

Leonardo C. Spada  
Engenheiro Civil

## ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATRÍCULA 57.313

Baseado no Laudo de Avaliação de Maio/2017 e na atual conjuntura econômica e política do País, baseado nas Diretrizes do Plano Diretor do Município de Tatuí, a gleba em questão, tornou-se multi-viável para amplo uso, tanto projetos industriais como projetos residenciais e/ou projetos mistos. No mapa de zoneamento de 2018, a área encontra-se na Zona Urbana, tipo 2, industrial/residencial. Essa gleba, dá de frente com o corredor de comércio e serviço – COS2, e tem índices urbanístico de baixo adensamento populacional, taxa de ocupação 0,70 e coeficiente de aproveitamento 3,0.

Realizamos uma pesquisa de mercado e atualizamos o valor do imóvel de Matrícula 57.313, com área total de 81.194m<sup>2</sup>, em R\$ 160,00/m<sup>2</sup> (cento e sessenta reais o metro quadrado), totalizando:

**R\$ 13.000.000,00** (Treze milhões de reais) – **Valor de Mercado, e**

**R\$ 7.800.000,00** (Sete milhões e oitocentos mil reais) – **Valor de Venda Forçada (Imediata).**

Tatuí, 03 de Setembro de 2018



Eng<sup>o</sup> Civil Leonardo C. Spada  
CREA: 506192250



1178AA0203410  
Rafaela Aparecida Santos Oliveira  
Secretária Autorizada

1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí  
Tabelião: MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
Rua Quinze de Novembro, 357 - Fone: (15) 3251-4180 - CEP 18270-910 - Tatuí - SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de. OI firma de LEONARDO C. SPADA em documento sem valor econômico do que dou fe.  
Em test. da verdade.  
Tatuí, 21 de setembro de 2018  
R\$ 6,00

  
RAFAELA APARECIDA SANTOS OLIVEIRA - Secretária





# AVALIAÇÃO

A pedido da RONTAN, avaliamos o imóvel, com todas as suas confrontações descritos na matrícula 57.313 do Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Tatuí medindo um total de 81.194,00 m<sup>2</sup> (conforme mapa aéreo em anexo) para o valor em torno de R\$ 13.000.000,00 (Treze Milhões Mil Reais).

Para o momento é o que nos cumpre informar.  
Tatuí, S.P. 03 de setembro de 2018.

Atenciosamente

*Marcos P. Alves*  
**HOLTZ&HOLTZ IMOVEIS**  
 Corretor responsável Marcos Páulo Alves de Almeida Creci 80.380



1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí  
 Tabelião: MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
 Rua Quinze de Novembro, 337 - Fone: (13) 3251-4180 - CEP 18270-310 - Tatuí - SP  
 Reconhecido por semelhança a(s) firma(s) de, ou firma de MARCOS PAULO ALVES DE ALMEIDA, em documento sem valor econômico, do que dou fé. Em test. da verdade. Tatuí, 21 de setembro de 2018. R\$ 4,00

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO  
 SECRETARIA DE DEFESA ECONÔMICA  
 FIRMADA EM  
 11/11/18

📍 RUA 13 DE FEVEREIRO, 62, CENTRO. TATUÍ. SP. CEP 18270-340

☎ (15) 3251-5055 📠 (15) 99801-5055 ✉ ATENDIMENTO@HOLTZIMOVEIS.COM.BR 🌐 WWW.HOLTZIMOVEIS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS PAULO ALVES DE ALMEIDA, sob o número WTT121700602683. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pasta\_digital/104817/ConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F935FD

**Avaliação de Imóvel Industrial**

***Rontan Eletro Metalúrgica Ltda***

CNPJ 62.858.352/0001-30.

Maio de 2017.

Sumário

1-Localização.....	Pag.3
2-Composição da área.....	Pag.3
3-Aspecto de Mercado.....	Pag.4
4-Metodologia Empregada.....	Pag.5
5-Valor do Terreno.....	Pag.6
6-Anexos.....	Pag.7

115



## 1- Localização

Localizada em Tatuí interior do Estado de São Paulo.

O Imóvel em análise é de uso Industrial, está Localizado no município de Tatuí( aprox. 110 mil habitantes) com área de terreno de **81.194m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias.

A indústria em análise encontra-se distante:

- 130 km da Capital - São Paulo
- 10 km da Rodovia Castello Branco SP-280 acesso km 129.
- 01 km da Rodovia Antônio Romano Schincariol SP-127.
- 25 km da Rodovia Raposo Tavares.
- 200 km do Porto de Santos.
- 120 km do Aeroporto de Internacional de Campinas.

## 2- Composição da área

Classificada na Zona Industrial (ZU10) conforme Lei de uso e Ocupação do solo do município de Tatuí nº4228, tem índices urbanístico de baixo adensamento populacional, taxa de ocupação 0,70 e coeficiente de aproveitamento 3,0. Sua subcategoria de uso comercial e industrial é de média e alta capacidade e permite gerar ruído diurno e noturno.

Terreno plano, fácil drenagem, acesso facilitado e possível de expansão . É composto de **81.194m<sup>2</sup>** conforme matrícula nº **57.313** fornecida a nós.

A localização do site é servida de alguns serviços Urbanos, tais como:

- Abastecimento de Água
- Saneamento Básico
- Energia Elétrica para uso industrial
- Gás Natural
- Iluminação Pública
- Telefone
- Limpeza Pública
- Serviço de Correio
- Transporte Público

### **3 - Aspectos de Mercado**

O imóvel industrial, objeto da avaliação localizado em Tatuí está nas vizinhanças do aeroporto de Tatuí e da Rodovia Mário Batista Mori, que interliga as cidades de Tatuí e Cesário Lange no interior do Estado de São Paulo.

Nas proximidades ao imóvel avaliado pode ser observado outros imóveis industriais, tais como Rontan, Yasaki do Brasil, Sadia, Guardian, Ford Motor Brasil, Noma do Brasil, Zoomlion do Brasil entre outras.



Em pesquisa de mercado pudemos verificar que os terrenos localizados na região industrial são comercializados no patamar de R\$ 550,00/m<sup>2</sup> a R\$ 160,00/m<sup>2</sup>, o que demonstra uma alta especulação.

Ressaltamos que nas proximidades está sendo inaugurado um loteamento industrial.

Sendo assim, para nossos cálculos de valor de mercado do imóvel será utilizado o valor médio das avaliações existentes no local, tendo em vista que existe avaliações de diferentes imobiliárias nas suas áreas adjacentes a esse imóvel.

#### **4- Metodologia Empregada**

Para determinarmos o valor final do imóvel foi utilizado separadamente o preço do terreno e das edificações civis.

O terreno foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas na região. Essas informações nos permitiram selecionar amostras semelhantes ao imóvel em análise.

Neste caso, tomamos como base a avaliação da Matrícula 17.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, datada de Fevereiro/2017, utilizando como base para definir o cálculo mercadológico do terreno, assim como o material de apoio pesquisado.

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo.

Corresponde à elasticidade da negociação utilizamos avaliações e consulta de imóveis a venda na região.

## 5- Valor do Terreno

### I - Cálculo do valor de mercado do terreno.

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )
1.Holtz e Holtz Avaliação das matrículas nº57313 e nº63.688 (15) 3251-5055	75.280.000,00	376.377,14	200,00
2.Rod. Antonio R. Schincariol, km 108 (SP127)- - Prop. - Joaquim (15) 99788-2194	5.122.000,00	28.000,00	180,00
3.Rod. Antonio R. Schincariol, km 109 (SP127) Nova Tatui - Gilberto (15) 3251-1489/99719-4482	774.000,00	4.300,00	180,00
4.Rod.Mario Batista Mori, frente ao avaliando Mérito - Elias (11) 4612-6103	54.880.000,00	343.000,00	160,00
5. Av. dos Aeronautas, próximo ao site - Fred (11) 992405151	450.000,00	1.500,00	300,00
6. Av. dos Aeronautas na frente da FBA – Dimas Imoveis (11)2447-0955	12.750.000,00	51.000,00	250,00
7. Area próximo do site 700 mts – Imobiliária compre imóveis Sorocaba – 15 997996777	220.000,00	440.000,00	550,00
			<b>Media</b>
			R\$260,00/m <sup>2</sup>

Na determinação do valor de mercado para venda do terreno adotamos a média:

$$\text{R\$ } 260,00/\text{m}^2 \times 81.194\text{m}^2 \times (\text{fc}=1.1) = \underline{\text{R\$ } 23.221.484,00}$$




## 6- Anexos

### Documentação:

Para a comprovação das áreas foram fornecidas cópias dos seguintes documentos:

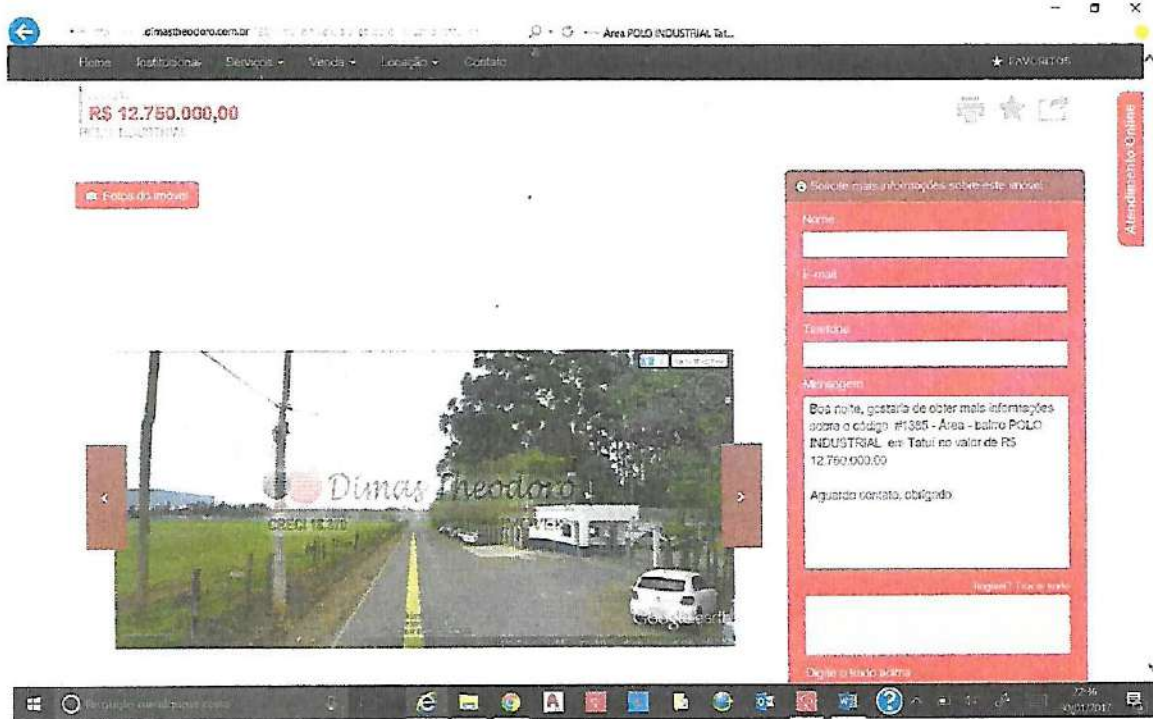
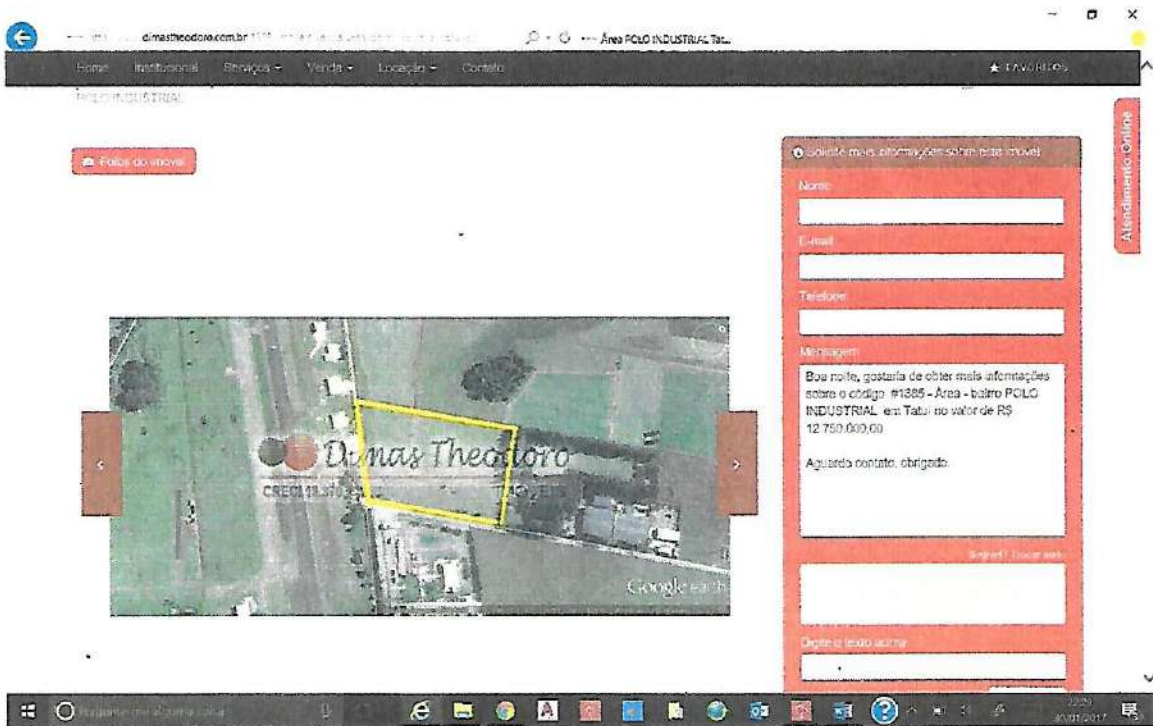
- Planta de Layout com quadro de áreas, onde consta área de terreno de **81.194m<sup>2</sup> (Área 5)**.
- Matrícula nº **57.313** do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí/SP, fornecida durante avaliação.
- Avaliações de imóvel próximo que serviu como base para a metodologia comparativa do valor do terreno, com data base Fev/17.

  
\_\_\_\_\_  
Leonardo C. Spada  
Engº Civil CREA 506192250

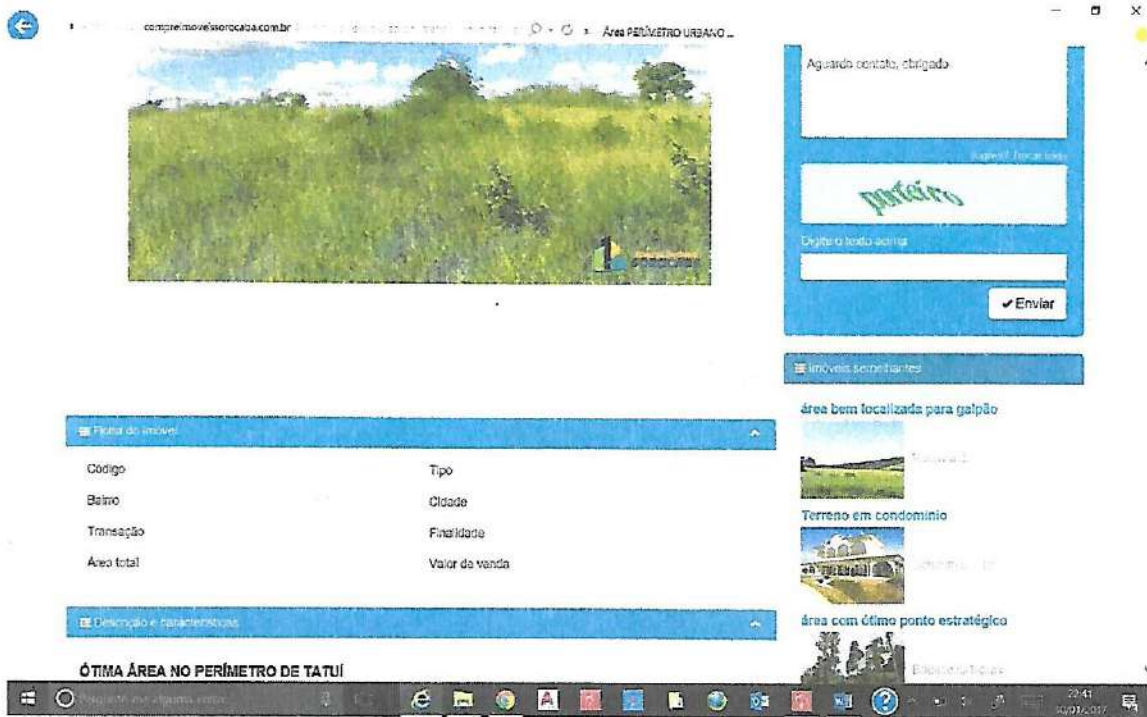
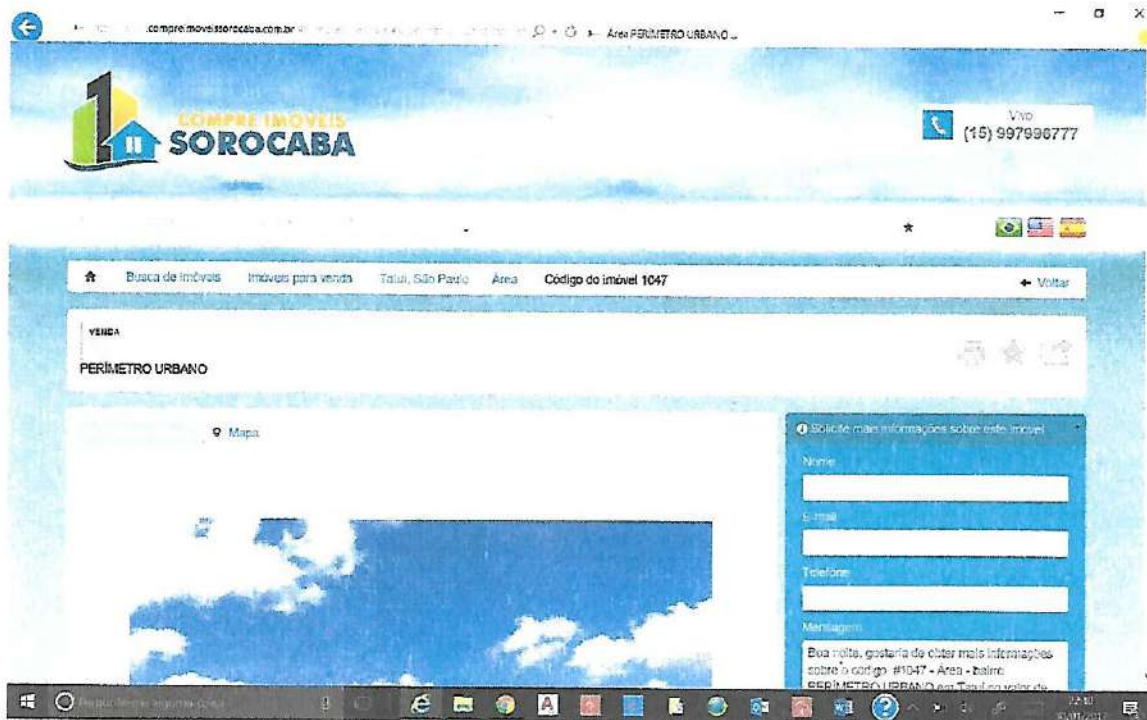
## MATERIAL DE APOIO



Avaliação referencia numero 6



Avaliação referencia numero 7





Avaliação referencia numero 1

# Holtz & Holtz

**IMÓVEIS**

- Desde 1990 -

Creci 29.487-J

Corretor responsável Marcos Paulo Alves de Almeida Creci 80.380

## AVALIAÇÃO

A pedido da RONTAN, avaliamos o imóvel, com todas as suas confrontações descritos na matrícula 57.313 do Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Tatuí medindo um total de 81.194,00 m<sup>2</sup> (conforme mapa aéreo em anexo) para o valor em torno de R\$ 22.500.000,00 (Vinte e Dois Milhões e Quinhentos Mil Reais).

Para o momento é o que nos cumpre informar.

Tatuí, S.P. 09 de fevereiro de 2017.

Atenciosamente

  
**HOLTZ & HOLTZ IMOVEIS**



Rua 13 de Fevereiro, 62 - Tatuí - SP

Cep : 18.270-340

Fone (15) 32515055

# IMOBILIÁRIA IDEAL. IMÓVEIS

JOSÉ VANDERLEI DA SILVA – CRECI: 14.385 – DESDE 1970  
RUA: DO CRUZEIRO Nº 100 – CENTRO – TATUÍ  
(15) 3251-8646 / 99797-2626

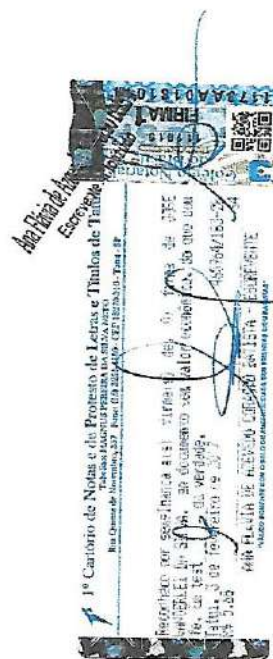
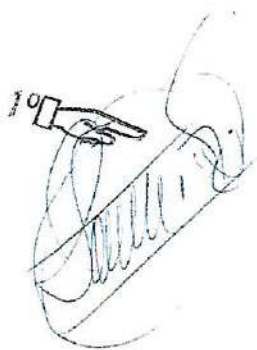
A pedido verbal, avaliamos o Imóvel Matrícula Nº 57.313, com área total de 81.194m<sup>2</sup>, na cidade de Tatuí/SP, com suas medidas e confrontações descritas na referida matrícula, para um valor em torno de R\$ 285,00 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e cinco reais o metro quadrado), perfazendo um total de R\$ 23.140.290,00 (Vinte e três milhões, cento e quarenta mil, duzentos e noventa reais), conforme levantamento feito na região.

Para o momento é o que nos cumpre informar

Tatuí, Janeiro de 2017

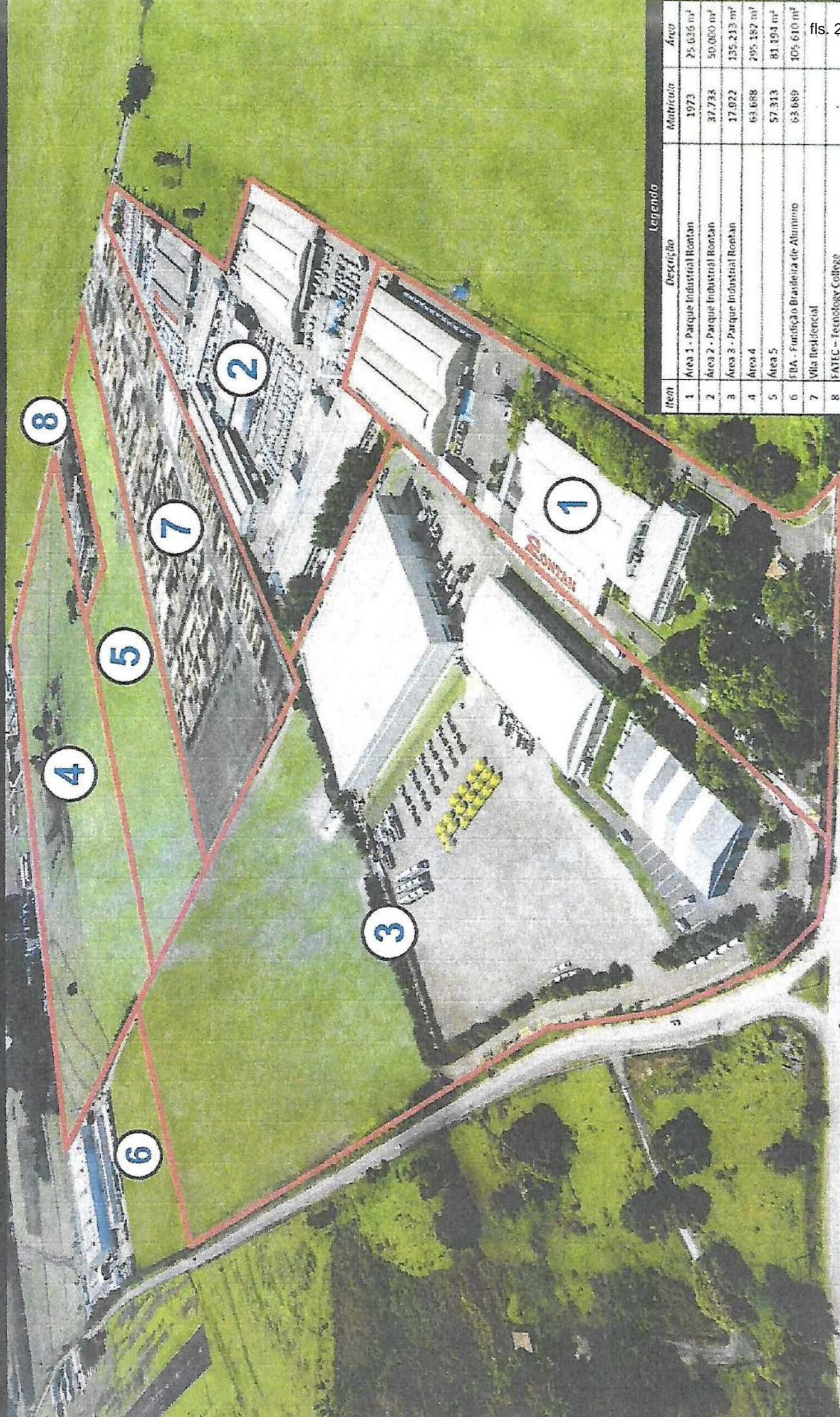
Atenciosamente

JOSÉ VANDERELEI DA SILVA  
CRECI 14.385





# Rontan - Aerial View



Legenda		
Item	Descrição	Matrícula Área
1	Área 1 - Parque Industrial Rontan	1973 25.635 m²
2	Área 2 - Parque Industrial Rontan	37.733 50.060 m²
3	Área 3 - Parque Industrial Rontan	17.922 135.213 m²
4	Área 4	63.688 295.187 m²
5	Área 5	57.313 81.104 m²
6	FBA - Fundação Brasileira de Alumínio	63.689 105.610 m²
7	Vila Residencial	
8	FATEC - Technology College	





# CERTIDÃO

Tatui  
Capital da Música

fls. 22620

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE TATUI - S. PAULO

MATRÍCULA  
57.313


FOLHA  
001

Tatui, 17 de Outubro de 2.002

**Imóvel:** Um terreno com frente para a Rodovia Mário Batista Mori (SP 141) situada no Bairro Invernadinha, Lagoa Vermelha ou Fragas, nesta cidade de Tatui-SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se o levantamento no ponto localizado entre a rua Alberto Santos Dummond (antiga rua 1), do loteamento Jardim Aeroporto e a Rodovia Mário Batista Mori (SP 141), seguindo, daí com a referida Rodovia na distância de 94,24m no rumo 27.º58'05"SE; deflete à esquerda e segue na distância de 278,10m no rumo 52.º04'38"NE, confrontando com Sergus Construções e Comércio Ltda; deflete à direita e com a mesma segue na distância total de 104,35m, no rumo 38.º49' SE, faz quadra a esquerda e segue em 286,93m, no rumo 51.º11'NE, dividindo-se com Itarumã Administrações e Participações Ltda (antes Alma Empreendimentos e Comércio Ltda), faz quadra à esquerda e segue em 104,45m, no rumo 38.º21'NW, depois em 90,66m, no rumo 37.º39'37"NW, dividindo-se nestas extensões com Silvia Regina do Canto e Silva; deflete à esquerda e segue na distância de 550,00m, no rumo 52.º18'14"SW, até encontrar a Rodovia Mário Batista Mori (SP-141), ponto de partida, ficando do lado ímpar, fechando-se o perímetro com a área de 81.194,69m<sup>2</sup> ou 8,119469 ha. Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 0441.0088-ZN:10, exercício 2.002.

**Proprietários:** *Arnaldo Christiano*, brasileiro, engenheiro civil, RG n.º 1.148.450-SSP/SP e CPF n.º 030.883.088/15, casado com *Helena Irene Christiano*, brasileira, do lar, RG n.º 2.305.891-SSP/SP e CPF n.º 166.251.638/05, no regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6.515/77, residente e domiciliado à rua Junqueira, n.º 555, em São Paulo-Capital, e *Carlos Egberto Silva de Arruda Pinto*, brasileiro, arquiteto, RG n.º 1.704.892-SSP/SP e CPF n.º 002.329.718/20, casado com *Gilda Maria Sauer de Arruda Pinto*, brasileira, do lar, RG n.º 5.075.926-SSP/SP e CPF n.º 146.666.628/55, no regime da separação total de bens, na vigência da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º 3.281 no livro 3-RA, do 11.º RI de São Paulo-Capital, residente e domiciliado à rua Alberto de Faria, n.º 1.800, em São Paulo-Capital.

**Registros Anteriores:** R/3-36.100 no livro 02. Data: 27/10/98, e R/1-57.310 no livro 02. Data: 17/10/02.

O Oficial do Registro,  Luiz Carlos Telles Nunes.

R-1/57.313

Tatui, 12 de abril de 2.011.

Por *Escritura de Venda e Compra*, lavrada no livro 369, fls. 373/378, pelo

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP

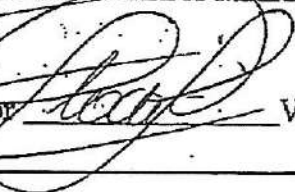
Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br



MATRÍCULA  
57.313FOLHA  
01

verso

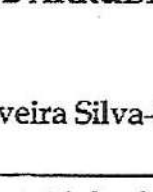
Tabelionato do Distrito de Aldeia-Comarca de Barueri(SP), em 22 de março de 2011, Arnaldo Christiano e sua mulher Helena Irene Christiano transmitiram a *parte ideal de 50%* deste imóvel a CARLOS EGBERTO SILVA DE ARRUDA PINTO, casado com GILDA MARIA SAUER DE ARRUDA PINTO, pelo preço de R\$ 141.000,00.

Registrado por  Vladir Ap.Oliveira Silva-Escrevente Substituto.

R.2/57.313

Tatuí, 16 de abril de 2012.

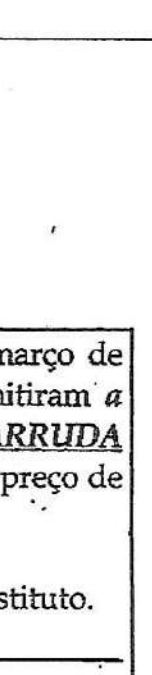
Por *Escritura de Compra e Venda com Convenção Adjunta de Hipoteca*, lavrada no livro 929, fls. 83/90, pelo 1º Tabelionato local, em 16 de março de 2012, Carlos Egberto Silva de Arruda Pinto e sua mulher Gilda Maria Sauer de Arruda Pinto transferem a *propriedade*, havida pela matrícula e R.1, a RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA., CNPJ nº 62.858.352/0001-30, com sede neste Município de Tatuí (SP), na rodovia SP 127, Km 114,5, pelo preço de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais).

Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.

R.3/57.313

Tatuí, 16 de abril de 2012.

Pela *Escritura* acima referida, Rontan Eletro Metalúrgica Ltda. dá o *imóvel em primeira e única hipoteca* em favor de Carlos Egberto Silva de Arruda Pinto e sua mulher Gilda Maria Sauer de Arruda Pinto, para garantia do pagamento de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), a ser efetuado em 36 parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 99.642,00, devidamente corrigidas, com juros de 1% ao mês, embutidos em cada parcela, com vencimento da primeira em 15 de abril de 2012. Demais condições constantes da *Escritura*, arquivada em Cartório, por microfilme.

Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.

AV.4/57.313 (Protocolo nº 233.819 de 11/06/2014) Tatuí, 13 de junho de 2014

Foi procedido o *arrolamento* deste imóvel, nos termos do § 5º, do art. 64, da Lei nº

MCO. 1

Continua na ficha 02





# CERTIDÃO



fls. 22622

## Livro Nº 2 - Registro Geral

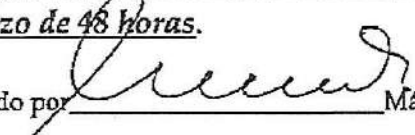
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.

MATRÍCULA  
57.313

FICHA  
02

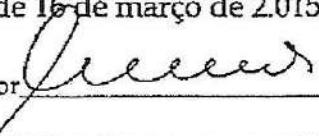
Tatuí, 13 de junho de 2014

9.532, de 10 de dezembro de 1.997, conforme ofício DRF/SOR/SEFIS nº 41/2014 - DA, extraído dos autos do procedimento fiscal nº 10.855.721.310/2014-78, instaurado em face da proprietária, pela Delegacia da Receita Federal, agência Sorocaba, em 30 de maio de 2014. As ocorrências de alienação, transferência ou oneração, deverão ser comunicadas à Delegacia da Receita Federal de Sorocaba, no prazo de 48 horas.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.5/57.313 (Protocolo nº 240.242 de 07/04/2015) Tatuí, 15 de abril de 2015

Fica *cancelado* o R.3, devido à quitação do débito, conforme autorização dos credores, de 16 de março de 2.015.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.6/57.313 (Protocolo nº 250.942 de 14/07/2016) Tatuí, 28 de julho de 2016

Foi *distribuída Execução de Título Extrajudicial*, promovida pelo Banco ABC Brasil S.A., CNPJ nº 28.195.667/0001-06, em face da proprietária Rontan Eletro Metalúrgica Ltda. e outros, perante a 42ª Vara Cível da Capital(SP), processo nº 1056384-98.2016.8.26.0100, cujo valor da causa é de R\$ 7.825.995,38 (sete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), conforme certidão expedida em 28.06.2016, nos termos do artigo 828 do CPC.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.7/57.313 (Protocolo nº 251.913 de 25/08/2016) Tatuí, 08 de setembro de 2016

Tramita perante a 5ª Vara Cível de Sorocaba(SP), ação Ordinária de Obrigação de Fazer com Pedido de Antecipação Parcial de Tutela (processo nº 1005756-08.2016.8.26.0100-1198/16), promovida por Antônio Carlos de Angelo, CPF nº 804.953.468-53, em face de Rontan Eletro Metalúrgica Ltda., João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44, e José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, cujo valor da causa é de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), conforme certidão de 19 de agosto de 2.016, extraída dos referidos autos.

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP

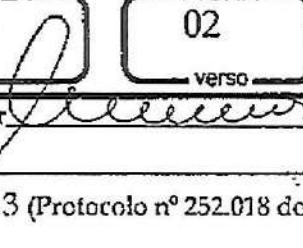
Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel: (15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADALTO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39, sob o número WTT121700602683  
IP: 191.108.111.111 | Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo | Processo 1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F935FD



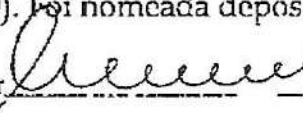
MATRÍCULA  
57.313FICHA  
02

verso

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

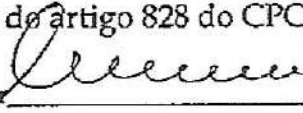
AV.8/57.313 (Protocolo nº 252.018 de 31/08/2016) Tatuí, 16 de setembro de 2016

Foi efetuado o *arresto* desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 7.825.995,38 (sete milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e trinta e oito centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 1056384-98.2016, em 30 de agosto de 2016, promovida pelo Banco ABC Brasil S/A, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, em face de Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.; F.B.A. - Fundação Brasileira de Alumínio Ltda., CNPJ nº 03.889.440/0001-30; João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44, e José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, perante o 42º Ofício Cível da Capital-SP - (documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PI1000136394, na forma do artigo 837, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeada depositária Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.9/57.313 (Protocolo nº 252.346 de 21/09/2016) Tatuí, 11 de outubro de 2016

Foi distribuída Execução de Título Extrajudicial, promovida pelo Banco Safra S.A., CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de Rontan Eletro Metalúrgica Ltda., F.B.A. - Fundação Brasileira de Alumínio Ltda., CNPJ nº 03.889.440/0001-30, João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44; José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, e Vera Lúcia Pio Bolzan, CPF nº 273.511.278-08, perante a 1ª Vara Cível local, processo nº 1005326-36.2016.8.26.0624, cujo valor da causa é de R\$ 1.552.632,92 (um milhão, quinhentos e cinquenta e dois mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa e dois centavos), conforme certidão expedida em 30 de agosto de 2016, nos termos do artigo 828 do CPC.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.10/57.313 (Protocolo nº 253.340 de 11/11/2016) Tatuí, 29 de novembro de 2016

Foi distribuída Execução de Título Extrajudicial, promovida pelo Banco Safra S/A, CNPJ nº 03.017.677/0001-20, em face de Rontan Eletro Metalúrgica Ltda., José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, e João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44, perante a 2ª Vara Cível local, processo nº 1005986-

Continua na ficha 03





# CERTIDÃO



fls. 22624

Livro N° 2 - Registro Geral

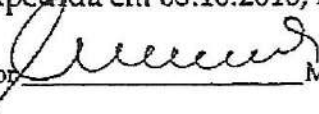
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA  
57.313

FICHA  
03

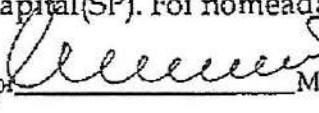
Tatuí, 29 de novembro de 2016

30.2016.8.26.0624, cujo valor da causa é de R\$ 334.446,23 (trezentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e vinte e três centavos), conforme certidão expedida em 05.10.2016, nos termos do artigo 828 do CPC.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

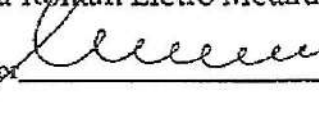
AV.11/57.313 (Protocolo nº 253.545 de 16/11/2016) Tatuí, 29 de novembro de 2016

Foi efetuado o *arresto* desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 4.409.490,83 (quatro milhões, quatrocentos e nove mil, quatrocentos e noventa reais e oitenta e três centavos), conforme termo de arresto de 04 de novembro de 2016, lavrado nos autos da Execução de Título Extrajudicial nº 1098033-43.2016.8.26.0100, promovida pelo Banco Original S.A., CNPJ nº 92.894.922/0001-08, em face de Rontan Eletro Metalúrgica Ltda., José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, e João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44, perante a 24ª Vara Cível da Capital(SP). Foi nomeada depositária Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.12/57.313 (Protocolo nº 255.645 de 14/02/2017) Tatuí, 09 de março de 2017

Foi efetuado o *arresto* desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 2.666.070,89 (dois milhões, seiscentos e sessenta e seis mil, setenta reais e oitenta e nove centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 1005188-69-2016-8-26-0624, em 14 de fevereiro de 2017, promovida por Engeman Manutenção Instalação e Telecomunicações Ltda., CNPJ nº 01.731.483/0001-67, em face da proprietária Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.; João Alberto Bolzan, CPF nº 755.591.708-44; José Carlos Bolzan, CPF nº 896.735.228-04, e Telurica, Negócios Rurais e Agro-Pastoris, Ltda., CNPJ nº 38.781.159/0001-63, perante a 2ª Vara Cível local (documento eletrônico - penhora on line - protocolo nº PH000152546, na forma do artigo 837, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeada depositária Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.13/57.313 (Protocolo nº 255.955 de 08/03/2017) Tatuí, 15 de março de 2017

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ - SP

Rua Col. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatuí@uol.com.br



MATRÍCULA

57.313

FICHA

03

verso

Foi efetuada a *penhora* desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 1.765.997,80 (um milhão, setecentos e sessenta e cinco mil, novecentos e noventa e sete reais e oitenta centavos), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 1005326-36.2016, em 07 de março de 2.017, promovida pelo *Banco Safra S.A.*, CNPJ nº 58.160.789/0001-28, em face de *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.; F.B.A. - Fundação Brasileira de Alumínio Ltda.*, CNPJ nº 03.889.440/0001-30, e *José Carlos Bolzan*, CPF nº 896.735.228-04, perante a 1ª Vara Cível local (documento eletrônico - penhora *on line* - protocolo nº PH000155002, na forma do artigo 837, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeado depositário Clóvis Francisco Paulino.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

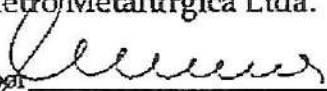
AV.14/57.313 (Protocolo nº 256.093 de 14/03/2017) Tatuí, 15 de março de 2017

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*, CNPJ nº 62.858.352/0001-30, no processo nº 00103604220165030028, da Vara do Trabalho de Betim(SP), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 10.03.2017, protocolo nº 201703.1009.00252023-IA-700.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.15/57.313 (Protocolo nº 256.382 de 23/03/2017) Tatuí, 04 de abril de 2017

Foi efetuada a *penhora* desta propriedade, para assegurar a importância de R\$ 371.867,00 (trezentos e setenta e um mil, oitocentos e sessenta e sete reais), conforme certidão extraída da Execução Civil nº 1005986-30.2016.8.26.0624, em 22.03.2017, promovida por *Banco J. Safra S.A.*, CNPJ nº 03.017.677/0001-20, em face de *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.; João Alberto Bolzan*, CPF nº 755.591.708-44, e *José Carlos Bolzan*, CPF nº 896.735.228-04, perante a 2ª Vara Cível local (documento eletrônico - penhora *on line* - protocolo nº PH000157494, na forma do artigo 837, do CPC, e do Provimento CG. 6/2009). Foi nomeada depositária *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

Continua na ficha 04





# CERTIDÃO

Tatuí  
Capital da Música

fls. 22626

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA  
57.313

FICHA  
04

Tatuí, 12 de abril de 2017

AV.16/57.313 (Protocolo nº 256.659 de 06/04/2017) Tatuí, 12 de abril de 2017

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*, no processo nº 00105952620165030087, da 4ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 03.04.2017, protocolo nº 201704.0311.00264037-IA-120.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

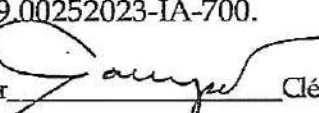
AV.17/57.313 (Protocolo nº 260.925 de 11/10/2017) Tatuí, 24 de outubro de 2017

Foi *distribuída Execução de Título Extrajudicial*, promovida pela *Fidc Multisetorial Valecred Lp*, CNPJ nº 08.654.210/0001-05, em face da *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*; *João Alberto Bolzan*; *José Carlos Bolzan* e *Vera Lúcia Pio Bolzan*, perante a 38ª Vara Cível da Capital(SP), processo nº 1018452-42.2017.8.26.0100, cujo valor da causa é de R\$ 418.504,83 (quatrocentos e dezoito mil, quinhentos e quatro reais e oitenta e três centavos), conforme requerimento de 08.08.2017, instruído com certidão expedida em 03.08.2017, nos termos do artigo 828 do CPC.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.18/57.313 (Protocolo nº 262.355 de 15/12/2017) Tatuí, 19 de dezembro de 2017

Fica *cancelada* a AV.14, conforme Ordem de Cancelamento emitida no processo nº 00103604220165030028, da 3ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 14.12.2017, protocolo nº 201703.1009.00252023-IA-700.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

AV.19/57.313 (Protocolo nº 262.570 de 21/12/2017) Tatuí, 15 de janeiro de 2018

Conforme ofício s/nº, extraído dos autos da *Reclamação Trabalhista* promovida por *Rafael Ângelo Figueiredo* em face da *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*, que tramita perante a 4ª Vara do Trabalho de Betim(MG), processo nº 0010121-

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ - SP

Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: rftatui@uol.com.br

Este documento é cópia de original, assinado digitalmente por ADALTO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39, sob o número WTT121700602683  
https://www.tjsp.br/arquivos/1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F935FD



MATRÍCULA

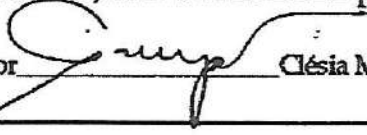
57.313

FICHA

04

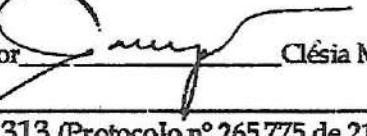
verso

21.2017.5.03.0087, está a reclamada-proprietária *impedida de alienar este imóvel.*

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

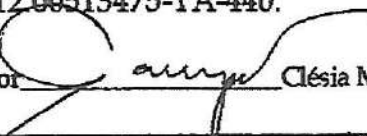
AV.20/57.313 (Protocolo nº 264.012 de 05/03/2018) Tatuí, 12 de março de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* de *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.* CNPJ nº 62.858.352/0001-30, no processo nº 00115070920165030027, da 2ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central de Indisponibilidade, em 02.03.2018, protocolo nº 201803.0213.00458480-IA-150.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

AV.21/57.313 (Protocolo nº 265.775 de 21/05/2018) Tatuí, 29 de maio de 2018

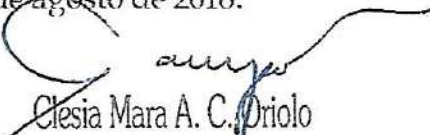
Fica *cancelada* a AV.20, conforme Ordem de Cancelamento emitida no processo nº 00115070920165030027, da 2ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central Nacional de Indisponibilidade, em 21.05.2018, protocolo nº 201805.2112.00513475-TA-440.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

Pedido de certidão nº 205.391 .

*CERTIFICO e dou fé* que a presente certidão, extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, retratando a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição. Nada mais. Tatuí, 30 de agosto de 2018.

Emolumentos.....:	R\$ 30,69
Estado.....:	R\$ 8,72
Carteira.....:	R\$ 5,97
Registro Civil.....:	R\$ 1,62
Trib. de Justiça.....:	R\$ 2,11
ISSQN.....:	R\$ 0,79
M.P. ....:	R\$ 1,47
TOTAL.....:	R\$ 51,37

  
Clésia Mara A. C. Oriolo  
Escrevente Autorizada

**ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**  
**MATRÍCULA 57.313**

Área: 80.194 m<sup>2</sup>

Baseado no Laudo de Avaliação anterior realizado por este profissional e tendo como base três avaliações de corretores de imóveis na data atual assim como a pesquisa de mercado realizada ao entorno do endereço da matrícula n. 57.313, inserida na área urbana do município de Tatuí, chegamos ao valor atualizado de aproximadamente R\$ 200,00 o metro quadrado.


A gleba em questão encontra-se em uma zona residencial e comercial tendo o seu zoneamento favorecido para um futuro empreendimento em qualquer tipo de uso do solo conforme estabelece o novo Plano Diretor do Município de Tatuí (Lei 5385/19).

Valor aproximado da gleba:

**R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis milhões de reais)**

Tatuí, 03 de Março de 2021



  
\_\_\_\_\_  
**Eng° Civil Leonardo C. Spada**  
**CREA: 506192250**



# ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATRÍCULA 57318

Área: 80,104 m²

baseado no laudo de Avaliação anterior realizado por este profissional e tendo como base três avaliações de corretores de imóveis na data atual assim como a pesquisa de mercado realizada no entorno do endereço matrícula n. 57.318, inscrita na área urbana do município de Tatuí, chegamos ao valor atualizado de aproximadamente R\$ 200,00 o metro quadrado.

A fim de que esta questão não seja encontrada em uma nota residencial e comercial tenha a seu conhecimento informado para um futuro empreendimento em qualquer tipo de uso do solo conforme estabelece o novo Plano Diretor do Município de Tatuí (Lei 5382/19).

Valor aproximado da área

R\$ 16.000.000,00 (Dezesseis milhões de reais)

**1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí**  
 Tabelião: MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
 Rua Quinze de Novembro, 357 - Fone: (13) 3205-8400 - CEP 18270-310 - Tatuí - SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, 01 firma de **LEONARDO CABAIXO SPADA**, em documento sem valor econômico, do que dou fe.  
 Em test. da verdade. 659100/100-55  
 Tatuí, 4 de março de 2021 47  
 R\$ 6,79

**JULIANO CUBAS GREGÓRIO** - Escrevente  
 1178AA0231269 - F1SV

**Juliano Cubas Gregório**  
 Escrevente Autorizado

Colegio Notarial do Brasil - Seção São Paulo  
 114815  
**FIRMA 1**  
 S11178AA0231269

AUTENTICIDADE SEM PREJUÍZO

# IMOBILIÁRIA IDEAL IMÓVEIS

**DESDE 1970**

**Responsável: SR. JOSÉ VANDERLEI DA SILVA - CRECI Nº 14.385 - 2ª REGIÃO**

**Escritório: Rua do Cruzeiro nº 100 - Tatuí - Centro - CEP 18270-840**

**Telefones: Fixo (15) 3251-8646 - Celular (15) 9-9797-2626**

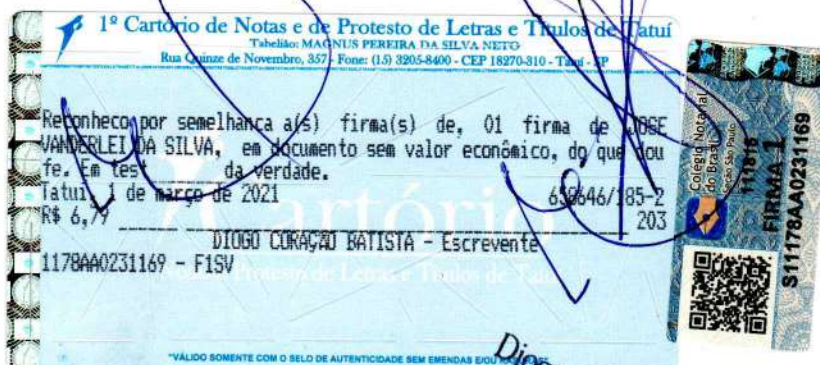
Através de Solicitação Pessoal, Avaliamos o Imóvel Matrícula nº 57.313, Contendo Área Total de 81.194 M<sup>2</sup>, (oitenta e um mil e cento e noventa e quatro) Metros Quadrados, Área Urbana na Cidade de Tatuí - Estado de São Paulo, com suas Medidas e Confrontações descritas na referida Matrícula, com Valor em torno de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) o Metro Quadrado, chegando-se ao total de R\$ 17.050,740,00 (dezessete milhões cinquenta mil e setecentos e quarenta reais), Valor esse Calculado na Própria Região onde se encontra o Imóvel.

**Desta Forma Declaramos Avaliada e Assinamos para Todo e Qualquer Efeito !**

Tatuí, 01 de Março de 2021

**SR. JOSÉ VANDERLEI DA SILVA**

**CRECI Nº 14.385 - 2ª REGIÃO**



**Diogo Coração Batista**  
Escrevente Autorizado



Tatuí, 02 de março de 2021.

## Avaliação Imobiliária

Jorge Pereira Barbosa

Corretor de Imóveis CRECI 101451 CNAI 13516

Fone: (15) 3251-3627 Celular/WhatsApp: (15) 99702-2880

Por solicitação verbal dos proprietários, avaliamos o imóvel de matrícula nº 57.313, com área total de 81.194m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e cinco mil, cento e oitenta e dois metros quadrados), área totalmente urbana na cidade de Tatuí – Estado de São Paulo, com divisas e confrontações conforme a referida matrícula, pelo valor de mercado em aproximadamente R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais) o m<sup>2</sup>, com o valor total de aproximadamente R\$ 17.862.680,00 (Dezessete milhões, oitocentos e sessenta e dois mil e seiscentos e oitenta reais), compatível com a região.

Desta forma, no momento é o que nos cumpri a informar.

  
 Jorge Pereira Barbosa



**Lisandro Rosa Pinto**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 135860

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pelo presente , declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada , que na data de hoje comparecemos ao imóvel localizado na Rodovia Estadual Mário Batista Mori (SP 141) e Av dos Aeronautas, na cidade de Tatuí, estado de SP, para avaliar o imóvel.

Uma área urbana com 81.194 metros quadrados, a área citada encontra-se numa ótima localização da cidade, pode ser área comercial e residencial, fica próximo de vários prédios comerciais e casas residenciais.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o valor de mercado é de R\$16.238.800,00 (dezesesseis milhões, duzentos e trinta e oito mil, oitocentos reais), pra pagamento á vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Lisandro Rosa Pinto, Corretor de Imóveis inscrito no **CRECI** da 2a. Região sob n° **135860**, Lei 6.530/78.

Tatuí, 03 de fevereiro 2021

1º

**Lisandro Rosa Pinto**





Leonardo C. Spada  
Engenheiro Civil

## ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL MATRÍCULA 63.688

Baseado no Laudo de Avaliação de Maio/2017 e na atual conjuntura econômica e política do País, baseado nas Diretrizes do Plano Diretor do Município de Tatuí, a gleba em questão, tornou-se multi-viável para amplo uso, tanto projetos industriais como projetos residenciais e/ou projetos mistos. No mapa de zoneamento de 2018, a área encontra-se na Zona Urbana, tipo 2, industrial/residencial. Essa gleba, dá de frente com o corredor de comércio e serviço – COS2, e tem índices urbanístico de baixo adensamento populacional, taxa de ocupação 0,70 e coeficiente de aproveitamento 3,0.

Realizamos uma pesquisa de mercado e atualizamos o valor do imóvel de Matrícula 63.688, com área total de 295.182m<sup>2</sup>, em R\$ 160,00/m<sup>2</sup> (cento e sessenta reais o metro quadrado), totalizando:

**R\$ 47.200.000,00** (Quarenta e sete milhões e duzentos mil reais) – **Valor de Mercado, e**

**R\$ 23.850.000,00** (Vinte e três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais) – **Valor de Venda Forçada (Imediata)**

Tatuí, 03 de Setembro de 2018

1º 

Engº Civil Leonardo C. Spada  
CREA: 506192250



Rafaela Aparecida Santos Oliveira  
Escritora Autorizada

1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí  
Tabelião MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
Rua Quinze de Novembro, 357 - Fone: (15) 9331-4180 - CEP 18270-310 - Tatuí - SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, 01 firma de LEONARDO CABALHO SPADA, em documento sem valor econômico, do que dou fe. Em test. da verdade, Tatuí, 21 de setembro de 2018 R\$ 6,00

RAFAELA APARECIDA SANTOS OLIVEIRA - Escrevente

\*VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS\*

za Mori, 184 - CEP 18270-000 - Tatuí/SP  
92250 - Fones: (15) 3205-1293/99706-9119  
: leospada@uol.com.br





# AVALIAÇÃO

A pedido da RONTAN, avaliamos o imóvel, com todas as suas confrontações descritos na matrícula 63.688 do Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Tatuí medindo um total de 295.182,00 m<sup>2</sup> (conforme mapa aéreo em anexo) para o valor em torno de R\$ 47.200.000,00 (Quarenta e Sete Milhões e Duzentos Mil Reais).

Para o momento é o que nos cumpre informar.  
Tatuí, S.P. 03 de setembro de 2018.

Atenciosamente

*(Hand-drawn signature)*  
**HOLTZ&HOLTZ IMOVEIS**  
Corretor responsável Marcos Paulo Alves de Almeida Creci 80.380



1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí  
Tabelião MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
Rua Quinze de Novembro, 337 - Fone: (15) 3251-4180 - CEP 18270-340 - Tatuí - SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, OI firma de MARCOS PAULO ALVES DE ALMEIDA em documento sem valor econômico, do que dou fé. Em test. da verdade  
Tatuí, 21 de setembro de 2018  
R\$ 6,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por A DOUTOR JOSE FERREIRA em Tribunal do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39, sob o número WTT121700602683. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.org.br/pdbat/docs/index.php/pgAbrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F93603.

RUA 13 DE FEVEREIRO, 62, CENTRO, TATUÍ, SP. CEP 18270-340

(15) 3251-5055 (15) 99801-5055 ATENDIMENTO@HOLTZIMOVEIS.COM.BR WWW.HOLTZIMOVEIS.COM.BR



**Avaliação de Imóvel Industrial**

**Rontan Eletro Metalúrgica Ltda**

CNPJ 62.858.352/0001-30.

Maio de 2017.



Sumário

1-Localização.....	Pag.3
2-Composição da área.....	Pag.3
3-Aspecto de Mercado.....	Pag.4
4-Metodologia Empregada.....	Pag.5
5-Valor do Terreno.....	Pag.6
6-Anexos.....	Pag.7



## 1- Localização

Localizada em Tatuí interior do Estado de São Paulo.

O Imóvel em análise é de uso Industrial, está Localizado no município de Tatuí( aprox. 110 mil habitantes) com área de terreno de **295.182m<sup>2</sup>**, sem benfeitorias.

A indústria em análise encontra-se distante:

- 130 km da Capital - São Paulo
- 10 km da Rodovia Castello Branco SP-280 acesso km 129.
- 01 km da Rodovia Antônio Romano Schincariol SP-127.
- 25 km da Rodovia Raposo Tavares.
- 200 km do Porto de Santos.
- 120 km do Aeroporto de Internacional de Campinas.

## 2- Composição da área

Classificada na Zona Industrial (ZU10) conforme Lei de uso e Ocupação do solo do município de Tatuí nº4228, tem índices urbanístico de baixo adensamento populacional, taxa de ocupação 0,70 e coeficiente de aproveitamento 3,0. Sua subcategoria de uso comercial e industrial é de média e alta capacidade e permite gerar ruído diurno e noturno.

Terreno plano, fácil drenagem, acesso facilitado e possível de expansão. É composto de **295.182m<sup>2</sup>** conforme matrícula nº **63.688** fornecida a nós.

A localização do site é servida de alguns serviços Urbanos, tais como:

- Abastecimento de Água
- Saneamento Básico
- Energia Elétrica para uso industrial
- Gás Natural
- Iluminação Pública
- Telefone
- Limpeza Pública
- Serviço de Correio
- Transporte Público

### 3 - Aspectos de Mercado

O imóvel industrial, objeto da avaliação localizado em Tatuí está nas vizinhanças do aeroporto de Tatuí e da Rodovia Mário Batista Mori, que interliga as cidades de Tatuí e Cesário Lange no interior do Estado de São Paulo.

Nas proximidades ao imóvel avaliado pode ser observado outros imóveis industriais, tais como Rontan, Yasaki do Brasil, Sadia, Guardian, Ford Motor Brasil, Noma do Brasil, Zoomlion do Brasil entre outras.

Em pesquisa de mercado pudemos verificar que os terrenos localizados na região industrial são comercializados no



patamar de R\$ 550,00/m<sup>2</sup> a R\$ 160,00/m<sup>2</sup>, o que demonstra uma alta especulação.

Ressaltamos que nas proximidades está sendo inaugurado um loteamento industrial.

Sendo assim, para nossos cálculos de valor de mercado do imóvel será utilizado o valor médio das avaliações existentes no local, tendo em vista que existe avaliações de diferentes imobiliárias nas suas áreas adjacentes a esse imóvel.

#### **4- Metodologia Empregada**

Para determinarmos o valor final do imóvel foi utilizado separadamente o preço do terreno e das edificações civis.

O terreno foi avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, através de pesquisas efetuadas na região. Essas informações nos permitiram selecionar amostras semelhantes ao imóvel em análise.

Neste caso, tomamos como base a avaliação da Matrícula 17.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Tatuí, datada de Fevereiro/2017, utilizando como base para definir o cálculo mercadológico do terreno, assim como o material de apoio pesquisado.

As amostras mercadológicas foram analisadas objetivando a adequação às características físicas do imóvel em estudo.

Corresponde à elasticidade da negociação utilizamos avaliações e consulta de imóveis a venda na região.

## 5- Valor do Terreno

### I - Cálculo do valor de mercado do terreno.

Fontes Consultadas	Preço (R\$)	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		
1.Holtz e Holtz Avaliação das matrículas nº57313 e nº63.688 (15) 3251-5055	75.280.000,00	376.377,14	200,00		
2.Rod. Antonio R. Schincariol, km 108 (SP127)- - Prop. - Joaquim (15) 99788-2194	5.122.000,00	28.000,00	180,00		
3.Rod. Antonio R. Schincariol, km 109 (SP127) Nova Tatui - Gilberto (15) 3251-1489/99719- 4482	774.000,00	4.300,00	180,00		
4.Rod.Mario Batista Mori, frente ao avaliando Mérito - Elias (11) 4612-6103	54.880.000,00	343.000,00	160,00		
5. Av. dos Aeronautas, próximo ao site - Fred (11) 992405151	450.000,00	1.500,00	300,00		
6. Av. dos Aeronautas na frente da FBA – Dimas Imoveis (11)2447-0955	12.750.000,00	51.000,00	250,00		
7. Area próximo do site 700 mts – Imobiliária compre imóveis Sorocaba – 15 997996777	220.000,00	440.000,00	550,00		
			Media		
			R\$260,00/m <sup>2</sup>		

Na determinação do valor de mercado para venda do terreno adotamos a média:

$$\text{R\$ } 260,00/\text{m}^2 \times 295.182\text{m}^2 \times (\text{fc}=1,00) = \underline{\text{R\$ } 76.747.320,00}$$



## 6- Anexos

### Documentação:

Para a comprovação das áreas foram fornecidas cópias dos seguintes documentos:

- Planta de Layout com quadro de áreas, onde consta área de terreno de **295.182m<sup>2</sup> (Área 4)**.
- Matrícula nº **63.688** do Cartório de Registro de Imóveis de Tatui/SP, fornecida durante avaliação.
- Avaliações de imóvel próximo que serviu como base para a metodologia comparativa do valor do terreno, com data base Fev/17.

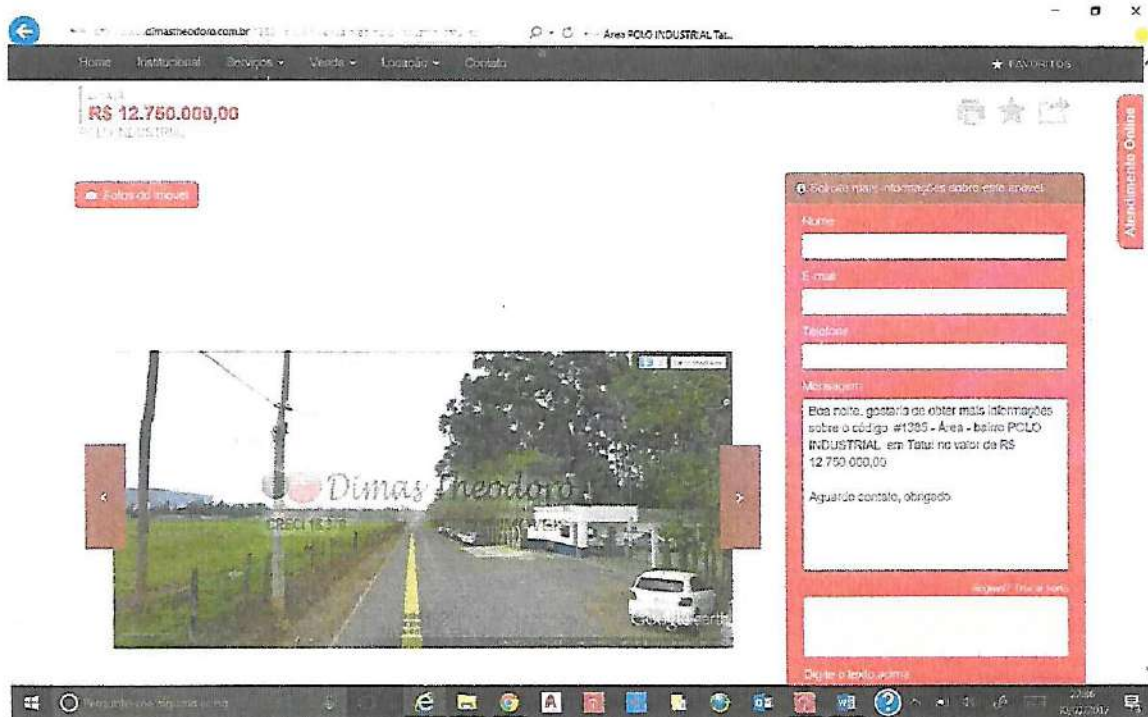
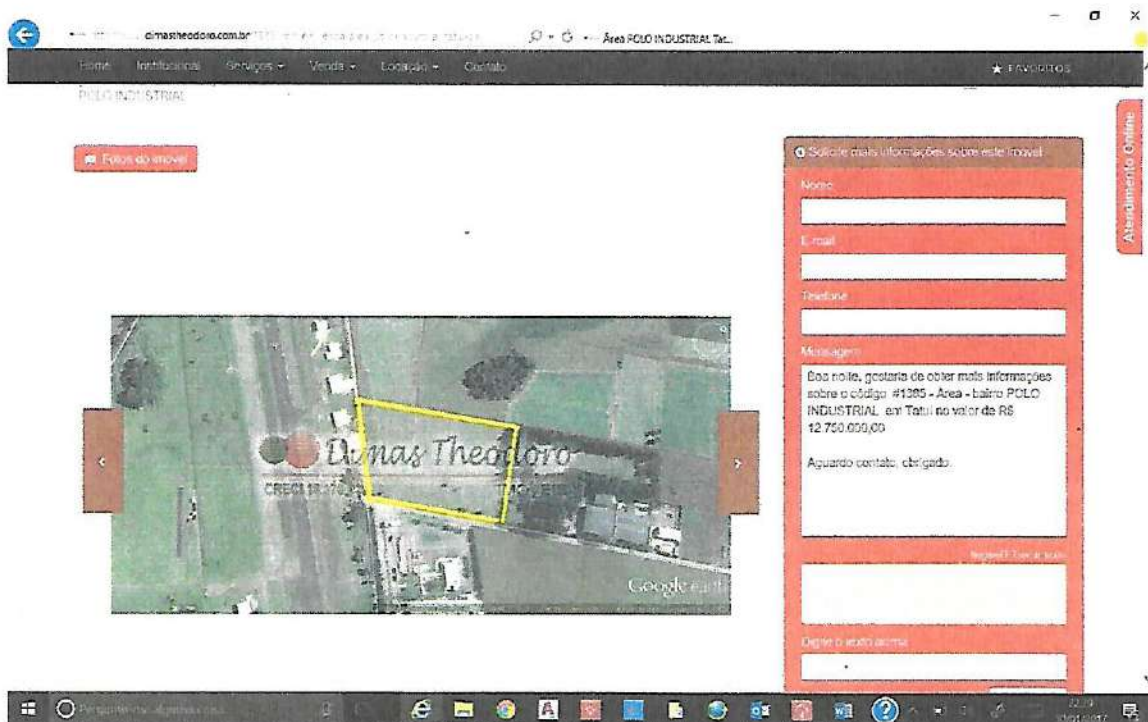
  
\_\_\_\_\_  
Leonardo C. Spada  
Engº Civil CREA 506192250

## MATERIAL DE APOIO





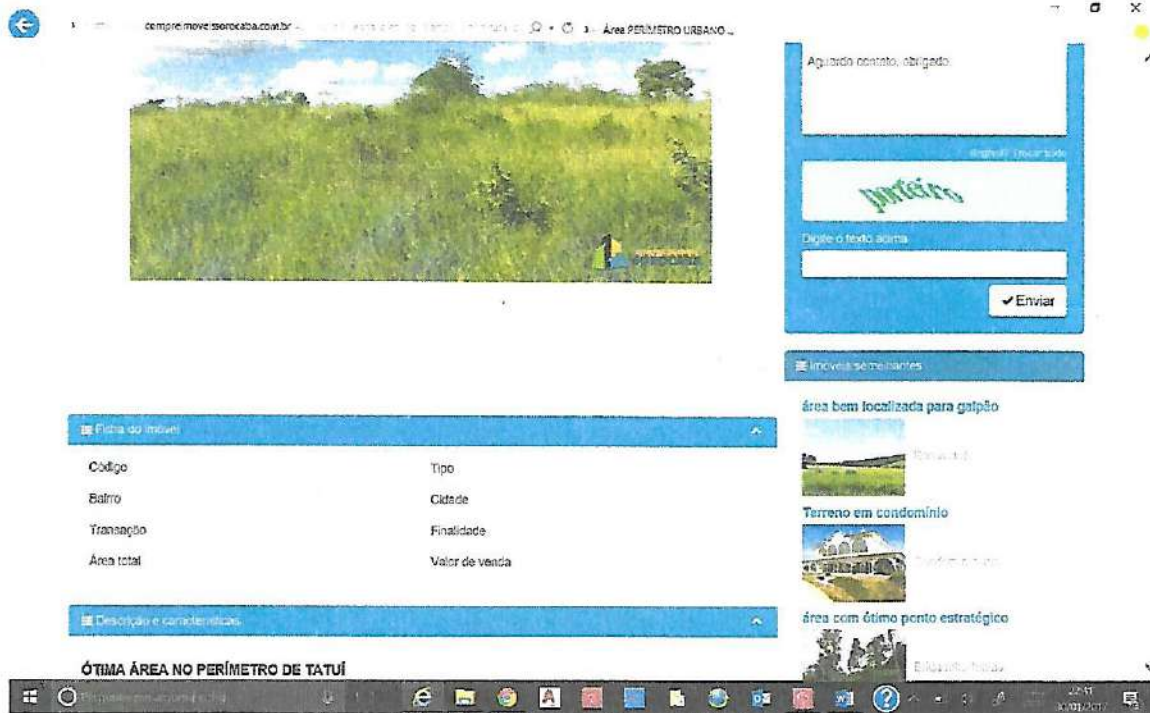
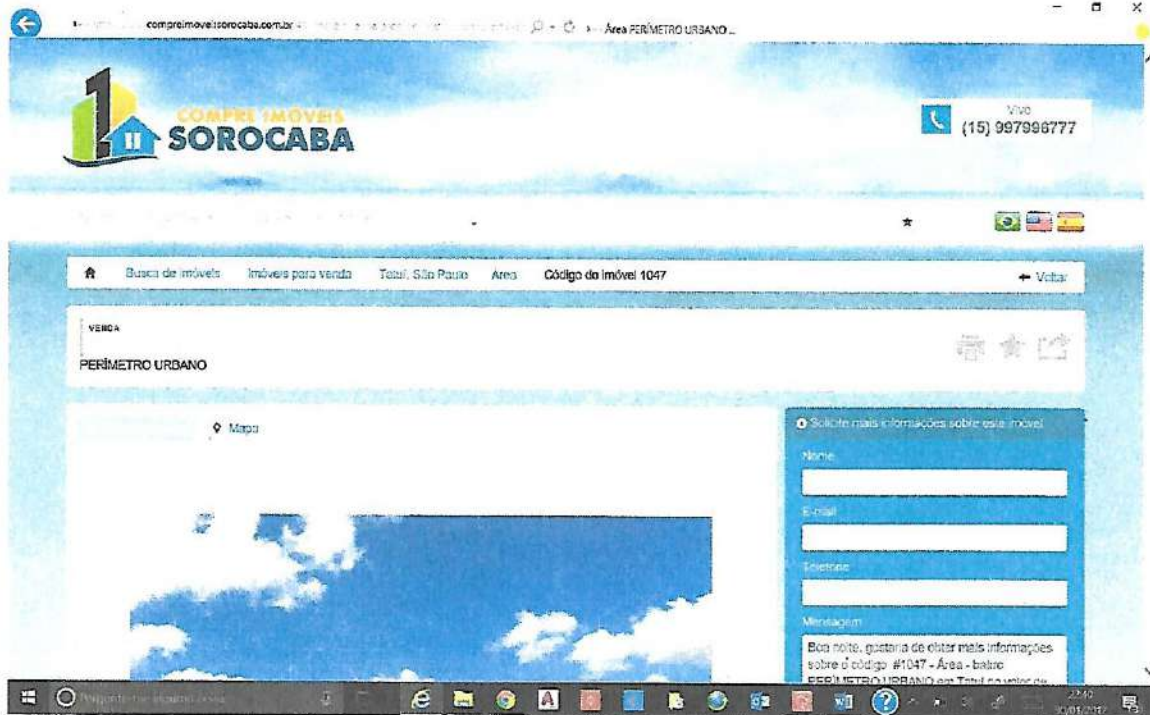
Avaliação referencia numero 6



*Handwritten signature or initials.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADAUTO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39 , sob o número WTT121700602683 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F93603.

Avaliação referencia numero 7



At:



Avaliação referencia numero 1



IMÓVEIS  
- Desde 1990 -

Creci 29.487-J

Corretor responsável Marcos Paulo Alves de Almeida Creci 80.380

## AVALIAÇÃO

A pedido da RONTAN, avaliamos o imóvel, com todas as suas confrontações descritos na matrícula 63.688 do Cartório de Registro de Imóveis na cidade de Tatuí medindo um total de 295.182,00 m<sup>2</sup> (conforme mapa aéreo em anexo) para o valor em torno de R\$ 81.500.000,00 (Oitenta e Um Milhões e Quinhentos Mil Reais).

Para o momento é o que nos cumpre informar.

Tatuí, S.P. 09 de fevereiro de 2017.

Atenciosamente



Rua 13 de Fevereiro, 62 - Tatuí - SP

Cep : 18.270-340

Fone (15) 32515055

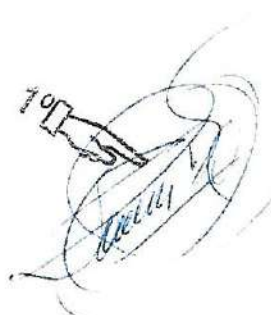
Leonardo Cabaixo Spada  
Eng. Civil  
Perito – Avaliações - Estrutura

# IMOBILIÁRIA IDEAL. IMÓVEIS

JOSÉ VANDERLEI DA SILVA – CRECI: 14.385 – DESDE 1970  
RUA: DO CRUZEIRO Nº 100 – CENTRO – TATUÍ  
(15) 3251-8646 / 99797-2626

A pedido verbal, avaliamos o Imóvel Matrícula Nº 63.688, com área total de 295.182m<sup>2</sup>, na cidade de Tatuí/SP, com suas medidas e confrontações descritas na referida matrícula, para um valor em torno de R\$ 285,00 m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta e cinco reais o metro quadrado), perfazendo um total de R\$ 84.126.870,00 (Oitenta e quatro milhões, cento e vinte e seis mil, oitocentos e setenta reais), conforme levantamento feito na região.

Para o momento é o que nos cumpre informar



Tatuí, Janeiro de 2017

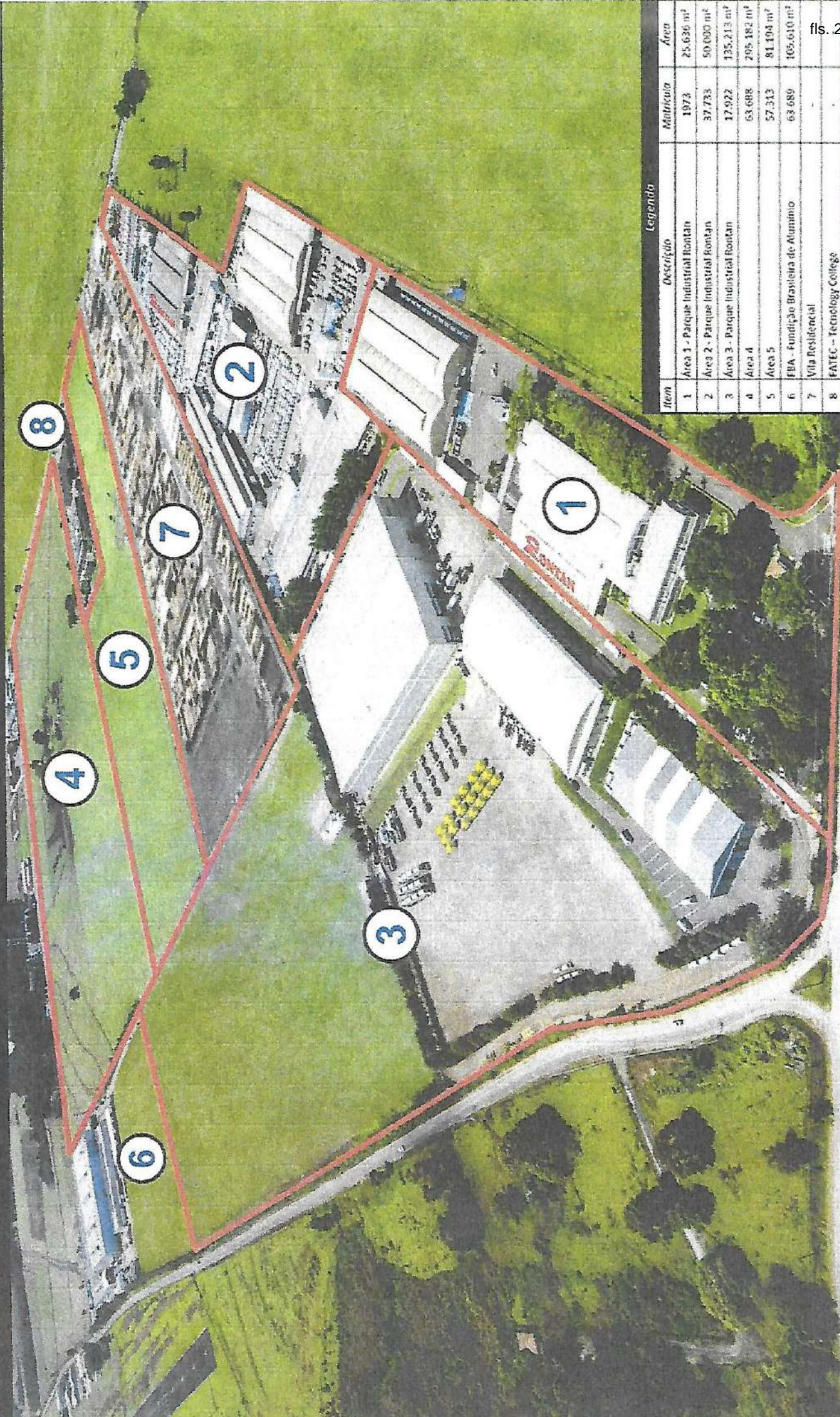
Atenciosamente

JOSÉ VANDERLEI DA SILVA  
CRECI 14.385





# Rontan - Aerial View



Item	Descrição	Matricula	Área
1	Área 1 - Parque Industrial Rontan	1973	25.636 m <sup>2</sup>
2	Área 2 - Parque Industrial Rontan	37.733	50.000 m <sup>2</sup>
3	Área 3 - Parque Industrial Rontan	17.922	125.213 m <sup>2</sup>
4	Área 4	63.688	295.182 m <sup>2</sup>
5	Área 5	57.313	81.194 m <sup>2</sup>
6	FIA - Fundação Brasileira de Alumínio	63.689	105.610 m <sup>2</sup>
7	Vila Residencial	-	-
8	FATEC - Technology College	-	-





# CERTIDÃO

Tatuí  
Capital da Música

fls. 22648

**Livro Nº 2 - Registro Geral**

REGISTRO DE IMÓVEIS  
E ANEXOS DE TATUÍ - S. PAULO

MATRÍCULA  
63.688

FICHA  
001

Tatuí, 05 de Abril de 2.005

**Imóvel:** Um terreno denominado Gleba "A", com a área total de 295.182,45m<sup>2</sup> ou 29,5182 ha, ou 12,197622 alqueires, contendo casa de morada, um barracão, mangueira e demais benfeitorias, situado no perímetro urbano, Bairro da Invernadinha, Lagoa Vermelha ou Fragas, neste Município e Comarca de Tatuí-SP, frente, no sentido Tatuí a Cesário Lange, para o lado esquerdo da Rodovia Estadual Mário Batista Mori (SP 141), esquina com a Avenida dos Aeronautas, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se o levantamento no vértice n.º 01 (coordenadas N: 7417463; E: 206538), vértice este formado pelo terreno em questão denominado Gleba A, pela Rodovia Estadual Mário Batista Mori (SP 141) e pela Avenida dos Aeronautas, seguindo, daí, na distância de 12,96m no rumo 79º47'31"SW, até o vértice n.º 2 (coordenadas N:7417461; E: 206525), confrontando com a Avenida dos Aeronautas (antes Estrada Municipal do Aeroclube); deflete à esquerda e com a mesma Avenida segue na distância de 18,09m, no rumo 56º58'51"SW, até encontrar o vértice n.º 03 (coordenadas N: 7417451; E: 206510); deflete à esquerda e com a mesma Avenida segue na distância de 646,87m, no rumo 54º02'51"SW, até o vértice n.º 03A (coordenadas N: 7417071,266; E: 205986,997); deflete à esquerda e segue na distância de 541,09m, no rumo 53º41'25"SE, até o vértice n.º 14 (coordenadas E 7416750, N 206423), confrontando com a Fundação Brasileira de Alumínio Ltda; daí segue na distância de 41,25m, no rumo 54º29'30"SE, até o vértice n.º 15 (coordenadas N 7416726; E 206456), confrontando com Rontan Eletro Metalúrgica Ltda; deflete à esquerda e segue na distância de 585,93m, no rumo 35º25'42"NE, até o vértice n.º 16 (coordenadas N 7417203; E 206796), cravado junto a Rodovia Estadual Mário Batista Mori (SP-141), confrontando com Arnaldo Chistiano e Carlos Egberto Silva de Arruda Pinto em 289,58m, e com Sergus Construções e Comércio Ltda em 296,35m, deflete à esquerda e segue na distância de 366,10m, no rumo 44º47'05"NW, até o vértice inicial de partida (vértice n.º 1), fechando o perímetro, confrontando com a Rodovia Mário Batista Mori (SP-141). O imóvel situa-se do lado ímpar da Rodovia Mário Batista e da Avenida dos Aeronautas. Os rumos são verdadeiros, encontram-se orientados no sentido-horário e as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel encontram-se geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (coordenadas plano retangulares calculadas segundo o sistema UTM - Projeção Transversa de Mercator, com Datum Horizontal em Chuá, MG (SAD)69, Datum Vertical no Marégrafo de Imbituba - SC). Imóvel esse cadastrado na Prefeitura Municipal de Tatuí sob n.º 0441.0113-ZN:10.

**Proprietária:** *Itarumã Administração e Participações Ltda*, CNPJ n.º 47.215.199/0001-39, com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 888, conj. 101/105-São Paulo-SP.

**Registros Anteriores:** R/3-27.296 no livro 02. Data: 21/10/1991, e AV/2-30.877 no livro 02. Data: 11/09/1997, transportado para a matrícula n.º 63.623 no livro 02. Data: 09/03/2005.

Preposto Designado: Luiz Antonio Romanholi

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E  
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ - SP

Rua Cel. Aurélio de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@wcl.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADALTO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39, sob o número WTT121700602683  
Prestado pelo Tabelião de Notas de Tatuí, inscrita no CNJ nº 1000883-08.2017.8.26.0624 e código 8F93603.



MATRÍCULA

63.688

FICHA

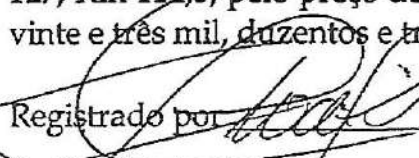
01

verso

R.1/63.688

Tatuí, 14 de março de 2012.

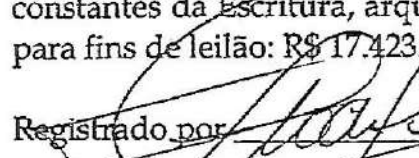
Por *Escritura de Venda e Compra e de Alienação Fiduciária como Garantia*, lavrada no livro 925, fls. 349/357, pelo 1º Tabelionato local, em 16 de fevereiro de 2012, *Itarumã Administração e Participações Ltda. transfere a propriedade a RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA.*, CNPJ nº 62.858.352/0001-30, com sede neste Município de Tatuí(SP), na rodovia Antônio Romano Schincariol, SP-127, Km 114,5, pelo preço de R\$ 17.423.233,28 (dezesete milhões, quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos).

Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.

R.2/63.688

Tatuí, 14 de março de 2012.

Pela *Escritura* acima referida, *fica constituída a propriedade fiduciária* do imóvel, em favor da credora *Itarumã Administração e Participações Ltda.*, para garantia do pagamento de R\$ 15.423.233,28 (quinze milhões, quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e trinta e três reais e vinte e oito centavos), a ser efetuado da seguinte forma: R\$ 1.035.000,00 em 14 de agosto de 2.012 e o saldo remanescente de R\$ 14.388.233,28 em 48 (quarenta e oito) parcelas fixas, sem juros ou correção monetária, do valor de R\$ 299.754,86 cada, vencendo a primeira em 14 de março de 2012, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Demais condições constantes da *Escritura*, arquivada em Cartório, por microfilme. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$ 17.423.233,28.

Registrado por  Vladir Ap. Oliveira Silva - Escrevente Substituto.

AV.3/63.688 (Protocolo nº 233.819 de 11/06/2014) Tatuí, 13 de junho de 2014

Foi procedido o *arrolamento* deste imóvel, nos termos do § 5º, do art. 64, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1.997, conforme ofício DRF/SOR/SEFIS nº 41/2014 - DA, extraído dos autos do procedimento fiscal nº 10.855.721.310/2014-78, instaurado em face da proprietária, pela Delegacia da Receita Federal, agência Sorocaba, em 30 de maio de 2014. As ocorrências de alienação, transferência ou oneração, deverão ser comunicadas à Delegacia da Receita Federal de Sorocaba, no prazo de 48 horas.





# CERTIDÃO



fls. 22650

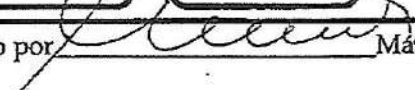
## Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI, (SP), Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.

MATRÍCULA  
63.688

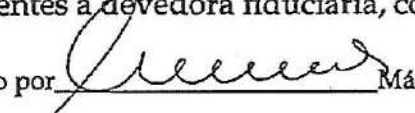
FICHA  
02

Tatuí, 13 de junho de 2014

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

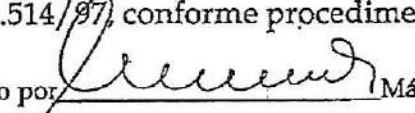
AV.4/63.688 (Protocolo nº 248.088 de 22/02/2016) Tatuí, 29 de fevereiro de 2016

Foi concedida *Tutela Antecipada* na ação de procedimento ordinário, promovida por Antônio Carlos de Angelo em face de João Alberto Bolzan, José Carlos Bolzan e Rontan Eletro Metalúrgica Ltda., perante a H. Juíza da 24ª Vara Cível da Capital(SP), processo nº 1005756-08.2016.8.26.0100, determinando que os réus outorguem escritura de hipoteca em favor do autor, bem como que seja averbada na presente matrícula a existência da referida ação, que versa sobre os direitos pertencentes à devedora fiduciária, conforme ofício, de 19 de fevereiro de 2.016.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.5/63.688 (Protocolo nº 247.835 de 04/02/2016) Tatuí, 18 de abril de 2016

Fica consolidada a propriedade do imóvel à credora fiduciária ITARUMÃ ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., nos termos do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/97, conforme procedimento administrativo arquivado em Cartório.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.6/63.688 (Protocolo nº 249.408 de 02/05/2016) Tatuí, 02 de maio de 2016

Por r. Decisão de fl. 152, com caráter de ofício, proferida na *Cautelar Inominada* nº 1000747-45.2016.8.26.0624, promovida pela Rontan Eletro Metalúrgica Ltda. em face de Itarumã S.A. Administração e Participações, foi determinada a suspensão de qualquer ato relacionado à execução da garantia, constituída no R.2, supra, até julgamento final do recurso.

Averbado por  Márcia Cristina Orsi de Moraes - Escrevente Autorizada.

AV.7/63.688 (Protocolo nº 264.781 de 10/04/2018) Tatuí, 12 de abril de 2018

Fica cancelada a AV.5, devido à quitação do débito, conforme requerimento, de 06 de abril de 2018, subscrito pela credora fiduciária e pela devedora fiduciante. A

Continua no verso.

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP  
Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADAUJO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39 , sob o número WTT121700602683  
Fls. 22650  
Página 10 de 10  
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADAUJO JOSE FERREIRA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 06/08/2021 às 19:39 , sob o número WTT121700602683



MATRÍCULA


63.688

FICHA

02

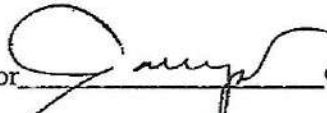
verso

presente averbação está respaldada no V. Acórdão do E. STJ, proferido no REsp nº 1.518.085-RS (2015/0045085-1).

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

AV.8/63.688 (Protocolo nº 264.782 de 10/04/2018) Tatuí, 12 de abril de 2018

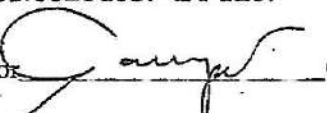
Fica cancelado o R.2, devido à quitação do débito, conforme requerimento subscrito pela credora fiduciária e pela devedora fiduciante, de 06 de abril de 2018.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

AV.9/63.688

Tatuí, 12 de abril de 2018

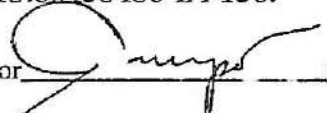
Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* da *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*, no processo nº 0010595-26.2016.5.03.0087, pela 4ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central de Indisponibilidade em 03.04.2017, protocolo nº 201704.0311.00264037-IA-120.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

AV.10/63.688

Tatuí, 12 de abril de 2018

Foi decretada a *indisponibilidade dos bens* da *Rontan Eletro Metalúrgica Ltda.*, no processo nº 0011507-09.2016.5.03.0027, pela 2ª Vara do Trabalho de Betim(MG), comunicada pela Central de Indisponibilidade em 02.03.2018, protocolo nº 201803.0213.00458480-IA-150.

Averbado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

R.11/63.688 (Protocolo nº 264.934 de 16/04/2018) Tatuí, 18 de abril de 2018

Por *Escritura de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia*, lavrada no livro 1.040, págs. 305/312, em 09 de abril de 2018, e *Escritura de Rerratificação*, lavrada no livro 1.040, págs. 357/359, em 13 de abril de 2018, pelo 1º Tabelionato local, na qual figura como *devedora fiduciante* a proprietária *Rontan Eletro*

Continua na ficha 03





# CERTIDÃO

Tatuí  
Capital da Música

fls. 22652

Livro Nº 2 - Registro Geral


REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ (SP).  
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatuí.  
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA  
63.688

FICHA  
03

Tatuí, 18 de abril de 2018

Metalúrgica Ltda., em recuperação judicial, fica constituída a propriedade fiduciária do imóvel, havido pelo R.1, AV.7 e AV.8, em favor de ITAÚ UNIBANCO S.A., CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede na Capital (SP), na praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), acrescida dos encargos financeiros, correção monetária, juros, multa moratória e do fiel cumprimento de todas as demais obrigações, principais e acessórias, assumidas pela fiduciante/devedora na Cédula de Crédito Bancário, emitida em 13 de março de 2.018 (Convênio nº 100118020013400), com vencimento em 20 (vinte) anos, a contar da emissão. Demais condições constantes da Escritura, arquivada em Cartório, por microfilme. Valor do imóvel para fins de leilão: R\$ 26.000.000,00. Registro da alienação fiduciária autorizado pela MM. Juíza de Direito da 3ª Vara Cível de Tatuí(SP), no processo de Recuperação Judicial nº 1000883-08.2017.8.26.0624.

Registrado por  Clésia Mara A. de Campos Oriolo - Escrevente Autorizada.

Pedido de certidão nº 205.391.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão, extraída na forma do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, contém o inteiro teor da matrícula nela reproduzida, retratando a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior à data da expedição. Nada mais. Tatuí, 30 de agosto de 2018.

Emolumentos.....:	R\$ 30,69
Estado.....:	R\$ 8,72
Carteira.....:	R\$ 5,97
Registro Civil.....:	R\$ 1,62
Trib. de Justiça.....:	R\$ 2,11
ISSQN.....:	R\$ 0,79
M.P. ....:	R\$ 1,47
TOTAL.....:	R\$ 51,37

  
Clésia Mara A. C. Oriolo  
Escrevente Autorizada

Bel. José Henrique Ferreira Xavier  
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUÍ - SP

Rua Cel. Aureliano de Camargo, 566 - Tel (\*\*15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br



**ATUALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**  
**MATRÍCULA 63.688**

Área: 295.182 m<sup>2</sup>

Baseado no Laudo de Avaliação anterior realizado por este profissional e tendo como base três avaliações de corretores de imóveis na data atual assim como a pesquisa de mercado realizada ao entorno do endereço da matrícula n. 63.688, inserida na área urbana do município de Tatuí, chegamos ao valor atualizado de aproximadamente R\$ 200,00 o metro quadrado.


A gleba em questão encontra-se em uma zona residencial e comercial tendo o seu zoneamento favorecido para um futuro empreendimento em qualquer tipo de uso do solo conforme estabelece o novo Plano Diretor do Município de Tatuí (Lei 5385/19).

Valor aproximado da gleba:

**R\$ 59.000.000,00 (cinquenta e nove milhões de reais)**

Tatuí, 03 de Março de 2021



  
\_\_\_\_\_  
**Engº Civil Leonardo C. Spada**  
**CREA: 506192250**

**1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Tatuí**  
 Tabelião: MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETO  
 Rua Quinze de Novembro, 357 - Fone: (15) 3305-8400 - CEP 13270-010 - Tatuí, SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, 01 firma de LEONARDO CABAIXO SPADA, em documento sem valor econômico, do que dou fe.  
 Em test. da verdade.  
 Tatuí, 4 de março de 2021 659101/109-55  
 R\$ 6,79 47

JULIANO CUBAS GREGÓRIO - Escrevente  
 Juliano Cubas Gregório  
 Escrevente Autorizado

1178AA0231270 - F1SV

**Colegio Notarial do Brasil**  
 São Paulo  
 111815  
 FIRMA 1  
 S11178AA0231270

DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS NÃO RASURAR\*



# IMOBILIÁRIA IDEAL IMÓVEIS

DESDE 1970

**Responsável:** SR. JOSÉ VANDERLEI DA SILVA - CRECI Nº 14.385 - 2ª REGIÃO

**Escritório:** Rua do Cruzeiro nº 100 - Tatuí - Centro - CEP 18270-840

**Telefones:** Fixo (15) 3251-8646 - Celular (15) 9-9797-2626

Através de Solicitação Pessoal, Avaliamos o Imóvel Matrícula nº 63.688, Contendo Área Total de 295.182 M<sup>2</sup>, (duzentos e noventa e cinco mil e cento e oitenta e dois) Metros Quadrados, Área Urbana na Cidade de Tatuí - Estado de São Paulo, com suas Medidas e Confrontações Descritas na Referida Matrícula, pelo Valor em Torno de R\$ 210,00 (duzentos e dez reais) o Metro Quadrado, chegando-se ao Total de R\$ 61.988,220,00 (sessenta e um milhões novecentos e oitenta e oito mil e duzentos e vinte reais), Valor esse Calculado na Própria Região onde se encontra o Imóvel.

Desta Forma Declaramos Avaliada e Assinamos para Todo e Qualquer Efeito !

Tatuí, 01 de Março de 2021

SR. JOSÉ VANDERLEI DA SILVA

CRECI Nº 14.385 - 2ª REGIÃO

1º Cartório de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Câmbio  
 Tabelão: MAGNUS PEREIRA DA SILVA NETTO  
 Rua Quinze de Novembro, 227 - Fone: (15) 3205-8400 - CEP 18270-310 - Tatuí - SP

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de, 01 firma de JOSE VANDERLEI DA SILVA, em documento sem valor econômico, do que dou fe. Em Test. da Verdade.  
 Tatuí, 1 de março de 2021  
 R\$ 210,00

DIOGO CORAÇÃO BATISTA - Escrevente  
 1178AA0231168 - F1SV

Diogo Coração Batista  
 Escrevente Autorizado

458645/26-2  
 203

117846  
 FIRMA 1  
 S11178AA0231168

VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS

Tatuí, 02 de março de 2021.

## Avaliação Imobiliária

Jorge Pereira Barbosa

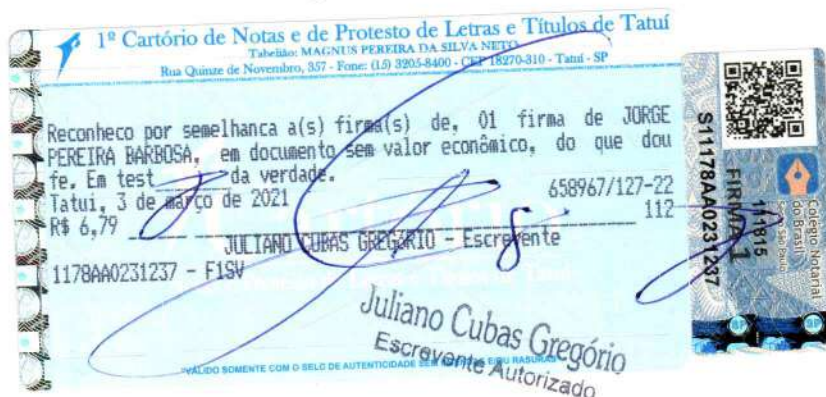
Corretor de Imóveis CRECI 101451 CNAI 13516

Fone: (15) 3251-3627 Celular/WhatsApp: (15) 99702-2880

Por solicitação verbal dos proprietários, avaliamos o imóvel de matrícula nº 63.688, com área total de 295.182m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e cinco mil, cento e oitenta e dois metros quadrados), área totalmente urbana na cidade de Tatuí – Estado de São Paulo, com divisas e confrontações conforme a referida matrícula, pelo valor de mercado em aproximadamente R\$ 220,00 (duzentos e vinte reais) o m<sup>2</sup>, com o valor total de aproximadamente R\$ 64.940.000,00 (sessenta e quatro milhões, novecentos e quarenta mil reais), compatível com a região.

Desta forma, no momento é o que nos cumpri a informar.

  
  
 Jorge Pereira Barbosa





**Lisandro Rosa Pinto**  
CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI 2a. REGIÃO N° 135860

## AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Pelo presente , declaramos para os devidos fins e a pedido da parte interessada , que na data de hoje comparecemos ao imóvel localizado na Rodovia Estadual Mário Batista Mori (SP 141) e Av dos Aeronautas, na cidade de Tatuí, estado de SP, para avaliar o imóvel.

Uma área urbana com 295.182 metros quadrados, a área citada encontra-se numa ótima localização da cidade, pode ser área comercial e residencial, fica próximo de vários prédios comerciais e casas residenciais.

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, tendo concluído que o valor de mercado é de R\$59.036.400,00 (cinquenta e nove milhões, trinta e seis mil e quatrocentos reais), pra pagamento á vista.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, Lisandro Rosa Pinto, Corretor de Imóveis inscrito no **CRECI** da 2a. Região sob n° **135860**, Lei 6.530/78.

Tatuí, 03 de fevereiro 2021

  
Lisandro Rosa Pinto

