

Ilustríssima Sra. Administradora Judicial Dra. Ana Cristina Baptista Campi (Excelia Gestão e Negócios Ltda).

FALÊNCIA DE TRADEFER FERRO E AÇO LTDA

Processo nº 1091519-40.2017.8.26.0100

1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível / SP

BORGES & VENTURA DEPOSITÁRIA E AVALIADORA DE BENS, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 18.634.064/0001-00, com sede à Avenida Indianópolis, nº2029, Indianópolis, São Paulo, SP, neste ato representada por **André Fioravante Ventura Silva**, brasileiro, solteiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 29.523.242-0, SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 282.577.738-24, vem respeitosamente perante Vossa Senhoria, encaminhar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ACORDO CONTRATUAL

Escopo

Avaliação técnica de imóvel localizado no município de Sorocaba - SP.

Matrícula

136.752

Objetivo

Determinação de valor de mercado.

Finalidade

Avaliação efetuada para fins judiciais.

Prazo

3 dias úteis.

Data-base

22 de outubro de 2018.

Data de emissão do laudo técnico

30 de outubro de 2018.

Sumário

Detalhamento do imóvel.....	6
Plano diretor de Sorocaba - SP	7
Tratamento do estudo mercadológico	8
Tabela 3 - Síntese de escopo de avaliação.....	8
Figura 4: Dispersão amostral.	8
Tabela 4 - Fatores de Homogeneização.....	9
Tabela 5 - Saneamento estatístico.....	9
Conclusão	10
Metodologia	10
Método comparativo direto	10
Responsabilidades.....	11

ANEXOS

Anexo I	Relatório fotográfico
Anexo II	Relatório de imagens
Anexo III	Pesquisa de mercado
Anexo IV	Documentação do imóvel

RESUMO

Baseado na tendência atual do mercado local, concluímos que, para a respectiva data-base 22 de outubro de 2018, o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais)**.

Imóvel: Terreno com área de 3.390,40 m², **sem acesso** direto por via - Matrícula 136.752.

Proprietário conforme matrícula: Tradefer Ferro e Aço Ltda.

Metodologia principal utilizada: Método comparativo direto.

Localização: O imóvel situa-se em área mista de boa valorização.

Acesso: O imóvel situa-se em local sem nenhum tipo de acesso direto para as principais vias de escoamento.

Topografia: O terreno possui inclinação de seu perfil que não ultrapassa a margem de 5%. Portanto, considerado como sendo de leve declive a plano.

Ocupação Atual: O imóvel foi encontrado livre de uso e ocupação.

Raio amostral: Os elementos amostrais ficam em um raio médio de até 10 km.

Grau de fundamentação e precisão respectivamente: II e III.

Liquidez imobiliária: O tempo médio e máximo de absorção, para o imóvel avaliado, são de 2 a 3 anos respectivamente. Por essa razão e pelo fato de não possui acesso direto, necessitando assim de um possível acesso por servidão de passagem, classificados o imóvel como sendo de **média a baixa liquidez**.

Fatos relevantes:

1. Existem poucos imóveis com as mesmas características na região;
2. Possui proximidade de áreas sujeitas a inundação e sobrepõe área em estudo e exploração de minérios;
3. Não possui acesso direto;
4. Está 50% tomado por Área de Preservação Permanente [APP];
5. Está próximo a divisa com o município de Itu - SP;
6. Não é servido por nenhum melhoramento público e não se encontra urbanizado;
7. Não possui nenhuma construção civil e benfeitorias.

Premissas da avaliação

Durante a realização do trabalho, o imóvel foi vistoriado fisicamente em conformidade com o artigo 7.3.1 da NBR 14653-1:2001.

O Sr. Rodrigo, foi designado pela Dra. Paloma Martins, do departamento jurídico da empresa Picolo Advocacia Empresarial, para acompanhar nosso fiscal durante a trabalho de vistoria e inspeção física do imóvel avaliado. O protocolo de visita, assinado pelas partes, está contido na ficha de levantamento no anexo V desse relatório.

A área foi obtida mediante consulta da matrícula do imóvel. Ou seja, não foi efetuado nenhum serviço de levantamento planialtimétrico. A matrícula não apresenta georreferenciamento averbado em seus registros e apresentando apenas, rumos, distâncias e confrontantes. Apesar de terem sido coletados alguns pontos de coordenadas UTM no imóvel, não é possível afirmar que a área vistoriada se refere matrícula apresentada.

Todos os bens públicos e privados de utilização pública, destinados à prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade relacionados nesse relatório, foram verificados e classificados conforme a NBR 9284:1986.

Os indícios contaminantes e de exploração mineral foram levantados de modo simplificado e em conformidade com o guia da Federação Brasileira dos Bancos [FEBRABAN] em parceria com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia [IBAPE].

A verificação de indício de alagamento foi efetuada de forma simplificada pelo perfil de elevação do Google Earth Pro. Essa ilustração está contida no anexo II desse relatório.

O conteúdo apresentado considera as informações consultadas no site da secretaria municipal de desenvolvimento urbano da prefeitura local, indicando não existirem restrições ambientais ou de código de zoneamento que restrinjam de forma desfavorável à ocupação e utilização máxima permissível do imóvel avaliado.

Não fez parte do escopo do trabalho a verificação de ônus, tais como vinculação a financiamentos, dívidas, alienação, etc.

A avaliação baseou-se nos dados disponíveis no mercado na data-base desse trabalho.

Os avaliadores declaram não possuir nenhum envolvimento pessoal ou interesses financeiros em relação ao imóvel avaliado.

Todas as informações obtidas por terceiros, consideramos como sendo verdadeiras.

Detalhamento do imóvel



Fonte: Foto obtida do levantamento em campo

Matrícula 136.752

Terreno sem construção, sem acesso, com área de terreno de 3.390,40 m², localizado, segundo informado no IPTU, à Rua Antonio Candido de Oliveira, sem número - Bairro Cajuru - São Paulo - SP, matriculado sob o número em epígrafe, Livro 2, do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba - SP.

De forma geral, o acesso se qualifica como sendo bem estabelecido e funcional, formado por ruas e avenidas em asfalto de boa qualidade, favorecendo dessa forma o escoamento de veículos automotores.

A ocupação, adjacente ao imóvel avaliado, encontram-se em área com presença de imóveis residenciais.

As medições altimétricas registraram 575 metros de altura em relação ao mar. Nessas cotas, o terreno apresenta acúmulo de água devido ao posicionamento favorável em relação ao perfil de elevação e de as ruas não facilitarem o escoamento de água pluvial. Essa situação é ilustrada em imagem contida no anexo II desse relatório.



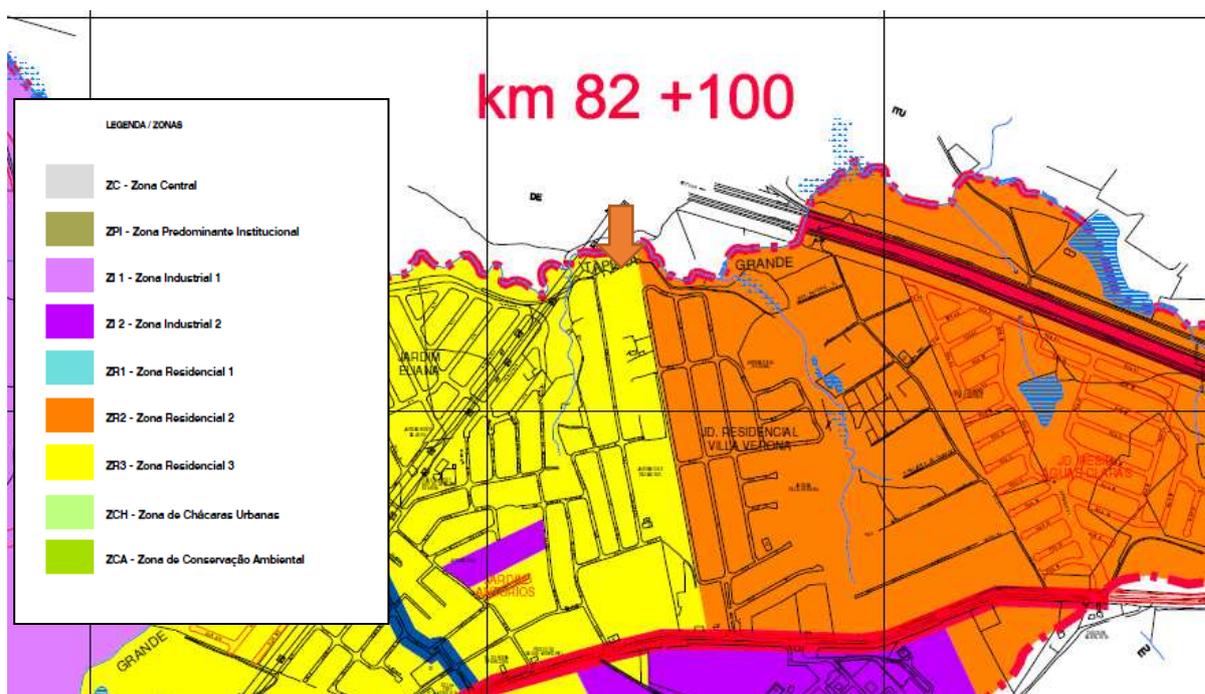
Foram registrados, no imóvel, diversos pontos com coordenadas geográficas tais quais:

- Latitude 23°23'23.98"S e Longitude 47°22'18.72"O
- Latitude 23°23'24.45"S e Longitude 47°22'20.74"O

O local conta com equipamentos comunitários destinados a prestação de serviços necessários ao funcionamento da cidade, tais como, rede de água potável, coleta de esgotos, águas pluviais, coleta de lixo, energia elétrica, rede telefônica, serviço de correios, arborização, escolas, segurança, esporte e lazer.

De acordo com o levantamento de indícios contaminantes, o imóvel avaliado **não possui risco**, bem como os imóveis adjacentes. Essa situação é ilustrada em imagem contida no anexo II desse relatório.

Plano diretor de Sorocaba - SP



Fonte: Prefeitura municipal de Sorocaba - SP

Conforme consulta ao mapa de uso e ocupação do solo, fornecido pela prefeitura da cidade de Sorocaba - SP, **LEI Nº 11.022, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014**, o imóvel possui as seguintes características de estruturação e qualificação urbana:

Código de Zoneamento atual: **ZR2 - Zona Residencial 2**

Tratamento do estudo mercadológico

Tabela 3 - Síntese de escopo de avaliação.

		Avaliando - Terreno		A	
		Rua Antônio Candido de Oliveira, s/n			
		Jd. Villa Verona - Sorocaba - SP			
		Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
		Área de terreno (m ²)	3.390,40	Frete	-
		Área construída (m ²)	0,00	Esquina	Não
		Área aberta (%)	50%	Liquidez	Baixa
		Área de mata	50%	Localização	Boa valorização
Vocação do imóvel	Residencial	Urbanizado	Não	Acesso	Sem acesso
		Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZR2
		APP	Presente	Índice de aproveitamento	2
Tempo de absorção em anos	2 a 3	Solo	Úmido	Índice de ocupação	60%

Melhoramentos Públicos: Nenhum.

Observações: Proximidade à Rodovia Castelo Branco, no entanto sem acesso direto. Faz divisa com Itu - SP.

Fonte: Dados originais da pesquisa de mercado.

Para a pesquisa contida no anexo III desse relatório, foram realizados trabalhos de investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados relativos a imóveis assemelhados ao avaliando, para embasamento estrutural técnico.

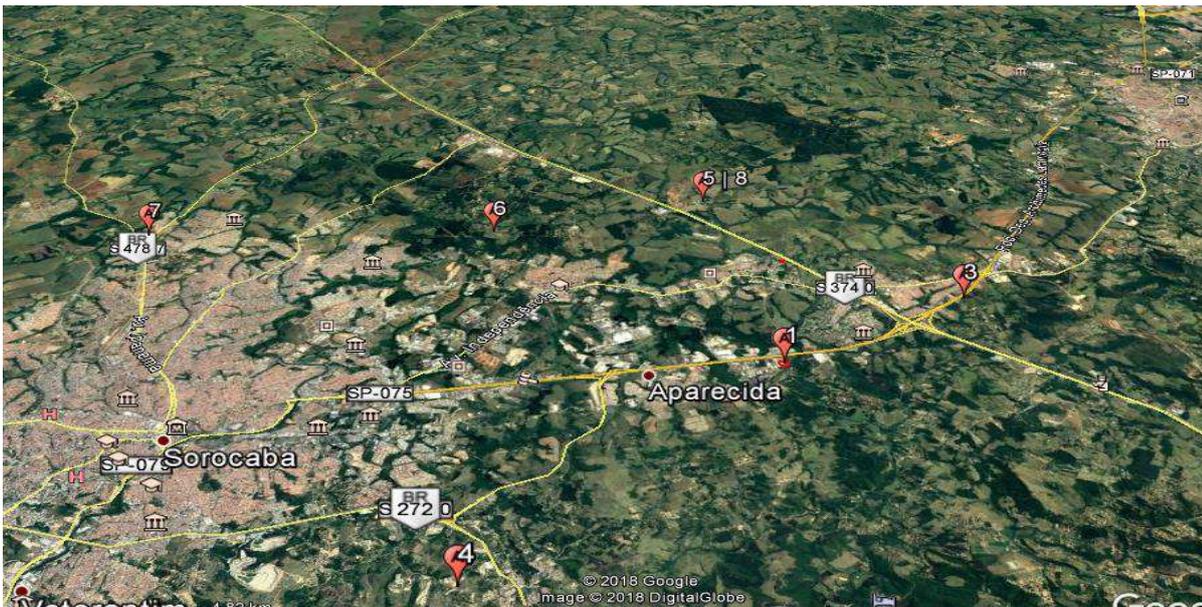


Figura 4: Dispersão amostral.

Fonte: Google 2018.

Tabela 4 - Fatores de Homogeneização.

Local	Acesso	Solo	Esquina	Topog.	Aprov.	Ocupação	Área
0,97	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,97	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,10
1,03	0,98	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00
1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	1,20	1,00
1,03	0,98	1,00	1,00	1,02	0,98	0,95	0,99
1,00	0,90	0,99	0,98	0,95	1,00	0,98	0,99
1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,02	1,20	1,00

Fonte: Resultados originais da pesquisa de mercado.

Tabela 5 - Saneamento estatístico.

Status	Valor (R\$)	Área (m²)	Unitário	F. Méd.	Esp.	F. Com.	Unit. 1	Unit. 2
Oferta	3.750.000,00	9.940,00	377,26	0,92	0,90	0,95	297,24	0,00
Opinião	779.792,00	3.390,40	230,00	1,00	1,00	1,00	230,00	230,00
Oferta	4.800.000,00	32.000,00	150,00	0,94	0,90	0,95	120,70	0,00
Oferta	900.000,00	3.000,00	300,00	0,98	0,90	0,95	251,20	251,20
Oferta	1.304.000,00	5.214,00	250,10	1,10	0,90	0,95	235,56	235,56
Oferta	70.000,00	500,00	140,00	0,95	0,90	0,95	113,59	0,00
Oferta	400.000,00	1.340,00	298,51	0,80	0,90	0,95	205,40	205,40
Oferta	1.982.000,00	7.928,00	250,00	1,10	0,90	0,95	235,47	235,47
Desvio em relação à média			7,17%		Amostras utilizadas		8	5
Amplitude em relação à média			11,00%		Valor unitário médio		211,14	231,52
Área (m²)			3.390,4000		Desvio padrão		63,57	16,61
Valor unitário utilizado			231,52		Limite superior		274,72	244,26
Valor de mercado (R\$)			785.000,00		Limite inferior		147,57	218,79

Fonte: Resultados originais da pesquisa de mercado.

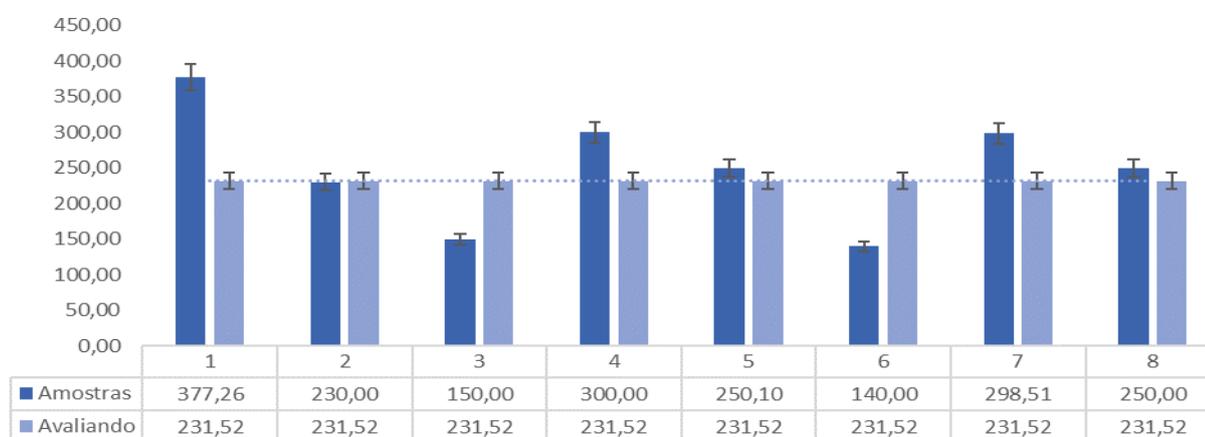


Figura 5: Gráfico de dispersão amostral.

Fonte: Resultados originais da pesquisa.

Conclusão

Baseado na tendência atual do mercado local, concluimos que, para a respectiva data-base 22 de outubro de 2018, o valor de mercado do imóvel avaliado é de **R\$ 785.000,00 (setecentos e oitenta e cinco mil reais)**.

**Nota: O valor de mercado acima apresentado, foi arredondado para a dezena de milhar.*

O valor de mercado obtido (**valor à vista**) pressupõe que as partes envolvidas numa eventual transação tenham plena liberdade e não estejam pressionadas por fatores econômicos, de prazo, etc., que possam vir a restringir a liberdade de opção. Pela falta de acesso direto ao imóvel, o fator de comercialização efetivamente utilizado foi igual a 0,95.

O tempo médio e máximo de absorção, para o imóvel avaliado, são de **2 a 3** anos respectivamente.

Metodologia

Esse relatório foi elaborado de acordo com as seguintes normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

NBR 14653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14653-2 - Imóveis Urbanos

Também seguiu as recomendações técnicas:

IBRACON - Manuais do instituto de auditores independentes do Brasil.

IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

FEBRABAN - Federação Brasileira de Bancos.

CAJUFA - Centro de Apoio aos Juizes das varas da Fazenda Pública da Capital.

Método comparativo direto

Para a pesquisa de terreno, efetuamos investigações de valores de imóveis assemelhados em áreas próximas e comparáveis com os objetos da presente avaliação. Aos valores assim obtidos aplicamos coeficientes de ajustes adequados como a forma de pagamento, acesso, fator de área, solo, topografia, aproveitamento, ocupação, localização geográfica e fatores de especulação de mercado.

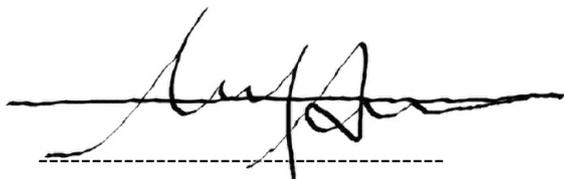
Esse tratamento permitiu a obtenção de valores homogêneos, cuja média forneceu-nos um valor unitário mais provável, **à vista**, no momento da avaliação.

O valor unitário médio multiplicado pela área de terreno do imóvel, possibilitou a obtenção do valor de mercado mais provável para a data-base, 22 de outubro de 2018.

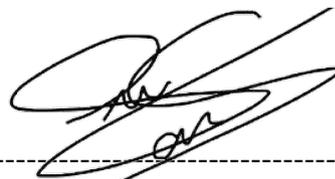
Responsabilidades

Atenciosamente,

Capital Bens Engenharia Ltda - ME
CREA - SP - 2055284



Marcelo Ferreira Albano
Engenheiro Civil | Diretor
CREA - SP - 2614054771



Guilherme Rodrigues Sanches
Engenheiro Agrônomo | Diretor
CREA - SP - 2614692085



Terreno com área de 3.390,40 m² - Sorocaba - SP



Vista para a Área de Preservação Permanente [APP] - Matrícula 136.752

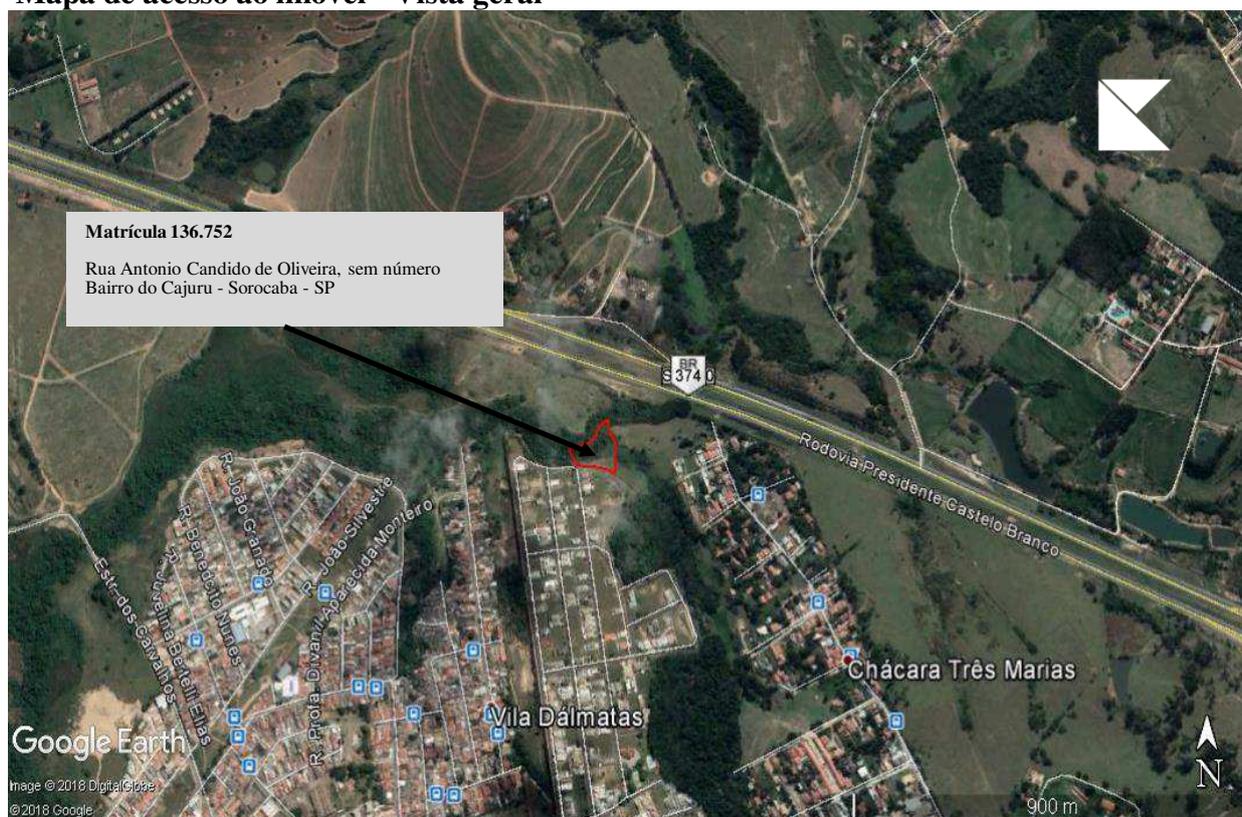


Vista interna - Coordenada Lat. 23°23'24.20"S | Long. 47°22'19.12"O Azimute 120°



Divisa entre APP e condomínio residencial

Mapa de acesso ao imóvel - Vista geral



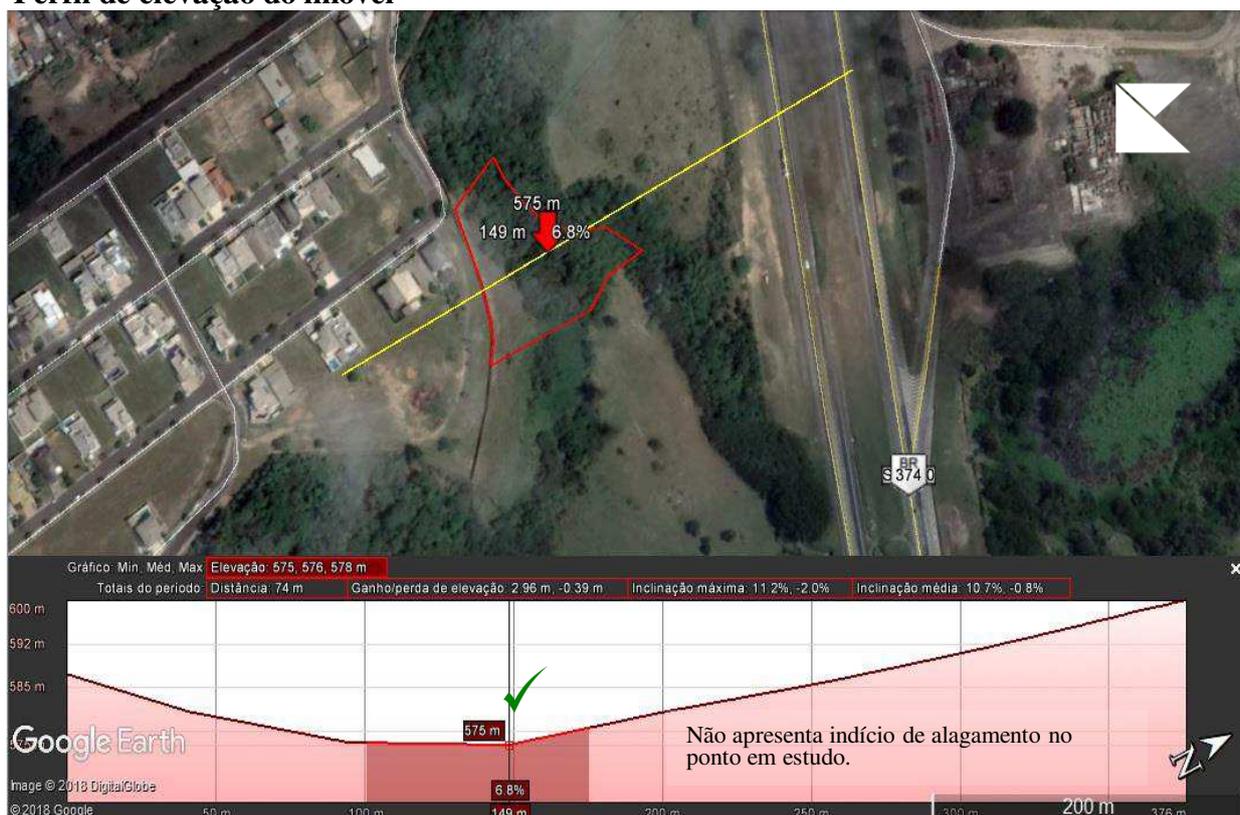
Mapa de acesso ao imóvel - Vista aproximada



Verificação de sobreposição a áreas indígenas e exploração mineral



Perfil de elevação do imóvel



ANEXO III



Unitário (R\$/m²): 377,26
 Status: Oferta
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	3.750.000,00	Terreno	1
Avenida Vela Olímpica		Código do imóvel: AR0020	
Aparecida, Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	9.940,00	Frente	70 metros
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	40%	Liquidez	Baixa
Área de mata	60%	Localização	Ótima valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Médio
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZI
APP	Presente	Índice de aproveitamento	Livre
Solo	Úmido	Índice de ocupação	Livre

Melhoramentos Públicos: Via pavimentada.

Fatos relevantes: Localizado a 2 km da Rodovia Castelo Branco e a 6 km da Rodovia Raposo Tavares.

Observações: Possui boa logística para escoamento de veículos automotores. Imóvel com vocação logística.

Fonte de informação: Sr. Francisco - RBA Imóveis - (015) 3331-6999



Unitário (R\$/m²): 230,00
 Status: Opinião
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	779.792,00	Opinião	2
Rua Antônio Candido de Oliveira, s/n		Código do imóvel: -	
Jd. Villa Verona - Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	3.390,40	Frente	-
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	50%	Liquidez	Baixa
Área de mata	50%	Localização	Boa valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Sem acesso
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZR2
APP	Presente	Índice de aproveitamento	2
Solo	Úmido	Índice de ocupação	60%

Melhoramentos Públicos: Nenhum.

Observações: Proximidade à Rodovia Castelo Branco, no entanto sem acesso direto. Faz divisa com Itú - SP.

Fonte de informação: Sr. Francisco - RBA Imóveis - (015) 3331-6999



Unitário (R\$/m²): 150,00
 Status: Oferta
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	4.800.000,00	Terreno	3
Rodovia Deputado Archimedes		Código do imóvel: AR0055	
Parque das Indústrias, Itú - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	32.000,00	Frente	-
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	60%	Liquidez	Baixa
Área de mata	40%	Localização	Ótima valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Fácil
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZPR2
APP	Presente	Índice de aproveitamento	1,4
Solo	Úmido	Índice de ocupação	70%

Melhoramentos Públicos: Via pavimentada.

Fatos relevantes: Terreno em Itú com acesso pelo Km 78 da rod. Castelo Branco sentido Itú, próxima ao retorno.

Observações: Proprietário aceita proposta. Imóvel com vocação logística.

Fonte de informação: Sra. Carol - Retha Imóveis - (011) 4777-9800

ANEXO III



Unitário (R\$/m²): 300,00
 Status: Oferta
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	900.000,00	Terreno	4
Estrada do Banho Turco		Código do imóvel: TE0010	
Brigadeiro Tobias, Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	3.000,00	Frente	30 metros
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Sim
Área aberta (%)	100%	Liquidez	Baixa
Área de mata	0%	Localização	Baixa valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Irregular
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZR2
APP	Ausente	Índice de aproveitamento	2
Solo	Seco	Índice de ocupação	60%

Melhoramentos Públicos: Nenhum.

Fatos relevantes: O acesso está sem pavimentação asfáltica. Vocação mista no local.

Observações: Uso industrial e comercial - Zoneamento CCS2 (Corredor de Comercio e Serviço).

Fonte de informação: Sr. Francisco - RBA Imóveis - (015) 3331-6999



Unitário (R\$/m²): 250,00
 Status: Oferta
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	1.304.000,00	Terreno	5
Ao lado do Jockey		Código do imóvel: TE0090	
Cajuru do Sul - Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	5.214,00	Frente	-
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	70%	Liquidez	Média
Área de mata	30%	Localização	Boa valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Fácil
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZCM
APP	Presente	Índice de aproveitamento	0,4
Solo	Úmido	Índice de ocupação	20%

Melhoramentos Públicos: Luz, água e esgoto.

Fatos relevantes: Imóvel com vocação para o uso residencial.

Observações: Possui possibilidade de venda desmembrada em 3 lotes.

Fonte de informação: Sr. Rodrigo - Milão Imóveis - (015) 3017-5209



Unitário (R\$/m²): 140,00
 Status: Oferta
 Valor de aluguel (R\$): -
 Tempo de absorção em anos: 2 a 3

R\$	70.000,00	Terreno	6
Estrada Isaltino da Silva		Código do imóvel: TE000012	
Éden, Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Declive
Área de terreno (m²)	500,00	Frente	-
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	80%	Liquidez	Baixa
Área de mata	30%	Localização	Baixa valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Irregular
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZC
APP	Presente	Índice de aproveitamento	4
Solo	Úmido	Índice de ocupação	80%

Melhoramentos Públicos: Luz, água e esgoto.

Fatos relevantes: Situa-se a 20 minutos da Rodovia Castelo Branco. Estuda permuta. Acesso de terra batida.

Observações: Não possui boa logística para escoamento de veículos automotores.

Fonte de informação: Sra. Thamires - Domo World Imóveis - (015) 4122-5997 ou 9.9908-2661

ANEXO III



Unitário (R\$/m²):	298,51
Status	Oferta
Valor de aluguel (R\$)	-
Tempo de absorção em anos	2 a 3

R\$	400.000,00	Terreno	7
Avenida Antônio Soares Aguiar		Código do imóvel: TE0517	
Jd. Res. Villagio Ipanema II, Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Plano
Área de terreno (m²)	1.340,00	Frente	-
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Sim
Área aberta (%)	100%	Liquidez	Boa
Área de mata	0%	Localização	Boa valorização
Urbanizado	Sim	Acesso	Fácil
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZR3
APP	Ausente	Índice de aproveitamento	2
Solo	Seco	Índice de ocupação	70%

Melhoramentos Públicos: Luz, água, esgoto, telefonia, iluminação pública, pavimentação, gás encanado, coleta de lixo e segurança.

Fatos relevantes: Imóvel de esquina, frente para avenida, com vocação para comércios e residências.

Observações: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-jardim-residencial-villagio-2937339080.html>

Fonte de informação: Sr. Orlando - Unica Imóveis - (015) 3418-3777



Unitário (R\$/m²):	250,00
Status	Oferta
Valor de aluguel (R\$)	-
Tempo de absorção em anos	2 a 3

R\$	1.982.000,00	Terreno	8
Ao lado do Jockey		Código do imóvel: TE0090	
Cajuru do Sul - Sorocaba - SP			
Arrendamento	Não possui	Topografia	Leve desnível
Área de terreno (m²)	7.928,00	Frente	
Área construída (m²)	0,00	Esquina	Não
Área aberta (%)	70%	Liquidez	Média
Área de mata	30%	Localização	Boa valorização
Urbanizado	Não	Acesso	Fácil
Ocupação Atual	Livre	Zoneamento	ZCM
APP	Presente	Índice de aproveitamento	0,4
Solo	Úmido	Índice de ocupação	20%

Melhoramentos Públicos: Luz, água e esgoto.

Fatos relevantes: Imóvel com vocação para o uso residencial.

Observações: Possui possibilidade de venda desmembrada em 3 lotes.

Fonte de informação: Sr. Rodrigo - Milão Imóveis - (015) 3017-5209

Relação de documentos

Segue abaixo as informações, bem como as documentações que utilizamos para a realização do trabalho de avaliação:

- Matrícula;
- IPTU;
- Ficha de levantamento em campo;

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

136.752

FOLHA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

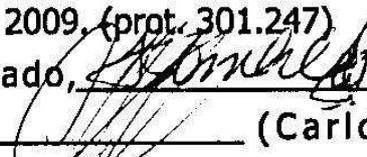
IMÓVEL: O terreno designado por Área Reservada ao Proprietário I, com a área de 3.390,40 metros quadrados, situado no Bairro do Cajuru, com a seguinte descrição: tem início no canto direito da área, de quem olha da Rua 15, junto a divisa com a propriedade de Manoel Carvalho; daí segue em reta 2,76 metros, daí segue em curva à direita 4,28 metros, daí segue em reta 2,20 metros, daí segue em curva à esquerda 4,28 metros, daí segue em reta 19,34 metros, confrontando essas medidas com a Rua 15; deflete à direita e segue em reta 30,17 metros, deflete à esquerda e segue em reta 27,86 metros, deflete à esquerda e segue em reta 18,89 metros, confrontando essas medidas com a Área Institucional; deflete à direita e segue em reta 35,81 metros, confrontando com o Sistema de Lazer/Área Verde II; deflete à direita e segue rio acima até o ponto 21, na extensão de 39,20 metros, confrontando com a propriedade de Gianpaulo Matarazzo; daí segue rio acima, até o ponto 25, na distância de 95,64 metros, confrontando com a propriedade de Manoel Carvalho; atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo uma área de 3.390,40 metros quadrados.

CADASTRO: 78.43.55.0283.00.000.

PROPRIETÁRIA: SOAVE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS SOROCABA LTDA., pessoa jurídica, legalmente constituída, com sede nesta cidade, na Avenida Paraná, nº 4505, sala 01, Cajuru do Sul, inscrita no CNPJ nº 06.988.304/0001-95.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/119.752, de 13/07/2004, R.3/119.752, de 23/11/2004, R.5/119.753, de 23/11/2004, R.2/120.647, de 23/11/2004, Av.6/119.752, de 19/12/2006, Av.7/119.753, de 19/12/2006 e Av.4/120.647, de 19/12/2006, e Av.8/126.989, de 01/04/2009.

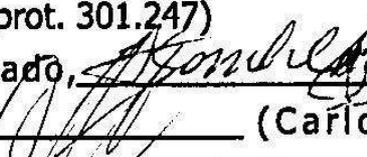
Sorocaba, 01 de abril de 2009. (prot. 301.247)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av.1, em 01 de abril de 2009.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av.5, da Matrícula nº 126.989, de 19 de dezembro de 2006, consta que, conforme exigências do GRAPROHAB constante do Certificado nº 472/2003, datado de 18/07/2006, referente ao loteamento "JARDIM VILLA VERONA", quando de futuro aproveitamento e urbanização do imóvel objeto desta matrícula, haverá necessidade de atendimento da Lei Federal 6.766/79 e seus requisitos urbanísticos. (prot. 301.247)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Côvre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

136.752

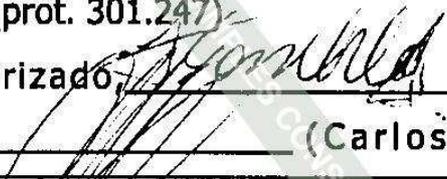
FOLHA

1

VERSO

R.2, em 01 de abril de 2009.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, em 16 de março de 2009, livro 1621, p. 011, SOAVE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS SOROCABA LTDA., já qualificada, **VENDEU** o Imóvel objeto desta matrícula a PERSIVAL VIDAL, RG nº 16.189.048-9-SP, CPF nº 487.077.408-91, brasileiro, solteiro, maior, funcionário público, residente e domiciliado nesta cidade, na Avenida Paraná, nº 4569, pelo valor de R\$1.000,00. Valor Venal R\$165.664,43. Pela vendedora foi declarado que explora a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seu ativo permanente, estando assim desobrigada da apresentação da Certidão Negativa de Débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, e da Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, nos termos constantes do título. (prot. 301.247)

O Escrevente Autorizado,  (Anderson Sanches Cobre).

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 3, em 17 de novembro de 2011.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de Sorocaba, em 21 de outubro de 2011, livro 1.742, p. 081/086, PERSIVAL VIDAL, solteiro, maior, já qualificado, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula a MOISÉS JOSÉ DA SILVA, RG nº 9.770.891-SP, CPF nº 852.974.028-91, brasileiro, comerciante, e sua mulher LUZIA ALVES DA SILVA, RG nº 13.443.599-0-SP, CPF nº 222.763.118-00, brasileira, comerciante, casados pelo regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Avenida Paraná, nº 4.323, Cajuru do Sul, pelo valor de R\$25.000,00. Valor Venal R\$181.876,31. Guia de ITBI nº 2011/378614. (Protocolo nº 351.999 de 07/11/2011).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 4, em 17 de novembro de 2011.

Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de Sorocaba, em 21 de outubro de 2011, livro 1.742, p. 087/094, MOISÉS JOSÉ DA SILVA e sua mulher LUZIA ALVES DA SILVA, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula à TRADEFER FERRO E AÇO LTDA, CNPJ nº 60.991.882/0001-26, com sede na cidade de São Paulo-SP, na Rua Dr. Afonso Vergueiro, nº 598, Vila Maria, pelo valor de R\$250.000,00. Guia de ITBI nº 2011/378654. (Protocolo nº 352.000 de 07/11/2011)

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

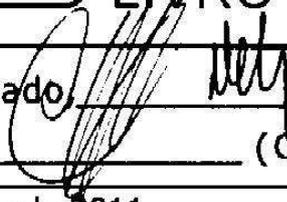
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

MATRÍCULA

136.752

FOLHA

2

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERALO Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 5, em 17 de novembro de 2011.

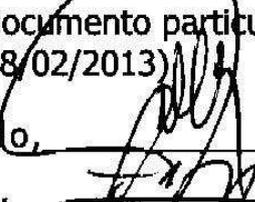
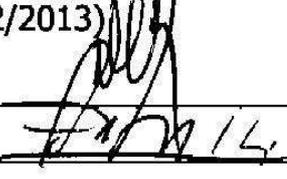
Pela escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas de Sorocaba, em 21 de outubro de 2011, livro 1.742, p. 87/94, TRADEFER FERRO E AÇO LTDA, já qualificada, na qualidade de devedora fiduciante, pelo valor de R\$150.000,00, **alienou fiduciariamente** o imóvel objeto desta matrícula, os credores fiduciários MOISÉS JOSÉ DA SILVA e sua mulher LUZIA ALVES DA SILVA, já qualificados, em garantia do empréstimo desse mesmo valor, o qual deverá ser pago através de 10 parcelas, no valor de R\$15.000,00, cada uma, vencendo-se a primeira delas no dia 21 de novembro de 2011, e as demais em igual dia dos meses subsequentes, parcelas essas que deverão ser pagas através de depósito bancário, cujo comprovante de depósito servirá como recibo de pagamento. Consta da escritura o prazo de carência de 5 (cinco) dias para efeito de intimação dos devedores fiduciários. Que para os efeitos do artigo 24, VI, da citada Lei 9.514, foi indicado o valor de R\$250.000,00. Tudo conforme e como prevê o título, com as demais cláusulas e condições constantes do mesmo, que fica microfilmado neste Registro Imobiliário. (Protocolo nº 352.000 de 07/11/2011)

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 6, em 07 de março de 2013.

Fica CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.5, desta matrícula, em virtude da autorização dada pelos credores MOISÉS JOSÉ DA SILVA e sua mulher LUZIA ALVES DA SILVA, nos termos do documento particular assinado em 05 de fevereiro de 2013. (Protocolo nº 376.270 de 28/02/2013)

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão). CNO Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).

Av.7, em 04 de setembro de 2017.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pelo 2º Ofício Cível de São Paulo-SP, em 21 de agosto de 2017, do processo de execução civil, número de ordem: 1011779642016, que ITAU UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, move contra TRADEFER FERRO E ACO REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA, CNPJ nº

(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

136.752

FOLHA

2

VERSO

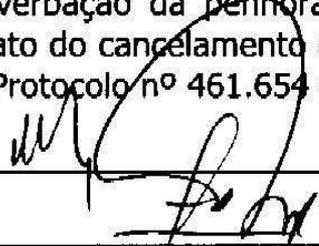
60.991.882/0001-26, e outros, procedo à averbação da **penhora** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada TRADEFER FERRO E AÇO REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA, já qualificada, anteriormente denominada TRADEFER FERRO E AÇO LTDA, para assegurar o pagamento da importância de R\$1.641.674,76. Foi nomeado depositária: TRADEFER FERRO E AÇO REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA, já qualificada. (Protocolo nº 460.383 de 22/08/2017).

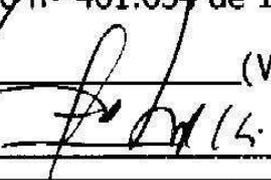
O Escrevente Autorizado,  (Charles Ferreira Nunes).LC

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 8, em 19 de setembro de 2017.

Pela certidão para averbação de penhora, extraída através de documento eletrônico produzido conforme disposto no art. 837 do CPC e Provimento CG. 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, emitida pela Central de Mandados do Foro e Comarca de Sorocaba-SP, Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, em 14 de setembro de 2017, do processo de Execução Trabalhista, número de ordem: 00116237820175150016, que JOSE MOREIRA DE SOUZA, CPF nº 031.745.138-39, move contra TRADEFER FERRO E AÇO REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA., CNPJ nº 60.991.882/0001-26, procedo à **averbação da penhora** do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade da executada, anteriormente denominada TRADEFER FERRO E AÇO LTDA. para assegurar o pagamento da importância de R\$321.495,07. Foi nomeada depositária: TRADEFER FERRO E AÇO REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA., já qualificada. As custas e emolumentos devidos pela averbação da penhora serão pagos de acordo com os valores vigentes à época, no ato do cancelamento da mesma, seja qual for o motivo, pelo respectivo interessado. (Protocolo nº 461.654 de 15/09/2017).

O Escrevente Autorizado,  (Wagner Augusto Durão).FH

O Substituto do Oficial,  (Ailton Martins Ricci).



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CAROLINA BAPTISTA CAMPLI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/10/2018 às 16:47, sob o número WJMJ118414797695. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrConferenciaDocumento.do, informe o processo 1091519-40.2017.8.26.0100 e código 5659D02.

GUIA DAM 8.353.781/18-29		NOSSO NÚMERO 01000083537811829		DATA DE EMISSÃO 17/10/2018		AUTENTICIDADE F98863A1C3CA0BB3	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 60.991.882/0001-26 - TRADEFER FERRO E ACO REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 78.43.55.0283.00.000		ENDEREÇO RUA ANTONIO CANDIDO DE OLIVEIRA					
BAIRRO/LOTEAMENTO JARDIM VILLA VERONA Lote AREA RESERV.I				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.105-380	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2018 0011 010 00042624/18		IPTU/TAXAS	21/12/2018	414,53	0,00	0,00	414,53
DATA DE VALIDADE 21/12/2018	VALOR LANÇADO 414,53	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 0,00	TOTAL 414,53		

Trib: Tributo | Par: Período/Parcelas | SE(Situação): S(Débito Suspenso), D(Débito Ajuiz Exec Digital), T(Débito Protestado), E(Débito Ajuiz Exec Manual), C(Débito Cobrança), A(Débito Dívida Ativa), P(Débito Parcelado), *(Débito Ativa CDA)

81670000004-4 14534404201-8 81221010000-2 83537811829-2

**RECIBO DO
CONTRIBUINTE**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECADAÇÃO

GUIA DAM 8.353.781/18-29		NOSSO NÚMERO 01000083537811829		DATA DE EMISSÃO 17/10/2018		AUTENTICIDADE F98863A1C3CA0BB3	
CONTRIBUINTE/PROPRIETÁRIO 60.991.882/0001-26 - TRADEFER FERRO E ACO REPRESENTACAO COMERCIAL LTDA				COMPROMISSÁRIO			
INSCRIÇÃO 78.43.55.0283.00.000		ENDEREÇO RUA ANTONIO CANDIDO DE OLIVEIRA					
BAIRRO/LOTEAMENTO JARDIM VILLA VERONA Lote AREA RESERV.I				CIDADE/UF SOROCABA/SP		CEP 18.105-380	
IDENTIFICAÇÃO DÉBITO Ano Trib Par Lançamento	SE	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	JUROS FIN.	MULTA/JUROS/DESC	VALOR
2018 0011 010 00042624/18		IPTU/TAXAS	21/12/2018	414,53	0,00	0,00	414,53
DATA DE VALIDADE 21/12/2018	VALOR LANÇADO 414,53	JUROS FIN. 0,00	MULTA/JUROS 0,00	DESCONTO 0,00	TOTAL 414,53		

Trib: Tributo | Par: Período/Parcelas | SE(Situação): S(Débito Suspenso), D(Débito Ajuiz Exec Digital), T(Débito Protestado), E(Débito Ajuiz Exec Manual), C(Débito Cobrança), A(Débito Dívida Ativa), P(Débito Parcelado), *(Débito Ativa CDA)

81670000004-4 14534404201-8 81221010000-2 83537811829-2

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - VIA BANC



LEVANTAMENTO DE CAMPO URBANO



Solicitante:
 Nome do consultor:
 Acompanhamento:

Data-base:
 Número do trabalho:
 Município:
 UF:

Imóvel 1

Matrícula:

Região
 Principal uso: Polo valorizador: Qualidade do sistema viário: Distância para cidade:

Imóvel

Confrontantes

Imóvel:

Estrutura:
 Fechamento:
 Revestimento:
 Piso:
 Portas:
 Esquadrias:
 Forro:
 Iluminação:
 Telhado:

Área (m²):
 Infraestrutura:
 Vagas:
 Andares:
 Condomínio (R\$):

Conservação:
 Idade:
 Topografia:
 Solo:
 Acesso:

Verificações

Observações

Existe sobreposição ou áreas indígenas próximas?
 Existem possíveis explorações minerais nas áreas adjacentes ou no imóvel?
 Verificou-se indícios contaminantes no imóvel ou nos imóveis vizinhos?

SIM NÃO
 SIM NÃO
 SIM NÃO



Ficha de levantamento preenchida com sucesso pelo consultor.
 Todas informações nela contida, estão aprovadas e conferidas pela administração.



Marcelo Ferreira Albano
 Engenheiro Civil | Diretor
 CREA - SP - 2614054771

NOME	NOME
X	X
ASSINATURA DO CONSULTOR	ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO