VALIENGE BRASIL

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Perfil do Imóvel:
Urbano – Perfil Comercial

Dados do Imóvel:
Rua Itacolomi, n° 3.528
Vila Marin - Votuporanga – SP
Matrículas Imobiliárias n° 21.307 e 31.067
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Votuporanga – SP
Lat.: -20°25'33"S Long.: -49°58'21"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados do Processo:
Autos n° 0022647-42.2002.8.26.0576
6ª Vara Cível
Foro da Comarca de São José do Rio Preto – SP

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653 – Parte 02

Número do Laudo:
VLG10202071120706001

O conteúdo deste laudo é de caráter CONFIDENCIAL e de USO RESTRITO no Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576 da 6ª Vara Cível da Comarca de São José do Rio Preto - SP, sendo PROIBIDA a sua reprodução total ou parcial em outros processos sem PRÉVIA AUTORIZAÇÃO.

VALIENGE BRASIL

CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

O **valor médio de mercado** sugerido para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil comercial) situado na **Rua Itacolomi, n° 3.528**, bairro **Vila Marin**, **município** de **Votuporanga**, **estado** de **São Paulo**, correspondente à **Matrículas Imobiliárias n° 21.307** e **31.067** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga – SP**, com **área de terreno** de **720,00 m²** (setecentos e vinte metros quadrados e **569,00 m²** (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados) de **área construída**, é de:

Terreno (720,00 m²)

R$ 854.078,40

Construções e Benfeitorias (569,00 m²)

R$ 465.643,97

Valor Médio de Mercado:

R$ 1.319.722,37

(um milhão, trezentos e dezenove mil, setecentos e vinte e dois reais e trinta e sete centavos)

Valor referente ao mês de outubro de 2026.

A pesquisa de imóveis levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em **ofertas na região do imóvel avaliado** (bairro Macedo e seu entorno), onde foram coletadas **cinco ofertas comparativas de terreno** na **modalidade** de **venda** que; aplicado o **fator oferta** (considerando a elasticidade das negociações das ofertas) e **fator esquina** (considerando o fato de o imóvel avaliado ter mais de uma frente), **concluiu por valores unitários de metro quadrado de área de terreno que variavam** de **R$ 1.008,29** a **R$ 1.364,15**. A partir do valor unitário destes elementos comparativos **concluiu-se** pelo **valor médio** de **R$ 1.186,22** como o **mais adequado** para o **metro quadrado de terreno** do **imóvel 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 construção por metro quadrado publicado pelo **Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo**.

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objetivo o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o **valor médio de mercado** para **venda** do **imóvel** (urbano – perfil comercial) situado na **Rua Itacolomi, n° 3.528**, bairro **Vila Marin**, **município** de **Votuporanga**, **estado** de **São Paulo**, correspondente à **Matrículas Imobiliárias n° 21.307** e **31.067** do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga – SP**, com **área de terreno** de **720,00 m²** (setecentos e vinte metros quadrados) e **569,00 m²** (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados) de **área construída**, visando atender demanda gerada no **Processo n° 0022647-42.2002.8.26.0576**, que tramita perante a **6ª Vara Cível** da **Comarca de São José do Rio Preto**, estado de **São Paulo/**.

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 e informações referentes ao imóvel foram obtidas junto aos solicitantes, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento, ressaltando que o presente trabalho tem por objeto única e exclusivamente estipular um valor de mercado ao imóvel indicado.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

De acordo com vistoria realizada em **09/08/2026** às **08h30**, foram coletadas todas as informações necessárias para caracterização do imóvel objeto desta avaliação, constatando o que segue:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se no **perímetro da área urbana** do município de **Votuporanga**, no bairro **Vila Marin**, na quadra formada pela **Rua Itacolomi** e **Rua Pernambuco** (as quais o imóvel avaliado faz frente), complementada pela **Rua Ivaí** e **Rua Tibagi**, nas seguintes coordenadas: **-20°25’33’’S** e **-49°58’21’’O**.

2.2. Característica geoeconômica da região do imóvel avaliado:

Votuporanga é um município brasileiro do estado de São Paulo. Sua população estimada em 2025 pelo IBGE é de 100.568 habitantes. O município é formado pela sede e pelo distrito de Simonsen. Votuporanga está localizada na região noroeste do

Estado de São Paulo, distante cerca de 527 km da cidade de São Paulo. Possui uma área de 424,1 km² e altitude média de 525 metros. Votuporanga teve, em 2009, um Produto Interno Bruto de 1 138,017 mil reais. O PIB per capita da cidade em 2009 era de 14 001,37 reais. O setor terciário é o mais relevante no município, correspondendo a 77,5% do PIB. A Indústria é responsável por 20,3% do PIB e a agropecuária, 2,1%. Possui IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) de 0,790 (alto).

2.3. Uso do imóvel:

Em nossa vistoria constatamos que o imóvel consiste em **lote urbano com construções de perfil comercial**, estando no momento de nossa vistoria **desocupado e com seus limites preservados**.

2.4. Documentação e dados legais do imóvel:

O imóvel é formado pelas **Matrículas Imobiliárias n° 21.307** (320,00 m²) e **31.067** (320,00 m²), ambas do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga – SP** (vide certidão juntada no **ANEXO 01**), com **área total de terreno** de **720,00 m²** (setecentos e vinte metros quadrados) e **569,00 m²** (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados) de **área construída**. Consta que o imóvel está cadastrado perante a **Prefeitura Municipal de Votuporanga** para fins de lançamento de **Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU** sob n° **31105032100004**.

2.5. Terreno:

2.5.1. Dimensões:

Conforme consta no **item 2.4.**, o imóvel possui com **área de terreno** de **720,00 m² (**setecentos e vinte metros quadrados), tendo **18,00 metros** de frente para a **Rua Itacolomi** e **28,00 metros** de **frente** para a **Rua Pernambuco**.

2.5.2. Topografia:

O imóvel avaliado possui em sua área **topografia plana** e **em nível** em relação ao **alinhamento** da **Rua Itacolomi** e **Rua Pernambuco**.

2.5.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas consolidadas em zona urbana, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. Possui localização extremamente satisfatória na região central do município de Votuporanga. A ocupação predominante do entorno é de característica comercial e de serviços.

2.5.4. Restrições de uso e ocupação do terreno:

De acordo com a **Lei Municipal Complementar n° 761** de **27/10/2021** (Institui o Plano Diretor Participativo, regulamenta o **Zoneamento, o Parcelamento, o Uso e a Ocupação do Solo no Município de Votuporanga** e dá outras providências), o imóvel avaliado situa-se em **Zona Comercial e Serviços Central – ZCC**, composta por porções urbanas do território municipal destinadas ao uso predominantemente comercial e de serviços e ao desenvolvimento de centralidades urbanas, com atividades que qualifiquem a paisagem urbana e não causem desvalorização do entorno, e permitidos os usos CS 1, CS 2, CS 3, e admitidos os usos RUF, RMF 1, RMF 2, RMF 3, RMF 4, RMF 5, SI 1, SI 2 e SI 3, I 1, I 2 e I 3 e especiais EPP, EIT, EIS, ERFIE e EPRA, e tem por objetivos:

I – o incentivo ao adensamento e verticalização, promovendo usos com maiores densidades demográficas e construtivas;

II – o incentivo ao desenvolvimento de comércio e serviços típicos das centralidades urbanas, tais como: agências financeiras, restaurantes, agência de correios, escritórios;

III – a promoção da qualificação paisagística dos espaços públicos;

IV – a diminuição do tempo e a distância dos deslocamentos na cidade, promovendo uma cidade compacta;

V – a ampliação dos critérios exigidos da Lei Municipal que dispõe sobre Fachada Limpa. que são áreas localizadas nas Macrozonas Urbana Consolidada e de Dinamização, sendo porções do território onde o limite de gabarito de altura imposto pela presença do aeroporto é menos restritiva do que no restante da cidade, onde se permitirá a maior densidade construtiva.

Possui os seguintes coeficientes de aproveitamento:

- **Coeficiente de Aproveitamento Básico: 1,5 (ou uma vez e meia a área do terreno);**
- **Taxa de Ocupação: 0,70 (ou 70% da área do terreno;**
- **Frente Mínima do Lote: 10,00 metros;**
- **Área mínima do Lote: 240,00 m²;**

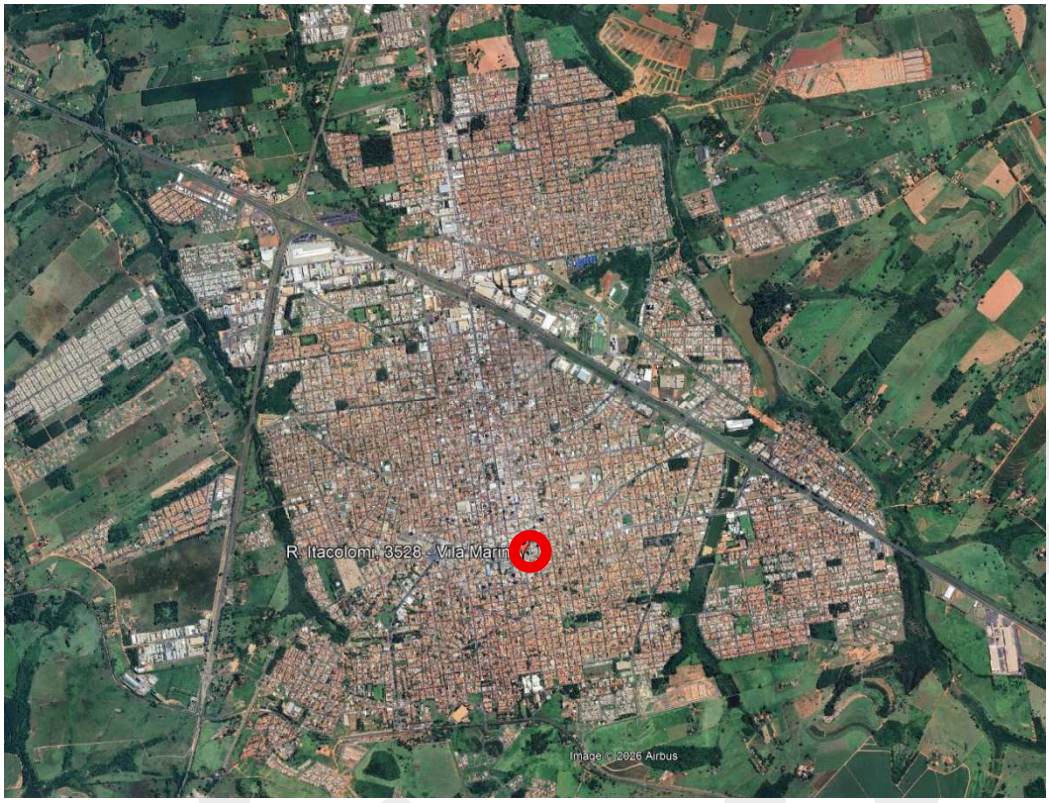
2.6. Construções e benfeitorias:

No perímetro do imóvel avaliado consta **01** (uma) **edificação padrão galpão simples**, **idade aparente 45 anos**, estado de conservação **"necessitando de reparos importantes a edificação sem valor"** com **área total construída** de **569,00 m²** (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados). **O imóvel encontra-se em péssimo estado de conservação.**

2.7. Aproveitamento econômico do imóvel:
Verifica-se que o **perfil do imóvel avaliado pode seguir a tendência de uso atual** (uso comercial)**.**

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIADO

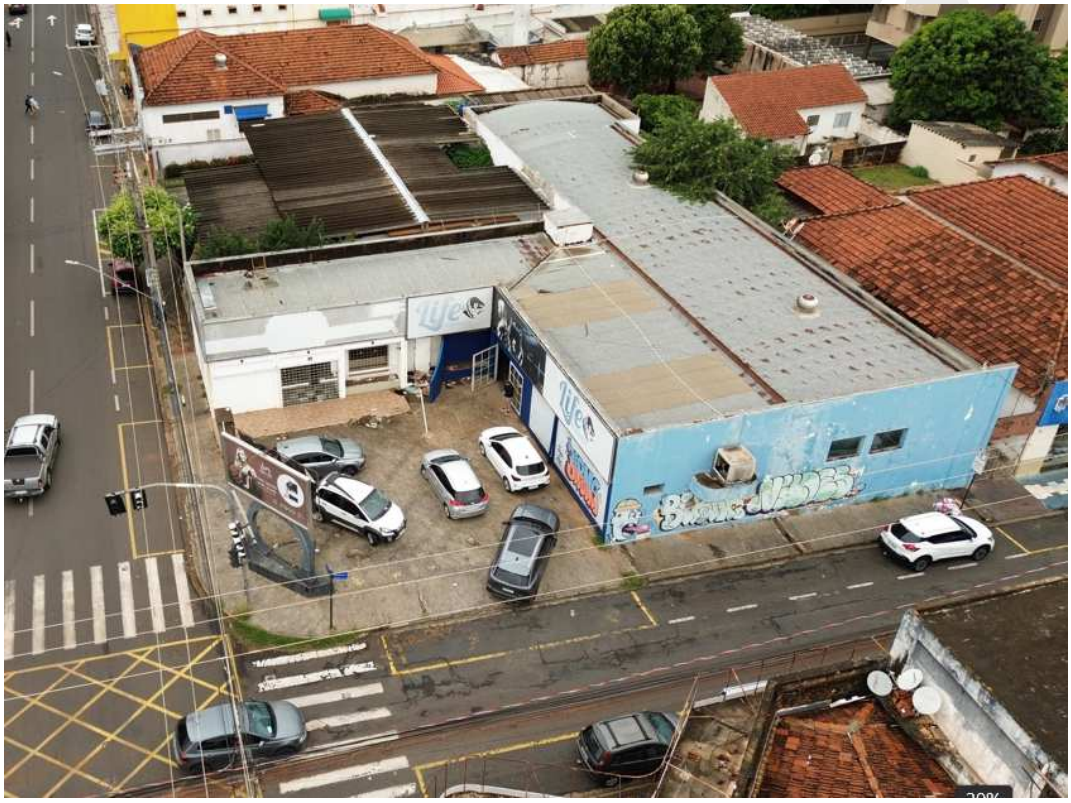
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo e as características dos imóveis objeto desta avaliação, foi realizada **vistoria com drone** no local em **09/08/2026** às **09h**, conforme relatório fotográfico que segue:



Fotografia 01 – Localização do imóvel avaliado (**em vermelho**) em relação ao perímetro urbano do município de Votuporanga.



Fotografia 02 – Aspecto do imóvel avaliado (**em vermelho**) junto ao alinhamento da **Rua Itacolomi** e **Rua Pernambuco**.



Fotografia 03 – Aspecto geral do imóvel avaliado (em vermelho).



Fotografia 04 – Aspecto do imóvel avaliado e seu entorno.



Fotografia 05 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 07 - Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 08 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 09 - Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 10 – Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 11 - Aspecto interno do imóvel avaliado.



Fotografia 12 – Aspecto externo do imóvel avaliado.



Fotografia 13 - Aspecto da área livre (estacionamento) do imóvel avaliado.

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, optamos pela adoção do **MÉTODO EVOLUTIVO**, em que o **valor de mercado do imóvel** é obtido através da **composição do valor da gleba em área de expansão urbana através do método comparativo direto** somado com o **cálculo do custo de reprodução das construções e benfeitorias** (consideradas suas características construtivas, estado de conservação e idade aparente).

4.1. Avaliação do Valor da Gleba Urbana:

O **valor do metro quadrado de área de terreno para venda** baseou-se em **pesquisa na região onde se localiza o imóvel** (Vila Marin e entorno), com a **coleta** de **05** (cinco) **ofertas imobiliárias** de **glebas urbanas** na **modalidade venda**. Para **adequar o valor do metro quadrado obtido nas pesquisas em relação às características do imóvel avaliado**, alguns fatores foram considerados quanto à determinação deste valor:

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

b. **FATOR ESQUINA:** considerou o fato de o imóvel avaliado possuir mais de frente, otimizando seu aproveitamento, adotando-se o fator **1,15 para imóveis de esquina** e **1,00 para imóveis localizados em meio de quadra**.

Fatores do Imóvel Avaliado:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,15

Elementos Comparativos de Venda
Terrenos

ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Terreno – Vila Marin – Votuporanga SP

Área Terreno M²

624,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 950.000,00

Fonte de Informação:

Locall Imóveis

Tel.: (11) 2408-7888

Link da Oferta:

https://www.locallimoveis.com.br/imoveis/a-venda/terreno/votuporanga?finalidade=residencial+comercial

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Terreno – Vila Marin – Votuporanga SP

Área Terreno M²

1.020,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 1.500.000,00

Fonte de Informação:

MR & STACH Soluções Imobiliárias Ltda.

Tel.: (17) 99735-2771

Link da Oferta:

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-votuporanga-vila-marim-1020m2-RS1500000/id-39896769/

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno – Vila Marin – Votuporanga SP

Área Terreno M²

578,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 520.000,00

Fonte de Informação:

Na House Imobiliária

Tel.: (17) 99114-3484

Link da Oferta:

https://www.imobiliarianahouse.com.br/imovel/terreno/venda/votuporanga/sp/jardim-marim/TE0157_INAHOU

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Terreno – Patrimônio Velho – Votuporanga SP

Área Terreno M²

850,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 900.000,00

Fonte de Informação:

Na House Imobiliária

Tel.: (17) 99114-3484

Link da Oferta:

https://www.imobiliarianahouse.com.br/imovel/terreno/venda/votuporanga/sp/patrimonio-velho/TE0146_INAHOU

Fatores:

Esquina: 1,00

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Terreno – Patrimônio Novo – Votuporanga SP

Área Terreno M²

962,00 m²

Valor de Oferta:

R$ 1.000.000,00

Fonte de Informação:

Pereira Imóveis

Tel.: (17) 3406-0350

Link da Oferta:

https://www.imobiliariapereira.net/imovel/terreno-venda-patrimonio-novo-votuporanga-te0528?from=sale

Fatores:

Oferta: 0,90

Esquina: 1,15

Relatório de Avaliação

(Software Avalurb 5.1.)

1) Ident: VOTUPORANGA **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**

Lograd.: RUA ITACOLOMI ESQ. RUA PERNAMBUCO **Nº:** 3528 **Complemento:**

Bairro: VILA MARIN **Cidade:** VOTUPORANGA **Estado:** São Paulo

---

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: V.Hom.(i) = V.Unt.(i) x F1 x F2 x ...x F(k)

Am	V.Ofert.(R$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R$/m2)	F1	F2	V.Hom.(R$/m2)
1	950.000,00	624,00	1.522,44	0,90	1,10	1.507,21
2	1.500.000,00	1.020,00	1.470,59	0,90	1,10	1.455,88
3	520.000,00	578,00	899,65	0,90	1,10	890,66
4	900.000,00	850,00	1.058,82	0,90	1,10	1.048,24
5	1.000.000,00	962,00	1.039,50	0,90	1,10	1.029,11

F1: Oferta **F2:** Esquina

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R$/m2):	890,66
Maior valor homogeneizado (R$/m2):	1.507,21
Somatório dos valores homogeneizados (R$/m2):	5.931,09
Amplitude total (R$/m2):	616,55
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R$/m2):	154,14
Média aritmética (R$/m2):	1.186,22
Mediana (R$/m2):	1.048,24
Desvio médio (R$/m2):	236,262732
Desvio padrão (R$/m2):	276,963517
Variância (R$/m2) ^ 2:	76.708,789614

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.

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R$/m2) = 996,34

Estimativa de tendência central (R$/m2) = **1.186,22**

Ls = Limite superior unitário (R$/m2) = 1.376,10

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 16,01

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 16,01

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

---

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R$/m2) = 1.008,29

Estimativa de tendência central (R$/m2) = 1.186,22

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R$/m2) = 1.364,15

---

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R$) = Valor Arbitrado (R$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 720,00

Valor unitário arbitrado (R$/m2) = 1.186,22

VALOR TOTAL (R$) = 854.078,40

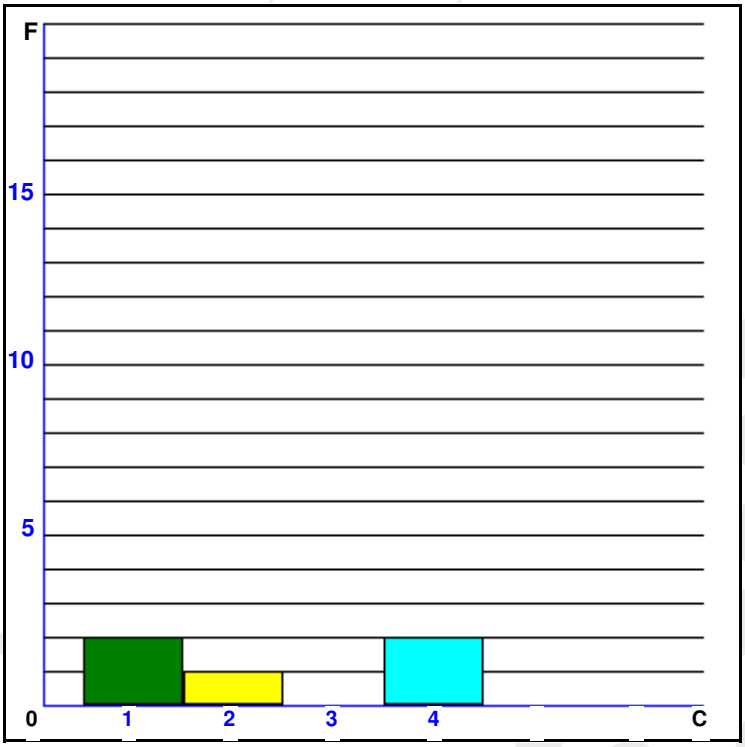
oitocentos e cinquenta e quatro mil, setenta e oito reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

VALOR DO TERRENO: R$ 854.078,40 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, setenta e oito reais e quarenta centavos)

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº de Classes (c) x Frequência (F))



Classe	INTERVALO De:	Até	Freq.
1	890,66	1.044,80	2
2	1.044,80	1.198,93	1
3	1.198,93	1.353,07	0
4	1.353,07	1.507,21	2

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [($V(1)^2$ + $V(2)^2$ + $V(3)^2$ +.....+ $V(n)^2$) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ 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 =1,0671

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1590

4.3) CONCLUSÃO:

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

---

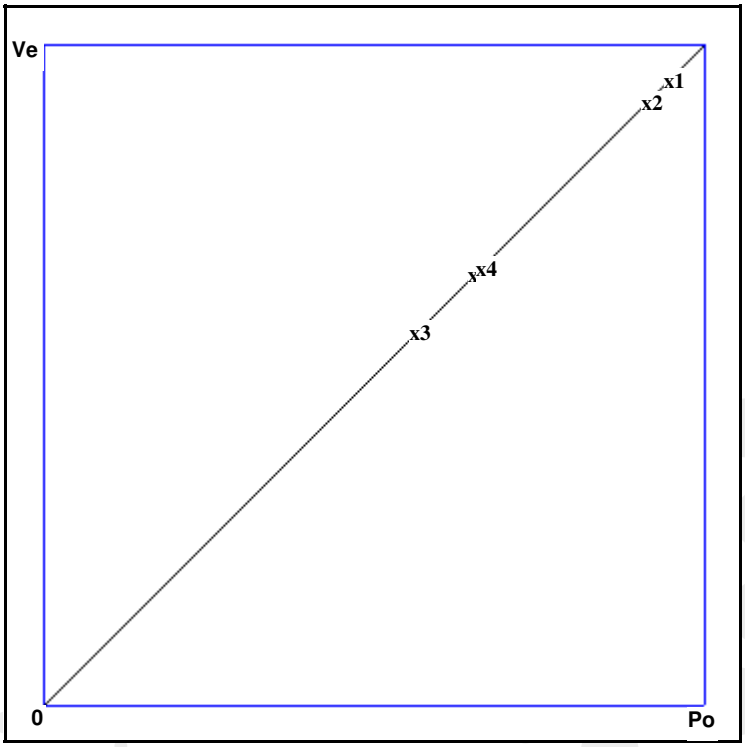
5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

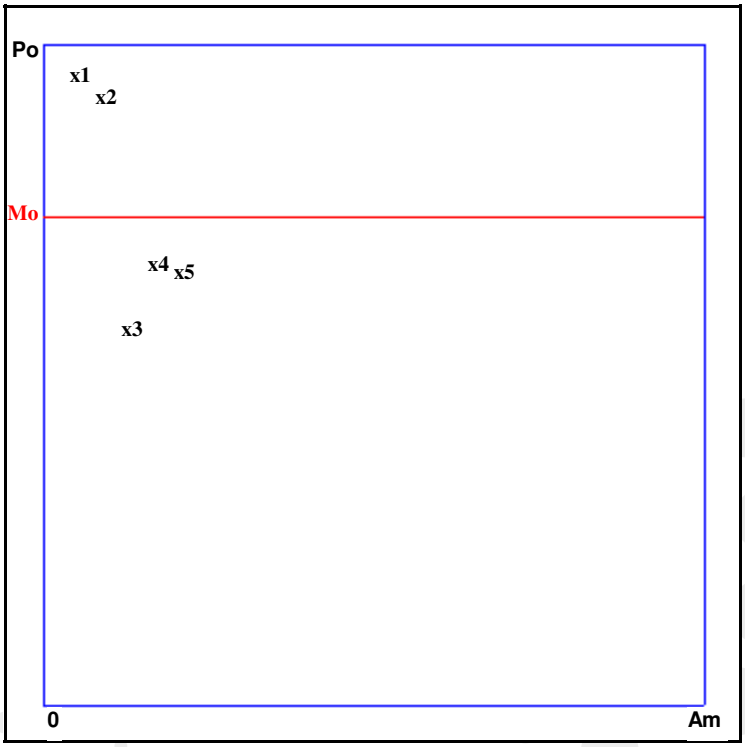
CV = Coeficiente de Variação (%) = 23,35

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



Am	Po(R$/m2)	Ve(R$/m2)	Var.
1 -	1.522,44	1.507,21	0,99
2 -	1.470,59	1.455,88	0,99
3 -	899,65	890,66	0,99
4 -	1.058,82	1.048,24	0,99
5 -	1.039,50	1.029,11	0,99

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



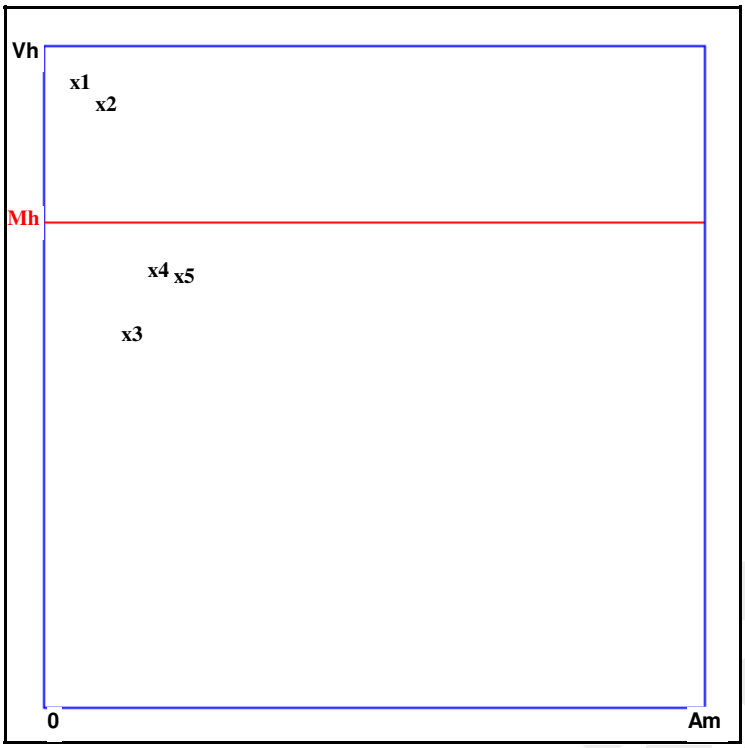
Mo = Valor Médio (R$/m2) = 1.198,20

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R$/m2)	Do(R$/m2)	Do(%)
1 -	1.522,44	324,235	27,06
2 -	1.470,59	272,388	22,73
3 -	899,65	298,547	24,92
4 -	1.058,82	139,377	11,63
5 -	1.039,50	158,699	13,24

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R$/m2) = 1.186,22

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R$/m2)	Dh(R$/m2)	Dh(%)
1 -	1.507,21	320,993	27,06
2 -	1.455,88	269,664	22,73
3 -	890,66	295,561	24,92
4 -	1.048,24	137,983	11,63
5 -	1.029,11	157,113	13,24

Data: 25/08/2026

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6

4.2. Valor da Construção e Benfeitorias:

No perímetro do imóvel avaliado consta **01** (uma) **edificação padrão galpão simples**, **idade aparente 45 anos**, estado de conservação **"necessitando de reparos importantes a edificação sem valor"** com **área total construída** de **569,00 m²** (quinhentos e sessenta e nove metros quadrados).

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

Vc = Qc x Ac x ap x foc, onde:

Vc = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

Qc = custo unitário de benfeitoria, onde se se estipulou como índice padrão o valor do metro quadrado das construções publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon SP correspondente ao valor R8N, adotando-se os valores publicados no mês de julho de 2026 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, julho de 2026

	R$/m²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.272,21
Material	897,01
Despesas Administrativas	62,15
Total	2.231,37

(*) Encargos Sociais: 176,46%

O padrão das edificações existentes seguiu as premissas dos estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – VEIU** e **ÍNDICE UNIDADES PADRONIZADAS - IUP,** ambos publicados pelo **IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Regional São Paulo**, e foi assim classificado:

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 – Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 – Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 – Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 – Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 – Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 – Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 – Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 – Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 – Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 – Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 – Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 – Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 – Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 – Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 – Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

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

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	*Características*
Ref.			
a	Nova	0,00	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.*
b	Entre nova e regular	0,32	*Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompora sua aparência.*
c	Regular	2,52	*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.*
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	*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.*
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	*Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmenterevisão do sistema hidráulico e elétrico.*
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	*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.*
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	*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.*
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	*Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituiçao da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.*
i	Sem Valor	100,00	*Edificação em estado de ruína.*

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	0,866	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



Edificação:

- Área construída: 569,00 m²
- Padrão Construtivo: Galpão Padrão Simples (1,125)
- Valor R8 / m²: R$ 2.231,37 (Sinduscon - SP ref. mês de julho de 2026)
- Idade Referencial Média: 45 anos (Vida Útil Restante = 15 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Simples (alínea "E")
- Fator depreciação: = 0,20 + 0,157 x (1-0,20) = 0,326

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA M²	UND	VALOR PADRÃO SINDUSCON RESIDENCIAL R8N JULHO 2026	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
EDIFICAÇÃO	569,00	m²	R$ 2.231,37	GPS	1,125	45	G	60	15	0,326	R$ 465.643,97
R$ 465.643,97											

Legendas:

UND = Unidade de Medida

GPS - Galpão Padrão Simples

PAD = Padrão Construtivo

IND = Índice Construtivo

IA = Idade Aparente

EC = Estado de Conservação

VU = Vida Útil

VR = Vida Útil Residual

DEPR = Depreciação

Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, temos o seguinte demonstrativo:

Avaliação da Gleba Urbana:

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	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
				TOTAL DE PONTOS	9

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Item 2 e 4 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

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
				TOTAL DE PONTOS	6

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

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com **34** (trinta e quatro) **páginas**, **13** (treze) **fotografias** que **compõe a memória de vistoria do imóvel avaliado** e **02** (dois) **anexos** com as **documentações que complementam as conclusões aqui relatadas**.

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

Declara ainda que tanto os profissionais quanto a empresa que assinam o presente laudo de avaliação não possuem qualquer vínculo ou interesse na comercialização do bem avaliado, de modo que a análise e execução deste trabalho foi realizada com total independência e sem conflito de interesses que possam macular as conclusões aqui obtidas.

São Paulo, 06 de outubro de 2026.

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852

Assinado de forma digital por FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Certificado Digital PF A1, ou=Videoconferencia, ou=49273037000182, ou=AC SyngularID Multipla, cn=FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA:25525334852
Dados: 2026.10.06 16:51:58 -03'00'

FABIANA NAVARRO CERRI VERZOLLA
CAU N° A210575-6
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 6.367

EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115

Assinado de forma digital por EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, st=SP, l=Sao Paulo, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=20612031000100, ou=videoconferencia, cn=EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIACAO PAT:42586916000115
Dados: 2026.10.06 16:52:15 -03'00'

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio – Diretor
EMPRESA BRASILEIRA DE CONSULTORIA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL
VALIENGE BRASIL
CNPJ N° 42.586.916/0001-15
Cadastro Portal de Auxiliares da Justiça TJSP n° 91.073

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 0000001134561

20260001134561

CERTIDÃO DE REGISTRO E QUITAÇÃO PESSOA FÍSICA

Validade: 23/07/2026 - 19/01/2027

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 1134561/2026
Expedida em 23/07/2026, São Paulo/SP, CAU/SP
Chave de Impressão: 14W6Z1

VALIENGE BRASIL

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária n° 21.307
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Votuporanga – SP

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - VOTUPORANGA - SP

matrícula	ficha
21.307	nº 1

VOTUPORANGA, 22 de dezembro de 1986.

IMÓVEL: um prédio próprio para residência e comércio, com a área de -= 193,40 m2. de construção e uma edícula localizada na parte dos fundos, = com a área de 22,00 m2. de construção e seu respectivo terreno medindo = dez (10) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por trinta e seis= (36) metros de cada lado, correspondentes a 360 metros quadrados, consti tuido de parte da data nove (9), da quadra quatorze (14), CADASTRO MUNI-CIPAL SE 11 05 03 21, situados à rua Pernambuco, nº 420, na "Vila Marin" nesta cidade, distrito, municipio e comarca de VOTUPORANGA,- confrontan-do pela frente com a rua Pernambuco, por um lado com Casb- Cia. de Auto-móveis São Bento(outrora Romeu Grisi) e Romeu Grisi, por outro lado com= Dolores R. Maranho (outrora Diogo Fernandes Casqueti) e nos fundos com = Romeu Grisi.- Proprietários: Rafael Casas Onate, também conhecido por = Rafael Casas Onhate ou Rafael Casas Onates (já falecido), espanhol, apo-sentado, filho de Antonio Casas Castro e de Adelaide Onate, e sua mulher d. Antonia Fernandez Ramirez, também conhecida por Antonia Fernandez Ca-sas e Antonia Fernandes ou ainda Antonia Fernandez Casas, espanhola, do= lar, casados que eram sob o regime da comunhão de bens.- NÚMERO DO REGIS-TRO ANTERIOR: transcrição nº 19.247, deste Cartório.-Eu, _____ (José Carlos Gonçalves),- escrevente habilitado, datilografei. - Eu, _____ (Emilio Liévana), Oficial Maior, subscrevi. -

R. 1-21.307, feito em 22 de dezembro de 1986, em virtude do qual o espó-lio de Rafael Casas Onate, também conhecido por Rafael Casas Onhate ou = Rafael Casas Onates, por formal de partilha expedido aos 7 de outubro de 1986 e aditado aos 13 de novembro de 1986, pelo 1º Cartório de Ofício = Judicial (Arrolamento Sumário 846/86), devidamente assinado pelo Exmo. = Sr. Dr."Manuel, digo" Geraldo Celso de Oliveira Braga Junior, MM. Juiz = de Direito da 1a. Vara desta comarca,- TRANSMITIU o imóvel supra matri-culado, estimado em CZ$19.301,48, na seguinte proporção: 1) 50% à meeira Antonia Fernandez Ramirez, também conhecida por Antonia Fernandez Casas, Antonio Fernandes ou Antonia Fernandez Casas, RG. 3.782.713, RE.6/9.860 espanhola, viúva, do lar, residente e domiciliada à rua Pernambuco, 420, nesta cidade, CPF: 161.265.308-10,- e 2) 50% à herdeira filha Maria An-gelica Fernandes Casas, RG. 13.116.274-SP, brasileira, solteira, maior,- bancaria, residente e domiciliada à rua Pernambuco, 420, nesta cidade, = CPF: 055.650.958-75.- A partilha foi homologada por sentença de 4 de se-tembro de 1986, da qual houve desistência do prazo recursal, do que dou=

(Continua no verso)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S

matrícula 21.307 | ficha nº 1 verso

fé.- Eu, (José Carlos Gonçalves), escrevente habilitado, datilografei.- Eu, (Emilio Liévana), Oficial Maior, subscrevi. -

AV. 2-21.307, feita em 12 de janeiro de 1995, mediante escritura pública de 20-12-94, do Cartório do Registro Civil e Tabelionato de Nova Aliança-SP, comarca de SJ do Rio Preto-sp (livro 88, fls.29) e xerox autenticada da cédula de identidade de estrangeiro e do cartão do CIC, arquivadas neste cartório (prot. 82.369), a fim de ficar constando o seguinte: a) que d. Antonia Fernandez Ramirez, também conhecida por Antonia Fernandez Casas, Antonia Fernandes ou Antonia Fernandez Casas, é portadora da cédula de identidade de estrangeiro nº W142813-W, e tem o CPF. 098.070.858-37;- e b) que em data de 9/janeiro/1993, sob o regime da comunhão parcial de bens, Fernando José Ferreira Giroldo, RG.12.531.963-sp, CPF. sob o nº 018.637.848-37, brasileiro, produtor de vídeo, contraiu matrimonio com d. Maria Angélica Fernandes Casas, a qual passou a assinar Maria Angélica Fernandes Casas Giroldo, conforme faz prova a certidão de casamento, ora apresentada através de xerox autenticada, a qual fica arquivada neste cartório (prot. 82.369), dou fé. Eu, (Gilberto Cazare da Silva), escr. autº, datilografei e subscrevi.

R. 3-21.307, feito em 12 de janeiro de 1995, em virtude do qual os proprietários: 1) Antonia Fernandez Ramirez, também conhecida por Antonia Fernandez Casas ou Antonia Fernandes,- viúva,- e 2) Maria Angélica Fernandes Casas Giroldo e seu marido Fernando José Ferreira Giroldo, todos retro e acima qualificados, por escritura pública de compra e venda de 20 de dezembro de 1994, lavrada no Cartório do Registro Civil e Tabelionato do municipio de Nova Aliança-sp, comarca de SJ do Rio Preto-sp (livro 88, fls.29), e pelo preço de R$5.000,00 (cinco mil reais), TRANSMITIRAM o imóvel retro matriculado a AUFER - Empreendimentos Imobiliários S/C Limitada, inscrita no CGC/MF. 54.623.129/0001-85, com sede à rua Antonio de Godoy, nº 2681, centro, em SJ do Rio Preto-sp.- Ficou constando do titulo o seguinte: que o preço ajustado acima referido foi representado por uma nota promissória de emissão da compradora, com vencimento para 4/janeiro/95;- que os vendedores comprometeram-se a entregar o imóvel até o dia 10 de fevereiro de 1995, devidamente desbcupado, do que dou fé. - Eu, (Gilberto Cazare da Silva), escr.autº, o datilografei. Eu, (Emilio Liévana), Oficial, subscrevi.-

= R.4-

(Continua na ficha n.o 2)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VOTUPORANGA - SP

MATRÍCULA 21.307 | FICHA n.2 | VOTUPORANGA, DE DE 19

R. 4-21.307, feito em 3 (tres) de junho/1997, em virtude do = qual o proprietário AUFER - Empreendimentos Imobiliários S/C Limitada, CGC/MF.54.623.129/0001-85, com sede a rua Antonio = de Godoy, 2681, em S.José do Rio Preto-sp, por escritura pública de compra e venda, lavrada aos 14/março/1997, no Tabelionato de Nova Aliança, comarca de S.J.Rio Preto-sp (livro 101, fls.150), e pelo preço de R$280.000,oo (duzentos e oitenta mil reais), TRANSMITIU o imóvel objeto da matrícula nº 21.307 ao Banco Interior de São Paulo S/A, CGC.69.057.453/ = 0001-50, com sede a avenida Alberto Andalo, 3942, em São José do Rio Preto-SP.- Constou do titulo que, do preço ajustado,- acima referido, foi paga no ato a quantia de R$155.000,oo e a diferença (R$125.000,oo) ficou para ser paga dentro do prazo de 180 dias.- Constou do titulo que a empresa vendedora = apresentou ao Tabelião a CND/INSS nº 445083 (série G), expedida aos 25-9-96 e a CQ de Tributos Federais expedida aos = 27-9-96, pela Secretaria da Receita Federal de S.J.Rio Preto, cujos documentos ficaram arquivados naquelas notas, dou fé.- Eu, _____ (Paulo José da Silva), escrevente autorizado, datilografei. Eu, _____ (Emilio Liévana), Delegado, subscrevi.

AV. 5-21.307, feita em 27 de abril de 2.001, mediante ofício nº 1028/STB/DEGE 5.3 (Proc. CG. 1.395/2001), datado de 20-3-2001, expedido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a fim de ficar constando que o Banco Central do Brasil, por ato PRESI nº 00911, publicado no DOU de 8-2-2001, **decretou a Liquidação Extrajudicial do Banco Interior de São Paulo S/A,** sendo que o registro foi feito nesta data sob nº 3.192, no Livro nº 4, de Registro das Indisponibilidades, ficando dessa forma **indisponível** o imóvel objeto da presente matricula, do que dou fé. Eu, _____ (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei e subscrevi.-

AV. 6-21.307, feita em 12 de maio de 2009, da **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matricula, figurando como **credor Roberto Sérgio Ferreira**, RG. 5.806.763-2-SP, CPF. 736.932.008-15, vivendo em união estável com Flávia Tannus Souza, RG. M4.132.430, CPF. 360.335.548-25, brasileiros, residentes à rua Bento Romano, nº 842, bairro Bartolo Rossafa, na cidade de Santa Fé do Sul-SP; e de outro lado, como **devedor**, **Banco Interior de São Paulo S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**, CNPJ nº 69.057.453/0001-50, com endereço à rua Major Emídio de Castro, nº 74, Jardim Santo Antonio, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, em virtude de Execução (processo Carta Precatória Executória nº 00092-2008-027-15-00-0), do valor de R$25.010,34 (vinte e cinco mil, dez reais e trinta e quatro centavos), que tramita pela Vara do Trabalho de Jales-SP, sendo Juiz do feito dr. Julio Cesar Trevisan Rodrigues (Juiz do Trabalho). A penhora foi

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S

MATRÍCULA **21.307** | FICHA **02** VERSO

efetuada em 3/março/2008, tendo sido nomeado como fiel depositário, Alcides Roberto de Oliveira Chaves, RG. 5.140.519, CPF. 485.970.748-68, brasileiro, casado, liquidante do Banco executado, com endereço na rua Major Emidio de Castro, nº 74, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, conforme certidão nº 175/2009, expedida aos 31 de março de 2009, assinada por Mercedes Aparecida Beneduzzi, Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho local, arquivada nesta serventia (prot. 148.580). Valor de avaliação do imóvel: R$350.000,00, do que dou fé. Eu, _____ (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

AV. 7-21.307, feita em 10 de fevereiro de 2011, da **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matricula, figurando como **credor José Carlos Buosi**, RG. 9.137.953-SSP-SP, CPF. 786.585.788-87, bancário, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com d. **Neusa Maria do Prado Buosi**, RG. 10.815.294-SSP-SP, CPF. 973.782.328-15, aposentada, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Dezoito, nº 2.207, centro, na cidade de Jales, deste Estado; e de outro lado, como **devedor**, **Banco Interior de São Paulo S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**, CNPJ nº 69.057.453/0001-50, com endereço à rua Major Emídio de Castro, nº 74, Jardim Santo Antonio, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, em virtude de Execução (processo Carta Precatória Executória nº 00100300-66.2008.5.15.0027 Cartprecex), do valor de R$90.717,32, que tramita pela Vara do Trabalho de Jales-SP, sendo Juiz do feito dr. Julio Cesar Trevisan Rodrigues (Juiz do Trabalho). A penhora foi efetuada em 16 de dezembro de 2008, tendo sido nomeada como fiel depositária a inventariante ÁUREA REGINA FERREIRA, RG. 44.117.224-6-SSP-SP., CPF. 315.625.378-22, com endereço na rua Minas Gerais, nº 340, bairro Santa Cruz, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, conforme certidão nº 061/2011, expedida aos 17 de janeiro de 2011, assinada por Susana Yoshie Okoti, Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho local, arquivada nesta serventia (prot. 1159.792). Valor de avaliação do imóvel: R$380.000,00, do que dou fé. Eu, _____ (Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

AV. 8-21.307, feita em 20 de julho de 2012, da **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matricula, figurando como **credora Célia Maria Tessaro Ferreira**, RG. 11.025.089-8-SSP-SP, CPF. 018.819.128-33, assistente de recursos humanos, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com **Dimer Eduardo Ferreira**, RG. 7.770.069-7-SSP-SP, CPF. 035.460.198-90, funcionário público estadual, brasileiros, residentes e domiciliados à rua Vinte e Quatro, nº 527, em Santa Fé do Sul, deste Estado;

(CONTINUA NA FICHA N.º 03)

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS**
VOTUPORANGA-SP

Matrícula	Ficha
21.307	03

e de outro lado, como **devedor**, **Banco Interior de São Paulo S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**, CNPJ nº 69.057.453/0001-50, com endereço à rua Major Emídio de Castro, nº 74, Jardim Santo Antonio, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, em virtude de Execução (processo Carta Precatória nº 0100500-73.2008.5.15.0027), do valor de R$112.001,39 (em valores de 13/08/2008), que tramita pela Vara do Trabalho local, sendo Juiz do feito dr. Julio Cesar Trevisan Rodrigues (Juiz do Trabalho). A penhora foi efetuada em 16 de dezembro de 2008, tendo sido nomeado como fiel depositário Alcides Roberto de Oliveira Chaves, RG. 5.140.519., CPF. 485.970.748-68, conforme certidão nº 363/2012, expedida aos 26 de junho de 2012, assinada por Susana Yoshie Okoti Comim, Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho local, arquivada nesta serventia (prot. 171.538). Valor de avaliação do imóvel: R$380.000,00, do que dou fé. Eu,_____(Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente autorizado, digitei. Eu,_____(Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

AV. 9-21.307, feita em 28 de fevereiro de 2013, da **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matricula, figurando como **credor João Carvalho** RG. 7.242.040-SSP-SP, CPF. 734.456.068-20, frentista, casado sob o regime da separação de bens, com **Joana Bergamasco Carvalho**, RG. 19.871.282-SSP-SP CPF. 257.025.718-43, estudante, brasileiros, residentes e domiciliados à rua da Fraternidade, nº 2.502, Res. Maria Silveira, em Jales, deste Estado; e de outro lado, como **devedor**, **Banco Interior de São Paulo S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**, CNPJ. 69.057.453/0001-50, com endereço à rua Major Emídio de Castro, nº 74, Jardim Santo Antonio, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, em virtude de Carta Precatória nº 000100200-14.2008.5.15.0027, oriunda da Vara do Trabalho de Jales, referente ao processo nº 0071000-07.2002.5.15.0080 RTOrd, em trâmite naquele Juízo, do valor de R$37.336,80 (em valores de 30/11/2008), sendo Juiz do feito dr. Julio Cesar Trevisan Rodrigues (Juiz do Trabalho). A penhora foi efetuada em 16 de dezembro de 2008. Valor de avaliação do imóvel: R$380.000,00, tendo sido nomeado como fiel depositário Alcides Roberto de Oliveira Chaves, RG. 5.140.519, CPF. 485.970.748-68, conforme certidão expedida aos 15 de agosto de 2012, assinada por Susana Yoshie Okoti Comim, Diretora de Secretaria da Vara do Trabalho local, arquivada nesta serventia (prot. 175.248), do que dou fé. Eu,_____(Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente, digitei. Eu,_____(Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

AV. 10-21.307, feita em 21 de março de 2013, da **PENHORA** sobre o imóvel objeto da presente matricula, figurando como **credora Patricia Mitiko Watanabe** CPF. 078.634.018-52; e de outro lado, como **devedor**, **Banco Interior de São Paulo S/A (Em Liquidação Extrajudicial)**, CNPJ. 69.057.453/0001-50, com

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

Matrícula **21.307** | ficha **03** verso

endereço à rua Major Emídio de Castro, nº 74, Jardim Santo Antonio, na cidade de SJ do Rio Preto-SP, em virtude de Execução Trabalhista nº 202700-05.2006, em trâmite pela 4ª Vara do Trabalho de São José do Rio Preto, do valor de R$43.069,12. A penhora foi efetuada em 18 de maio de 2011, tendo sido nomeado como fiel depositário Alcides Roberto de Oliveira Chaves, RG. 5.140.519, CPF. 485.970.748-68, conforme certidão expedida via online, em 01 de março de 2018, arquivada nesta serventia (prot. 175.633), do que dou fé. Eu, _____(Mário Tsuyoshi Fugita), escrevente, digitei. Eu, _____(Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.

R. 11-21.307, feito em 19 de maio de 2016, da **LOCAÇÃO** do imóvel objeto da presente matricula, figurando como **locadora**, Banco Interior de São Paulo S/A "Massa Falida", CNPJ nº 69.057.453/0001-50, localizado à rua Ivete Gabriel Atique, nº 260, Vila Maria, na cidade de SJ do Rio Preto-SP; e, de outro lado, como **locatária,** Iron Pump Academia e Atividades Físicas Ltda, CNPJ nº 23.518.371/0001-65, localizada à rua Itacolomi, nº 3.520, Vila Marin, nesta cidade,- figurando como **fiadores**: 1) Maria Isabel Martinez Guerreiro Areliano, RG. 14.726.313-X-SP, CPF. 050.513.058-06, empresária e seu marido Sidnei Areliano, RG. 10.324.493-1-SP, CPF. 879.649.378-04, empresário,- e 2) Adriano César Botta, RG. 29.545.207-9-SP, CPF. 276.079.978-65, solteiro, maior, empresário, todos brasileiros,- conforme instrumento particular de contrato de locação (não residencial), datado de SJ do Rio Preto-SP, aos 18/novembro/2015.- Constou do contrato o seguinte: que o **prazo da locação** será de três (3) anos, com inicio em 18/novembro/2015 e término em 17/novembro/2018; que o aluguel mensal é de **R$3.587,00** e deverá ser pago até o 5º dia último subsequente ao vencimento que se aperfeiçoa dia 18 de cada mês, através de boleto bancário a ser providenciado pela locadora e será reajustado anualmente de conformidade com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), apurado nos últimos 12 meses, e, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo;- que o contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores e, no caso de alienação do imóvel locado, será facultado à locatária exercer o direito de vigência do contrato durante o período restante.- O valor do aluguel acima corresponde a dois (2) imóveis (matriculas ns. 21.307 e 31.067).- As demais cláusulas e condições constam do referido contrato, do qual uma via fica arquivada nesta serventia, do que dou fé. (Prot. 198.756). Eu, _____(Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, _____(Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução da matrícula nº **126417.2.0021307-19** (Código Nacional de Matrícula) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Certifico ainda que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, já registrados ou averbados, integralmente notificados nesta certidão, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data,

São passíveis de registros ou averbações, dentre outras, as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda, servidões, usufruto, etc.), citações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias e penhoras. Caso não existam registros ou averbações dessas naturezas na matrícula do imóvel, este documento equivalerá a uma certidão negativa de ônus.

Certifico finalmente que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do § 1o do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

O referido é verdade e dá fé. Votuporanga, 25 de agosto de 2026.

Título(s) contraditório(s) prenotado(s): 221969 em 01/07/2019, 283180 em 20/08/2026

BRUNO JOSÉ BERTI FILHO, Oficial Titular (assinatura digital)

Ao Oficial.....:R$ 45,88
Ao Estado.....:R$ 13,04
Ao IPESP.....:R$ 8,92
Ao Reg. Civil:R$ 2,41
Ao Trib. Just.:R$ 3,15
Ao M.P.....:R$ 2,20.
I.S.S.Q.N.....R$ 2,29.
Total.....:R$ 77,89
Certidão expedida no dia 25/08/2026, às 11:40:41 .
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Pedido nº246.089, de 25/08/2026.
Código de Segurança: 12aa-16e1-b611-398a-8be1-7cec-8aaf-c6bb.

Selo: 1264173C30246089CI3YFO26J

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/4AN2M-6YZLG-D6BA4-UXA8S

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

VALIENGE BRASIL

ANEXO 02

Matrícula Imobiliária n° 31.067
Cartório de Registro de Imóveis
Comarca de Votuporanga – SP

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
VOTUPORANGA - SP

MATRÍCULA 31.067 | FICHA n.1

VOTUPORANGA, 3 DE junho DE 19 97

IMÓVEL: Um terreno medindo 20 (vinte) metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 18 (dezoito) metros de cada lado, = correspondentes a 360,oo metros quadrados, constituido de = parte da data 8 (oito), da quadra 14 (catroze), CADASTRO: = SE 11 05 03 22, situado à rua Pernambuco, lado par, esquina = com a rua Itacolomi, na Vila Marin, nesta cidade e comarca de VOTUPORANGA, confrontando pela frente com a rua Pernambuco, = do lado direito com a rua Itacolomi, do lado esquerdo com a data 9 e nos fundos com parte da data 8.- Proprietários: - Aureo Ferreira, RG.4.110.835-sp, CPF.012.359.668-87, empresário banqueiro e sua mulher d.Maria Apparecida Rivera Ferreira, RG. RG.4.484.153-sp, CPF.080.733.518-54, professora, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, residentes à rua Antonio Godoy, 2681, e à rua Presciliano Pinto, 3570, respectivamente, em São José do Rio Preto-sp. =- ORIGEM: transcrição n.º 31.214 (livro 3-X = data: 9-3-1972), = desta Serventia. Eu, _____ (Paulo José da Silva), escrevente autorizado, datilografei. Eu, _____ (Emilio Liévana), Delegado, subscrevi.

R. 1-31.067, feito em 3 (tres) de junho/1997, em virtude do qual os proprietários Aureo Ferreira e sua mulher d. Maria = Appafecida Rivera Ferreira, acima qualificados, por escritura publica de compra e venda, lavrada aos 14/março/1997, no Cartório=Tabelionato de Nova Aliança, comarca de S.José Rio Preto-sp (livro 101, fls.141) e pelo preço de R$450.000,oo = (quatrocentos e cinquenta mil reais), TRANSMITIRAM o imóvel supra matriculado ao Banco Interior de São Paulo S/A, CGC/MF. 69.057.453/0001-50, com sede à aov Alberto Andaló, 3942, em S.José do Rio Preto-SP.- Constou do titulo que, do preço = ajustado, acima referido, foi paga no ato a quantia de = = R$225.000,oo ee a diferença (R$225.000,oo) ficou para ser = paga dentro de 180 dias, dou fé. Eu, _____, escrevente autorizado, datilografei. Eu, _____ (Emilio Liévana), Delegado, subscrevi.

AV.2

(CONTINUA NO VERSO)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DME-E3PJM-KDXYX-RDXV2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA
Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

MATRÍCULA 31.067 | FICHA n. 1 VERSO

AV. 2-31.067, feita em 27 de abril de 2.001, mediante ofício nº 1028/STB/DEGE 5.3 (Proc. CG. 1.395/2001), datado de 20-3-2001, expedido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a fim de ficar constando que o Banco Central do Brasil, por ato PRESI nº 00911, publicado no DOU de 8-2-2001, **decretou a Liquidação Extrajudicial do Banco Interior de São Paulo S/A,** sendo que o registro foi feito nesta data sob nº 3.192, no Livro nº 4, de Registro das Indisponibilidades, ficando dessa forma **indisponível** o imóvel objeto da presente matricula, do que dou fé. Eu, _____ (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei e subscrevi.-

R. 3-31.067, feito em 19 de maio de 2016, da **LOCAÇÃO** do imóvel objeto da presente matricula, figurando como **locadora**, Banco Interior de São Paulo S/A "Massa Falida", CNPJ nº 69.057.453/0001-50, localizado à rua Ivete Gabriel Atique, nº 260, Vila Maria, na cidade de SJ do Rio Preto-SP; e, de outro lado, como **locatária,** Iron Pump Academia e Atividades Físicas Ltda, CNPJ nº 23.518.371/0001-65, localizada à rua Itacolomi, nº 3.520, Vila Marin, nesta cidade,- figurando como **fiadores**: 1) Maria Isabel Martinez Guerreiro Areliano, RG. 14.726.313-X-SP, CPF. 050.513.058-06, empresária e seu marido Sidnei Areliano, RG. 10.324.493-1-SP, CPF. 879.649.378-04, empresário,- e 2) Adriano César Botta, RG. 29.545.207-9-SP, CPF. 276.079.978-65, solteiro, maior, empresário, todos brasileiros,- conforme instrumento particular de contrato de locação (não residencial), datado de SJ do Rio Preto-SP, aos 18/novembro/2015.- Constou do contrato o seguinte: que o **prazo da locação** será de três (3) anos, com inicio em 18/novembro/2015 e término em 17/novembro/2018; que o aluguel mensal é de **R$3.587,00** e deverá ser pago até o 5º dia último subsequente ao vencimento que se aperfeiçoa dia 18 de cada mês, através de boleto bancário a ser providenciado pela locadora e será reajustado anualmente de conformidade com a variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV), apurado nos últimos 12 meses, e, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo;- que o contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores e, no caso de alienação do imóvel locado, será facultado à locatária exercer o direito de vigência do contrato durante o período restante.- O valor do aluguel acima corresponde a dois (2) imóveis (matriculas ns. 21.307 e 31.067).- As demais cláusulas e condições constam do referido contrato, do qual uma via fica arquivada nesta serventia, do que dou fé. (Prot. 198.756). Eu, _____ (Gilberto Cazare da Silva), escrevente autorizado, digitei. Eu, _____ (Bruno José Berti Filho), Oficial, subscrevi.-

(CONTINUA NA FICHA N º)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DME-E3PJM-KDXYX-RDXV2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE VOTUPORANGA

Rua Mato Grosso, 3574 - Patrimônio Velho - Cep.: 15505185 - Tel.: (17) 3426-8383
CNPJ: 51.854.388/0001-29 - e-mail: atendicartoriovotu@terra.com.br
Bruno José Berti Filho - Oficial

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução da matrícula nº **126417.2.0031067-33** (Código Nacional de Matrícula) e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo ser conservada em meio eletrônico, para garantir sua validade, autoria e integridade.

Certifico ainda que o imóvel objeto desta matrícula tem sua situação com referência a alienações e constituições de ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, já registrados ou averbados, integralmente notificados nesta certidão, e retrata a sua situação jurídica até o último dia útil anterior à presente data,

São passíveis de registros ou averbações, dentre outras, as alienações, locações, ônus reais (hipotecas, compromissos de compra e venda, servidões, usufruto, etc.), citações reais e pessoais reipersecutórias, indisponibilidades, ineficácias e penhoras. Caso não existam registros ou averbações dessas naturezas na matrícula do imóvel, este documento equivalerá a uma certidão negativa de ônus.

Certifico finalmente que a presente é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do § 1o do artigo 19 da Lei nº 6.015/1973.

O referido é verdade e dá fé. Votuporanga, 25 de agosto de 2026.

Título(s) contraditório(s) prenotado(s): 221969 em 01/07/2019

BRUNO JOSÉ BERTI FILHO, Oficial Titular (assinatura digital)

Ao Oficial.....:R$ 45,88
Ao Estado.....:R$ 13,04
Ao IPESP.....:R$ 8,92
Ao Reg. Civil:R$ 2,41
Ao Trib. Just.:R$ 3,15
Ao M.P.....:R$ 2,20.
I.S.S.Q.N.....R$ 2,29.
Total.....:R$ 77,89
Certidão expedida no dia 25/08/2026, às 11:40:54 .
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").
Pedido nº246.089, de 25/08/2026.
Código de Segurança: 42f4-1869-cb38-ea2b-2cfc-8f0e-65cc-736e.

Selo: 1264173C302460896OIOXQ26W

Protocolo: 246.089 / Certidão expedida às 11:41:04 horas do dia 25/08/2026
Código de Segurança: 42f4-1869-cb38-ea2b-2cfc-8f0e-65cc-736e

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/W9DME-E3PJM-KDXYX-RDXV2

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar