



ARQUITETURA & ENGENHARIA **BIM***

*PADRÃO BIM Mais Tecnologia, Menos Imprevistos!



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

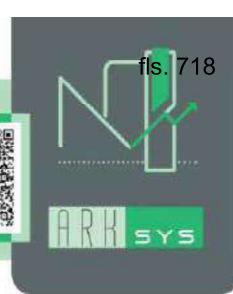
Engenheiro Civil - Caio Augustus Souza Waiteman – CREA PR 167343/D

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO.....	4
2.	OBJETIVO	4
3.	GEOGRAFIA - INDICADORES.....	4
4.	MERCADO IMOBILIÁRIO.....	5
5.	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	7
5.1.	ZONEAMENTO URBANO	9
6.	METODOLOGIA AVALIATÓRIA.....	9
7.	VISTORIA DO IMÓVEL	10
7.1.	TOPOGRAFIA	10
7.2.	REGIÃO DO IMÓVEL.....	10
8.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
8.1.	QUADRO AMOSTRAL DE PESQUISA DE MERCADO	11
8.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	13
8.3.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.....	16
9.	CONCLUSÃO	16
10.	ENCERRAMENTO	16
11.	BIBLIOGRAFIA.....	17
12.	ANEXOS.....	17
12.1.	LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	17
12.2.	MATRICULA.....	28
12.3.	ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	40
12.4.	CURRÍCULO DO AVALIADOR.....	43

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Imagem 1 – Mapa de localização do terreno. Fonte: Google Maps	7
Imagem 2 – Vista aérea terreno. Fonte: Google Earth	7
Imagem 3 – Memorial descritivo origem da matrícula.	8
Imagem 4 – tabela coeficientes por zoneamento em Assis.....	9
Imagem 5 – Vista frontal imóvel avaliado	17
Imagem 6 - Vista anterior do imóvel avaliando.....	18
Imagem 7 - Vista posterior do imóvel avaliando	18
Imagem 8 - Vista interior do imóvel	19
Imagem 9 - Vista interior do imóvel	19
Imagem 10 - Vista do interior do imóvel	20
Imagem 11 - Vista do interior do imóvel	20
Imagem 12 - Empresa de jardinagem que utiliza o imóvel	21
Imagem 13 – Limite da divisa frontal, visto pelo lado interno do imóvel.....	21
Imagem 14 - Limite da divisa de fundos, visto pelo interior do imóvel.....	22
Imagem 15 - Limite da divisa a esquerda do imóvel	22
Imagem 16 - Limite da divisa a direita do imóvel.....	23
Imagem 17 - Vista da calçada a direita do imóvel	23
Imagem 18 - Vista da calçada a esquerda do imóvel	24
Imagem 19 - Condomínio residencial vertical na rua Quintino de Bocaíuva	25
Imagem 20 - Empreendimento comercial na rua Quintino Bocaiuva.....	26
Imagem 21 - Rua Rui Barbosa, agências bancárias	26
Imagem 22 - Comércio rua Rui Barbosa	27
Imagem 23 - Assis Plaza Shopping na rua Rui Barbosa	27



1. INTRODUÇÃO

Visa o presente laudo, atendendo à solicitação do sr. Paulo Paulista Ribeiro Filho, CPF/MF 258.265.368-37, proceder à avaliação do **imóvel** de sua propriedade.

Este laudo técnico atende aos requisitos da lei nº 5.194/66 e da resolução do CONFEA nº 345/90, que regulamenta a profissão do engenheiro civil e suas atribuições.

2. OBJETIVO

O objetivo deste laudo é a determinação técnica do valor de mercado do imóvel identificado no item **5** de propriedade do sr. Paulo Paulista Ribeiro Filho, localizado na cidade de Assis, estado de São Paulo, obedecendo aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Imóveis Urbanos.

3. GEOGRAFIA - INDICADORES

A cidade de Assis é um município brasileiro localizado interior do estado de São Paulo, na região oeste e a cerca de 434 km da capital do estado. Pertence à microrregião e mesorregião de mesmo nome, abriga uma população total de 103.666 habitantes (Estimativa IBGE/2018), com uma área aproximada de 462 km².

É a maior cidade de sua Microrregião e ocupa a posição de 76º maior município do estado, situa-se a 22º 39' 42" de latitude sul e 50º 24' 44" de longitude oeste. A vegetação do município predomina a Mata Atlântica e o Cerrado, sendo uma zona de transição de vegetação e solo, diferenciando-se da região, possuindo uma coloração avermelhada, porém arenoso.

O Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de Assis, segundo a ONU é de 0,805, considerado como elevado em relação ao do estado, em 28º lugar entre cidades de maior IDH do país. Para a FIRJAN em 2014, a cidade estava em 190º a nível nacional e em 49º segundo a



FGV em 2012. A cidade também ficou com o 237º maior potencial de consumo (IPC Marketing) entre todas as cidades brasileiras em 2014 e no estado ficou na 72º posição.

Assis foi emancipada de Campos Novos do Paranapanema na década de 1910. A sua etimologia é que o seu nome é uma referência ao Capitão Assis, que explorou as terras da região. Atualmente é formada pela cidade de Assis, sendo a sede seu único distrito desde a emancipação de Tarumã na década de 90.

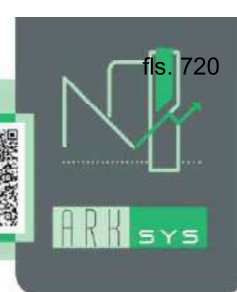
Assis é conhecida pelo seu título de Cidade Fraternal e pelos cursos de graduação da Unesp de Assis, a FEMA e Unip. Além disso, é uma polarizadora regional de desenvolvimento servindo de referência para os municípios da Microrregião de Assis, de alguns municípios da Microrregião de Ourinhos, Microrregião de Marília e do Norte do Paraná pelo seu comércio, serviços, referência cultural, esportiva, tecnológica e científica que fazem com que Assis ostente o título de Capital do Paranapanema, mesmo com a grande concorrência de grandes centros como Marília, Presidente Prudente e Londrina.

4. MERCADO IMOBILIÁRIO

O Brasil, devido a sua grande dimensão territorial, apresenta peculiaridades em cada uma de suas regiões, que incluem diferentes condições econômicas e características de oferta e demanda por imóveis.

A construção civil tem exercido ao longo dos anos papel fundamental na economia do país, devido principalmente ao “alto índice de urbanização” e à velocidade com que esse processo tem ocorrido. Segundo dados do IBGE, de 1940 a 2000, o índice de urbanização no país passou de cerca de 30% para 81,23%. Esse crescimento acentuado fez com que o Brasil atingisse nível de urbanização superior à média dos países desenvolvidos, de 75%, segundo a ONU, bem como deu origem a diversos problemas relacionados ao déficit habitacional, especialmente nas grandes cidades. Neste cenário, nota-se a importância da construção civil, principalmente nos empreendimentos voltados para à habitação.

O mercado de imóveis residências do Brasil ganha força enquanto o crédito local aumenta. Um dos efeitos mais potentes das mudanças feitas pelo Governo do Brasil é a diminuição da taxa de juros. Isto fez crescer rapidamente o crédito local e teve um forte impacto na economia



do Brasil e na sociedade, tal como criação de créditos especiais de crédito para o mercado imobiliário, além de programas sociais para habitação popular, como o programa Minha Casa Minha Vida.

Em 2007, o mercado imobiliário brasileiro registrou um crescimento excepcional: o número de imóveis vendidos aumento em 80%, se comparado ao crescimento de 2006. Os brasileiros que não tem casa própria estão pensando em comprar em vez de alugar. No passado, eles não podiam porque não tinha acesso ao crédito. Esta mudança produziu uma democratização no mercado de imóveis.

A partir de 2008, o mercado imobiliário brasileiro cresceu homogeneamente, com pequenos contratempos originados pela crise mundial. As adversidades forma contornadas, gerando uma grande movimentação de capital no mercado imobiliário, servida por investimentos privados e públicos, até a crise que iniciou no ano de 2014.

Entre os anos de 2014 e 2016 o Brasil sofreu um período de crise econômica e recessão, e tal situação gerou um impacto significativo no mercado imobiliário, devido a incertezas da economia além do aumento das taxas de juros, que resultaram em uma baixa considerável da disponibilidade e busca de crédito imobiliário habitacional, onde pela primeira vez em anos a valorização imobiliária ficou abaixo do índice da inflação, resultando de forma geral na desvalorização real dos imóveis.

Apesar das sequelas deixadas pela crise, o mercado imobiliário, aponta para um sentimento de positividade para o futuro, devendo ter uma nova fase de crescimento em 2019. O crescimento é sustentado não apenas pelos resultados positivos no ano de 2018, mas pela perspectiva de oferta de crédito barato para construção e aquisição de imóveis, em meio a um cenário macroeconômico com taxas de juros em torno de 8% e inflação estabilizada para o ano de 2019.



5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste laudo, se localiza no perímetro urbano da cidade de Assis, estado de São Paulo, no endereço sito na rua Quintino Bocaiuva, número 107, bairro Vila Boa Vista.

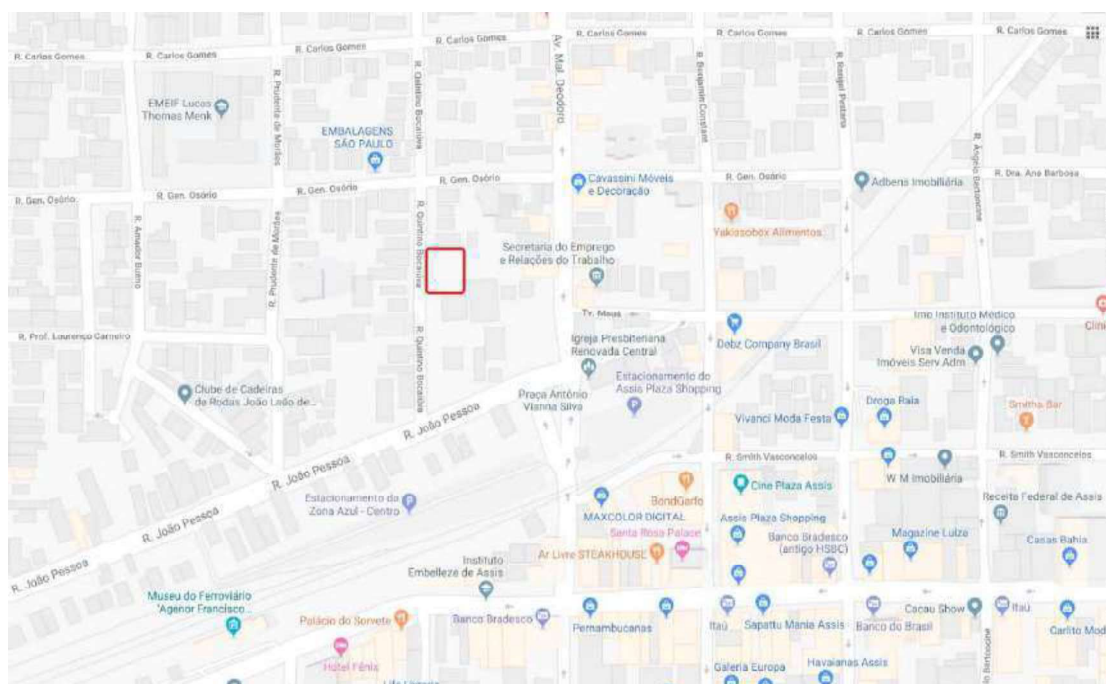


Imagem 1 – Mapa de localização do terreno. Fonte: Google Maps



Imagem 2 – Vista aérea terreno. Fonte: Google Earth



O imóvel encontra-se matriculado no Registro de Imóveis de Assis, com número de matrícula 33.750, possui uma área de 642,00 m², com testada de 30 metros e profundidade máxima 22 metros, em formato regular, porem ligeiramente trapezoidal, com as confrontações e coordenadas extraídas do memorial descritivo e croqui do terreno, que segue abaixo.

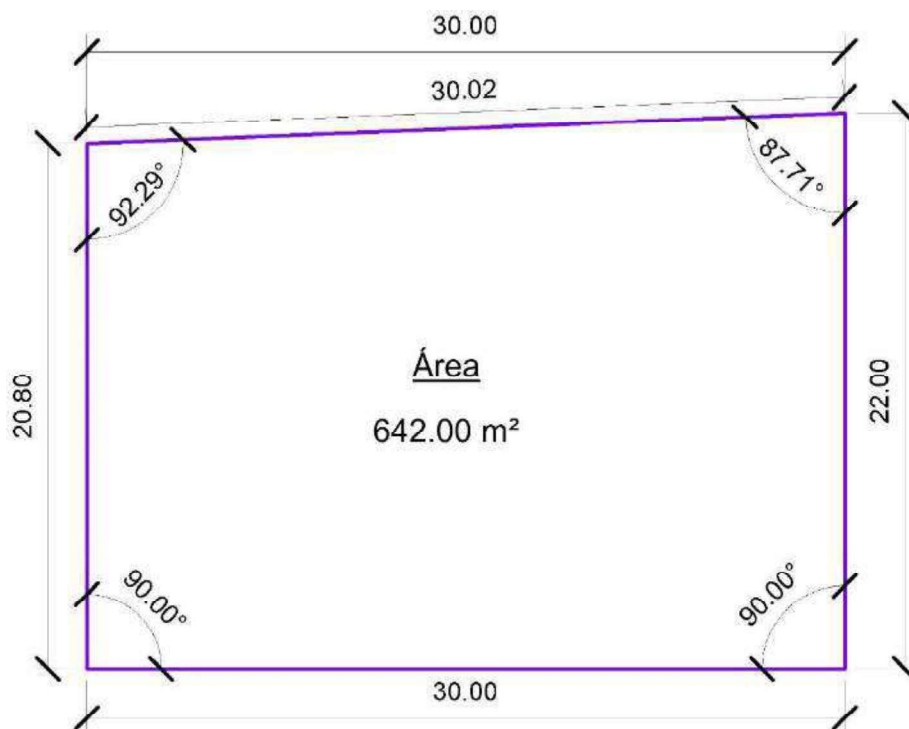
IMÓVEL

Um (1) terreno, situado do lado impar da numeração da rua Quintino = Bocaiúva, do lado direito de quem vai da rua João Pessoa para a rua General Osório, distante quarenta (40) metros da rua General Osório, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis-sp., com as seguintes divisas, confrontações e medidas: pela frente com a rua Quintino = Bocaiúva, onde mede trinta (30) metros; pelo lado direito de quem olha da rua para o terreno, com José Augusto Novais Coronado, sucessor de = Levi Bernini, onde mede vinte e dois (22) metros; pelo lado esquerdo, com Benedito Mainardi de Goes, sucessor de Sebastiana Goes de Almeida, onde mede vinte metros e oitenta centímetros (20,80m); e, pelos fundos com a Igreja Metodista do Brasil, onde mede trinta (30) metros, encerrando uma área de 642,00 m²., existindo edificada no referido terreno, uma (1) casa residencial de tijolos, coberta de telhas, sob o n.107 =

PROPRIETARIOS :- AZARIAS RIBEIRO NETO, pecuarista, RG. n. 2.373.164 sp. e sua mulher EUNICE SANTILI RIBEIRO, do lar, RG. n. 5.590.086-sp brasileiros, portadores do cic. n. 148.418.359-49; e, OTTO RIBEIRO JUNIOR, pecuarista, sRG. n. 5.586.475-sp. e sua mulher JANICE JARDIM - DE CERQUEIRA RIBEIRO, do lar, RG. n. 2.981.158-sp., brasileiros, portadores do cic. n. 148.418.438-65, residentes e domiciliados nesta cidade de Assis-sp.=

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrição n. 21.350 do livro 3-5., da ex-2a. = circunscrição local. DATA : 20-08-71 - Assis, 15 de outubro de 1.996. O subst. do oficial. (Eduardo de A. Piemonte).

Imagem 3 – Memorial descritivo origem da matricula.



Rua Quintino Bocaiúva

Imagem 4 - Croqui do terreno avaliado



5.1. ZONEAMENTO URBANO

Conforme lei complementar número 10 de 10/10/2006, do plano diretor do município de Assis, artigo 97, o imóvel avaliado situa-se no zoneamento Z1, cadastrado na prefeitura com o número de lote 018, da quadra 084 no setor 002.

A localização do zoneamento do imóvel, conforme plano diretor, permite uma área construída máxima de 1.982,28 m², com uma ocupação máxima do solo de 462,53 m². Em tese e sem outorga, seria possível a construção de uma edificação de até 4 pavimentos de cerca de 460,00 m² cada pavimento, além de outras configurações de áreas e outros tipos de empreendimentos.

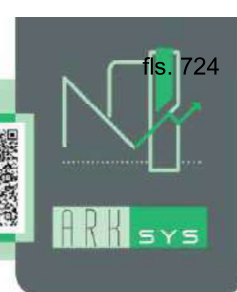
Conforme consultado com o setor de cadastro imobiliário e alvarás da prefeitura de Assis, o zoneamento não possui restrição de utilização comercial ou residência, sendo a única restrição para uso industrial.

TABELA I – DOS COEFICIENTES			
ZONA	Coefficiente de ocupação do solo – CO	Coefficiente de Aproveitamento – CA	Coefficiente de Permeabilidade – CP
Z1	0,70	3,0	0,10
Z2	0,70	3,0	0,10
Z3A	0,70	2,5	0,10
Z3B	Até 150.0 m2 : 0,70	2,5	0,10
	>150,0 m2 < 300 m2 : 0,60	2,0	0,15
	> 300,0 m2 : 0,50	1,5	0,20
	Chácaras: 0,20	0,4	0,50
Zona C.D.A	Conforme Legislação Municipal	Conforme Legislação Municipal	0,20

Imagem 5 – tabela coeficientes por zoneamento em Assis

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia avaliatória utilizada é o Método Comparativo de Dados de Mercado, da norma ABNT NBR 104653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos. O método determina o valor do imóvel a partir de comparação de amostragens de imóveis similares, semelhante ao imóvel avaliando.



7. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria e o levantamento fotográfico foi realizado no dia 18 de dezembro de 2018, às 08:00 horas.

O imóvel encontra-se atualmente locado para uma empresa de jardinagem, que o utiliza como depósito para plantas, flores e mudas de arvores.

A vistoria foi acompanhada do sr. Paulo Paulista Ribeiro Filho, e durante a diligência encontrou-se aberto, o que permitiu realizar medições e levantamentos fotográficos do interior do imóvel no transcorrer da vistoria.

7.1. TOPOGRAFIA

A topografia do imóvel é plana, em concordância com o nível da via sem desníveis em relação ao passeio ou a via.

A características do solo segue o padrão da região, sendo um solo de cor avermelhada, mas com predominantemente arenoso.

7.2. REGIÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado encontra-se dentro do perímetro urbano de Assis, em local próximo a região central e comercial da cidade, a cerca de 350 m da avenida Rui Barbosa que é um dos principais eixos comerciais da cidade.

Além da proximidade da região de maior comercio, a rua Quintino de Bocaiúva encontra-se paralelo a av. Marechal Deodoro, como sendo outro eixo comercial de relevância que é perpendicular a av. Rui Barbosa.

A região é composta predominante por habitações residenciais, com destaque para três torres residenciais nas proximidades, entretanto, possui já significativos pontos comerciais de



pequeno porte e médio nas proximidades, com destaques para agências bancário, lojas Pernambucanas e o Assis Plaza Shopping.

O local do imóvel é contemplado por infraestrutura urbana disponível na cidade, sendo sistema de saneamento (rede de água, esgoto, coleta de lixo e drenagem pluvial), possui sistema viário, energia elétrica, telefone e internet.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A pesquisa de mercado foi realizado entre o dia 17 e 18 de dezembro do ano de 2018, concentrou-se em imóveis comercializados e ofertas de venda, buscando maior proximidade do local do imóvel avaliado, com mesmas características, o que determinou a qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de fontes imobiliárias especializadas da cidade de Assis.

Para as seleções das amostras, foram observados todas as alusões citadas no 7, buscando móveis o mais próximos da localização do imóvel avaliado e com as mesmas características.

8.1. QUADRO AMOSTRAL DE PESQUISA DE MERCADO

Quadro Amostral - Pesquisa de Mercado

N.	Bairro	Tipo	Situação	Área Terreno (m ²)	Preço Pedido/Vendido	Preço Unitário (R\$/m ²)
1	Jardim Europa	Terreno	A Venda	935,00	R\$ 520.000,00	R\$ 556,15
Referência: Adbens Imobiliaria http://www.adbensimobiliaria.com.br/imovel/28337/vender/assis-sp						
2	Centro	Terreno	A Venda	176,00	R\$ 460.000,00	R\$ 2.613,64
Referência: Adbens Imobiliaria http://www.adbensimobiliaria.com.br/imovel/22532/vender/assis-sp						
3	Centro	Terreno	A Venda	279,00	R\$ 850.000,00	R\$ 3.046,59



Referência: Adbens Imobiliária http://www.adbensimobiliaria.com.br/imovel/21454/vender/assis-sp						
4	Jardim Europa	Terreno	A Venda	403,00	R\$ 403.000,00	R\$ 1.000,00
Referência: Adbens Imobiliária http://www.adbensimobiliaria.com.br/imovel/23626/vender/assis-sp						
5	Centro	Terreno	Vendido	1.600,00	R\$ 880.000,00	R\$ 550,00
Referência: Imobiliária Fadel - Corretor Rodrigo http://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/29179/vender/assis-sp						
6	Centro	Terreno	A Venda	1.000,00	R\$ 770.000,00	R\$ 770,00
Referência: Imobiliária Fadel - Corretor Rodrigo http://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/30957/vender/assis-sp						
7	Vila Nova Santana	Terreno	A Venda	1.100,00	R\$ 770.000,00	R\$ 700,00
Referência: Imobiliária Fadel - Corretor Rodrigo http://www.imobiliariafadel.com.br/imovel/27148/vender/assis-sp						
8	Centro	Terreno	A Venda	130,00	R\$ 160.000,00	R\$ 1.230,77
Referência: Imobiliária Teto - Arlete http://www.tetoimob.com.br/imovel/23050/vender/assis-sp						
9	Centro	Terreno	A Venda	470,00	R\$ 300.000,00	R\$ 638,30
Referência: Imobiliária Visa - Vilmar http://www.imobiliariavisa.com.br/Assis/Terrenos+Bairro+Centro/imovel/395259						
10	Centro	Terreno	A Venda	882,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.133,79
Referência: Kasa Imobiliária - Corretor Marcos Gomes Nogueira http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/21566/vender/assis-sp						
11	Centro	Terreno	A Venda	835,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.077,84
Referência: Kasa Imobiliária - Corretor Marcos Gomes Nogueira http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/29794/vender/assis-sp						
12	Jardim Europa	Terreno	A Venda	761,00	R\$ 609.520,00	R\$ 800,95
Referência: Kasa Imobiliária - Corretor Marcos Gomes Nogueira http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/30035/vender/assis-sp						
13	Vila Boa Vista	Terreno	A venda	400,00	R\$ 480.000,00	R\$ 1.200,00
Referência: Kasa Imobiliária - Corretor Marcos Gomes Nogueira http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/27579/vender/assis-sp						
14	Vila Ouro Verde	Terreno	A venda	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00
Referência: Kasa Imobiliária - Corretor Marcos Gomes Nogueira http://www.kasaimobiliaria.com/imovel/21232/vender/assis-sp						
15	Jardim Morumbi	Terreno	A Venda	3.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000,00
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/31778/vender/assis-sp						



16	Centro	Terreno	A Venda	3.784,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 369,98
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/29362/vender/assis-sp						
17	Jardim Paulista	Terreno	A Venda	430,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.790,70
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/31823/vender/assis-sp						
18	Centro	Terreno c/ casa madeira	Vendido	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato -						
19	Centro	Terreno	A Venda	590,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.271,19
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/31793/vender/assis-sp						
20	Centro	Terreno	A Venda	1.200,00	R\$ 650.000,00	R\$ 541,67
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/31174/vender/assis-sp						
21	Centro	Terreno	A Venda	312,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.282,05
Referência: Luzia Imóveis - Corretor Rebelato http://www.luziaimoveis.com.br/imovel/32912/vender/assis-sp						

Tabela 1 – quadro de amostras

8.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Com base nos dados levantados, seguimos para a homogeneização a seguir.



www.arksys.com.br
 Av. Sen. Peirão Portela, 601, Jd. Aclimação, Maringá, PR

+55 (44) 3037-5581
 /ArksysEngenharia
 @arksysengenharia



N.	Bairro	Área Terreno (m²)	Preço Pedido/Vendido	Preço Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes						Unit. Homogeneizado (R\$/m²)	
					Fator de Oferta	Fator de Localização	Fator de Testada	Fator de Profundidade	Fator de Topografia	Fator de Esquina		Total Fatores
Avaliando	Centro	660,00	R\$ -	R\$ -	0,900	0,970	1,100	1,000	1,000	1,000	0,960	R\$ -
1	Jardim Europa	935,00	R\$ 520.000,00	R\$ 556,15	0,900	0,950	1,100	1,000	1,000	1,000	1,035	R\$ 575,36
2	Centro	176,00	R\$ 460.000,00	R\$ 2.613,64	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 2.234,66
3	Centro	279,00	R\$ 850.000,00	R\$ 3.046,59	0,900	0,950	0,980	1,000	1,000	1,000	0,922	R\$ 2.808,02
4	Jardim Europa	403,00	R\$ 403.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 855,00
5	Centro	1.600,00	R\$ 880.000,00	R\$ 550,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 550,00
6	Centro	1.000,00	R\$ 770.000,00	R\$ 770,00	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 693,00
7	Vila Nova Santana	1.100,00	R\$ 770.000,00	R\$ 700,00	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 598,50
8	Centro	130,00	R\$ 160.000,00	R\$ 1.230,77	0,900	0,970	0,970	1,000	0,950	1,000	0,804	R\$ 990,12
9	Centro	470,00	R\$ 300.000,00	R\$ 638,30	0,900	0,970	1,000	1,000	1,000	1,000	0,873	R\$ 557,23
10	Centro	882,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.133,79	0,900	0,980	1,030	1,000	1,000	1,100	0,999	R\$ 1.133,00
11	Centro	835,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.077,84	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 921,56
12	Jardim Europa	761,00	R\$ 609.520,00	R\$ 800,95	0,900	0,950	1,000	1,000	0,970	1,000	0,829	R\$ 664,26
13	Vila Boa Vista	400,00	R\$ 480.000,00	R\$ 1.200,00	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 1.026,00
14	Vila Ouro Verde	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	0,950	1,000	1,000	0,970	1,000	0,829	R\$ 829,35
15	Jardim Morumbi	3.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	0,855	R\$ 855,00
16	Centro	3.784,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 369,98	0,900	0,980	1,000	1,000	1,000	1,000	0,882	R\$ 326,32
17	Jardim Paulista	430,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.790,70	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 2.511,63
18	Centro	300,00	R\$ 170.000,00	R\$ 566,67	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 566,67
19	Centro	590,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.271,19	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 1.144,07
20	Centro	1.200,00	R\$ 650.000,00	R\$ 541,67	0,900	0,950	1,000	1,000	0,950	1,000	0,812	R\$ 439,97
21	Centro	312,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.282,05	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,100	0,941	R\$ 1.205,77

Tabela 2 - tabela de amostras para homogeneização

Limite de Variação	
Número de Elementos	21
Unitário médio Homogeneizado (R\$/m²)	R\$ 1.023,12
Limite Superior (R\$/m²) (+20%)	R\$ 1.227,74
Limite Inferior (R\$/m²) (-20%)	818,49

* Itens dentro da faixa de homogeneização estão com o campo

Unit. Homogeneizado em **negrito**

Tabela 3 - Verificação de variação dos limite superior e inferior



+55 (44) 3037-5581
 /ArksysEngenharia
 @arksysengenharia

www.arksys.com.br
 Av. Sen. Peirão Portela, 601, Jd. Aclimação, Maringá, PR



As amostras 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 12, 16, 17, 18, 20, ficam excluídas do cálculo por estarem acima do limite superior (R\$ 1.316,36) e abaixo do limite inferior (R\$ 877,58). A média final será calculada com base das 9 amostras que ficaram dentro da variação aceitável, conforme tabela abaixo.

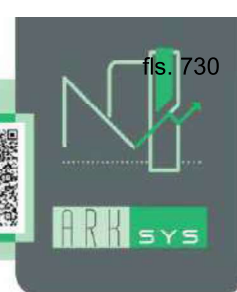
N.	Bairro	Área Terreno (m²)	Preço Pedido/Vendido	Preço Unitário (R\$/m²)	Fatores de Ajustes							Total Fatores	Unit. Homogeneizado (R\$/m²)
					Fator de Oferta	Fator de Localização	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Topografia	Fator de Esquina			
4	Jardim Europa	403,00	R\$ 403.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 855,00
8	Centro	130,00	R\$ 160.000,00	R\$ 1.230,77	0,900	0,970	0,970	1,000	0,950	1,000	1,000	0,804	R\$ 990,12
10	Centro	882,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.133,79	0,900	0,980	1,030	1,000	1,000	1,000	1,100	0,999	R\$ 1.133,00
11	Centro	835,00	R\$ 900.000,00	R\$ 1.077,84	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 921,56
13	Vila Boa Vista	400,00	R\$ 480.000,00	R\$ 1.200,00	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,855	R\$ 1.026,00
14	Vila Ouro Verde	400,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	0,950	1,000	1,000	0,970	1,000	1,000	0,829	R\$ 829,35
15	Jardim Morumbi	3.000,00	R\$ 3.000.000,00	R\$ 1.000,00	0,900	1,000	1,000	1,000	0,950	1,000	1,000	0,855	R\$ 855,00
19	Centro	590,00	R\$ 750.000,00	R\$ 1.271,19	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 1.144,07
21	Centro	312,00	R\$ 400.000,00	R\$ 1.282,05	0,900	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000	1,100	0,941	R\$ 1.205,77

Tabela 4 - Tabela com variação aceitável

Desta forma, a média para o cálculo e determinação do valor do imóvel, segue:

Determinação Valor Médio	
Número de Elementos	9
Unitário médio Homogeneizado (R\$/m²)	R\$ 995,54

Tabela 5 - Média Final



8.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a determinação do valor do imóvel, utiliza-se a Área do Imóvel, informado no item 5, multiplicando pela média obtida no item 8.2. Devido as nuances dos mercado de imobiliária e características das amostras e do imóvel avaliado, após a obtenção da médio é necessário ajustar o valor com a homogeneização do imóvel avaliado, com coeficiente de 0,96, conforme a tabela 2.

Valor do Imóvel = Área Terreno X Média Final

Valor do Imóvel = 642,00 X R\$ 995,54

Valor do Imóvel = R\$ 639.136,68

Aplicando coeficiente de 0,96, temos:

Valor do Imóvel = R\$ 694.438,56 X 0,96

Valor do Imóvel = **R\$ 613.571,40**

Arredondando o valor para padrões comerciais, encontramos o valor de **R\$ 615.000,00**.

9. CONCLUSÃO

Através das amostras colhidas e dos cálculos realizados, é do entender do avaliador que o valor de mercado estimado para o imóvel avaliado é de **R\$ 615.000,00** (seiscentos e quinze mil reais).

10. ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação é composto por 14 (quatorze) páginas, todas de um lado só, da qual o avaliador subscreve esta última.

Caio Augustus Souza Waiteman
Engenheiro Civil - CREA-PR 167343/D



11. BIBLIOGRAFIA

ABNT/NBR 14653 – Parte 2 – Avaliações Imóveis Urbanos

DANTAS, Rubens Alves – Engenharia de Avaliações – Editora Pini – 1999

IBAPE – Engenharia de Avaliações – Editora Pini – 1974

MARCELLO, João Diniz -Apostila de Avaliação de Imóveis – 2017

MARCELLO, João Diniz - Avaliação Mercadológica De Imóveis. Editora Grafiset Graf Serviço de Off Set – 2012

12. ANEXOS

12.1. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



Imagem 6 – Vista frontal imóvel avaliado



Imagem 7 - Vista anterior do imóvel avaliando



Imagem 8 - Vista posterior do imóvel avaliando



Imagem 9 - Vista interior do imóvel



Imagem 10 - Vista interior do imóvel



Imagem 11 - Vista do interior do imóvel



Imagem 12 - Vista do interior do imóvel



Imagem 13 - Empresa de jardinagem que utiliza o imóvel



Imagem 14 – Limite da divisa frontal, visto pelo lado interno do imóvel



Imagem 15 - Limite da divisa de fundos, visto pelo interior do imóvel



Imagem 16 - Limite da divisa a esquerda do imóvel



Imagem 17 - Limite da divisa a direita do imóvel



Imagem 18 - Vista da calçada a direita do imóvel



Imagem 19 - Vista da calçada a esquerda do imóvel



Imagem 20 - Condomínio residencial vertical na rua Quintino de Bocáiuva



Imagem 21 - Empreendimento comercial na rua Quintino Bocaiuva



Imagem 22 - Rua Rui Barbosa, agências bancárias



Imagem 23 - Comércio rua Rui Barbosa



Imagem 24 - Assis Plaza Shopping na rua Rui Barbosa



12.2. MATRICULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
 OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis

Fis. 05106

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada, que revendo o Livro 2 - REGISTRO GERAL desta circunscrição imobiliária, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	Matrícula Nº 33.750 Q1 ASSIS 15 de Outubro de 1996
Distrito ASSIS	Urbano <input type="checkbox"/> C. P. M. S.02 Q.84 I.1B
Município ASSIS	Rural <input type="checkbox"/> Incra
Localização Rua Quintino Bocaiúva nr.107	Subst. Delegado: <i>[Assinatura]</i>

IMÓVEL

Um (1) terreno , situado do lado impar da numeração da rua Quintino = Bocaiúva, do lado direito de quem vai da rua João Pessoa para a rua General Osório, distante quarenta (40) metros da rua General Osório, nesta cidade, distrito, município e comarca de Assis-sp., com as seguintes divisões, confrontações e medidas: pela frente com a rua Quintino = Bocaiúva, onde mede trinta (30) metros; pelo lado direito de quem olha da rua para o terreno, com José Augusto Novais Coronado, sucessor de = Levi Bernini, onde mede vinte e dois (22) metros; pelo lado esquerdo , com Benedito Mainardi de Goes, sucessor de Sebastiana Goes de Almeida, onde mede vinte metros e oitenta centímetros (20,80m); e, pelos fundos com a Igreja Metodista do Brasil, onde mede trinta (30) metros, encerrando uma área de 642,00 m2., existindo edificada no referido terreno, uma (1) casa residencial de tijolos, coberta de telhas, sob o n.107 =

PROPRIETARIOS :- AZARIAS RIBEIRO NETO , pecuarista, RG. n. 2.373.164 sp. e sua mulher **EUNICE SANTILI RIBEIRO** , do lar, RG. n. 5.590.086-sp brasileiros, portadores do cic. n. 148.418.359-49; e, **OTTO RIBEIRO JUNIOR** , pecuarista, sRG. n. 5.586.475-sp. e sua mulher **JANICE JARDIM DE CERQUEIRA RIBEIRO** , do lar, RG n. 2.981.158-sp., brasileiros, portadores do cic. n. 148.418.438-68, residentes e domiciliados nesta cidade de Assis-sp.=

TITULO AQUISITIVO :- Transcrição n. 21.350 do livro 3-5., da ex-2a. = circunscrição local. DATA 20/08/71- Assis, 15 de outubro de 1.996. O subst. do oficial, *[Assinatura]* (Eduardo de A. Piemonte).

R01/M.33.750. P.73.849. Assis, 15 de outubro de 1.996. Pela escritura de 29 de dezembro de 1.986, das notas do tabelião de Platina-sp., comarca de Palmital-sp., livro 106, fls. 57/58, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel pelo valor de Cz\$94.000,00, que tem o valor venal atual de R\$26.491,95, à **PAULO PAULISTA RIBEIRO** , solteira, RG. n. 1.758.295-sp., casado sob o regime da comunhão universal de bens, anterior à lei 8.515/77, no CRC. do llo. subdistrito - Santa = Cecília, São Paulo-sp., termo n. 24.294., fls. 190, do livro B-101, com **VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO** , do lar, RG. n. 4.903.789-sp. brasileiros portadores do cic. n. 148.417.388-00, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Quintino Bocaiúva, n. 107. O subst. do oficial *[Assinatura]* = (Eduardo de A. Piemonte). =

emol. R\$249,77 est. R\$65,80 ap. R\$50,19 total R\$366,19 - guia n. 198/96

=====

R02/M.33.750. P.74.071. Assis, 13 de novembro de 1.996. Pela cédula = de Crédito Comercial , datada de 07 de novembro de 1.996, devidamente legalizada e que fica arquivada em cartório, os proprietários qualificados através do R01 supra, como emitente e interveniente garante hipotecante, DAO o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$35.000 (trinta e cinco mil reais), em HIPOTECA CEDULAR de 1o. grau e sem = concorrência de terceiros, ao BANCO MERCANTIL DE SÃO PAULO S/A-FINASA Ag. de Assis-sp., para garantia da dívida de R\$29.446,50 (vinte e nove mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e cinquenta centavos), acrescida da taxa de juros e demais encargos, com vencimento final para o = dia 06 de maio de 1.997, que deverão ser pagos na Praca de Assis-sp., = conforme consta da cédula, financiamento esse destinado para Capital = de Giro do emitente, estando a cédula registrada sob o n. 9.164, na ficha n. 2.235 deste CRI. O subet. do oficial, *[Assinatura]* = (Eduardo de A. Piemonte). =

emol. R\$260,21 est. R\$68,51 ap. R\$52,70= R\$381,42 - guia n. 218/96

Continua no Verso.

(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Assis - SP

12076-6 - AA 177860

CANCELADA

Av. Rui Barbosa, 890 - Térreo - Centro - Assis/SP - CEP: 19814-000 - Fone: (18) 3302-1530 - Fax: (18) 3302-1531
e-mail: criassis@criassis.com.br - site: www.criassis.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PERICLES LANDGRAF ARAUJO DE OLIVEIRA e Tribunal de Justiça de São Paulo, protocolado em 01/07/2020 às 16:51, sob o número WAS120700523430. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007803-17.2016.8.26.0047 e código 574B2D0.



CANCELADA

CANCELADA

CANCELADA

Matrícula N.º 33.750 f. 01	REGISTRO GERAL
ASSIS 15 de Outubro de 1996	LIVRO Nº 2

=====

Av03/M.33.750. P.76.534. Assis, 26 de agosto de 1.997. Pelo ADITIVO de 28 de julho de 1.997, devidamente legalizado, que fica arquivado em cartório, passado nesta Praça, pelas partes contratantes, com referência a Cédula registrada sob nr.02, retro, para ficar constando que o - que segue: 1)- Fica alterado o vencimento da citada cédula para o dia 25.11.97, sujeita a mesma taxa ali referida; 2)-O emitente efetua, nesta data, o pagamento parcial de R\$3.000,00(três mil reais), para amortização do débito original; 3)- Apurados os juros avencados e considerada a amortização acima, resta o saldo devedor nesta data, de R\$35.014,00(trinta e cinco mil e quatorze reais), que será pago em quatro (4) prestações, conforme estipulado no instrumento. Inalteradas as demais cláusulas, termos e condições da cédula. O Substituto do Oficial (Eduardo de Andrade Piemonte).

Emol. R\$2,46 Est. R\$0,68 Ap. R\$0,49 Total. R\$3,61 Guia. nr. 160/97.

=====

Av04/M.33.750. P.78.263. Assis, 06 de fevereiro de 1.998. Pela ADITIVO de 20 de janeiro de 1.998, devidamente legalizado, passado nesta - praça pelas partes contratantes, com referência à cédula registrada sob nr.02 retro, para ficar constando o que segue: 1) Fica alterado o vencimento da cédula para o dia 30/04/1.998, sujeito à mesma taxa ali referida; 2) Apurados os juros avencados e considerada a amortização acima, resta o saldo devedor nesta data, de R\$37.926,00(reais), que será pago em 01 (uma) prestação de R\$40.513,92(reais), em 30/04/1998. Inalteradas as demais cláusulas, termos e condições da cédula. O Subst. do Delegado (Eduardo de Andrade Piemonte).

Emol. R\$2,59 Est. R\$0,70 Ap. R\$0,51 Total. R\$3,80 - Guia nr. 025/98.

=====

AV.05/33.750 P-86.411 Assis, 23 de dezembro de 1999.

Pelo instrumento particular datado de 22 de dezembro de 1999, passado pelo Banco Mercantil de São Paulo S/A - Finasa, já qualificado, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.02 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida.

Edson Pelegriini Constantino
Escritor Autorizado

Emol. R\$-2,63- R\$-0,71- R\$-0,52- Total: R\$-3,86 - Guia n. 241.

~~R06/M.33.750~~ ===== ~~P.86.932~~ ===== Assis-SP, 07 de fevereiro de 2.000

R06/M.33.750. P.86.932. Assis-SP, 07 de fevereiro de 2.000.

Pela CEDULA RURAL PIGNORATICIA E HIPOTECARIA, nr. 200005003, emitida na praça de Assis-SP, em 25 de janeiro de 2.000, o ESPOLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, CPF/MF. nr.258.265.368-37, brasileiro, maior, solteiro, pecuarista, residente e domiciliado na Rua Quintino Bocaiuva nr.81, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis-SP, em 31 de janeiro de 2.000, (Proc. nr.0134/2000-A), assinado pela MM. Juíza de Direito, Dra. Angela Martinez Heinrich, e VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO, como intervenientes garantantes hipotecantes, deram o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$40.000,00, em HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU E SEM CONCORRENCIA DE TERCEIROS, a favor do BANCO BRADESCO S/A, com sede na Cidade de Deus, no município e Comarca de Osasco-SP, inscrito no CNPJ/MF. nr.60.746.948/0001-12, por sua Agência em Assis-SP, para garantia do financiamento no valor de R\$20.000,00, com vencimento final para o dia 24 de janeiro de 2.001, acrescida com juros à taxa efetiva de 8,75% a.a., e demais encargos, que deverá ser paga na praça de Assis-SP, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes na cédula; Financiamento esse destinado para custeio pecuário de bovinos produção (carne), de 230,00 cabeças, com localização na "Fazenda Alvorada", no município de Cruzália-SP, a qual foi registrada sob nr.11.079, na ficha nr.02, do Livro 3 de Registro Auxiliar, desta Serventia. Constando ainda no título que o emitente não se encontra vinculado ao INSS, ficando portanto isento da apresentação da CND/INSS, nos termos da legislação previdenciária. Foi apresentada a documentação relativa ao I.T.R., conforme prescreve o Artigo 1. da Instrução Normativa nr.33, de 14.04.

Continua na ficha No 02

(Cada na no ficha nº _____)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis
Fls. 02/06

MATRICULA Nº 33.750 F. 02

Registro de Imóveis da Comarca de Assis
Registrador: José Bonifácio de Andrade Pimenta - C.C. 023.907.699-20

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2	MATRICULA Nº ASSIS	33.750 F. 02 08 de Fevereiro de 2000
------------------------------	-----------------------	---

97, da Receita Federal.

Emol. R\$19,82.

AV.07/33.750/ P-91.762 Assis, 1 de fevereiro de 2001.
Pelo Aditivo de retificação e ratificação, de 18 de janeiro de 2001, a Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária n. 200005003, objeto do R.06 desta matrícula, procede-se a presente averbação para constar que as partes resolveram aditá-la, para que da mesma possa constar que resolveram prorrogar seu vencimento para 24/4/2001, passando em consequência a cláusula "Forma de Pagamento", a vigorar com a seguinte redação: Data 24/4/2001, Valor R\$-21.575,76; os valores serão acrescidos de juros e demais despesas convencionais, já capitalizados até a data e/ou as que forem estabelecidas na Cláusula Encargos Financeiros da cédula. Os avalistas da cédula ora aditada, comparecem anuindo expressamente ao ora convenionado. Ratificando, as partes, todas as demais cláusulas e condições da Cédula aditada, não alteradas por este instrumento.

Ronaldo Aparecido Carreira
Substituto do Oficial

Edson Pelegrini Constantino
Escrivente Autorizado

Emls. R\$-2,10- Guia n. 023/2001.

AV.08/33.750/ P-105.972, de 30/10/03. Assis, 3 de novembro de 2003.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 29 de setembro de 2003, passado pelo BANCO BRADESCO S/A, agência de Assis/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.06 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto
Oficial

Emls. R\$18,54. R\$5,27. R\$3,90. R\$0,98. R\$0,98. Total: R\$29,67.
Guia n.206/2003.

AV.09/33.750/ P-111.157, de 27/10/2004. Assis, 29 de outubro de 2004.
INSERÇÃO DE DADOS PESSOAIS - Procede-se a presente averbação de acordo com a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, emitida em 28/10/2004, pela Secretaria da Receita Federal, sob o código de controle n.º 7B4D.4162.E2FC.E27C, anexa a Cédula de Crédito Rural abaixo registrada, para constar que VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO, está inscrita no CPF/MF n.º 280.287.068-86, tudo nos termos do artigo n.º 213, inciso I, alínea "g", da Lei n.º 6.015/73, alterada pela Lei n.º 10.931/2004. Dou fé.

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial

Emls.: R\$7,81. R\$2,22. R\$1,64. R\$0,41. R\$0,41. Total: R\$12,49. - Guia n.º 150/2004

R.10/33.750/ P-111.157, de 27/10/2004. Assis, 29 de outubro de 2004.
HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Hipotecária n.º 37030706-7, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 28 de maio de 2004, o ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004, (Proc. n.º 134/00), assinado pela MMª Juíza de Direito, Dra. Regina Aparecida Caro; e, VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO, viúva, já qualificada, deram o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$120.000,00, em HIPOTECA CEDULAR de

CANCELADA

CANCELADA

Oficial de Registro de Imóveis e Aneiros
Comarca de Assis - SP

12076-6-AA 177861





MATRICULA Nº ASSIS	33.750 F. 15 de outubro de 1996	2	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2
CANCELADA	<p>grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$60.000,00, com vencimento em 28/8/2005, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 15.210, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que o emitente não se encontra vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Foi apresentada a documentação relativa ao ITR, conforme prescreve o Artigo 1º da Instrução Normativa n.º 33, de 14/4/97, da Receita Federal. Dou fé.</p> <p style="text-align: right;"><i>Ronaldo Aparecido Carreira</i> Escriturante Autorizado</p> <p style="text-align: center;">Maria do Carmo Rezende Campos Couto - Oficial</p> <p>Emls.: R\$103,96. R\$29,56. R\$21,89. R\$5,48. R\$5,48. Total: R\$166,39. Guia n.º 150/2004.</p>		
	<p>R.11/33.750/ P-112.431, de 17/01/2005. Assis, 27 de janeiro de 2005. HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Hipotecária n.º 43512207.8, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 30 de dezembro de 2004, o ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004, (Processo n.º 134/00), assinado pela MMª Juíza de Direito, Drª Regina Aparecida Caro; e, VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO, viúva, já qualificada, deram o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$180.000,00, em HIPOTECA CEDULAR de segundo grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$60.000,00, com vencimento em 30/12/2005, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 15.427, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que o emitente não se encontra vinculada ao INSS, ficando, portanto, isenta da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.</p> <p style="text-align: right;"><i>Ronaldo Aparecido Carreira</i> Escriturante Autorizado</p> <p style="text-align: center;">Maria do Carmo Rezende Campos Couto - Oficial</p> <p>Emls.: R\$110,74. R\$31,47. R\$23,31. R\$5,83. R\$5,83. Total: R\$177,18. Guia n.º 004/2005.</p>		
	<p>AV.12/33.750/ P-115.513, de 11/8/2005. Assis, 15 de agosto de 2005. CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 9 de agosto de 2005, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de Assis/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.10 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.</p> <p style="text-align: right;"><i>Marcelo Marinho Couto</i> Oficial Substituto</p> <p style="text-align: center;">Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial</p> <p>Emls.: R\$23,91. R\$6,79. R\$5,03. R\$1,26. R\$1,26. Total: R\$38,25. - Guia n.º 033/2005.</p>		
CANCELADA	<p>R.13/33.750/ P-115.514, de 11/8/2005. Assis, 15 de agosto de 2005. HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Hipotecária n.º 43513529.3, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 29 de julho de 2005, o ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004, (Processo n.º 134/00), assinado pela MMª Juíza de Direito, Drª Regina Aparecida Caro; e, VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO, viúva, já qualificada, deram o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$180.000,00, em HIPOTECA CEDULAR de</p>		
	<p>Continuação do Registro nº 3</p>		

Registro de Imóveis da Comarca de Assis
 Registrador: José Benício de Andrade Pimenta - O/C 023 907 959-20

MATRICULA Nº
 F. N. 19350



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis
Fls. 0106

Matrícula N° 33.750
Ficha n° 03

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

REGISTRO GERAL LIVRO N° 2	MATRÍCULA N° 33.750 ASSIS - 15 de outubro de 1996	F. 3 3/c
------------------------------	--	-------------

segundo grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$60.000,00, com vencimento final em 30/7/2007, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 16.772, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que o emitente não se encontra vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.

[Signature]
Maria do Carmo Rezende Campos Couto - Oficial
Emls.: R\$110,74. R\$31,47. R\$23,31. R\$5,83. R\$5,83. Total: R\$177,18
Guia n.º 033/2005. *Marcelo Marinho Couto Oficial Substituto*

AV.14/33.750/ P-119.917, de 12/4/2006. Assis, 17 de abril de 2006.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 3 de fevereiro de 2006, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de São Paulo/SP, foi autorizado o **CANCELAMENTO** da HIPOTECA constante do R.11 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

[Signature]
Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial
Emls.: R\$25,02. R\$7,12. R\$5,27. R\$1,32. R\$1,32. Total: R\$40,06. - Guia n.º 016/2006. *Marcelo Marinho Couto Oficial Substituto*

R.15/33.750/ P-119.918, de 12/4/2006. Assis, 17 de abril de 2006.
HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 43519998.4, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 4 de abril de 2006, o **ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO**, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004. (Processo n.º 134/00), assinado pela MM.ª Juíza de Direito, Dr.ª Regina Aparecida Caro; e, **VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO**, viúva, já qualificada, deram o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR de segundo grau e sem concorrência de terceiros**, a favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$60.000,00, com vencimento final em 4/4/2008, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 16.406, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que a emitente não se encontra vinculada ao INSS, ficando, portanto, isenta da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.

[Signature]
Maria do Carmo Rezende Campos Couto - Oficial
Emls.: R\$115,98. R\$32,96. R\$24,43. R\$6,10. R\$6,10. Total: R\$185,57. - Guia n.º 016/2006. *Marcelo Marinho Couto Oficial Substituto*

R.16/33.750/ P-122.741, de 4/10/2006. Assis, 8 de outubro de 2006.
HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 43/518756.1, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 28 de setembro de 2006, o **ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO**, representado por PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004. (Processo n.º 134/00), assinado pela MM.ª Juíza de Direito, Dr.ª Regina Aparecida Caro; e, **VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO**, viúva, já qualificada, deram o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR de terceiro grau e sem concorrência de terceiros**, a favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, com

CANCELADA

CANCELADA

CANCELADA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Assis - SP

12076-6 - AA 177862





MATRÍCULA N°	33.750	F.	3	REGISTRO GERAL
ASSIS	15 de outubro de 1996			LIVRO N° 2

CANCELADA

sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$60.000,00, com vencimento final em 28/9/2008, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 16.791, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que o emitente não se encontra vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.

Marcelo Marinho Couto
Oficial Substituto

Emit.: R\$115,98. R\$32,96. R\$24,43. R\$6,10. R\$6,10. Total: R\$185,57. - Guia n.º 040/2006.

CANCELADA

R.17/33.750/ P-129.064, de 10/10/2007. Assis, 15 de outubro de 2007.
HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 56562863.1, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 21 de setembro de 2007, o **ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO**, representado por **PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO**, solteiro, já qualificado, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004, (Processo n.º 134/00), assinado pela MM.ª Juíza de Direito, Dr.ª Regina Aparecida Caro; e, **VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO**, viúva, já qualificada, na qualidade de emitente, deram o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR de quarto grau e sem concorrência de terceiros**, a favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$70.000,00, com vencimento final em 22/9/2009, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça de Assis/SP, ou, na praça da capital do Estado de São Paulo, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula, a qual foi registrada sob o n.º 17.600, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que a emitente não se encontra vinculada ao INSS, ficando, portanto, isenta da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.

Marcelo Marinho Couto
Oficial Substituto

Emit.: R\$118,48. R\$33,67. R\$24,94. R\$6,24. R\$6,24. Total: R\$189,57. - Guia n.º 042/2007.

CANCELADA

AV.18/33.750/ P-130.421, de 4/1/2008. Assis, 08 de janeiro de 2008.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 4 de janeiro de 2008, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de Assis/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.13 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

Ronaldo Aparecido Correia
Substituto do Oficial

Emit.: R\$25,58. R\$7,27. R\$5,38. R\$1,35. R\$1,35. Total: R\$40,93. - Guia n.º 02/2008.

CANCELADA

R.19/33.750/ P-130.325, de 27/12/2007. Assis, 08 de janeiro de 2008.
HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º 52803315-6, com origem dos recursos obrigatórios, emitida nesta praça de Assis/SP, em 21 de dezembro de 2007, o **ESPÓLIO DE PAULO PAULISTA RIBEIRO**, representado por **PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO**, solteiro, já qualificado, na qualidade de emitente, devidamente autorizado por alvará judicial, expedido pela Primeira Vara Cível desta Comarca de Assis/SP, em 22 de outubro de 2004, (Processo n.º 134/00), assinado pela MM.ª Juíza de Direito, Dr.ª Regina Aparecida Caro; e, **VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO**, viúva, já qualificada, na qualidade de interveniente garantidora, deram o imóvel objeto desta matrícula, em **HIPOTECA CEDULAR de quarto grau e sem concorrência de terceiros**, a favor do **BANCO ABN AMRO REAL S/A**, com sede em São Paulo/SP, na Avenida Paulista, n.º 1.374, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 33.066.408/0001-15, por sua

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

Matrícula N° 33.750
Ficha n° 03 Verso

Continua na Ficha N° 4



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vincius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis
Fls. 04108

Matrícula N° 33.750
Ficha n° 4.

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

REGISTRO GERAL LIVRO N° 2	MATRÍCULA N° 33.750 ASSIS 15 de outubro de 1996	F. 4
------------------------------	--	------

agência desta cidade, para garantia da dívida no valor de R\$70.000,00, com vencimento final em 22/12/2009, acrescida com juros e demais encargos, que deverá ser paga nesta praça de Assis/SP, ou, na praça da capital do Estado de São Paulo, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula a qual foi registrada sob o n.º 17.785, no livro 3 deste Serviço Registral. Consta do título que o emitente não se encontra vinculado ao INSS, ficando, portanto, isento da apresentação da CND, nos termos da legislação previdenciária. Dou fé.

Maria do Carmo de Rezende Campos Couto - Oficial
Emls.: R\$118,48. R\$33,67. R\$24,94. R\$6,24. R\$6,24. Total: R\$189,57. - Guia n.º 02/2008.

AV.20/33.750/ P-165.939, de 15/05/2012. Assis, 25 de maio de 2012.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2012, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de São Paulo/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.19 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

FESO/MFD. Vincius Rocha Pinheiro Machado - Oficial
Emls.: R\$33,15. R\$9,42. R\$6,98. R\$1,74. R\$1,74. Total: R\$53,04. - Guia n.º 21/2012.

AV.21/33.750/ P-165.940, de 15/05/2012. Assis, 25 de maio de 2012.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2012, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de São Paulo/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.15 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

FESO/MFD. Vincius Rocha Pinheiro Machado - Oficial
Emls.: R\$33,15. R\$9,42. R\$6,98. R\$1,74. R\$1,74. Total: R\$53,04. - Guia n.º 21/2012.

AV.22/33.750/ P-166.127, de 23/05/2012. Assis, 25 de maio de 2012.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2012, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de São Paulo/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.17 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

FESO/MFD. Vincius Rocha Pinheiro Machado - Oficial
Emls.: R\$33,15. R\$9,42. R\$6,98. R\$1,74. R\$1,74. Total: R\$53,04. - Guia n.º 21/2012.

AV.23/33.750/ P-166.128, de 23/05/2012. Assis, 25 de maio de 2012.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Pelo instrumento particular datado de 03 de maio de 2012, passado pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, agência de São Paulo/SP, foi autorizado o CANCELAMENTO da HIPOTECA constante do R.16 desta matrícula, em virtude da liquidação da dívida. Dou fé.

FESO/MFD. Vincius Rocha Pinheiro Machado - Oficial
Emls.: R\$33,15. R\$9,42. R\$6,98. R\$1,74. R\$1,74. Total: R\$53,04. - Guia n.º 21/2012.

AV.24/33.750/ P-166.487, de 6/6/2012. Assis, 22 de junho de 2012.
ÓBITO - Procedo-se a presente averbação conforme Certidão de Óbito, extraído do termo n.º 15.742, livro C-26, fls.12, n.º, expedida em 27 de janeiro de 2000, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais deste município e comarca de Assis/SP, anexa ao Formal de Partilha a seguir registrado, para constar que em data de 25 de janeiro de 2000, faleceu PAULO PAULISTA RIBEIRO. Dou fé.

CANCELADA

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Assis - SP

12076-6 - AA 177863





MATRÍCULA Nº 33.750	R	4	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2
ASSIS	15 de outubro de 1998		
Emls.: R\$11,51. R\$3,28. R\$2,43. R\$0,61. R\$0,61. Total: R\$18,44. - Guia n.º 25/2012.			
R.25/33.750/	P-166.487, de 6/6/2012.		Assis, 22 de junho de 2012.
<p>PARTILHA - Pelo Formal de Partilha expedido em 31 de março de 2011, pelo Juízo de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca de Assis/SP, extraído do Processo n.º 047.01.2000.001474-6/000000-000, ordem n.º 134/2000, do Inventário dos bens deixados pelo falecimento de PAULO PAULISTA RIBEIRO, ocorrido em 25 de janeiro de 2000, no estado civil de casado, verifica-se que por r. sentença de 03 de agosto de 2005, que transitou em julgado em 29 de agosto de 2005, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$59.116,18, foi PARTILHADO na seguinte proporção: Uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel, à viúva-meeira: VERA LÚCIA SANTILI RIBEIRO, professora, já qualificada, residente e domiciliada nesta cidade de Assis/SP, na Rua Quintino Bocaiúva, n.º 61, e, Uma parte ideal correspondente a 1/4 de 50% do imóvel, a cada um dos herdeiros filhos, a saber: 1) PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, RG n.º 18.538.525-4/SSP-SP, CPF/MF n.º 258.265.368-37, brasileiro, solteiro, maior, agropecuarista; 2) LETÍCIA SANTILI RIBEIRO, RG n.º 30.421.893-5/SSP-SP, CPF/MF n.º 281.061.608-66, brasileira, solteira, maior, universitária; 3) LÍGIA SANTILI RIBEIRO, RG n.º 30.421.894-7/SSP-SP, CPF/MF n.º 280.248.208-46, brasileira, solteira, maior, universitária, todos residentes e domiciliados nesta cidade de Assis/SP, na Rua Quintino Bocaiúva, n.º 61; e, 4) LAVÍNIA SANTILI RIBEIRO DE MELLO PEIXOTO, RG n.º 18.911.447/SSP-SP, CPF/MF n.º 138.112.768-16, brasileira, universitária, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com ALVARO AUGUSTO DE MELLO PEIXOTO, RG n.º 10.265.683/SSP-SP, CPF/MF n.º 105.035.988-79, brasileiro, administrador de empresas e agropecuarista, residentes e domiciliados no município de Nova Fátima/PR, na Fazenda da Mata. Dou fé.</p> <p>Ronaldo Aparecido Carreira Substituto do Oficial</p>			
VSM/JFS. Valor Fiscal/2012: R\$45.331,46 (50%) Emls. R\$433,79. R\$123,29. R\$91,32. R\$22,83. R\$22,83. Total: R\$694,06. Guia n.º 25/2012.			
R.26/33.750/	P-167.408, de 26/07/2012.		Assis, 28 de agosto de 2012.
<p>HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 40/03346-5, com recursos controlados da Poupança Rural, emitida na praça de Assis/SP, em 26 de julho de 2012, VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO, viúva; PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, solteiro; LETICIA SANTILI RIBEIRO, solteira; LIGIA SANTILI RIBEIRO, solteira; e, LAVINIA SANTILI RIBEIRO DE MELLO PEIXOTO, casada com ALVARO AUGUSTO DE MELLO PEIXOTO, todos já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR de primeiro grau e sem concorrência de tercelros, a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, por sua agência de Assis/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0223-22, para garantia do financiamento no valor de R\$497.700,00, que deverá ser pago em 5 (cinco) prestações anuais, vencendo-se a primeira em 15/06/2013, e, a última em 15/06/2017, acrescidas com juros à taxa de 5% a.a., e dos demais encargos, na praça de Assis/SP, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula. Consta do título que os emitentes apresentaram a Certidão Negativa de Débitos, CND/INSS n.º 000142012-21027208, emitida em 10/05/2012. Dou fé.</p> <p>Ronaldo Aparecido Carreira Substituto do Oficial</p>			
PRZ. Emls.: R\$1.120,13. R\$318,36. R\$235,82. R\$58,95. R\$58,95. Total: R\$1.792,21. Guia n.º 035/2012.			
R.27/33.750/	P-170.202, de 19/12/2012.		Assis, 03 de janeiro de 2013.
<p>HIPOTECA - Pela Cédula de Crédito Bancário n.º 40/03638-3, com recursos controlados da Poupança Rural, emitida em Assis/SP, em 14 de dezembro de 2012, VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO, viúva; PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO,</p>			

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

Matrícula Nº 33.750
Ficha n.º 4 Verso.

Continua na ficha nº 5



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis
Fls. 01/06

REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2 MATRÍCULA Nº 33.750 F. 5
ASSIS 15 de Outubro de 1996

Matrícula Nº 33.750
Ficha n.º 5.

solteiro; LETICIA SANTILI RIBEIRO, solteira; LIGIA SANTILI RIBEIRO, solteira; e, LAVINIA SANTILI RIBEIRO DE MELLO PEIXOTO, casada com ALVARO AUGUSTO DE MELLO PEIXOTO, todos já qualificados, deram o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR de segundo grau e sem concorrência de terceiros, a favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede em Brasília/DF, por sua agência de Assis/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0223-22, para garantia do financiamento no valor de R\$437.800,00, vencível em 03 (três) prestações anuais, em 15/12/2013, 15/12/2014 e 15/12/2015, acrescidas com juros à taxa de 5,5% a.a. e dos demais encargos, que deverá ser paga em Assis/SP, de acordo com as cláusulas, formas e condições constantes da cédula. Dou fé.

PRZ
Emls.: R\$1.120,13. R\$318,36. R\$235,82. R\$58,95. R\$58,95. Total: R\$1.792,21.
Guia n.º 01/2013.

Ronaldo Aparecido Carneira
Substituto do Oficial
Vinicius Rocha Pinheiro Machado - Oficial

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

AV.28/33.750/ P-204.953, de 16/02/2017. Assis, 06 de Março de 2017.
DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO - Pelo requerimento datado de 06 de fevereiro de 2017, e conforme Certidão Judicial expedida em 08 de fevereiro de 2017, pela Terceira Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, no valor de R\$13.123,57, processo n.º 1003730-94.2016.8.26.0081 - Ordem n.º 111/2017, da Terceira Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, movida pela COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 43.001.981/0001-02, contra PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, já qualificado.

Ronaldo Aparecido Carneira - Substituto do Oficial

AV.29/33.750/ P-205.046, de 22/02/2017. Assis, 06 de Março de 2017.
DISTRIBUIÇÃO DE AÇÃO DE EXECUÇÃO - Pelo requerimento datado de 27 de janeiro de 2017, e conforme Certidão Judicial expedida em 26 de janeiro de 2017, pela Terceira Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, procede-se a presente averbação, nos termos do artigo n.º 828, do Código de Processo Civil, para constar a existência de uma Ação de Execução de Título Extrajudicial, no valor de R\$451.053,23, processo n.º 1003729-12.2016.8.26.0081 - Ordem n.º 1595/2016, da Terceira Vara Cível da Comarca de Adamantina/SP, movida pela COOPERATIVA AGRÍCOLA MISTA DE ADAMANTINA - CAMBA, já qualificada, contra PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO; e, VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO, já qualificados.

Ronaldo Aparecido Carneira - Substituto do Oficial

AV.30/33.750/ P-209.507, de 03/10/2017. Assis, 18 de Outubro de 2017.
PENHORA - Pela Certidão de Penhora expedida em 03 de outubro de 2017, pelo Primeiro Ofício Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 1003827-02.2016.8.26.0047 (Protocolo de Penhora Online PH000183854), movida pelo BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ/MF n.º 00.000.000/0001-91, contra PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, já qualificado, foi determinada a PENHORA sobre parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$131.083,58; tendo sido nomeado como depositário: Paulo Paulista Ribeiro Filho.

Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado

Continua no verso.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Assis - SP

12076-6 - AA 177864





MATRÍCULA Nº 33.750 ASSIS 15 de Outubro de 1996	R 5	REGISTRO GERAL LIVRO Nº 2
<p>AV.31/33.750/ P-211.663, de 30/01/2018. Assis, 09 de Fevereiro de 2018. PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 30 de janeiro de 2018, pela Terceira Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída dos Autos da Ação de Execução Cível, processo n.º 1006221-79.2016.8.26.0047 (Protocolo de Penhora Online PH000196458), movida pelo BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado, contra VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO, já qualificada, foi determinada a PENHORA sobre parte ideal correspondente a 50% do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução da dívida no valor de R\$317.907,15; tendo sido nomeada como depositária: VERA LUCIA SANTILI RIBEIRO.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado</p>		
<p>AV.32/33.750/ P-212.996, de 23/04/2018. Assis, 07 de Maio de 2018. PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 23 de abril de 2018, pela Segunda Vara Cível da comarca de Assis/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 1003690-20.20168260047 (Protocolo de Penhora Online PH000207913), movida pelo BANCO DO BRASIL S/A, já qualificado, contra PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, já qualificado, foi determinada a PENHORA de parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$263.648,52; tendo sido nomeado como depositário: Paulo Paulista Ribeiro Filho, já qualificado.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado</p>		
<p>AV.33/33.750/ P-216.059, de 12/09/2018. Assis, 26 de Setembro de 2018. PENHORA - Pela certidão de penhora expedida em 12 de setembro de 2018, pelo Ofício Judicial Central de Maracá/SP, extraída da Ação de Execução Civil, processo n.º 10000653220176260341 (Protocolo de Penhora Online PH000229708), movida pelo BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, contra PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO, já qualificado, foi determinada a PENHORA do imóvel objeto desta matrícula, para a garantia da execução da dívida no valor de R\$421.275,62; tendo sido nomeado como depositário: Paulo Paulista Ribeiro Filho. Consta da certidão que houve decisão judicial datada de 17/07/2018, fls. 127, para a penhora de fração superior à pertencente ao executado.</p> <p style="text-align: right;"><i>[Assinatura]</i> Sigmar Amaral - Escrevente Autorizado</p>		

Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

Matrícula Nº 33.750
Ficha n.º 5 Verso.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ASSIS - ESTADO DE SÃO PAULO
Vinicius Rocha Pinheiro Machado
OFICIAL

Registro de Imóveis - Assis
Fls. 06106

Matrícula N°
Ficha

REGISTRO GERAL
LIVRO N° 2

MATRÍCULA N°
ASSIS

F.

CERTIDÃO	CUSTAS		
CERTIFICADO E DOU FE, que a presente certidão, composta de 11 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 33750 na qual não há registro de qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém até a data de 14/12/2018. N.º Pedido / N.º Prenotação: 117430	Emolumentos	30,69	
	Estado	8,72	
	IPESP	5,97	
	Registro Civil	1,62	
	Trib. Justiça	2,11	
	Ministério Público	1,47	
	Imposto Municipal	1,62	
	TOTAL	52,20	
	PRAZO DE VALIDADE		Conférence feita por:
	Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "c" do item 15 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.		 VIVIANE S.M.C.B. NAUFAL SUBSTITUTA DO OFICIAL

Assis, 17 de dezembro de 2018



SELO DIGITAL

1207663C3030000016466518C

Utilize o app de QR Code do seu celular ou consulte através do número do selo digital em: <https://selodigital.tjsp.jus.br>



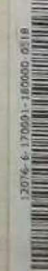
Oficial de Registro de Imóveis - Assis - SP

Av. Rui Barbosa, 890 - Térreo - Centro - Assis/SP - CEP: 19814-000 - Fone: (18) 3302-1530 - Fax: (18) 3302-1531
e-mail: criassis@criassis.com.br - site: www.criassis.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Assis - SP

12076-6 - AA 177865



* PADRÃO BIM

+ MAIS TECNOLOGIA
- MENOS IMPREVISTOS

www.arksys.com.br

Av. Sen. Petrônio Portela, 601, Jd. Aclimação, Maringá, PR

+55 (44) 3037-5581

/ArksysEngenharia

@arksysengenharia



EM
BRANCO

EM
BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



12.3. ANOTAÇÃO RESPONSABILIDADE TÉCNICA

18/12/2018 ART_20185944047

CREA-PR Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná
Anotação de Responsabilidade Técnica Lei Fed 6496/77
Valorize sua Profissão: Mantenha os Projetos na Obra
2ª VIA - ÓRGÃOS PÚBLICOS

ART Nº 20185944047
Obra ou Serviço Técnico
ART Principal

Esta ART somente terá validade se for apresentada em conjunto com o comprovante de quitação bancária.

Profissional Contratado: CAIO AUGUSTUS SOUZA WAITEMAN Nº Carteira: PR-167343/D - Nº Visto Crea: -
(CPF 221.840.758-25)

Título Formação Prof.: ENGENHEIRO CIVIL Nº Registro: 62720
Empresa contratada: WAITEMAN & ROCHA LTDA - ME CPF/CNPJ: 258.265.368-37

Contratante: PAULO PAULISTA RIBEIRO FILHO
Endereço: R QUINTINO BOCAIUVA 61 CENTRO
CEP: 19806150 ASSIS SP Fone: 18 99751-9366
Local da Obra/Serviço: R QUINTINO BOCAIUVA 107 Quadra: 084 Lote: 018
CENTRO - ASSIS SP CEP: 19806150

Tipo de Contrato	4	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	Dimensão	660,76 M2
Ativ. Técnica	6	VISTORIAS, PERÍCIAS, AVALIAÇÕES, ARBITRAMENTOS, LAUDOS ...		
Área de Comp.		1100SERVIÇOS TÊC PROFISSIONAIS NA MODALIDADE CIVIL		
Tipo Obra/Serv	163	LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTORIAS E PERÍCIAS		
Serviços contratados	630	AVALIAÇÕES/VISTORIAS/PERÍCIAS-NÃO MULTIP		

Dados Compl. 0
Data Início 17/12/2018
Data Conclusão 20/01/2019

Vir Taxa R\$ 145,15

Base de cálculo: TABELA VALOR DE CONTRATO

Outras Informações sobre a natureza dos serviços contratados, dimensões, ARTs vinculadas, ARTs substituídas, contratantes, etc

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL Insp.: 4510
18/12/2018
CreaWeb 1.08

Paulo Paulista Ribeiro Filho
Assinatura do Contratante

Caio Augustus Souza Waiteman
Assinatura do Profissional

2ª VIA - ÓRGÃOS PÚBLICOS Destina-se à apresentação nos órgãos de administração pública, cartórios e outros.
Central de Informações do CREA-PR 0800 041 0067
A autenticação deste documento poderá ser consultada através do site www.crea-pr.org.br

A Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) foi instituída pela Lei Federal 6496/77, e sua aplicação está regulamentada pelo Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) através da Resolução 1025/09.

<http://creaweb.crea-pr.org.br/consultas/imprimeart.asp?OPCAOPGTC=N&V1=ON&V2=ON&V3=ON&NUMART=20185944047&CODREGTO=687...> 2/3



Banco Itaú - Comprovante de Pagamento
Títulos Outros Bancos

Identificação no extrato: art laudo

Dados da conta debitada:

Nome: CAIO AUGUSTUS SOUZA WAITEMAN

Agência: 3837 Conta: 35983-9

Dados do pagamento:

Código de barras: 10490.81290 43010.100246 01859.440412 6 77520000014515

Instituição Emissora: 104 - CAIXA ECONOMICA FEDERAL SA

Dados do Beneficiário

Nome: CONSELHO REG ENGENHARIA E AGRON PR

Razão Social: CONSELHO REG ENGENHARIA E AGRON PR

CPF/CNPJ: 76.639.384/0001-59

Dados do Sacador/Avalista

Dados do Pagador

Nome: WAITEMAN E ROCHA LTDA - ME

CPF/CNPJ: 26.928.365/0001-74

Dados do Pagador efetivo

Nome: CAIO AUGUSTUS SOUZA WAITEMAN

CPF/CNPJ: 221.840.758-25

Data de vencimento: 28/12/2018

Data do pagamento: 18/12/2018

Valor do documento: R\$ 145,15

Desconto: R\$ 0,00

Juros/Mora: R\$ 0,00

Multa: R\$ 0,00

Total de encargos: R\$ 0,00

Valor a pagar: R\$ 145,15

Identificação no comprovante: art laudo

Pagamento feito em espécie: Não

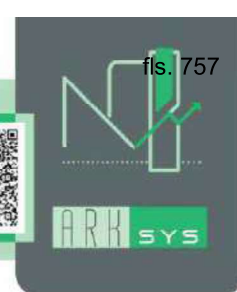
Pagamento efetuado em 18/12/2018 às 15:42:44h via Internet, CTRL 51042.

Autenticação:



A0A0E0E5853E0CCA8C4EB433481EA70E66958B32

Consultas, informações e serviços transacionais, acesse itau.com.br ou ligue 4004 4828 (capitais e regiões metropolitanas) ou 0800 570 4828 (demais localidades), todos os dias, 24 horas por dia ou procure sua agência. Reclamações, cancelamentos e informações gerais, ligue para o SAC: 0800 728 0728, todos os dias, 24 horas por dia. Se não ficar satisfeito com a solução apresentada, de posse do protocolo, contate a Ouvidoria: 0800 570 0011, em dias úteis, das 9h às 18h. Deficiente auditivo/fala: 0800 722 1722, todos os dias, 24 horas por dia.



12.4. CURRÍCULO DO AVALIADOR

Caio Augustus Souza Waiteman

Brasileiro, casado, 37 anos, 1 filho.

Engenheiro Civil CREA PR 167343/D

Profissional cadastrado no sistema no **CAJU (Cadastro de Auxiliares da Justiça do Paraná)**.

CPF: 221.840.758-25

Residente na Fernão Dias, 1050, apto 22 – Zona 9 – CEP 87014-000 – Maringá – PR.

Telefone: (44) 9 9804-3083 / (44) 3026-8109 - E-mail: caio@arksys.com.br

Formação

- **Bacharel em Engenharia Civil - Unicesumar – Conclusão Dez/2017**
- **Técnico em Transações Imobiliárias (TTI) –** Cursando, previsão conclusão janeiro 2019

Cursos

- Avaliação de Imóveis (20 horas) – Maringá Agosto/2018
- Patologia e Restauração concreto armado (8 horas) – CEAL Londrina junho/2016;
- BIM A0 – Introdução ao BIM (20 horas) – Zigurat Global Institute of Technology – junho/2015;
- Dosagem de concreto (32 horas) - Unicesumar março/2015;

Experiência Profissional

- **Dez/2016 – Até o momento – Arksys Engenharia e Tecnologia.**
 - Sócio proprietário, Engenheiro Civil, responsável pelo departamento de projetos, tecnologias e patologias construtivas.
- **Out/2016 – FEITEP – Faculdade de Engenharia e Arquitetura**
 - Palestrante Semana Engenharia Civil – Software Revit para Projetos Arquitetônicos
- **Jan/2016 – Jun/2016 - CEPPA.**
 - Consultoria para implantação de projetos de infraestrutura e loteamento em BIM.
- **Set/2008 – Dez/2017 – P&A Consultoria e Sistema.**

Cargo: Webmaster



Realizações:

- Coordenação e gestão dos processos de execução de tarefas com método Scrum (Scrum Master)
- Sistema interno de gestão de franquias LFP-Online (lfp.purific.com.br);

Conhecimentos e Habilidades

- Elaboração de relatórios e laudos sobre patologias construtivas e acompanhamento de processo de reparo em torres e residências;
- Implantação e consultoria para desenvolvimento, compatibilização e integração de projetos em BIM;
- Amplo conhecimento na área da tecnologia da informação com mais de 20 anos de experiência, conhecimento em infraestrutura, desenvolvimento de aplicação web e variados softwares.