



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA  
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

**Processo:** 1064464-75.2021.8.26.0100

**Ação:** Execução de Título Extrajudicial – Espécies contratos

**Exequente:** Dow Brasil Indústria e Comércio de Produtos  
Químicos Ltda

**Executada:** Rute Roso Litano Filippini

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**  
**GALPÃO**

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

## Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepancia
- 14) Conclusão..... 46
- 15) Encerramento
- 16) anexo I

# ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

## **1 - APRESENTAÇÃO**

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

## **2 - PREMISSAS**

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**3 – LOCALIZAÇÃO**

**Imóvel** , localizado – Av. Emilio Checchinato, 3995 –  
Bairro da Chave - Itupeva

Matrícula nº: 92.600 – 1º CRI comarca de Jundiaí

**4 - VISTORIA**

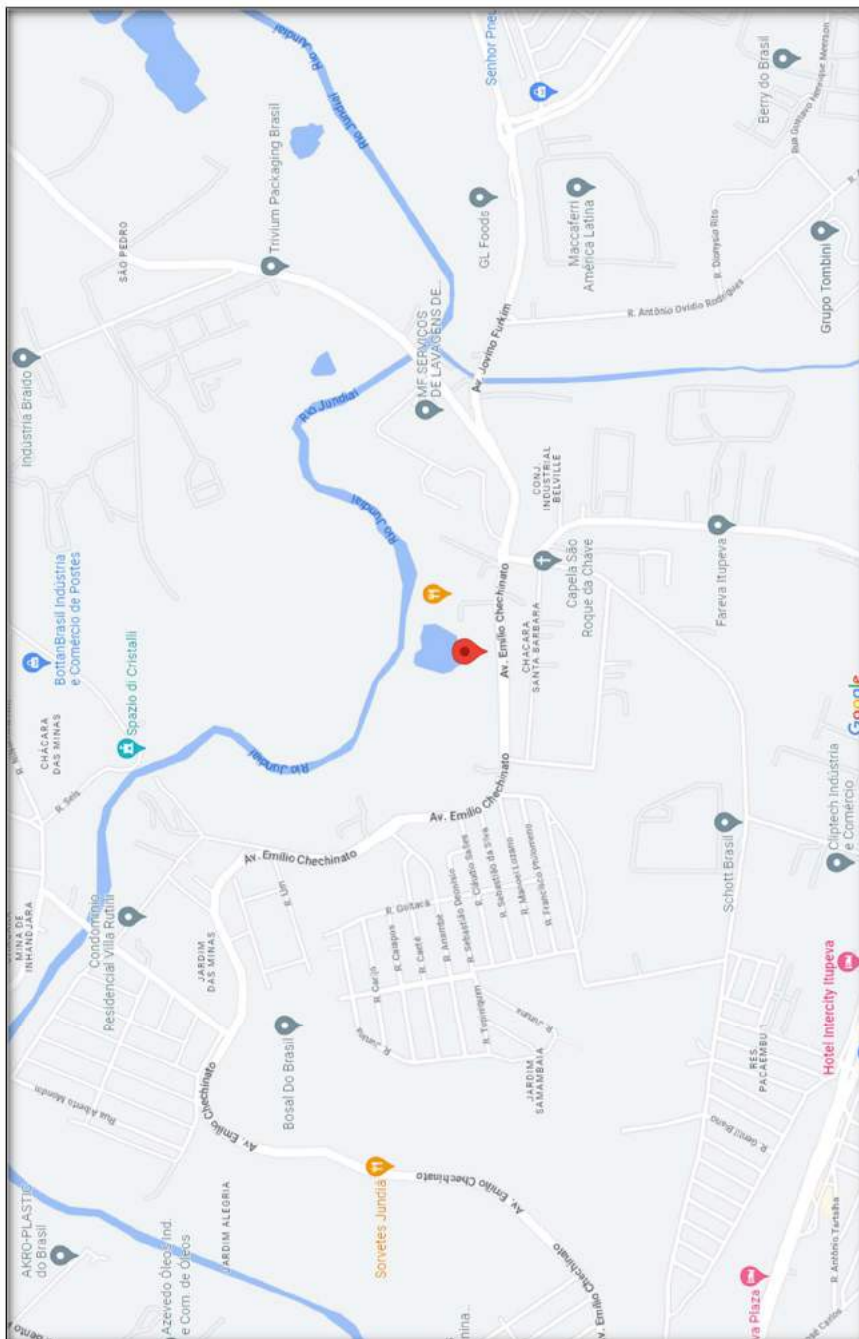
Durante a vistoria, a signatária teve o acompanhamento do Sr. Derick filho da executada e dos patronos do executado.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**Localização por mapa - macro região**



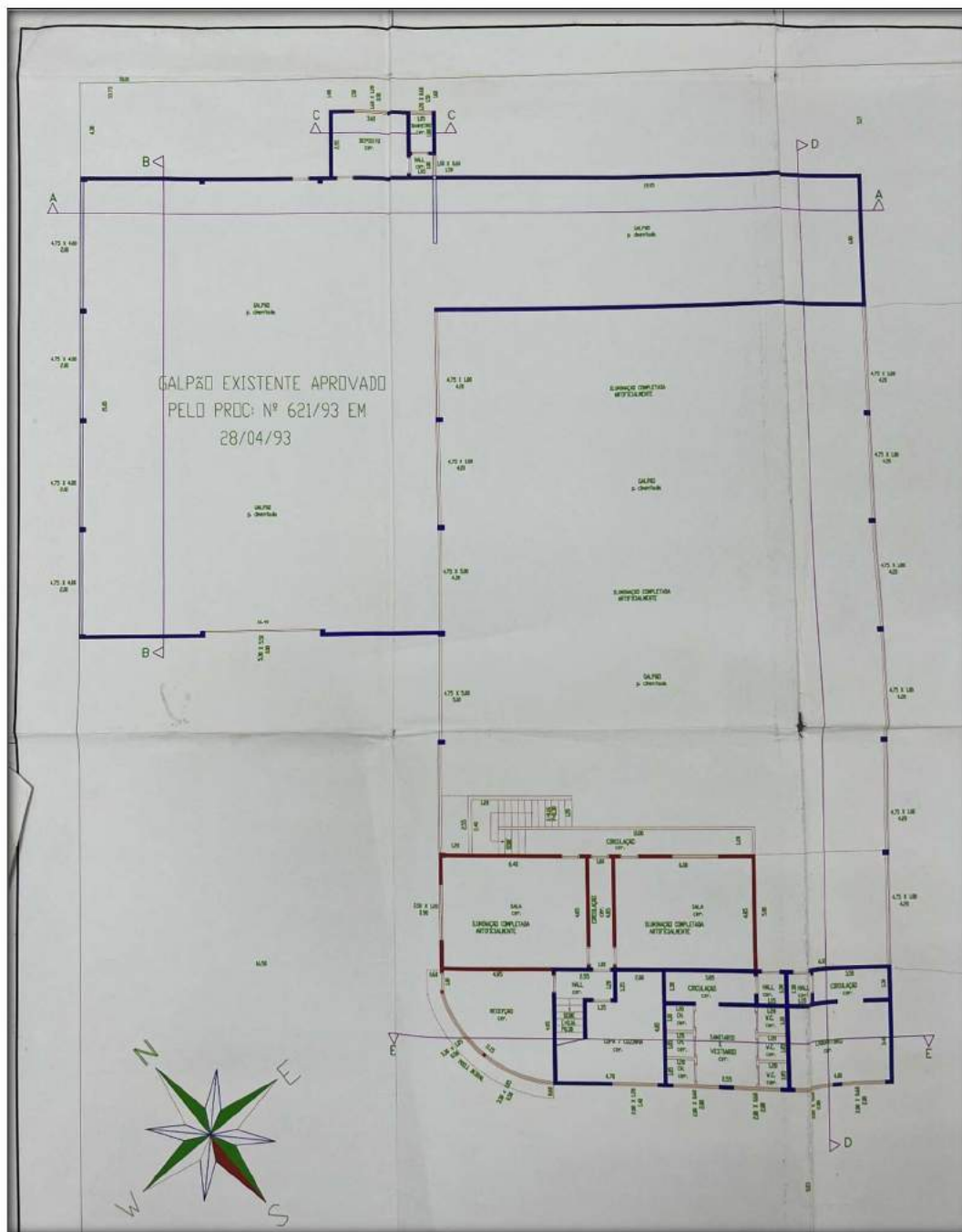
ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

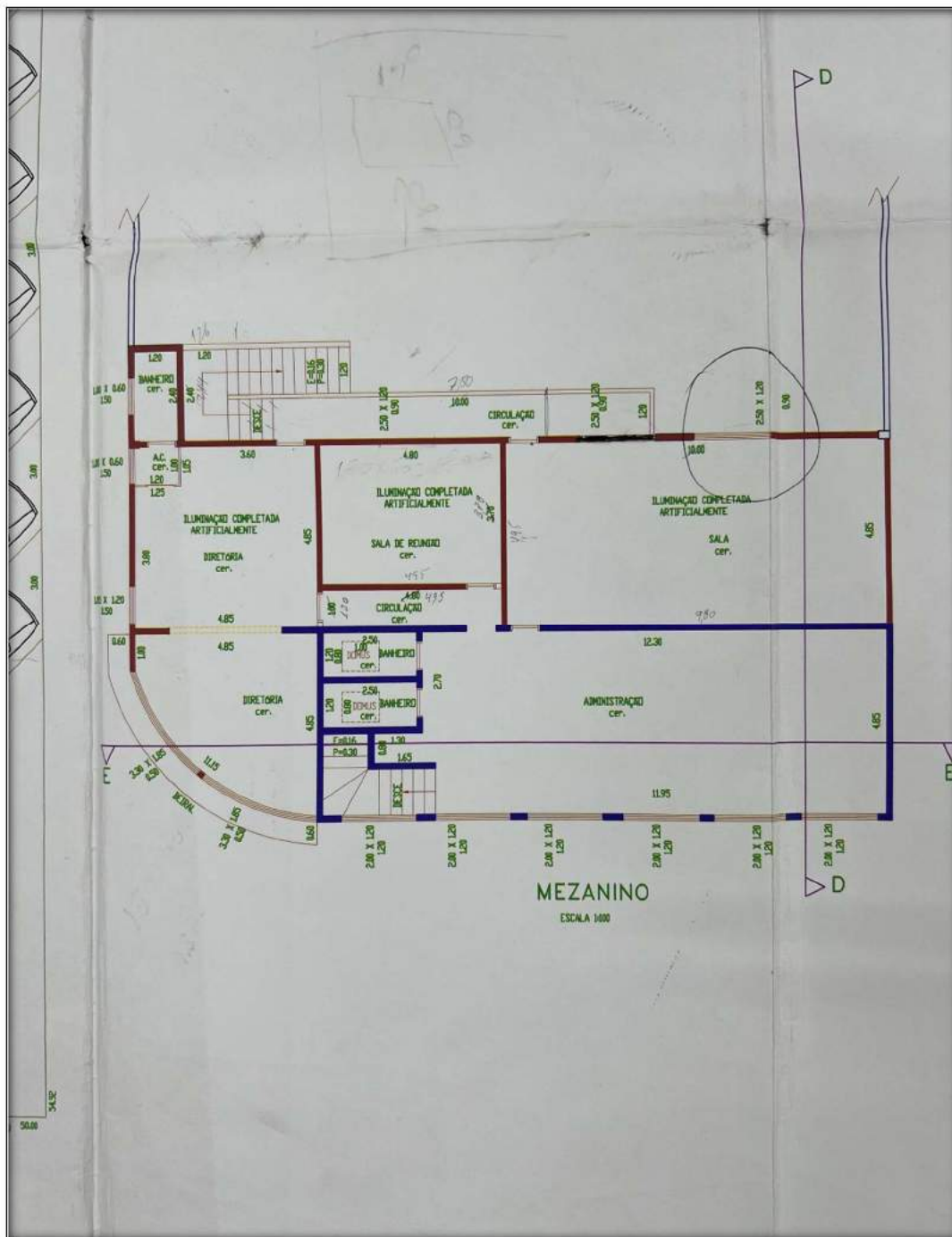
**Localização por satélite**



**4 a) – PLANTA GALPÃO - PAV. TÉRREO**

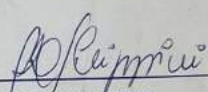



**4 b) – PLANTA GALPÃO - PAV. SUPERIOR**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA
ASSUNTO : <b>AMPLIAÇÃO DE GALPÃO</b>		1170
LOCAL: AVENIDA EMÍLIO CHECCHINATO Nº 3.995		GLEBA J-1
BAIRRO: <b>SÃO ROQUE DA CHAVE-ITUPEVA-S.P.</b>		
PROPRIETÁRIA: RUTE ROZO LITANO FELIPPINI		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 04.02.009.0181.001-1		ESCALA 1:100
JANEIRO /2006		
SITUAÇÃO	Declara que a aprovação do projeto não implica, no reconhecimento por parte da Prefeitura, do direito de propriedade do terreno. Declara estar ciente que a responsabilidade pela observância das disposições estabelecidas no Código Sanitário do Estado de São Paulo, bem como pelas demais disposições de Legislação Municipal, Estadual e Federal, e das normas técnicas aplicáveis é do Autor, do Responsável Técnico e do Proprietário.	
VER AO LAÍO	 PROP.: RUTE ROZO LITANO FELIPPINI CPF: 850.462.488-91	
SINOPSE GRÁFICA	 CLÁUDIMIR DONIZETE TONOLI ENGENHEIRO CIVIL Insc. Munic. - 520000032-7 CREA-SP- 060.121.566-4 ART.8210200600816822 RESPONSÁVEL PELO PROJETO E CONSTRUÇÃO	
ÁREAS (m <sup>2</sup> )	13/03/2006      Desenhista: GILVAN RODRIGUES	
TERRENO EXISTENTE 2.716,26 m <sup>2</sup> APROV. PELO PROC. 2224/02 492,62 m <sup>2</sup> APROV. PELO PROC. 621/93 750,00 m <sup>2</sup> TOTAL EXISTENTE 1.242,62 m <sup>2</sup> PAV. TERREDO A CONSTRUIR 89,70 m <sup>2</sup> MEZANINO 121,10 m <sup>2</sup> TOTAL 210,80 m <sup>2</sup> CABINE DE FORÇA A DEMOLIR 25,52 m <sup>2</sup> TOTAL GERAL 1.427,90 m <sup>2</sup> ÁREA LIVRE 1.288,36 m <sup>2</sup> TAXA DE OCUPAÇÃO 0,46 TAXA DE PERMEABILIDADE 0,35		
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA DIRETORIA DE OBRAS APROVADA      PROC. Nº 1787/06 CADASTRO REG. Nº 1120 LANC. CLASSIE EM: 29/11/2006 Engº Adolfo Fanchini Diretor de Obras CREA/SP nº 5060295980		
AGR CÓPIAS - TEL: (11) 4496-2191 E-mail: agrcopias@terra.com.br		

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**a) Melhoramentos Públicos**

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

**b) Serviços Urbanos**

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

**c) Circunvizinhança e Localização**

O imóvel está localizado no município de Itupeva , localizado bairro industrial , Bairro da Chave.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma área com predominância industrial.

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

### **5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel faz parte de terreno em aclave

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel avaliando , possui 01 construção tipo galpão industrial fabricante de poliuretano e derivados e está , subdividida em :

- Galpão:
- Pav. Térreo
- Pav. Superior: salas fechadas, administração, reuniões, diretoria, banheiros

O Galpão necessita de reparos como: pintura geral , telhas, estrutura metálica, substituição de algumas áreas de pisos , reparos nos banheiros pav. Térreo..

### **6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA**

Matrícula nº: 92.600 – 1º CRI comarca de Jundiáí

### **7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO**

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na “NBR 14653-1 e 2” – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a “NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*”, bem como a “*Norma de Avaliações do IBAPE/SP*”.

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

*“Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed.Pini, 1994:*

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

*“É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.”*

### **7.1- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

Para o presente caso será considerado a área de terreno tendo em vista a comparação de imóveis similares contendo área construída equivalente x área de terreno utilizando o Método Comparativo de Dados de Mercado.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-2 da ABNT, citada, como sendo:

*“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”*

Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA**

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis em locais e padrão similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

**9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO**



**ASPECTOS GERAIS RUA**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS ENTRADA**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS FACHADA**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



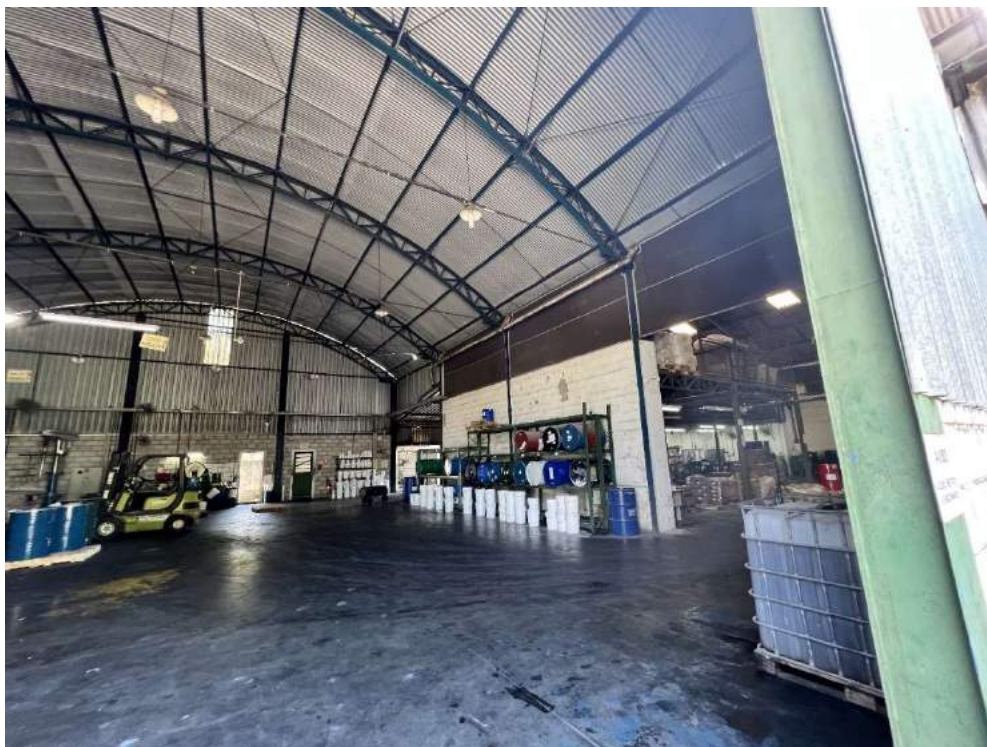
**ASPECTOS GERAIS FACHADA**



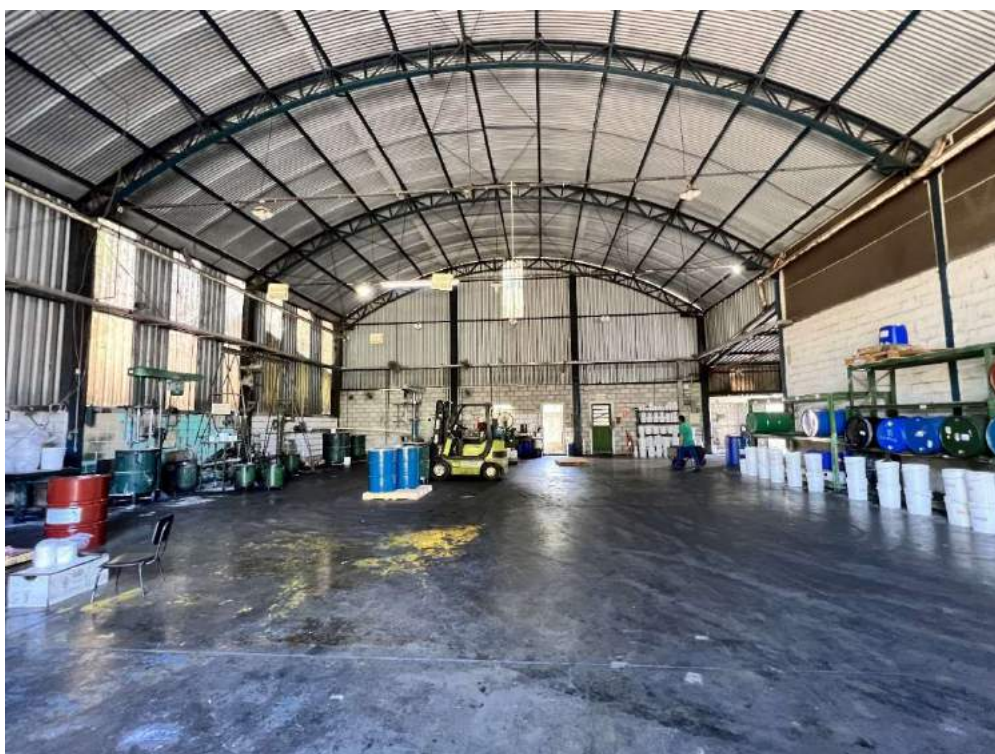


**ASPECTOS GERAIS FACHADA**





**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



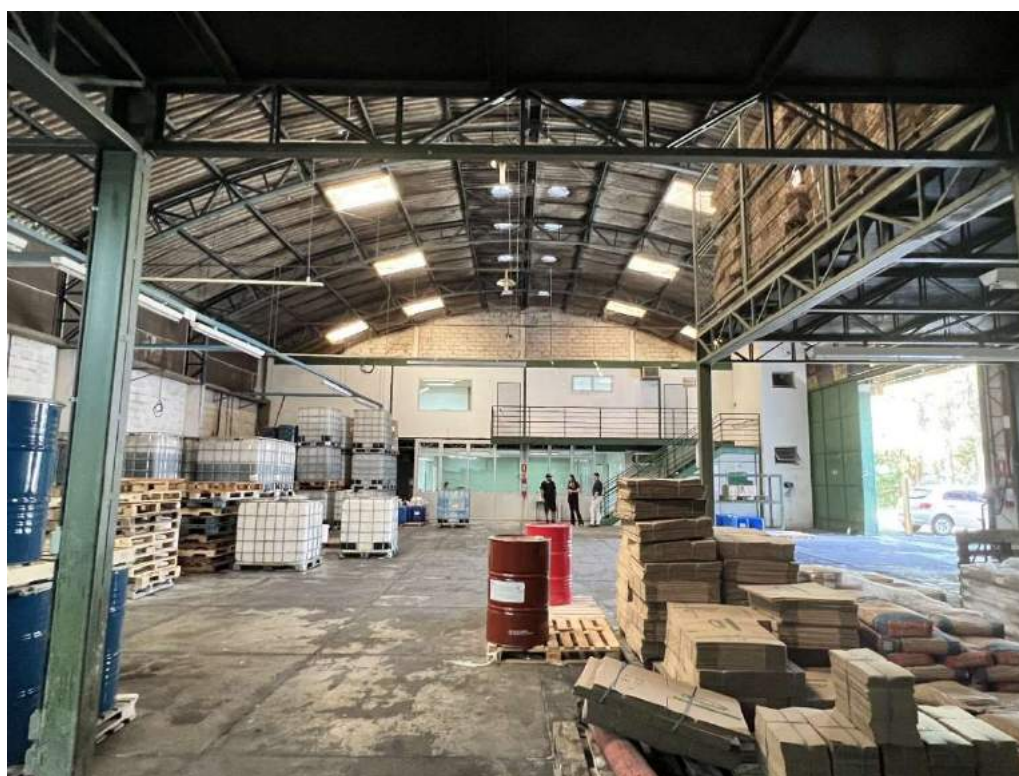


**ASPECTOS GERAIS INTERNO**





**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

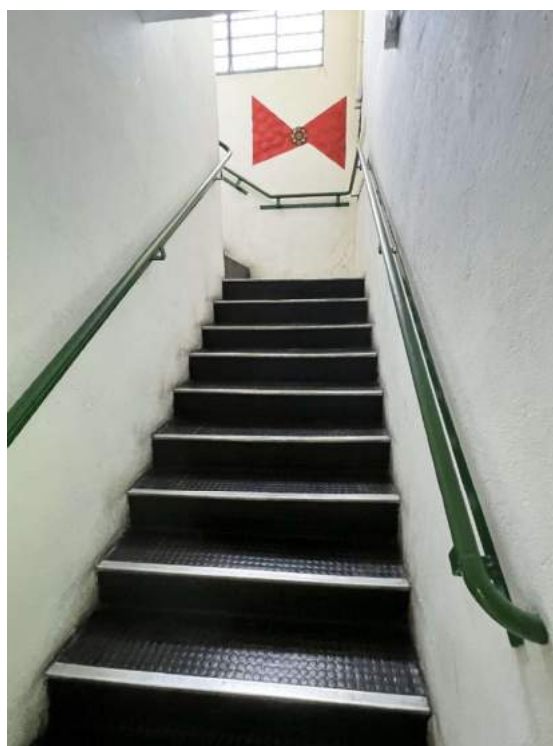
**ASPECTOS GERAIS INTERNO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**





**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**



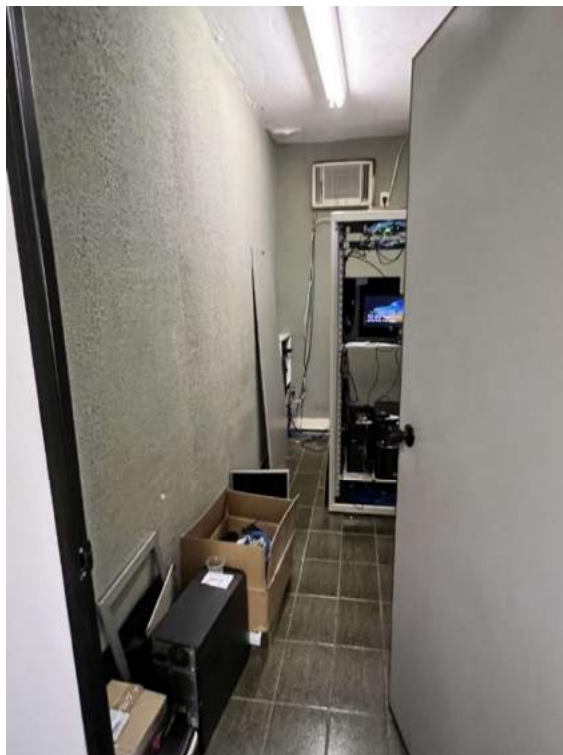
**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial



**ASPECTOS GERAIS - 1º PAV. INTERNO**



---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**10 – RESUMO DE ÁREAS**

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

**Imovel (Matrícula de Imóvel nº 92.600 – 1º CRI Comarca de Jundiaí)**

- Área construída = 1.427,90 m<sup>2</sup>
- Área terreno = 2.716,26 m<sup>2</sup>

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a compatibilidade entre Área construída x área terreno conforme método comparativo de dados de mercado e conforme CRI.*

**11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)**

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área do imóvel, conforme relação abaixo:

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 01****Tipo:** Galpão**Endereço:** Rua Sargento Gabriel Pedro de Oliveira - Itupeva – SP**Área construída :** 1773 m<sup>2</sup>**Area terreno:** 2691 m2**Preço de Venda:** R\$ 4.800.000,00**Fonte:** Imperativa Imóveis

ZAP: 2575118207

Tel.: (11) 99934.7608



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 02****Tipo:** Galpão**Endereço:** Rua 21 de Março, 101 - Itupeva,**Área construída :** 2.000 m<sup>2</sup>**Area terreno:** 2700 m2**Preço de Venda:** R\$ 6.000.000,00**Fonte:** Gato Imoveis

ZAP: 2564325760

Tel.: (11) 4407.2715



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 03****Tipo:** Galpão**Endereço:** Itupeva – centro industrial**Área construída :** 1682 m<sup>2</sup>**Area terreno:** 2797 m2**Preço de Venda:** R\$ 5.000.000,00**Fonte:** IMOBILIARIA ITUPEVA SP LTDA.

ZAP: 2553012526

Tel.: (11) 4496.5829



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 04****Tipo:** Galpão**Endereço:** Rua: Vereador Geraldo Nogueira da Silva**Área construída :** 1760 m<sup>2</sup>**Area terreno:** 2550 m2**Preço de Venda:** R\$ 4.500.000,00**Fonte:** Mediterraneo Imóveis

Zap: 2618796801

Tel.: (11) 3308.8133



**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**Elemento 05****Tipo:** Galpão**Endereço:** Itupeva**Área construída :** 1860 m<sup>2</sup>**Area terreno:** 2200 m2**Preço de Venda:** R\$ 3.700.000,00**Fonte:** Divisa Negócios e Empreendimento

ZAP: 2483423290

Tel.: (11) 4496.2000



## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**12– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)**

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		homogenização			R\$ / m <sup>2</sup>
1	R\$4.800.000,00	0,9	R\$4.320.000,00	1773	R\$ 2.436,55
2	R\$6.000.000,00	0,9	R\$5.400.000,00	2000	R\$ 2.700,00
3	R\$5.000.000,00	0,9	R\$4.500.000,00	1682	R\$ 2.675,39
4	R\$4.500.000,00	0,9	R\$4.050.000,00	1774	R\$ 2.282,98
5	R\$3.700.000,00	0,9	R\$3.330.000,00	1860	R\$ 1.790,32
					R\$ 11.885,23
<b>PREÇO METRO QUADRADO</b>					<b>R\$ 2.377,05</b>
					R\$2.377,05
					-30,00% R\$1.663,93
					30,00% R\$3.090,16
					R\$3.392.045,66

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área dos cinco elementos de referência em oferta resulta em R\$ 2.377,05 m<sup>2</sup>

**Obs.:** Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

### **13) INTERVALO DE DISCREPÂNCIA**

Sobre a média encontrada de R\$ 2.377,05 m<sup>2</sup>/ se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 2.377,05 \text{ m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 1.663,93/ \text{ m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 2.377,05 \text{ m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 3.090,16/ \text{ m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será:

$$1.427,90 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.377,05 \text{ m}^2 \text{ (preço médio tratado por m}^2\text{)}$$

**R\$ 3.392.045,66 ou R\$ 3.390.000,00 por arredondamento de mercado.**

---

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

---

Arquiteta – perita judicial

**14- CONCLUSÃO**

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano comercial tipo galpão em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Av. Emilio Checchinato, 3995, Bairro da Chave - Cidade Itupeva – pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

**VALOR IMÓVEL = R\$ 3.390.000,00**

(três milhões , trezentos e noventa mil reais)

(Válido para Março 2023)

**ANA PAULA NICOLAU MACHADO**

Arquiteta – perita judicial

**15) ENCERRAMENTO**

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 53 (cinquenta e três) folhas.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 20 de Março de 2023

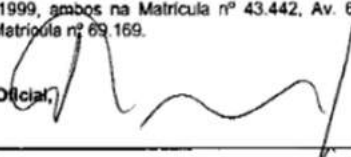


**Ana Paula Nicolau Machado**

CREA - 5061005182

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial


16) ANEXO I – REGISTRO MATRÍCULA IMÓVEL –

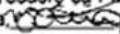
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		<b>10</b> OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ
matrícula <b>92.600</b>	ficha <b>01</b>	
Jundiaí, 17 de outubro de 2006		
<p><b>IMÓVEL</b>:- UM GALPÃO INDUSTRIAL com 1.268,14 metros quadrados de área edificada, situado na Avenida Emílio Checchinato número três mil, novecentos e noventa e cinco (3.995), com seu respectivo terreno destacado de maior porção da Gleba J, situado no Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, desta comarca, designado como "Gleba J1", com a área de 2.716,26 metros quadrados, que assim se descreve: inicia-se no ponto 1, localizado no alinhamento atual da Avenida Emílio Checchinato, lado direito sentido Bairro-Centro, na divisa da Gleba J2, deste ponto segue em reta, por cinquenta e três metros e setenta e três centímetros (53,73m.), confrontando com a Gleba J2, até encontrar o ponto 4, deflete a direita e segue em reta por cinquenta metros e um centímetro (50,01m.), com um rumo de 76° 23' 09" SE, confrontando com a Gleba L, até encontrar o ponto P10B, deflete a direita e segue em reta por cinquenta e quatro metros e noventa e dois centímetros (54,92m.), com um rumo de 14° 44' 00" SW, confrontando com Issamu Uechi e Mafalda Esquiave, até encontrar o ponto P11, no alinhamento atual da Avenida Emílio Checchinato, deflete a direita e segue pelo alinhamento atual da Avenida Emílio Checchinato, lado direito, sentido Bairro-Centro, por cinquenta metros (50,00m.), até encontrar o ponto 1, inicial desta descrição.</p>		
<p><b>CONTRIBUINTE</b>:- 04.02.009.0221.001-8.</p>		
<p><b>PROPRIETÁRIOS</b>:- MARIA EMILIA CHECCHINATO HEBEISEN, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 7.398.998-SSP-SP e seu marido ANTON HEBEISEN, alemão com permanência legal no País, industrial, portador do RNE. n.º W-199.798-B-SE/DPMAF, inscritos no CPF. n.º 033.182.308-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Emílio Checchinato n.º 4.205, na cidade de Itupeva, deste Estado.</p>		
<p><b>REGISTROS ANTERIORES</b>:- R.2 feito em 14 de novembro de 1988 e Av.5 (desmembramento) feita em 08 de dezembro de 1999, ambos na Matrícula n.º 43.442, Av. 6 (desmembramento) feito em 17 de outubro de 2006, na Matrícula n.º 69.169.</p>		
<p>O Substituto do Oficial,</p> 		
<p><b>Av.1</b>:- Em 22 de novembro de 2006. Pelo aviso – recibo de imposto, referente ao exercício de dois mil e seis (2006), fornecido pela Prefeitura Municipal de Itupeva, Prenotado nesta Serventia em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), sob n.º 232.500, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está <b>CADASTRADO</b> sob n.º 04.02.009.0181.001-1, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).</p>		
<p><b>Av.2</b>:- Em 22 de novembro de 2006. Pelo Comprovante de inscrição e de Situação Cadastral no CPF, fornecido pela Receita Federal do Brasil - Ministério da Fazenda, via internet aos dezesseis (16) de novembro de dois mil e seis (2006), e escritura datada de trinta (30) de outubro de dois mil e seis (2006), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 322, folhas 322/325, Prenotados nesta Serventia sob n.º 232.500, em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), consta que MARIA EMILIA CHECCHINATO HEBEISEN possui o CPF n.º 152.889.218-65. Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).</p>		
<p><b>R.3</b>:- Em 22 de novembro de 2006. Pela escritura datada de trinta (30) de outubro de dois mil e seis (2006), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 322, folhas 322/325, Prenotada nesta Serventia sob n.º 232.500 em nove (09) de novembro de dois mil e seis (2006), os proprietários MARIA EMILIA CHECCHINATO</p>		
<p>* - segue no verso -</p>		

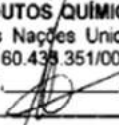
## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

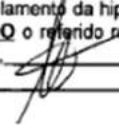
Arquiteta – perita judicial

matrícula	folha
92.600	01
verso	

HEBEISEN, brasileira, do lar, portadora do RG. n.º 7.398.998-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 152.889.218-65 e seu marido ANTON HEBEISEN, alemão com permanência legal no País, industrial, portador do RNE. n.º W-199.798-B-SE/DPMAF, inscrito no CPF. n.º 033.182.308-04, casados pelo regime da comunhão universal de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Avenida Emilio Checchinato n.º 4.205, Bairro da Chave, na cidade de Itupeva, deste Estado, transmitiram por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **PRIMO FILIPPINI FILHO**, brasileiro, empresário, portador do RG. n.º 5.495.713-SSP-SP, inscrito no CPF. n.º 773.504.058-04 e sua mulher **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI**, brasileira, empresária, portadora do RG. n.º 8.070.414-SSP-SP, inscrita no CPF. n.º 850.462.488-91, casados pelo regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Carolina Stackflet, n.º 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13214-495, pelo valor de cento e cinquenta e nove mil reais (R\$ 159.000,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e seis (2006) de cento e noventa e cinco mil, quinhentos e vinte e oito reais e quarenta e um centavos (R\$ 195.528,41). Título qualificado por Eduardo Nalini Martins e digitado por Mariana Carla Grossi. A Escrevente Autorizada  (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).

**R.4.-** Em 04 de junho de 2008.  
Pela escritura datada de quatorze (14) de maio de dois mil e oito (2008), de Notas do Tabelionato de Itupeva, deste Estado, Livro n.º 347, folhas 25/33. Prenotada nesta Serventia em vinte e sete (27) de maio de dois mil e oito (2008), sob n.º 251.277, os proprietários PRIMO FILIPPINI FILHO e sua mulher RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, já qualificados, deram em primeira, única e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto da presente matrícula, em favor de **DOW BRASIL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, capital deste Estado, na Rua Alexandre Dumas n.º 1.671, Chácara Santo Antonio, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57, para garantia da dívida do valor de até quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais (R\$ 455.000,00) referente a um crédito rotativo, constituída por **SHIMTEK - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE RESINAS LTDA.**, com sede na cidade de Itupeva, deste Estado, na Avenida Emilio Checchinato n.º 3.995, Bairro da Chave, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 54.125.737/0001-60, sendo que a hipoteca terá seu término em quatorze (14) de maio de dois mil e treze (2013), na forma constante da escritura. Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Michèle Ernandes Castellon Braga. A Escrevente Autorizada  (MICHELE ERNANDES CASTELLON BRAGA).

**Av.5.-** Em 15 de outubro de 2015.  
Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em primeiro (1º) de novembro de dois mil e treze (2013), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob n.º 3522798561-2 e 450.533/13-0 em vinte e dois (22) de novembro de dois mil e treze (2013), Prenotado nesta Serventia, em oito (08) de outubro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.684, consta que a credora DOW BRASIL S.A, teve sua razão social alterada para **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.** com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado na Avenida das Nações Unidas n.º 14.171, Edifício Diamond Tower, Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada  (MARIANA PAULA ERCOLIN).


**Av.6.-** Em 15 de outubro de 2015.  
Pelo instrumento particular firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, aos nove (09) de setembro de dois mil e quinze (2015), Prenotado nesta Serventia, em oito (08) de outubro de dois mil e quinze (2015), sob n.º 361.684, a credora **DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA.** com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida das Nações Unidas n.º 14.171, Edifício Diamond Tower, Santo Amaro, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 60.435.351/0001-57, autorizou o cancelamento da hipoteca objeto do Registro n.º 04, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADO** o referido registro. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada  (MARIANA PAULA ERCOLIN).


-continua na ficha 02-


## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula	folha	de JUNDIAÍ	
92.600	02	Jundiaí, 23 de	abril de 2018

**Av.7.-** Em 23 de abril de 2018.  
Pela certidão de valor venal emitida via internet em treze (13) de abril de dois mil e dezoito (2018), fornecida pela Municipalidade de Itupeva, deste Estado, Prenotada nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 04.02.009.0181.001, naquela Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada, , (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**Av.8.-** Em 23 de abril de 2018  
Pela certidão de óbito - Matrícula nº 116509.01.55 2015.4.00214.035.0093181-24, expedida em quatro (04) de maio de dois mil e quinze (2015) pelo Cartório de Registro Civil do Primeiro Subdistrito local, Prenotada nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, consta que **PRIMO FILIPPINI FILHO faleceu** em vinte e seis (26) de abril de dois mil e quinze (2015). Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada, , (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**R.9.-** Em 23 de abril de 2018  
Pelo Formal de Partilha subscrito em vinte e três (23) de fevereiro de dois mil e dezoito (2018) pela Coordenadora e assinado pelo MM. Juiz de Direito da Terceira Vara de Família e Sucessões desta cidade e comarca, expedido nos autos da ação de Inventário - Sucessões - Processo Digital n.º 1007065-53.2015.8.26.0309, dos bens deixados por falecimento de **PRIMO FILIPPINI FILHO**, ocorrido em vinte e seis (26) de abril de dois mil e quinze (2015), o qual era inscrito no CPF nº 773.504.058-04, no estado civil de casado com Rute Roso Litano Filippini, sem deixar testamento, homologado por sentença proferida em quinze (15) de fevereiro de dois mil e dezoito (2018), transitada em julgado. Prenotado nesta Serventia em doze (12) de abril de dois mil e dezoito (2018), sob n.º 399.744, foi o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por duzentos e cinquenta e dois mil, cinquenta e oito reais e trinta e quatro centavos (R\$ 252.058,34), sendo o valor proporcional excluindo-se a meação de cento e vinte e seis mil, vinte e nove reais e dezessete centavos (R\$ 126.029,17), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezoito (2018) de duzentos e sessenta e um mil, quinhentos e noventa e dois reais e quarenta e um centavos (R\$ 261.592,41), sendo o valor venal proporcional excluindo-se a meação de cento e trinta mil, setecentos e noventa e seis reais e vinte centavos (R\$ 130.796,20). **PARTILHADO** à viúva meeira **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI**, brasileira, empresária, portadora do RG nº 8.070.414-1-SSP-SP, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, residente e domiciliada na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de cinquenta por cento (50%) ou metade (1/2)**, e aos herdeiros filhos **RUBENS OLIVER LITANO FILIPPINI**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 40510587-SSP-SP, inscrito no CPF nº 313.236.748-61, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n.º 6.515/77, com **DANIELE SAVIETTO FILIPPINI**, brasileira, professora, portadora do RG nº 43.511.586-8-SSP-SP, inscrita no CPF nº 339.272.428-96, residentes e domiciliados na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de vinte e cinco por cento (25%) ou um quarto (1/4)**, e **DÉRICK RENE LITANO FILIPPINI**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador do RG nº 45.769.204-2-SSP-SP, inscrito no CPF nº 334.164.758-95, residente e domiciliado na Rua Carolina Stackflet, nº 102, Portal do Paraíso II, nesta cidade, CEP 13.214-495, **na proporção de vinte e cinco por cento (25%) ou um quarto (1/4)**. Título qualificado e digitado por Elaine Sarraf Martins Torraca. A Escrevente Autorizada, , (ELAINE SARRAF MARTINS TORRACA).

**R.10.-** Em 04 de junho de 2018.  
Pela escritura pública de constituição de hipoteca, lavrada aos dezoito (18) de maio de dois mil e dezoito (2018), Livro nº 488, folhas 127 de Notas do Terceiro Tabelionato local, Prenotada nesta Serventia, sob n.º 401.422 em vinte e um (21) de maio de dois mil e dezoito (2018), os proprietários **RUTE ROSO LITANO FILIPPINI**, **RUBENS OLIVER LITANO FILIPPINI** assistido de sua mulher **DANIELE SAVIETTO FILIPPINI** e **DÉRICK RENE LITANO FILIPPINI**, já qualificados, deram em primeira e especial **HIPOTECA**, e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula, avaliado por dois milhões e quinhentos mil reais (R\$ 2.500.000,00) em favor do **BANCO DO**

continua no verso

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

matrícula	folha
92.600	02
verso	

**BRASIL S.A.**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G Sede III, na cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.000/0001-91, por sua agência Empres. Jundiaí/SP, prefixo 3081-3, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/4760-05, para garantia do pagamento de todas as obrigações contraídas e as que venham a ser contraídas, presentes e futuras, pela devedora SHIMTEK - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE RESINAS LTDA., com sede na Avenida Emilio Checchinato, nº 3.995, Bairro do Chave, na cidade de Itupeva, deste Estado, CEP nº 13.295-000, inscrita no CNPJ sob o nº 54.125.737/0001-60, junto ao credor, pelas agências ou dependências deste último situadas no Brasil ou no exterior, inclusive por empréstimos, financiamentos rurais, agroindustriais, comerciais, à importação, à exportação, industriais, adiantamentos sobre contratos de câmbio (ACC ou ACE) e prestação de garantias bancárias, contratos em moeda estrangeira ou nacional, formalizados por títulos de crédito ou contratos, ficando desde já reconhecido pelos garantidores que as estipulações contratuais ou cedulares estarão caracterizadas nos respectivos instrumentos até o limite global de setecentos e seis mil, e duzentos e quatorze dólares dos Estados Unidos da América e sessenta e nove centavos de dólar (US\$ 706.214,69), equivalentes nesta data a dois milhões e quinhentos mil reais (R\$ 2.500.000,00), com vencimento final da presente hipoteca em três (03) de maio de dois mil e quarenta e oito (2048), ficando no entanto, expressamente ajustado que a garantia hipotecária ora constituída subsistirá integralmente enquanto não forem liquidados todos os débitos, inclusive despesas extrajudiciais e judiciais, decorrentes das operações futuras a ela vinculadas. Título qualificado e digitado por Cassiano Alves Diniz. O Escrevente Autorizado Cassiano Alves Diniz (CASSIANO ALVES DINIZ).

**Av.11**- Em 17 de maio de 2022.  
Pela Certidão Judicial passada aos vinte e nove (29) de abril de dois mil e vinte e dois (2022), pela Escrivã/Diretora do Sétimo Ofício Cível de Santo Amaro - Foro Regional, da cidade de São Paulo, Capital deste Estado, expedida nos autos de Execução Civil - Número de Ordem: 1064510-84/2021, que DOW BRASIL SUDESTE INDUSTRIAL LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, move em face de RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, para cobrança da dívida do valor de novecentos e noventa e seis mil, novecentos e noventa e quatro reais e quatro centavos (R\$ 996.994,04), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de trezentos e trinta e dois mil, trezentos e trinta e um reais e trinta e quatro centavos (R\$ 332.331,34). Prenotada nesta Serventia sob nº 469.850, aos vinte e nove (29) de abril de dois mil e vinte e dois (2022), foi uma **parte ideal correspondente a cinquenta por cento (50%) do imóvel** da presente Matrícula, e os direitos dos imóveis objetos das Matrículas nºs 138.237 e 120.820, desta Serventia, **PENHORADA** por DOW BRASIL SUDESTE INDUSTRIAL LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, tendo sido nomeado como fiel depositária a srª. Rute Roso Litano Filippini. Título qualificado por Rosângela Dalbo Gonçalves e digitado por Vitória Mendes da Costa. A Escrevente Autorizada Rosângela Dalbo Gonçalves (ROSANGELA DALBO GONÇALVES).

**Av.12**- Em 03 de junho de 2022.  
Pela certidão judicial passada aos quatro (04) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), pelo Escrivão Diretor do Trigesimo Segundo Ofício Cível da cidade e Comarca de São Paulo, Capital deste Estado, - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central, expedida nos autos da Ação de Execução Civil, Número de Ordem: 10644647520218260100, que DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, move contra RUTE ROSO LITANO FILIPPINI, inscrita no CPF nº 850.462.488-91, para cobrança da dívida do valor de setecentos e trinta e nove mil, setecentos e onze reais e nove centavos (R\$ 739.711,09), sendo o valor proporcional ao presente negócio jurídico de trezentos e sessenta e nove mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e quatro centavos (R\$ 369.855,54). Prenotada nesta Serventia sob nº 470.109, em cinco (05) de maio de dois mil e vinte e dois (2022), foi uma **parte ideal correspondente a metade (1/2) ou cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto da presente matrícula e os direitos decorrentes da Alienação Fiduciária objeto do Registro nº 4, sobre uma parte ideal correspondente a metade (1/2) ou cinquenta por cento (50%) do imóvel objeto da matrícula nº 138.237, desta Serventia, PENHORADOS** por DOW BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS LTDA., inscrita no CNPJ nº 60.435.351/0001-57, tendo sido nomeada como fiel depositária a Sra. Rute Roso Litano Filippini. Título qualificado por Jéssica Fernanda de Melo e

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9  
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

92.600      03

Jundiaí, 03 de Junho de 2022

digitado por Ariane de Lima Lopes. A Escrevente Autorizada, AI (INGRID ALBUQUERQUE MATION).

POFICIAL  
de REGISTRO  
de TÍTULOS  
e DOCUMENTOS  
de JUNDIAÍ

## ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas realizadas até 14/06/2022 (de acordo com a autorização da MMJ Juíza Corregedora Permanente através do processo 28/05), a presente certidão é extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da lei 6.015/73, do imóvel da matrícula n.º 92600, em relação ao qual, em havendo **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E AÇÕES REAIS E PESSOAIS OU REIPERSECUTORIAS**, estão os mesmos integralmente noticiados na presente cópia reprográfica. **CERTIFICO** mais e finalmente, que a presente certidão foi **extraída sob a forma de documento eletrônico** mediante processo de certificação digital disponibilizado pela CP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O REFERIDO é verdade e dou fé. Jundiaí, segunda-feira, 20 de junho de 2022.

Selo Digital: 1116093C300000050401322M

EMOLUMENTOS:	RS 38,17
ESTADO:	RS 10,85
SEC. DA FAZ.:	RS 7,43
REG. CIVIL:	RS 2,01
TRIB. JUSTIÇA:	RS 2,62
IMP. MUNICIPAL:	RS 1,15
MIN PÚBLICO:	RS 1,83
<b>TOTAL:</b>	<b>RS 64,06</b>
PROTOCOLO	Nº 470109

