São José esquina Avenida Monsenhor – Centro - José Bonifácio SP

Área M²

437,27 m²

Valor de Oferta:

R\$ 380.000,00

Fonte de Informação:

BLLP Imóveis

Tel.: (17) 9 9111-0842

Link da Oferta:

<https://bllp.com.br/imovel/terreno-a-venda-no-bairro-centro-em-jose-bonifacio-sp/491>

Fatores:

Oferta: 0,90

Área: 0,89

Relatório de Avaliação - Terreno

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: JOSÉ BONIFÁCIO 25

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: RUA 28 DE DEZEMBRO

Nº: 505

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: JOSÉ BONIFÁCIO

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	420.000,00	377,42	1.112,82	0,90	0,70	701,08
2	580.000,00	385,00	1.506,49	0,90	0,70	949,09
3	700.000,00	711,00	984,53	0,90	0,76	673,42
4	700.000,00	484,00	1.446,28	0,90	0,72	937,19
5	380.000,00	437,27	869,03	0,90	0,71	555,31

F1: Oferta

F2: Área

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	555,31
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	949,09
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	3.816,08
Amplitude total (R\$/m2):	393,78
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	98,45
Média aritmética (R\$/m2):	763,22
Mediana (R\$/m2):	701,08
Desvio médio (R\$/m2):	143,939034
Desvio padrão (R\$/m2):	173,181189
Variância (R\$/m2) ^ 2:	29.991,724156

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.

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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2005

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0733

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 (%) = 22,69

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:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 644,49$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 763,22$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 881,95$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 15,56$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 15,56$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 648,73$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 763,22$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 877,70$$

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:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 6.097,80$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 763,22$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 4.653.962,92$$

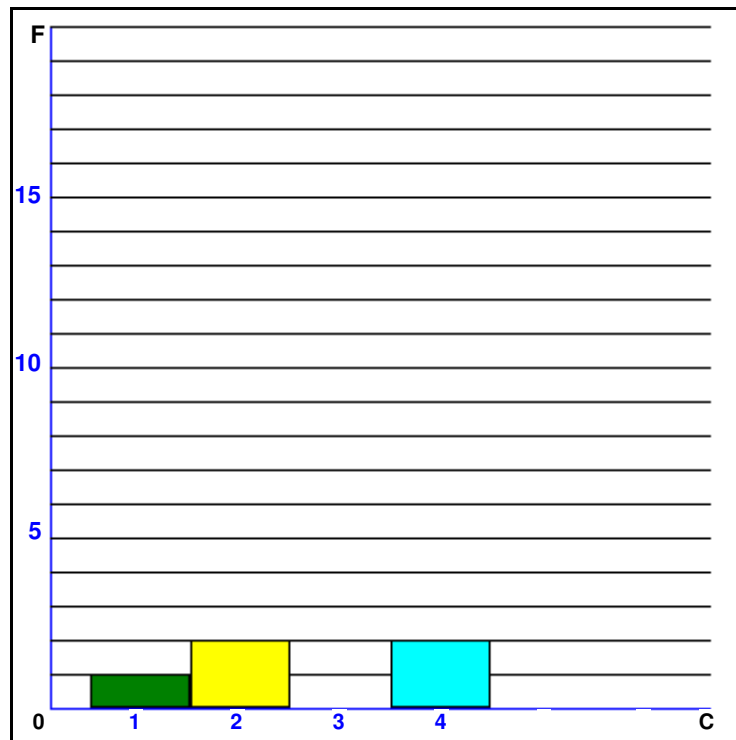
quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DE VENDA - TERRENO: R\$ 4.653.962,92 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e três mil, novecentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos)

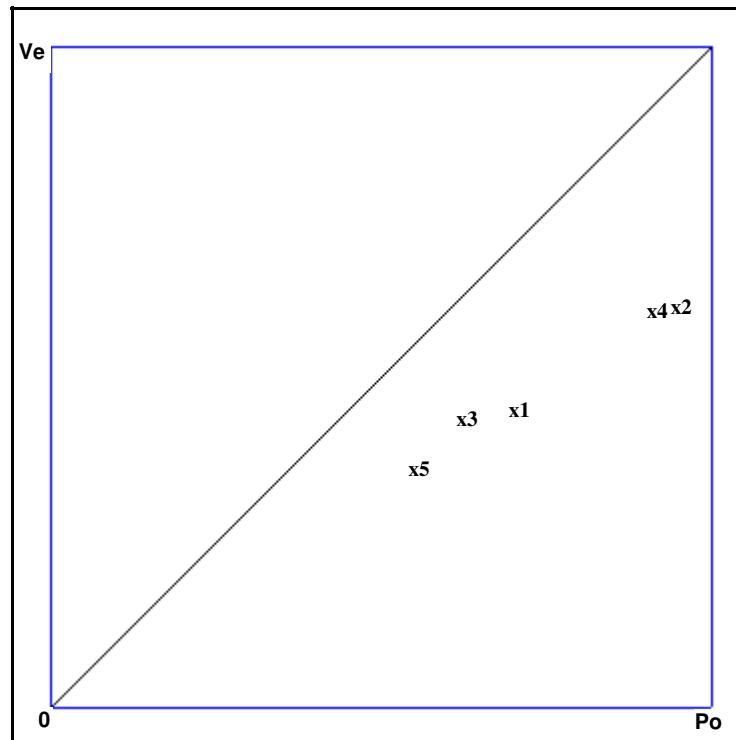
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))



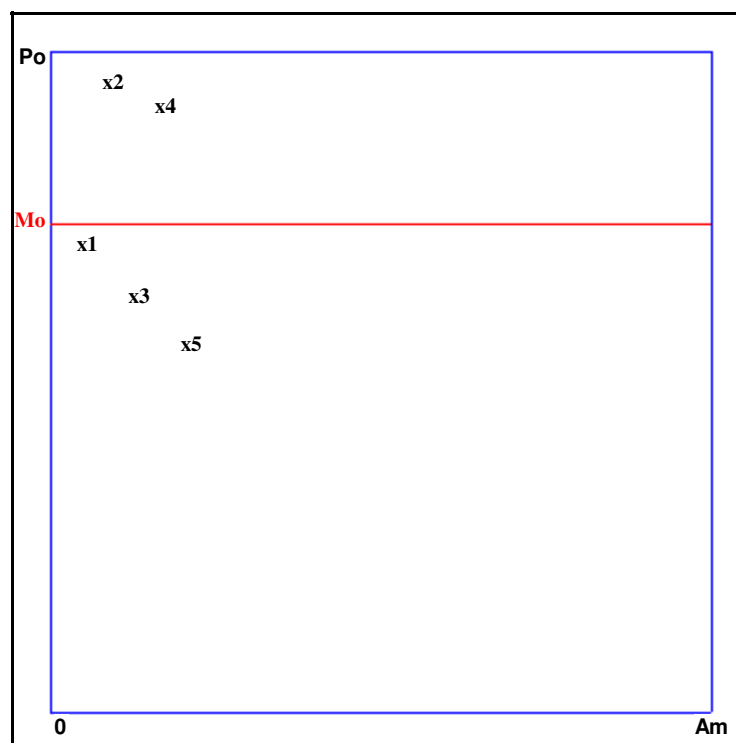
INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	555,31	653,75	1
2	653,75	752,20	2
3	752,20	850,65	0
4	850,65	949,09	2

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.112,82	701,08	0,63
2 -	1.506,49	949,09	0,63
3 -	984,53	673,42	0,68
4 -	1.446,28	937,19	0,65
5 -	869,03	555,31	0,64

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



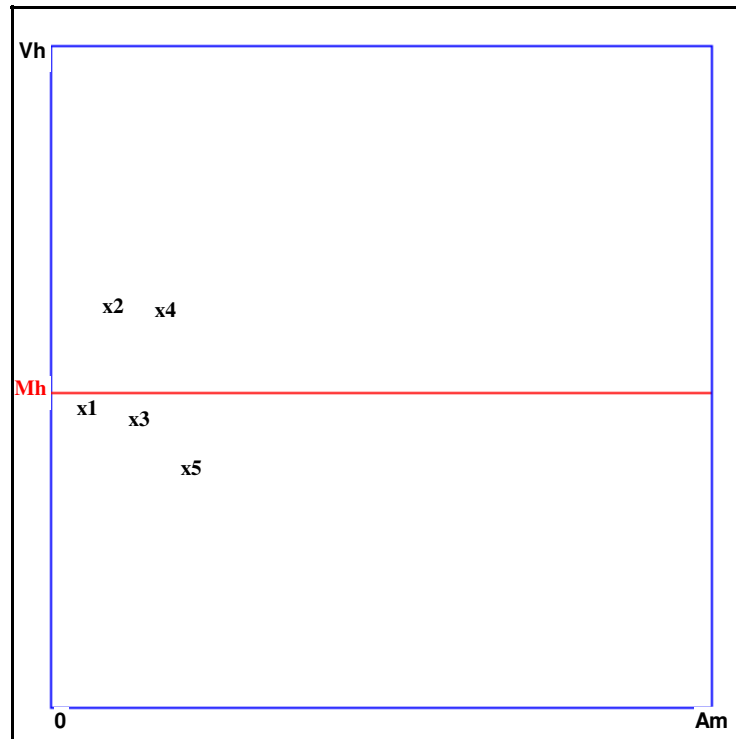
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.183,83

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.112,82	71,011	6,00
2 -	1.506,49	322,663	27,26
3 -	984,53	199,301	16,84
4 -	1.446,28	262,451	22,17
5 -	869,03	314,802	26,59

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 763,22

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	701,08	62,141	8,14
2 -	949,09	185,874	24,35
3 -	673,42	89,799	11,77
4 -	937,19	173,973	22,79
5 -	555,31	207,908	27,24

Data: / / _____

Grau de Fundamentação do Laudo:

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

Avaliação do Terreno:

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	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	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	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	3
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 **32** (trinta e duas) páginas, **18** (dezoito) fotografias que compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado e **02** (dois) anexos com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão devidamente habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA nº 345 de 27/07/1990 e estão devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - TJSP.

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 09 de maio de 2025.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
RRT N° SI13850413I00CT001
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA
E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52
Nº do Registro: 00A2105756

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001
Data de Cadastro: 28/12/2023
Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18 Boleto nº 19400756 Pago em: 28/12/2023

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15
Data de Início: 28/12/2023
Data de Previsão de Término: 28/12/2025

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: ATÍLIO PIFFER
Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000
Nº: 271
Complemento: CONJUNTO 53
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO
Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ Nº 42.586.916/0001-15

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.	INICIAL	28/12/2023

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo
do Brasil****CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**Nº 0000000867431**

2 0 2 3 0 0 0 0 8 6 7 4 3 1

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional **FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA** encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

INFORMAÇÕES DO REGISTRO**Nome:** FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO (PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS)**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

País de Diplomação: Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

ATRIBUIÇÕES

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2º da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

OBSERVAÇÕES

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 8.779

1º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de José Bonifácio – SP



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP
CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br
Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

fls. 13509

LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

CNM:114397.2.0008779-60
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Bonifácio - SP

MATRÍCULA	FICHA
8.779	1

10 de dezembro de 1987

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade, contendo dois (02) prédio industriais e suas dependências, dois (02) prédios administrativos e suas dependências e uma (01) balança industrial, construídos de tijolos, com cetros, cobertura de alumínio e telhas, sob nº 505, da Rua 28 de Dezembro, dentro das seguintes metragens e confrontações: Inicia-se no vértice 1, situado no cruzamento da Rua 28 de Dezembro com a Avenida Pedro de Toledo, daí segue sessenta e dois metros e sessenta centímetros (62,60), confrontando-se com a Avenida Pedro de Toledo até o V.2, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e um metros e vinte e cinco centímetros (31,25) até o V.3, daí deflete 90º à direita e segue vinte e cinco metros e quarenta centímetros - - (25,40) até o V.4, do V.2 ao V.4 confronta-se com um imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., do V.4 deflete 90º à esquerda e segue cinquenta e seis metros e setenta e cinco centímetros (56,75) até o V.5, confrontando-se com a Rua 7 de Setembro, daí deflete 90º à esquerda e segue quinze metros (15,00) até o V.6, confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete à esquerda e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.7, confrontando-se com outro imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., daí deflete 90º à direita e segue vinte e nove metros (29,00) até o V.8, confrontando-se com imóvel da Sófruta Indústria Alimentícia Ltda., e Elza Orsi, daí deflete 90º à direita e segue vinte e dois metros (22,00) até o V.9 confrontando-se com Elza Orsi, daí deflete 90º à esquerda e segue quarenta e quatro metros (44,00) até o V.10 confrontando-se com a Avenida Campos Salles, daí deflete 90º à esquerda e segue trinta e três metros (33,00) até o V.11 confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, daí deflete 90º à esquerda e segue dezenove metros e vinte e cinco centímetros (19,25) até o V.12, daí deflete 90º à direita e segue quatro metros e cinquenta centímetros (4,50) até o V.13, daí deflete 90º à direita e segue dois metros e sessenta e cinco centímetros - (2,65) até o V.14, daí deflete 90º à esquerda e segue sete metros e setenta centímetros (7,70) até o V.15, daí deflete 90º à direita e segue dezesseis metros e sessenta centímetros (16,60) até o V.16, do V.11 ao V.16 confronta-se com outro imóvel da Transportadora Sófruta Ltda., daí deflete 90º à esquerda e segue quarenta e dois metros e oitenta centímetros (42,80) até o V.1, vértice inicial da descrição planimétrica, confrontando-se com a Rua 28 de Dezembro, perfazendo uma área total de 6.097,80 metros quadrados, constituído de partes das datas nºs. 74, 75, 107, 108, 109, 73, 72 e 106, do quarteirão nº 12. PROPRIETÁRIA: SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LIMITADA, com sede nesta cidade, à Rua 28 de Dezembro, nº 505, inscrita no CGC/MF. - sob nº 50.856.228/0001-56, representada pelo sócio Nelson Bonamin. REGISTROS ANTERIORES: Matrícula nº. - 2.568 e matrículas nºs. 1.382, 2.567, 5.785 e 8.347, deste cartório. José Bonifácio, em 10 de dezembro de 1.987. O Escrevente Autorizado: [Assinatura] O Oficial Maior: [Assinatura]

Emol:28,93-Selos:13,59=Total:42,52

Av.1.mat.8.779.Prot.57.685, em 04 de agosto de 2.004.

"Procede-se a esta averbação para ficar constando que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado sob nº.01.04.025.0335.001-00, conforme comprova a certidão expedida pela Prefeitura Municipal local, datada de 30 de julho de 2.004, arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: [Assinatura] (Dirceu Vicentin).

Emol:7,81-Selos:4,68=Total:12,49

AV.2.mat.8.779.Prot.57.685, em 04 de agosto de 2.004.

"Procede-se a esta averbação para ficar constando que o número correto do CNPJ/MF. da SÓFRUTA INDÚSTRIA ALIMENTÍCIA LIMITADA é 01.626.218/0001-19, conforme comprova o documento, cuja cópia se encontra arquivada neste cartório". O Oficial Substituto: [Assinatura] (Dirceu Vicentin).

Emol:7,81-Selos:4,68=Total:12,49



Valide aqui
este documento

fls. 13510

CNM:114397.2.0008779-60

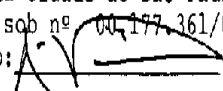
MATRÍCULA

FICHA

8.779

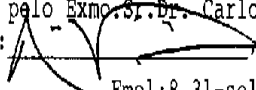
1 VERSO

R.3.mat.8.779.Prot.57.685, em 04 de agosto de 2.004.

"Pela escritura de 30 de julho de 2.004, do 27º Cartório de Notas da cidade de São Paulo-Capital, Livro - 1.511, fls. 139/141, a proprietária vendeu o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.200.000,00 para **ESCLIMONT PARTICIPAÇÕES S/C LTDA**, com sede na cidade de São Paulo-Capital, na Rua Bandeira Paulista, nº 600, Cj. 101 - Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/mf. sob nº 00.177.361/0001-08, representada por sua procuradora Silvana Miyuki Miyashita". O Oficial Substituto:  (Dirceu Vicentin).

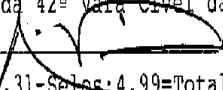
Emol:1.344,16-Selos:806,51=Total:2.150,67

Av.04.mat.8.779 .Prot.59.492, em 14 de março de 2.005.

"Procede-se a esta averbação para ficar constando o ingresso da ação de medida cautelar, em que figura como requerente **NELSON BONAMIN**, e, como requerido **SOPRUTA INDUSTRIA ALIMENTICIA LTDA.**, (proc.000.05.015793-0), - junto a 42ª Vara Cível de São Paulo-Capital, nos termos do Mandado de Averbação, datado de 02 de março de - 2.005, e decisão proferida pelo Exmo.Sr.Dr. Carlos Henrique Abrão, ficando o mandado arquivado neste cartório". O Oficial Substituto:  (Dirceu Vicentin).

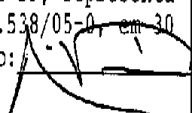
Emol:8,31-selos:4,99=Total:13,30

Av.5.mat.8.779.Prot.61.011, em 19 de setembro de 2.005.

"Fica cancelada a averbação nº. 04, nesta matrícula, nos termos do Mandado Judicial expedido em 22 de agosto de 2.005, pelo 42º Cartório de Ofício Cível da cidade de São Paulo-Capital, assinado pelo Exmo.Sr.Dr. - Carlos Henrique Abrão, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível da mesma comarca, cuja cópia se encontra arquivada neste cartório". O Oficial Substituto:  (Dirceu Vicentin).

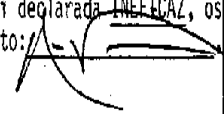
Emol:8,31-Selos:4,99=Total:13,30

R.6.mat.8.779.Prot.61.943, em 19 de dezembro de 2.005.

"Por meio de contrato particular de alteração de contrato social, com aumento de capital, da sociedade limitada, datado de 1º de novembro de 2.005, de São Paulo-Capital, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$1.200.000,00, foi incorporado ao Patrimônio da **SESTRI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrito no CNPJ/MF. sob nº.05.448.607/0001-52, com sede na Rua Bandeira Paulista, 600, nº 104, em São Paulo-SP, representado pelo seu representante legal Flávio Ognibene Guimarães, registrado na JUCESP sob nº 341.538/05-0, em 30 de novembro de 2.005, cuja cópia se encontra arquivada neste cartório". O Oficial Substituto:  (Dirceu vicentin).

Emol:1.431,34-Selos:858,80=Total:2.290,14

Av.7.mat.8.779.prot.74.651, 27 de agosto de 2.009.

"Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício pbzb, extraído do processo cível nº 306.01.2005.001179-5/000000 - Ordem nº513/05, datado de 18 de agosto de 2.009, assinado pelo Exmo.Sr.Or. Sandro Nogueira Barros Leite, MM Juiz de Direito da Primeira Vara Judicial desta comarca, para constar que por decisão Judicial, por sentença de 17 de agosto de 2.009, foi declarada **INEFICAZ**, os registros nºs. 03 e 06 constante desta matrícula". José Bonifácio, 01 de setembro de 2.009. O Of.Substituto:  (Dirceu Vicentin).

Emol:isenta

Av.8.mat.8.779.Prot.74.651, 27 de agosto de 2.009.



Valide aqui
este documento



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
COMARCA DE JOSÉ BONIFÁCIO - SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS E ANEXOS
Avenida Luiz Pereira Lima 155 - Jd. Figueiredo - José Bonifácio - SP
CEP 15200-000 FONE (17) 3245-2910 e-mail: cri@netnew.com.br
Luiz Roberto Rafaini - Oficial - Camilo Donizete Barbosa - Substituto

fls. 13511

CNM:114397.2.0008779-60

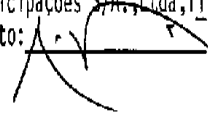
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

José Bonifácio - SP

01 de setembro de 2009

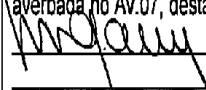
LIVRO n.º 2 - REGISTRO GERAL -

MATRÍCULA	FICHA
8.779	2

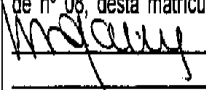
"Procede-se a esta averbação nos termos do Ofício pbzb, datado de 18 de agosto de 2.009, da Primeira Vara Judicial desta comarca, assinado pelo Exmo.Sr.Dr. Sandro Nogueira de Barros Leite, MM, Juiz de Direito da Primeira Vara Judicial desta comarca, extraído do processocível nº 306.01.2005.001179-6/000000 -Ordem nº 513/05, de **FALENCIA DA SÓFRUTA INDUSTRIA ALIMENTÍCIA LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF. sob nº. 01.626.218/0001-19, NIRE 35.214.212.130, para constar que o imóvel desta matrícula foi arrecado em favor da Massa Falida, em razão da declaração de ineficácia da dação em pagamento em favor de Esclimont Participações S/A, Ltda, ficando a cópia do Ofício arquivada neste cartório". José Bonifácio, 01 de setembro de 2.009. O Of.Substituto:  (Dirceu Vicentini).

Emol;isenta

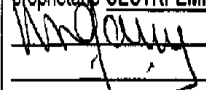
Av.09-Mat.8.779-Prot.125.480, em 16 de Junho de 2.021. **CANCELAMENTO DA INEFICAZ.**

"Pelo Ofício de 07 de Junho de 2.021, extraído dos autos, Classe - Assunto: Embargos de Terceiro Cível - Penhora/Depósito/Avaliação, Processo Físico nº 0004750-88.2009.8.26.0306, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, desta comarca, Dr. Fauler Felix da Silva, fica cancelada a ineficácia averbada no Av.07, desta matrícula, nos termos do referido ofício, o qual fica arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 14 de Julho de 2.021. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973E1000000010152621A

Av.10-Mat.8.779-Prot.125.480, em 16 de Junho de 2.021. **CANCELAMENTO.**

"Pelo Ofício de 07 de Junho de 2.021, extraído dos autos, Classe - Assunto: Embargos de Terceiro Cível - Penhora/Depósito/Avaliação, Processo Físico nº 0004750-88.2009.8.26.0306, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara, desta comarca, Dr. Fauler Felix da Silva, fica cancelada a averbação de nº 08, desta matrícula, nos termos do referido ofício, o qual fica arquivado neste cartório". José Bonifácio, em 14 de Julho de 2.021. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973E10000000101528216

Av.11-Mat.8.779-Prot.128.575, em 29 de Março de 2022. **INDISPONIBILIDADE.**

"Pelo Protocolo da Indisponibilidade nº 202203.2110.01385605-IA-021, Processo nº 10677725620208260100, datada de 21 de Março de 2022, Emissor da Ordem: TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - SP - São Paulo - São Paulo - Central - SP - 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Felipe Garrote Ramalhes, é lavrada a presente averbação para constar a **INDISPONIBILIDADE** sobre o imóvel desta matrícula, em que figura como proprietário **SESTRI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, CNPJ: 05.448.607/0001-52". José Bonifácio, em 04 de Abril de 2022. O Oficial:  (Luiz Roberto Rafaini). Selo Digital: 1143973E10000000128207223



Valide aqui
este documento

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da **MATRÍCULA Nº8779, CNM: 114397.2.0008779-60**, extraída nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Consta, entretanto, título(s) prenotado(s) sob o(s) protocolo(s): 128575-INDISPONIBILIDADE 17/99 de 29/03/2022.**

Eu, Camilo Donizete Barbosa _____ Oficial Substituto, pesquisei e conferi.

José Bonifácio-SP, 08 de maio de 2025. Emitida as :09:59:36

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, **nos termos da Lei 13.708/2018 (LGPD) e Provimento CGJ 23/2020.**

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
Ipesp.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Just....	R\$	3,03
Ao Município..	R\$	1,32
Ao Min.Púb....	R\$	2,12
Total.....	R\$	74,16

Pedido de certidão nº: 76693

Controle:



Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1143973C30000000238240256

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/U4S7N-C44JZ-WGAU5-3NNMV>

ANEXO 02

Certidão de Valor Venal de Imóvel
Inscrição Imobiliária nº 01.04.025.0335.001
Prefeitura Municipal de José Bonifácio – SP



MUNICÍPIO DE JOSÉ BONIFÁCIO
PAÇO MUNICIPAL
 AVENIDA SAO JOAO, 72 - CENTRO - JOSE BONIFACIO
 CNPJ: 45.141.132/0001-71



CERTIDÃO DE VALOR VENAL
 SERVIÇO DE TRIBUTAÇÃO

Cadastro	Inscrição	Exercicio				
01040250335001	01.04.025.0335.001	2025				
Proprietário	CPF/CNPJ					
SESTRI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI	05.448.607/0001-52					
Compromissário	CPF/CNPJ					
SESTRI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES EIRELI	05.448.607/0001-52					
Logradouro	Número	Lado	Complemento			
RUA 28 DE DEZEMBRO	00505	Impar				
Bairro	Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade	
CENTRO	15200-000	000	0012	0000	000	
Loteamento	Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção	

Áreas				Valores Venais		
Terreno	Edificada	Excedente	Testada	Territorial	Predial	Imóvel
6.097,80m²	4.426,00m²	0,00m²	75,00m	R\$ 847.063,69	R\$ 680.011,13	R\$ 1.527.074,82
Valores Venais de Referência para lançamento do I.T.B.I						
				Territorial	Predial	Imóvel
				R\$ 847.063,69	R\$ 680.011,13	R\$ 1.527.074,82

Emitida às 16:45:04 do dia 07/05/2025
 Válida até 31/12/2025
 Código de Controle da Certidão/Número 3ADEA746B0B1D997
 Certidão emitida gratuitamente.
 Atenção qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.