

**SOLICITANTE:** MEGA LEILOES

**FINALIDADE:** Apoio à operação de venda

**OBJETIVO:** Valor de Mercado de Compra e Venda

**ENDEREÇO:** Avenida Jairo Correia Custódio, s/nº

**BAIRRO:** Nova Ourinhos

**CIDADE:** Ourinhos

**UF:** SP

**TIPO:** Área

**USO:** Urbano

**ÁREA DO TERRENO:** - Área a ser Desdobrada: 14.649,08 m<sup>2</sup> (Originária da Matrícula nº 41.270)



**DATA BASE:** Julho / 2020

**VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:** R\$ 2.000.000,00

### 1. LOCALIZAÇÃO

**Endereço:** Avenida Jairo Correia Custódio, s/nº

**Bairro:** Nova Ourinhos

**Cidade:** Ourinhos

**UF:** SP

### 2. LOGRADOURO PRINCIPAL

**Mãos de Direção:** Dupla

**Pistas:** Única

**Traçado:** Misto

**Perfil:** Plano

**Pavimentação:** Asfalto

**Calçadas:** inexistente

### 3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 3.1 Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição da Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Médio/alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Comercial/Serviços	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	<input type="checkbox"/> Médio/baixo	
<input type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	

**Área sujeita a enchentes**

Sim  Não

#### 3.2 Melhoramentos Públicos

<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Redes de cabeamento para transmissão de dados
<input checked="" type="checkbox"/> Água potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão
<input checked="" type="checkbox"/> Águas pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Gás canalizado	<input checked="" type="checkbox"/> Esgotamento sanitário

#### 3.3 Infra-estrutura Urbana

Transportes Coletivos	Equipamentos Comunitários	Intensidade de Tráfego
<input checked="" type="checkbox"/> Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/> Lotação	<input checked="" type="checkbox"/> Educação	
<input type="checkbox"/> Metrô	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde	
<input type="checkbox"/> Trem	<input checked="" type="checkbox"/> Cultura	
<input type="checkbox"/> Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/> Lazer	

**Nível de escoamento**

Bom  Regular  Ruim

**Principais pólos de influência:** Proximidade com Rodovias, Lanchonetes, Universidade, concessionárias, condomínio de alto padrão e postos de gasolina

**Principais vias de acesso:** Avenida Luiz Saldanha Rodrigues e Rodovia BR-153

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

### 4.1 Aspectos Físicos

<b>Área:</b> 14.649,08 m <sup>2</sup> (ÁREA CONFORME TERMO DE DAÇÃO E PROJETOS – ORIGEM DA MATRÍCULA Nº 41.270)	
<b>Formato:</b> Regular	<b>Superfície:</b> Seca, porém, com uma nascente e um córrego, conforme detalhe abaixo.
<b>Topografia:</b> Terreno plano, ao nível do logradouro de situação	
<b>Observações Complementares:</b> Dimensões extraídas de Documentação fornecida pelo Solicitante. O imóvel possui construções sem valor comercial.	



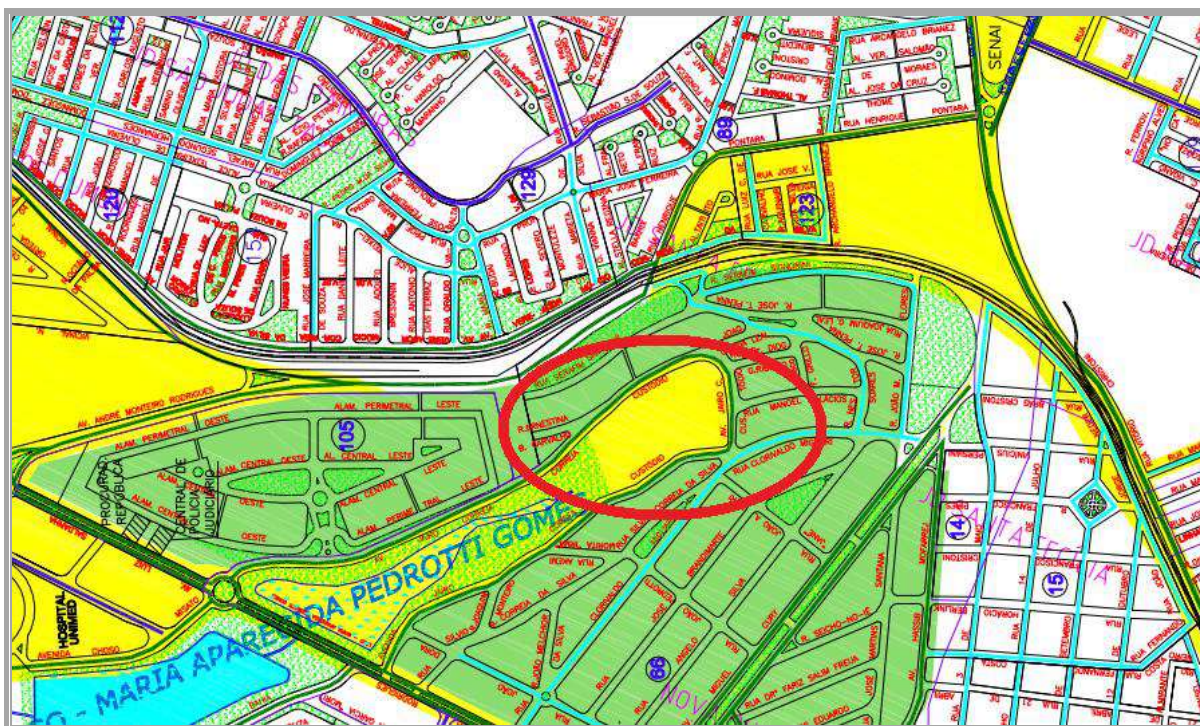
#### 4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento



É importante ressaltar que conforme planta fornecida pelo solicitante, na área Desdobrada 1, existe uma área de APP de 7.342,51 m<sup>2</sup>. Desta forma a área LIVRE para fins de aproveitamento e assim resultante para fins de cálculo na avaliação é de 7.306,57 m<sup>2</sup>

<b>Nome da Zona:</b> Zona Mista	<b>Coefficiente de Aproveitamento:</b> 20%
<b>Uso Predominante:</b> Misto	

zonas		coeficiente de aproveitamento	Características de Dimensionamento e Ocupação dos Lotes								
denominação	básico (até)		lote mínimo (m <sup>2</sup> )	testada mínima (m)	recuos mínimos (m)				vagas p/ estacionamento / garagem	taxa máxima de ocupação do solo	taxa mínima de permeabilidade do solo
				frente	esquina	lateral	fundos				
ZC	Zona de Centralidade	1,50	200(7)(8)	10	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(3)	1,5(1)(3)	ver anexo 9	para terrenos com área até 100 m <sup>2</sup> – 90% (4)	para terrenos com área até 100 m <sup>2</sup> – 5% (9)
ZM	Zona Mista	1,50	200(7)(8)	10	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(2)(3)	1,5(1)(2)(3)	ver anexo 9	para terrenos com área acima de 100 m <sup>2</sup> até 200 m <sup>2</sup> – 85% (4)	para terrenos com área acima de 100 m <sup>2</sup> até 200 m <sup>2</sup> – 10% (9)
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	1,50	200(7)(8)	10	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(2)(3)	1,5(1)(2)(3)	ver anexo 9	para terrenos com área acima de 200 m <sup>2</sup> até 500 m <sup>2</sup> – 80% (4)	para terrenos com área acima de 200 m <sup>2</sup> até 500 m <sup>2</sup> – 15% (9)
ZER-A	Zona Estritamente Residencial-A	1,50	300(7)(8)	10	não exigido	não exigido	1,5(1)	1,5(1)	ver anexo 9		
ZER-B	Zona Estritamente Residencial-B	1,50	250(7)(8)	10	não exigido	não exigido	1,5(1)	1,5(1)	ver anexo 9		
ZICS	Zona Industrial, Comercial e de Serviços	1,00	1.000	15	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(3)	1,5(1)(3)	ver anexo 9	para terrenos com área acima de 500 m <sup>2</sup> até 1.000 m <sup>2</sup> – 75% (4)	para terrenos com área acima de 1.000 m <sup>2</sup> – 17% (9)
NUD	Núcleo Urbano Destacado	1,00	1.000	15	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(3)	1,5(1)(3)	ver anexo 9	para terrenos com área acima de 1.000 m <sup>2</sup> – 70% (4)	para terrenos com área acima de 1.000 m <sup>2</sup> – 20% (9)
MZR <sup>(1)</sup>	Macro Zona Rural	0,10	20.000	20	não exigido(3)	não exigido(3)	1,5(1)(3)	1,5(1)(3)	ver anexo 9		



## 5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da matrícula nº 41.270;
- cópia do termo de dação em pagamento;
- Cópia do Projeto de Desdobro da Área.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da Consult não está condicionada a nenhuma ação nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

## 6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### Situação Atual do Mercado dos Imóveis Concorrentes

Nível de Oferta		Nível de Demanda		Absorção		Desempenho do Mercado Atual	
<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Rápida	<input type="checkbox"/>	Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Médio/Alto	<input type="checkbox"/>	Normal/Rápida	<input type="checkbox"/>	Normal/Aquecido
<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Normal	<input type="checkbox"/>	Normal
<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio/Baixo	<input type="checkbox"/>	Normal/Difícil	<input type="checkbox"/>	Normal/Recessivo
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Difícil	<input checked="" type="checkbox"/>	Recessivo

## 7. AVALIAÇÃO

### **Normatização**

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas

### **Metodologia**

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

### **Especificação da Avaliação**

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2011.

### **Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado**

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

**Memorial de Cálculo**

<b>Valores</b>	<b>Área do Terreno (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Totais (R\$)</b>
<b>Mercado de Compra e Venda:</b>	7.306,57	273,84	<b>2.000.000,00</b>

**8. ENCERRAMENTO**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS



Documento assinado digitalmente por \*

CARLOS EDUARDO FONSECA  
ENG<sup>o</sup> CIVIL - CREA N<sup>o</sup> 5060.356.339

**Data e Local:** Osasco, 10 de Julho de 2.020



## ANEXOS

### A. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



**B. FOTOS DO AVALIANDO E DA OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**



Avenida Jairo Correia Custódio.



Avenida Jairo Correia Custódio.



Vista Parcial Externa do Terreno.



Vista Parcial Externa do Terreno.



Vista Parcial Externa do Terreno.



Vista Parcial Externa do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.



Vista Parcial Interna do Terreno.

## C. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS:** os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a } 30\%$$

$$\left( \frac{\text{Áreacomparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a } 30\%$$

**FATOR TOPOGRAFIA:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00  
caído para os fundos até 5% = 0,95  
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90  
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80  
caído para os fundos mais de 20% = 0,70  
em aclave até 10% = 0,95  
em aclave até 20% = 0,90  
em aclave acima de 20% = 0,85

**FATOR NIVELAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00  
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00  
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90  
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80  
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00  
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

**FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00

terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90

terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70

terreno permanentemente alagado = 0,60

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se  $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left( \frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

Número de Elementos	6
Média Aritmética	273,84
Desvio Padrão	31,32
Coeficiente de Variação	11%
Limite Inferior	191,69
Limite Superior	355,99
Elementos saneados	6
Média Saneada	273,84
t de Student	1,4760
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	254,96 -7%
Superior	292,72 7%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

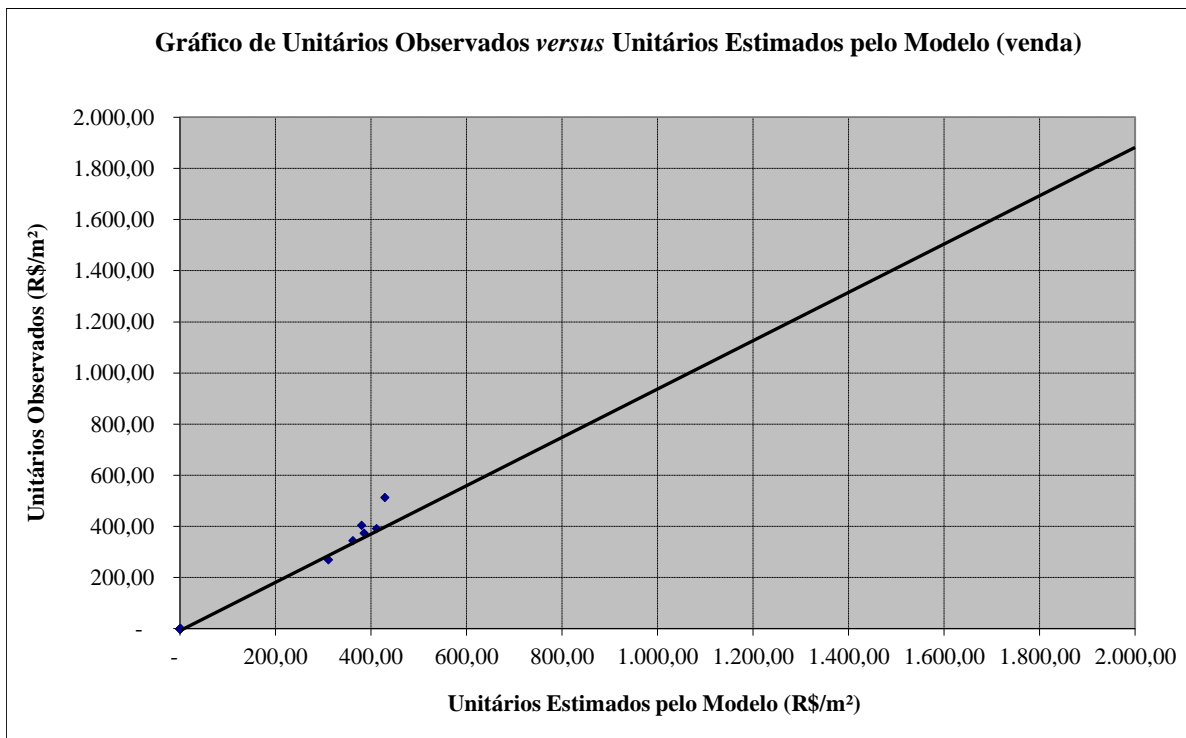
**AVALIAÇÃO**

Área	7.306,57
------	----------

**Valor de Mercado para Venda**

Unitário Saneado	273,84
Valor do Terreno	2.001.000
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.863.073
Superior	2.138.927

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.





<b>Análise dos Coeficientes de Variação</b>			
<b>Unitário Puro</b>	<b>22%</b>	<b>Unitário Homog.</b>	<b>11%</b>
<b>Resultados da influência integral das variáveis</b>			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	22%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
V. Prop. Área	21%	V. NãoUsado	22%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
<b>Resultados da influência ajustada das variáveis</b>			
V. Localização	16%	V. Aproveitamento	22%
Peso	100%	Peso	100%
V. Testada	22%	V. Superfície	22%
Fator	-	Peso	100%
V. Profundidade	22%	V. Frentes	22%
Fator	-	Utilizado	não
V. Prop. Área	21%	V. NãoUsado	22%
Fórmula		Peso	0%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%
V. Topografia	22%	V. NãoUsado	22%
Peso	100%	Peso	0%

Amostra	Endereço	Município	UF	DataBase	Preço (R\$)	%à vista	SituaçãoV	AreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície	Topografia
1	Rua José Justino de Carvalho	Ourinhos	SP	jul/20	1.300.000	100%	oferta	3.776,76	1,00	bom	seca	plano
2	Rua Ernestina de B. Carvalho	Ourinhos	SP	jul/20	250.000	100%	oferta	640,00	1,00	bom	seca	plano
3	Em frente ao Lago Royal Park	Ourinhos	SP	jul/20	400.000	100%	oferta	1.069,00	1,00	bom	seca	plano
4	Frente para a Praça, próximo a Trilha da Caminhada	Ourinhos	SP	jul/20	590.000	100%	oferta	1.150,00	1,00	bom	seca	plano
5	Travessa da Av. Santino Brianezi	Ourinhos	SP	jul/20	270.000	100%	oferta	1.000,00	1,00	bom	seca	plano
6	Av. Jairo Correia Custódio em frente à Delfim Verde	Ourinhos	SP	out/19	220.000	100%	transacao	545,00	1,00	bom	seca	plano
Avaliando	Avenida Jairo Correia Custódio, s/nº	Ourinhos	SP	jul/20		100%	transação	7.306,57	1,00	bom	seca	plano

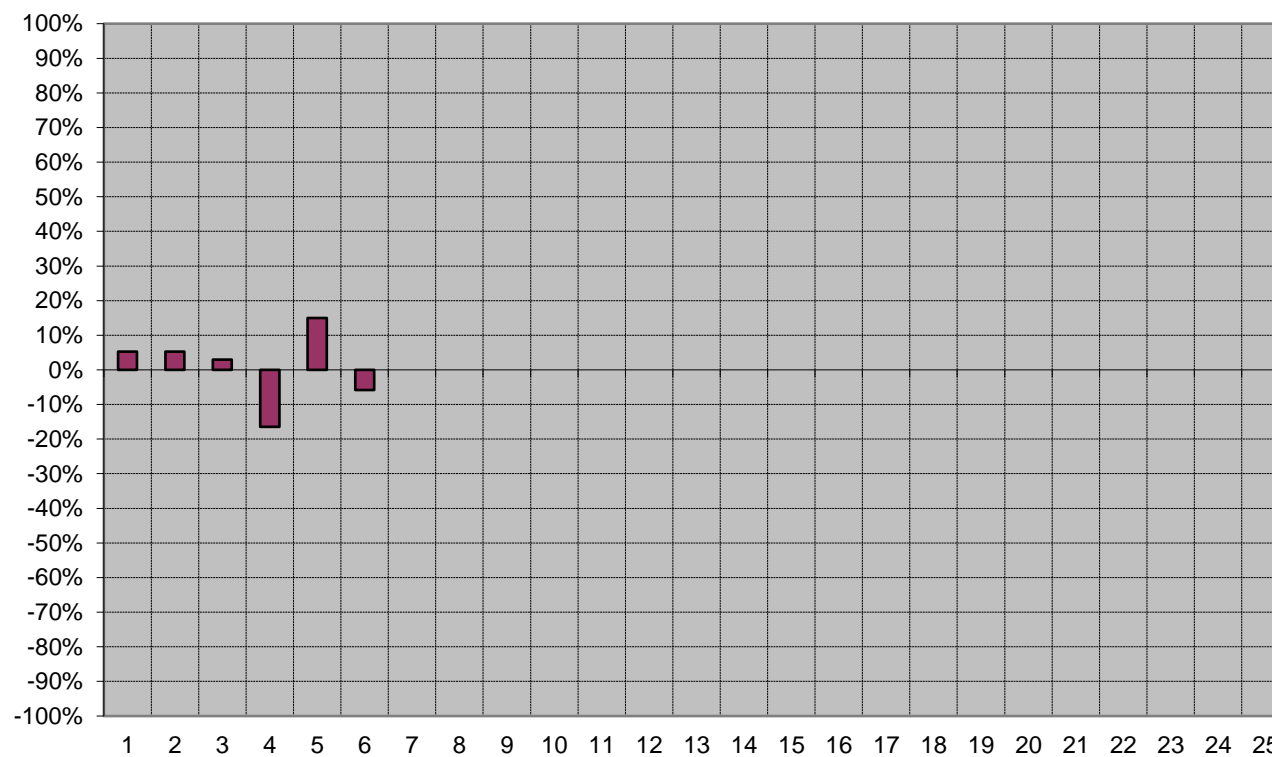
Amostra	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	ao nível	médio	não	6,5	Criativa 3D	Sr. Heitor	(14) 99788-6600
2	ao nível	médio	não	6,0	PJ Vilhalba Imóveis	Sr. Andre	(14) 3325-4273 / 99754-9695
3	ao nível	médio	não	6,0	Christoni Imóveis	Sr. Vanderlei	(14) 3325-3001
4	ao nível	médio	não	6,5	Christoni Imóveis	Sr. Vanderlei	(14) 3325-3001
5	ao nível	médio	não	5,0	PJ Vilhalba Imóveis	Sr. Andre	(14) 3325-4273 / 99754-9695
6	ao nível	médio	não	6,0	PJ Vilhalba Imóveis	Sr. Andre	(14) 3325-4273 / 99754-9695
Avaliando	ao nível	médio		6,0			



## ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	344,21	362,22	18,01	5%
2	390,63	411,17	20,54	5%
3	374,18	385,15	10,97	3%
4	513,04	428,54	(84,50)	-16%
5	270,00	310,48	40,48	15%
6	403,67	380,33	(23,34)	-6%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
<b>MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS</b>				<b>8%</b>

### RESÍDUOS RELATIVOS



## **DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL**

matrícula  
**41.270**

ficha  
**001**

Ourinhos, 12 de agosto de 2004.

**TERRENO** constituído da **ÁREA DE LAZER RESERVADA** do loteamento "NOVA OURINHOS", de formato irregular, situado nesta cidade, com um lado de **86,90m** (oitenta e seis metros e noventa centímetros), voltado para a área verde 25; outro lado em curva de **164,50m** (cento e sessenta e quatro metros e cinquenta centímetros) para a Avenida do Contorno; outro de **72,35m** (setenta e dois metros e trinta e cinco centímetros) em curva para a Avenida do Contorno; outro de **129,50m** (cento e vinte e nove metros e cinquenta centímetros) em curva; outro de **15,80m** (quinze metros e oitenta centímetros) em curva; outro de **42,00m** (quarenta e dois metros) em curva; outro de **37,00m** (trinta e sete metros) em curva; outro, num trecho curvo de **91,00m** (noventa e um metros), todos voltados para a Avenida do Contorno; outro lado de **29,20m** (vinte e nove metros e vinte centímetros) para a área verde 24, e divisando com a área de preservação (Código Florestal) os seguintes lados: um de **64,00m** (sessenta e quatro metros), outro de **25,00m** (vinte e cinco metros), outro de **10,00m** (dez metros), outro de **30,00m** (trinta metros), outro de **65,50m** (sessenta e cinco metros e cinquenta centímetros), perfazendo a área superficial de **29.682,50m<sup>2</sup>** (vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). **CADASTRO MUNICIPAL: 7-03-11-03-0002-0669-0000.**  
**PROPRIETÁRIA: DELFIM VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 716, 4º andar, Conjunto 41, sala 1, Bairro Itaim Bibi, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.738.944/0001-55.  
**ORIGEM:** Loteamento registrado sob nº 4, na MATRÍCULA Nº 1.200, em 24 de fevereiro de 1977. A Oficiala: *mm* (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA).

**Av.1/ 41.270** – Em 12 de agosto de 2004. Faço a presente averbação para constar que no processo de registro do loteamento "NOVA OURINHOS", arquivado nesta serventia, existe a seguinte restrição de uso do terreno objeto desta matrícula: "*Essa área de lazer reservada será destinada à construção de um clube.*". O escrevente autorizado: *Luciano Pinheiro Amadeu* (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: *mm* (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Protocolo nº 23.585.

**Av.2/ 41.270** – Em 12 de agosto de 2004. Faço a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, pesa a **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** a favor de **JACINTHO FERREIRA E SÁ**, agricultor, RG nº 633.579-SSP-SP e sua mulher **MARIA DE LOURDES CARVALHO FERREIRA E SÁ**, do lar, RG nº 1.117.537-

(continua no verso)

matricula

41.270

ficha

001Vº

SSP-SP, brasileiros, casados no dia 25 de outubro de 1947, sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF/MF sob nº 005.520.708-15, domiciliados neste município, na Fazenda Furninhas, conforme notícia o registro nº 2, feito em 10 de junho de 1976, na matrícula nº 1.200. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 23.585.

**Av.3/ 41.270** – Em 12 de agosto de 2004. Faço a presente averbação com sustentáculo no artigo 167, inciso II, nº 13, da lei federal nº 6.015/73, para constar que por força da lei municipal nº 1.762, de 4 de agosto de 1977, a Avenida do Contorno, para a qual o imóvel objeto desta matrícula fazia, passou a denominar-se **AVENIDA JAIRÓ CORRÊA CUSTÓDIO**. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 23.585.

**Av.4/ 41.270** – Em 12 de agosto de 2004. Por intermédio do instrumento particular feito nesta cidade no dia 3 de agosto de 2004, faço esta para constar que o imóvel objeto da presente matrícula localiza-se com frente para o alinhamento ímpar da Avenida Jairo Corrêa Custódio, conforme notícia a certidão DCT/279/04, expedida no dia 13 de julho de 2004, pela Prefeitura deste município (protocolo nº 10.130, de 12 de julho de 2004). O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Emolumentos: R\$ 7,81. Ao Estado: R\$ 2,22. Ao IPESP: R\$ 1,64. Ao Registro Civil: R\$ 0,41. Ao Tribunal de Justiça: R\$ 0,41. Total: R\$ 12,49. Guia nº 151. Protocolo nº 23.585.

**Av.5/ 41.270** – Em 12 de agosto de 2004. Através do instrumento particular feito nesta cidade no dia 15 de março de 2004, os credores JACINTHO FERREIRA E SÁ e sua mulher MARIA DE LOURDES CARVALHO FERREIRA E SÁ, já qualificados, autorizaram o desligamento do imóvel objeto desta matrícula da hipoteca mencionada na averbação nº 2. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Emolumentos: R\$ 18,03. Ao Estado: R\$ 5,13. Ao IPESP: R\$ 3,80. Ao Registro Civil: R\$ 0,95. Ao Tribunal de Justiça: R\$ 0,95. Total: R\$ 28,86. Guia nº 151. Protocolo nº 23.719.

(continua na ficha 002)



LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
**41.270**

ficha  
**002**

Ourinhos, 22 de abril de 2.009

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

R.6/ 41.270 - Em 22 de abril de 2009. Por escritura de 16/07/2008 (Lº 372, fls. 225), do 1º Tabelionato local, DELFIM VERDE – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA, à PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS, com sede na Travessa Vereador Abraão Abujamra, nº 41, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.415.717/0001-60, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento "Santa Fé Gold Place", no valor de R\$667.448,20, e para garantia da dívida sobre a área de 79.726,81m², objeto da matrícula nº 34.653, deste Registro. O escrevente autorizado: ~~José Eduardo Firmino de Carvalho~~ (José Eduardo Firmino de Carvalho). A Oficial: ~~Marisa Barbanti Taiar Barbosa~~ (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). Emols..R\$ 1.177,29 – Estado..R\$ 334,61 – IPESP..R\$ 247,85 – Reg. Civil..R\$ 61,96 – Trib. Justiça..R\$ 61,96 – Total..R\$ 1.883,67. Guia nº 73. Protocolo nº 43.988.

Av.7/ 41.270 - Em 10 de julho de 2012. Procede-se a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal de Ourinhos, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada no R.6, desta matrícula, conforme prova o termo de quitação SMDU/181/2012, de 19/06/2012, firmado em Ourinhos/SP. A Escrevente: ~~Ana Cristina Clápis Castilho~~ (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente Autorizado: ~~José Eduardo Firmino de Carvalho~~ (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$432,54 – Ao Estado..R\$ 122,93 – Ao IPESP..R\$91,06 – Ao Registro Civil..R\$22,77 – Ao Tribunal de Justiça..R\$ 22,77 – Total..R\$692,07. Guia nº 129. Protocolo nº 75.272.

Av.8/ 41.270 – Em 10 de abril de 2013. Por Mandado de 25/03/2013, expedido nos autos do Pedido de Providências nº 1.333/2012, assinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente Substituto desta Serventia, Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, foi determinada a presente averbação para constar que foi excluído do imóvel desta matrícula a destinação de área de lazer reservada à construção de clube, mencionada na Av.1. A Escrevente: ~~Lais Cristina Mendes Francisco~~ (Lais Cristina Mendes Francisco). O Escrevente autorizado: ~~José Eduardo Firmino de Carvalho~~ (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$12,10 - Estado..R\$39,2 - IPESP..R\$2,55 – Reg. Civil..R\$0,64 – Trib. Justiça..R\$0,64 – Total..R\$ 19,37. Guia nº 39. Protocolo nº 80.238.

Av.9/ 41.270 – Em 03 de setembro de 2014. Por requerimento de 27/06/2014, firmado por Ricardo Xavier Simões, representante legal da proprietária, instruído com o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT nº 2377228, expedido em 17/07/2014, pelo CAU-SP,  
(continua no verso)

matrícula

41.270

ficha

002vº

memorial descritivo de 01/07/2014, planta assinada pela proprietária, confrontantes e pelo arquiteto Fábio Tadeu Simões Pinto, inscrito no CAU sob nº A5730-4, foi autorizada esta averbação nos termos do **art. 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73**, para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **RETIFICADO**, passando ter a seguinte descrição: “inicia-se o vértice 0, situado na lateral esquerda de quem da Rua Jairo Correia Custódio para o terreno olha, distante 190,52 m da intersecção com a Rua Clorivaldo Migliari, seguindo por um alinhamento em reta com um azimute de 313º44’07” e distância de 51,15 metros, confrontando com a Área Verde 24, até atingir o vértice 1; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 47º34’08” e distância de 64,00 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 2; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 66º31’31” e distância de 25,72 metros confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 3; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de 346º29’10” e distância de 10,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 4; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de 246º31’31” e distância de 29,42 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 5; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento com azimute de 227º34’07” e distância de 66,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 6; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 312º46’37” e distância de 65,66 metros, confrontando com a Área Verde 25 até atingir o vértice 7; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva de raio 80,97 metros e desenvolvimento de 12,98 metros, até atingir o vértice 8; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 57º26’34” e distância de 53,23 metros, até atingir o vértice 9; deste deflete ligeiramente à esquerda e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 55º25’22” e distância de 163,63 metros, até atingir o vértice 10; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 12,17 metros e distância de 12,49 metros, até atingir o vértice 11; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 163,80 metros e distância de 162,17 metros, até atingir o vértice 12; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia

(continua na ficha 003)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

matrícula  
41.270

ficha  
003

Ourinhos,

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

03 de setembro de 2014.

Custódio por uma curva a direita de raio 10,07 metros e distância de 15,49 metros, até atingir o vértice 13; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 277°04'18" e distância 42,90 metros, até atingir o vértice 14; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a esquerda de raio 45,74 metros e distância de 25,98 metros, até atingir o vértice 15; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 232°44'32" e distância de 71,25 metros, até atingir o vértice 16; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 192,62 metros e desenvolvimento de 30,39 metros, até atingir o vértice 0 (inicial), encerrando uma área de **28.427,75m<sup>2</sup>**. Os azimutes foram descritos no sentido horário em relação ao norte magnético. Valor venal: R\$3.895.650,03. A escrevente: Eloisa Ribeiro Calemi Koga Petruccio (Eloisa Ribeiro Calemi Koga Petruccio). O escrevente autorizado: José Eduardo Firmino de Carvalho (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$1.760,74 - Estado..R\$500,42 - IPESP..R\$370,68 - Reg. Civil..R\$92,67 - Trib. Justiça..R\$92,67 - Total..R\$2.817,18. Guia nº 35. Protocolo nº 87.910.

**Av.10/ 41.270** - Em 10 de dezembro de 2014. De acordo com o ofício expedido em 05/12/2014, assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, extraído dos autos do Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.0408, requerido por Cecília Carvalho Sá em face de Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda., foi determinado o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula. A Escrevente: Ana Cristina Clápis Castilho (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente autorizado: José Eduardo Firmino de Carvalho (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emol..R\$12,59 - Estado..R\$3,58 - IPESP..R\$2,65 - Registro Civil..R\$0,66 - Tribunal de Justiça..R\$0,66 - Total..R\$20,14. Guia nº 49. Protocolo nº 91.268.

**Av.11/ 41.270** - Em 08 de junho de 2016. Por decisão de 02 de junho 2016, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, proferida nos autos do Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, foi determinado o **DESBLOQUEIO** desta matrícula. A Escrevente: Ana Cristina Clápis Castilho (Ana Cristina Clápis Castilho). A Oficiala: Marisa Barbanti Taiar Barbosa (Marisa Barbanti Taiar Barbosa) *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Protocolo nº 99.109.



(continua no verso)

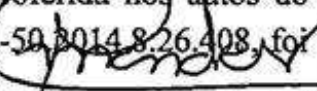
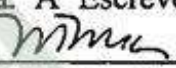
matrícula

41.270

ficha

003vº

Av.12/ 41.270 - Em 22 de julho de 2016. Por despacho de 20/07/2016 assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos-SP, Dra. Renata Ferreira dos Santos, expedido nos autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, e nos termos da decisão proferida em 04/07/2016, pelo Relator da 3ª Câmara de Direito Privado, Des. Egídio Jorge Giacoia, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2131015-05.2016.8.26.0000, procede-se a presente averbação para constar que fica mantido o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula, determinado através da averbação nº 10. A Escrevente:  (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). *Ato isento de emolumentos, custos e contribuições.* Protocolo nº 99.819.

Av.13/ 41.270 - Em 27 de janeiro de 2017. Pelo ofício de 23/01/2017, instruído com a sentença de 18 de janeiro 2017, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, proferida nos autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, foi determinado o **DESBLOQUEIO** desta matrícula. A Escrevente:  (Laís Cristina Mendes Francisco). A Oficial:  (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Protocolo nº 102.264.

**TERMO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO DE DÍVIDA TRIBUTARIA, RECONHECIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DE OBRIGAÇÕES, COMPROMISSO DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS.**

Pelo presente termo, o **MUNICÍPIO DE OURINHOS-SP** (doravante chamado de CREDOR) pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Travessa Vereador Abrahão Abujamra, nº 62, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 53.415.717/0001-60, representado neste termo pelo Excelentíssimo Prefeito LUCAS POCAY ALVES DA SILVA, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 34.723.199-8-SSP.SP, e inscrito no CPF nº 342.843.318-17, residente e domiciliado nesta cidade de Ourinhos-SP, com endereço comercial nesta cidade de Ourinhos-SP, na Travessa Vereador Abrahão Abujamra, nº 41, Centro e **DELFINO VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.738.944/0001-55, matriz, sediada na Rua Manoel Guedes, nº 135, 9º andar, apto 93, Bairro Itaim Bibi, São Paulo-SP e filial, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.738.944/0002-36, sediada na Rua Jairo Correia Custodio, nº 999, Bairro Nova Ourinhos, Ourinhos-SP, neste ato representada por RICARDO XAVIER SIMÕES, brasileiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 199.202.378-68, portador da cédula de Identidade RG nº 4.511.165 SSP/SP, residente e domiciliado na Rua Clorivaldo Migliari, nº 403, Bairro Nova Ourinhos, na cidade de Ourinhos-SP, (doravante chamada de DEVEDORA), acordam o seguinte:

**CONSIDERANDO**

1. Que a Devedora, por meio de seu representante, deflagrou junto à Municipalidade o Processo Administrativo nº 026759/2017, solicitando apreciação de pedido de dação de imóvel em pagamento das dívidas de IPTU e outros tributos devidos pela empresa, requerendo ainda o desdobro da área a ser doada, obtendo parecer favorável junto à Procuradoria-Geral do Município, que opinou pela possibilidade -após a devida avaliação- da dação em questão, obedecidos



2. Que a Devedora que assina o presente reconhece a existência de débitos originários de IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano - e outros tributos devidos, cujos valores são objeto de diversas inscrições da dívida pública e de execuções fiscais em trâmite perante o Serviço Anexo Fiscal da Comarca de Ourinhos-SP;

3. Que a Devedora que assina o presente compromete-se a saldar os débitos, assumindo perante a Fazenda do Município de Ourinhos a dívida no valor de R\$ 3.594.495,44 (três milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos) do qual R\$ 146.306,58 (cento e quarenta e seis mil trezentos e seis reais e cinquenta e oito centavos) refere-se à honorários advocatícios que deverão ser repassados à Procuradoria-Geral do Município nos termos da Lei;

4. Que a Prefeitura Municipal de Ourinhos tem a intenção de dispor de todos os meios possíveis para arrecadar os tributos devidos e não criar óbices ao pagamento.

Resolvem celebrar, em caráter irrevogável e irretratável, o presente TERMO DE DAÇÃO DE IMÓVEL EM PAGAMENTO, RECONHECIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DE OBRIGAÇÕES, COMPROMISSO DE PAGAMENTO E OUTRAS AVENÇAS, que se regerá pelas cláusulas e condições abaixo, obrigando as partes por si e/ou eventuais sucessores, a saber:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - Do Objeto

I – O MUNICÍPIO DE OURINHOS-SP, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Travessa Vereador Abrahão Abujamra, nº 62, Centro, inscrito no CNPJ sob o nº 53.415.717/0001-60, é credor, junto à pessoa jurídica já qualificada, das dívidas apontadas em demonstrativo de débito expedido pela Prefeitura Municipal de Ourinhos, consolidado em novembro de 2018 e que



encontra-se discriminado no ANEXO I ao presente termo, que doravante constitui parte integrante deste instrumento. fls. 50

II - Pelo presente instrumento, a Devedora que este subscreve confessa ser devedora do montante citado, e se compromete a quitá-lo na forma aqui estabelecida.

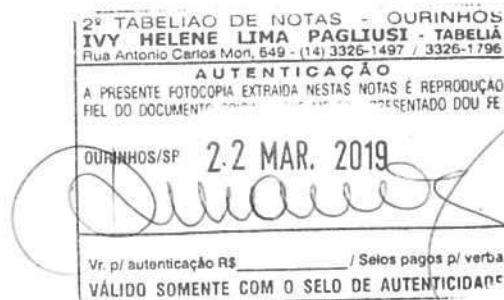
III - A Devedora renuncia expressamente a qualquer contestação quanto ao valor e procedência da dívida e assume integral responsabilidade pela exatidão do montante declarado e confessado.

## CLÁUSULA SEGUNDA - Do Pagamento

I - Fica estabelecido que o valor atualizado da dívida da Devedora que este subscreve, com o Credor Município de Ourinhos, perfaz o montante de R\$ R\$ 3.594.495,44 (três milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos) em novembro de 2018, data de consolidação da dívida. O valor originário dos tributos, para efeito de consolidação da dívida, está atualizado e inclui, ainda, todas as parcelas de IPTU, vencidas em 31 de dezembro de 2018, dos imóveis pertencentes à Devedora.

II - As partes acordam, pelo presente Instrumento, nos termos do que dispõe o artigo 91 e seguintes da Lei Complementar 981/2017 e o Decreto Municipal nº 7.017/2018, dar em pagamento da dívida tributária mencionada parte do imóvel situado na Avenida Jairo Correia Custódio, Nova Ourinhos, Ourinhos -SP, Matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Ourinhos sob o número 41.270, com Inscrição no Município sob o nº 7-03-11-03-0002-0669-000, cuja descrição é a seguinte:

*"Inicia-se no vértice 0, situado na lateral esquerda de quem da Avenida Jairo Correia Custódio para o terreno olha, distante 190,52 m da intersecção com a Rua Clorivaldo Migliari, seguindo por um alinhamento em reta com um azimute de 313°44'07" e distância de 51,15 metros, confrontando com a Área Verde 24, até atingir o vértice 1. Deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com*



azimute de 47°34'08" e distância de 64,00 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 2. Deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 66°31'31" e distância de 25,72 metros confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 3. Deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de 346°29'10" e distância de 10,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 4. Deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de 246°31'31" e distância de 29,42 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 5. Deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de 227°34'07" e distância de 66,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 6. Deste deflete à direita e segue por um alinhamento, em reta, com azimute de 312°46'37" e distância de 65,66 metros, confrontando com a Área Verde 25 até atingir o vértice 7. Deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Avenida Jairo Correia Custódio por uma curva de raio 80,97 metros e desenvolvimento de 12,98 metros, até atingir o vértice 8. Deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Avenida Jairo Correia Custódio, em reta, com azimute de 57°26'34" e distância de 53,23 metros, até atingir o vértice 9. Deste deflete ligeiramente à esquerda e segue acompanhando o alinhamento predial da Avenida Jairo Correia Custódio, em reta, com azimute de 55°25'22" e distância de 78,03 metros, até atingir o vértice 9A. Deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 145°37'32" e distância de 88,63 metros, confrontando por 35,80 metros com a Área Desdobrada 1 de 2.005,00 m<sup>2</sup> de propriedade de Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda., e por 52,83 metros com a Área Desdobrada 5 de 4.424,75 m<sup>2</sup> de propriedade de Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda., até atingir o vértice 15 B. Deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de 103°13'32" e distância de 43,94 metros, confrontando com a Área Desdobrada 5 de 4.424,75 m<sup>2</sup> de propriedade de Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda., até atingir o vértice 15A. Deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Avenida Jairo Correia Custódio, em reta, com azimute de 232°44'32" e distância de 57,00 metros, até atingir o vértice 16. Deste segue acompanhando o alinhamento predial da Avenida Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 192,62 metros e distância de 30,39 metros, até atingir o vértice 0 (inicial), encerrando uma área de 14.649,08m<sup>2</sup>.

III – O imóvel acima é de propriedade da Devedora, que expressamente afirma que não recai sobre o mesmo ônus de qualquer espécie, e dá anuência para a

2º TABELIÃO DE NOTAS - OURINHOS  
IVY HELENE LIMA PAGLIUSI - TABELIÃO  
Rua Antonio Carlos Mori, 649 - (14) 3326-1497 / 3326-1796

AUTENTICAÇÃO  
A PRESENTE FOTOCOPIA EXTRAÍDA NESTAS NOTAS É REPRODUÇÃO  
FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL. O TITULAR DO DOCUMENTO DEU FE

OURINHOS/SF 2.2 MAR. 2019

Vr. p/ autenticação R\$ \_\_\_\_\_ / Selos pagos p/ verba  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICAÇÃO





negociação promovida, concordando com a utilização do valor de avaliação para abatimento dos tributos lançados em seu nome.

fls. 52

IV – O Município de Ourinhos declara que vistoriou o imóvel objeto deste contrato recebendo e aceitando-o no estado em que se encontra, nada tendo a reclamar a qualquer título, inclusive regularização ou adequação.

V – Pelo presente instrumento, o Município de Ourinhos manifesta expressamente que aceita e recebe o imóvel objeto deste contrato, utilizando seu valor de avaliação para compensação dos tributos lançados em nome da Devedora.

VI - O imóvel será dado ao Município pelo valor de R\$ 5.827.574,10 (cinco milhões, oitocentos e vinte e sete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e dez centavos), nos termos da avaliação realizada pelo setor competente da Municipalidade no bojo do processo administrativo nº 026759/2017.

VII - Concretizada a dação, a dívida tributária da empresa - no valor de R\$ 3.594.495,44 (três milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e noventa e cinco reais e quarenta e quatro centavos) será baixada da dívida ativa Municipal, com o pagamento, pelo Município, do valor referente aos honorários de sucumbência à Procuradoria-Geral do Município, nos termos da Lei.

VIII – Diante da Dação em Pagamento, ora efetivada, a Prefeitura Municipal dá plena, geral e irrevogável quitação dos débitos constantes do ANEXO I, bem como solicitará extinção das respectivas Execuções Fiscais ajuizadas contra a Devedora.

IX – Dessa forma, acordam as partes desonerar eventuais garantias já oferecidas nas Execuções Fiscais ajuizadas em razão dos débitos objeto do presente termo, as quais ficam desde já liberadas para livre disposição da Devedora.

### CLÁUSULA TERCEIRA - Do crédito remanescente em favor da DEVEDORA.

I - Considerando que o valor do imóvel objeto da dação em pagamento suplanta o

2º TABELIAO DE NOTAS - OURINHOS  
IVY HELENE LIMA PAGLIUSI - TABELIÁ  
Rua Antonio Carlos Mon. 649 - (14) 3326-1497 / 3326-1796

AUTENTICAÇÃO  
A PRESENTE FOTOCOPIA EXTRAIDA NESTAS NOTAS E REPRODUÇÃO  
FIEL DO DOCUMENTO PRESENTADO DOU FE

OURINHOS/SP 2.2 MAR. 2019

Vr. p/ autenticação R\$ / Selos pagos p/ verba  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



débito da Devedora, remanescera em seu favor crédito no valor de R\$ 2.233.078,66 (dois milhões, duzentos e trinta e três mil e setenta e oito reais e sessenta e seis centavos). fls. 53

II - Com relação ao supramencionado crédito, nos termos do Decreto Municipal nº 7.017/2018 e do parecer exarado pela Secretaria Municipal de Finanças, datado de 14 de novembro de 2018 e encartado nas fls. 427/432 do processo administrativo nº 026759/2017:

A) Há possibilidade e conveniência financeira e orçamentária para que seja concedido;

B) Poderá ser compensado por período não superior a 5 (cinco) anos, podendo ser utilizado para compensar novos créditos tributários da Devedora ou até de terceiros, obedecidas as restrições e regras impostas pelo Decreto 7017/2018;

#### CLÁUSULA QUARTA - Do desdobro no imóvel.

Juntamente com a dação em pagamento e conseqüente extinção das dívidas da Devedora com o Credor, após o pagamento das devidas taxas de aprovação de desdobro e de alvará de desdobro, fica deferido o desdobro do imóvel objeto da matrícula nº 41.270 - conforme permissivo da Lei Municipal nº 6.457, de 11 de setembro de 2018 - com a lavratura de certidão de cadastro imobiliário da área desdobrada, permitindo o destacamento e registro da área objeto do presente ajuste.

#### CLÁUSULA QUINTA - Da mora

O Credor não está obrigado a providenciar qualquer notificação ou interpelação para constituir a Devedora em mora pelo não cumprimento de qualquer cláusula do presente Termo.

2º TABELIAO DE NOTAS - OURINHOS  
IVY HELENE LIMA PAGLIUSI - TABELIA  
Rua Antonio Carlos Mori, 649 - (14) 3326-1497 / 3326-1796

AUTENTICAÇÃO  
A PRESENTE FOTOCOPIA EXTRAIDA NESTAS NOTAS É REPRODUÇÃO  
FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE LHE É PRESENTADO DOU FE

OURINHOS/SP 2.2 MAR. 2019

Vr. p/ autenticação R\$ \_\_\_\_\_ / Selos pagos p/ verba  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



I - Constitui-se em motivos para a rescisão deste acordo, que ocorrerá independentemente de qualquer intimação, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a infração de qualquer das cláusulas deste instrumento. A rescisão do presente acordo por descumprimento de quaisquer das cláusulas, servirá para inscrição do débito em Dívida Ativa, no todo ou em parte, bem como o prosseguimento de eventuais ações de execução fiscal já ajuizadas.

II - Caso alguma cláusula deste contrato seja considerada nula, no todo ou em parte, não implicará em nulidade ou anulação das demais cláusulas do presente instrumento.

### CLÁUSULA SÉTIMA: Da Definitividade

I - A assinatura do presente TERMO DE DAÇÃO DE IMÓVEL EM PAGAMENTO, RECONHECIMENTO E CONSOLIDAÇÃO DE OBRIGAÇÕES, COMPROMISSO DE PAGAMENTO, E OUTRAS AVENÇAS importa em confissão definitiva e irretratável do débito tributário por parte da signatária por toda a dívida consolidada em questão, configurando ainda confissão extrajudicial, nos termos dos arts. 389 a 395, do Código de Processo Civil.

II – Após assinatura do presente instrumento o Município de Ourinhos recebe a propriedade, a posse e o domínio do mencionado imóvel, ficando como único e exclusivo responsável por sua segurança, manutenção e conservação, bem como por todos impostos, taxas e demais débitos que sejam atribuídos ao imóvel a partir desta data.

III – Em virtude da Dação em Pagamento do Imóvel objeto deste Termo, ajustam as partes que emolumentos do Tabelionato de Notas para a efetivação do desdobro da área, elaboração da Escritura Pública de Dação em Pagamento e para o respectivo registro junto ao Ofício de Registro de Imóveis, serão suportados exclusivamente pela Devedora.

2ª TABELIAÇÃO DE NOTAS - OURINHOS  
IVY HELENE LIMA PAGLIUSI - TABELIA  
Rua Antonio Carlos Mori, 849 - (14) 3326-1497 / 3326-1796

AUTENTICAÇÃO  
A PRESENTE FOTOCOPIA EXTRAÍDA NESTAS NOTAS É REPRODUÇÃO  
FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FOI APRESENTADO DOU FE

OURINHOS/SF 2.2 MAR. 2019

Vr. p/ autenticação R\$ \_\_\_\_\_ / Selos pagos p/ verba  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME BORBA VIANNA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/10/2019 às 17:14, sob o número 10065255720198260408. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006525-57.2019.8.26.0408 e código 64FAA83.

IV – Ajustam ainda, que a secretaria competente da Credora emita Certidão/Ofício de não incidência do Imposto de Transmissão Inter-vivos, para esta operação de Dação em Pagamento. fls. 55

V – A Escritura Pública de Dação em Pagamento será outorgada à Credora em até 120 (cento e vinte) dias contados da assinatura do presente instrumento.

### CLÁUSULA OITAVA: Dos Parcelamentos Anteriores

O presente TERMO anula automaticamente eventuais parcelamentos realizados anteriormente sem que haja prejuízo das parcelas pagas.

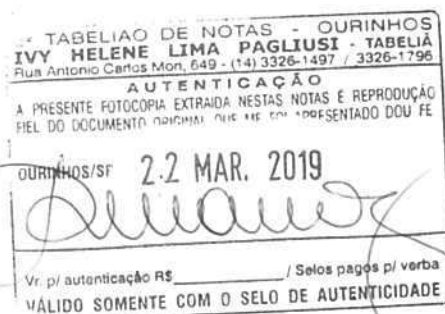
### CLÁUSULA NONA : Das Garantias

I - As obrigações assumidas pela Devedora, mormente em caso de evicção, serão garantidas em primeira e especial hipoteca instituída em favor do Município de Ourinhos sobre a área que restar (que conta com 13.778,67m<sup>2</sup>) após o separação da área objeto da presente dação do imóvel objeto da matrícula 41.270 do CRI.

II – Ajustam as partes que o Município de Ourinhos será o único e exclusivo responsável por todos os atos de registro da garantia na matrícula do imóvel acima indicado, suportando exclusivamente as despesas necessárias para mencionado ato.

III - Em sendo necessárias medidas judiciais para execução da Hipoteca, arcará a Devedora com a multa de mora estabelecida e ainda com os honorários advocatícios na base de 10% (dez por cento) sobre o valor do débito atualizado, além das custas judiciais, de avaliadores, de despachantes, de leiloeiros, e demais despesas inevitáveis, devidamente comprovadas.

### CLÁUSULA NONA: Do Foro

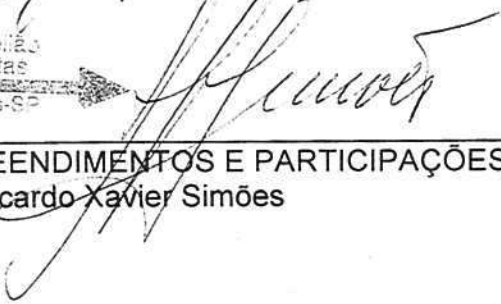


Para dirimir quaisquer dúvidas que porventura venham surgir no decorrer da execução do presente Termo, as partes de comum acordo elegem o foro da Comarca do Município de Ourinhos (SP), para fins de direito, este instrumento é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas.

Ourinhos, 12 de março de 2019.

2º Tabelião de Notas  
Ourinhos-SP  


LUCAS POCA Y ALVES DA SILVA  
Prefeito Municipal de Ourinhos

2º Tabelião de Notas  
Ourinhos-SP  


DELFIN VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA  
Ricardo Xavier Simões

Reconheço por SEMELHANÇA C/V a(s) assinatura(s) de:  
(1) LUCAS POCA Y ALVES DA SILVA  
Ourinhos, 22 de março de 2019. 09:39. Total: R\$ 9,00  
Selo: 0681A00153626 - Cód. 223655. Em teste da verdade.  
DEBORA MARINA GALVAO KAMIMURA DIAS - Escrevente:  
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS  
2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Ivy Helene Lima Pagliusi - Tabelião  
Rua Antônio Carlos Mori, 649 - Centro - Ourinhos - SP - CEP 19900-081  
Fones: (14) 3326-1497 / 3326-1796

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Ourinhos-SP  
ES  
Dob  
ES  
C.10681A.016164  
FIRMA  
ECONOMICA  
VALOR ECONOMICO

Reconheço por SEMELHANÇA C/V a(s) assinatura(s) de:  
(1) RICARDO XAVIER SIMÕES  
Ourinhos, 22 de março de 2019. 09:44. Total: R\$ 7,00  
Selo: 0681A00153627 - Cód. 223657. Em teste da verdade.  
DEBORA MARINA GALVAO KAMIMURA DIAS - Escrevente:  
VÁLIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE SEM EMENDAS E/OU RASURAS  
2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Ivy Helene Lima Pagliusi - Tabelião  
Rua Antônio Carlos Mori, 649 - Centro - Ourinhos - SP - CEP 19900-081  
Fones: (14) 3326-1497 / 3326-1796

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Ourinhos-SP  
ES  
Dob  
ES  
C.10681A.016164  
FIRMA  
ECONOMICA  
VALOR ECONOMICO

2º TABELIÃO DE NOTAS - OURINHOS  
IVY HELENE LIMA PAGLIUSI - TABELIÃO  
Rua Antônio Carlos Mori, 649 - (14) 3326-1497 / 3326-1796  
AUTENTICACÃO  
A PRESENTE FOTOCOPIA EXTRAIDA NESTAS NOTAS É REPRODUÇÃO FIEL DO DOCUMENTO ORIGINAL QUE ME FUI APRESENTADO DOU FE  
OURINHOS/SP 2.2 MAR. 2019  
Vr. p/ autenticação R\$ / Selos pagos p/ verba  
VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

2º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos  
Ourinhos-SP  
ES  
Dob  
ES  
C.10681A.016164  
FIRMA  
ECONOMICA  
VALOR ECONOMICO



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Paulo Sá, 299 - Centro - Fone (14) 3325-1595 - CEP 19.900-120

CNPJ: 17.113.376/0001-05

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

41.270

folha

001

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

Ourinhos, 12 de agosto de 2004.

**TERRENO** constituído da **ÁREA DE LAZER RESERVADA** do loteamento "NOVA OURINHOS", de formato irregular, situado nesta cidade, com um lado de 86,90m (oitenta e seis metros e noventa centímetros), voltado para a área verde 25; outro lado em curva de 164,50m (cento e sessenta e quatro metros e cinquenta centímetros) para a Avenida do Contorno; outro de 72,35m (setenta e dois metros e trinta e cinco centímetros) em curva para a Avenida do Contorno; outro de 129,50m (cento e vinte e nove metros e cinquenta centímetros) em curva; outro de 15,80m (quinze metros e oitenta centímetros) em curva; outro de 42,00m (quarenta e dois metros) em curva; outro de 37,00m (trinta e sete metros) em curva; outro, num trecho curvo de 91,00m (noventa e um metros), todos voltados para a Avenida do Contorno; outro lado de 29,20m (vinte e nove metros e vinte centímetros) para a área verde 24, e divisando com a área de preservação (Código Florestal) os seguintes lados: um de 64,00m (sessenta e quatro metros), outro de 25,00m (vinte e cinco metros), outro de 10,00m (dez metros), outro de 30,00m (trinta metros), outro de 65,50m (sessenta e cinco metros e cinquenta centímetros), perfazendo a área superficial de 29.682,50m<sup>2</sup> (vinte e nove mil, seiscentos e oitenta e dois metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). **CADASTRO MUNICIPAL:** 7-03-11-03-0002-0669-0000. **PROPRIETÁRIA:** **DELFIN VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede na Rua Bandeira Paulista, nº 716, 4º andar, Conjunto 41, sala 1, Bairro Itaim Bibi, em São Paulo, Capital, inscrita no CNPJ/MF sob nº 61.738.944/0001-55. **ORIGEM:** Loteamento registrado sob nº 4, na MATRÍCULA Nº 1.200, em 24 de fevereiro de 1977. A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA).

**Av.1/ 41.270** - Em 12 de agosto de 2004. Faça a presente averbação para constar que no processo de registro do loteamento "NOVA OURINHOS", arquivado nesta serventia, existe a seguinte restrição de uso do terreno objeto desta matrícula: "Essa área de lazer reservada será destinada à construção de um clube.". O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAIAR BARBOSA). Protocolo nº 23.585.

**Av.2/ 41.270** - Em 12 de agosto de 2004. Faça a presente averbação para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, em área maior, pesa a **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** a favor de **JACINTHO FERREIRA E SÁ**, agricultor, RG nº 633.579-SSP-SP e sua mulher **MARIA DE LOURDES CARVALHO FERREIRA E SÁ**, do lar, RG nº 1.117.537-

(continua no verso)

Página: 0001/0006

Este documento foi registrado no Livro 2 - Registro Geral de Imóveis de Ourinhos - SP, em 12/08/2019 às 17:14, sob o número 10065255720198260408. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006525-57.2019.8.26.0408 e código 64FAA9C.

matrícula

41.270

ficha

001Vº

SSP-SP, brasileiros, casados no dia 25 de outubro de 1947, sob o regime da comunhão de bens, inscritos no CPF/MF sob nº 005.520.708-15, domiciliados neste município, na Fazenda Furninhas, conforme notícia o registro nº 2, feito em 10 de junho de 1976, na matrícula nº 1.200. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAJAR BARBOSA). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 23.585.

Av.3/ 41.270 – Em 12 de agosto de 2004. Faço a presente averbação com sustentáculo no artigo 167, inciso II, nº 13, da lei federal nº 6.015/73, para constar que por força da lei municipal nº 1.762, de 4 de agosto de 1977, a Avenida do Contorno, para a qual o imóvel objeto desta matrícula fazia, *passou a denominar-se* AVENIDA JAIRÓ CORRÊA CUSTÓDIO. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAJAR BARBOSA). Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 23.585.

Av.4/ 41.270 – Em 12 de agosto de 2004. Por intermédio do instrumento particular feito nesta cidade no dia 3 de agosto de 2004, faço esta para constar que o imóvel objeto da presente matrícula *localiza-se com frente para o alinhamento ímpar da Avenida Jairo Corrêa Custódio*, conforme notícia a certidão DCT/279/04, expedida no dia 13 de julho de 2004, pela Prefeitura deste município (protocolo nº 10.130, de 12 de julho de 2004). O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAJAR BARBOSA). Emolumentos: R\$ 7,81. Ao Estado: R\$ 2,22. Ao IPESP: R\$ 1,64. Ao Registro Civil: R\$ 0,41. Ao Tribunal de Justiça: R\$ 0,41. Total: R\$ 12,49. Guia nº 151. Protocolo nº 23.585.

Av.5/ 41.270 – Em 12 de agosto de 2004. Através do instrumento particular feito nesta cidade no dia 15 de março de 2004, os credores JACINTHO FERREIRA E SÁ e sua mulher MARIA DE LOURDES CARVALHO FERREIRA E SÁ, já qualificados, autorizaram o *desligamento do imóvel objeto desta matrícula da hipoteca mencionada na averbação nº 2*. O escrevente autorizado: Luciano Pinheiro Amadeu (LUCIANO PINHEIRO AMADEU). A Oficiala: mm (MARISA BARBANTI TAJAR BARBOSA). Emolumentos: R\$ 18,03. Ao Estado: R\$ 5,13. Ao IPESP: R\$ 3,80. Ao Registro Civil: R\$ 0,95. Ao Tribunal de Justiça: R\$ 0,95. Total: R\$ 28,86. Guia nº 151. Protocolo nº 23.719.

(continua na ficha 002)



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Paulo Sá, 299 - Centro - Fone (14) 3325-1595 - CEP 19.900-120

CNPJ: 17.113.376/0001-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
**41.270**

ficha  
**002**

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP

Ourinhos, 22 de abril de 2.009

**R.6/ 41.270** - Em 22 de abril de 2009. Por escritura de 16/07/2008 (Lº 372, fls. 225), do 1º Tabelionato local, DELFIM VERDE – EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA, à PREFEITURA MUNICIPAL DE OURINHOS, com sede na Travessa Vereador Abraão Abujamra, nº 41, centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 53.415.717/0001-60, para garantia da execução das obras de infra-estrutura do loteamento "Santa Fé Gold Place", no valor de R\$667.448,20, e para garantia da dívida sobre a área de 79.726,81m², objeto da matrícula nº 34.653, deste Registro. O escrevente autorizado: José Eduardo Firmino de Carvalho). A Oficiala: (Marisa Barbanti Tajar Barbosa). Emols..R\$ 1.177,29 – Estado..R\$ 334,61 – IPESP..R\$ 247,85 – Reg. Civil..R\$ 61,96 – Trib. Justiça..R\$ 61,96 – Total..R\$ 1.883,67. Guia nº 73. Protocolo nº 43.988.

**Av.7/ 41.270** - Em 10 de julho de 2012. Procede-se a presente averbação para constar que a Prefeitura Municipal de Ourinhos, já qualificada, autorizou o cancelamento da hipoteca mencionada no R.6, desta matrícula, conforme prova o termo de quitação SMDU/181/2012, de 19/06/2012, firmado em Ourinhos/SP. A Escrevente: (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente Autorizado: José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$432,54 – Ao Estado..R\$ 122,93 – Ao IPESP..R\$91,06 – Ao Registro Civil..R\$22,77 – Ao Tribunal de Justiça..R\$ 22,77 – Total..R\$692,07. Guia nº 129. Protocolo nº 75.272.

**Av.8/ 41.270** – Em 10 de abril de 2013. Por Mandado de 25/03/2013, expedido nos autos do Pedido de Providências nº 1.333/2012, assinado pelo MM. Juiz Corregedor Permanente Substituto desta Serventia, Dr. Fernando Henrique de Oliveira Biolcati, foi determinada a presente averbação para constar que foi excluído do imóvel desta matrícula a destinação de área de lazer reservada à construção de clube, mencionada na Av.1. A Escrevente: (Lais Cristina Mendes Francisco). O Escrevente autorizado: José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$12,10 – Estado..R\$32 – IPESP..R\$2,55 – Reg. Civil..R\$0,64 – Trib. Justiça..R\$0,64 – Total..R\$ 19,37. Guia nº 39. Protocolo nº 80.238.

**Av.9/ 41.270** – Em 03 de setembro de 2014. Por requerimento de 27/06/2014, firmado por Ricardo Xavier Simões, representante legal da proprietária, instruído com o Registro de Responsabilidade Técnica – RRT nº 2377228, expedido em 17/07/2014, pelo CAU-SP, (continua no verso)

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de registro eletrônico. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 100652557.2019.8.26.0408 e código 64FAA9C.



matrícula

41.270

ficha

002vº

memorial descritivo de 01/07/2014, planta assinada pela proprietária, confrontantes e pelo arquiteto Fábio Tadeu Simões Pinto, inscrito no CAU sob nº A5730-4, foi autorizada esta averbação nos termos do art. 213, inciso II, da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula foi **RETIFICADO**, passando ter a seguinte descrição: “inicia-se o vértice 0, situado na lateral esquerda de quem da Rua Jairo Correia Custódio para o terreno olha, distante 190,52 m da intersecção com a Rua Clorivaldo Migliari, seguindo por um alinhamento em reta com um azimute de  $313^{\circ}44'07''$  e distância de 51,15 metros, confrontando com a Área Verde 24, até atingir o vértice 1; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de  $47^{\circ}34'08''$  e distância de 64,00 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 2; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de  $66^{\circ}31'31''$  e distância de 25,72 metros confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos) até atingir o vértice 3; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de  $346^{\circ}29'10''$  e distância de 10,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 4; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento em reta com azimute de  $246^{\circ}31'31''$  e distância de 29,42 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 5; deste deflete à esquerda e segue por um alinhamento com azimute de  $227^{\circ}34'07''$  e distância de 66,05 metros, confrontando com a Área de Preservação Permanente (Prefeitura Municipal de Ourinhos), até atingir o vértice 6; deste deflete à direita e segue por um alinhamento em reta com azimute de  $312^{\circ}46'37''$  e distância de 65,66 metros, confrontando com a Área Verde 25 até atingir o vértice 7; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva de raio 80,97 metros e desenvolvimento de 12,98 metros, até atingir o vértice 8; deste deflete à direita e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de  $57^{\circ}26'34''$  e distância de 53,23 metros, até atingir o vértice 9; deste deflete ligeiramente à esquerda e segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de  $55^{\circ}25'22''$  e distância de 163,63 metros, até atingir o vértice 10; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 12,17 metros e distância de 12,49 metros, até atingir o vértice 11; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 163,80 metros e distância de 162,17 metros, até atingir o vértice 12; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia

(continua na ficha 003)



# OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DE OURINHOS - SÃO PAULO

Rua Paulo Sá, 299 - Centro - Fone (14) 3325-1595 - CEP 19.900-120

CNPJ: 17.113.376/0001-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula  
**41.270**

ficha  
**003**

Ourinhos,

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE OURINHOS - SP  
03 de setembro de 2014.

Custódio por uma curva a direita de raio 10,07 metros e distância de 15,49 metros, até atingir o vértice 13; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 277°04'18" e distância 42,90 metros, até atingir o vértice 14; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a esquerda de raio 45,74 metros e distância de 25,98 metros, até atingir o vértice 15; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio em reta com azimute de 232°44'32" e distância de 71,25 metros, até atingir o vértice 16; deste segue acompanhando o alinhamento predial da Rua Jairo Correia Custódio por uma curva a direita de raio 192,62 metros e desenvolvimento de 30,39 metros, até atingir o vértice 0 (inicial), encerrando uma área de 28.427,75m<sup>2</sup>. Os azimutes foram descritos no sentido horário em relação ao norte magnético. Valor venal: R\$3.895.650,03. A escrevente: *Eloisa Ribeiro Calemi Koga Petrulio* (Eloisa Ribeiro Calemi Koga Petrulio). O escrevente autorizado: *José Eduardo Firmino de Carvalho* (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emols..R\$1.760,74 - Estado..R\$500,42 - IPESP..R\$370,68 - Reg. Civil..R\$92,67 - Trib. Justiça..R\$92,67 - Total..R\$2.817,18. Guia nº 35. Protocolo nº 87.910.

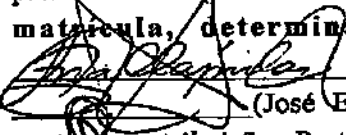

Av.10/ 41.270 - Em 10 de dezembro de 2014. De acordo com o ofício expedido em 05/12/2014, assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, extraído dos autos do Procedimento Ordinário - Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.0408, requerido por Cecília Carvalho Sá em face de Delfim Verde Empreendimentos e Participações Ltda., foi determinado o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula. A Escrevente: *Ana Cristina Clápis Castilho* (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente autorizado: *José Eduardo Firmino de Carvalho* (José Eduardo Firmino de Carvalho). Emol..R\$12,59 - Estado..R\$3,58 - IPESP..R\$2,65 - Registro Civil..R\$0,66 - Tribunal de Justiça..R\$0,66 - Total..R\$20,14. Guia nº 49. Protocolo nº 91.268.

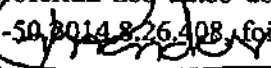
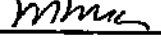
Av.11/ 41.270 - Em 08 de junho de 2016. Por decisão de 02 de junho 2016, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, proferida nos autos do Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, foi determinado o **DESBLOQUEIO** desta matrícula. A Escrevente: *Ana Cristina Clápis Castilho* (Ana Cristina Clápis Castilho). A Oficial: *Marisa Barbanti Taiar Barbosa* (Marisa Barbanti Taiar Barbosa) Ato isento de emolumentos, custas e contribuições. Protocolo nº 99.109.

(continua no verso)

matrícula  
**41.270**

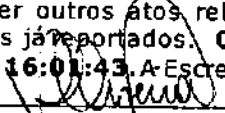
ficha  
**003vº**

**Av.12/ 41.270** - Em 22 de julho de 2016. Por despacho de 20/07/2016 assinado digitalmente pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos-SP, Dra. Renata Ferreira dos Santos, expedido nos autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, e nos termos da decisão proferida em 04/07/2016, pelo Relator da 3ª Câmara de Direito Privado, Des. Egídio Jorge Giacoia, nos autos do Agravo de Instrumento nº 2131015-05.2016.8.26.0000, procede-se a presente averbação para constar que fica mantido o **BLOQUEIO** do imóvel objeto desta matrícula, determinado através da averbação nº 10. A Escrevente:  (Ana Cristina Clápis Castilho). O Escrevente autorizado:  (José Eduardo Firmino de Carvalho). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Protocolo nº 99.819.

**Av.13/ 41.270** - Em 27 de janeiro de 2017. Pelo ofício de 23/01/2017, instruído com a sentença de 18 de janeiro 2017, assinada digitalmente pela MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível de Ourinhos/SP, Dra. Alessandra Mendes Spalding, proferida nos autos do Procedimento Comum – Defeito, nulidade ou anulação nº 1005431-50.2014.8.26.408, foi determinado o **DESBLOQUEIO** desta matrícula. A Escrevente:  (Laís Cristina Mendes Francisco). A Oficiala:  (Marisa Barbanti Taiar Barbosa). *Ato isento de emolumentos, custas e contribuições.* Protocolo nº 102.264.

Ao Oficial....	R\$	29,93
Ao Estado....	R\$	8,51
Ao IPESP....	R\$	5,82
Ao Reg. Civil:	R\$	1,58
Ao Trib. Just:	R\$	2,05
Ao Município:	R\$	0,61
Ao Min. Púb.:	R\$	1,44
Total.....	R\$	49,94

**CERTIFICO** que apresente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **41270**, em forma reprográfica e refere-se aos atos praticados até dois dias anteriores à sua emissão e ao contraditório dos títulos prenotados até o dia imediatamente anterior a sua emissão, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973, não constando quaisquer outros atos relativos a ônus e alienações além dos já reportados. **Ourinhos-SP, 03 de julho de 2017. 16:01:43.** A Escrevente.

  
Adriel Oliveira da Silva

**Registro de Imóveis**  
**OURINHOS - SP**  
Adriel Oliveira da Silva  
Escrevente



**Prefeitura Municipal de Ourinhos**  
Estado de São Paulo  
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças



## À SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

Processo nº 26.759/2.017 – Apensos processo nº 43.376/2.017, 51.613/20.17, 13.947/2.018

Encaminho o presente expediente informando a conferência da documentação apresentada pelo requerente em conformidade com o artigo 1º do Decreto Municipal nº 7.017/2018.

Consigno, que me foi entregue por representante da empresa requerente, a documentação em anexo, como necessária ao cumprimento do artigo 1ºsupracitado.

Encaminhado o expediente ao setor de Análise e Licenciamento para aferição da regularidade dos documentos necessários para o desdobro, o qual foi informado a falta da certidão conjunta da SAE, sendo que a mesma foi entregue posteriormente, conforme documentos anexo.

A atualização do levantamento dos créditos tributários em nome o requerente, totaliza um montante de R\$ 3.304.821,37 (três milhões, trezentos e quatro mil, oitocentos e vinte e um reais e trinta e sete centavos).

Informamos que a avaliação prévia do imóvel, conforme artigo 3º, realizada pela Diretoria de Urbanismo alcançou o valor de R\$ 5.827.574,10 (cinco milhões, oitocentos e vinte e sete mil, quinhentos e setenta e quatro reais e dez centavos).

Dessa forma, o valor apurado do imóvel supera o crédito tributário em R\$ 2.522.752,73 (dois milhões, quinhentos e vinte e dois mil, setecentos e cinquenta e dois reais e setenta e três centavos), valor a título de crédito remanescente em favor do devedor.



**Prefeitura Municipal de Ourinhos**  
 Estado de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças



<b>Valor Apurado do imóvel</b>	<b>R\$ 5.827.574,10</b>
<b>Valor do crédito tributário a ser extinto com a Dação em pagamento</b>	<b>R\$ 3.304.821,37</b>
<b>Crédito remanescente em favor do requerente</b>	<b>R\$ 2.522.752,73</b>

Encaminho o presente expediente para análise da viabilidade orçamentária e financeira descrito no artigo 6º do Decreto nº 7017/2018 para posterior encaminhamento à PGM para manifestações finais.

Ourinhos, 30 de agosto de 2.018.

VAGNER DA SILVA OLIVEIRA

Diretor de Administração Tributária



**Prefeitura Municipal de Ourinhos**  
 Estado de São Paulo  
 Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças



Processo nº 26.759/2017 e. Apensos nº 43.376/2017, 51613/2017 e 13947/2018

Parecer de Viabilidade Orçamentária e Financeira da Dação em Pagamento para extinção de créditos tributários – DELFIM VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA – Modelo de Execução Financeira e dos Créditos remanescentes em favor do devedor – VIABILIDADE

Trata o requerimento protocolado por DELFIM VERDE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, o pedido de Dação em Pagamento de bem imóvel para extinção de Créditos Tributários em seu nome e vinculados aos seus CNPJs matriz e filial. O imóvel ofertado em Dação é parte do imóvel situado a Avenida Jairo Correia Custódio, sob matrícula 41.270 e inscrição municipal nº 7-03-11-03-0002-0669-000, com metragem quadrada de 28.427,75 m<sup>2</sup>, onde se pretende dar em pagamento parte da área, com 14.649,08 m<sup>2</sup>. Para isso será necessário autorizar o desdobro da área em questão, conjuntamente ao pedido de Dação, para que seja possível a transmissão do bem imóvel ao Município.

Encaminhado o expediente a esta Secretaria para cumprimento do artigo 6º do Decreto nº 7017/2018, quanto à análise e parecer acerca da possibilidade e conveniência financeira e orçamentária para a dação, explicitando o modelo de execução financeira a ser utilizado, bem como o modelo que poderá ser adotado pelo requerente, em caso de existência de créditos remanescentes em seu favor.

A viabilidade orçamentária de que trata o citado artigo 6º do Decreto Municipal, visa garantir que a extinção dos créditos tributários decorrentes da operação em Dação em pagamento proposto não afetará o cumprimento das metas fiscais estabelecidas e estará em conformidade com a LDO vigente.

A Dação em Pagamento proposta foi descrita pela Diretoria de

TRAVESSAVEREADORABRAHÃOABUJAMRANº75 – CENTROTELEFONE:(014)33026000  
 WWW.OURINHOS.SP.GOV.BR – CEP19900-042 – OURINHOS/SP



**Prefeitura Municipal de Ourinhos**  
Estado de São Paulo  
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças



Administração Tributária, em despacho anterior, sinteticamente como segue:

- A) Valor da Apuração do Imóvel – R\$ 5.827.574,10.  
 B) Valor dos créditos tributários atualizados em aberto do requerente – R\$ 3.304.821,37.  
 C) (A – B) Crédito Remanescente em favor do requerente após Dação – R\$ 2.522.752,73.

A Dação em pagamento em questão aponta uma operação de pouco mais de 5,8 milhões o que representa aproximadamente, 1,52% do orçamento do exercício de 2018 (R\$ 382 milhões), 1,80% da Receita Corrente Líquida – RCL orçada para 2018 (R\$ 321 milhões) e cerca de 2,67% da receita de fonte 1 orçada para o exercício corrente (R\$ 217 milhões).

Em destarte, a recuperação de créditos em Dívida Ativa do exercício corrente vem se mostrando satisfatório, e já projeta superávit em relação a previsão de arrecadação, bem como um crescimento acima da inflação se comparado com o exercício anterior, aproximadamente de 30%, conforme demonstra quadro abaixo.

Dívida Ativa arrecadada (até outubro/2018)	<b>R\$ 10.977.773,16</b>
Dívida Ativa arrecadada 2017	<b>R\$ 9.982.011,21</b>
Previsão da LOA 2018	<b>R\$ 10.735.000,00</b>
Previsão atualizada até dezembro 2018	<b>R\$ 13.173.320,00</b>

A Dação em pagamento para extinção dos créditos tributários do contribuinte analisado, incrementará ainda mais o resultado de recuperação dos

TRAVESSAVEREADORABRAHÃOABUJAMRANº75 – CENTROTELEFONE:(014)33026000  
 WWW.OURINHOS.SP.GOV.BR – CEP19900-042 – OURINHOS/SP



**Prefeitura Municipal de Ourinhos**  
Estado de São Paulo  
Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças



créditos tributários, e não afetará as metas de resultado já alcançadas de recuperação financeira do estoque de dívida ativa.

É certo que quanto ao histórico de cobranças deste contribuinte, o mesmo tem demonstrado não ser capaz de honrar compromissos assumidos através de outras modalidades e instrumentos de renegociação, como por exemplo, as várias tentativas de parcelamento administrativo dos créditos tributários. Os créditos em inadimplência remontam dívidas de até 15 anos de existência, sendo que diversas formas de cobrança foram aplicadas, coercitivas ou voluntárias, sem sucesso. Ao momento desta análise, entendemos só cabe a execução de bens como meio de garantia e consecução da cobrança. Desta forma, entendemos que o dispositivo da Dação em pagamento proposto é convergente e representa, a este momento, meio ágil e eficaz e recuperação dos créditos tributários.

Ainda, o encurtamento da execução do crédito remanescente ocasionará a antecipação da realização da receita orçamentária de Dívidas Ativas, configurando um excesso de receita em suas rubricas específicas em comparação a previsão orçamentária, não configurando impacto na arrecadação em exercícios futuros devido a essa antecipação.

A viabilidade da operação será alcançada através de remanejamento orçamentário no próprio exercício corrente, abrindo a possibilidade de alocação orçamentária e empenhamento da despesa de aquisição do imóvel objeto da Dação.

Quanto a execução da extinção do crédito tributário de R\$ 3.304.821,37, se dará através de compensação com a realização da despesa orçamentária, com a realização de receita orçamentária, que traduzirá um equilíbrio orçamentário ao valor dessa operação.

Quanto ao saldo remanescente em favor do contribuinte que nesta análise alcança o montante de R\$ 2.522.752,73, o mesmo poderá ser compensado,