

386
B.



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

Imóvel Avaliando: Dois galpões industriais com edificações térreas em diferentes estados de conservação, instalados em um quarteirão que faz limite com a SP-332 Rodovia Dr. Gov. Adhemar Pereira de Barros e tem acesso através da Rua Carlos Augusto F. Castro, via não pavimentada. O imóvel está localizado no bairro Jardim Maria Bonati Bordignon, na cidade de Mogi-Mirim estado de São Paulo.

Finalidade do parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de **VENDA**.

Interessado: Antonio Thamer Butros.

387
8.



Canaã Engenharia Adm. e Avaliação de Bens Ltda.

CNPJ nº: 26.482.694.0001-34

São Paulo, 27 de Julho de 2017.

Serra da Mantiqueira Gestão de Imóveis, inscrita no CNPJ/MF: 26.482.694.0001-34 com endereço à Rua Sebastião Alves Monteiro Junior, nº 21, - Taubaté/ SP, contratada pelo Sr. Antonio Thamer Butros., inscrito no CPF/MF: 223.230.908-87, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

388
70



Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes: procedimentos gerais e 2: imóveis Urbanos (versão válida a partir de março de 2011).

Foram utilizadas também as Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, Publicada pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, (Departamento de São Paulo) e a Resolução COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis - Nº 1066/2007, publicada no D.O.U. de 29/11/2007, seção 1, páginas 191/192. (com Ato Normativo – COFECI Nº001/2011).

Finalidade

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de **VENDA**.

Imóvel Avaliando

A documentação fornecida do imóvel avaliando traz as seguintes informações:

- Da descrição do imóvel em sua Matrícula:

- Matrícula de nº 8.521 (Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mogi - Mirim) e nº de contribuinte 5.3.03.07.0324.

389
0.



O imóvel avaliando de propriedade de Antonio Thamer Butros, inscrito no CPF/MF nº 223.230.908-87, está localizado à Rua Doutor Carlos Augusto F Castro, nº 45, esquina com Avenida Antônio Moreno Perez, no Jardim Maria Bonati Bordignon, na cidade de Mogi-Mirim/SP, nos seguintes termos:

"UM TERRENO, situado neste município, na Rodovia Campinas – Águas da Prata, medindo 93,00ms do lado que confronta com a estrada asfaltada Mogi-Campinas; 193,50 metros do lado que confronta com Antônio Manara ou sucessores e 171,30 metros de outro lado onde confronta com a Rua B, do loteamento Jardim Bela Vista, encerrando a área de 12.059,42 metros quadrados, contendo um prédio próprio para indústria, o qual recebeu n 45, pela Rua "B". Cadastro n. 5-3-03-07-0324. Mogi – Mirim – SP."

E posteriormente registrada averbação de correção de sua área, nos seguintes termos:

"AV. 08/8.521. – Mogi Mirim, 23 de julho de 1982 – Conforme mandado expedido pelo Juízo de Direito desta Comarca, datado de 22 de julho de 1982, subscrito pelo Escrevente do Cartório da Corregedoria Permanente, Marcos H. Lopes e assinado pelo MM. Juiz de Direito em exercício, Dr. Natal Nascimento Vargas, expedido nos autos de Pedido de Retificação da Área – proc. n. 26/82 - , é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto da presente Matrícula possui a área total de 11.728,00 metros quadrados e não 12.059,42 metros quadrados como, por erro aritmético, ficou constando. – Averbado para os devidos fins. – O ESCRIVENTE HABILITADO: - _____(FRANCISCO DE PAULA F. QUEIROZ). – O OFICIAL INTERINO: - _____(LUIZ ROBERTO SILVEIRA BUENO)."

Observamos que as construções existentes não foram averbadas na matrícula do imóvel, exigindo assim, estimativa das áreas construídas através do programa Google Earth, conforme anexos.

- Da descrição do imóvel em seu IPTU:

- Contribuinte 55-11-84-0324-001/38546

O imóvel avaliando de propriedade de Antonio Thamer Butros, inscrito no CPF nº 223.230.908-87, está localizado à Rodovia SP 340 Km 158,2, CEP: 13803-070, nos seguintes termos:

"Imóvel com a área de terreno total de 12.059,00m², com testada de 93,00m, fração ideal de 1,00, área construída de 7.987,00m² e zona 43."

Vistoria

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 17 de Julho de 2017 às 13:00hs.

A primeira porção do terreno, as margens da Rodovia, abriga um galpão industrial em péssimo estado de conservação com área estimada de 3.703,86 m² instalados em, aproximadamente, 60% do total do terreno, possui isolamento nas laterais através de cerca alambrado e conta com um portão de acesso principal pequeno. O atual estado de conservação do galpão reflete anos de exposição às intempéries climáticas e ausência de manutenção da construção, o que acarretou em perdas irreversíveis para o imóvel, portanto, para fins de determinação de valor de venda, foi considerado apenas a porção do terreno que o galpão ocupa.

Na segunda porção do terreno, localizado logo em seguida e com acesso pela Estrada Municipal, está localizado um galpão industrial com área estimada de 3.148,17 metros quadrados, este foi recentemente reformado e encontrasse em ótimo estado de conservação, necessitando apenas de pequenos reparos de uso. O galpão conta com 3 diferentes níveis piso com rampas de acesso interligando estes, conta com instalação de armazenamento de líquido com seis silos de alumínio, amplo estacionamento cercado com alambrado e acesso independente da área de carregamento, pela lateral do



imóvel. O galpão conta ainda com uma pequena área administrativa que possui 2 salas e banheiros.

Quanto ao acesso, pode ser feito pela Rodovia ou Estrada Municipal, ambas devidamente asfaltadas, tomando-se assim, um imóvel bastante valorizado por sua localização.

O relatório fotográfico da vistoria encontra-se no *Anexo I*.

Contexto Urbano

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim Maria Bonati Bordignon às margens da Rodovia Dr. Gov. Adhemar Pereira de Barros a menos de 1Km do anel viário que interliga à SP-147, que corresponde à zona 43 do plano diretor vigente.

A região de localização do imóvel avaliando é caracterizada pelo predomínio de imóveis industriais, ainda que nos últimos anos tenha-se observado o aumento da ocupação residencial. Por sua localização às margens de importante Rodovia do estado e anéis viários, define-se um grande interesse comercial na área de logística.

Embora seja possível acessar o imóvel pela Rodovia ou Estrada Municipal, a rua que interliga os dois acessos não conta com estrutura de pavimentação e sinalização horizontal e vertical, apresentando rua estreita e com muitos buracos, tornando o local perigoso e ariscado para manobras de grandes veículos. Entretanto, com algum investimento em infraestrutura, o acesso próximo ao imóvel e os demais galpões industriais na região passarão a ter excelente condição ao desenvolvimento de suas atividades.

Com relação à região, o imóvel avaliando fica 8,2 Km do centro da cidade de Mogi – Mirim, 29,7 Km da cidade de Jaguariuna e 145 Km da cidade de São Paulo.



Análise Mercadológica

A análise mercadológica foi realizada através de pesquisas de campo, desenvolvidas no imóvel avaliando e nas amostras recolhidas. Fazendo levantamentos de dados e cálculos, as pesquisas foram realizadas durante o mês de Julho/2017, em imóveis semelhantes, considerando características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando. Além de analisar as regiões de onde foi extraída grande parte das informações aqui apresentadas, também foi levado em consideração o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando desenvolve suas atividades. Todas feitas através de profissionais habilitados, portanto, são premissas, aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel.

Metodologia Utilizada

Para a determinação do intervalo de valores de venda do imóvel avaliando foi levantado valores de imóveis semelhantes na mesma região. Para tanto, considerou-se, como cenário base o valor médio de venda definido a partir da aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas características e delimitações do imóvel em análise, com o auxílio de teorias, pesquisas e conceitos existentes. Após a pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar as tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de





outros ramos da economia, podendo assim chegar à formação do valor apresentado.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação direta com outros da mesma natureza e característica intrínsecas e extrínsecas, a partir de dados pesquisados no mercado. As características, atributos e dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Pesquisa de Mercado Terreno

Foi realizada uma ampla pesquisa de mercado na região, permitindo reunir 4 (quatro) amostras no total, todas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando. Considerando, conforme citado anteriormente, que, devido às condições precárias do galpão construído nessa primeira porção do terreno, este não está sendo considerado, portanto, as amostras correspondem ao terreno sem a construção.

As amostras encontradas estão enumeradas a seguir, cujas fotos, situação paradigma e croquis de localização podem ser observados no *Anexo II*.

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	VU (R\$/m²)	Distância do Imóvel Avaliando (Km)	Fonte	Nº Telefone
1	Centro - Mogi Guaçu	2.500.000,00	2.680,00	932,84	16,30	Artigiani Imóveis	19 3361-9990
2	Centro - Mogi Mirim	4.000.000,00	5.000,00	800,00	8,90	Artigiani Imóveis	19 3361-9999
3	Centro - Mogi Mirim	700.000,00	3.300,00	212,12	8,90	Casa & Solução	19 3549-8789
4	Jardim Scamparim - Mogi Mirim	1.600.000,00	5.000,00	320,00	8,60	Casa & Solução	19 3549-8789

394
8.



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 2.264,96}}{4} = \text{R\$ 566,24}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 566,24 (Quinhentos e sessenta e seis reais e vinte e quatro centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR FONTE)

Adotou-se Fator Fonte, aplicando-se um coeficiente de 0,90 sobre o valor das amostras, para retirar dos imóveis em oferta os acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio através da barganha com o comprador:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	VU (R\$/m ²)
1	Centro - Mogi Guaçu	2.250.000,00	2.680,00	839,55
2	Centro - Mogi Mirim	3.600.000,00	5.000,00	720,00
3	Centro - Mogi Mirim	630.000,00	3.300,00	190,91
4	Jardim Socorrim - Mogi Mirim	1.440.000,00	5.000,00	288,00

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 2.308,46}}{4} = \text{R\$ 509,62}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 509,62 (Quinhentos e nove reais e sessenta e dois centavos).





Aplicando-se o Fator Fonte no imóvel avaliando:

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 509,62 - (R\$509,62 x 0,10%) = R\$ 458,65 (Quatrocentos e cinquenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA - LOCALIZAÇÃO

A homogeneização tem como objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas similares.

No presente caso, foram identificadas anomalias em imóveis que tenham localização diferente ao imóvel avaliando, distando mais do que 15 (Quinze) quilômetros deste, que exigiram a eliminação de algumas amostras.

Tais como:

- Imóvel nº 1 - Centro - Mogi Guaçu - SP;

Portanto, concluídos o procedimento homogeneização restaram o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	VU (R\$/m ²)	Distância do Imóvel Avaliando (Km)
2	Centro - Mogi Mirim	3.600.000,00	5.000,00	720,00	8,90
3	Centro - Mogi Mirim	630.000,00	3.300,00	190,91	8,90
4	Jardim Scamperim - Mogi Mirim	1.440.000,00	5.000,00	288,00	8,60

396
7.



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 1.198,91}}{3} = \text{R\$ 399,64}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 399,64 (Trezentos e noventa e nove reais e sessenta e quatro centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (Fator Situação)

Adotou-se Fator Situação, que considera as condições de acesso ao imóvel de acordo com a região onde está localizado e as distancias aos pontos mais importantes para seu desenvolvimento, aplicando-se os coeficientes de acordo com a tabela de Mendes Sobrinho, temos o seguinte resultado para as amostras:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	VU (R\$/m ²)	Situação	Fator Situação
2	Centro - Mogi Mirim	3.240.000,00	5.000,00	648,00	Boa - Vicinal I	90%
3	Centro - Mogi Mirim	567.000,00	3.300,00	171,82	Boa - Vicinal I	90%
4	Jardim Scarpierim - Mogi Mirim	1.296.000,00	5.000,00	259,20	Boa - Vicinal I	90%

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 1.079,02}}{3} = \text{R\$ 359,67}$$



397
8



Média Aritmética valor do m² = R\$ 359,67 (Trezentos e cinquenta e nove reais e sessenta e sete centavos).

Aplicando-se o Fator Situação no imóvel avaliando (na situação em que se encontra), considerado como Boa - Vicinal I (90%):

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 359,67 - (R\$359,67 x 0,90%) = R\$ 323,71 (Trezentos e vinte e três reais e setenta e um centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (Fator Topografia)

Adotou-se Fator Topografia, que considera as características topográficas da região relacionando com as possibilidades de aproveitamento de cada tipo, aplicando-se os coeficientes com base nos seguintes parâmetros: plano = 100%, levemente acidentado= 90%, acidentado= 80%, muito acidentado = 70%, temos:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	VU (R\$/m ²)	Situação	Fator Topográfico
2	Centro - Mogi Mirim	2.916.000,00	5.000,00	583,20	Levemente Acidentado	90%
3	Centro - Mogi Mirim	510.300,00	3.300,00	154,64	Levemente Acidentado	90%
4	Jardim Scomparim - Mogi Mirim	1.166.400,00	5.000,00	233,28	Levemente Acidentado	90%

318
8



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 971,12}}{3} = \text{R\$ 323,71}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 323,71 (Trezentos e vinte e três reais e setenta e um centavos).

Aplicando-se o Fator Topografia no imóvel avaliando (na situação em que se encontra), considerado como Plano (100%):

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 323,71 – (R\$323,71 x 100%) = R\$ 323,71 (Trezentos e vinte e três reais e setenta e um centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR ESQUINA – FE)

Adotou-se Fator Esquina, aplicando-se um coeficiente sobre o valor das amostras expostas, para melhor adequar as diferenças entre os imóveis que foram construídos em terrenos meio de quadra e os construídos em terreno de esquina, utilizando 10% de valorização para o segundo caso:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	Tipo do Terreno	VU (R\$/m ²)
2	Centro - Mogi Mirim	2.916.000,00	5.000,00	Meio de quadra	583,20
3	Centro - Mogi Mirim	510.300,00	3.300,00	Meio de quadra	154,64
4	Jardim Sccomparim - Mogi Mirim	1.166.400,00	5.000,00	Meio de quadra	233,28



399
8.



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 971,12}}{3} = \text{R\$ 323,71}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 323,71 (Trezentos e vinte e três reais e setenta e um centavos).

Aplicando-se o Fator Esquina no imóvel avaliando (imóvel construído em terreno de esquina, com acesso em mais de uma via), considerado 10% de valorização, temos:

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 323,71 - (R\$ 323,71 x 10%) = R\$ 356,08 (Trezentos e cinquenta e seis reais e oito centavos).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor Unitário (R\$/m²) do imóvel avaliando é a soma dos valores médios apresentados, após os cálculos de Homogeneização, dividido pelo número de cálculos, ou seja:

$$VU \text{ (Valor Unitário)} = (\text{Amostras} + \text{Fator Fonte} + \text{Homogeneização} \\ \text{Localização} + FS + FT + FE) / 6$$

$$\text{Isto é: } VU = (\text{R\$ } 566,24 + \text{R\$ } 458,65 + \text{R\$ } 399,64 + \text{R\$ } 323,71 + \text{R\$ } \\ 323,71 + \text{R\$ } 356,08) / 6$$

VU (Valor Unitário) = R\$ 404,67 (Quatrocentos e quatro reais e sessenta e sete centavos).

Considerando que o galpão construído nessa porção do terreno, que se encontra em estado irreversível, deverá ser demolido, o valor parcial do imóvel refere-se à 40% da área total do terreno, estimada em, aproximadamente, 7.408,00 metros quadrados. **Sendo indicado ainda, a necessidade de um levantamento topográfico para determinação exata das áreas dos galpões e delimitação do terreno de forma individual das duas edificações.**

Portanto, o valor parcial do imóvel avaliando é $7.408,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 404,67 = \text{R\$ } 2.547.798,47$ (Dois milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos).

Dessa forma pode-se concluir que o valor parcial arredondado de mercado do imóvel avaliando na situação em que se encontra, desconsiderando a construção nele existente, é **R\$ 2.547.798,47** (Dois milhões, quinhentos e quarenta e sete mil, setecentos e noventa e oito reais e quarenta e sete centavos).

403
B.



Pesquisa de Mercado Galpão

Foi realizada uma ampla pesquisa de mercado na região, permitindo reunir 7 (sete) amostras no total, todas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando.

As amostras encontradas estão enumeradas a seguir, cujas fotos, situação paradigma e croquis de localização podem ser observados no **Anexo II**.

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	VU (R\$/m²)	Distância do Imóvel Avaliando (Km)	Fonte	Nº Telefone
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	3.500.000,00	2.305,00	1.518,44	19,90	Almeida Prado Imóveis	19 3367-0468
2	Centro - Mogi Mirim - SP	4.100.000,00	2.130,00	1.924,88	5,70	Meristel Neg. Imob.	19 3548-0288
3	Parque Industrial Getúlio Vargas - Mogi Guaçu - SP	4.000.000,00	1.859,20	2.151,46	18,60	Artigliani Imóveis	19 3361-9999
4	Jardim Suécia - Mogi Guaçu - SP	2.500.000,00	2.000,00	1.050,00	22,00	Artigliani Imóveis	19 3361-9999
5	Parque Industrial - Mogi Guaçu - SP	2.330.000,00	1.670,00	1.395,21	19,90	Artigliani Imóveis	19 3361-9999
6	Jardim Primavera - Mogi Mirim - SP	3.100.000,00	1.345,00	2.304,88	7,40	Paulo Rio Imóveis	11 4515-1666
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	2.000.000,00	1.080,00	1.851,85	2,10	Artigliani Imóveis	19 3361-9999

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 12.196,68}}{7} = \text{R\$ 1.742,38}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 1.742,38 (Um mil setecentos e quarenta e dois mil e trinta e oito reais).

CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA - LOCALIZAÇÃO

A homogeneização tem como objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas similares.

No presente caso, foram identificadas anomalias em imóveis que tenham localização diferente ao imóvel avaliando, distando mais do que 20 (Vinte) quilômetros deste, que exigiram a eliminação de algumas amostras.

Tais como:

- Imóvel nº 4 – Jardim Suécia - Mogi Guaçu - SP;

Portanto, concluídos o procedimento homogeneização restaram o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	VU (R\$/m²)	Distancia do Imóvel Avaliando (Kms)
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	3.500.000,00	2.305,00	1.518,44	19,90
2	Centro - Mogi Mirim - SP	4.100.000,00	2.130,00	1.924,88	5,70
3	Parque Industrial Gebáko Vargas - Mogi Guaçu - SP	4.000.000,00	1.859,20	2.151,46	18,60
5	Parque Industrial - Mogi Guaçu - SP	2.330.000,00	1.670,00	1.395,21	19,90
6	Jardim Primavera - Mogi Mirim - SP	3.100.000,00	1.345,00	2.304,83	7,40
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	2.000.000,00	1.080,00	1.851,85	2,10

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 11.146,68}}{6} = \text{R\$ 1.857,78}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 1.857,78 (Um mil oitocentos e cinquenta e sete reais e setenta e oito centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR FONTE)

Adotou-se Fator Fonte, aplicando-se um coeficiente de 0,90 sobre o valor das amostras, para retirar dos imóveis em oferta os acréscimos sistemáticos que geralmente são dados pelos ofertantes, esperando atingir uma posição de equilíbrio através da barganha com o comprador:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	VU (R\$/m²)
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	3.150.000,00	2.305,00	1.366,59
2	Centro - Mogi Mirim - SP	3.690.000,00	2.130,00	1.732,39
3	Parque Industrial Getúlio Vargas - Mogi Guaçu - SP	3.600.000,00	1.859,20	1.936,32
5	Parque Industrial - Mogi Guaçu - SP	2.097.000,00	1.670,00	1.258,69
6	Jardim Primavera - Mogi Mirim - SP	2.790.000,00	1.345,00	2.074,35
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	1.800.000,00	1.080,00	1.666,67

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ } 10.032,01}{6} = \text{R\$ } 1.672,00$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 1.672,00 (Um mil seiscentos e setenta e dois reais).

Aplicando-se o Fator Fonte no imóvel avaliando:

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 1.672,00 - (R\$1.672,00 x 0,10%) = R\$ 1.504,80 (Um mil quinhentos e quatro reais e oitenta centavos).

404
B



CÁLCULO DA MÉDIA HOMOGENEIZADA – VALOR DO METRO QUADRADO

A homogeneização tem como objetivo descartar os imóveis pesquisados, cujos eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas similares.

No presente caso, foram identificadas anomalias em imóveis que tenham o valor do metro quadrado muito inferior (abaixo de 20% da média do valor de metro quadrado do conjunto) e muito superior (acima de 20% da média do valor de metro quadrado do conjunto), que exigiram a eliminação de algumas amostras, tais como:

- Imóvel nº 05 - Parque Industrial - Mogi Guaçu - SP- (com inferior a 30%);
- Imóvel nº 06 - Jardim Primavera - Mogi Mirim - SP- (com superior a 30%);

Portanto, concluídos o procedimento de homogeneização, restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	VU (R\$/m²)	Distância do Imóvel Avaliando (Km)
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	3.150.000,00	2.305,00	1.366,59	19,90
2	Centro - Mogi Mirim - SP	3.690.000,00	2.130,00	1.732,59	5,70
3	Parque Industrial Getúlio Vargas - Mogi Guaçu - SP	3.600.000,00	1.859,20	1.936,32	18,60
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	1.800.000,00	1.080,00	1.666,67	2,10

405
70



CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 6.701,97}}{4} = \text{R\$ 1.675,49}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 1.675,49 (Um mil seiscentos e setenta e cinco reais e quarenta e nove centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR CONSERVAÇÃO – FC)

Adotou-se Fator Conservação, aplicando-se um redutor sobre o valor das amostras expostas, para melhor adequar as diferenças entre os imóveis que estão mais ou menos conservados que o avaliando, conforme "Tabela de Fatores de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (FOC) – IBAPE/SP":

- 2,52% para imóveis classificados como "C" – imóveis regulares;
- 8,09% para imóveis classificados como "D" – imóveis entre regular e necessitando reparos simples;
- 18,10% para imóveis classificados como "E" – imóveis necessitando de reparos simples;
- 52,60% para imóveis classificados como "G" – imóveis necessitando de reparos importantes.

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	Conservação	VU (R\$/m²)
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	3.070.620,00	2.305,00	C	1.332,16
2	Centro - Mogi Mirim - SP	3.391.479,00	2.130,00	D	1.592,24
3	Parque Industrial Getúlio Vargas - Mogi Guaçu - SP	3.308.760,00	1.859,20	D	1.779,67
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	1.654.380,00	1.080,00	D	1.531,83

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 6.235,90}}{4} = \text{R\$ 1.558,98}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 1.558,98 (Um mil quinhentos e cinquenta e oito reais e noventa e oito centavos).

Aplicando-se o Fator Conservação (FC) no imóvel avaliando (na situação em que se encontra), considerado como conservação "E" – imóveis necessitando de reparos simples (FC = 18,10%), temos:

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 1.558,98 – (R\$ 1.558,98 x 18,10%) = R\$ 1.276,80 (Um mil duzentos e setenta e seis reais e oitenta centavos).



CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO - FPC)

Adotou-se Fator Padrão Construtivo, aplicando-se um corretor sobre o valor das amostras expostas, para melhor adequar as diferenças entre os padrões construtivos dos imóveis pesquisados em relação ao avaliando, conforme "Tabela de Coeficientes - base R8N - IBAPE/SP":

- para imóvel com Padrão Simples / Médio, aplicou-se um redutor de 60,5%;
- para imóvel com Padrão Econômico / Médio, aplicou-se um redutor de 0,30%;
- para imóvel com Padrão Simples / Mínimo, aplicou-se um redutor de 41,0%.

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m²)	Padrão Construtivo	VU (R\$/m²)
1	Parque da Empresa - Mogi Mirim - SP	3.500.000,00	2.305,00	Padrão Superior	1.672,50
2	Centro - Mogi Mirim - SP	12.000.000,00	9.000,00	Padrão Médio	786,34
5	Parque Industrial - Mogi Guaçu - SP	2.330.000,00	1.670,00	Padrão Simples	468,50

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 2.445,58}}{4} = \text{R\$ 611,39}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 611,39 (Seiscentos e onze reais e trinta e nove centavos).

Aplicando-se o Fator Padrão Construtivo no imóvel avaliando (imóvel na situação em que se encontra), considerado como Padrão Econômico / Médio (FPC = 0,30), temos:

408
B.



Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 611,39 - (R\$ 611,39 x 0,30) = R\$ 183,42 (Cento e oitenta e três e quarenta e dois centavos).

CÁLCULO DA MÉDIA (FATOR ESQUINA - FE)

Adotou-se Fator Esquina, aplicando-se um coeficiente sobre o valor das amostras expostas, para melhor adequar as diferenças entre os imóveis que foram construídos em terrenos meio de quadra e os construídos em terreno de esquina, utilizando 20% de valorização para o segundo caso:

Nº	Endereço	Valor (R\$)	AT (m ²)	Tipo do Terreno	VU (R\$/m ²)
1	Parque Industrial - Mogi Mirim - SP	1.857.725,10	2.305,00	Meio de quadra	805,95
2	Centro - Mogi Mirim - SP	1.017.443,70	2.130,00	Meio de quadra	477,67
3	Parque Industrial Getúlio Vargas - Mogi Guaçu - SP	992.628,00	1.859,20	Meio de quadra	533,90
7	Jardim Maria Beatriz - Mogi Mirim - SP	813.954,96	1.080,00	Esquina	753,66

CÁLCULO DA MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{Média Aritmética valor do m}^2 = \frac{\text{R\$ 2.571,19}}{4} = \text{R\$ 642,80}$$

Média Aritmética valor do m² = R\$ 642,80 (Seiscentos e quarenta e dois e oitenta centavos).

Aplicando-se o Fator Esquina no imóvel avaliando (imóvel construído em terreno de esquina, com acesso em mais de uma via), considerado 20% de valorização, temos:

Média Aritmética valor do m² do Imóvel Avaliando:

- R\$ 642,80 + (R\$ 642,80 x 20%) = R\$ 711,36 (Setecentos e onze reais e trinta e seis centavos).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor Unitário (R\$/m²) do imóvel avaliando é a soma dos valores médios apresentados, após os cálculos de Homogeneização, dividido pelo número de cálculos, ou seja:

VU (Valor Unitário) = (Amostras + Homogeneização Localização + Fator Fonte + Homogeneização Custo/m² + FC + FPC + FE) / 7

Isto é: VU = (R\$ 1.742,38 + R\$ 1.857,78 + R\$ 1.504,80 + R\$ 1.675,49 + R\$ 1.276,80 + R\$ 183,42 + R\$ 711,36) / 7

VU (Valor Unitário) = R\$ 1.287,43 (Um mil, duzentos e oitenta e sete reais e quarenta e três centavos).

Considerando a metragem estimada do galpão em 3.148,17 metros quadrados. *Sendo indicado ainda, a necessidade de um levantamento topográfico para determinação exata das áreas dos galpões e delimitação do terreno de forma individual das duas edificações.*

Portanto, o valor parcial do imóvel avaliando é 3.148,17m² x R\$ 1.287,43 = R\$ 4.053.058,95 (Quatro milhões, cinquenta e três mil, cinquenta e oito reais e noventa e cinco centavos).

Dessa forma pode-se concluir que o valor parcial arredondado de mercado do imóvel avaliando na situação em que se encontra, desconsiderando a construção nele existente, é R\$ 4.053.058,95 (Quatro milhões, cinquenta e três mil, cinquenta e oito reais e noventa e cinco centavos).



Considerações Importantes

Ressaltamos que as áreas utilizadas foram estimadas através de cálculos feitos no software Google Earth e, portanto, não expressão com a precisão recomendada as dimensões reais dos elementos. Sendo recomendado assim, um levantamento topográfico da situação real atual do imóvel e posterior averbação em matrícula.

O imóvel em geral encontra-se em bom/regular estado de funcionamento, sendo cuidado por caseiro que mantém dentro de suas possibilidades as instalações em segurança e mínima manutenção.

Salientamos ainda que os laudos realizados anteriormente e apresentados junto a documentação do imóvel, não consideraram todas as construções existentes no terreno, deste modo, representam apenas uma parte do total existente, que neste caso se refere ao galpão em mal estado. Neste laudo está sendo considerado apenas a área proporcional do terreno que abriga o galpão em mal estado, sugerindo assim, que este deve ser demolido ou completamente reformado, enquanto a comercialização do imóvel deverá ser feita com base na venda do terreno somado ao galpão em bom estado, não considerado anteriormente pelas avaliações anteriores a esta, e que compõem o imóvel em questão, alterando consideravelmente seu valor de venda.



Conclusão

Com base nas pesquisas realizadas em imóveis da mesma região e que também desenvolvem atividade econômica semelhante à do imóvel avaliando, com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes e utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização do valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia.

Ressaltamos que as áreas utilizadas foram estimadas através de cálculos feitos no software Google Earth e, portanto, não expressão com a precisão recomendada as dimensões reais dos elementos. Sendo recomendado assim, um levantamento topográfico da situação real atual do imóvel e posterior averbação em matrícula.

Salientamos ainda que os laudos realizados anteriormente e apresentados junto a documentação do imóvel, não consideraram todas as construções existentes no terreno, deste modo, representam apenas uma parte do total existente, que neste caso se refere ao galpão em mal estado. Neste laudo está sendo considerado apenas a área proporcional do terreno que abriga o galpão em mal estado, sugerindo assim, que este deve ser demolido ou completamente reformado, enquanto a comercialização do imóvel deverá ser feita com base na venda do terreno somado ao galpão em bom estado, não considerado anteriormente pelas avaliações anteriores a esta, e que compõem o imóvel em questão, alterando consideravelmente seu valor de venda.

412
B.



Conclui-se que o valor de mercado para fins de venda do imóvel avaliando objeto do presente Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 6.600.857,41 (Seis milhões, seiscentos mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e quarenta e um centavos).

Levando-se em consideração o imóvel avaliando e suas motivações intrínsecas e semelhantes às amostras apresentadas, conforme laudo anexo e percepção do profissional que subscreve, admitindo-se que o valor pode sofrer alteração de 10% para cima ou para baixo, neste caso sendo indicado como mais viável a variação a menor, considerando o valor de absorção do imóvel no mercado imobiliário do cenário atual.

413
8



Encerramento

O presente Parecer de Avaliação Mercadológica é digitado em 55 (cinquenta e cinco) folhas de igual teor e forma e impresso em 3 (Três) vias.

ANEXO 1

Matrícula do imóvel avaliado
RTO
Relatório descritivo do imóvel avaliado
Relatório fotográfico do imóvel avaliado
Parecer Técnico Prévio

São Paulo, 27 de julho de 2017.

Marcela dos Passos e Silva
Engenheiro Civil
CREA/SP nº: 5.069.005.487
Pela CANAÃ Engenharia e Avaliações de Imóveis.
CNPJ: 26.482.694.0001-34.

414
70.



Anexo 1

**Matrícula do Imóvel Avaliando
IPTU**

**Relatório descritivo do imóvel avaliando
Relatório fotográfico do imóvel avaliando
Parecer Técnico Prévio**

A small, circular handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

8.521

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

01

IMÓVEL : UM TERRENO, situado neste município, na Rodovia Campinas-Aguas da Prata, medindo 93,00ms. do lado que confronta com a estrada asfaltada Mogi-Campinas; 193,50 metros do lado que confronta com Antonio Manara ou sucessores e 171,30 metros do outro lado onde confronta com a Rua B, do loteamento Jardim Bela Vista, encerrando a área de 12.059,42 metros quadrados, contendo um prédio próprio para indústria, o qual recebeu o n. 45, pela Rua "B". Cadastro n. 5-3-03-07-0324. PROPRIETÁRIA : TACOLAC INDUSTRIAS QUIMICAS LTDA., CGC n. 52771.870/0001, com sede nesta cidade, na Rodovia Campinas-Aguas da Prata. TÍTULOS AQUISITIVOS : Transcritas sob n. 44.989 e 44.989, Fls. 204, L. 3-AS, neste cartório. Mogi Mirim, 18 de agosto de 1978. D OF. INT. (Luiz Roberto Silveira Bueno).

AV. 1-8521 - Mogi Mirim, 18 de agosto de 1978. Por certidão expedida aos 17 de março de 1978, pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça, desta comarca, subscrito pelo Oficial Maior, Francisco de Paula Ferreira Queiroz, extrelado dos Autos de Ação Executiva, requerida pela credora CERAPELES LIMITADA, com sede à Rua Dragaço do Mar, n. 345 em Fortaleza, Estado do Ceará, inscrita no CGC, sob n. 07.263.601/1, contra a proprietária Tacolac Industrias Quimicas Ltda., - cuja certidão se refere a inscrição da penhora, feita em data de 04 de abril de 1975, sob n. 6.716, Fls. 100, Livro 4-K, do imóvel objeto da matrícula. O OFICIAL INTERINO : (Luiz Roberto Silveira Bueno).

R. 2-8.521. Mogi Mirim, 18 de agosto de 1978. PENHORA : por certidão expedida em 20 de maio de 1978, pelo 1º Ofício de Justiça, desta comarca, subscrita pelo escrivão interino Sebastião Waldemar Poletini, extrelada dos Autos de Ação Executiva, requerida pela credora FAZENDA NACIONAL, - contra a proprietária Tacolac Industrias Quimicas Ltda., pelo valor de Cr. \$418.407,50, o imóvel objeto da matrícula ficou gravado com a Penhora acima (Proc. n. 223/77). O OF. INT. (Luiz Roberto S. Bueno).

R. 3/ 8521.- Mogi Mirim, 27 de Abril de 1981.- Pelo Ofício de Arrematação, expedida por este Juízo e 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça, em data de 30.04.1980 e editada em 09.04.1981 (Proc. 223/77), subscrita pelo escrivão interino Sebastião Waldemar Poletini e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Pedro Vicentini, - por despacho proferido em data de 29.07.1980, extrelada dos autos de Execução Fiscal que o Fazendo do Estado mg. ve contra a proprietária TACOLAC INDUSTRIAS QUIMICAS LTDA., no valor de Cr. \$418.407,50, - parte ideal com a área de 6.678,00m²., do imóvel objeto da matrícula foi arrematado por JOÃO GONÇALVES PASSARINHO, brasileiro,

(cont. no verso)

415
8

8.521

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

casado, industrial, CIC. n. 014.519.608/91 e RG. n. 8.086.108-SP, residente em Campinas (SP), residente em Campinas (SP), pelo valor de Cr. \$ 1.801.000,00. - O OF. MAIOR INTÉR. (Ederaldo Silveira Bueno Junior). -

R. 4/ 8521. Mogi Mirim, 14 de Outubro de 1981. - TRASMITE JOÃO GONÇALVES PASSARINHO, CI/RS. n. 8.086.108-SP, e s/er. Celina Proença Passarinho, CI/RG. n. 6.869.888-SP e CIC. n. 014.519.608/91, brasileiros, casados, sob o regime da comunhão universal de bens, proprietários, domiciliados e residentes em Campinas (SP), a Rua Visconde de Taunay, 210, Bairro Guanabara. - ADQUIRENTE: CEZAR PROENÇA PASSARINHO, CI/RG. n. 5.958.219 e CIC. 022-953.858/49, brasileiro, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens com Claudine Regina Goes Passarinho, pra e vende. - FORMA DO TÍTULO: Escritura de 10 de Setembro de 1981, do 2º Cartório de Notas desta Cidade. - TÍTULO: Com 227, fls. 564. - VALOR: Cr. \$ 4.000.000,00. - CONDIÇÃO: Não há. O OFICIAL INTERINO SUBSTITUTO: (Ederaldo Silveira Bueno Junior). -

AV. 5/8.521. - Mogi Mirim, 10 de maio de 1982. - Conforme requerimento de João Gonçalves Passarinho, datado de 15 de abril de 1982, e firma reconhecida e documentos anexos ao mesmo, é feita a presente averbação a fim de cancelar, parcialmente, as penhoras registradas sob ns. 1 e 2 na presente Matrícula, com relação a uma parte ideal do terreno, com a área de 6.678,00 metros quadrados, em virtude de arrematação em hasta pública realizada em 25 de agosto de 1978 e objeto do registro nº 3 desta matrícula. - Averbado para fins. - O ESCRIVÃO TE HABILITADO: (Francisco de Paula F. Queiroz). - O OFICIAL INTERINO: (LUIZ... ROBERTO SILVEIRA BUENO). -

R. 06/ 8521. - Mogi Mirim, 30 de Junho de 1982. - Pela Carta de Arrematação, expedida por esta Juízo e le Cartório de Notas e Ofício de Justiça, em data de 29 de Junho de 1982 (Proc. n. 516/82), suscrita pelo escrivão Interino Sebastião Waldemar Polettini e assinada pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Sebastião Inácio da Silveira, por despacho proferido em data de 24 de Junho de 1982, extraída dos autos de Execução Fiscal, em que a FAZENDA DO ESTADO moveu contra a proprietária TAÇOLAC INDUSTRIAS QUIMICAS LTDA valor de Cr. \$ 900.000,00 (novecentos mil cruzeiros), a parte ideal com a área de 5.050,00m², do imóvel objeto da matrícula, foi arrematada por CEZAR PROENÇA PASSARINHO, brasileiro, casado, industrial, residente e domiciliado em Campinas (SP), à Avenida Manoel Afonso Ferreira, 444, Jardim Guaraní, CIC. n. 022.953.858/49 e RG. n. 5.958.219-SP. - O Escrivão Habilitado: (LUIZ G. Patelli). O OFICIAL MAIOR SUBSTITUO (Ederaldo S. B. Junior). -

(Cont. na ficha nº 02)

436
8.

(Continuação da Matrícula nº 9521).-- AV. 07/ 8521.-- Mogi Mirim, 30 de Junho de 1982.-- CANCELAMENTO. Pela Carta de Arrematação, expedida por este Juízo, a 10 Cartório de Notas e Ofício de Justiça, em data de 29.06.1982 (processo 516/78), registrada sob n. 06, - é feita e presente averbação a fim de cancelar a penhora, inscrita sob n. 06716, fls. 100, L. 4-K (Av. 01) e registro nº 02, desta matrícula, com relação a parte ideal de 5.050,00ms2 remanescente do imóvel objeto da matrícula, em virtude de arrematação pública realizada em 28.12.1981. O Esc. Heitor Patelli (Luiz G. Patelli). OFFICIAL MAIOR SUBSTITUTO. (Edraldo S. B. Junior).--

AV. 08/8.521.-- Mogi Mirim, 23 de julho de 1982.-- Conforme mandado expedido pelo Juízo de Direito desta Comarca, datado de 22 de julho de 1982, subscrito pelo Escrevente do Cartório da Corregedoria Permanente, Marcos H. Lopes e assinado pelo MM. Juiz de Direito em exercício, Dr. Natal Nascimento Vargas, expedido nos autos de Pedido de Retificação de Área - proc. n. 26/82 -, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o imóvel objeto da presente Matrícula possui a área total de 11.728,00 metros quadrados e não 12.059,42 metros quadrados como, por erro aritmético, ficou constando.-- Averbado para o Escrevente Habilitado: FRANCISCO DE PAULA F. QUEIROZ).-- O OFICIAL INTERINO: (Luiz Roberto Silveira Bueno).

R. 09/ 8521.-- Mogi Mirim, 18 de Agosto de 1982.-- FINANCIARA: MÓVEIS E AÇO FLÓRIDA LTDA., com sede nesta cidade, e Rogovie Campinas-Aguas da Prata, KM 52, CCC/MF n. 46.906.58 (001-5).-- CREDOR: BANCO DA AMAZÔNIA S/A. Inst. tuição financeira pública federal, com sede em Belém (PA), 8 Av. Presidente Vargas, 800, CCC/MF n. 04.902.979/00 01-44.-- HIPOTECANTES: CEZAR PROENÇA PASSARINHO, brasileiro, casado, industrial, CI/RG. 5.958.219-SP e s/mr. Cleu dia Regina Goes Passarinho, brasileira, casada, industrial, CI/RG. 4.173.320-SP, portadores do CIC. 022.953.858/49, residentes e domiciliados, à Av. Manoel Afonso Ferreira, n. 444, Vila Paraíso, na cidade de Campinas-sp. II- JULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Escritura de 17 de agosto de 1982, do 5º Cartório de Notas da comarca de Campinas-sp), L. 391, fls. 203. VALOR: Cr. \$ 94.480.000,00 (US\$ 500.000,00).-- CONDIÇÃO: O pagamento do principal será por meio de quatro (4) parcelas trimestrais, com 12 meses de carência, no valor de US\$ 125.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira em 17.11.1982; a 2ª. em 17.02.1984; a 3ª. em 17.05.1984 e a 4ª. em 17.08.1984, com juros a razão de 1,125% ao ano, que são exigíveis semestralmente ou seja a primeira parcela em 11.10.1982, a 2ª. em 11.04.1983, a 3ª. em 11.10.1983, a 4ª. em 11.04.1984 e a 5ª. em 7.08.1984. Comissão de Resgate: 6,00% ao ano. Multa Contratual: 10,00%.-- HIPOTECA registrada em PRIMEIRO Lugar e sem concorrência. C.R.S. - Código do emitente nº 421-064-82, emitido em 28.02.1983.-- O Esc. Heitor Patelli (Luiz G. Patelli). O OFICIAL MAIOR SUBSTITUTO: (Edraldo Silveira Bueno).--

AV. 10/ 8521.-- Mogi Mirim, 04 de Maio de 1983.-- RE-RATIFICAÇÃO. Pela escritura de Re-Ratificação, lavrada no 5º Cartório de Notas da Comarca de Campinas (SP), em data de 27 de Abril de 1983, Livro 403, fls. 51, as partes contratantes Financiada, Hipotecantes e Credor, RATIFICARAM a escritura lavrada em data de 17 de Agosto de 1982, no mesmo Cartório, registrada nesta matrícula sob n. 09, com relação as cláusulas Segunda, Quarta, Quinta, Decima, (Cont. no verso)

RSC

417

1995
04
Votado

calculadas mensalmente, na data-base, pelo critério pró-rata dia útil, com utilização de Taxa Referencial (TR) ou outro índice que legalmente venha substituí-la, relativa a data-base anterior. Sobre os valores acima citados, de 25,08% ao ano, calculados pelo método hamburguês, incidirão, ainda, Encargos Adicionais e taxa nominal, mais que constam do título microfilmado sob n.º 111.923. O mesmo título deu origem ao registro n.º 14.610, fls. 27 (Ederaldo Silveira Bueno Junior). - PROT. E MICROFILMADO SOB N.º 111.923. O OFICIAL MAIOR

AVERBAÇÃO Nº 23: - Mogi Mirim, 27 de Janeiro de 1994. - A presente averbação, feita de conformidade com o § 1º - 2ª. parte - do artigo 213 da Lei nº 5.015/73, é para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está localizadado no imóvel com as denominações de "BELA VISTA" e "PITEIRAS", neste município e comarca, conforme consta das próprias transcrições n.ºs 44.988 e 44.989, fls. 204, Livro 3-A3, que deram origem a esta matrícula. - O Interven-

tor, Carlos Roberto Lopes).

AVERBAÇÃO Nº 24. - Mogi Mirim, 16 de Junho de 1994. - CANCELAMENTO: - Procede-se esta averbação, para ficar constando que a hipoteca objeto do R. 22 desta matrícula, fica CANCELADA em virtude de quitação feita pelo credor: BANCO DO BRASIL S/A., de São Paulo (SP), em data de 23 de maio de 1.994. - O Esc. Hab. Ederaldo Silveira Bueno Junior). - PROT. E MICROFILMADO SOB N.º 113.197.

REGISTRO Nº 25. Mogi Mirim, 19 de Dezembro de 1994. Pela Escritura de 08 de Novembro de 1994, L.º 2281, fls. 194, lavrada no 1º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, o proponente ANTONIO THAMER BUWROS, já qualificado, deu ao credor BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, DF, no Edifício Sede 3, SBS, quadra 4, Bloco C, lote 3P, inscrito no CGC/MF sob nº 00.000.000/3940/33, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel constante desta matrícula, para a garantia bancária no valor de R\$ 52.001,25, que o credor emitiu em favor da DEVEDORA: SISTEMA SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA., com sede em São Paulo, Capital, a Rua Itapollis, nº 669, Pacaembu, inscrita no CGC/MF sob nº 60.547.569/0001.01, com Contrato Social datado de 01 de Agosto de 1994, em 07.10.1994, exigida pela EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS ECT, situada a Rua Mergenthaler, 592, 13º andar, em São Paulo, Capital, sob nº 15709, em 1.040.025,00, valor total do Contrato de Prestação de Serviços de Vigilância Armada e Desarmada, concorrência nº 005/94. Sendo que a garantia de 12 meses, a ser emitida pelo BANCO, será contado a partir da data de sua outorga, podendo ser prorrogada por iguais períodos, a critério do mesmo, conforme contrato de prestação de fiança de nº 94/00035 2, tudo mediante as cláusulas e condições constantes da referida escritura. O

(Continua na ficha 05)

422
8.

INTERVENTOR

(Carlos Roberto Lopes). PROT. E NIC. nº 115.075.

REGISTRO Nº 26. Mogi Mirim, 19 de Dezembro de 1994. Pela Escritura de 08 de Novembro de 1994, Lp 2281, fls. 194, lavrada no 8º Cartório de Notas de São Paulo, Capital, o proprietário ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, deu ao credor BANCO DO BRASIL S/A., com sede em Brasília, DF, no Edifício Sede 3, SBS, quadra 4, Bloco C, lote 32, inscrito no CCC/MF sob nº 00.000.000/3940/33, em SEGUNDA HIPOTECA SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel constante desta matrícula, para a garantia bancária no valor de R\$ 57.057,60, que o credor emitira em favor da DEVEDORA: SISTEMA SEGURANÇA E VIGILÂNCIA LTDA., com sede em São Paulo, Capital, a Rua Itabollis, nº 669, Pacaembu, inscrita no CCC/MF sob nº 60.547.569/0001.01, com Contrato Social datado de 01 de Agosto de 1994, registrado no 5º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de São Paulo, Capital, sob nº 15709, em 07.10.1994, exigida pela EMPRESA BRASILEIRA DE CORREIOS E TELEGRAFOS ECT, situada à Rua Merгентhaler, 592, 13º andar, em São Paulo, Capital, inscrita no CCC/MF sob nº 34.028.316.0031.29, para assegurar 5% de R\$ 1.141.152,00, valor total do Contrato de Prestação de Serviços de Vigilância Armada e Desarmada, concorrência nº 005/94 CESUP/DR/SP, a serem executados nas instalações da Empresa Brasileira de Correios e Telegrafos ECT, Lote 2, sendo que a garantia de 12 meses, a ser emitida pelo BANCO, será contado a partir da data de sua outorga, podendo ser prorrogada por iguais períodos, a critério do mesmo, conforme contrato de prestação de fiança de nº 036 O, tudo mediante as cláusulas e condições constantes da referida escritura. O INTERVENTOR *[Assinatura]* (Carlos Roberto Lopes). PROT. E NIC. nº 115.075.

REGISTRO Nº 27. Mogi Mirim, 28 de Setembro de 1995. Pela Escritura de 05 de Setembro de 1995, Lp 390, fls. 136, lavrada no 4º Cartório de Notas de Osasco, SP, o proprietário ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado deu ao credor BANCO DO BRASIL S/A., já referido, em HIPOTECA DE TERCEIRO GRAU E SEM CONCORRÊNCIA DE TERCEIROS, o imóvel constante desta matrícula, para garantia do limite de crédito rotativo no valor de US 769.000,00 (setecentos e sessenta e nove mil dólares dos Estados Unidos), equivalentes a R\$ 729.781,00 (setecentos e vinte e nove mil, setecentos e oitenta e um reais), a taxa de câmbio de R\$ 0,549, disponível no SISBACFN, transação PIAX 800, Opção 5, Taxas Livres, relativa ao dia útil anterior ao dia da celebração da escritura, concedido a devedora GILBARCO DO BRASIL S/A EQUIPAMENTOS, sediada na Rodovia Presidente Dutra, Km. 220, Cumbica, município de Guarulhos, SP, inscrita no CGC/MF sob nº 61.629.218/0001.02, com seu estatuto social substitutivo consolidado através da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 04/01/1993, registrada na JUCESP sob nº 79.989/93.7, em sessão de 26 de Maio de 1993 e posterior alteração realizada através da Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em 31.03.1994, registrada na JUCESP sob nº 68.302/94.0, em sessão de 20.05.1994, para assegurar os contratos relacionados na escritura, que, em decorrência de operações de importação e exportação realizadas ou a serem realizadas pelo DEVEDORA, serão firmados com o BANCO estabelecem, ainda, as partes contratantes, o prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da escritura para utilização dos recursos do limite do crédito rotativo mencionado; fica expressamente ajustado que as garantias hipotecárias subsistirão integralmente, enquanto não forem pagos todos os débitos, inclusive eventuais

(Continua no verso)

MATRÍCULA Nº
8.521

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S. P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
05
Verso

despesas extrajudiciais e judiciais decorrentes das operações efetivadas com o BANCO ou por ele aceites; na hipótese de liquidação integral de todos os débitos presentes e futuros vinculados a escritura, o BANCO obriga-se mediante solicitação expressa da DEVEDORA, a autorizar a baixa do registro da hipoteca, mesmo que ainda não decorrido o prazo de 5 (cinco) anos previsto; tudo mediante as cláusulas e condições constantes da escritura microfilmada sob nº 118.992. A Escrevente *[assinatura]* (Gisseli Martini Patelli). PROT. E MIC. SOB Nº 118.992.

AVERBAÇÃO Nº 28. - Mogi Mirim, 01 de abril de 1.997. **CANCELAMENTO:** Procede-se esta averbação, para ficar constando que a HIPOTECA objeto do R.27, desta matrícula, fica CANCELADA em virtude de quitação lavrada pelo credor, - BANCO DO BRASIL S/A., ag. de Osasco (SP), em data de 05 de março de 1.997.- O Escrevente *[assinatura]* (Dimas Gonçalves Teruel).- PROT. E MIC. Nº 125.029.-

AVERBAÇÃO Nº 29. - Mogi Mirim, 01 de abril de 1.997. **CANCELAMENTO:** Procede-se esta averbação, para ficar constando que as HIPOTECAS objeto dos Rs. ns. 25 e 26, desta matrícula, ficam CANCELADAS em virtude de quitação lavrada pelo credor, BANCO DO BRASIL S/A., ag. Rua Boa Vista (SP), em data de 10 de março de 1.997.- O Escrevente *[assinatura]* (Dimas Gonçalves Teruel).- PROT. E MIC. Nº 125.030.-

REGISTRO Nº 30. Mogi Mirim, 27 de Janeiro de 1999. À vista do r. mandado expedido em 21 de Dezembro de 1998, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca e Ofício respectivo, extraído dos autos de Carta Precatória oriunda da 8ª Vara Cível - Foro Regional de Santana (Proc. nº 2.637/98), movida pela ALCAN ALUMÍNIO DO BRASIL S/A., estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 60.561.800/000.03 contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, o imóvel constante desta matrícula, foi PENHORADO, conforme auto de penhora, lavrado aos 21 de dezembro de 1998. Valor da Causa: R\$ 231.621,69. A Escrevente *[assinatura]* (Gisseli Martini Patelli Longatto). PROT. nº 133.894 e MIC. nº 3.797.

REGISTRO Nº 31. Mogi Mirim, 28 de Julho de 1999. Através do r. mandado expedido em 30 de Junho de 1999, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível, desta Comarca e Ofício respectivo, extraído dos autos de carta precatória nº 937/99, Processo nº 685/94 da 6ª Vara Cível do Foro Regional I Santana, São Paulo, Capital, de Execução Contra Devedor Solvente, requerida pelo BANCO OMEGA S/A, contra ANTONIO THAMER BUTROS e outro, o imóvel constante desta matrícula, foi PENHORADO, conforme auto de penhora lavrado aos 17 de Fevereiro de 1999, sendo como depositário fiel Cláudio Peñharel. Valor da Causa: R\$ 3.342.403,52. A Escrevente *[assinatura]*

(Continua na ficha 06)

[assinatura]

424
8

6.521

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

06

(Gisseli Martini Patelli Longatto). PROT. nº 136.705 e MIC. nº 6.346.
REGISTRO Nº 32. Mogi Mirim, 19 de Dezembro de 2000. À vista do r. mandado expedido em 14 de Novembro de 2000, pela Junta de Conciliação e Julgamento de Mogi Mirim, extraído dos autos do Processo nº 230/2000-2-CP, movido por LUIZ ROBERTO FONSECA RIBEIRO contra WENCRIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ÔNIBUS LTDA. e ANTONIO THAMER BUTROS, o imóvel constante desta matrícula, foi PENHORADO, tendo como depositário fiel Luiz Roberto Fonseca Ribeiro, Valor da Causa: R\$ 68.040,72. Valor da Avaliação: R\$ 1.300.000,00. A Escrevente: M. Gisseli Martini Patelli Longatto. PROT. nº 146.377 e MIC. nº 15.210.

AV. 33. Mogi Mirim, 09 de Novembro de 2010. À vista do r. mandado expedido em 18 de Junho de 2008, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Mogi Mirim, extraído dos autos do Proc. nº 00189-2007-022-15-00-0 CP, movido por ANTONIO HERNANDEZ GARCIA, espanhol, casado, residente na Rua Agostinho Gomes, nº 687, apartamento 703, em São Paulo-SP, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, e MOVEIS DE ACO FLORIDA LTDA., e feita a presente averbação, para ficar constando que a parte ideal de 15% do imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADA, tendo como depositário fiel Antonio Thamer Butros. Valor da Causa: R\$ 113.421,53. A Escrevente: M. Gisseli Martini Patelli Longatto. PROT. 196.224 e Mic. 76.318.

AV. 34. Mogi Mirim, 26 de Abril de 2012. À vista de Certidão de penhora expedida por meio eletrônico, termos do art. 659, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 19 de Abril de 2012, pela 70ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, nos autos de Execução Trabalhista, n. de ordem 0635.1996.070, movida por ERSON PEREIRA CASTRO, CPF/ME 030.337.588.28, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, é feita a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, já PENHORADO, conforme termo de penhora lavrado em 24 de Junho de 2011, tendo como depositário fiel ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado. Valor da Dívida: R\$ 7.549,85. A Escrevente: M. Gisseli Martini Patelli Longatto. PROT. 234.085 e MIC. 87.581.

AV. 35. Mogi Mirim, 16 de Julho de 2013. A presente averbação é feita de conformidade com o disposto no art. 13, do provimento CG nº 13/2012, e nos termos do ofício circular nº 236/Pat/DEGE 2.2 (prot. CG nº 5.733/2007), de 12 de fevereiro de 2007, ambos da E. Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Especializada Criminal da Comarca de Salvador, Bahia, processo nº 1292834-4/2006, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado. A Escrevente, M. Gisseli Martini Patelli Longatto (Maria Aparecida dos Santos Belle). - Prot. 188.293 e Mic. 97.166.

(Continua no verso)

425
70

8.521

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - S.P.

IVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
06vº

- AV. 36. Mogi Mirim, 16 de Julho de 2013. Procede-se esta averbação à vista do comunicado do Portal do Extrajudicial nº 695/2010, datado de 21 de Abril de 2010, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, no proc. CG 2010/36649, para ficar constando que, por decisão proferida pelo Juízo de Direito da Vara das Execuções Fiscais Municipais da Fazenda Pública - Capital, SP, nos autos do Proc. 569.516/97 - Execução Fiscal, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens e direitos, atuais e futuros de **ANTONIO THAMER BUTROS**, já qualificado, até o limite do débito do devedor correspondente a R\$ 19.050.407,01, atualizado até 03/03/2010. A Escrevente, (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 212.879 e Mic. 97.167.
- AV. 37. Mogi Mirim, 16 de Julho de 2013. À vista de certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Vara do Trabalho de Mogi Mirim, SP, em 10 de Julho de 2013, nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo THAMER BUTROS, já qualificado, movida por **NAVALHO TARCISIO MACHADO SILVA**, CPF/MF 036.789.448.33, contra **ANTONIO Thamer Butros**, já qualificado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, conforme termo de penhora lavrado aos 17 de Maio de 2013, tendo como depositário **fiel, ANTONIO THAMER BUTROS**. Valor da Dívida: R\$ 34.690,10. A Escrevente, (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 245.166 e Mic. 97.168.
- AV. 38. Mogi Mirim, 16 de Julho de 2013. À vista de certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela Vara do Trabalho de Mogi Mirim, SP, em 10 de Julho de 2013, nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo 0000439.83.2012.5.15.0022, movida por **NATANAEL DO NASCIMENTO GOMES**, CPF/MF 082.967.108.03, contra **ANTONIO Thamer Butros**, já qualificado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, conforme termo de penhora lavrado aos 23 de Abril de 2012, tendo como depositário **fiel, ANTONIO THAMER BUTROS**. Valor da Dívida: R\$ 91.893,24. A Escrevente, (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 245.169 e Mic. 97.171.
- AV. 39. Mogi Mirim, 25 de Julho de 2013. À vista de certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela 9ª Vara do Trabalho de São Paulo, SP, em 19 de Julho de 2013, nos autos da Ação de Execução Trabalhista, processo 2349/1997, movida por **EVARISTO GOMES DOS SANTOS**, CPF/MF 544.397.874.87, contra **ANTONIO THAMER BUTROS**, já qualificado, **ROSAURA MACEDO DE PALMA**, CPF/MF 153.606.948.58 e **BAPCI PARTICIPAÇÕES E NEGÓCIOS S/C LTDA**, CNPJ/MF 61.056.685/0001.82, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi **PENHORADO**, conforme termo de penhora lavrado aos 22 de Fevereiro de 2013, tendo como depositário **fiel, ANTONIO Thamer Butros**. Valor da Dívida: R\$ 4.409,69. A Escrevente, (Glisseli Martini Patella Longatto). - Prot. 245.372 e Mic. 97.358.
- AV. 40. Mogi Mirim, 13 de Setembro de 2013. À vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Ofício

(Continua na Ficha nº 07)

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº
8.521

072

Judicial da 64ª Vara do Trabalho de Comércio de São Paulo, SP (2ª Região), em 05 de Setembro de 2013, nos autos de Execução Trabalhista, Proc. nº 157/1997, movida por DAMIÃO ANTONIO BATISTA, CPF/MF 632.183.134.49, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, para ficar constando que o imóvel objeto deste matrícula, foi PENHORADO, conforme auto de penhora lavrado aos 23 de Abril de 2012, tendo como depositário fiel, ANTONIO THAMER BUTROS. Valor da Dívida: R\$ 6.192,21. A Escrevente (Gisselli Martini Patelli Longatto). - Prot. 246.700 e Mic. 98.556.

AV. 41. Mogi Mirim, 03 de Outubro de 2013. À vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo de Direito de 16ª Vara do Trabalho de Comércio de São Paulo, SP (2ª Região), em 26 de Setembro de 2013, nos autos de Execução Trabalhista, Proc. nº 1837/1996, movida por MAURO RODRIGUES, CPF/MF 893.660.188.15, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, SETE SERVIÇOS DE VIGILÂNCIA E SEGURANÇA LTDA, CNPJ/MF 57.392.425/0001.00, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO, conforme auto de penhora lavrado aos 28 de Setembro de 2012, tendo como depositário fiel, ANTONIO THAMER BUTROS. Valor da Dívida: R\$ 139.718,26. A Escrevente (Gisselli Martini Patelli Longatto). - Prot. 247.214 e Mic. 99-017.

AV. 42. Mogi Mirim, 18 de Junho de 2014. À vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 559, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho de Comércio, em 11 de Junho de 2014, nos autos de Execução Trabalhista, Proc. nº 0177100-68.1999.5.15.0022, movida por OSMAR KAVIER DE CAMPOS FILHO, CPF/MF 041.782.798.90, contra SILVIO MIRANDA, CPF/MF 014.598.838.45, ADMAN SAED ALDIN, CPF/MF 163.007.518.30, ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, e IMÓVEIS DE AÇO MIRANDA, CNPJ/MF 46.996.583/0001-53, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO, conforme auto de penhora lavrado aos 15 de Agosto de 2011, tendo como depositário fiel, ANTONIO THAMER BUTROS. Valor da Dívida: R\$ 86.065,60. A Escrevente (Gisselli Martini Patelli Longatto). Prot. 253.113, de 12/06/2014 e Mic. 104.179.

AV. 43. Mogi Mirim, 24 de Setembro de 2015. À vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 659, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho local, em 23 de Setembro de 2015, nos autos de Execução Trabalhista, Processo nº 0001788-24.2012.5.15.0022, movida por MAURO RODRIGUES, CPF/MF 893.660.188.15, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO, conforme termo de penhora lavrado aos 28 de Setembro de 2012, tendo como depositário fiel, ANTONIO THAMER BUTROS. Valor da Dívida: R\$ 139.718,26. A Escrevente, (Maria Aparecida dos Santos Belle). - Prot. 264.163, de 16/09/2015 e Mic. 113.887

(Continua no verso)

427

REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE MOGI MIRIM - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
074º

- AV. 44. Mogi Mirim, 02 de Fevereiro de 2016. A vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 659, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho local, em 28 de Janeiro de 2016, nos autos de Execução Trabalhista, Processo nº 0000155-41.2013.5.15.0022, movida por EVARISTO GOMES DOS SANTOS, CPF/MF 544.397.874.87, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, Processo nº ANTONIO THAMER BUTROS, conforme termo de penhora lavrado aos 22 de Fevereiro de 2013, tendo como depositário fiel, (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 267.258, de 29/01/2016 e Mlc. 116.435. *fl. 02*
- AV. 45. Mogi Mirim, 03 de Março de 2016. A vista da certidão expedida por meio eletrônico, nos termos do art. 659, § 6º, do CPC e Prov. CG.6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho local, em 02 de Março de 2016, nos autos de Execução Trabalhista, Processo nº 0010755-53.2015.5.15.0022, movida por RONE DA SILVA, CPF/MF 113.746.528.06, contra ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, é feita a presente averbação, para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, Processo nº PENHORADO, conforme termo de penhora lavrado aos 17 de Agosto de 2015, tendo como depositário fiel, ANTONIO THAMER BUTROS. Valor da Dívida: R\$ 14.151,31. A Escrevente, *fl. 01* (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 267.738, de 24/02/2016 e Mlc. 116.976.
- AV. 46. Mogi Mirim, 26 de Julho de 2016. A presente averbação é feita à vista da listagem da importação das indisponibilidades de 14/07/2016, de conformidade com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, para ficar constando que, foi decretada a indisponibilidade dos bens de ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, conforme protocolo indisponibilidade nº 201607.1308.00161528-1A-509, data do pedido: 13/07/2016, Proc. nº 00857040320055050034, Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - BA - Tribunal Regional do Trabalho de 5ª Região - Forum/Vara: BA - Salvador - BA - Central de Execução e Expropriação. O Escrevente, *fl. 01* (Pedro Henrique Pimentel Soncini). - Prot. 271.095, de 18/07/2016 e Mlc. 119.750.
- AV. 47. Mogi Mirim, 01 de Março de 2017. A presente averbação é feita à vista da listagem da importação das indisponibilidades de 16/02/2017, de conformidade com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, para ficar constando que, foi decretada a indisponibilidade dos bens de ANTONIO THAMER BUTROS, já qualificado, conforme protocolo indisponibilidade nº 201702.1511.00239860-1A-250, data do pedido: 15/02/2017, Proc. nº 00739009620055050027, Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - BA - Tribunal Regional do Trabalho de 5ª Região - Forum/Vara: BA - Salvador - BA - 27ª Vara do Trabalho de Salvador. A Escrevente, *fl. 01* (Elidia Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 276.150, de 20/02/2017 e Mlc. 124.126.

(Continua na Ficha nº 08)

AV. 48. Mogi Mirim, 01 de Março de 2017. A presente averbação é feita à vista de listagem de importação das indisponibilidades de 16/02/2017, de conformidade com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, para ficar constando que, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ANTONIO THAMER BUTROS**, já qualificado, conforme Protocolo Indisponibilidade nº 201608.1518.00174410-IA-210, data do pedido: 15/02/2017, Proc. nº 02402005919955150079, Instituição: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região - Forum/Vars: Araraquara - 2ª Vara do Trabalho de Araraquara. A Escrevente, **Elidie Cristina Zimbrão Rodrigues** (Elidie Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 276.151, de 20/02/2017 e M.C. 124.127.

AV. 49. Mogi Mirim, 07 de Abril de 2017. A presente averbação é feita à vista de listagem de importação das indisponibilidades de 31/03/2017, de conformidade com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, para ficar constando que, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ANTONIO THAMER BUTROS**, já qualificado, conforme Protocolo Indisponibilidade nº 201703.3010.00262495-IA-280, data do pedido: 30/03/2017, Proc. nº 0200933000001189, Instituição: BA - Bahia - TRF1 - Tribunal Regional Federal da Primeira Região - Forum/Vars: BA - Salvador - BA - 24ª Vara. A Escrevente, **Elidie Cristina Zimbrão Rodrigues** (Elidie Cristina Zimbrão Rodrigues). - Prot. 276.998, de 31/03/2017 e M.C. 124.836.

AV. 50. Mogi Mirim, 05 de Junho de 2017. A presente averbação é feita à vista de listagem de importação das indisponibilidades de 19/05/2017, de conformidade com o item 404.2, Capítulo XX, das Normas de Serviços da Corregedoria Geral da Justiça, para ficar constando que, foi decretada a indisponibilidade dos bens de **ANTONIO THAMER BUTROS**, já qualificado, conforme Protocolo Indisponibilidade nº 201705.1819.00288135-IA-050, data do pedido: 18/05/2017, Proc. nº 01199006519965150004, Instituição: TST - TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO - SP - TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REG - Forum/Vars: RIBEIRÃO PRETO - 1ª VARA DO TRABALHO DE RIBEIRÃO PRETO. A Escrevente, **Maria Aparecida dos Santos Bella** (Maria Aparecida dos Santos Bella). - Prot. 278.355, de 30/05/2017 e M.C. 125.974.

430
70

Item	Quantity	Unit	Description	Price	Total
011	10,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	13,700
012	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
013	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
014	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
015	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
016	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
017	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
018	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
019	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370
020	1,000	kg	CONVENIO ELEKTRO	1.37	1,370

433
70



RELATÓRIO DESCRITIVO DO IMÓVEL AVALIANDO:

1 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando.

- Situação e localização:

- Endereço: RUA DOUTOR CARLOS AUGUSTO F CASTRO, Nº 45.

- Bairro: JARDIM MARIA BONATI BORDIGNON

- CEP: 13803-070

- Município: MOGI MIRIM

- UF: SP

- Estado da edificação: Parte em péssimo estado de conservação e parte em bom estado de conservação.

A região de localização do imóvel avaliando é caracterizada pelo predomínio de imóveis industriais, ainda que nos últimos anos tenha-se observado o aumento da ocupação residencial. Por sua localização às margens de importante Rodovia do estado e anéis viários, define-se um grande interesse comercial na área de logística.

1.2 - Área:

- Área de Terreno: **11.728,00m²;**

- Área Construída Estimada: **3.148,17m²;**

2 - Infraestrutura:

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim Maria Bonati Bordignon às margens da Rodovia Dr. Gov. Adhemar Pereira de Barros a menos de 1Km do anel viário que interliga à SP-147.

A região de localização do imóvel avaliando é caracterizada por predominar imóveis industriais, ainda que nos últimos anos tenha-se observado o aumento da ocupação residencial também.

Embora o acesso pela Rodovia seja facilitado e bem localizado, não conta com estrutura de pavimentação e sinalização horizontal e vertical, apresentando ruas estreitas e com muitos buracos, tornando o local perigoso e

432
70



ariscado para manobras de grandes veículos. Entretanto, com algum investimento em infraestrutura, o acesso próximo ao imóvel e os demais galpões industriais na região passarão a ter excelente condição ao desenvolvimento de suas atividades.

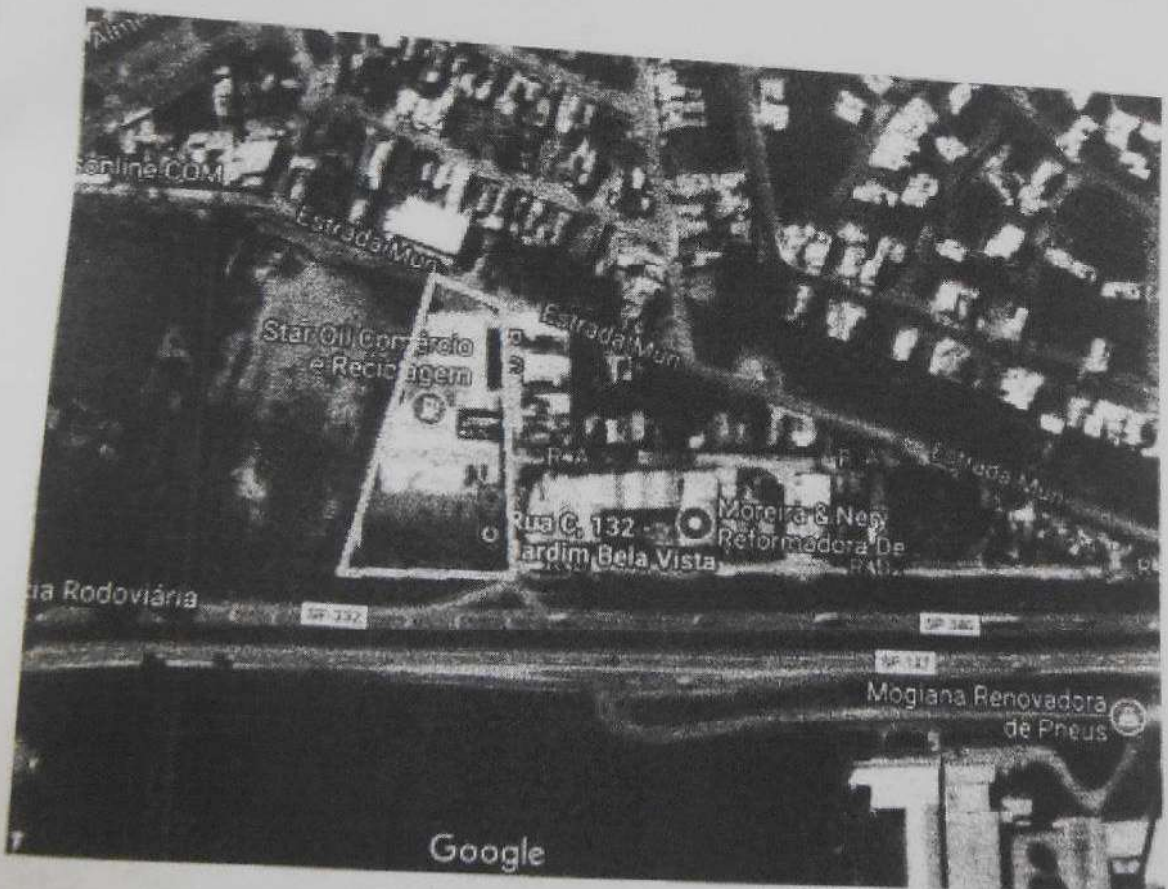
3 - Características:

A primeira porção do terreno, as margens da Rodovia, abriga um galpão industrial em péssimo estado de conservação com área estimada de 3.703,86 m² instalados em, aproximadamente, 40% do total do terreno, possui isolamento nas laterais através de cerca alambrado e conta com um portão de acesso principal pequeno. O atual estado de conservação do galpão reflete anos de exposição às intempéries climáticas e ausência de manutenção da construção, o que acarretou em perdas irreversíveis para o imóvel, portanto, para fins de determinação de valor de venda, foi considerado apenas a porção do terreno que o galpão ocupa.

Na segunda porção do terreno, localizado logo em seguida e com acesso pela Estrada Municipal, está localizado um galpão industrial com área estimada de 3.148,17 metros quadrados, ocupando, aproximadamente 60% do total do terreno, este foi recentemente reformado e encontrasse em ótimo estado de conservação, necessitando apenas de pequenos reparos de uso. O galpão conta com 3 diferentes níveis piso com rampas de acesso interligando estes, conta com instalação de armazenamento de líquido com seis silos de alumínio, amplo estacionamento cercado com alambrado e acesso independente da área de carregamento, pela lateral do imóvel. O galpão conta ainda com uma pequena área administrativa que conta com 2 salas e banheiros.

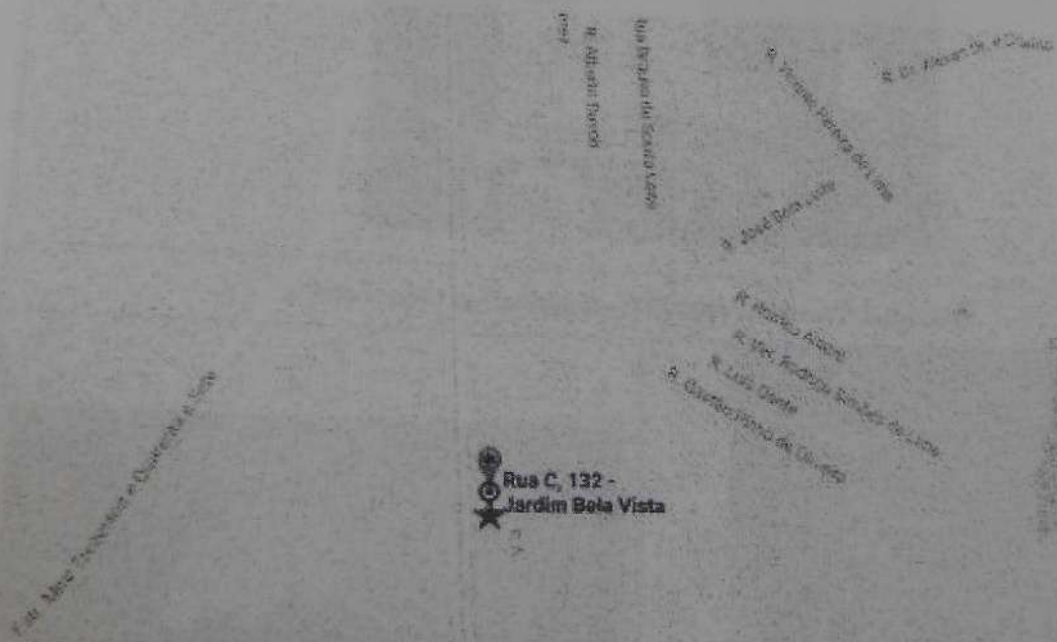
5- Data da Vistoria: 17 de Julho de 2017 às 13 hs.

433
76



Vista de satélite do imóvel avaliando

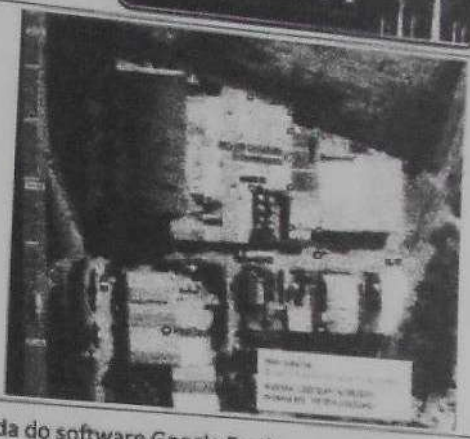
434
8.



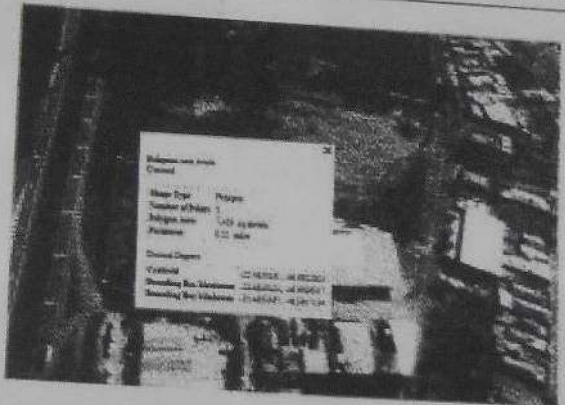
SP-147

★ Imóvel Avaliando

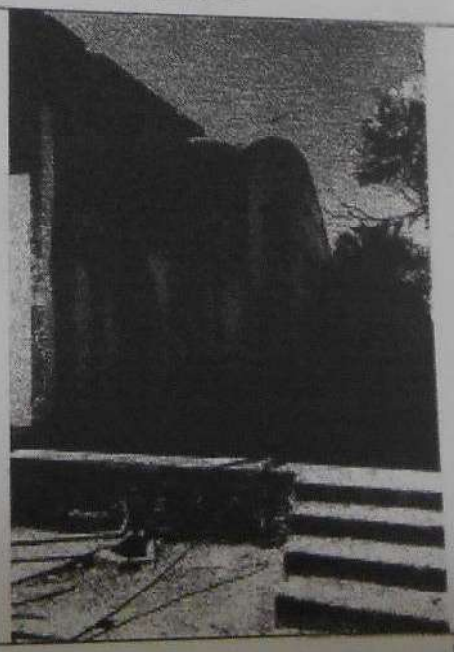
CANAÃ



Informação de metragem extraída do software Google Earth.



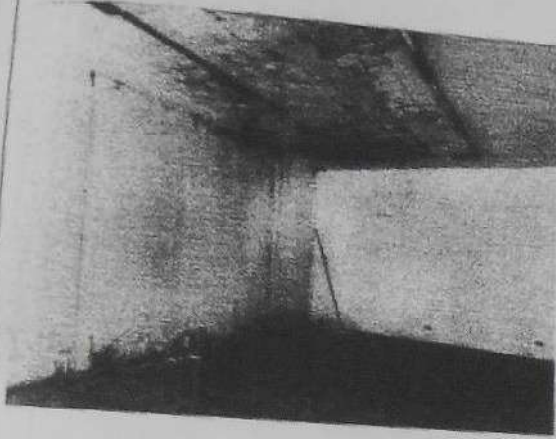
Informação de metragem extraída do software Google Earth.



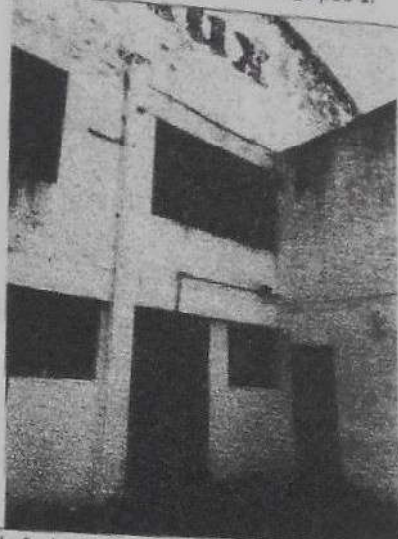
436
B.

CANAÃ

Vista do quintal no confrontante com a Rodovia, onde podem ser criados mais acessos.



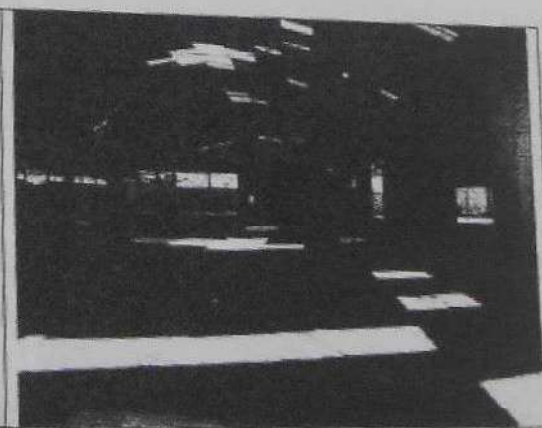
Vista da fachada lateral do galpão 1.



Vista de uma das salas no térreo do galpão 1, com infiltração no teto.



Vista da fachada da entrada às salas administrativas do galpão 1.



Vista do acesso principal a área administrativa do galpão 1.

Vista geral do galpão 1, área principal.

437
8.

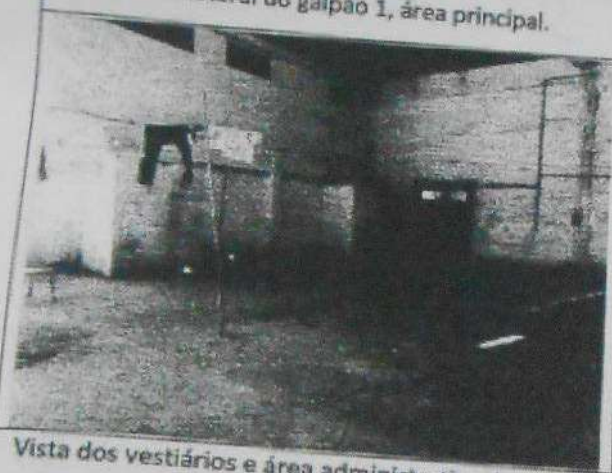
CANAÃ



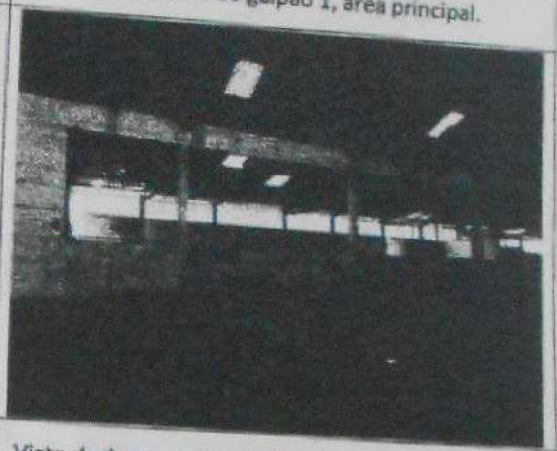
Vista lateral do galpão 1, área principal.



Vista lateral do galpão 1, área principal.



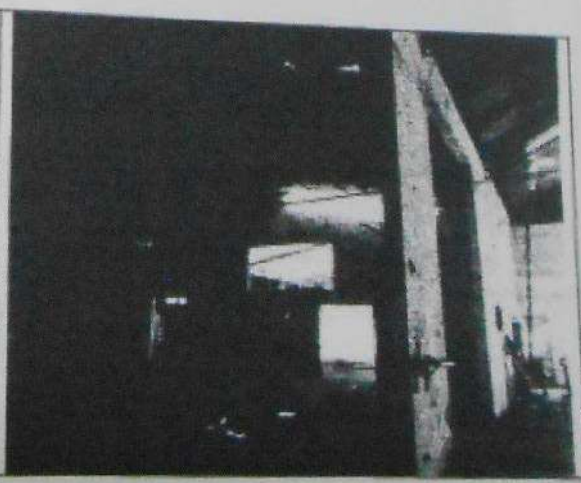
Vista dos vestiários e área administrativa do galpão 1, área principal.



Vista da área confinada do galpão 1, área principal.



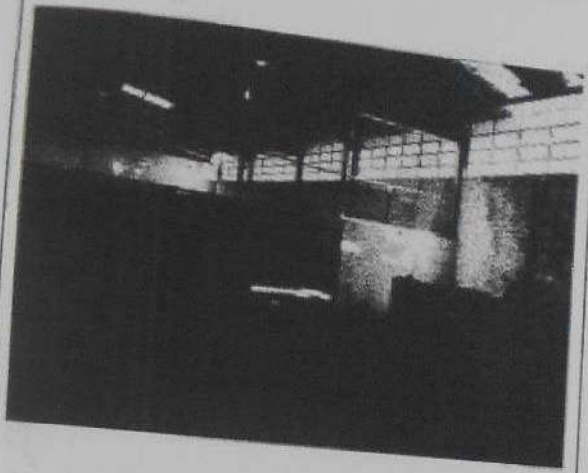
Detalhe do piso avariado no galpão 1, área principal.



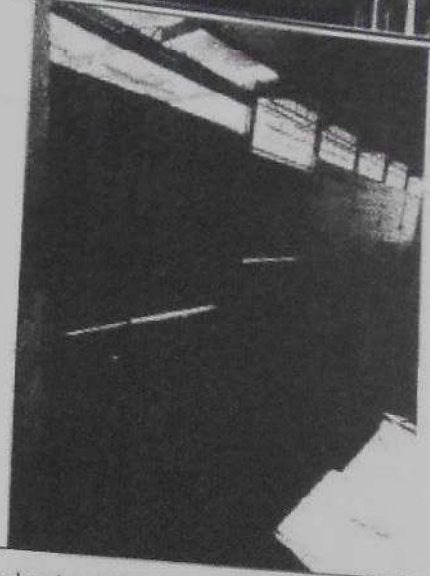
Vista geral do galpão 1, área secundária.

438
20.

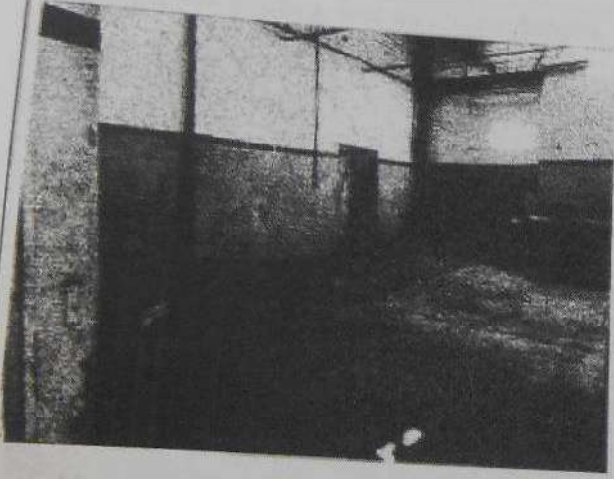
CANAÃ



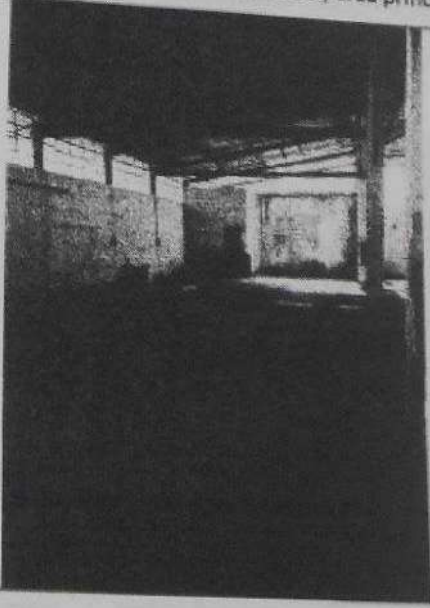
Vista geral do galpão 1, área secundária.



Vista das docas de carga no galpão 1, área principal.



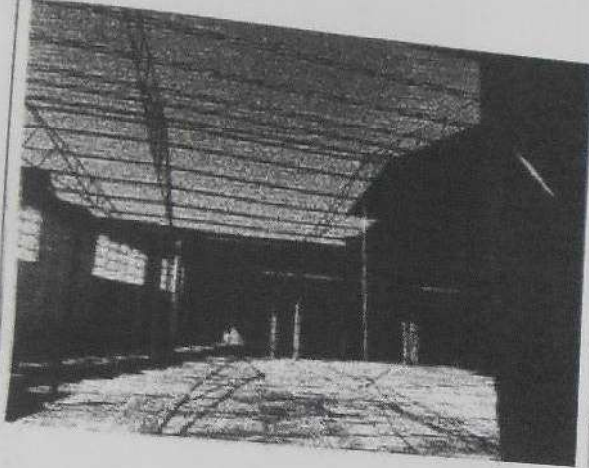
Detalhe da área confinada do galpão 1, área principal.



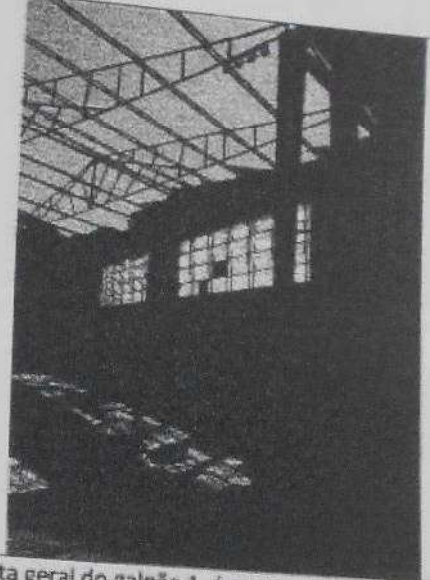
Vista geral do galpão 1, área principal.

439
8.

CANAÃ



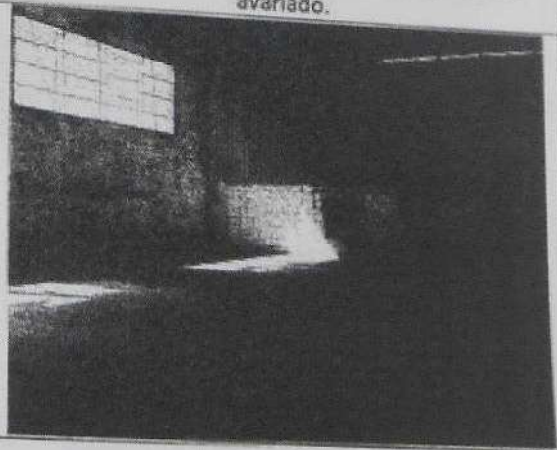
Vista geral do galpão 1, área secundária, telhado avariado.



Vista geral do galpão 1, área secundária, telhado avariado.



Vista geral do galpão 1, área secundária, telhado conservado.



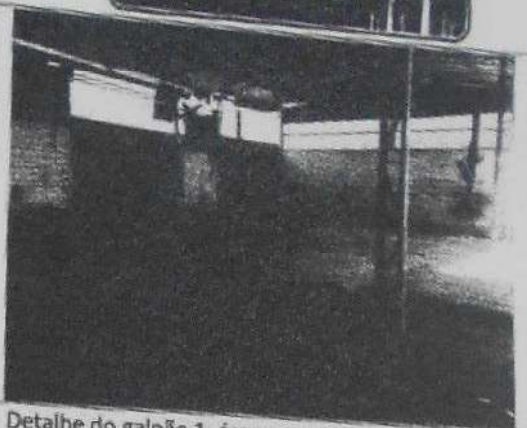
Vista geral do galpão 1, área secundária, em bom estado de conservação.

440
8.

CANAÃ



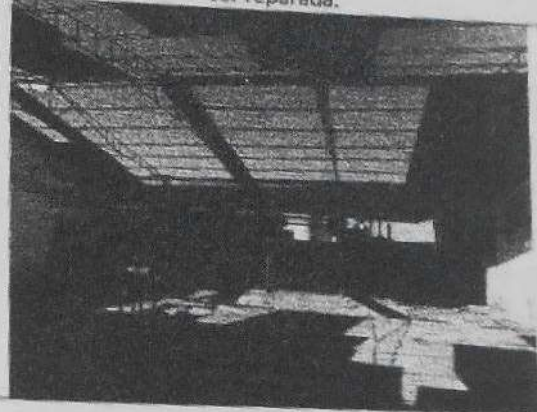
Vista geral do galpão 1, área secundária, em bom estado de conservação.



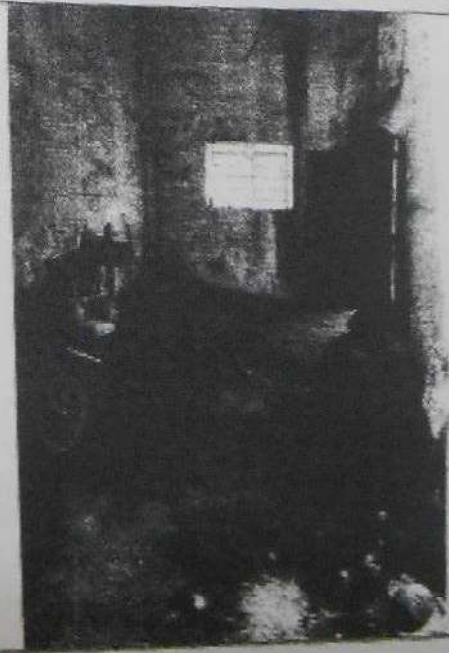
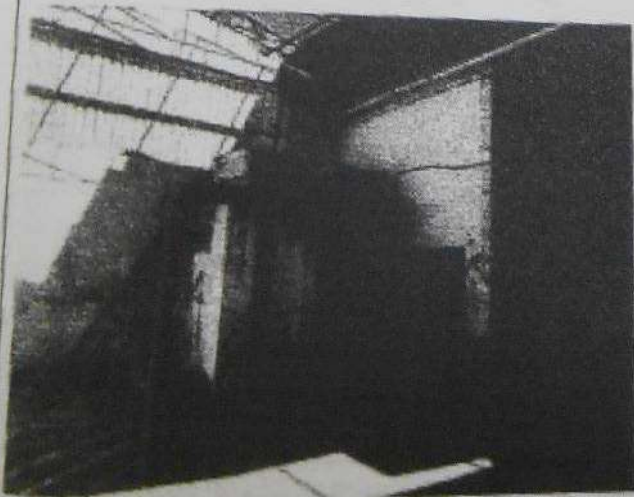
Detalhe do galpão 1, área secundária, com parede a ser reparada.



Vista do telhado no galpão 1, área secundária.



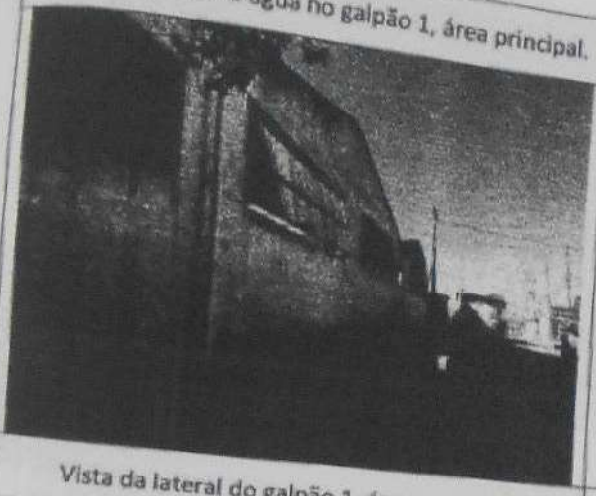
Vista do telhado no galpão 1, área secundária.



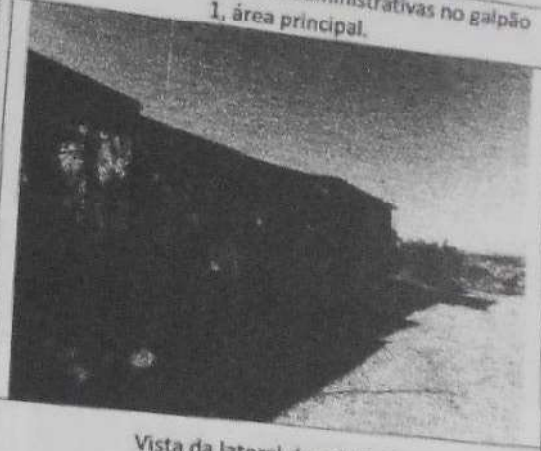
441
B.



Detalhe da caixa d'agua no galpão 1, área principal.



Detalhe de uma das salas administrativas no galpão 1, área principal.



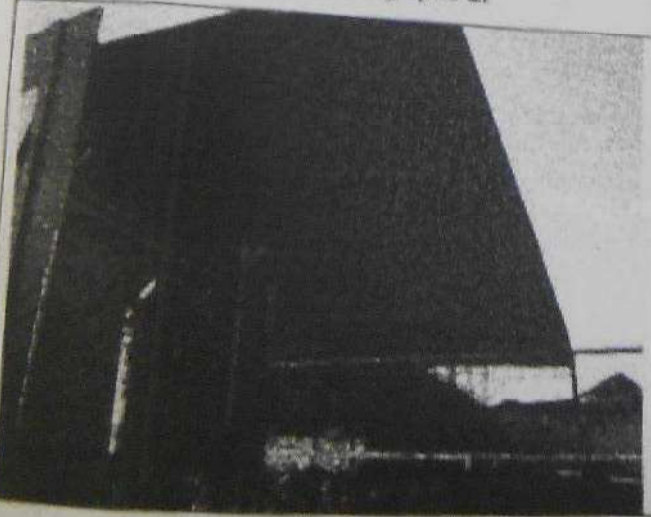
Vista da lateral do galpão 1, área principal.



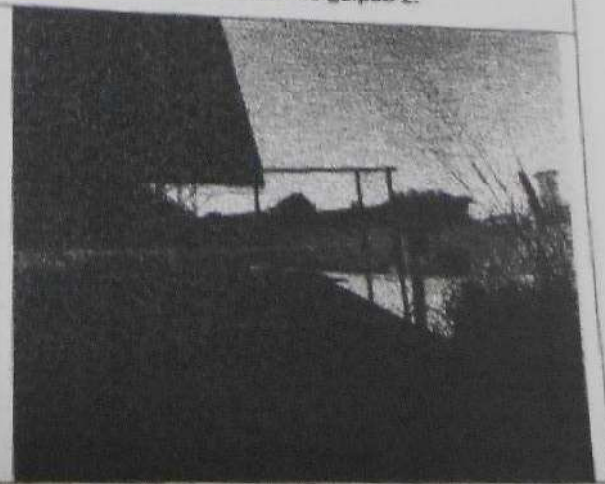
Vista da lateral do galpão 2.



Vista lateral do galpão 2.



Vista frontal do galpão 2.



Vista da fachada do galpão 2.

Vista lateral do galpão 2.

442
8

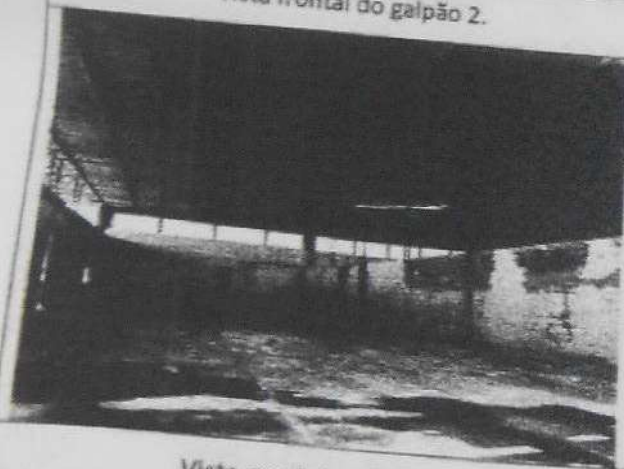
CANAÃ



Vista frontal do galpão 2.



Vista da fachada do galpão 2.



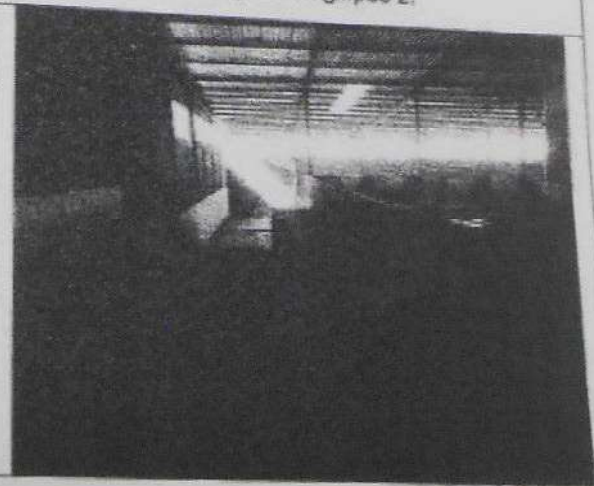
Vista geral do galpão 2.



Vista geral do galpão 2.

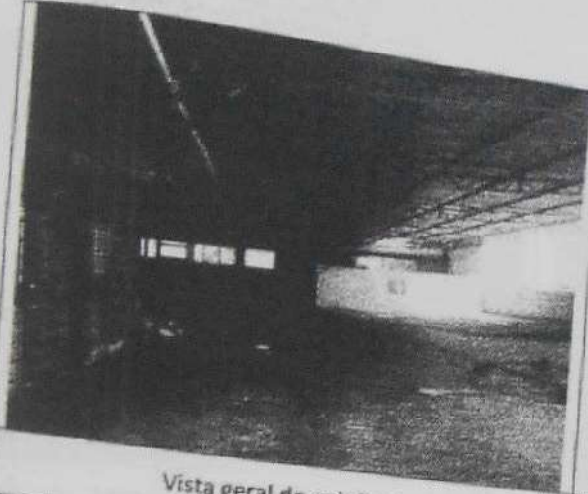


Vista geral do galpão 2.



Vista geral do galpão 2.

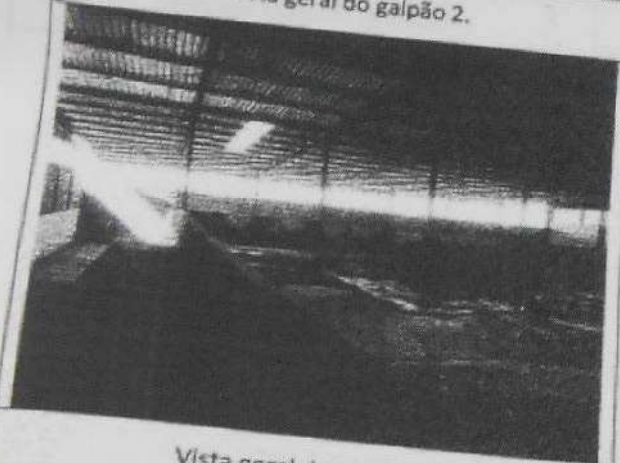
443
80



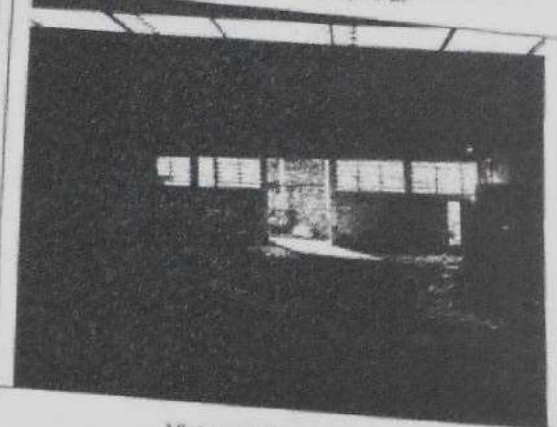
Vista geral do galpão 2.



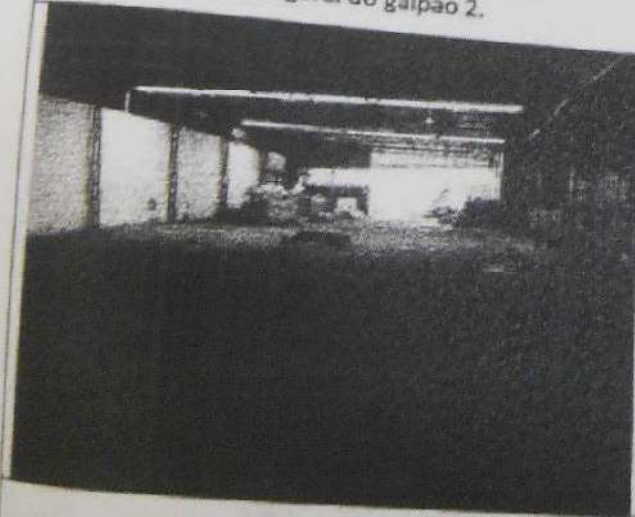
Vista geral do galpão 2.



Vista geral do galpão 2.



Vista geral do galpão 2.



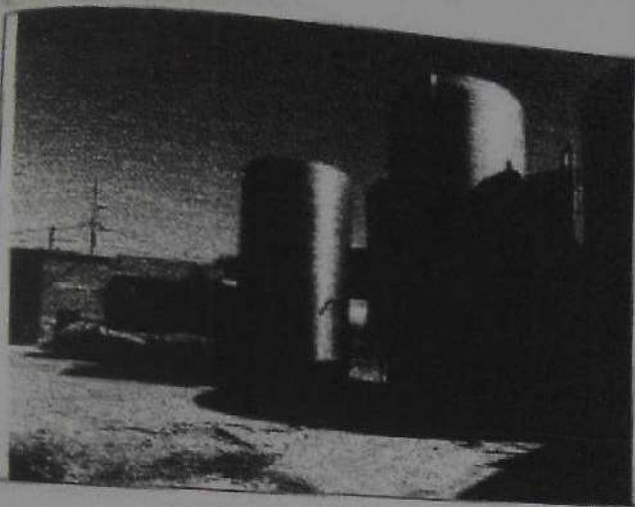
Vista geral do galpão 2.



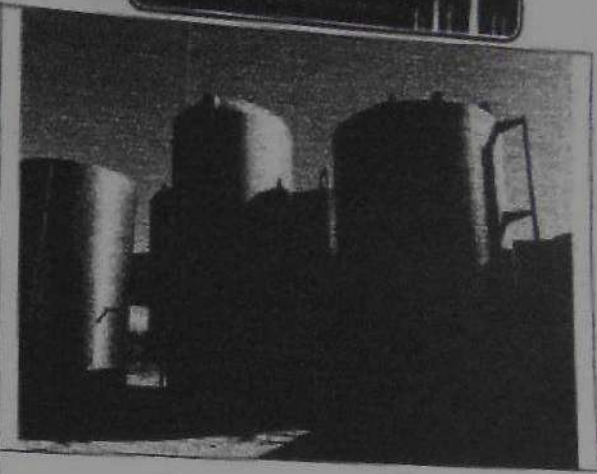
Vista geral do galpão 2, área secundária.

444
30.

CANAÃ



Vista dos tanques, galpão 2.



Vista dos tanques, galpão 2.

ANEXO 2

Descrições detalhadas e relativas inspeções das amostras

445
70.



Anexo 2

Descrições detalhadas e relatórios fotográficos das amostras

446
70.



Amostra Terreno 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Área;
- Endereço: Centro;
- Município: Mogi Guaçu;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 10.000,00m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 2.500.000,00 (Dois milhões e quinhentos mil reais).

6 – Data das informações: 31 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.
Tel.: (19) 3361-9999.

447
8.



Amostra Terreno 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Área;
- Endereço: Centro;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 5.000,00m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).

6 – Data das informações: 31 de julho de 2017;

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.

Tel.: (19) 3361-9999.

448
8



Amostra Terreno 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Área;
- Endereço: Centro;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 3.300,00 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais).

6 – Data das informações: 31 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Casa & Solução

Tel.: (19) 3549-8789.

449
8.



Amostra Terreno 4

1 – Identificação e caracterização do Imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Área;
- Endereço: Jardim Scomparim;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 5.000,00m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 1.600.000,00 (Um milhões e seiscentos mil reais).

6 – Data das informações: 31 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Casa & Solução
Tel.: (19) 3549-8789.

450
70



Amostra Galpão 1

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1 – Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Parque Industrial;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 2.304,96m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 3.500.000,00 (Três milhões de reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Almeida Prado Imóveis.

Tel.: (19) 3367-0468.



Amostra Área Galpão 2

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1 – Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Centro;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 2.130,00m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 4.100.000,00 (Quatro milhões e cem mil reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Meristel Neg. Imob.

Tel.: (19) 3549-0288.

Ⓟ

452
20.



Amostra Galpão 3

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Parque Industrial Getúlio Vargas;
- Município: Mogi Guaçu;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 1.859,20 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 4.000.000,00 (Quatro milhões de reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.

Tel.: (19) 3361-9999.

453
8.



Amostra Galpão 4

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Jardim Suécia;
- Município: Mogi Guaçu;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 2.000,00 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 2.100.000,00 (Dois milhões e cem mil reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.

Tel.: (19) 3361-9999.

454
30



Amostra Galpão 5

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1– Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Parque Industrial;
- Município: Mogi Guaçu;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 1.200,00 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 2.330.000,00 (Dois milhões e trezentos e trinta mil reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.

Tel.: (19) 3361-9999.

455
B.



Amostra Galpão 6

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1 – Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Jardim Primavera;
- Município: Mogí Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 1.345,00 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 3.100.000,00 (Três milhões e cem mil reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Paulo Bio Imóveis.

Tel.: (11) 4516-1666.

456
70



Amostra Galpão 7

1 – Identificação e caracterização do imóvel

1.1 – Situação e localização:

- Agrupamento: Galpão;
- Endereço: Jardim Maria Beatriz;
- Município: Mogi Mirim;
- UF: SP

2 – Área:

- Área Construída: 1.080,00 m²;

3 – Valor atual da oferta: R\$ 2.000.000,00 (Dois milhões de reais).

6 – Data das informações: 18 de Julho de 2017.

7 – Fonte das informações: Artigiani Imóveis.

Tel.: (19) 3361-9999.

457
70



Parecer Técnico Prévio de Avaliação Mercadológica

Imóvel Avaliando: Um imóvel industrial localizado às margens da Rodovia Governador Ademar de Barros Pereira no Km 158,700 no município de Mogi-Mirim no Estado de São Paulo. O terreno com área de 11.728,00 metros quadrados conta com um galpão próprio para indústria de 7.987,00 m².

Finalidade do parecer: Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de **VALOR ATUAL DE VENDA**. A fim também de tornar possível a compreensão das diferenças entre os laudos já existentes, cuja visão dos avaliadores se divergem no sentido da definição da amostra conjunta ou separadamente, do terreno e do prédio nele contido.

Interessado: Antonio Thamer Butros.

Análise Prévia de Valor de Venda: R\$ 4.500.000,00 (Quatro milhões e quinhentos mil reais).

Prazo de finalização: 30 dias.

Flavio José de Oliveira Florencio

Eng. Marcela dos Passos e Silva

CREA 5069005487



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Comarca de Mogi-Mirim

FORO DE MOGI MIRIM - 1ª VARA

Av. Coronel Venancio Ferreira Alves Adorno, 60, Nova Mogi - CEP
13800-290, Fone: (19) 3862-1407, Mogi Mirim-SP - E-mail:
mojimirim1@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº: 0007168-51.2011.8.26.0363
Classe - Assunto: Carta Precatória Cível - Atos executórios
Exeçtente: Banco Omega Sa e outro
Executado: Wencril Indústria e Comércio de Ônibus Ltda e outro

Juiz de Direito: Dr. Emerson Gomes de Queiroz Coutinho

VISTOS:

A avaliação não tem como base a "análise prévia de valor de venda" trazida a fl. 457, mas o "Parecer Técnico" de fls. 386/413. Fixo o valor do bem em R\$ 6.600.857,41 (seis milhões, seiscentos mil, oitocentos e cinquenta e sete reais e um centavos), válidos para 27 de julho de 2017.

Compreende-se a ânsia dos exequentes na alienação judicial do imóvel há muito pleiteada. As cautelas outrora determinadas, contudo, servem não apenas para resguardar-se de atos inócuos, mas também e principalmente a evitar cerceamento de direitos, além de nulidade de atos, haja vista cuidar-se de bem de grande monta, que tem sobre si o peso de tantos outros ônus de penhora e até *indisponibilidade*, passíveis de obstrução da hasta pública. Nada obsta, pois, prossiga-se com a expropriação do bem, desde que precedido da estreita publicação, inclusive e principalmente da menção da existência de ônus, e desde que respeitada a ordem de preferências (artigos 886, VI e 908, ambos do Código de Processo Civil).

A indicação do leiloeiro pelo exequente vem expressamente autorizada no artigo 883, do mesmo código.

Ouçã-se o exequente, no prazo de 10 (dez) dias, para as providências necessárias descritas no artigo 799, do referido diploma legal.

Aguarde-se, no mais, o prazo previsto no artigo 872, § 2º, do Código de Processo Civil.

Intime-se. Mogi Mirim, 17 de abril de 2018.

EMERSON GOMES DE QUEIROZ COUTINHO
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA