

fls. 7833

VALIENGE BRASIL

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



## **Tipo do Imóvel:**

Gleba em Área de Expansão Urbana

## **Local:**

Avenida dos Ipês, nº 2.701

Chácara São Guido

Várzea Paulista - SP

Lat.: -23°13'54"S Long.: -46°47'58"O

## **Finalidade da Avaliação:**

Apuração de Valor de Venda

## **Grau de Fundamentação:**

Graus I e II da NBR 14.653 - 2

## **Dados do Processo:**

Autos nº 1003825-46.2019.8.26.0655

1ª Vara Cível

Comarca de Várzea Paulista SP

## **Número do Laudo:**



VLG01202413223500001

**CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO****VALOR DE VENDA DO IMÓVEL AVALIADO:**

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel (gleba em área de expansão urbana) situado na Avenida dos Ipês, nº 2.701, Chácara São Guido, no perímetro urbano do município de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 14.576 e 14.577 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP, com área de terreno de 6.927,68 m<sup>2</sup> (seis mil novecentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados) e 4.842,58 m<sup>2</sup> (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) de área construída, é de:

<b>Terreno = R\$ 1.281.620,80</b>
<b>Construções e Benfeitorias = R\$ 2.620.336,85</b>
<b>Valor de Venda:</b> <b>R\$ 3.901.957,65</b>  (três milhões novecentos e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e sessenta e cinco centavos)  <b><u>Obs.: Valores referentes ao mês de janeiro de 2024.</u></b>

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em ofertas junto ao entorno da área avaliada (Condomínio Chácara São Guido), onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado giravam em torno de R\$ 155,15 a R\$ 209,91. Para sugerir este valor de metro quadrado, aplicaram-se sobre os valores brutos de metro quadrado de terreno dos elementos comparativos o fator de oferta (10%) aplicado à elasticidade das negociações; e aproveitamento (considerando as severas restrições ambientais que incidem sobre o imóvel avaliado), onde concluiu-se pelo valor médio de R\$ 183,00 (cento e oitenta e três reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno do imóvel a ser avaliado.

As construções e benfeitorias foram avaliadas de acordo com os critérios estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, pautados pelos valores de Custo Unitário de Preços de Edificações – CUPE publicado pela Editora Pini.

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o **valor de venda** para o **imóvel (gleba em área de expansão urbana)** situado na **Avenida dos Ipês, nº 2.701, Chácara São Guido**, no **perímetro urbano** do município de **Várzea Paulista, Estado de São Paulo**, objeto das **Matrículas Imobiliárias nº 14.576 e 14.577** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP**, com **área de terreno de 6.927,68 m<sup>2</sup>** (seis mil novecentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados) e **4.842,58 m<sup>2</sup>** (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados) de **área construída**.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelos interessados, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

## 2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Nas vistorias e diligências datadas de **17/11/2023** visando caracterizar o imóvel objeto desta avaliação, constatamos as seguintes características relevantes:

### 2.1. Localização do Imóvel Avaliado:

O imóvel avaliado localiza-se no perímetro de expansão urbana do município de Várzea Paulista, no Loteamento Chácara São Guido, na quadra formada pela Avenida dos Ipês (a qual o imóvel avaliado faz frente), complementada pelas Ruas Gardêneas e Erytrinas, nas seguintes coordenadas: -23°13'54''S e 46°47'58''O.

### 2.2. Uso do imóvel avaliado:

O imóvel abrigava as instalações fabris da Massa Falida Tondo Indústria e Comércio Ltda. No momento de nossa vistoria o imóvel avaliado encontrava-se com vigilância e seus limites e construções preservados.

**2.3. Características geoeconômicas da região de Várzea Paulista:**

Várzea Paulista é um município brasileiro do estado de São Paulo, que integra a Região de Jundiaí. Localiza-se a uma latitude 23º12'41" Sul e a uma longitude 46º49'42" Oeste, estando a uma altitude de 745 metros. Sua população estimada em 2022 era de 115.771 habitantes. O município tem sua área urbana conurbada com Jundiaí, gerando ao todo uma população de pouco mais de 500.000 habitantes. Seu Índice de Desenvolvimento Humano - IDH é de 0,795 (alto).

**2.4. Documentação e dados legais do imóvel avaliado:**

O imóvel avaliado é formado pelas **Matrículas Imobiliárias nº 14.576** (3.454,82 m<sup>2</sup>) e **14.577** (3.472,86 m<sup>2</sup>), todas do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Várzea Paulista - SP**, com **área total de terreno de 6.927,68 m<sup>2</sup>** (seis mil novecentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados), conforme certidões juntadas no **ANEXO 01**.

**2.5. Características do Terreno:**

**2.5.1. Dimensões:**

Conforme consta no item anterior o imóvel possui **área total de terreno de 6.927,68 m<sup>2</sup>** (seis mil novecentos e vinte e sete metros quadrados e sessenta e oito décimos quadrados), **tendo 94,14 metros de frente para a Avenida dos Ipês e 67,00 metros de frente para a Rua Erytrinas.**

**2.5.2. Topografia:**

O imóvel possui em sua área em declive suave em relação ao alinhamento da Avenida dos Ipês.

**2.5.3. Infraestrutura da região:**

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de expansão urbana, com acessos servidos por estradas não pavimentadas e ocupações predominantes de chácaras de lazer em seu entorno.

**2.5.4. Restrições de uso e ocupação do imóvel avaliado:**

De acordo com a **Lei Municipal nº 167 de 09 de outubro de 2006** (Institui o Plano Diretor do Município de Várzea Paulista), o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Proteção Ambiental**, que é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial e de chácaras de lazer, permitindo ainda usos comerciais e de serviços com restrições.

**2.6. Construções e Benfeitorias:**

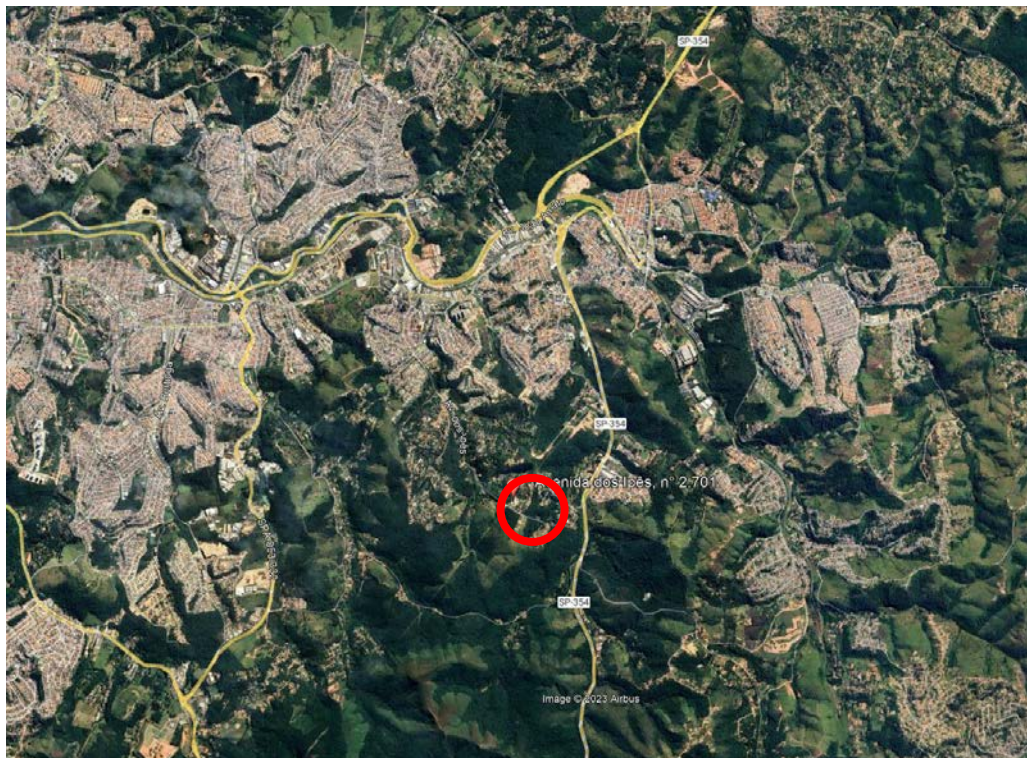
De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **4.842,58 m<sup>2</sup>** (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados), constituído por galpões destinados às antigas atividades da Massa Falida Tondo Indústria e Comércio Ltda.

**2.7. Aproveitamento do imóvel avaliado:**

Conforme citado anteriormente, o imóvel tem perfil industrial modesto, porém verifica-se a região tem a ocupação predominante de chácaras de lazer e usos ligados às atividades residenciais.

### 3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas do imóvel objeto desta avaliação, suas construções e benfeitorias, foi vistoriado e realizado levantamento fotográfico no local em **17/11/2023**, conforme segue:



**Fotografia 01** – Aspecto da localização do imóvel avaliado (em vermelho) em relação ao município de Várzea Paulista.



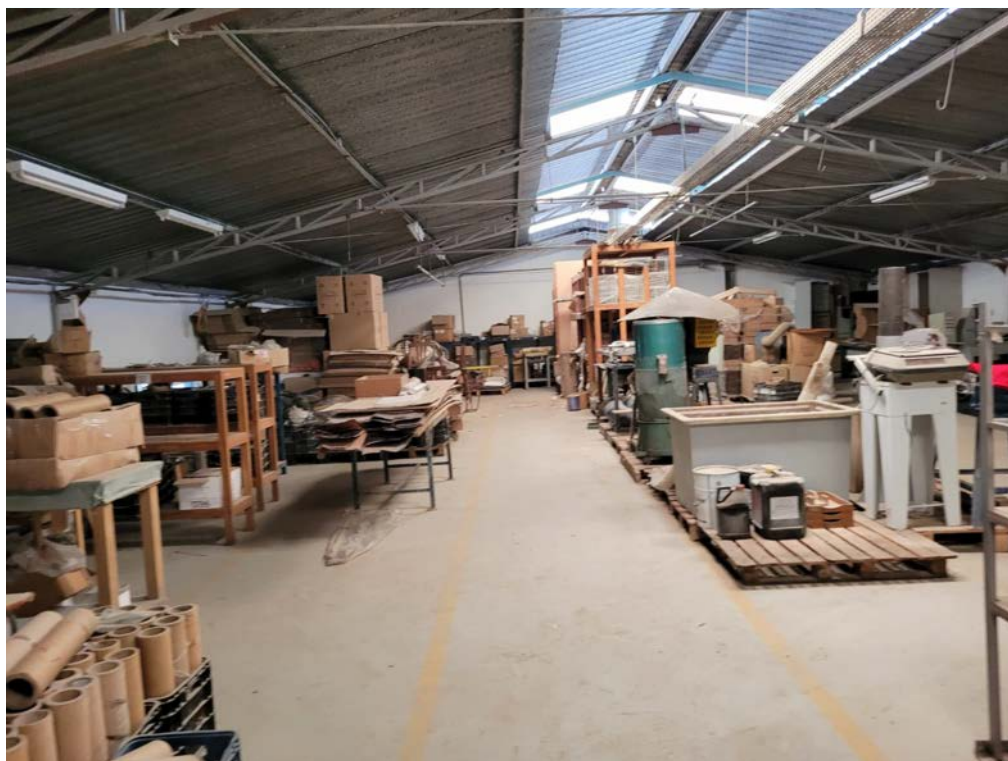
**Fotografia 02** – Aspecto do imóvel junto ao alinhamento da Avenida dos Ipês.



**Fotografia 03** – Aspecto do imóvel junto ao alinhamento da Avenida dos Ipês.



**Fotografia 04** - Aspecto interno do imóvel avaliado.



**Fotografia 05** – Aspecto interno do imóvel avaliado.

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 4.1. Valor do Terreno Nu:

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de terreno nu, realizou-se pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na própria região da Chácara São Guido - Várzea Paulista, com a coleta de ofertas imobiliárias de terrenos com características semelhantes de localização, entorno e área. Alguns aspectos foram considerados quanto à determinação deste valor:

a) **VALOR UNITÁRIO:** para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do comparativo.

b) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**OFERTA**”, com fator de **0,90**.

#### Fatores do imóvel Avaliado:

**Oferta: 0,90**

Foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terrenos que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



# Elementos Comparativos de Terreno - Venda

## ELEMENTO COMPARATIVO 01



### **Endereço / Localização:**

**Rua dos Jequitibás - Chácara São Guido**

### **Área M<sup>2</sup>**

**1.800,00 m<sup>2</sup> (246,00 m<sup>2</sup> construção)**

### **Valor de Oferta:**

**R\$ 618.000,00**

### **Valor Estimado Construção:**

**R\$ 246.000,00**

### **Valor Líquido Terreno:**

**R\$ 372.000,00**

### **Fonte de Informação:**

**Serrano Imóveis**

**Tel.: (19) 3876-3948**

### **Link da Oferta:**

**<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-varzea-paulista-2985870743.html>**

### **Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 02



**Endereço / Localização:**

**Chácara São Guido**

**Área M<sup>2</sup>**

**1.670,00 m<sup>2</sup> (320,00 m<sup>2</sup> construção)**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 550.000,00**

**Valor Estimado Construção:**

**R\$ 200.000,00**

**Valor Líquido Terreno:**

**R\$ 350.000,00**

**Fonte de Informação:**

**Cristalina Imóveis**

**Tel.: (11) 9 9947-3075**

**Link da Oferta:**

**<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venda-chacara-sao-guido-varzea-paulista-sp-area-do-2979691343.html>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

### ELEMENTO COMPARATIVO 03



**Endereço / Localização:**

**Chácara São Guido**

**Área M<sup>2</sup>**

**2.185,00 m<sup>2</sup> (149,00 m<sup>2</sup> construção)**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 549.900,00**

**Valor Estimado Construção:**

**R\$ 150.000,00**

**Valor Líquido Terreno:**

**R\$ 399.900,00**

**Fonte de Informação:**

**Romão Dias Consultoria Imobiliária**

**Tel.: (11) 2359-3301**

**Link da Oferta:**

**[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-2185-m-por-r\\$-2974063622.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-com-3-dormitorios-a-venda-2185-m-por-r$-2974063622.html)**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

**ELEMENTO COMPARATIVO 04**



**Endereço / Localização:**

**Chácara São Guido**

**Área M<sup>2</sup>**

**1.800,00 m<sup>2</sup> (264,00 m<sup>2</sup> construção)**

**Valor de Oferta:**

**R\$ 614.800,00**

**Valor Estimado Construção:**

**R\$ 250.000,00**

**Valor Líquido Terreno:**

**R\$ 350.800,00**

**Fonte de Informação:**

**Romão Dias Consultoria Imobiliária**

**Tel.: (11) 2359-3301**

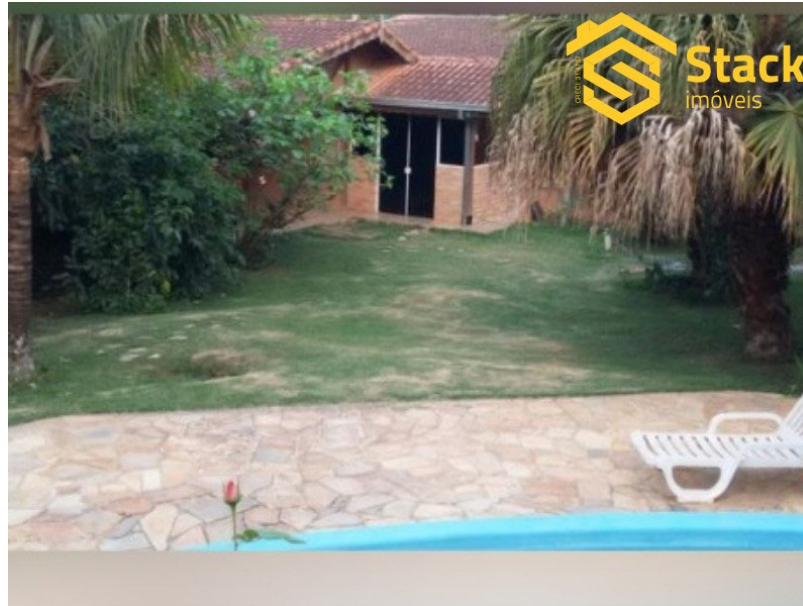
**Link da Oferta:**

**<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/chacara-a-venda-em-varzea-paulista-sp!-2981430501.html>**

**Fatores:**

**Oferta: 0,90**

## ELEMENTO COMPARATIVO 05



### Endereço / Localização:

Rua das Hovênias - Chácara São Guido

### Área M<sup>2</sup>

1.800,00 m<sup>2</sup> (240,00 m<sup>2</sup> construção)

### Valor de Oferta:

R\$ 715.000,00

### Valor Estimado Construção:

R\$ 320.000,00

### Valor Líquido Terreno:

R\$ 395.800,00

### Fonte de Informação:

Stack Imóveis

Tel.: (11) 4586-4220

### Link da Oferta:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-2-quartos-chacaras-sao-guido-bairros-varzea-paulista-240m2-venda-RS715000-id-2486883566/>

### Fatores:

Oferta: 0,90

# Relatório de Avaliação do Terreno

## (software Avalurb 5.1)

**Valieng Consultoria Ltda**

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**1) Ident:** TONDO

**Tipo:** Laudo completo

**Solicitante:**

**Lograd.:** AVENIDA DOS IPÊS

**Nº:** 2701

**Complemento:** '

**Bairro:** CHACÁRA SÃO GUIDO

**Cidade:** VÁRZEA PAULISTA

**Estado:** São Paulo

**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**

**Sendo:**  $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	372.000,00	1.800,00	206,67	0,90	186,00
2	350.000,00	1.670,00	209,58	0,90	188,62
3	399.900,00	2.185,00	183,02	0,90	164,72
4	350.800,00	1.800,00	194,89	0,90	175,40
5	395.800,00	1.800,00	219,89	0,90	197,90

**F1:** Oferta



**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO****3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	164,72
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	197,90
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	912,64
Amplitude total (R\$/m2):	33,18
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	8,30
Média aritmética (R\$/m2):	182,53
Mediana (R\$/m2):	186,00
Desvio médio (R\$/m2):	9,975192
Desvio padrão (R\$/m2):	12,781673
Variância (R\$/m2) ^ 2:	163,371153

**Onde:****a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

**b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

**c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado****d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**e) Amplitude de classe = At / Ni**

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

**f) Média Aritmética = ( V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n) ) / N**

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

$$g) \text{ Desvio Médio} = ( | V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M | ) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1) \}^{1/2}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [ ( V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2 ) - ( (V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N ) ] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

**4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ( "CRITÉRIO DE CHAUVENET" ):**

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

**D/S Crítico ( Tabela de "CHAUVENET" ) = 1,65**

**4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:**

**D/S calc. = ( Média - Menor Valor ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MENOR valor = 1,3934

**4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:**

**D/S calc. = ( Maior Valor - Média ) / Desvio Padrão**

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2026

**4.3) CONCLUSÃO:**

**\* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) \***

**5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:**

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

**Coeficiente de Variação (%) = ( Desvio Padrão / Média ) x 100**

CV = Coeficiente de Variação ( % ) = 7,00

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior ( Li )} = \text{Média} - ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

$$\text{Limite Superior ( Ls )} = \text{Média} + ( \text{TC} \times \text{Desvio Padrão} ) / ( \text{N}^\circ \text{ de Amostras} ) ^{0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança ( \% )} = 80$$

$$\text{TC ( Tabela de Student ) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário ( Li ) ( R\$/m}^2 \text{ )} = 173,77$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 182,53$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 191,29$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central ( \% )} = 4,80$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central ( \% )} = 4,80$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

**7) CAMPO DE ARBITRIO:**

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 155,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{ )} = 182,53$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{ )} = 209,91$$

**8) CONCLUSÃO FINAL:**

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total ( R\$ )} = \text{Valor Arbitrado ( R\$/m}^2 \text{ )} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando ( m}^2 \text{ )}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{ )} = 6.927,68$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{ )} = 185,00$$

$$\text{VALOR TOTAL ( R\$ )} = 1.281.620,80$$

um milhão, duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e vinte reais e oitenta centavos

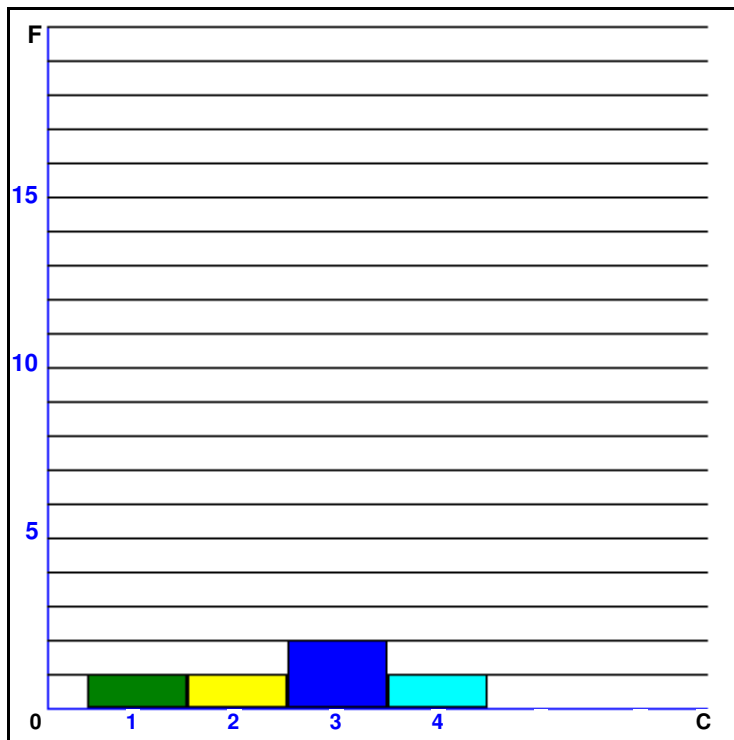
**9) OBSERVAÇÕES GERAIS:**

VALOR DO TERRENO NU: R\$ 1.281.620,80 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil, seiscentos e vinte reais e oitenta centavos)

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**9) GRÁFICOS:**

**A) HISTOGRAMA - ( N° de Classes ( c ) x Frequência ( F ))**

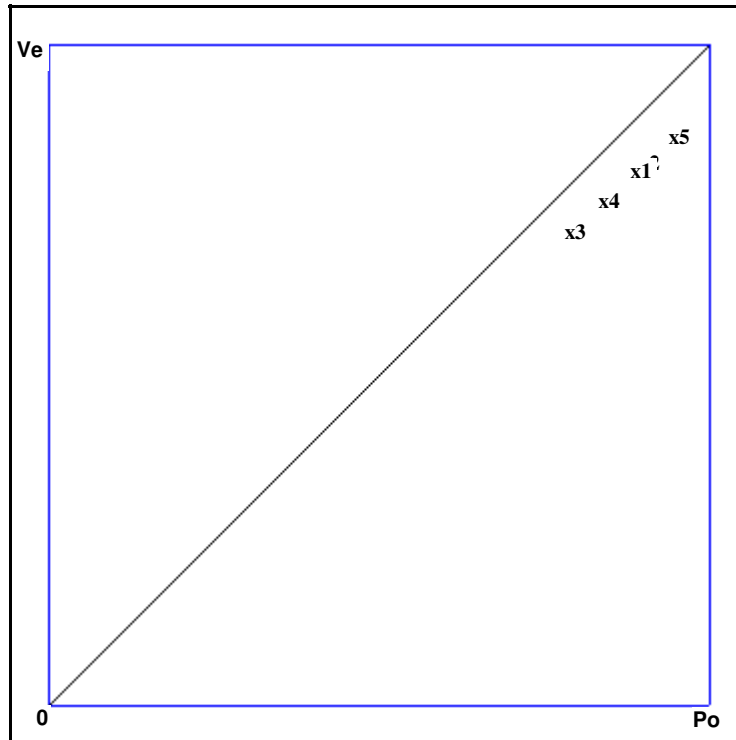


**INTERVALO**

Classe	De: _____	Até	Freq.
1	164,72	173,01	1
2	173,01	181,31	1
3	181,31	189,60	2
4	189,60	197,90	1

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

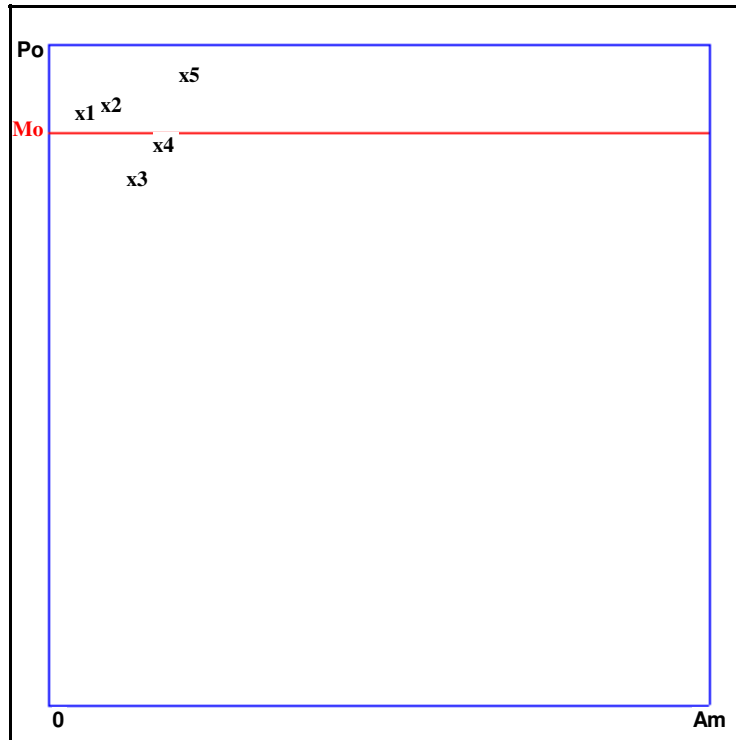
**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	206,67	186,00	0,90
2 -	209,58	188,62	0,90
3 -	183,02	164,72	0,90
4 -	194,89	175,40	0,90
5 -	219,89	197,90	0,90

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**



**Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 202,81**

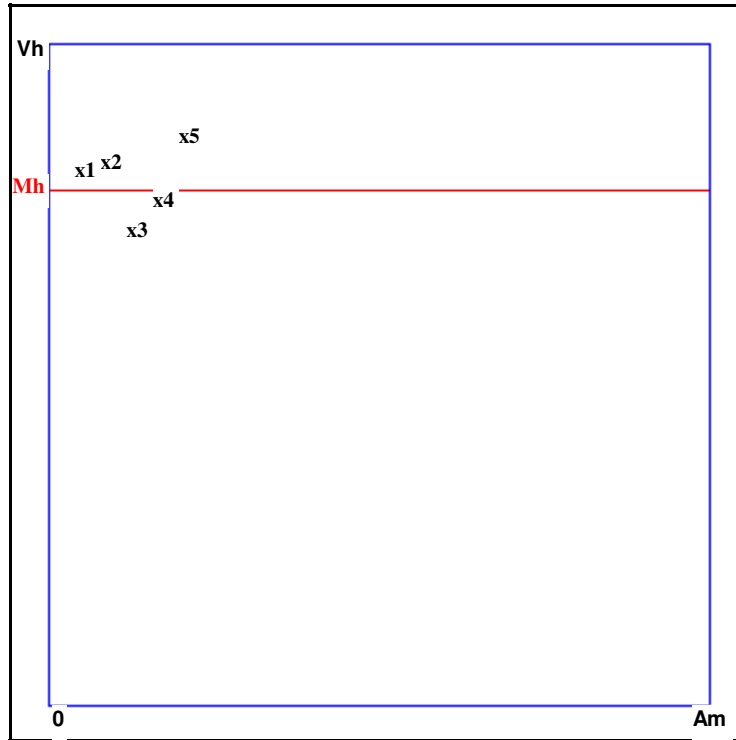
**Po = Preços observados.**

**Do = Dispersão em relação a média.**

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	206,67	3,857	1,90
2 -	209,58	6,772	3,34
3 -	183,02	19,789	9,76
4 -	194,89	7,920	3,91
5 -	219,89	17,080	8,42

**Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**

**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**



**Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 182,53**

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	186,00	3,472	1,90
2 -	188,62	6,094	3,34
3 -	164,72	17,810	9,76
4 -	175,40	7,128	3,91
5 -	197,90	15,372	8,42

Data: / / \_\_\_\_\_

# Valor das Construções e Benfeitorias



#### 4.2. Valor das Construções e Benfeitorias:

De acordo com a vistoria e informações coletadas, no perímetro da área avaliada existem **4.842,58 m<sup>2</sup>** (quatro mil, oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados), constituído por galpões destinados às antigas atividades da Massa Falida Tondo Indústria e Comércio Ltda. As edificações possuem idade aparente de 50 anos, com estado de conservação classificados como “necessitando de reparos importantes” (alínea “g”).

O valor das construções e benfeitorias é dado pela seguinte fórmula:

**Vc = qc x Ac x Ap x foc**, sendo:

**Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.**

**qc = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pela Editora Pini (CUPE – Custo Unitário Pini de Edificações), adotando-se os valores publicados no mês de dezembro ano 2023 (última publicação) para a região de São Paulo, conforme segue:

### CUPE

#### Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>)

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m <sup>2</sup>		
	Global	Material	Mão-de-obra
<b>Habitacional</b>			
Residencial fino (1)	3.732,68	2.488,25	1.244,43
Residencial médio (2)	3.006,27	1.940,70	1.065,58
Residencial popular (3)	2.197,87	1.407,46	790,40
Sobrado popular (11)	2.649,71	1.702,32	947,39
Prédio com elevador fino (4)	3.194,12	2.229,03	965,10
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.847,17	2.063,45	783,72
Prédio com elevador médio (10)	2.702,38	1.807,80	894,58
Prédio sem elevador médio (5)	2.478,62	1.527,85	950,77
Prédio sem elevador popular (6)	2.214,60	1.318,60	896,01
<b>Comercial</b>			
Prédio com elevador fino (7)	3.506,79	2.539,09	967,70
Prédio sem elevador médio (8)	3.302,18	2.160,12	1.142,07
Clinica Veterinária (14)	3.242,63	2.296,89	945,74
<b>Industrial</b>			
Galpão de uso geral médio (9)	2.477,58	1.842,03	635,55

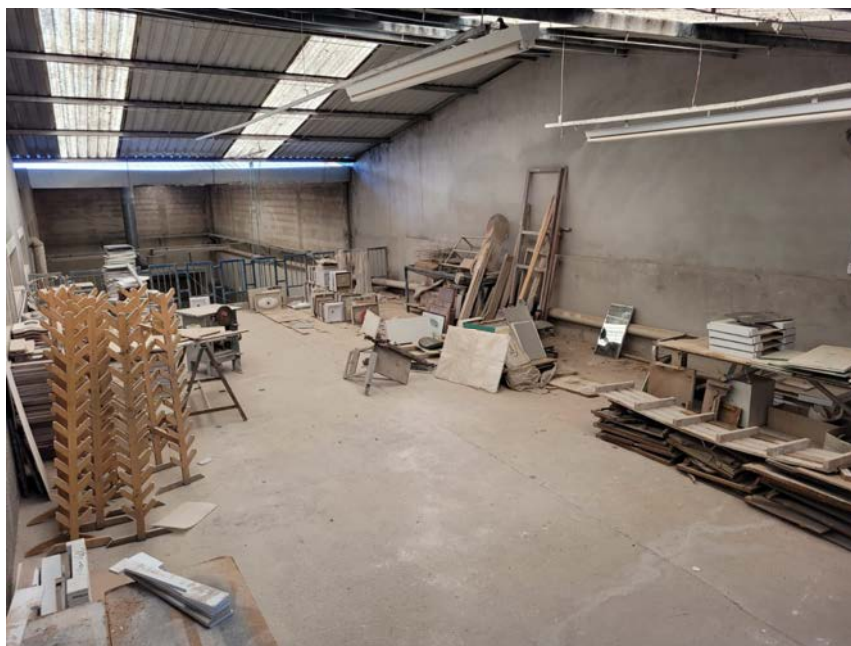
**foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação**, onde foram considerados os seguintes aspectos:

	<b>Estado da Edificação</b>	<b>Depreciação ( % )</b>	<b>Características</b>
<b>Ref.</b>			
<b>a</b>	<b>Nova</b>	<b>0,00</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.</i>
<b>b</b>	<b>Entre nova e regular</b>	<b>0,32</b>	<i>Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.</i>
<b>c</b>	<b>Regular</b>	<b>2,52</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.</i>
<b>d</b>	<b>Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>8,09</b>	<i>Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.</i>
<b>e</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples</b>	<b>18,10</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.</i>
<b>f</b>	<b>Necessitando de Reparos Simples a Importantes</b>	<b>33,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.</i>
<b>g</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes</b>	<b>52,60</b>	<i>Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.</i>
<b>h</b>	<b>Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor</b>	<b>75,20</b>	<i>Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.</i>
<b>i</b>	<b>Sem Valor</b>	<b>100,00</b>	<i>Edificação em estado de ruína.</i>

Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Assim, classificamos e avaliamos as edificações do imóvel avaliado conforme segue:

• **GALPÕES:**



- Área Construída: 4.842,58 m<sup>2</sup>
- N° de Pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Médio
- Valor unitário/m<sup>2</sup>: R\$ 2.477,58 (Ref. CUPE - Pini outubro de 2023)
- Índice Construtivo: 0,50 x Valor m<sup>2</sup> CUPE/PINI
- Idade: 50 anos (Vida Útil Restante = 20 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes (alínea "g")
- Fator depreciação:  $0,20 + 0,296 \times (1 - 0,20) = 0,437$

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR CUPE PINI / m <sup>2</sup>	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
GALPÕES	4.842,58	m <sup>2</sup>	R\$ 2.477,58	GPM	0,50	50	H	70	20	0,437	R\$ 2.620.336,85

**R\$2.620.336,85**

**Legendas:**

- UND = Unidade de Medida
- GPM = Galpão Padrão Médio
- PAD = Padrão Construtivo
- IND = Índice Construtivo
- IA = Idade Aparente
- EC = Estado de Conservação
- VU = Vida Útil
- VR = Valor Residual
- DEPR = Depreciação

**Grau de Fundamentação do Laudo (Item 9 da NBR 14.653 - 1):**
**Avaliação do Terreno - Método Comparativo:**

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	2
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	1
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>12</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>6</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 12 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)**

### Avaliação de Construções e Benfeitorias:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização do custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização do custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculado por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>6</b>

Graus	III	II	I
<b>Pontos Mínimos</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
Itens obrigatórios no grau correspondente	Todos, no mínimo no Grau III	Todos, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

**Total de pontos: 06 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)**

## **5. ENCERRAMENTO**

Encerramos o presente laudo de avaliação com 30 (trinta) páginas, além de 05 (cinco) fotografias que compõe a memória fotográfica de vistoria ao imóvel e 01 (um) anexo com as documentações que complementam as conclusões aqui relatadas.

Os profissionais que assinam o presente trabalho estão habilitados e se enquadram nas exigências previstas pela Resolução CONFEA n° 345 de 27/07/1990, além de estarem devidamente cadastrados no Portal de Auxiliares da Justiça do TJSP.

**São Paulo, 19 de janeiro de 2024.**

**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**

**Arquiteta**

**CAU-SP A210575-6**

**RRT n° SI13850413I00CT001**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n° 6.367**

**MARCELO SARNELLI LEMOS**

**Sócio - Diretor**

**EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA**

**E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.**

**VALIENGE BRASIL**

**CNPJ 42.586.916/0001-15**

**Cadastrada no Portal de Auxiliares da Justiça sob n°91.073**



## 1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA

Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 255.XXX.XXX-52

Nº do Registro: 00A2105756

## 2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI13850413I00CT001

Data de Cadastro: 28/12/2023

Data de Registro: 28/12/2023

Modalidade: RRT SIMPLES

Forma de Registro: INICIAL

Forma de Participação: INDIVIDUAL

### 2.1 Valor da(s) taxa(s)

Valor da(s) taxa(s): R\$115,18

Boleto nº 19400756

Pago em: 28/12/2023

## 3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

### 3.1 Serviço 001

Contratante: EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.

Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Valor do Serviço/Honorários: R\$10.000,00

CPF/CNPJ: 42.XXX.XXX/0001-15

Data de Início: 28/12/2023

Data de Previsão de Término: 28/12/2025

#### 3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil

Tipo Logradouro: RUA

Logradouro: ATÍLIO PIFFER

Bairro: CASA VERDE

CEP: 02516000

Nº: 271

Complemento: CONJUNTO 53

Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

#### 3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: GESTÃO

Atividade: 3.7 - DESEMPENHO DE CARGO OU FUNÇÃO TÉCNICA

Quantidade: 10.000,00

Unidade: metro quadrado

#### 3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

#### 3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Responsabilidade técnica dos laudos de avaliação de imóveis rurais e urbanos efetuada pela EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA., CNPJ nº 42.586.916/0001-15

#### 3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.





#### 4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI13850413I00CT001	<b>EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL LTDA.</b>	<b>INICIAL</b>	<b>28/12/2023</b>

#### 5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

#### 6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA, registro CAU nº 00A2105756, na data e hora: 28/12/2023 16:11:58, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.caubr.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



**Conselho de Arquitetura e Urbanismo  
do Brasil**

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO

Lei Nº 12378 de 31 de Dezembro de 2010

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO**

Nº 000000867431



20230000867431

**CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA**

Validade: 18/10/2023 - 15/04/2024

CERTIFICAMOS que o Profissional FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA encontra-se registrado neste Conselho, nos Termos da Lei 12.378/10, de 31/12/2010, conforme os dados impressos nesta certidão. CERTIFICAMOS, ainda, que o Profissional não se encontra em débito com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil - CAU/BR

**INFORMAÇÕES DO REGISTRO****Nome:**FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA**CPF:** 255.253.348-52**Título do Profissional:** Arquiteto(a) e Urbanista**Registro CAU :** A210575-6**Data de obtenção de Títulos:** 19/03/1999**Data de Registro nacional profissional:** 19/03/1999**Tipo de registro:** DEFINITIVO ( PROFISSIONAL DIPLOMADO NO PAÍS )**Situação de registro:** ATIVO**Título(s):**

- Arquiteto(a) e Urbanista

**País de Diplomação:** Brasil**Cursos anotados no SICCAU:****ANOTAÇÃO DE CURSO**

- Nenhum curso anotado.

**ATRIBUIÇÕES**

As atividades, atribuições e campos de atuação profissional são especificados no art. 2o da Lei 12.378, de 31 de dezembro de 2010.

**OBSERVAÇÕES**

- A falsificação deste documento constitui-se em crime previsto no Código Penal Brasileiro, sujeitando o(a) autor(a) à respectiva ação penal.
- CERTIFICAMOS que caso ocorra(m) alteração(ões) no(s) elemento(s) contido(s) neste documento, esta Certidão perderá a sua validade para todos os efeitos.
- Esta certidão perderá a validade, caso ocorra qualquer alteração posterior dos elementos cadastrais nela contidos.
- Válida em todo o território nacional.

Certidão nº 867431/2023

Expedida em 18/10/2023, São Paulo/SP, CAU/SP

Chave de Impressão: 7970DZ

RESOLUÇÃO Nº 345, DE 27 JUL 1990.

Dispõe quanto ao exercício por profissional de Nível Superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

O Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, em sua Sessão Ordinária nº 1221, realizada em 27 de julho de 1990, usando das atribuições que lhe confere o Art. 27, letra "f", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966,

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações de bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras, serviços, bens e direitos, é matéria essencialmente técnica que exige qualificação específica;

CONSIDERANDO que as perícias e avaliações desses bens é função do diplomado em Engenharia, Arquitetura, Agronomia, Geologia, Geografia e Meteorologia, dentro das respectivas atribuições fixadas no Art. 7º, alínea "c", da Lei nº 5.194, de 24 DEZ 1966, e discriminadas pela Resolução nº 218, de 29 JUN 1973;

CONSIDERANDO o disposto na Lei nº 7.270, de 10 DEZ 1984;

CONSIDERANDO, nada obstante, as dúvidas que ainda surgem por parte de órgãos e entidades na aplicação de normas que exigem laudos de avaliação e perícia para determinados efeitos legais, tais como Lei nº 6.404/76, de 15 DEZ 1976, Lei nº 24.150/34 e Lei nº 6.649/79;

CONSIDERANDO, finalmente, o disposto nas Leis nº 8.020 e 8.031, ambas de 12 ABR 1990,

RESOLVE:

Art. 1º - Para os efeitos desta Resolução, define-se:

a) VISTORIA é a constatação de um fato, mediante exame circunstanciado e descrição minuciosa dos elementos que o constituem, sem a indagação das causas que o motivaram.

b) ARBITRAMENTO é a atividade que envolve a tomada de decisão ou posição entre alternativas tecnicamente controversas ou que decorrem de aspectos subjetivos.

c) AVALIAÇÃO é a atividade que envolve a determinação técnica do valor qualitativo ou monetário de um bem, de um direito ou de um empreendimento.

d) PERÍCIA é a atividade que envolve a apuração das causas que motivaram determinado evento ou da asserção de direitos.

e) LAUDO é a peça na qual o perito, profissional habilitado, relata o que observou e dá as suas conclusões ou avalia o valor de coisas ou direitos, fundamentadamente.

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões.

Art. 3º - Serão nulas de pleno direito as perícias e avaliações e demais procedimentos indicados no Art. 2º, quando efetivados por pessoas físicas ou jurídicas não registradas nos CREAs.

Art. 4º - Os trabalhos técnicos indicados no artigo anterior, para sua plena validade, deverão ser objeto de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) exigida pela Lei nº 6.496, de 07 DEZ 1977.

Parágrafo único - As Anotações de Responsabilidade Técnica dos trabalhos profissionais de que trata a presente Resolução serão efetivadas nos CREAs em cuja jurisdição seja efetuado o serviço.

Art. 5º - As infrações à presente Resolução importarão, ainda, na responsabilização penal e administrativa pelo exercício ilegal de profissão, nos termos dos artigos 6º e 76 da Lei nº 5.194/66.

Art. 6º - A presente Resolução entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, 27 JUL 1990.

FREDERICO V. M. BUSSINGER

Presidente  
JOÃO EDUARDO AMARAL MORITZ

# **ANEXO 01**

## **Matrículas Imobiliárias nº 14.576 e 14.577**

### **CRI da Comarca de Várzea Paulista - SP**



Valide aqui este documento

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.576**

Ficha  
**1**

CNM: 148452.2.0014576-28

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

**UMA CHÁCARA**, urbana, sem benfeitorias, sob o número **01 (UM)**, da quadra "G", do loteamento denominado **CHÁCARAS SÃO GUIDO**, situado nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 3.454,82 m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e cinquenta e quatro metros quadrados e oitenta e dois decímetros quadrados), que assim se descreve: faz frente para a **RUA ERYTRINAS** para a qual mede 40,37 m (quarenta metros e trinta e sete centímetros); mais, 14,14 m (quatorze metros e quatorze centímetros) em curva, na confluência da referida rua com a **AVENIDA DOS IPÊS**; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 67,00 m (sessenta e sete metros), confrontando com a chácara nº 2 (dois); do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 58,00 m (cinquenta e oito metros), confrontando com a Avenida dos Ipês; e, nos fundos, mede 49,17 m (quarenta e nove metros e dezessete centímetros), confrontando com a divisa da faixa de alta tensão.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 33.008.031.

**PROPRIETÁRIAS:** **1) KÁTIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.036.373/0001-36, com sede na Avenida Samuel Martins, nº 647, apartamento 41, Vila Progresso, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na **proporção de metade (1/2) ideal**; e, **2) ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.060.695/0001-10, com sede na Avenida Ana Marques, nº 326, Vila Santa Terezinha, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, na **proporção de metade (1/2) ideal**.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6 da matrícula 40.028, feito no dia 12 de novembro de 2004, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo. Várzea Paulista, 04 de outubro de 2023.  
Selo Digital: 1484523E1000000011436123D.

**JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO**  
Escrevente Substituto

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014576-28

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e CMI de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

Matrícula **14.576**      Ficha **1**  
verso

**AV.1 - 04 de outubro de 2.023.**  
**TRANSPORTE DE ÔNUS (ARRESTO)**  
Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de arresto sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 8, da citada matrícula 40.028, abaixo transcrito: "**AV 08 - ARRESTO**: - Protocolo n. 416.030, em 10/04/2019. Nos termos da certidão de arresto online PH n. PH000260532, expedida aos 09 de abril de 2019, extraída dos autos da ação de execução civil, processo n. 1005572-61.2019.8.26.0451., em trâmite perante o 5º Ofício Cível do Foro Central e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, movida por **NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO MULTISSETORIAL**, inscrita no CNPJ n. 13.842.701/0001-10, em face de: **KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n. **05.036.373/0001-36** (atual denominação), procede-se o arresto sobre **uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel**, em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 125.000,00 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeada depositária a empresa Katia & Julia Representações Ltda. Jundiaí, 02 de maio de 2019. Conferido e averbado por (a) (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).#. Selo digital nº: 112623331VV000065991AN191.". Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114363239.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.2 - 04 de outubro de 2.023.**  
**TRANSPORTE DE ÔNUS (PREMONITÓRIA)**  
Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de premonitória sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação número 10, da citada matrícula 40.028, abaixo transcrita: "**AV 10 - PREMONITÓRIA** - Protocolo n. 417.509 em 13/05/2019.

continua na folha 2...

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>



Valide aqui  
este documento

CNM: 148452.2.0014576-28

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

20

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.576**

Ficha  
**2**

Nos termos do requerimento citado (**AV 09**), instruído com certidão expedida aos 07 de maio de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Judicial do Foro de Várzea Paulista, SP, é a presente para constar que foi distribuída, no dia 18 de abril de 2019 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob n. 1001341-58.2019.8.26.0655 à 2ª Vara do Foro de Várzea Paulista, SP, figurando como **exequente ARO FOMENTO MERCANTIL LTDA**, CNPJ n. 09.019.041/0001-02 e como **executada KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, CNPJ n. **05.036.373/0001-36 e outros**, cujo valor da causa é de R\$ 110.000,00, de acordo com o disposto no artigo 828 do Código de Processo Civil. Jundiaí, 17 de junho de 2019. Conferido e averbado por (a) (Leandro Michel Bressan).#. Selo digital nº: 112623331VD000082679HQ19X.". Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114364237.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.3** - 04 de outubro de 2.023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (ARRESTO)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de arresto sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 11, da citada matrícula 40.028, abaixo transcrito: "**AV 11 - ARRESTO**: - Protocolo n. 430.215, em 17/03/2020. Protocolo Online PH000313470. Nos termos da certidão de arresto expedida aos 17 de março de 2020, extraído dos autos da ação de execução trabalhista, processo n. 0011623-44.2013.5.15.0105, em trâmite no Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista - SP, SP, movida por, **FABIO DE CASTRO RODRIGUES**, CPF n. 262.476.188-83, em face de: **ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n. 05.060.695/0001-10, e outos procede-se o arresto sobre este imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 2.032.720,67 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeado depositário Angelo Tondo. Os prazos estão sendo

**continua no verso...**

Página: 0003/0007

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>

onr

Documento assinado digitalmente

saec



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014576-28

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

Matrícula **14.576**      Ficha **2**  
verso

computados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia do COVID-19, salvo os registros de contratos de garantias reais sobre bens móveis e imóveis que sejam condição para a liberação de financiamentos concedidos por instituições de crédito, conforme art. 11 do Provimento CNJ nº 94/2020. Jundiaí, 16 de abril de 2020. Conferido e averbado por (a) (João Otávio de Moraes Nalini, escrevente).# Selo digital nº: 112623331BR000172055RF205." Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114365235.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.4** – 04 de outubro de 2023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (INDISPONIBILIDADE)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230 da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade de bens dos proprietários **1) KÁTIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA;** e, **2) ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA,** conforme notícia a averbação nº 12, da citada matrícula 40.028, abaixo transcrita: "**AV 12 - INDISPONIBILIDADE** – Protocolo n. 430.364, em 20/03/2020. Nos termos do Ofício n. 202003.2011.01096824-IA-950, extraído da Central de Indisponibilidade, referente ao processo n. 00116234420135150105, em trâmite perante o Juízo da Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista, SP, fica decretada a **indisponibilidade dos bens** em nome de **1) ROBERTO ADRIANA REPRESENTACOES LTDA.,** CNPJ n. 05.060.695/0001-10; e **2) KATIA JULIA REPRESENTACOES LTDA,** CNPJ n. 05.036.373/0001-36. Referida indisponibilidade encontra-se registrada no CGI sob n. 952.536. Os prazos para registro estão sendo contados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia de COVID-19, conforme art. 11 do Provimento CNJ n. 94/2020. Jundiaí, 20 de abril de 2020. Conferido e averbado por (a) (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).# Selo digital nº: 112623331RC000172401EC20B.".

**continua na folha 3...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>





Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014576-28

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

*JF*

Matrícula  
**14.576**

Ficha  
**3**

Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023.  
Selo Digital: 1484523E10000000114366233.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.5 - 04 de outubro de 2.023.  
TRANSPORTE DE ÔNUS (PENHORA)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de penhora sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 13, da citada matrícula 40.028, abaixo transcrita: "**AV 13 - PENHORA** - Em 13 de julho de 2021. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 29 de junho de 2021, extraído dos autos da ação de execução civil, processo n. 00041782120198260650, em trâmite no Juízo do 3º Ofício Judicial do Foro Central da Comarca de Valinhos - SP, movida por **GALI SECURITIZADORA S/A.**, CNPJ/MF nº 28.185.962/0001-81, em face de **KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, CPF n. 05.036.373/0001-36, procede-se a penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 151.447,37, tendo sido nomeado depositário Kátia & Julia Representações LTDA. Protocolo n. 452.577, em 30/06/2021. PH000373454. Conferido e averbado por (a) (Elton de Freitas Silva, escrevente). #. 112623321000000062951421X.  
Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023.  
Selo Digital: 1484523E10000000114367231.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.6 - 04 de outubro de 2.023.  
TRANSPORTE DE ÔNUS (PENHORA)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de penhora sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 14, da

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código 2KGNKI.TM.



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014576-28

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

Matrícula <b>14.576</b>	Ficha <b>3</b> Verso
----------------------------	----------------------------

citada matrícula 40.028, abaixo transcrita: "**AV 14 - PENHORA** - Em 03 de dezembro de 2021. Nos termos da certidão de penhora, expedida aos 23 de novembro de 2021, extraído dos autos da ação de execução civil, processo n. 1001341-58.2019, em trâmite no Juízo do 2º Ofício Judicial do Foro Central, Comarca de Várzea Paulista - SP, movida por **ARO FOMENTO MERCANTIL LTDA.**, CNPJ/MF nº 09.019.041/0001-02, em face de **KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, CNPJ/MF nº 05.036.373/0001-36, procede-se a penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 625.498,91 (incluindo o imóvel da matrícula 40.044), tendo sido nomeado depositário Kátia & Julia Representações LTDA. Protocolo n. 461.569, em 23/11/2021. PH000394365. Conferido e averbado por (a) (Elton de Freitas Silva, escrevente). #. 1126233210000000690310214. Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E1000000011436823Z.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.7 - 04 de outubro de 2023.**  
**ARRECAÇÃO FALIMENTAR**  
Conforme autorização no ofício passado em 25 de junho de 2023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, extraído do processo digital nº 1003825-46.2019.8.26.0655, de falência de empresários, sociedades empresárias, microempresas e empresas de pequeno porte - concurso de credores, tendo como requerente **TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** e como requeridos **ANGELO TONDO e outros**, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi **ARRECADADO**.  
Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E1000000011436923X.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>

Documento assinado digitalmente  
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020  
 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código 2KGNKI.TM.



Valide aqui este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **14576** em forma eletrônica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Varzea Paulista-SP, 19 de janeiro de 2024.**

Escrevente

Lucas Vinicius Ferreira da Silva  
(Assinada Digitalmente)

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
À SEFAZ.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	0,84
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	70,42

Pedido de certidão nº: 31807

Controle:   
99886

Página: 0007/0007



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:  
**1484523C3000000012163024D**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>



Valide aqui  
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/SXTZS-4QKYT-6H6ZN-AV9EM>

Em Branco

Em Branco

Em Branco



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014577-25

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

*Handwritten signature*

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.577**

Ficha  
**1**

**UMA CHÁCARA**, urbana, sem benfeitorias, sob o número **02 (DOIS)**, da quadra "G", do loteamento denominado **CHÁCARAS SÃO GUIDO**, situado com frente para a **RUA ERYTRINAS**, nesta cidade e comarca de **Várzea Paulista**, Estado de São Paulo, com a área de 3.472,86 m<sup>2</sup> (três mil, quatrocentos e setenta e dois metros quadrados e oitenta e seis decímetros quadrados), medindo 50,00 m (cinquenta metros) de frente e de fundos; por 67,00 m (sessenta e sete metros) da frente aos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com a chácara nº 3 (três); do lado esquerdo com a chácara nº 1 (um); e, nos fundos, com a divisa da faixa de alta tensão.

**CADASTRO MUNICIPAL:** 33.008.032.

**PROPRIETÁRIAS:** **1) KÁTIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.036.373/0001-36, com sede na Avenida Samuel Martins, nº 647, apartamento 41, Vila Progresso, na cidade de Jundiaí, Estado de São Paulo, na **proporção de metade (1/2) ideal**; e, **2) ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 05.060.695/0001-10, com sede na Avenida Ana Marques, nº 326, Vila Santa Terezinha, nesta cidade de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, na **proporção de metade (1/2) ideal**.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.6 da matrícula 40.029, feito no dia 12 de novembro de 2.004, pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo. Várzea Paulista, 04 de outubro de 2.023.  
Selo Digital: 1484523E1000000011437023E.

*Handwritten signature*  
**JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO**  
Escrevente Substituto

**AV.1** - 04 de outubro de 2.023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (ARRESTO)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar

**continua no verso...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>



Documento assinado digitalmente

saec

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código 2kGNKI.TM.



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014577-25

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

<b>Matrícula</b> <b>14.577</b>	<b>Ficha</b> <b>1</b> <b>verso</b>
-----------------------------------	--

constando a existência de arresto sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 8, da citada matrícula 40.029, abaixo transcrito: "**AV 08 - ARRESTO**: - Protocolo n. 416.030, em 10/04/2019. Nos termos da certidão de arresto online PH n. PH000260532, expedida aos 09 de abril de 2.019, extraída dos autos da ação de execução civil, processo n. 1005572-61.2019.8.26.0451, em trâmite perante o 5º Ofício Cível do Foro Central e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, movida por **NEW TRADE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADO MULTISSETORIAL**, inscrita no CNPJ n. 13.842.701/0001-10, em face de: **KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n. **05.036.373/0001-36** (atual denominação), procede-se o arresto sobre **uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento) deste imóvel**, em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 125.000,00 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeada depositária a empresa Katia & Julia Representações Ltda. Jundiaí, 02 de maio de 2.019. Conferido e averbado por (a) (Silene de Lurdes Zambelli Gaisler, escrevente).# Selo digital nº: 112623331OV000065992R01194.". Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E1000000011437123C.

JADER JEFFERSON LOPES AFANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.2** - 04 de outubro de 2.023.  
**TRANSPORTE DE ÔNUS (ARRESTO)**  
Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de arresto sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 09, da citada matrícula 40.029, abaixo transcrito: "**AV 09 - ARRESTO**: - Protocolo n. 430.215, em 17/03/2020. Protocolo Online PH000313470. Nos termos da certidão de arresto expedida aos 17 de março de 2020, extraído dos autos da ação de execução trabalhista, processo n. 0011623-44.2013.5.15.0105, em trâmite na Vara do

**continua na folha 2...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>

saec Documento assinado digitalmente

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ERICK SOARES TELES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 09/02/2024 às 11:17, sob o número WVPT24700053020. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003825-46.2019.8.26.0655 e código 2kGNKI.TM.



Valide aqui  
este documento

**LIVRO Nº 2**  
**REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.577**

Ficha  
**2**

CNM: 148452.2.0014577-25

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

29

Trabalho de Campo Limpo Paulista – SP, SP, movida por, **FABIO DE CASTRO RODRIGUES**, CPF n. 262.476.188-83, em face de: **ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ n. 05.060.695/0001-10, e outros, procede-se o arresto sobre este imóvel, em favor do exequente para garantia da dívida no valor de R\$ 2.032.720,67 (incluindo-se outros imóveis), tendo sido nomeado depositário Angelo Tondo. Os prazos estão sendo computados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia do COVID-19, salvo os registros de contratos de garantias reais sobre bens móveis e imóveis que sejam condição para a liberação de financiamentos concedidos por instituições de crédito, conforme art. 11 do Provimento CNJ n. 94/2020. Jundiaí, 16 de abril de 2020. Conferido e averbado por (a) (João Otávio de Moraes Nalini, escrevente).#. Selo digital nº: 112623331QL000172057V020P.". Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E1000000011437223A.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.3** – 04 de outubro de 2.023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (INDISPONIBILIDADE)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230 da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a indisponibilidade de bens dos proprietários **1) KÁTIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA;** e, **2) ROBERTO & ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA**, conforme notícia a averbação nº 10, da citada matrícula 40.029, abaixo transcrita: "**AV 10 – INDISPONIBILIDADE** – Protocolo n. 430.364, em 20/03/2020. Nos termos do Ofício n. 202003.2011.01096824-IA-950, extraído da Central de Indisponibilidade, referente ao processo n. 00116234420135150105, em trâmite perante o Juízo da Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista, SP, fica decretada a **indisponibilidade dos bens** em nome de **1) ROBERTO ADRIANA REPRESENTAÇÕES LTDA.**, CNPJ n. 05.060.695/0001-10; e, **2) KÁTIA JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, CNPJ n. 05.036.373/0001-36.

**continua no verso...**

Página: 0003/0006

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>

saec

Documento assinado digitalmente

onr



Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014577-25

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

Matrícula **14.577**      Ficha **2**  
Verso

Referida indisponibilidade encontra-se registrada no CGI sob n. 952.536. Os prazos para registro estão sendo contados em dobro, por motivo de força maior, decorrente da pandemia COVID-19, conforme art. 11 do Provimento CNJ n. 94/2020. Jundiaí, 20 de abril de 2020. Conferido e averbado por (a) (Guilherme Augusto Venancio do Monte, escrevente).#. Selo digital nº: 112623331UO000172402KA20P." Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114373238.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.4** - 04 de outubro de 2.023.

**TRANSPORTE DE ÔNUS (PENHORA)**

Em cumprimento ao disposto no artigo 230, da Lei 6.015/73, é lavrada a presente averbação para ficar constando a existência de penhora sobre o **IMÓVEL MATRICULADO**, conforme notícia a averbação nº 12, da citada matrícula 40.029, abaixo transcrita: "**AV 12 - PENHORA** - Em 13 de julho de 2021. Nos termos da certidão de penhora citada (AV 11), movida por **GALI SECURITIZADORA S/A.**, CNPJ/MF nº 28.185.962/0001-81, em face de **KATIA & JULIA REPRESENTAÇÕES LTDA**, CPF n. 05.036.373/0001-36, procede-se a penhora sobre a parte ideal correspondente a 50% deste imóvel em favor do exequente para garantia da dívida no valor de 151.447,37, tendo sido nomeado depositário Kátia & Julia Representações LTDA, Protocolo n. 452.577, em 30/06/2021. PH000373454. Conferido e averbado por (a) (Elton de Freitas Silva, escrevente). #. 112623321000000062951621T. Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023. Selo Digital: 1484523E10000000114374236.

JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

**AV.5** - 04 de outubro de 2.023.

**ARRECADAÇÃO FALIMENTAR**

Conforme autorização no ofício passado em 25 de junho de

**continua na folha 3...**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>





Valide aqui este documento

CNM: 148452.2.0014577-25

CNS/CNJ Nº 14845-2

Oficial de Registro de Imóveis,  
Títulos e Documentos  
e Civil de Pessoa Jurídica  
da Comarca de Várzea Paulista/SP

20

**LIVRO Nº 2  
REGISTRO GERAL**

Matrícula  
**14.577**

Ficha  
**3**

2.023, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial desta comarca de Várzea Paulista, Estado de São Paulo, extraído do processo digital nº 1003825-46.2019.8.26.0655, de falência de empresários, sociedades empresárias, microempresas e empresas de pequeno porte – concurso de credores, tendo como requerente **TONDO INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** e como requeridos **ANGELO TONDO e outros**, é lavrada a presente averbação para ficar constando que o **IMÓVEL MATRICULADO**, foi **ARRECADADO**.

Título prenotado sob o nº 44.666, em 20/09/2023.

Selo Digital: 1484523E10000000114375234.

*Jader Jefferson Lopes Atanazio*  
JADER JEFFERSON LOPES ATANAZIO  
Escrevente Substituto

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>



Valide aqui este documento

CERTIFICO que a presente foi extraída em inteiro teor, da matrícula nº.: **14577** em forma eletrônica, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão. **Varzea Paulista-SP, 19 de janeiro de 2024.**

Escrevente

Lucas Vinicius Ferreira da Silva  
(Assinada Digitalmente)

Ao Oficial....:	R\$	42,22
Ao Estado....:	R\$	12,00
À SEFAZ.....:	R\$	8,21
Ao Reg. Civil:	R\$	2,22
Ao Trib. Just:	R\$	2,90
Ao Município.:	R\$	0,84
Ao Min. Púb....:	R\$	2,03
Total.....:	R\$	70,42

Pedido de certidão nº: 31809

Controle:   
99888

Página: 0006/0006



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:  
**1484523C30000000121632249**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S42LP-B5HKN-RDVRY-ANPTC>