



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE	MSERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA.		
PROPRIETÁRIO	MSERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA.		
CLIENTE	MSERVICE	MATRÍCULA Nº	vide tabela à pag. 02
ENDEREÇO	Avenida Dona Anila,, nº 333		
	BAIRRO	Olaria	COMPTO. -*-
	CIDADE	Itapecerica da Serra	ESTADO SP
TIPO	Industrial		
	ÁREA TOTAL DE TERRENO	40.000,00 m²	
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	3.537,00 m²	
	FRAÇÃO IDEAL • 1,0000	40.000,00 m²	
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado e Liquidação		
NÚMERO DO LAUDO	01260820.LC		
DATA DO LAUDO	AGOSTO DE 2020		
NÍVEL	Fundamentação • Grau II e Precisão • Grau III		
NORMA	NBR 14.653 • Parte 2.2		



RESUMO DA AVALIAÇÃO

• Endereço	Avenida Dona Anila,, nº 333		
• Bairro	Olaria	• Complemento	.-.
• Cidade	Itapecerica da Serra	• Estado	SP
• Matrícula nº	vide tabela abaixo	• Contribuinte nº	vide tabela abaixo
• Observações	<p>1. Haja vista a emergência sanitária (Covid-19), além do pedido da solicitante, não foi possível a vistoria interna da unidade sendo que seu estado de conservação foi estimado com base nas práticas normais de manutenção da habitabilidade do imóvel, cuja responsabilidade é do ocupante;</p> <p>2. As características do imóvel que constam neste laudo, nas quais esta atualização se baseia, foram obtidas do laudo 04080413.LC, datado de Abril de 2013.</p> <p>3. As Áreas Construídas, utilizadas nos cálculos, foram observadas no local (na data da vistoria) e ponderadas através do utilitário "Google Earth".</p>		

Matricula Nº	Contribuinte Nº (IPTU)	Área de Terreno (m²)
70907	23452-13-38-0001-00-000-02	5.000,00
71062	23452-13-38-0126-00-000-03	15.000,00
91081	23452-13-38-0466-00-000-01	1.565,50
91080	23452-13-38-0022-00-000-03	12.825,75
91082	23452-13-38-0336-00-000-02	5.608,75
CRI Itapecerica da Serra	Total:	40.000,00

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_I)

$V_I = R\$ 17.160.000,00$

(Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO ORDENADA (V_{LORDEN})

$V_{LORDEN} = R\$ 14.780.000,00$

(Quatorze milhões, setecentos e oitenta mil Reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA (V_{LFORC})

$V_{LFORC} = R\$ 11.682.000,00$

(Onze milhões, seiscentos e oitenta e dois mil Reais)



I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

III.1 INFRAESTRUTURA BÁSICA

III.2 CARACTERÍSTICAS URBANAS

IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_l)

V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQUID})

VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

São elementos constantes deste laudo os seguintes anexos:

ANEXO A: Pesquisa de Mercado, Memória de Cálculo e Valor Unitário Básico.

ANEXO B: Grau de Fundamentação e Precisão.

ANEXO C: Documentação do Imóvel.

ANEXO D: Questionário de Percepção de Risco Ambiental • **QPRA**



I. PRELIMINARES E OBJETIVOS

O objetivo deste laudo é apresentar a avaliação do imóvel referenciado na abertura. A finalidade da presente avaliação é a **Determinação do Valor de Mercado** de seu objeto, obedecendo, **de acordo com o caso**, às diretrizes preconizadas pelas **NBR 14653 • Parte 1 • Procedimentos Gerais, Parte 2.2 • Avaliação de Bens / Imóveis Urbanos, Parte 3 • Avaliação de Bens / Imóveis Rurais, Parte 4 • Avaliação de Bens / Empreendimentos, Parte 5 • Avaliação de Bens / Máquinas, Equipamentos e Instalações Industriais**, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - **ABNT**, estudos consagrados e procedimento gerais publicados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia • **IBAPE (SP), Resolução nº 345/1990** do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia - **CONFEA -**, **Lei nº 6.496/77** que institui a "**Anotação de Responsabilidade Técnica**", e, em conformidade com toda a Legislação Federal, Estadual e Municipal aplicável ao mérito. A apresentação dos trabalhos obedece o disposto pela **NBR 14.724 • Informação e Documentação**.

O Grau de Fundamentação e Precisão atingidos foram, **Fundamentação • Grau II e Precisão • Grau III**, obedecendo a correta identificação dos elementos comparativos, sua semelhança com o bem avaliando, sua origem, confiabilidade, contemporaneidade, adotando-se tratamento por fatores para homogeneização da amostragem. O resultado indicado determinará o **Valor De Mercado** do bem avaliando, que se define por :

"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente "

Para o atendimento pleno da finalidade deste Laudo de Avaliação, também indicaremos o **Valor de Liquidação Forçada** do imóvel, que se define *pela condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado*, consoante os critérios adotados.

De acordo com o item 7.7.1. da NBR 14653-1/01 os resultados finais de avaliação serão arredondados até o limite de **1% (um por cento)** dos valores estimados.

II. CRITÉRIO E METODOLOGIA

Face às características do objeto da avaliação, o resultado final, será expresso pela apuração, distinta, dos valores de terreno e benfeitorias. As metodologias e critérios eleitos foram respectivamente :

- **terrenos**

A metodologia utilizada, salvo exceções, é o **Método Comparativo De Dados De Mercado**, que consiste em uma ampla pesquisa de elementos comparáveis os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa poderá, ou não, determinar um processo de homogeneização, que visa corrigir fatores como, diferentes grandezas de área, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, testada e profundidade.

- **benfeitorias**

Serão apropriadas pelo **Método de Identificação do Custo**, podendo ser por **quantificação de custos**, por meio da estimativa de dispêndio necessário para se criar benfeitoria idêntica, não depreciada e com os mesmos objetivos funcionais, já considerada a vantagem da coisa feita ou “*valor em marcha*”, ou, por **comparação de custos**, através do tratamento técnico, de bens similares, utilizado a partir de orçamentos para construções padronizadas.

Não identificamos, após os procedimentos normais de verificação da documentação oferecida ou, no transcurso das vistorias, qualquer vício que pudesse prejudicar a qualidade do resultado dos trabalhos. Esclarecemos ainda que a [Equity Engenharia e Avaliações Ltda](#), [Crea N° 0463676](#), [Corecon N° RE/5179](#), não possui qualquer vínculo com a pessoa, física ou jurídica, proprietária dos bens avaliados, quer através de sócios ou funcionários, não tendo portanto, qualquer interesse subjetivo ou financeiro sobre os ativos avaliados.

Toda e qualquer documentação de suporte adotada, apenas na forma de Anexo, para obtenção dos quantitativos utilizados neste trabalho, foram fornecidas pelo Contratante e, foram recebidas como representação fidedigna da regularidade do objeto desta avaliação. Quaisquer fatos supervenientes que coloquem em dúvida a qualidade dos documentos de suporte fornecidos, anulam as conclusões deste trabalho.



O presente documento não objetiva a investigação da existência de passivos ambientais sobre o imóvel avaliando, entretanto, na hipótese da evidência dos mesmos, estes serão constatados, relatados e, se necessário, contribuirão na formação do juízo de valor do imóvel avaliando.



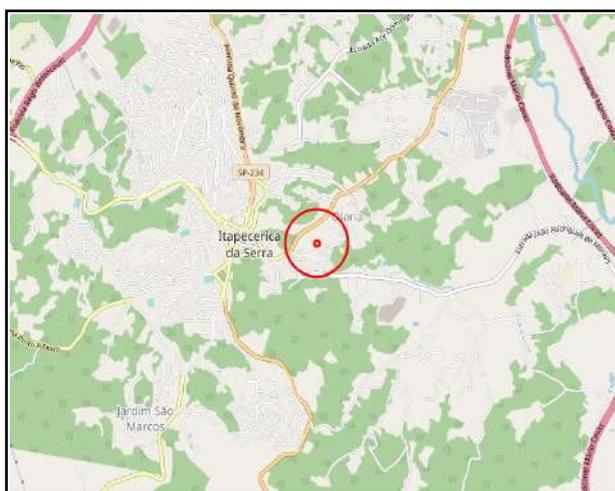
Vista Parcial do Imóvel avaliando

• Endereço	Avenida Dona Anila,, n° 333		
• Bairro	Olaria	• Complemento	.-.-
• Cidade	Itapecerica da Serra	• Estado	SP
• Matrícula n°	vide tabela à pag. 02	• Contribuinte n°	vide tabela à pag. 02
• Tipo de Imóvel	Industrial	• Uso	Industrial
• Área de Terreno	40.000,00 m ²	• Fração Ideal	1,0000
• A. Total Construída	3.537,00 m ²	• A. Útil Construída	3.537,00 m ²
• Observações	<p>1. Haja vista a emergência sanitária (Covid-19), além do pedido da solicitante, não foi possível a vistoria interna da unidade sendo que seu estado de conservação foi estimado com base nas práticas normais de manutenção da habitabilidade do imóvel, cuja responsabilidade é do ocupante;</p> <p>2. As características do imóvel que constam neste laudo, nas quais esta atualização se baseia, foram obtidas do laudo 04080413.LC, datado de Abril de 2013.</p> <p>3. As Áreas Construídas, utilizadas nos cálculos, foram observadas no local (na data da vistoria) e ponderadas através do utilitário "Google Earth".</p>		

III. SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel avaliando, está localizado, de acordo com o Cadastro de Logradouros do Município de Itapeverica da Serra, na quadra formada pelas seguintes ruas a partir do interior do imóvel :

• Frente Principal	Avenida Dona Anila
• Lado Direito	Estrada Armando Sales
• Lado Esquerdo	Rua Prof. ^a Maria A. P. Marinho Barbosa (2 ^a frente)
• Fundos	Estrada Armando Sales / Avenida Dona Anila



mapa da região e detalhe da localização da quadra do imóvel

III.1. INFRAESTRUTURA BÁSICA

Acesso	Largura de Rua	<input checked="" type="checkbox"/> Luz Domiciliar	Densidade
<input checked="" type="checkbox"/> Rua aberta	<input type="checkbox"/> acima de 20 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Água Encanada	<input type="checkbox"/> Alta
<input type="checkbox"/> Rua sem saída	<input type="checkbox"/> de 12 a 20 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Ilum.Pública	<input type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Rua não aberta	<input checked="" type="checkbox"/> de 8 a 12 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjeta	<input checked="" type="checkbox"/> Baixa
Pavimentação	<input type="checkbox"/> de 4 a 8 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de Esgoto	Aproveitamento
<input checked="" type="checkbox"/> asfáltica	<input type="checkbox"/> de 0 a 4 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Telefonia Fixa	<input type="checkbox"/> Comercial
<input type="checkbox"/> paralelepípedo	Topografia	<input type="checkbox"/> Redes de Gás	<input type="checkbox"/> Residencial
<input type="checkbox"/> cascalho / brita	<input type="checkbox"/> Plano	Comércio	<input checked="" type="checkbox"/> Industrial
<input type="checkbox"/> terra batida	<input checked="" type="checkbox"/> Declive / Active <= 10%	<input type="checkbox"/> Inexistente	<input type="checkbox"/> Rural
Transporte Coletivo	<input type="checkbox"/> Declive / Active > 10%	<input type="checkbox"/> Até 1.000 ms	Nível Econômico
<input type="checkbox"/> No local	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input checked="" type="checkbox"/> Local c/dens.baixa	<input type="checkbox"/> Alto
<input checked="" type="checkbox"/> até 300 ms	Superfície	<input type="checkbox"/> Local c/dens.média	<input type="checkbox"/> Médio / Alto
<input type="checkbox"/> de 300 a 1.000 ms	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Local c/dens.alta	<input type="checkbox"/> Médio
<input type="checkbox"/> de 1.000 a 2.500 ms	<input type="checkbox"/> Alagadiço	<input type="checkbox"/> Local diversificado	<input type="checkbox"/> Médio / Baixo
<input type="checkbox"/> mais de 2.500 ms	<input type="checkbox"/> Brejoso / Pantanoso	<input type="checkbox"/> Altamente diversificado	<input checked="" type="checkbox"/> Baixo
	<input type="checkbox"/> Inundável		



Vistas parciais da Avenida Dona Anila, no trecho em que se situa o imóvel



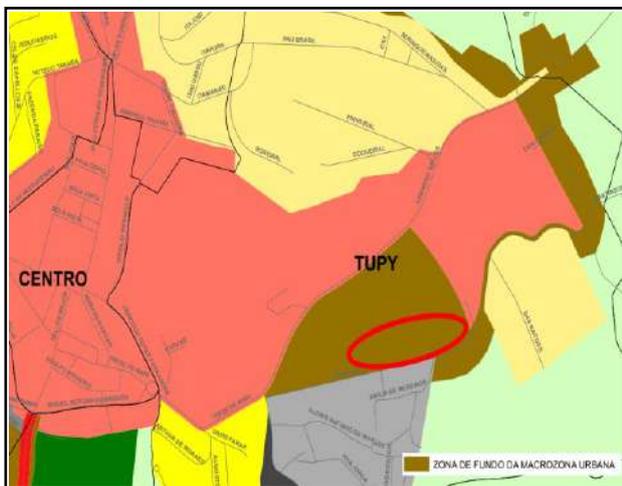
Vistas parciais da Rua Prof.ª Maria A. P. Marinho Barbosa (rua sem saída) no trecho em que se situa o imóvel

III.2. CARACTERÍSTICAS URBANAS

Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, demonstrados nas tabelas do item IV.2, tópico “FL” :

- Avenida Dona Anila, IF = 83,60

A Lei do Zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como **ZOFU – Zona de Fundo da Macrozona Urbana**, de uso misto, predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa.



Macrozona	Zona	Via de acesso	Categoria de uso	Atividades Permitidas	Estruturação	Fração Equivalente (m²)	CA	TU	Índice de Permeabilidade	Espessamento Mínimo
Urbana	Zona de Fundo (ZOFU)	regional, estrutural, coletores e locais	R1	R1	01,020m²/lot	250	1	0,8	0,2	coberto
			R2	R2-01						
			R2	R2-02						
			R3	R3-01						
			R3	R3-02						
			R4	R4						
	região de estruturação	C1	C1	01,020m²/lot	250	1	0,8	0,2	coberto	
		C2	C2-1, C2-2, C2-3, C2-4, C2-5							
		C3	C3-1, C3-2, C3-4							
		C4	C4-1, C4-2, C4-3							
		S1	S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S1-5, S1-6, S1-7							
		S2	S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5, S2-6, S2-7, S2-8, S2-9							
regional, estrutural, coletores e locais	E1	E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5, E1-6	02,070m²/lot	250	1	0,8	0,2	coberto		
	E2	E2-1, E2-2, E2-3, E2-4, E2-5, E2-6, E2-7								
	E3	E3-1, E3-2, E3-3, E3-4, E3-5, E3-6								
regional, estrutural	L1	L1	04,150m²/lot	250	1	0,8	0,2	coberto		
regional, estrutural, coletores e locais	L2	L2								

Mapa de Zoneamento e parâmetros urbanísticos

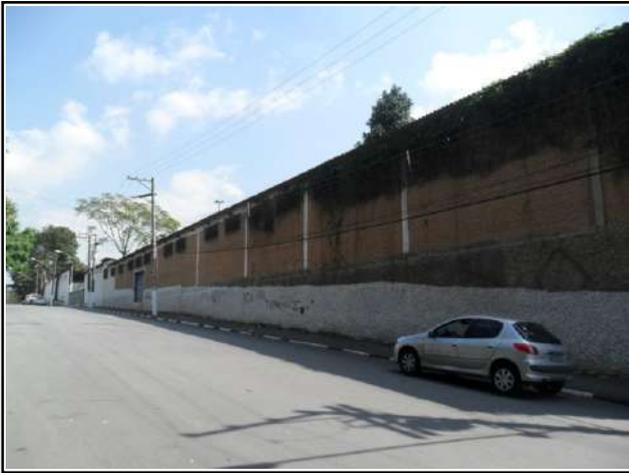
IV. DESCRIÇÃO E AVALIAÇÃO

IV.1. DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno avaliado tem formato irregular, possui topografia parte plana em patamares, e parte acidentada, solo firme e seco, com as frentes ao nível das ruas, conforme documentação anexa, assim caracterizado:

Total		40.000,00 m²
Fração Ideal	1,0000	40.000,00 m²











IV.2. CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

Para a determinação do valor unitário do terreno, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando, bem como, consulta em nosso banco de dados. Os terrenos em oferta para venda, pesquisados no local e/ou coletados em arquivo, ou opiniões fornecidas por corretores especializados, encontram-se descritos no “Anexo A”. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

Vt preço à vista: Quando necessário conversão do valor a prazo em valor à vista, aplicam-se ao saldo devedor os coeficientes de matemática financeira

Cp/Cf profundidade homogeneizada e correção de testada: Por se tratar de imóvel industrial, não será considerada a influência das diferentes profundidades e testadas. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta tais fatores, pois o que importa é a adequação de suas dimensões ao layout desejado.

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área		Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade			Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima			“f”	“p”				C _s
F _r	F _{mi}	F _{ma}									
Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços	7ª Zona Comercial Padrão Popular	5	10	30	0,20	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	100	80 - 300	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	8ª Zona Comercial Padrão Médio	10	20	40	0,25	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	200	200 - 500	
	9ª Zona Comercial Padrão Alto	15	20	60	0,15	0,50	Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	600	250 - 1000	
Grupo IV: Zonas industriais ou Galpões	10ª Zona Industrial	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	5.000	2.000 - 20.000	Avaliação pelo valor unitário e influência da localização. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área
	11ª Zona Galpões	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	500	250 - 3.000	



- Ff redução de oferta:** Será feita a redução de 10% para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes, uma vez que não foi possível encontrar elementos comparativos suficientes para estabelecer um fator médio da região, assim foi adotado o fator já consagrado de 0,9, em vasta jurisprudência e recomendado pelo IBAPE/SP.
- Vb construção:** Será feito um desconto para compensar o eventual valor residual da construção existente. Para fins de decomposição do Valor das Construções, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. O valor referencial para **Julho de 2020** é de **R\$ 1.468,15/m²**. As depreciações em função de idade estimada e estado de conservação das construções serão feitas pelo critério de “Ross-Heidecke”.
- FL homogeneização e equivalência de valores:** Para fins de homogeneização dos aspectos referentes a Melhoramentos e Equipamentos Públicos, e, características locais relevantes (densidade de lotes, nível de comércio, nível econômico, etc.), os elementos serão transportados através dos índices discriminados, e lançados consoante a situação do imóvel avaliando, baseados em Tabelas de Homogeneização e Equivalência de Valores da Prefeitura de São Paulo e Tabelas do livro já consagrado do Eng. João Ruy Canteiro, ajustados a região do imóvel avaliando e demonstrados nas tabelas abaixo :



Melhoramentos (A)	Peso	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Acesso										
Rua aberta	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Rua sem saída	5									
Rua não aberta	0									
Pavimentação										
Asfalto	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Paralelepípedo	15									
Cascalho ou brita	5									
Terra batida	0									
Transporte Coletivo										
No local	20				20		20			20
até 300 ms	15	15	15	15		15		15	15	
de 300 a 1.000 ms	10									
de 1.000 a 2.500 ms	5									
mais de 2.500 ms	0									
Luz Domiciliar	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Água Encanada	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Luz Pública	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Largura da Rua										
Acima de 20 ms.	10									
de 12 a 20 ms	8						8			
de 8 a 12 ms	6	6			6					6
de 4 a 8 ms	4		4	4		4		4	4	
de 0 a 4 ms	2									
Guias e Sarjetas	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Esgoto	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Telefone	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Gás	1									
FATOR A		88	86	86	93	86	95	86	86	93
Influências (B)	Ponder.	IMÓVEL	1	2	3	4	5	6	7	8
Topografia										
Plano	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Declive / Aclive < ou = a 10%	-0,05	-0,05	-0,05							
Declive / Aclive > 10%	-0,10				-0,10					
Acidentado	-0,20									
Densidade de Lotes										
Alta	0,00									
Média	-0,05						-0,05			
Baixa	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10		-0,10	-0,10	-0,10
Superfície										
Seco	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Alagadiço	-0,30									
Brejoso / Pantanoso	-0,40									
Inundável	-0,50									
Aproveitamento										
Comercial	0,10						0,10			
Residencial	0,00		0,00			0,00				
Industrial	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10	-0,10			-0,10	-0,10	-0,10
Rural	-0,20									
Comércio										
Inexistente	0,00									
Até 1.000 ms	0,10				0,10			0,10	0,10	
Local com dens.baixa	0,20	0,20	0,20	0,20		0,20	0,20			0,20
Local com dens.média	0,40									
Local com dens.alta	0,60									
Local Diversificado	0,80									
Altamente Diversificado	1,00									
Nível Econômico										
Alto	1,00									
Médio / Alto	0,75									
Médio	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50			0,50
Médio / Baixo	0,25							0,25	0,25	
Baixo	0,00	0,00								
FATOR B		-0,05	0,45	0,50	0,30	0,60	0,75	0,15	0,15	0,50
ÍNDICE A x (1+ B)		83,60	124,70	129,00	120,90	137,60	166,25	98,90	98,90	139,50



IV.3. VALOR TOTAL DO TERRENO (V_t)

Os terrenos de ocupação efetivamente industrial, a princípio, tem seu valor total obtido pela multiplicação direta de sua área total pelo valor médio do metro quadrado, determinado pela pesquisa de mercado. Desde que o acesso seja suficiente e proporcional à superfície, não há necessidade de ser levado em conta fatores correspondentes à testada, profundidade ou múltiplas frentes. Assim sendo, o Valor Total do Terreno que cabe ao imóvel avaliando será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \text{ onde:}$$

A_t ⇒ Área Total do Terreno =	40.000,00 m ²
V_u ⇒ Valor Básico Unitário (<i>Vide anexo "A"</i>) =	R\$ 370,99 / m ²

Substituindo-se na Equação Principal teremos :

$$V_t = 40.000,00\text{m}^2 \times \text{R}\$370,99/\text{m}^2$$

∴

$$V_t = \text{R}\$ 14.840.000,00$$

(Quatorze milhões, oitocentos e quarenta mil Reais)

IV.4. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS (V_b)

Define-se por “**benfeitoria**” toda obra ou serviço que se realize em um bem com o intuito de melhor aproveitamento, conservação e embelezamento. Tais obras ou serviços devem estar incorporadas àquele, de tal forma que, não possam ser retiradas sem destruição, fratura ou dano. A descrição das benfeitorias, entendidas como todas as construções e obras de infraestrutura existentes sobre o imóvel avaliando, será orientada em função de sua ocupação principal e predominância de características estruturais e de acabamento, com destaque para áreas secas e úmidas.

Para fins de determinação do **Custo Novo de Venda das Benfeitorias**, adotaremos a publicação “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, publicada e revisada em **Fevereiro de 2007** pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**, originada do estudo “**Edificações - Valores de Venda**” (1987) elaborado pela comissão de peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital. Neste trabalho, os intervalos de valores respectivos aos diferentes padrões construtivos, estão vinculados ao projeto **R8-N** publicado mensalmente pelo **SINDUSCON / SP**. No caso de edificações com vários pavimentos, os pavimentos de subsolo, serão avaliados tomando-se como referência 50% (*cinquenta por cento*) do valor determinado para os pavimentos superiores. O valor referencial para **Julho de 2020** é de **R\$ 1.468,15/m²**.

IV.5. ESTABELECIMENTO DO FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})

Determinado o Custo Novo de Venda é estabelecido o valor depreciado face a aplicação de fatores como estado de conservação, forma de manutenção do bem e obsolescência do projeto construtivo para o uso, os quais, convergem na determinação do **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (F_{oc})**. Entende-se por **depreciação a perda operacional do bem, sem que tal possa ser restaurada pela manutenção normal**. Esta perda decorre do desgaste normal pela ação do tempo, mau uso e obsolescência funcional. Para obtenção do Coeficiente de Depreciação (F_{oc}), adotaremos, consoante procedimento recomendado pelo **IBAPE · Instituto Brasileiro de**



Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, o Método de Ross-Heidecke, que atribui diferentes variáveis para depreciação como função do estado de conservação e idade efetiva do bem, considerando um valor residual (R) de 20% (vinte por cento) para as construções convencionais, 10% (dez por cento) para construções tipo “coberturas” e igual a “zero” para o caso de “barracos”. A saber :

Estado de Conservação		Depreciação (%)
A	Novo	0,00
B	Entre novo e regular	0,32
C	Regular	2,52
D	Entre regular e reparos simples	8,09
E	Reparos simples	18,10
F	Entre reparos simples e importantes	33,20
G	Reparos importantes	52,60
H	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
I	Sem valor	100,00

O Coeficiente de Depreciação (F_{oc}) será determinado através da seguinte equação:

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

Onde o fator **K**, será obtido a partir da tabela abaixo de dupla entrada, onde a primeira coluna indica o percentual transcorrido de vida útil efetiva da benfeitoria :

idade em % da vida referencial	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9588	0,9557	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5138	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6473	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6280	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5089	0,4779	0,4259	0,3474	0,2453	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



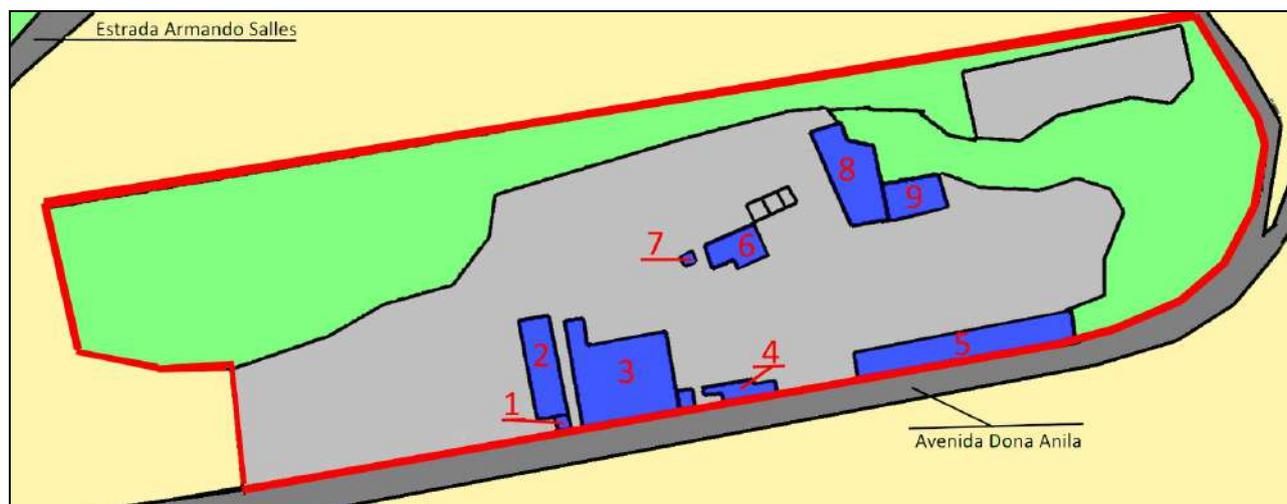
IV.6. DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS

A apresentação dos **critérios de avaliação** das benfeitorias obedece a seguinte disposição :

• Classificação	Padrão construtivo da construção avaliada consoante item IV.5
• Área Construída	Referência quantitativa obtida em planta ou medida "in loco"
• Valor Unitário	Valor de cada m ² de construção, segundo seu padrão (ref.Proj.R8-N)
• Estado de Conservação	Relativo aos cuidados na manutenção, preventiva e corretiva, do objeto
• Vida útil	Prazo de utilização econômica do bem
• Idade Aparente	Consoante projeto arquitetônico, vida efetiva e estado de conservação
• Coefic. de Depreciação	Função da idade aparente e estado de conservação da construção avaliada
• Vida útil Remanescente	Saldo de vida útil para o bem em função da sua idade aparente

Assim sendo, teremos :

Situação sem escala

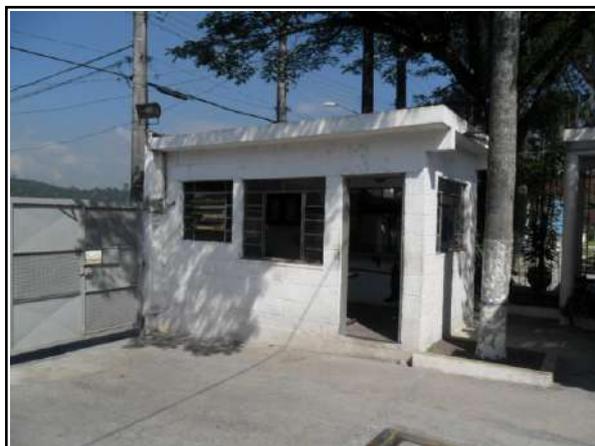


01	Portaria
02	Escritório
03	Fábrica de Postes
04	Ferramentaria
05	Refeitório / Cozinha
06	Caldeira
07	Controle do misturador
08	Manutenção
09	Montagem da armação



CONSTRUÇÃO n° 01 • Portaria

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	laje		
• Estrutura da Cob.	concreto		
• Telhas	laje		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Econômico
• Área Construída	12,00m2
• Valor Unitário	R\$ 1.145,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,5240
• Vida Útil Remte.	36 (trinta e seis) anos
• Valor Total	R\$ 7.200,00

ÁREAS SECAS /
ÁREAS ÚMIDAS / Portaria / Sanitário

• Piso	cimento desempenado / cerâmico
• Paredes	blocos de concreto pintados a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
• Portas	metálica envidraçadas ou madeira



CONSTRUÇÃO n° 02 • Escritório

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Simplex sem elevador
• Área Construída	410,00m ²
• Valor Unitário	R\$ 1.771,00 / m ²
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4888
• Vida Útil Remte.	34 (trinta e quatro) anos
• Valor Total	R\$ 354.923,00





PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Salas de Escritório

• Piso	cerâmico ou tacos de madeira
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	placas de isopor, PVC ou aglomerado pintado a látex
• Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
• Portas	madeira



ÁREAS ÚMIDAS Cozinha / Sanitários

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex ou azulejadas a ½ altura
• Forro	PVC ou aglomerado pintado a látex
• Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns







CONSTRUÇÃO n° 03 • Fábrica de Postes

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria (parcial)		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	8,00 m		
• Vão médio	12,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simplex
• Área Construída	1.100,00m ²
• Valor Unitário	R\$ 1.652,00 / m ²
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4000
• Vida Útil Remte.	24 (vinte e quatro) anos
• Valor Total	R\$ 726.880,00





PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Galpão

• Piso	concreto desempenado
• Paredes	blocos de concreto pintados a látex (parcial)
• Forro	cobertura aparente



ÁREAS ÚMIDAS Sanitários / Vestiários

• Piso	cerâmico
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	laje revestida e pintada a látex
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas , com louças e metais sanitários comuns



CONSTRUÇÃO nº 04 • Ferramentaria

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	uma água		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Econômico
• Área Construída	250,00m2
• Valor Unitário	R\$ 894,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	37 (trinta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,5296
• Vida Útil Remte.	31 (trinta e um) anos
• Valor Total	R\$ 118.366,00



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Galpão

• Piso	concreto desempenado
• Paredes	blocos de concreto pintado a látex (parcial)
• Forro	cobertura aparente

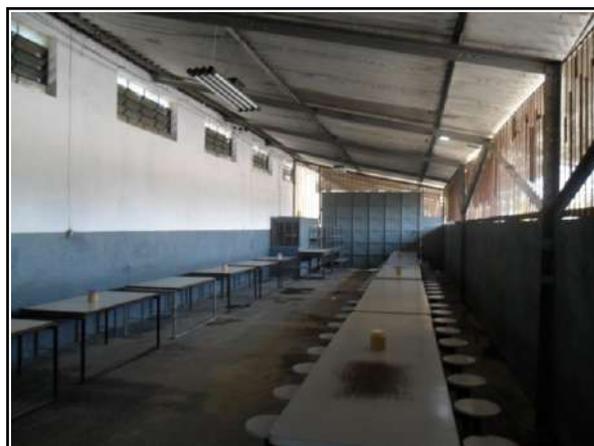
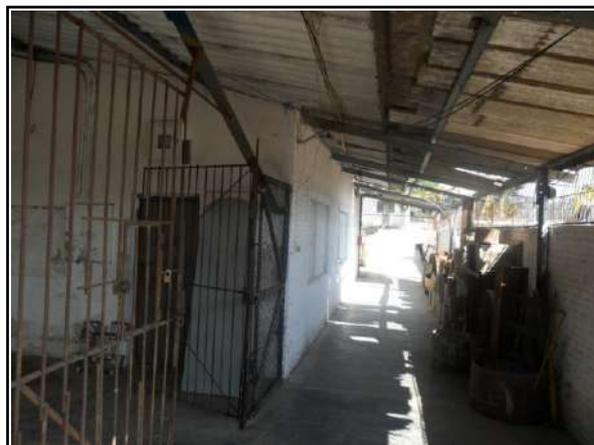


CONSTRUÇÃO n° 05 • Refeitório / Cozinha

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria / concreto		
• Tipo de Cobertura	uma água		
• Estrutura da Cob.	metálica / madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simplex
• Área Construída	700,00m2
• Valor Unitário	R\$ 1.652,00 / m2
• Est. Conservação	Reparos simples
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	47 (quarenta e sete) anos
• Coef. Depreciação	0,4000
• Vida Útil Remte.	24 (vinte e quatro) anos
• Valor Total	R\$ 462.560,00





PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Galpão

• Piso	concreto desempenado
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálica ou gradil metálico



ÁREAS ÚMIDAS Refeitório / Cozinha / Sanitário

• Piso	cimento desempenado
• Paredes	argamassada pintada a látex
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	madeira
• Outros	instalações hidráulicas completas, com louças e metais sanitários comuns





CONSTRUÇÃO n° 06 • Caldeira

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica / madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	3,50 m		
• Vão médio	5,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Especial
• Grupo	Coberturas
• Padrão	Simplex
• Área Construída	280,00m ²
• Valor Unitário	R\$ 208,00 / m ²
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simplex
• Vida útil	20 (vinte) anos
• Idade	15 (quinze) anos
• Coef. Depreciação	0,3844
• Vida Útil Remte.	7. (sete) anos
• Valor Total	R\$ 22.387,00



PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Caldeira

• Piso	concreto desempenado
• Paredes	argamassada pintada a látex (parciais)
• Forro	cobertura aparente

CONSTRUÇÃO nº 07 • Controle do Misturador

• Pavimentos	02 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	metálicas		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Comercial
• Grupo	Escritórios
• Padrão	Econômico
• Área Construída	50,00m2
• Valor Unitário	R\$ 1.145,00 / m2
• Est. Conservação	Entre reg.e rep.simples
• Vida útil	70 (setenta) anos
• Idade	22 (vinte e dois) anos
• Coef. Depreciação	0,7856
• Vida Útil Remte.	54 (cinquenta e quatro) anos
• Valor Total	R\$ 44.976,00



PAVIMENTO TÉRREO e SUPERIOR

ÁREAS SECAS Cabine / Sala

• Piso	cimento desempenado
• Paredes	blocos de concreto pintados a látex
• Forro	laje pintada a látex ou cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, de correr ou basculante, envidraçado
• Portas	metálica envidraçada



CONSTRUÇÃO n° 08 • Manutenção

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	metálica		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	4,00 m		
• Vão médio	8,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Industrial/Comercial
• Grupo	Galpão
• Padrão	Simples
• Área Construída	420,00m2
• Valor Unitário	R\$ 1.652,00 / m2
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	60 (sessenta) anos
• Idade	22 (vinte e dois) anos
• Coef. Depreciação	0,7856
• Vida Útil Remte.	47 (quarenta e sete) anos
• Valor Total	R\$ 545.081,00





PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Galpão / Anexo

• Piso	concreto desempenado
• Paredes	argamassada pintada a látex ou blocos de concreto pintados a látex
• Forro	cobertura aparente
• Caixilhos	ferro, basculante, envidraçado
• Portas	metálica





CONSTRUÇÃO n° 09 • Montagem da armação

• Pavimentos	01 Pav	00 Mez	00 SS
• Fundações	vigas baldrame		
• Estrutura	alvenaria / concreto		
• Fechamento	alvenaria (parcial)		
• Tipo de Cobertura	duas águas		
• Estrutura da Cob.	madeira		
• Telhas	fibrocimento		
• Pé direito médio	3,50 m		
• Vão médio	12,00 m		
• Fachada	alvenaria revestida		



• Classe	Especial
• Grupo	Coberturas
• Padrão	Simplex
• Área Construída	315,00m ²
• Valor Unitário	R\$ 208,00 / m ²
• Est. Conservação	Regular
• Vida útil	20 (vinte) anos
• Idade	10 (dez) anos
• Coef. Depreciação	0,6481
• Vida Útil Remte.	12 (doze) anos
• Valor Total	R\$ 42.464,00

PAVIMENTO TÉRREO

ÁREAS SECAS Cobertura

• Piso	concreto desempenado
• Forro	cobertura aparente



IV.7. RESUMO DE VALORES DAS BENFEITORIAS (V_b)

Descrição	V.U. Reman	Área Construída	Valor Total Depreciado	Valor Residual
1 PORTARIA	36 anos	12,00 m ²	R\$ 7.200,00	R\$ 3.000,00
2 ESCRITÓRIO	34 anos	410,00 m ²	R\$ 354.923,00	R\$ 145.000,00
3 FÁBRICA DE POSTES	24 anos	1.100,00 m ²	R\$ 726.880,00	R\$ 363.000,00
4 FERRAMENTARIA	31 anos	250,00 m ²	R\$ 118.366,00	R\$ 45.000,00
5 REFEITÓRIO / COZINHA	24 anos	700,00 m ²	R\$ 462.560,00	R\$ 231.000,00
6 CALDEIRA	7. anos	280,00 m ²	R\$ 22.387,00	R\$ 12.000,00
7 CONTROLE DO MISTURADOR	54 anos	50,00 m ²	R\$ 44.976,00	R\$ 11.000,00
8 MANUTENÇÃO	47 anos	420,00 m ²	R\$ 545.081,00	R\$ 139.000,00
9 MONTAGEM DA ARMAÇÃO	12 anos	315,00 m ²	R\$ 42.464,00	R\$ 13.000,00
TOTAIS		3.537,00 m²	R\$ 2.324.837,00	R\$ 962.000,00

∴

$$V_b = \text{R\$ } 2.320.000,00$$

(Dois milhões, trezentos e vinte mil Reais)

V. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (V_i)

Será dado pela soma do Valor Total do Terreno ao Valor Total das Construções, em números de:

$$V_t = \text{R\$ } 14.840.000,00$$

+

$$V_b = \text{R\$ } 2.320.000,00$$

$$V_i \Rightarrow \text{R\$ } 17.160.000,00$$

(Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)



V.1. VALOR MAIS PROVÁVEL DE LIQUIDAÇÃO (V_{LIQID})

O conceito de Valor de Liquidação tradicionalmente utilizado é aquele onde, o promitente vendedor, desejoso de iniciar ou concluir outros empreendimentos que justifiquem o sacrifício de parte de seu patrimônio pessoal, e o promitente comprador, já conhecedor das qualidades materiais e imateriais desse patrimônio, pactuam a troca de seu domínio por um preço tido como Justo, face à necessidade, o desejo ou capricho de cada uma das partes. Inspirado essencialmente nas relações materiais entre investidores prioriza a maximização do capital, entendendo que, nas ações de compra e venda o **melhor preço** é aquele que, **compensados todos os riscos da operação**, possibilite a remuneração do capital investido, ao menos, de forma equivalente a outras aplicações financeiras em moeda forte. O conceito de “...*não colocar todos os ovos em único cesto.*”, deve significar também, redobrar os cuidados no transporte para outros.

Pela necessidade desta compensação de riscos, basicamente, dois eventos de mercado devem ser enfocados.

A - Liquidação com Ordem de Venda • V_{LOV}

No sentido prático é o limite onde um ativo pode ser convertido em dinheiro com maior facilidade, quando comparado a outros, semelhantes e ofertados no mesmo perímetro de influência, definido pela nossa pesquisa de mercado. Estabelecemos esse ajuste percentual pela diferença entre o limite inferior e o Valor mais provável de unitário de conjunto obtido pela amostragem de ofertas. Assim sendo, teremos :

$$V_{\text{LOV}} = \text{R\$ } 17.160.000,00 \times 0,8615$$

∴

$$V_{\text{LOV}} = \text{R\$ } 14.780.000,00$$

(Quatorze milhões, setecentos e oitenta mil Reais)

**B - Valor de Liquidação Forçada • V_{LFORC}**

Limite onde um ativo pode ser liquidado da forma mais rápida e pelo menor preço possível, admitindo-se o entendimento do que seja o Valor Vil. Para tanto adotaremos a definição do parágrafo primeiro do Art.891 do Código de Processo Civil, que estabelece o seguinte :

“Considera-se vil o preço inferior ao mínimo estipulado pelo juiz e constante do edital, e, não tendo sido fixado preço mínimo, considera-se vil o preço inferior a cinquenta por cento do valor da avaliação.”

Assim sendo, definimos o Valor de Liquidação Forçada como a média dos índices entre o que seria considerado “valor vil” e o Valor de Liquidação Ordenada.

Assim sendo teremos:

$$V_{LFORC} = R\$ 17.160.000,00 \times [(0,5000 + 0,8615)/2]$$

∴

$$V_{LFORC} = R\$ 11.682.000,00$$

(Onze milhões, seiscentos e oitenta e dois mil Reais)



VI. CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Concluídos todos os procedimentos, técnicos e normativos, admissíveis em Engenharia de Avaliações, certificamos que o **VALOR DE MERCADO** do imóvel de propriedade de **MSERVICE COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA.**, localizado à **Avenida Dona Anila,, nº 333 • matrícula nº vide tabela à pag. 02 • 1º CRI Itapecerica da Serra • bairro: Olaria • Itapecerica da Serra (SP)** é de **R\$17.160.000,00 (Dezessete milhões, cento e sessenta mil Reais)** para esta data. Vai o presente Laudo de Avaliação impresso em 85 (oitenta e cinco) folhas de um só lado, sendo esta, de nº 37, datada e assinada ficando os signatários à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, AGOSTO de 2020.



Eng° **Guilherme Pires Galvão**

Gerente Técnico • CREA/ SP nº 158.949/D

André Gruber

Gerente Comercial

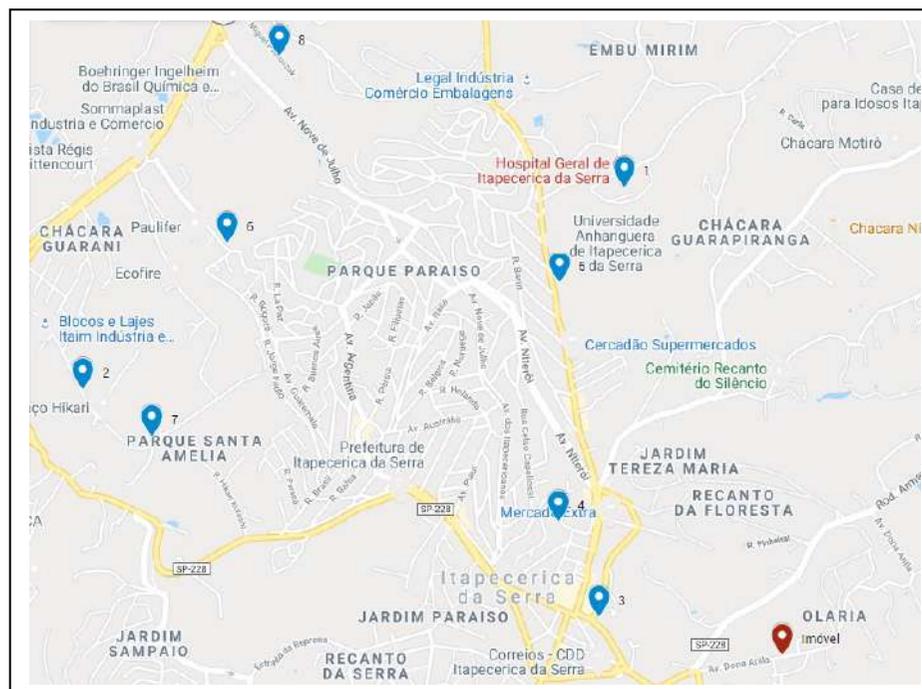


“ANEXO A”

PESQUISA DE MERCADO, MEMÓRIA DE CÁLCULO E VALOR UNITÁRIO BÁSICO

PESQUISA DE MERCADO

ELE N°	LOCALIZAÇÃO	OFERTANTE	FONE	CONTATO	REF.	FL	PADRÃO CONSTRUÇÃO
1	AV. GUACY FERNANDES DOMINGUES, FRENTE AO N. 325, EMBU MIRIM, ITAPECERICA DA SERRA, SP	SCORSATTO EMP. IMOBILIÁRIOS	(11) 4668-7777	-.-	4579	124,70	TERRENO VAGO
2	RUA HIKARI KURASHI, PARQUE SANTA AMÉLIA, ITAPECERICA DA SERRA, SP	PAULO BIO	(11) 4516-1666	-.-	5162	129,00	TERRENO VAGO
3	RUA VIRGÍLIO BUSNELLO, ALT. N. 30, CENTRO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	ANDRÉ CARATANASOV FILHO	(11) 9.9408-2089	-.-	1C23E5	120,90	TERRENO VAGO
4	RUA PEDRO JOSÉ ROTGER DOMINGUES, 125, CENTRO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	SR NEG. IMOBILIÁRIOS	(11) 4786-2436	-.-	620-C	137,60	RS • 400,00M2 • 35 ANOS • E
5	AV. QUINZE DE NOVEMBRO, 1542, CENTRO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	MF PARTICIP. IMOBILIÁRIA	(11) 3562-4514	-.-	7364	166,25	TERRENO VAGO
6	RUA MONTEVIDÉU, 376, PARQUE PARAÍSO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	CIC CENTRAL DE IMÓVEIS COMERCIAIS	(11) 3302-3000	-.-	GA0055	98,90	GE • 7756,00M2 • 30 ANOS • F
7	RUA HIKARI KURASHI, PROX. R. AGNALDO FERREIRA LOPES, PARQUE SANTA AMÉLIA, ITAPECERICA DA SERRA, SP	SERRANO IMÓVEIS	(19) 3876-3948	-.-	GA0046	98,90	GS • 2075,72M2 • 15 ANOS • C
8	AV. MIGUEL PAUSTUSZAK, 425, PARQUE PARAÍSO, ITAPECERICA DA SERRA, SP	IMOB. PORTA NOVA	(11) 4704-5177	-.-	5616	139,50	GM • 3008,00M2 • 15 ANOS • C



MEMÓRIA DE CÁLCULO e VALOR UNITÁRIO BÁSICO

ELE Nº	PREÇO TOT. À VISTA R\$	FF	VB	ÁREA TOTAL DE TERRENO M2	VUB	CL	CF	CP	CE	CG	SOMA COEFIC.	VU R\$/M2
1	7.500.000,00	0,90	0,00	12.500,00	540,00	-0,3296	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3296	362,02
2	7.605.000,00	0,90	0,00	11.700,00	585,00	-0,3519	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3519	379,12
3	45.000.000,00	0,90	0,00	86.000,00	470,93	-0,3085	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3085	325,64
4	1.800.000,00	0,90	448.000,00	1.950,00	601,03	-0,3924	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,3924	365,16
5	29.326.000,00	0,90	0,00	29.326,00	900,00	-0,4971	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4971	452,57
6	7.700.000,00	0,90	3.149.000,00	10.000,00	378,10	-0,1547	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,1547	319,61
7	4.500.000,00	0,90	2.567.000,00	3.905,00	379,77	-0,1547	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,1547	321,02
8	12.800.000,00	0,90	6.554.000,00	6.721,00	738,88	-0,4007	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	-0,4007	442,80
											Soma	2.967,94
											Média	370,99
											+30%	482,29
											-30%	259,69

Após analisados os elementos comparativos, excluídos aqueles situados fora do intervalo de variação de 30% em torno da média aritmética inicial, o valor unitário final resultou em

$V_u = R\$ 370,99 / m^2$



“ANEXO B”

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO



TERRENOS

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quando a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	2
TOTAL					8

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3



Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamentos por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

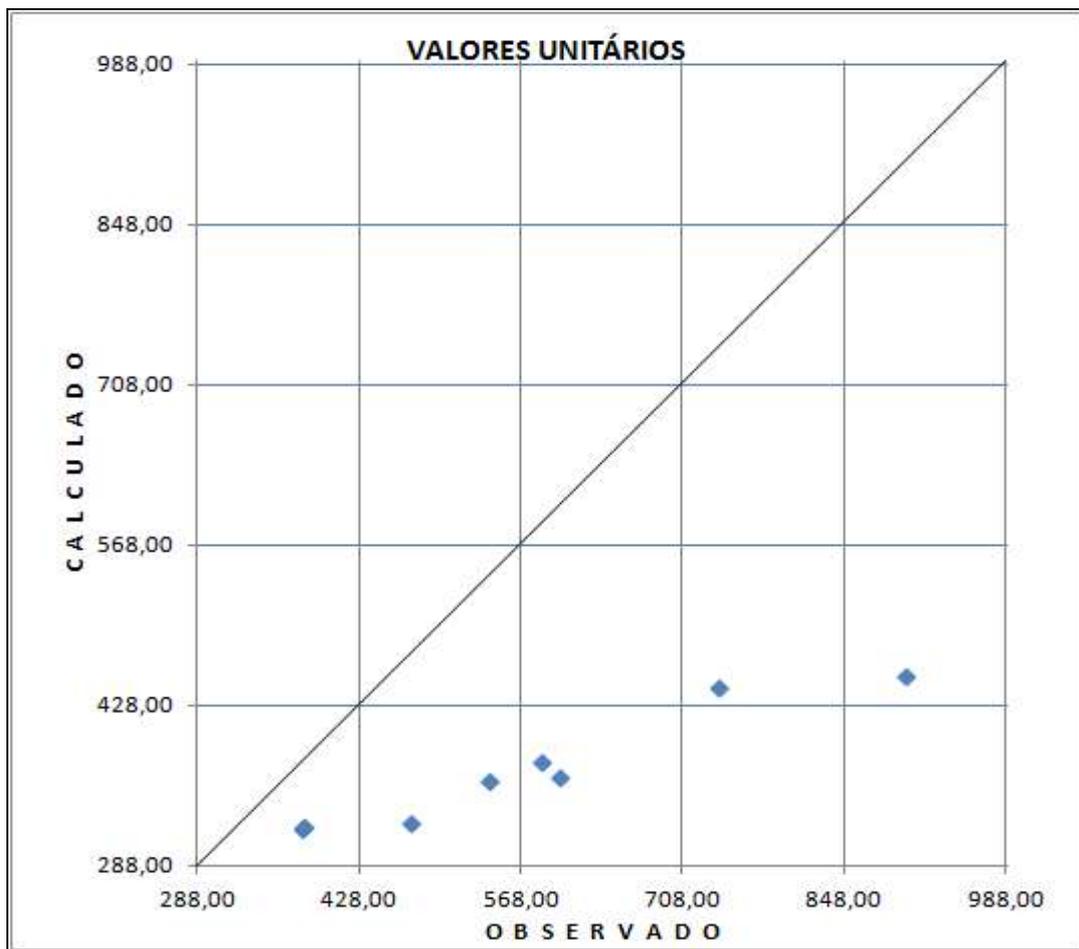
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Média - X	370,99
Desvio padrão - S	52,35
Coef. De Variação - CV	0,14
Grau de liberdade	7
t 10 %; grau de liberd.	1,4149
Limite Inferior	344,80
Limite Superior	397,18
AP - Amplitude (< 30%)	14,12%
Precisão - Grau	3



PODER DE PREDIÇÃO DO MODELO



O gráfico acima demonstra a boa aderência entre os valores observados e estimados, posto que os pontos situam-se próximos da bissetriz do primeiro quadrante. (item 8.2.1.4.1 NBR 14.653-2.2).



BENFEITORIAS

Tabela 6 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
TOTAL					6

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Tabela 7 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



LAUDO

Tabela 10 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau			PONTOS
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Indeferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
TOTAL					5

TIPO	PONTOS
GRAU I	1
GRAU II	2
GRAU III	3

Tabela 11 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I



“ANEXO C”

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL





LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO		FOLHA ÚNICA
<p>LOCAL: AVENIDA DONA ANILA, n° 333, NO LUGAR DENOMINADO CAMPO OU CAMPOS DA OLARIA, EM ZONA URBANA, DO DISTRITO E COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA-SP</p> <p>PROPRIETÁRIO: ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.</p> <p>CONTRIBUINTE:</p> <p>ESCALA: 1: 500 DATA:</p>		
<p style="text-align: center;"><i>Situação s/ Escala</i></p>	<p>DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO. NÃO CONSTAM OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS NO REGISTRO DE IMÓVEIS CONFORME ARTIGO 39 LEI 8001/73.</p> <p>_____ <i>PROPRIETÁRIO:</i> PROPR.</p>	
<p>ÁREAS:</p> <p>MATRÍCULA 70.907- ÁREA ESCR. 5.000,00m² - ÁREA REAL: MATRÍCULA 71.082- ÁREA ESCR. 15.000,00m² - ÁREA REAL: MATRÍCULA 91.080- ÁREA ESCR. 12.825,75m² - ÁREA REAL: MATRÍCULA 91.081- ÁREA ESCR. 1.565,50m² - ÁREA REAL: MATRÍCULA 91.082- ÁREA ESCR. 5.608,75m² - ÁREA REAL:</p> <p style="text-align: right;">TOTAIS: 40.000,00m² 39.662,55m²</p>	<p>_____ RESPONSÁVEL TÉCNICO: WILSON FERREIRA DE MELO AGRIMENSOR-CREA 0641536290 ART</p> <p>TEL. 3921-8643 97586259</p>	



INSCRIÇÃO CADASTRAL 23452-13-38-0001-00-000-02		DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA 3 1 7 9		EXERCÍCIO 2013	VALOR EXPRESSO REAL	EMIÇÃO 21/12/2012	REGISTRO 0029915	AVISO 28945
PROPRIETÁRIO ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA					CONTRIBUINTE MATRÍCULA 70.907			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ANILÁ/DONA		00000	OLARIA	ITAPECERICA		SP CEP.		
LOTE		QUADRA	LOTEAMENTO					
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL		* O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.						
INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL			VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS			
VALOR TOTAL ANUAL	VALOR DAS PARCELAS	IMPOSTO TERRITORIAL		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
986,90	98,69	0,00		804,40				
ÁREA DO TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
5.000,00	1,00	133,10		133,10				
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
92,00	05	49,40		49,40				
VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
33.946,66	46.495,88	0,00		0,00				
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL	VALOR TOTAL LANÇADO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
80.442,54	80.442,54			986,90				

PROCESSADO PELA CONAM. IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23452-13-38-0126-00-000-03		DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA 2 4 5 1 7		EXERCÍCIO 2013	VALOR EXPRESSO REAL	EMIÇÃO 21/12/2012	REGISTRO 0029917	AVISO 28947
PROPRIETÁRIO ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA					CONTRIBUINTE MATRÍCULA 71.062			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ANILÁ/DONA		00333	OLARIA	ITAPECERICA		SP CEP.		
LOTE		QUADRA	LOTEAMENTO					
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL		* O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.						
INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL			VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS			
VALOR TOTAL ANUAL	VALOR DAS PARCELAS	IMPOSTO TERRITORIAL		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
11.108,20	1.110,82	0,00		10.658,40				
ÁREA DO TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
15.000,00	1,00	388,30		388,30				
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
3.000,00	18	61,50		61,50				
VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
71.888,51	993.960,00	0,00		0,00				
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL	VALOR TOTAL LANÇADO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
1.065.848,51	1.065.848,51			11.108,20				

PROCESSADO PELA CONAM. IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23452-13-38-0022-00-000-03		DECLARAÇÃO IMOBILIÁRIA 2 4 3 6 2		EXERCÍCIO 2013	VALOR EXPRESSO REAL	EMIÇÃO 21/12/2012	REGISTRO 0029916	AVISO 28946
PROPRIETÁRIO MSERVICE IND E COM DE ESTR MET LTDA- EPP					CONTRIBUINTE MATRÍCULA 91080			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ANILÁ/DONA		00000	OLARIA	ITAPECERICA		SP CEP.		
LOTE		QUADRA	LOTEAMENTO					
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL		* O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.						
INSCRIÇÃO ANTERIOR		IMPOSTO PREDIAL			VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS			
VALOR TOTAL ANUAL	VALOR DAS PARCELAS	IMPOSTO TERRITORIAL		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
1.161,70	116,17	1.112,30		0,00				
ÁREA DO TERRENO	FRAÇÃO IDEAL	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
12.825,75	1,00	0,00		0,00				
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
0,00	00	49,40		49,40				
VALOR VENAL DO TERRENO	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
55.616,62	0,00	0,00		0,00				
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR VENAL TRIBUTÁVEL	VALOR TOTAL LANÇADO		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS				
55.616,62	55.616,62			1.161,70				

PROCESSADO PELA CONAM. IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br



INSCRIÇÃO CADASTRAL 23452-13-38-0466-00-000-01		DECLARAÇÃO IMOBILIARIA 2 4 3 6 3		EXERCÍCIO 2013	VALOR EXPRESSO REAL	EMIÇÃO 21/12/2012	REGISTRO 0029919	AVISO 28949
PROPRIETÁRIO MSERVICE IND E COM DE EST METALICAS LTDA - EPP					CONTRIBUINTE MATRÍCULA 91 081			
ENDEREÇO DO IMÓVEL MARIA APARECIDA PEIXOTO MARINHO BARBOSA/PROFESSORA 00000 SP CEP.					OLARIA		ITAPECERICA	
LOTE			QUADRA		LOTEAMENTO			
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL			O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.					
INSCRIÇÃO ANTERIOR					IMPOSTO PREDIAL 0,00		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS	
VALOR TOTAL ANUAL 579,10		VALOR DAS PARCELAS 57,91		IMPOSTO TERRITORIAL 529,70		0,00		
ÁREA DO TERRENO 1.565,50		FRAÇÃO IDEAL 1,00		TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO 0,00		0,00		
ÁREA CONSTRUÍDA 0,00		TIPO DA CONSTRUÇÃO 00		TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS 49,40		49,40		
VALOR VENAL DO TERRENO 17.659,47		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 0,00		TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS 0,00		0,00		
VALOR VENAL DO IMÓVEL 17.659,47		VALOR VENAL TRIBUTÁVEL 17.659,47		VALOR TOTAL LANÇADO		579,10		

PROCESSADO PELA CONAM IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br

INSCRIÇÃO CADASTRAL 23452-13-38-0336-00-000-02		DECLARAÇÃO IMOBILIARIA 2 4 3 6 4		EXERCÍCIO 2013	VALOR EXPRESSO REAL	EMIÇÃO 21/12/2012	REGISTRO 0029918	AVISO 28948
PROPRIETÁRIO ITAPOSTES IND P ART CONC LTDA					CONTRIBUINTE MATRÍCULA 91082			
ENDEREÇO DO IMÓVEL ANILA/DONA 00000 GLEBA C CEP.					OLARIA		ITAPECERICA SP	
LOTE			QUADRA		LOTEAMENTO			
REGULARIDADE OU IRREGULARIDADE DO IMÓVEL			O lançamento do I.P.T.U. não implica presunção ou reconhecimento da regularidade do imóvel quanto à legislação, parcelamento, uso e ocupação do solo e de edificações. Base legal para o IPTU - CTM Lei 639/90 e Lei 2156/10.					
INSCRIÇÃO ANTERIOR					IMPOSTO PREDIAL 10.574,60		VALOR ANUAL DOS TRIBUTOS	
VALOR TOTAL ANUAL 11.012,30		VALOR DAS PARCELAS 1.101,23		IMPOSTO TERRITORIAL 0,00		10.574,60		
ÁREA DO TERRENO 5.609,00		FRAÇÃO IDEAL 1,00		TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA-REMOÇÃO DE LIXO 388,30		388,30		
ÁREA CONSTRUÍDA 3.000,00		TIPO DA CONSTRUÇÃO 18		TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS PÚBLICAS 49,40		49,40		
VALOR VENAL DO TERRENO 63.508,51		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 993.960,00		TAXA DE CONSERVAÇÃO DE ESTRADAS 0,00		0,00		
VALOR VENAL DO IMÓVEL 1.057.468,51		VALOR VENAL TRIBUTÁVEL 1.057.468,51		VALOR TOTAL LANÇADO		11.012,30		

PROCESSADO PELA CONAM IMPRESSO PELA TOP DATA PROC. DE DADOS. E-MAIL: topdata@topdataweb.com.br



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI

OFICIAL



142.363.26032013.11-19.23.1

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
70.907

Ficha
01

Itap. da Serra 29 de NOVEMBRO de 1988

IMÓVEL: Um terreno sem denominação especial, no lugar denominado Campo ou Campos da Glaria, em zona urbana do distrito, - município e Comarca de Itapeçerica da Serra; com a área de - 5.000,00 metros quadrados, mais ou menos, dentro das seguintes divisas e confrontações:- principia num marco localizado à 363,33 metros de outro marco, apostado na confluência da - Estrada dos Martins com a Estrada de Itapeçerica da Serra-Santo Amaro, segue pela Estrada dos Martins em linha reta, confrontando com a Estrada dos Martins, numa distância de 53,33 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com terrenos da Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra numa distância de 93,75 metros, neste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com a Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra, numa distância de 53,33 metros, e finalmente deflete 90º à esquerda e segue confrontando com terras da Itapostes-Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda., numa distância de 93,75 metros, até o ponto de partida.-

PROPRIETÁRIA: ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapeçerica da Serra, à Avenida Industrial, nº.333.-

REG.ANTERIOR: Transcrição nº.9.137, deste Cartório.-

JOSE ROBERTO MODENA
Escrevente Autorizado

R.1/70.907 em 06 de JANEIRO de 1.995 =HIPOTECA JUDICIAL= Conforme Carta Precatória nº.742/94 do 2º Ofício Judicial local, expedida pelo 2º Ofício Cível da Comarca de Araraquara, - Estado de São Paulo, na ação de indenização requerida por ANA HELENA MARIA DE LIMA e EVERALDO ALVES DE LIMA, processo nº. --- 874/85, o imóvel retro matriculado, de propriedade da ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., foi-

-(vide-verso)



142.363.26/03/2013 11:19:23.2

Matricula 70.907 Ficha 01 verso

dado em hipoteca judicial, conforme acórdão de 10 de agosto de 1.987, da 1ª Câmara do Primeiro Tribunal de Alçada Civil, e termo lavrado em 18 de maio de 1.994 no referido processo. -
 EU *[assinatura]* José Roberto Módena, escrevente registrei. -
 Emolumentos do Oficial R\$23,46-Guia 05/95-REC.173.674.

R.02/70.907 em 19 de outubro de 2005 - PENHORA -
 Conforme mandado, expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 05 de outubro de 2005, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 2699/96), que FAZENDA NACIONAL move contra ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.98.216,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Júnior. - Eu *[assinatura]* Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei. -
 Guia 200/2005 - Protocolo nº 209.047.-

R.03/70.907 em 12 de Junho de 2007 - PENHORA -
 Conforme mandado, expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 15 de Maio de 2007, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal (processo nº 69/97 - D.A. nº 138.897.843) que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES - INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.46.542,39, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Júnior. - Eu, *[assinatura]* Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei. -
 Guia 108/2007 - Protocolo nº 221.558.-

(VIDE FICHA 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



142.353 2603/2013 11:19:23 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula: **70.907** ficha: **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

03 de fevereiro de 2012

Itap. da Serra.

AV.04/70.907 em 03 de fevereiro de 2012 -

Fica cancelado o registro nº 03/70.907 retro, referente a penhora, nos termos do mandado expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapequerica da Serra - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 16 de janeiro de 2012, extraído do auto da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1997.001648-7 - ordem nº 69/97), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO moveu contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA. Eu, *Diomar da Cruz Santana*, escrevente averbeí. Emolumentos R\$148,79 - Guia 25/2012 - Protocolo nº 260.141 - em 02 de fevereiro de 2012 - valor base R\$.46.542,39 -

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICADO F. DOU FE, que a presente cópia, composta de 3 páginas(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.016/73, da matrícula 70907 sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22/03/2013. Protocolo: 142.353 Guia: 57/2013.	Emolumentos 22,18
	Estado 6,57
	IPESP 4,87
	Registro Civil 1,22
	Trib. Justiça 1,22
	TOTAL 37,01
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.246/80, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGU 68/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	<i>Jose Roberto Modena</i> Escrevente
ITAPECERICA DA SERRA, 25/03/2013	

Registro de Imóveis de Itapequerica da Serra - SP
Observação:
Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis: - o distrito Jardim Jacira; o município de Embu-Guaçu e distrito Cipó Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e - o município Itaquariba e distrito dos Barbas, desde 1º de dezembro de 1964 e integram os municípios de Taboão da Serra até 22/11/2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapequerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-74
e-mail: registradaserria@gmail.com



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



142.353.25/03/2013 11:19:59 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula
71.062

Ficha
01

Itap. da Serra, 15 de DEZEMBRO de 1988

IMÓVEL: Um terreno sem denominação especial, no lugar denominado Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana do distrito, município e Comarca de Itapeçerica da Serra; com a área de 15.000,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações:- principia num marco localizado a 310,00 metros de outro marco postado na confluência da Estrada dos Martins, com a Estrada Itapeçerica da Serra - Santo Amaro, segue pela Estrada dos Martins, em linha reta numa distância de 1,60 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda, confrontando com a rua Projetada nº.2, numa distância de 93,75 metros, deste ponto deflete 90º à esquerda confrontando com a rua Projetada nº.3, numa distância de 160,00 metros, e finalmente, deflete 90º à esquerda e segue confrontando com terras da Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra numa distância de 93,75 metros, até o ponto de partida.-

PROPRIETÁRIA: ITAPOSTES, INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapeçerica da Serra, à Avenida Industrial, nº.333.-

REG.ANTERIOR: Transcrição nº.9.138, deste Cartório.-

José Roberto Modena
JOSÉ ROBERTO MODENA
Escrivente Autorizado

R.01/71.062 em 19 de outubro de 1999 -PENHORA
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 31 de agosto de 1999, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 480/96 - DA Nº 138.888.533), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES, INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.121.410,57, o imóvel avaliado em R\$.200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Junior.-Eu, *José de Paula Queiroz Junior*

(VIDE VERSO)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 19:17, sob o número W1RJ20700034080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 3B1C107



142.353 25032013 11:19:59.2

Matrícula
71.062

Ficha
01 verso

Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia número -
198/99 - Protocolo número 165.954.-

R.2/71.062 em 20 de dezembro de 1999 =PENHORA=
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Fo-
ro de Itapecerica da Serra, em 16 de novembro de 1999, extra-
ído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.2322/-
98-DA nº.138.923.506 - apenso aos nº.1737/97), movida por -
FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE
POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança
da importância de R\$26.664,29, o imóvel retro matriculado -
avaliado por R\$200.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado
depositário, o Sr. José de Paula Queiróz Junior.-EU *[assinatura]*
José Roberto Módena, escrevente registrei.-Guia 239/99-Proto-
colo nº.167.135

R.3/71.062 em 20 de dezembro de 1999 =PENHORA=
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro
de Itapecerica da Serra, em 27 de outubro de 1999, extraído -
dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.1737/97-DA-
nº.929.981), movida por FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra
ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., -
objetivando a cobrança da importância de R\$46.524,56, o imó-
vel retro matriculado avaliado por R\$200.000,00, foi penhora-
do, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Quei-
róz Junior.-EU *[assinatura]* José Roberto Módena, escre-
vente registrei.-Guia 239/99-Protocolo nº.167.136

R.04/71.062 em 05 de maio de 2004 - PENHORA
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Fo-
ro de Itapecerica da Serra, em 30 de março de 2004, extraído
(VIDE FICHA 02) *[assinatura]*



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.353 26032013 11:19:58 3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matricula **71.062** ficha **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, **05 de maio de 2004**

dos autos da ação de execução fiscal (processo n.º 806/99 – DA. n.º 138.931908), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.14.837,46, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.165.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, *[assinatura]* Marco Antonio de Moraes, escrevente registrei.- Guia 83/2004 - Protocolo n.º 199.316.-

R.05/71.062 em 30 de novembro de 2004 = PENHORA =
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de outubro de 2004, extraído dos autos da ação de Execução (processo n.º 2643/96 - DA n.º 138.894.436), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.138.603,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.130.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, *[assinatura]* registrei.- Guia 223/2004 - Protocolo n.º 202.866.-

AV.06/71.062 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro n.º.04/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapeçerica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 25 de novembro de 2011, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo n.º.268.01.1999.004813-4 – N.º de Ordem: 806/99) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT.- Eu, *[assinatura]* José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Emolumentos R\$.142,44 - Guia n.º.25/2012 - Protocolo n.º.260.142 - Valor Base R\$.14.837,46 - Em 02 de fevereiro de 2012.

AV.07/71.062 em 03 de fevereiro de 2012
Fica CANCELADO o Registro n.º.05/71.062 retro, referente a penhora, (VIDE VERSO)

3000 fichas - 08/2002

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapeçerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-74
e-mail: registrodaserra@gmail.com



142.353.25/03/2013.11-19-88.4

matrícula **71.062**

ficha **02**
verso

nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapeverica da Serra – Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 07 de dezembro de 2011, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo n°.268.01.1996.005112-0 – N° de Ordem: 2643/96) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES IND DE POSTES ARTEF CONCRETO LT.-Eu, *Diomar* averbei. Emolumentos R\$.199,60 - Guia n°.25/2012 – Protocolo n°.260.146 – Valor Base R\$.138.603,75 – Em 02 de fevereiro de 2012.

AV.08/71.062 em 09 de novembro de 2012
Fica CANCELADO o Registro n°.01/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo n°.0001075-91.1996.8.26.0268 – controle 480/96) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.-Eu, *Diomar da Cruz Santana*, escrevente, averbei. Emolumentos R\$.191,20 - Guia n°.212/2012 – Protocolo n°.264.687 – Valor Base R\$.121.410,57 – Em 07 de novembro de 2012.

AV.09/71.062 em 09 de novembro de 2012
Fica CANCELADO o Registro n°.02/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo n°.0007171-54.1998.8.26.0268 – controle 2322-98) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.-Eu, *Diomar* averbei. Emolumentos R\$.148,79 - Guia n°.212/2012 – Protocolo n°.264.688 – Valor Base R\$.26.664,49 – Em 07 de novembro de 2012.

(VIDE FICHA Nº 03)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
 VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
 OFICIAL

142.353.2503/2013 11.10.58 6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
 matricula **71.062** ficha **03**

REGISTRO DE IMÓVEIS
 ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
 Itap. da Serra, 09 de Novembro de 2012

AV.10/71.062 em 09 de novembro de 2012
 Fica CANCELADO o Registro nº.03/71.062 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço de Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de novembro de 2012, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.0002595-52.1997.8.26.0268 - controle 1737/97) movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO em face de ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, *averbai*, Emolumentos R\$.148,79 - Guia nº.212/2012 - Protocolo nº.264.689 - Valor Base R\$.46.524,56 - Em 07 de novembro de 2012.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FF, que a presente cópia, composta de 6 página(s) foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 71062, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 22/03/2013. Protocolo: 142.353 Guia: 67/2013.	Emolumentos 23,13
	Estado 6,57
PRAZO DE VALIDADE	INESP 4,87
	Registro Civil 1,22
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 50/09, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	Trib. Justiça 1,22
	TOTAL 37,01
ITAPECERICA DA SERRA, 25/03/2013	Confirmação feita por: <i>Jose Roberto Modena</i> Escritor

Registro de Imóveis de Itapeçerica da Serra - SP
 Observação:
 Integram a circunscrição imobiliária de competência deste Serviço de Registro de Imóveis, - o distrito Jardim Jacaré; - o município de Embu-Guaçu e distrito Cipo-Guaçu; o município São Lourenço da Serra; e - o município Inquiritiba e distrito dos Barões, desde 27 de dezembro de 1963 e integram os municípios de: Taboão da Serra até 22.11.2009 e Embu das Artes até 30/11/2009.

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapeçerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP

VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



142.363.26032013 11:20:32 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula
91.080

fiche
01

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 01 de dezembro de 1997

IMÓVEL:- Um terreno sem denominação especial, situado na Avenida Dona Anila, antiga Avenida Industrial, no lugar denominado - Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapeçerica da Serra, com a área total de - - 12.825,75ms2 que assim se descreve:- Começa em um marco situado na Avenida Industrial, atual Avenida Dona Anila, a 50,00ms. da empresa Auto Onibus Soamin, prédio nº 115, partindo-se desse ponto em linha perpendicular a citada Avenida, dividindo com a gleba do Forum em uma extensão de 60,00ms. chega-se a um marco daí defletindo-se a esquerda em angulo reto segue-se em linha reta dividindo com a gleba do Forum numa extensão de 50,00ms. fazendo-se nova deflexão de 90º a direita, desce-se pela divisa da Auto Onibus Soamin e Prefeitura de Itapeçerica numa extensão de 42,60ms. até um marco; desse ponto defletindo-se a direita em angulo reto, segue em linha reta numa extensão de 219,45ms. confrontando com a Indústria Cotérmico até novo marco; prosseguindo-se na mesma direção agora dividindo com a Prefeitura de Itapeçerica percorre-se mais 146,50ms. até encontrar um novo ponto; deste a divisa deflete a direita confrontando agora com o remanescente pertencente a Itapostes- Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na distância de 4,50ms. até encontrar um marco; deste a divisa deflete a direita em angulo reto e segue confrontando com o imóvel pertencente a Itapostes- Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na extensão de 210,00ms. até encontrar um outro marco; daí com deflexão de 90º a esquerda percorre-se 94,00ms. dividindo com a já citada Indústria, vai-se atingir a Avenida Industrial, atual Avenida Dona Anila, finalmente acompanhando-se a citada Avenida numa extensão de 104,50ms. encontra-se o marco inicial de partida.

PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapeçerica da Serra, à Avenida In

(VIDE VERSO)



142.363 26/03/2013 11:20:32.2

matrícula	ficha
91.080	01
	verso

dustrial, nº 333, GGC.49.662.844/001.-
REG. ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis,
 feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

Diomar da Cruz Santana
 MARCO ANTONIO DE MORAES
 Escrevente

R.01/91.080 em 28 de maio de 2001 - PENHORA -
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro --
 local, em 20 de abril de 2001, extraído dos autos da ação de --
 Execução fiscal (processo nº 1981/99), movida pela FAZENDA DO --
 ESTADO DE SÃO PAULO, contra ITAPOSTES INDUSTRIA BOSTES ARTEFA--
 TOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de--
 R\$.22.626,71, o imóvel retro matriculado avaliado em R\$.128.250,
 OO, foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José de Pau--
 la Queiroz Junior, Eu, *Diomar da Cruz Santana*, escrevente, --
 registrei. Guia 99/2001- Protocolo nº 178.036.-

R.02/91.080 em 28 de maio de 2001 - PENHORA -
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro--
 local, em 23 de abril de 2001, extraído dos autos da ação de --
 Execução fiscal (processo nº 971/98), movida pela FAZENDA DO ES--
 TADO DE SÃO PAULO, contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEEATOS--
 DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R\$.--
 57.344,76, o imóvel retro matriculado avaliado em R\$.128.250,00
 foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José de Paula ---
 Queiroz Junior. Eu, *Diomar da Cruz Santana*, registrei. Guia 99/2001- Protocolo nº--
 178.037.-

R.03/91.080 em 01 de agosto de 2002- PENHORA
 Conforme mandado de reforço de penhora, expedido pelo Ofício -
 do Anexo Fiscal do Foro local, em 23 de maio de 2002, extraído-
 dos Autos da ação de Execução Fiscal (processo nº 480/96 e --

(vide ficha 02)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.363 2603/2013 11:20:32.3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula: 91.080 ficha: 02

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. de Serra, 01 de agosto de 2002

apensos), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, contra-
ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objeti-
vando a cobrança da importância de R\$.400.483,97, o imóvel re-
tro matriculado avaliado em R\$.153.909,00, foi PENHORADO, ten-
do sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Junior. Eu, --
registrei. Guia 142/2002- Protocolo nº 187.242.-

R.04/91.080 em 04 de julho de 2005 - PENHORA -
Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro-
local, em 24 de novembro de 2003, aditado em 28 de abril de --
2005, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo-
nº.2190/97 - DA nº.138.907.272), movida pela FAZENDA DO ESTADO
DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE --
CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R\$.121.
478,77; o imóvel retro matriculado avaliado em R\$.140.000,00;-
foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário o Sr. José de --
Paula Queiroz Júnior.- EU, José Carlos Adriano, --
escrevente, registrei. GUIA nº.125/2005 - Protocolo nº.206.714

AV.05/91.080 em 20 de maio de 2008 -
Conforme carta de arrematação, expedida pelo Ofício do Anexo--
Fiscal do Foro local, em 14 de abril de 2008, aditado em 12 --
de maio de 2008, extraída dos autos nº 268.01.1996.001075-4-
ordem nº 480/96, e certidão negativa de tributos, expedida pe-
la Prefeitura Municipal de Itapecerica da Serra, o imóvel está
cadastrado atualmente sob o nº 234521338002200000.Eu,
Díomar da Cruz Santana, escrevente averbeí. Emolumentos R\$.9,-
30- Guia 94/2008- Protocolo nº 229.023.-

R.06/91.080 em 20 de maio de 2008 - ARREMATAÇÃO
Conforme carta de arrematação acima referida, extraída dos -
(vide verso)

2000 fichas - 03/2002

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
e-mail: registrodaserra@gmail.com



matrícula 91.080	ficha 02
----------------------------	--------------------

autos da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1996.0010 75-4 - Ordem nº 480/96), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO -- move contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO-LTDA, o imóvel retro matriculado foi arrematado por MSERVICE - INDUSTRIA E COMERCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA-EPP, com sede Rua Jose Bonifacio Pedroso, 736, Jardim Paraíso, Itapeverica-- da Serra, CNPJ/MP. nº 07.773.097/0001-14, num valor de R\$.96.000,00.Eu, registrei. Emolumentos R\$.591,49- Guia 94/-2008- Protocolo nº 229.023.-

AV.07/91.080 em 20 de maio de 2008 -
Fica cancelado o registro nº 03/91.080 retro, referente a penhor, nos termos da carta de arrematação retro referida, em virtude do imóvel retro matriculado ter sido arrematado por MSERVICE INDUSTRIA E COMERCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA-EPP, sendo -- ainda que fica em vigor as penhoras objeto dos registros nºs 01/91.080, 02/91.080 e 04/91.080, retro.Eu, averbei. Emolumentos R\$.9,30- Guia 94/2008- Protocolo nº 229.023.-

AV.08/91.080 em 02 de dezembro de 2008
Fica cancelado o Registro nº.01/91.080 retro, referente a penhora, nos termos do mandado expedido pelo Ofício do Serviço-- Anexo das Fazendas Públicas local, em 12 de novembro de 2008, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.26 8.01.1999.008556-5 - número de Ordem nº.1981/99), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- EU, José Carlos Adriano, escrevente, averbei. Emolumentos R\$.9,30 - GUIA nº.- 231/2008 - Protocolo nº.235.254

= (VIDE FICHA nº.03) =



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142.359.2603/2013 11:20:32.5

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matrícula **91.080** ficha **03**

REGISTRO DE IMÓVEIS
ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
Itap. da Serra, 12 de Fevereiro de 2009

AV.09/91.080 em 12 de fevereiro de 2009
Fica cancelado o Registro nº.04/91.080 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 15 de janeiro de 2009, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.268.01.1997.003818-6 - Número de Ordem 2190/97 - DA nº.138.907.272), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA POSTES ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.- Eu, *ALVARO* averbei. Emolumentos R\$9,90 - Guia nº.30/2009 Protocolo nº.236.872

AV.10/91.080 em 09 de abril de 2009 -
Fica cancelado o registro nº 02/91.080 retro, referente a penhora, nos termos do mandado de cancelamento expedido pelo Ofício do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 01 de abril de 2009, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1998.003094-6 Apensado ao Processo nº 268.01.1996.005112-0 e Apensos - Ordem nº 971/98 Apensado ao Ordem nº 2643/96 e Apensos - DA: 138917589; 138894436; 138911623), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES IND.POSTES ARTEF CONCRETO LTDA. Eu, *ALVARO* Diomar da Cruz Santana, escrevente averbei. Emolumentos R\$9,90 - Guia 68/2009 - Protocolo nº 238.461.

AV.11/91.080 em 14 de fevereiro de 2011 -
Conforme escritura de 01 de fevereiro de 2011 do 25º Tabelião de Notas de São Paulo, livro 1.981, fls. 295, e recibo de imposto do ano 2011 expedido pela Municipalidade de Itapecerica da Serra, o imóvel está cadastrado atualmente sob o nº 23452-13-38-0022-00-000-03. Eu, *ALVARO* Averbei. Emolumentos R\$10,91 - Guia 31/2011 - Protocolo nº 253.551- em 11 de fevereiro de 2011 -

R.12/91.080 em 14 de fevereiro de 2011 - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
(VIDE VERSO)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapecerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-
E-mail: registradaserra@gmail.com





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL



142.363.26032013 11-16-13 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

matricula: **91.081** ficha: **01**

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra, 01 de dezembro de 19 97

IMÓVEL:-Um terreno sem denominação especial, situado na Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, no lugar denominado Campo ou Campos da Olariã, em zona urbana, do distrito, município e Comarca de Itapecerica da Serra, com a área total de 1.565,50ms², que assim se descreve:- Começa num marco situado a margem esquerda da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto-Marinho Barbosa, distante 98,15ms. da confluência da Avenida -- Dona Anila com a Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, é deste deflete a esquerda em 90º e segue em linha reta na extensão de 53,50ms. confrontando com o remanescente pertencente a Itapostes - Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda. até encontrar um novo ponto; deste a divisa deflete a direita e segue por uma extensão de 26,50ms. confrontando agora com a propriedade de Itapostes - Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, até encontrar um ponto; deste a divisa -- continua na mesma direção, confrontando com o remanescente pertencente a Itapostes - Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na distância de 4,50ms. até encontrar um novo ponto deste a divisa deflete a direita em 90º e segue confrontando com a Prefeitura de Itapecerica na extensão de 47,50ms. até encontrar um ponto cravado junto a margem da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, deste segue a divisa fazendo testada para a sitada Rua numa extensão de 31,85ms. até encontrar o ponto de partida que deu origem a presente descrição.---

PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapecerica da Serra, à Avenida Industrial, nº 333, CCC.49.662.844/001.-

REG. ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis, feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escrevente

(vide-verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Itapecerica da Serra - SP

161955



142.353 26/03/2013 11:18:132

matrícula	ficha
91.081	01
	verso

R.1/91.081 em 17 de dezembro de 1.998 =PENHORA=
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro -
 local, em 21 de outubro de 1.998, extraído dos autos da ação de
 execução fiscal (processo nº.739/98) que a FAZENDA DO ESTADO DE
 SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS
 DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de --
 R\$78.984,79, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$200.000,
 00 foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de
 Paula Queiroz Junior. -EU *[assinatura]* José Roberto Módena, -
 escrevente registrei. -Guia 234/98-Protocolo nº.160.756

R.02/91.081 em 18 de abril de 2000 =PENHORA=
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro -
 local, em 17 de fevereiro de 2000, extraído dos autos da ação -
 de execução fiscal (processo nº.2005/98 e apensos - apensado -
 dos autos nº.739/98), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move
 contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO -
 LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$82.861,59, o
 imóvel retro matriculado avaliado por R\$200.000,00, foi penhora
 do, tendo sido nomeado depositário, o Sr. José de Paula Queiroz
 Junior. -EU *[assinatura]* José Roberto Módena, escrevente re-
 gistrei. -Guia 17/2000-Protocolo nº.169.340

R.03/91.081 em 17 de fevereiro de 2004
 Conforme ofício nº 23/04 (ens), expedido pelo Serviço do Anexo-
 Fiscal do Foro local, em 10 de fevereiro de 2004, extraído dos
 autos da ação de execução fiscal (processo nº 739/98 e apen-
 sos), que Fazenda do Estado de São Paulo move contra Itapostes-
 Industria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, fica retifica
 do e para a cobrança do imóvel retro matriculado, objeto do
 processo nº 739/98, para R\$13.780,00. -EU *[assinatura]*
 Antonio de Moraes, escrevente averbaei. -Guia nº 23/04
 Protocolo nº 23/04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 19:17, sob o número W1RJ20700034080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 3B1C107




OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPEÇERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
 OFICIAL


 142.363.2603/2013 11:16:13.3

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL
 matrícula **91.081** ficha **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS
 ITAPEÇERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO
 Itap. da Serra, 30 de Novembro de 2004

R.04/91.081 em 30 de novembro de 2004 = PENHORA =
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 01 de outubro de 2004, extraído dos autos da ação de Execução (processo n.º 2643/96 - DA n.º 138.894.436), que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., objetivando a cobrança da importância de R\$.138.603,75, o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.18.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário, José de Paula Queiroz Júnior.- Eu, *[assinatura]* registrei.- Guia 223/2004 - Protocolo n.º 202.866.-

R.05/91.081 em 07 de fevereiro de 2008 - PENHORA
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 24 de outubro de 2007, aditado em 28 de janeiro de 2008, extraído dos autos da ação de Execução (processo n.º 268.01.2004.007830-1 - Ordem n.º 4411/04 - Da n.º 438986644), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R\$.10.919,45; o imóvel retro matriculado avaliado por R\$.19.000,00, foi penhorado, tendo sido nomeado depositário o Sr. Humberto Antonio Lodovico.- Eu, *[assinatura]* José Carlos Adriano, escrevente, registrei. Guia n.º 25/2008 - Protocolo n.º 227.004

AV.06/91.081 em 19 de maio de 2009
 Conforme Carta de Arrematação expedida pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapeçerica da Serra - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas local, em 14 de novembro de 2008, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo n.º 739/98 e apensos n.ºs. 2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2.º Vol.), e recibo de imposto expedido pela Prefeitura Municipal de Itapeçerica da Serra no ano de 2009, verifica-se que o imóvel retro matriculado está cadastrado atualmente sob o n.º 23452-13-38-0466-00-000-01.- Eu, *[assinatura]* averbei. Emolumentos R\$.9,90 - Guia n.º 92/2009 - Protocolo n.º 219.176
(VIDE VERSO)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Itapeçerica da Serra - SP
 4 21 056

Rua Costa Carvalho, 648 - Centro - Itapeçerica da Serra/SP - CEP 06856-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-7490
 contato@itapeca.com.br



142.363 25032013 11:16:13.4

matrícula **91.081** ficha **02**

AV.07/91.081 em 19 de maio de 2009
Fica cancelado o Registro nº.01/91.081 retro, referente a penhora, nos termos da carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), em virtude do imóvel retro matriculado ter sido transmitido à título de arrematação para MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP.- Eu, *Aluano* averbei. Emolumentos R\$.9,90 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

AV.08/91.081 em 19 de maio de 2009
Fica cancelado o Registro nº.02/91.081 retro, referente a penhora, nos termos da carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), em virtude do imóvel retro matriculado ter sido transmitido à título de arrematação para MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP.- Eu, *Aluano* averbei. Emolumentos R\$.9,90 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

R.09/91.081 em 19 de maio de 2009 - ARREMATAÇÃO
Conforme carta de arrematação retro referida, extraída dos autos da ação de execução fiscal (processo nº.739/98 e apensos nºs.2005/98, 311/99, 504/99, 2215/98, 2º Vol.), que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, o imóvel retro matriculado foi arrematado por MSERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA - EPP, estabelecida na Avenida Dona Anila, nº.333, gleba C, Olaria, em Itapeverica da Serra, CNPJ/MF. nº.07.773.097/0001-14, num valor de R\$.10.500,00.- Eu, *Aluano* registrei. Emolumentos R\$.334,34 - Guia nº.92/2009 - Protocolo nº.239.176

(VIDE FICHA Nº.03)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE ITAPECERICA DA SERRA - SP
VALDECIR BERNARDO CASTIGLIONI
OFICIAL

142 263 26032013 11-18:27 1

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL **SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

matrícula: 91.082 ficha: 01 ITAPECERICA DA SERRA - ESTADO DE SÃO PAULO

Itap. da Serra. 01 de dezembro de 19 97

IMÓVEL:- Um terreno sem denominação especial, situado na Avenida Dona Anila, antiga Avenida Industrial e antigo Caminho, no lugar denominado Campo ou Campos da Olaria, em zona urbana, distrito, município e Comarca de Itapeçerica da Serra, com a área total de 5.608,75ms², que assim se descreve:- Começa num marco situado na Avenida Industrial, atual Avenida Dona Anila, a - - - 549,50ms. da bifurcação da Estrada Estadual SP 234, Itapeçerica da Serra a Santo Amaro, Estrada João Rodrigues de Moraes e Avenida Dona Anila, partindo-se deste ponto em linha perpendicular segue-se em linha reta, dividindo com o imóvel pertencente a - - Itapostes Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, numa extensão de 67,50ms. até um ponto; com deflexão a direita - - de 90º, segue-se em linha reta, dividindo com o remanescente - - pertencente a Itapostes Indústria de Postes e Artefatos de Concreto Ltda, na extensão de 53,50ms. até encontrar um marco cravado junto a margem esquerda da Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, deste a divisa deflete a direita e subindo pela cerca de divisa com a Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, anteriormente com a Cúria Metropolitana de São Paulo, numa extensão de 52,15ms. chega-se a outra cerca que acompanha o Caminho, atual Rua Professora Maria Aparecida Peixoto Marinho Barbosa, numa extensão de 46,00ms. até encontrar a Avenida Dona Anila, antigo Caminho, daí segue numa extensão de 32,00ms. acompanhando a Avenida Dona Anila até encontrar o ponto de partida que deu origem a esta descrição. - -

PROPRIETÁRIA:- ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA., com sede em Itapeçerica da Serra, à Avenida Industrial, nº 333, CGC.49.662.844/001.-

REG. ANTERIOR:- Transcrição nº 9.139 deste Registro de Imóveis, feita em 10 de maio de 1.974 (matrícula nº 70.867).-

MARCO ANTONIO DE MORAES
Escrevente

(verso)

Avenida 15 de Novembro, 648 - Centro - Itapeçerica da Serra/SP - CEP 06850-100 - Tel.: (11)4666-2144 - Fax: (11) 4666-749

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ARAUJO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/10/2020 às 19:17, sob o número W1RJ20700034080 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002406-51.2020.8.26.0268 e código 3B1C107



142.353 254036813 11:18:27 2

matricula 91.082 ficha 01
verso

R.01/91.082 em 28 de maio de 2001-PENHORA
 Conforme mandado expedido pelo Ofício do Anexo Fiscal do Foro local, em 14 de fevereiro de 2001, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº2190/97), movida pela FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO contra ITAPOSTES INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA, objetivando a cobrança da importância de R\$-96.102,33 o imóvel retro matriculado avaliado em R\$-84.120,00, foi PENHORADO, tendo sido nomeado depositário José de Paula Queiroz Júnior.-Eu, Mauro Castro de Oliveira Júnior, escrevente, registrei.-Gua 99/2001-Protocolo 178038.-

AM:02/91.082 em 03 de fevereiro de 2012-
 Fica cancelado o registro nº 01/91.082 acima, referente a penhora, nos termos do mandado expedido pelo Juízo de Direito da Comarca de Itapeverica da Serra - Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas, em 24 de novembro de 2011, extraído dos autos da ação de execução fiscal (processo nº 268.01.1997.003818-6 - Ação nº 2190/97), que Fica

FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO movida por Diemar da Cruz Sant

INDUSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO

processo nº 268.01.1997-6 contra ITAPOSTES INDUSTRIA

Diemar da Cruz Sant

processo nº 268.01.1997-6

R\$.96.102,33- fevereiro de 2012- V

processo nº 268.01.1997-6

do est. do Dep. Federal

processo nº 268.01.1997-6

ITAPECERICA DA SERRA, 2903/2013



DEV. PROC. Sado

**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATÇÃO

A DOUTORA **ALENA COTRIM BIZZARRO**, MMª JUÍZA DE DIREITO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1999.004813-4, nº de ordem 806/99. que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **"UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 15.000M², SITUADO NO LOCAL DENOMINADO CAMPO OU CAMPOS DE OLARIA, ZONA URBANA, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 04/71062, ITAPECERICA DA SERRA/SP"**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14**, a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fis.02, 03, 41, 41V, 42, 48, 48V, 49, 149, 168, 170, 223, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 12/07/2011. Eu, Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu, Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu, Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

**ALENA COTRIM BIZZARRO
JUÍZA DE DIREITO**

Certifico e dou fé ser autêntica a assinatura do(a) Dr(a) **ALENA COTRIM BIZZARRO**, MMª Juíza de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu, Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA
COMARCA DE ITAPEKERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

Ref. Processo nº 480/96.

M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA. – EPP, anteriormente qualificada, nos
Autos da EXECUÇÃO FISCAL que a FAZENDA DO ESTADO promove em
face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO
LTDA., vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de
ARREMATANTE do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob
número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a
expedição do MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA, registrado
em R.01 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o
mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado
para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia Imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49896



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA
COMARCA DE ITAPEÇERICA DA SERRA – SÃO PAULO.**

Ref. Processo nº 2.322/98.

**M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP**, anteriormente qualificada, nos
Autos da EXECUÇÃO FISCAL que a FAZENDA DO ESTADO promove em
face de ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO
LTDA., vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de
ARREMATANTE do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob
número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a
expedição do MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA, registrado
em R.02 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o
mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado
para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436



R 2 e R 3

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.**

Ref. Processo nº 1.737/97.

**M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP**, anteriormente qualificada, nos
Autos da **EXECUÇÃO FISCAL** que a **FAZENDA DO ESTADO** promove em
face de **ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO
LTDA.**, vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de
ARREMATANTE do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob
número 71.062 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a
expedição do **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA**, registrado
em R.03 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o
mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado
para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436



DEV. PROC.

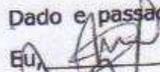
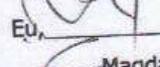
**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO**

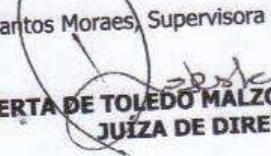
Juízo de Direito da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATÇÃO

A DOUTORA **ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES**, MMª JUÍZA DE DIREITO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1997.001648-7, nº de ordem 69/97. que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **"UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 5.000M², COM AS RESPECTIVAS BENFEITORIAS, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 70.907, ITAPECERICA DA SERRA/SP"**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14**, a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fls.02, 03, 05, 05v, 06, 06v, 18, 19, 19v, 55, 71, 89, 98, 98v, 105, 128, 129, 129v, 132, 133, 144 a 147, 155, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 12/07/2011.

Eu,  Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei.
Eu,  Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu,
 Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.


ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES
JUÍZA DE DIREITO

Certifico e dou fé ser autêntica a assinatura do(a) Dr(a) **ROBERTA DE TOLEDO MALZONI DOMINGUES**, MMª Juíza de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu,  Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

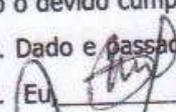
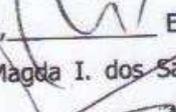
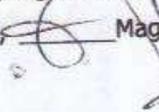


PODER JUDICIÁRIO SÃO PAULO

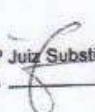
Juízo de Direlto da Comarca de Itapecerica da Serra/SP – Cartório do Serviço Anexo das Fazendas Públicas - Rua Major Matheus Rotger Domingues, 155, centro, Itapecerica da Serra/SP – Cep: 06850-000 – Tel.: 4666-7277 (R. 232).

CARTA DE ARREMATÇÃO

O DOUTOR **PAULO BERNARDI BACCARAT**, MMº JUIZ SUBSTITUTO DO SERVIÇO ANEXO DAS FAZENDAS PÚBLICAS DA COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA, ESTADO DE SÃO PAULO ETC .

FAZ SABER que, por este Juízo e Serviço Anexo das Fazendas Públicas, se processam os termos da ação de execução fiscal processo nº 268.01.1997.003818-6, nº de ordem 2190/97 e Apenso nº 268.01.1998.001879-8, nº de ordem 573/98 e Apenso nº 268.01.2005.009939/0. nº de ordem 9672/05, que a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** move em face **ITAPOSTES IND POSTES ARTEFAT CONCRETO LT**, feito esse que decorreu seus trâmites legais. E como **“UM TERRENO SEM DENOMINAÇÃO ESPECIAL, COM A ÁREA DE 5.608,75M², COM AS RESPECTIVAS BENFEITORIAS, EM ITAPECERICA DA SERRA/SP, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LOCAL SOB Nº 01/91.082”**, foi arrematado pela empresa **MSERVICE COMÉRCIO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ELÉTRICOS LTDA – CNPJ: 07.773.097/0001-14**, a seu favor e para título de conservação de seus direitos, mandou expedir a presente carta de arrematação composta das peças que seguem inclusas, referente às fls.02, 03, 201, 201V, 202, 205, 234, 234V, 388, 389, 409, 426, 427, 463, 464, 466, 467, 468, e fls. 02 e 03 dos apensos, cópias autenticadas, para os devidos fins, e por ela requer a todas as pessoas de justiça, que lhe dêem todo o devido cumprimento e façam inteiramente cumprir, como nela se contém e declara. Dado e passado nesta cidade e comarca de Itapecerica da Serra, aos 24/01/2012. Eu,  Paulo Custódio de Mello, Escrevente Técnico Judiciário, digitei. Eu,  Eliana Alves da Silva, Chefe de Seção Judiciário, conferi. Eu,  Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.

PAULO BERNARDI BACCARAT
JUIZ SUBSTITUTO

Certifico e dou fé, ser autêntica a assinatura do Dr. **PAULO BERNARDI BACCARAT**, MMº Juiz Substituto do Serviço Anexo das Fazendas Públicas da Comarca de Itapecerica da Serra. Em, data supra. Eu,  Magda I. dos Santos Moraes, Supervisora de Serviço, subscrevi.



EXMO. SR..DR. JUIZ DE DIREITO DA VARA DAS EXECUÇÕES FISCAIS DA
COMARCA DE ITAPECERICA DA SERRA – SÃO PAULO.

Ref. Processo nº 2.699/96.

**M SERVICE INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
ESTRUTURAS METÁLICAS. LTDA – EPP**, anteriormente qualificada, nos
Autos da **EXECUÇÃO FISCAL** que a **FAZENDA NACIONAL** promove em face
de **ITAPOSTES INDÚSTRIA DE POSTES E ARTEFATOS DE CONCRETO LTDA.**,
vem com o devido acatamento e respeito, na qualidade de
ARREMATANTE do bem imóvel levado a hasta pública matriculado sob
número 70.907 da Serventia Imobiliária desta Comarca, requerer a
expedição do **MANDADO DE CANCELAMENTO DE PENHORA**, registrado
em R.02 da referida matrícula (cópia simples anexa).

Requer, outrossim, que uma vez assinado o
mandado de cancelamento ora requerido, seja este subscritor intimado
para a retirada em mãos e apresentação perante a serventia imobiliária.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 14 de Maio de 2012.

IRINEU VISENTEINER

OAB/SP 49436



“ANEXO D”

QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL QPRA

**QUESTIONÁRIO DE PERCEPÇÃO DE RISCO AMBIENTAL • QPRA****I. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL**

1- Existe ou existiu sobre o terreno avaliando atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB?

Sim – qual?

Não

Não Sei.

2 - Existe ou existiu alguma atividade industrial potencialmente contaminadoras definida no Manual de Gerenciamento de Áreas Contaminadas da CETESB em um raio 300 metros do imóvel avaliando?

Sim – qual?

Não

Não Sei.

3 - Qual a utilização atual do imóvel avaliando?

Terreno Livre

Residencial

Comercial / Escritórios

Comercial / Lojas em Geral

Industrial

Rural

4 - O imóvel avaliando confronta ou tem nas proximidades algumas dessas atividades:

Posto de Combustível

Oficina Mecânica

Galvanoplastia

Gráfica

Lavanderia/Tinturaria

Bota-Fora

Lixão

Ferro Velho

Reciclagem de Resíduos Domésticos e de Entulhos

Recebimento e Armazenamento de Resíduos Domésticos, Industriais e de Entulhos

Não

Não Sei

Se alguma for indicada, distância aproximada de metros.

**5 - O imóvel avaliando confrontou ou teve nas proximidades algumas das atividades acima?**

Sim – qual?

Não

Não Sei.

II. GERAÇÃO, DEPOSIÇÃO E ARMAZENAMENTO DE SUBST. POTENCIALMENTE POLUIDORAS**1 - São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel?**

Sim Doméstico Industrial Hospitalar

Não

Não Sei.

2 - Como são ou foram descartados?

Rede Pública

Fossa Séptica

Estação de Tratamento de Efluentes

Diretamente no Solo

Não Sei

3 - No interior do imóvel avaliando são utilizados ou armazenados, à céu aberto ou sob cobertura ou de forma subterrânea :

Baterias Automotivas ou Industriais Usadas

Derivados de Petróleo e ou quaisquer outros tipos de combustíveis

Pesticidas, Herbicidas ou Outros Biocidas

Pneus

Tintas ou Vernizes

Resíduos

Outros Produtos Químicos em Recipientes Individuais de Mais de 20 Litros ou a Granel

Não

Não Sei



4 - O imóvel avaliando foi utilizado em algum momento para depósito de resíduo industrial, de construção civil, hospitalar ou quaisquer outros que possam ser classificados como contaminantes?

- Sim – qual?
- Não
- Não Sei.

5 - Existe ou existiu algum lago, lagoa, poço, nascente ou curso d'água dentro do imóvel avaliando ou no entorno em raio inferior à 60 metros?

- Sim – qual?
- Não
- Não Sei.

III. VESTÍGIOS DE CONTAMINAÇÃO

1 - No interior do imóvel foi constatada a existência de alterações anômalas na vegetação, presença de animais mortos ou incêndio recente ?

- Sim – qual?
- Não
- Não Sei.

2 - Como é feito o abastecimento de água no imóvel avaliando ?

- Rede Pública
- Poço Artesiano
- Curso D'Água
- Não há abastecimento de água

3 - Existe algum registro da água ter sido considerada contaminada por órgão ambiental ?

- Sim
- Não
- Não Sei.

**IV. AÇÕES GOVERNAMENTAIS NO IMÓVEL**

1 - Os proprietários ou ocupantes do imóvel avaliando estão envolvidos em pendência jurídica ou administrativa envolvendo crime de dano ambiental de qualquer natureza ?

Sim – qual?

Não

Não Sei.

2 - Existem infrações ambientais relacionadas ao imóvel avaliando ou qualquer uma de suas instalações ?

Sim – qual?

Não

Não Sei.

3 - Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no Cadastro de Áreas Contaminadas da CETESB?

Sim – Distância Estimada de : Metros

Não

Não Sei.