
SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA.

Estrada Municipal Benedito de Souza (IVA-136), n.º 209

Bairro da Miná - Itupeva - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Galpão em Construção
- **Documentação** : Matrícula n.º 106.241 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Setembro de 2.017



Nº 35.344/17

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 16.320.000,00

(dezesesseis milhões, trezentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.017

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Estrada Municipal Benedito de Souza (IVA-136), n.º 209 - Bairro da Miná - Itupeva - SP, apresentando frente secundária para a Estrada Municipal da Miná, sendo a quadra formada ainda por condomínios horizontais residenciais e área verde.

A região do imóvel avaliando apresenta acesso facilitado através da Rodovia Vice Prefeito Hermenegildo Tonoli, via responsável pela interligação com as outras regiões da cidade de Itupeva.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Itupeva é um município do estado de São Paulo, fazendo parte da Aglomeração Urbana de Jundiaí, do qual foi emancipado em 1.965.

O município abriga a maior parte do complexo turístico Polo SerrAzul, que engloba o parque aquático Wet 'n Wild, Hotel Quality Resort Itupeva e o extinto parque temático Hopi Hari.

Nos últimos anos, o grande destaque do município fica por conta do Outlet Premium, um Open Mall com mais de 90 lojas de fábrica ou de representantes exclusivos de renomadas marcas nacionais e estrangeiras em uma área superior a 100 mil metros quadrados, oferecendo praça de alimentação, restaurantes e toda uma estrutura encontrada nos melhores Shoppings Centers.

Em Itupeva a expansão econômica é um fato incontestável, com serviços públicos em constante crescimento, aumento da arrecadação tributária e de empregos através do desenvolvimento industrial, comercial e de serviços.

Com a possibilidade de desenvolver atividades econômicas atreladas aos parques temáticos e ao turismo de lazer, está havendo uma tendência à expansão de chácaras de recreio e condomínios residenciais, com excelentes efeitos econômicos sobre a construção civil e setores complementares.

Itupeva integra uma macrorregião densamente povoada, altamente industrializada e com renda “per capita” expressiva. Sua localização geográfica é dotada de excelente malha rodoviária, e a proximidade de outros meios de transporte, facilitam a logística de distribuição de produtos.

A região do imóvel avaliando é de vocação industrial com uso misto, apresentando ocupação heterogênea composta por grandes imóveis logísticos e indústrias com destinações diversas, vasta área verde e residências unifamiliares de padrão simples a superior, com predominância de condomínios residências horizontais, abrigando ainda o centro Hípico de excelência SerrAzul.

O terreno referente ao imóvel avaliando é de grandes extensões e encontra-se situado na confluência entre a Estrada Municipal Benedito de Souza (IVA-136), e a Estrada Municipal da Miná, importante via local que apresenta fluxo considerável de veículos e caminhões diariamente, gerando consequentemente bom fator comercial.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de excelente galpão logístico com elevado pé direito e excelente vão livre em estágio construtivo inicial de acabamentos, dotado ainda de escritórios e apresentando padrão construtivo médio e estado de conservação novo.

Considerando os fatos supramencionados, os signatários acreditam que o imóvel apresente liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.



Estrada Municipal Benedito de Souza (IVA-136) - Local do Imóvel Avaliando.



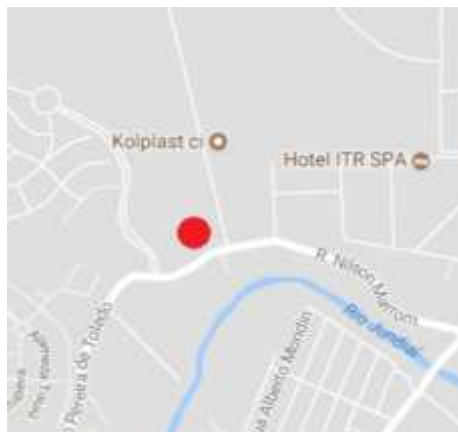
Estrada Municipal da Miná - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Interna Parcial do Imóvel Avaliando.

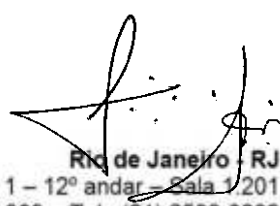


Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro – RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. DO TERRENO

2.1.1. Dimensão do Terreno

O terreno referente ao imóvel avaliando, é de conformação geométrica irregular, **encerrando uma área de 50.000,00m²** (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada), apresentando frente principal de 200,00 metros para a Estrada Municipal Benedito de Souza (IVA-136).

Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula n.º 106.241 emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP . Não tendo sido efetuadas medições "in loco".

Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam o seu valor de mercado.

Obs.3: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

É aconselhável que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

2.1.3. Infraestrutura Básica

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação com guias e sarjetas; redes de água e captação de esgoto, energia elétrica, telefonia; iluminação pública; arborização; e, serviço de coleta de lixo.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frentes acima do nível dos logradouros para os quais entesta, desenvolvendo topografia levemente acidentada em aclave ao longo de toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontram-se erigidas 02 (duas) edificações, apresentando uma **área construída aproximada de 4.983,02m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Edificação I – Galpão Principal

Cunho	: Logístico
Área Construída	: 4.650,00m ²
Idade Estimada	: 02 (dois) anos
Estado de Conservação	: Novo (a)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria e Estrutura Metálica
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Alvenaria
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 78 (setenta e oito) anos

2.2.2. Edificação II – Escritórios / Galpão 02

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 333,02m ²
Idade Estimada	: 02 (dois) anos
Estado de Conservação	: Novo (a)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje Impermeabilizada
Fachada	: Pastilhas
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 78 (setenta e oito) anos

Obs.1: As áreas construídas referentes ao imóvel avaliando foram obtidas através de Plantas Arquitetônicas fornecidas pelo consulente na ocasião do Laudo Anterior 33.321/2.015 não tendo sido realizadas medições “in loco”.

Obs.2: Vale ressaltar que a Matrícula n.º 106.241 emitida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí - SP não apresenta as averbações das edificações erigidas sobre o terreno, assim, recomenda-se a averbação das edificações antes da efetivação de operações de crédito ou de dação em pagamento.

Obs.3: As edificações avaliadas foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP, devidamente adaptado e aferido para o Município de Itupeva - SP.

2.2.3. Estágio Atual da Edificação I

Como a edificação se encontra em fase de construção no estágio inicial de acabamentos, utilizaremos o Custo Unitário PINI de Edificações para determinarmos com precisão o estágio em que se encontra.

Utilizando-se o Custo Unitário PINI de Edificações, calculamos para Galpão Médio e Escritório Médio com Elevador, a porcentagem executada da obra, através dos percentuais de participação dos principais itens que a compõem. Assim sendo, temos, para o mês de Setembro de 2.017:

ETAPAS CONSTRUTIVAS	custo %	Execução	Total (%)
Serviços Preliminares	1,50	100,00	1,50
Movimentos de Terra	0,50	100,00	0,50
Fundações Especiais	5,00	100,00	5,00
Infraestrutura	3,50	100,00	3,50
Superestrutura	15,00	100,00	15,00
Vedação	4,00	100,00	4,00
Esquadrias	10,00	100,00	10,00
Cobertura	18,00	100,00	18,00
Instalações Hidráulicas	4,00	50,00	2,00
Instalações Elétricas	5,00	50,00	2,50
Impermeabilização e Isolação Térmica	6,00	100,00	6,00
Revestimentos (piso, forro e paredes)	12,00	50,00	6,00
Vidros	1,50	100,00	1,50
Pintura	6,00	-	-
Serviços Complementares	8,00	55,00	4,40
Custo Global/m2	100,00	(%)	80

Portanto, o percentual realizado na edificação em análise, na presente data é de 80,0%.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



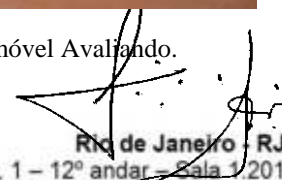
Características Internas do Imóvel Avaliando.

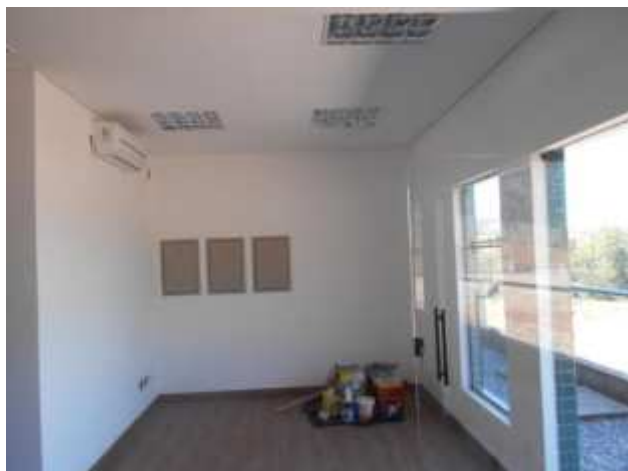


Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.





Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



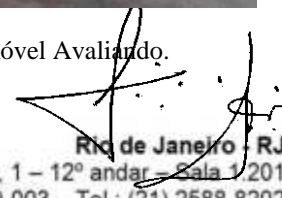
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

O valor referente ao imóvel foi determinado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS**.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

3.2. DO TERRENO

3.2.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a *situação paradigma*, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Índice Fiscal (IF) = 100,00
- Área = 1,00

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

Vu = R\$ 163,99/m²

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$V_{uH} = V_u \times (1 + \sum F_i - n)$$

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 163,99/m^2 \times (1 + 2,000 - 2)$$

$V_{uH} = R\\$ 163,99/m^2$
--

3.2.3. Valor Capital do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno do Imóvel Avaliando, temos para Setembro de 2.017:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = R\$ 163,99/m^2 \times 50.000,00m^2$$

arredondando:

$V_T = R\\$ 8.200.000,00$

3.3. DAS BENFEITORIAS

3.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída equivalente, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação.

Desta forma teremos:

$$CTc = \Sigma (CUB \times ACE \times dep)$$

onde:

CTc = Custo da Construção

CUB = Custo Unitário Básico Estimado

ACE = Área Construída Equivalente

dep = Depreciação do Imóvel

3.3.1.1. Custo Unitário da Construção

Quanto ao custo unitário do metro quadrado da referida edificação utilizaremos aqueles divulgados pela Editora PINI na Revista *Construção de São Paulo* - Custo Unitário PINI de Edificações, com as devidas correções para o caso em análise.

GALPÃO DE USO GERAL MÉDIO

Custo Global/m2 (Revista Nova Construção - Julho/17):		1.513,98
Atualização	1,0%	15,14
		1.529,12
Transposição	0,85	
Aj de Padrão	0,95	
Índice	0,81	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.234,76
<i>1) CUSTOS ADICIONAIS</i>		
Fundações	5,0%	61,74
Dificuldade de Obra	10,0%	123,48
Acabamentos Especiais	5,0%	61,74
Projeto	5,0%	61,74
Instalações Especiais	5,0%	61,74
Total		370,43
Subtotal 1		1.605,19
<i>2) DESPESAS INDIRETAS</i>		
Proporção	4,0%	64,21
Subtotal 2		1.669,40
<i>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</i>		
Proporção	12,0%	200,33
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		1.869,73

3.3.1.2. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	% da Obra	Área Equival. (m2)
1	Galpão Principal	4.650,00	1,00	0,80	3.720,00
2	Escritórios (Galpão 02)	333,02	1,00	1,00	333,02
	Total	4.983,02			4.053,02

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	4.983,02 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	4.053,02 m2

3.3.1.3. Critério de Depreciação

Para a determinação da depreciação relativa à idade, será adotado o Método Combinado de Ross-Heidecke. Além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como a vida útil e idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, os percentuais das depreciações físicas a serem aplicados são:

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	2,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	2,50	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	A	(Nova)
K =	1,02	
DEPRECIACÃO =		0,990

3.3.1.4. Custo Total de Construção

Considerando-se que o valor das edificações equivale ao produto entre suas áreas construídas equivalentes, o custo unitário de construção, considerando-se ainda suas depreciações, temos:

Considerando-se que o valor da edificação equivale ao produto entre sua área construída equivalente, o custo unitário de construção, considerando-se ainda sua depreciação, temos:

$$\text{Valor da Construção} = (4.053,02\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.869,73/\text{m}^2 \times 0,990)$$

arredondando:

V_{CB} = R\$ 7.500.000,00
--

3.3.2. Fator de Comercialização

Nesta Hipótese o Fator de Comercialização é obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.

Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa (Vide Anexo 3 - Fator de Comercialização) onde foram consideradas as seguintes premissas:

- Taxa de Desconto de 0,6997% a.m.
- Horizonte da Análise: 12 (doze) meses.
- Compra do Terreno: para o presente caso considerou-se a aquisição do terreno em 12 (doze) parcelas mensais iguais.
- Construção Principal: para o presente caso, considerou-se a construção da benfeitoria principal ao longo de 12 (doze) meses, com os seguintes percentuais executados em cada mês:

Meses	Porcentagem
1 ao 2	8,75
3 ao 4	11,25
5 ao 6	30,00
7 ao 8	30,00
9 ao 10	11,25
11 ao 12	8,75

- Construções Acessórias: para o presente caso considerou-se a construção das benfeitorias acessórias no último mês de obra.

Considerando-se os valores anteriormente calculados e todas as premissas acima explanadas, o Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias). Para o presente estudo o Fator de Comercialização seria de:

$$FC = 3,93\%$$

3.3.3. Valor de Mercado para Venda

Computados os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel Avaliando, para Setembro de 2.017 é de:

$$VI = (VT + VB + VOB) \times FC$$

sendo:

VT	= Valor do Capital - Terreno	= R\$	8.200.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	7.500.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	0,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0393

portanto:

$$VI = (\text{R\$ } 8.200.000,00 + \text{R\$ } 7.500.000,00 + \text{R\$ } 0,00) \times 1,0393$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 16.320.000,00

(dezesseis milhões, trezentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2.017

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consultante, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente;
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;
7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e os signatários não assumem responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado;
8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;

10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e conseqüentemente o valor do imóvel;
- (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
- (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. Em função do tipo de imóvel, sua localização somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado;

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação;

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia Xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, a não ser se for apensado em processo judicial e autenticado judicialmente, sendo apenas cópia, por não contemplar as assinaturas dos signatários. A divulgação pública só com a expressa autorização dos autores do trabalho;
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO


Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 23 (vinte e três) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

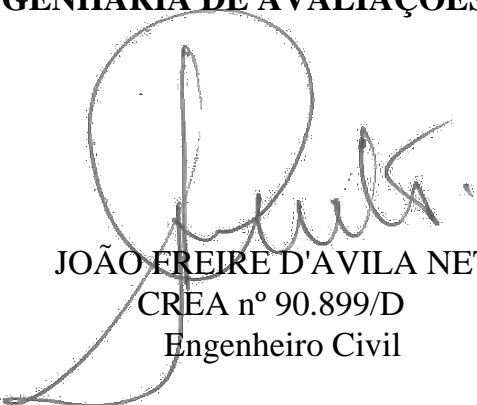
1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fator de Comercialização
4. Documentação Compulsada
5. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 11 de Setembro de 2.017.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



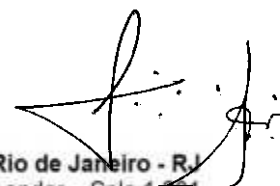
CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil



JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO



Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Condi. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
 contato@amaraldavila.com.br

Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 201
 CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
 contato@amaraldavila.com.br

Situação Paradigma:

Área = 1,00
 IF = 100,00

El. n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m2)	F oferta	Vu (R\$/m2)	Fatores Utilizados		Σ Fi	Fator Final	q (R\$/m2)
							F transp	F área			
1	Rua Lino Peixoto Amorim, altura do nº 960 (Estr. IVA 120)	110,00	4.800.000,00	21.000,00	0,90	205,71	0,9091	0,9000	1,8091	0,8091	166,44
2	Rua Nilson Maron, 1085	100,00	700.000,00	2.570,00	0,90	245,13	1,0000	0,6900	1,6900	0,6900	169,14
3	Rua sem denominação, com acesso pela Rod. Azko Nobel - IVA 118	90,00	3.880.000,00	22.017,00	1,00	176,23	1,1111	0,9000	2,0111	1,0111	178,19
4	Rua Cleide S.de Oliveira X Rua Augusta Freitas Nogueira	110,00	5.100.000,00	30.000,00	1,00	170,00	0,9091	0,9400	1,8491	0,8491	144,35
5	Rua Américo Simões, próx. altura do nº 612	110,00	9.600.000,00	48.000,00	0,90	180,00	0,9091	0,9900	1,8991	0,8991	161,84

Valor Unitário Básico

Soma = 819,96 /m2
 n° de Elementos = 5
 Média = 163,99 /m2
 Mínimo = 114,79 /m2
 Máximo = 213,19 /m2

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 819,96
 Média = 163,99 /m2

Límites de Confiança:

Número de Amostras = 5
 Graus de Liberdade = 4

tc (tabelado) = 1,533

Desvio Padrão = 12,50

Limite Superior = R\$ 172,56 /m2

Limite Inferior = R\$ 155,42 /m2

Média = R\$ 163,99 /m2

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 144,35 /m2

Valor Máximo = R\$ 178,19 /m2

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 188,59 /m2

Limite Inferior = R\$ 139,39 /m2

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:

Área (m2) = 50.000,00

IF = 100,00

Área = 1,00

Coefficientes

F transp = 1,0000

F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m2) = 163,99

Vu adot (R\$/m2) = 163,99

Vu HOMO (R\$/m2) = 163,99

Área Adotada (m2) = 50.000,00

Valor = R\$ 8.199.554,00

ou, R\$ **8.200.000,00**

El. n°	Fonte de Informação
1	Imobiliária Divisa - (11) 4496-2000 - Sra. Fernanda
2	Colonial Negócios Imob. - (11) 4496-5283 - Sr. Gilvan
3	Itupeva Imob. - (11) 4496-4748 - Sr. Claudio
4	Vigneto Negócios Imob. - (19) 3836-3269 - Sr. Mauricio
5	Valli Negócios Imob - (11) 4522-1010 - Sr. Cassio

NOTA:

Valor unitário homogeneizado => q = Vu x (1 + Σ Fi - n)

Onde:

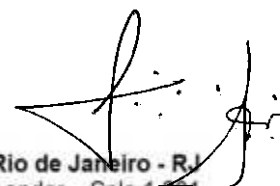
Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

Σ Fi = Somatória dos fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 2

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua Lino Peixoto Amorim, altura do nº 960 (Estr. IVA 120)	O/T :	O
Fonte: Imobiliária Divisa - (11) 4496-2000 - Sra. Fernanda	V/L :	V
Município: Itupeva/SP	Fator Transposição:	0,909
Bairro: Bairro das Paineiras	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 21.000,00	Fator Área:	0,900
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 4.800.000,00	Mês: 9	Ano: 2017
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 205,71
Observações: Terreno Livre		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Nilson Maron, 1085	O/T :	O
Fonte: Colonial Negócios Imob. - (11) 4496-5283 - Sr. Gilvan	V/L :	V
Município: Itupeva/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Bairro da Mina	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 2.570,00	Fator Área:	0,690
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 700.000,00	Mês: 9	Ano: 2017
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 245,13
Observações: Terreno Livre		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua sem denominação, com acesso pela Rod. Azko Nobel - IVA	O/T :	O
Fonte: Itupeva Imob. - (11) 4496-4748 - Sr. Claudio	V/L :	V
Município: Itupeva/SP	Fator Transposição:	1,111
Bairro: Bairro da Mina	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 22.017,00	Fator Área:	0,900
Índice Fiscal: 90,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 3.880.000,00	Mês: 9	Ano: 2017
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 176,23
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 5.940.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 1.466.000,00		VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Cleide S.de Oliveira x Rua Augusta Freitas Nogueira	O/T :	T
Fonte: Vigneto Negócios Imob. - (19) 3836-3269 - Sr. Mauricio	V/L :	V
Município: Itupeva/SP	Fator Transposição:	0,909
Bairro: Jardim Samambaia	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 30.000,00	Fator Área:	0,940
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 5.100.000,00	Mês: 9	Ano: 2017
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 170,00
Observações: Terreno Livre		TRANSAÇÃO VENDA

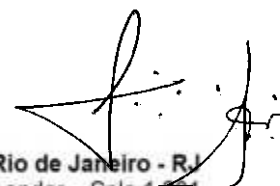


Comparativo no. 5 : Rua Américo Simões, próx. altura do nº 612	O/T :	O
Fonte: Valli Negócios Imob - (11) 4522-1010 - Sr. Cassio	V/L :	V
Município: Itupeva/SP	Fator Transposição:	0,909
Bairro: Conj. Industrial Belville	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 48.000,00	Fator Área:	0,990
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 9.600.000,00	Mês: 9	Ano: 2017
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 180,00
Observações: Terreno Livre		OFERTA VENDA



A N E X O 3

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO



FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Taxa de Desconto (a.m.) : 0,6997

mês	-	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00
Terreno	-	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33	683.333,33
Construção	-	328.125,00	328.125,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	421.875,00	421.875,00	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	1.125.000,00	1.125.000,00	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	1.125.000,00	1.125.000,00	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	421.875,00	421.875,00	-	-
Outras Benefitorias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	328.125,00	328.125,00
Custo Total	15.007.853,14	1.011.458,33	1.011.458,33	1.105.208,33	1.105.208,33	1.808.333,33	1.808.333,33	1.808.333,33	1.808.333,33	1.105.208,33	1.105.208,33	1.011.458,33	1.011.458,33

Valor Futuro = R\$ 16.317.629,41

FC = 1,03934

FC = 3,93 %

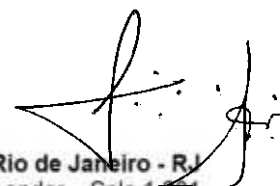
São Paulo – SP
 Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904.7572
 contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
 Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 201
 CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
 contato@amaraldavila.com.br

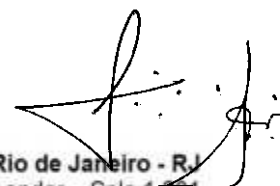



A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



MATRÍCULA 106.241





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

10
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **106.241** Série: **01**


Jundiaí, **28** de **maio** de **2009**

IMÓVEL - UMA ÁREA DE TERRAS destacado de maior porção de uma área designada Área B1A1 - Remanescente, situada na cidade de Itupeva, desta Comarca, designada como "Área B1A1-2" com a área de cinquenta mil metros quadrados (50.000,00m²), que assim se descreve: tem início no ponto A20, situado no alinhamento da Estrada Municipal IVA-136, junto a divisa frontal à esquerda da área B1A1-3, de quem da estrada olha para a área, deste ponto segue em linha reta com azimute de 255°18'32" e distância de duzentos metros (200,00m), confrontando com a área B1A1-3, até atingir o ponto A21, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute de 165°18'32" e distância de cento e trinta e um metros e quarenta e sete centímetros (131,47m) confrontando com a área B1A1-4, até atingir o ponto A22, deste ponto segue em linha reta com azimute de 165°18'32" e distância de cento e quarenta e três metros e cinquenta e seis centímetros (143,56m), confrontando com a área B1A1-1 (Matrícula n.º 105.011 desta Serventia), até atingir o ponto A16, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha curva com desenvolvimento de cinquenta e nove metros e sessenta centímetros (59,60m) e raio de duzentos e cinquenta e um metros (250,00m), até atingir o ponto A17, deste ponto segue em linha curva com desenvolvimento de trinta e nove metros e trinta e sete centímetros (39,37m) e raio de duzentos metros (200,00m), até atingir o ponto A18, deste ponto segue em linha reta com azimute de 51°14'50" e distância de oitenta e três metros e quarenta e oito centímetros (83,48m), até atingir o ponto A19, deste ponto segue em linha curva com desenvolvimento de vinte e um metros e quatro centímetros (21,04m) e raio de quarenta e seis metros (46,00m), até atingir o ponto A4, confrontando do ponto A16 ao ponto A4 com a Área ocupada pela Estrada Municipal IVA-010, deste ponto deflete à esquerda e segue em linha curva com desenvolvimento de trinta e dois metros e cinquenta e um centímetros (32,51m) e raio de cinquenta metros (50,00m), confrontando com a confluência da Estrada Municipal IVA-010 com a Estrada IVA-136, até atingir o ponto A5, deste ponto segue em linha reta com azimute de 345°18'32" e distância de cento e oitenta metros e vinte e cinco centímetros (180,25m), até atingir o ponto A20, confrontando com a Estrada Municipal IVA-136, ponto este onde teve início a presente descrição.

CONTRIBUINTE - 01.56.001.2000.001-6 (em área maior).

PROPRIETÁRIOS - HORTO DA MINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua do Rocin n.º 351, conjunto 51, parte, CEP 04.552-905, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 06.350.846/0001-38.

REGISTROS ANTERIORES - R.7, feito em 25 de fevereiro de 2008 e Av.12 (remanescente) feita em 17 de novembro de 2008, ambos na Matrícula n.º 84.017 Av.2 (desmembramento) feita em 18 de março de 2009 na Matrícula n.º 102.574 e Av.1 (desmembramento) feita em 28 de maio de 2009 na Matrícula n.º 105.010.

O Substituto do Oficial. 

R.1 - Em 28 de maio de 2009.
 Pela escritura datada de quinze (15) de maio de dois mil e nove (2009), de Notas do Tabelionato do Distrito de Sousas, cidade e Comarca de Campinas, deste Estado, Livro n.º 200, folhas 256, apresentada através de certidão fornecida pela mesma Serventia, na mesma data, Prenotada nesta Serventia sob n.º 265.649 em dezoito (18) de maio de dois mil e nove (2009), a proprietária HORTO DA MINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., já qualificada, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Irineu José Bordson n.º 582, E N 908, Vila Anastácio, CEP 05120-060, inscrita no CNPJ/MF, sob n.º 00.570.884/0001-41, pelo valor de novecentos e noventa e cinco mil reais (R\$ 995.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e nove (2009) de três milhões, setecentos e noventa e nove mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e cinco centavos (R\$ 3.799.434,95), para uma área de 801.410,13 metros quadrados. Título qualificado por Eduardo Nogueira Martins e digitado por Bruno Roger de Souza A. Escrevente Autorizada. **MARIANA CARLA GROSSI**.

- segue no verso -

Página 1 de 4

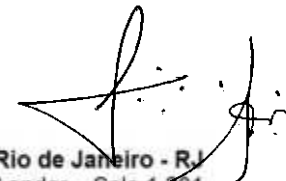
Rua Hilda Del Nero Bisqueto, 102, 5º andar - Bairro Jardim Flórida - Telefone: (11)2523-7373
 www.tregistrojundiai.com.br - atendimento@registrojundiai.com.br
 QUALQUER AUTENTICAÇÃO, RESERVA DO ESCRITÓRIO, NÃO CRIA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial do Registro de Imóveis e Arenas Comarca de Jundiaí - SP

11160-9 - AA 697815

São Paulo - SP
 Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
 CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
 contato@amaraldavila.com.br


Rio de Janeiro - RJ
 Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1201
 CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
 contato@amaraldavila.com.br





LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

106.241

01

R.2 - Em 08 de janeiro de 2013.
Pelo aviso - recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e doze (2012), fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva, deste Estado, Prenotado nesta Serventia em dois (02) de janeiro de dois mil e treze (2013), sob n.º 319.861, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.56.001.1700.001-9, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Fernando Henrique Rovere de Godoy. O Escrevente Autorizado,  (FERNANDO HENRIQUE ROVERE DE GODOY).

R.3 - Em 08 de janeiro de 2013.
Pela escritura datada de trinta (30) de novembro de dois mil e doze (2012), de Notas do Oitavo Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 3.384, folhas 003/006, Prenotada nesta Serventia, em dois (02) de janeiro de dois mil e treze (2013), sob n.º 319.861, a proprietária SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA., acima qualificada, transmitiu a título de **DACÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto da presente matrícula, a **FESUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Amadeu Amaral n.º 84, apto 81, Paraisópolis, CEP 01.327-010, inscrita no CNPJ/IMEF, sob n.º 14.069.978/0001-14., atribuindo-se o valor de um milhão de Reais (R\$ 1.000.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e doze (2012), cento e oitenta e seis mil, oitocentos e setenta e quatro reais e sessenta e seis centavos (R\$ 186.874,66). Título qualificado e digitado por Fernando Henrique Rovere de Godoy. O Escrevente Autorizado,  (FERNANDO HENRIQUE ROVERE DE GODOY).


Av.4 - Em 28 de março de 2016.
Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos dois (02) de março de dois mil e dezesseis (2016), fornecida pelo Município de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em sete (07) de março de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 367.450, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.56.001.1700.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado,  (DANIEL DA COSTA).

Av.5 - Em 28 de março de 2016.
Pela declaração de enquadramento - EPP, firmada na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos vinte e três (23) de outubro de dois mil e quinze (2015), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob n.º 832.684/15-7, em vinte e nove (29) de outubro de dois mil e quinze (2015) e escritura datada de vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e dezesseis (2016), de Notas do Décimo Segundo Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 3436, folhas 007/103, Prenotada nesta Serventia sob n.º 367.450 em sete (07) de março de dois mil e dezesseis (2016), consta que a proprietária FESUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi enquadrada como Empresa, de Pequeno Porte, passando a denominar-se **FESUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA EPP**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Amadeu Amaral, n.º 84, Apto 81, Paraisópolis, inscrita no CNPJ/IMEF, sob n.º 14.069.978/0001-14. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado,  (DANIEL DA COSTA).

R.5 - Em 28 de março de 2016.
Pela escritura datada de vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e dezesseis (2016), de Notas do Décimo Segundo Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 3436, folhas 007/103, Prenotada nesta Serventia, em sete (07) de março de dois mil e dezesseis (2016), sob n.º 367.450, a proprietária FESUR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA EPP, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Amadeu Amaral, n.º 84, Apto 81, Paraisópolis, inscrita no CNPJ/IMEF, sob n.º 14.069.978/0001-14, transmitiu a título de **DACÃO EM PAGAMENTO** o imóvel objeto da presente matrícula, a **PEDRO BALADI**, brasileiro, industrial, portador do RG, n.º 5.885.609-5-SP-SP, inscrito no CPF, n.º 859.275.208-63, casado pelo regime da Participação Final nos Aquestos, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º 16.693, desta Serventia, com **ALINE NEME BALADI**, brasileira, nutricionista, portadora do RG, n.º 27.607.312-5-SP-SP, inscrita no CPF, n.º 260.946.608-85, residentes e domiciliados na Alameda das Itaúbas, n.º 129, Terras de São Carlos, nesta cidade, na proporção ideal correspondente à vinte e cinco por cento (25%). NICOLAU

- continua na ficha n.º 02 -

Página 2 de 4




REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

1º OFICIAL
de REGISTRO
de IMÓVEIS, TÍTULOS
e DOCUMENTOS
de JUNDIAÍ

CODIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.100-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL




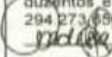
1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

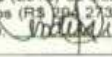
matrícula
106.241

folha
02

Jundiaí, 28 de março de 2016

BALADI, brasileiro, advogado, portador do RG. n.º 11.558.044/SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 036.716.848-01, casado pelo regime da comunhão universal de bens na vigência da lei 5.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob n.º 5.372, no Quarto Registro de Imóveis de São Paulo, Capital deste Estado, com **CIBELE NEME CURY BALADI**, brasileira, pedagoga, portadora do RG. n.º 12.730.474-5-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 065.469.648-23, residentes e domiciliados na Rua São Paulino, n.º 70, Vila Mariana, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, **na proporção ideal correspondente à vinte e cinco por cento (25%)**, **CARLA BALADI CHOIFI**, brasileira, economista, portadora do RG. n.º 16.227.911/SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 092.632.118-84, casada pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 5.515/77, com **RUBENS CHOIFI JUNIOR**, brasileiro, engenheiro, portador do RG. n.º 12.765.620-0/SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 066.043.718-08, residentes e domiciliados na Rua Treze de Maio, n.º 1.216, Apto.42, Paraíso, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, **na proporção ideal correspondente à vinte e cinco por cento (25%)** e **FABIO BALADI**, brasileiro, engenheiro eletricitista, portador do RG. n.º 16.228.009/SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 077.026.438-70, casado pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 5.515/77, com **MARINA GAZZANO BALADI**, brasileira, cirurgiã dentista, portadora do RG. n.º 7.717.189-5/SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 003.828.238-00, residentes e domiciliados na Rua dos Viajantes, n.º 62, Ipiranga, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, **na proporção ideal correspondente à vinte e cinco por cento (25%)**, atribuindo-se o valor de quatro milhões e duzentos mil reais (R\$ 4.200.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016), duzentos e noventa e quatro mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e cinco centavos (R\$ 294.273,65). Título qualificado e digitado por Daniel da Costa O Escrevente Autorizado,  (DANIEL DA COSTA)

R.7 - Em 30 de março de 2016.
Pelo instrumento particular de Décima Terceira Alteração do contrato social, firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos primeiro (1º) de dezembro de dois mil e quinze (2015) devidamente registrado na JUCESP sob n.º 525.189/15-4, em quatro (04) de dezembro de dois mil e quinze (2015), Prenotado sob n.º 387.451, nesta Serventia, aos sete (07) de março de dois mil e dezesseis (2016), os proprietários PEDRO BALADI e sua mulher ALINE NEME BALADI, NICOLAU BALADI e sua mulher CIBELE NEME CURY BALADI, FABIO BALADI e sua mulher MARINA GAZZANO BALADI, CARLA BALADI CHOIFI e seu marido RUBENS CHOIFI JUNIOR, já qualificados, transmitiram a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, à **SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Irineu José Bordon n.º 582, 608 e 648, Parque Anhanguera, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.570.884/0001-41, atribuindo-se o valor de quatro milhões e duzentos mil reais (R\$ 4.200.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016) de duzentos e noventa e quatro mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e cinco centavos (R\$ 294.273,65). Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos, A Escrevente Autorizada,  (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).

R.8 - Em 07 de junho de 2016.
Pelo instrumento particular de Primeira Alteração do contrato social, aos onze (11) de dezembro de dois mil e quinze (2015) devidamente registrado na JUCESP sob n.º 538.028/15-4, em dezesseis (16) de dezembro de dois mil e quinze (2015), Prenotados sob n.º 370.989, nesta Serventia, aos trinta e um (31) de maio de dois mil e dezesseis (2016), a proprietária SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA, já qualificada, transmitiu a título de **CONFERÊNCIA DE BENS**, o imóvel objeto da presente matrícula, à **SUFER DEPOSITO DE PRODUTOS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Praça Amadeu Amaral n.º 84, Apto. 81, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 23.784.396/0001-00, atribuindo-se o valor de quatorze milhões (R\$ 14.000.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezesseis (2016) de duzentos e noventa e quatro mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e cinco centavos (R\$ 294.273,65). Título qualificado e digitado por Andressa Dias dos Santos, A Escrevente Autorizada,  (ANDRESSA DIAS DOS SANTOS).


O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRICULA

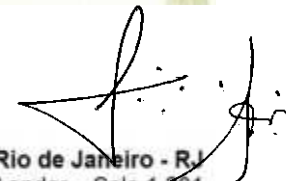
Página 3 de 4

Rua Hilda Del Nero Bisquolo, 102, 5º andar - Bairro Jardim Florida - Telefone: (11)2923-7373
www.tregistrojundiai.com.br - atendimento@tregistrojundiai.com.br

1º Oficial de Registro de Imóveis e Avenças
Carteira de Jundiaí - SP

11160-9 - AA 697816





CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 15/05/2017 (de acordo com a autorização da MMF/Juz. Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º 106241, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTORIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia topográfica. O REFERIDO é verdadeiro e dou fé.

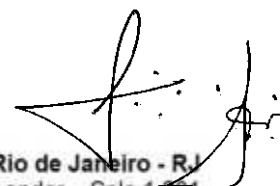
Jundiaí, quarta-feira, 17 de maio de 2017.

EMOLUMENTOS:	R\$ 29,93
ESTADO:	R\$ 8,51
IPESP:	R\$ 5,82
REG. CIVIL:	R\$ 1,58
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,05
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 0,89
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,44
TOTAL:	R\$ 50,22
PROTOCOLO	Nº 767449

() Maria Augusta Galvão
 () Mariana de Oliveira Cirineu Ferreira
 () Shirley Carolina Nascimento Souza
 () Moryque dos Santos
 (x) Michèle dos Santos Cruz
 () Franciele Lopes de Moraes
ESCREVENTES AUTORIZADAS

A N E X O 5

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230172457132

1. Responsável Técnico

JOAO FREIRE D AVILA NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2605662535

Registro: 0600908991-SP

Registro: 0388093-SP

Empresa Contratada: **AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SANTA ROSA EMBALAGENS FLEXÍVEIS LTDA**

CPF/CNPJ: 60.570.884/0001-41

Endereço: **Rua IRNEU JOSÉ BORDON**

Nº

Complemento: **582, 608, 648**

Bairro: **PARQUE ANHANGÜERA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **05120-060**

Contrato: **24208**

Celebrado em: **08/09/2017**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 3.800,00**

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida AVENIDA PAULISTA 1159

Nº 1159

Complemento: CJ 713

Bairro: BELA VISTA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01311-921

Data de início: 08/09/2017

Previsão de Término: 18/09/2017

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	E dificação	Alvenaria	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Laud: 35.344 - ESTRADA MUNICIPAL MA-0 10 COM A ESTRADA MA-156 - ITUPEVA - SP

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

8. Assinatura

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

data

de

JOAO FRENZ DAVILA NETO - CPF: 036.221.038-17

Valor ART R\$ 81,53

Registrada em:

Valor Pago R\$

Nosso Número: 28027230172457132 Versão do sistema

Impresso em: 11/09/2017 17:50:00

VALIDADE POR 10 DIAS COM O RECIBO DE PAGAMENTO