

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP.

PROCESSO DIGITAL Nº: 1004270-49.2016.8.26.0597

**CLASSE/ASSUNTO: CARTA PRECATÓRIA CÍVEL
CONSTRIÇÃO/PENHORA/AVALIAÇÃO
INDISPONIBILIDADE DE BENS**

AUTOR: DESENVOLVE SP – AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

RÉU: BRUMAZI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA E OUTROS

**REFERENTE: PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM – JAF 044 * 10/2.016**

**IMÓVEL AVALIANDO: (01) UM IMÓVEL RURAL
"SÍTIO BELO JARDIM – GLEBA B"
Estrada Municipal José Silva Junior – STZ 463
Bairro Água Vermelha – Sertãozinho/SP**

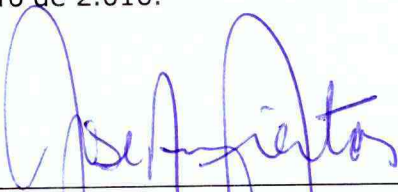
Venho por meio deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com base nas Resoluções e Atos Normativos do COFECI, bem como preceitos da ABNT – NBR 14.653, apresentar a Vossa Excelência o resultado da perícia realizada no imóvel acima referenciado, que teve como objetivo a apuração e determinação do seu valor de mercado, para fins de comercialização imobiliária.

Seu conteúdo será valido somente por um período limitado de tempo, merecendo revisões periódicas, motivadas pelo estado em que se encontra o imóvel e condicionante às tendências e flutuações do mercado imobiliário.

Outrossim, na medida em que finalizados os trabalhos, venho mui respeitosamente perante Vossa Excelência, solicitar o levantamento dos honorários periciais relativo ao processo em epígrafe.

Sertãozinho, 19 de Outubro de 2.016.

Atenciosamente.



José Antonio de Freitas
Perito Avaliador Imobiliário
CNAI 10.672



Página 2

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

03 – OBJETIVO

Este “PTAM” - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica tem como objetivo a determinação do valor de mercado de **(01) UM IMÓVEL RURAL**, denominado **“SÍTIO BELO JARDIM” – GLEBA B**, situado neste município e comarca de Sertãozinho/SP. Imóvel este objeto da Matrícula nº. **56.493**, do Oficial de Registro de Imóveis de Sertãozinho/SP.

Cadastrado no Ministério do Desenvolvimento Agrário/Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA sob o nº. **950.165.240.974-3**, conforme CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) nº. 06137422163 e na Secretaria da Receita Federal do Brasil, conforme NIRF (Número do Imóvel na Receita Federal) nº. 7.679.704-0, ambos emitidos em 18/10/2.016, anexados a este parecer.

04 – NÚMERO DESTE PARECER - “PTAM”

“PTAM – JAF 044 * 10/2016”

05 – DA COMPETÊNCIA

05.1 – LEI 6.530/78

Art. 1º. – O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei nº. 6.530/78.

Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 3º. da Lei 6.530, de 12 de maio de 1.978 (D.O.U. de 15/05/1.978), assim redigido:

Art. 3º. – Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs. 957, de 22 de maio de 2.006 (D.O.U. de 26/06/2.006) e 1.066, de 22 de novembro de 2.007 (D.O.U. de 29/11/2.007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

05.2 – PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14.653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral “**Avaliações de Bens**”

- Parte 1: Procedimentos gerais;
- Parte 2: Imóveis urbanos;
- Parte 3: Imóveis rurais;
- Parte 4: Empreendimentos;
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;
- Parte 6: Recursos naturais e ambientais;
- Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14.653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

06 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de **(01) Um imóvel rural**, denominado **SÍTIO BELO JARDIM – GLEBA B**, situado neste município e Comarca de Sertãozinho/SP, com frente para a **ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ SILVA JUNIOR STZ 463**, contendo sessenta e quatro mil e setecentos **(64.700,00) metros quadrados** ou **6,47 hectares** ou ainda **2,67 alqueires**, dentro da seguinte descrição perimétrica: tendo início no vértice 1, cravado na confrontação com o Sítio Estrela – Gleba A de propriedade de CEBRAZ Empreendimentos Comerciais Ltda. (matrícula nº 31.007) e na confrontação com a Estrada Municipal José da Silva Junior – STZ 463 (a qual possui uma largura de 12,00 metros), do vértice 1 segue por esta última confrontação no sentido Sertãozinho/Bairro Água Vermelha com as seguintes azimutes e respectivas distâncias: do vértice 1 segue até o vértice 2, com o azimuth de 218º28’35” e com a distância de dezesseis metros e novecentos e sessenta e seis (16,966) milímetros; do vértice 2 segue até o vértice 3, com o azimuth de 206º45’23” e com a distância de dezessete metros e treze (17,013) milímetros; do vértice 3 segue até o vértice 4, com o azimuth de 187º05’59” e com a distância de setenta e quatro metros e seiscentos e cinquenta e quatro (74,654) milímetros; do vértice 4 segue até o vértice 5, com o azimuth de 191º57’53” e com a distância de trinta e quatro

Página 5

Página 5

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

segue até o vértice 22, com o azimute de 107°01'07" e com a distância de cento e vinte e quatro metros e seiscentos e cinquenta e sete (124,657) milímetros; do vértice 22 segue até o vértice 23, com o azimute de 107°17'00" e com a distância de setenta e seis metros e quatrocentos e sessenta (76,460) milímetros; finalmente do vértice 23 segue até o vértice 1, com o azimute de 107°17'00" e com a distância de quinze metros e trezentos e oito (15,308) milímetros. onde teve início e finda a presente descrição.

NOTA

A descrição exata e suas confrontações foram extraídas da Matrícula nº. 56.493, Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Sertãozinho/SP, sendo que demais informações estarão contidas nas averbações neste documento.

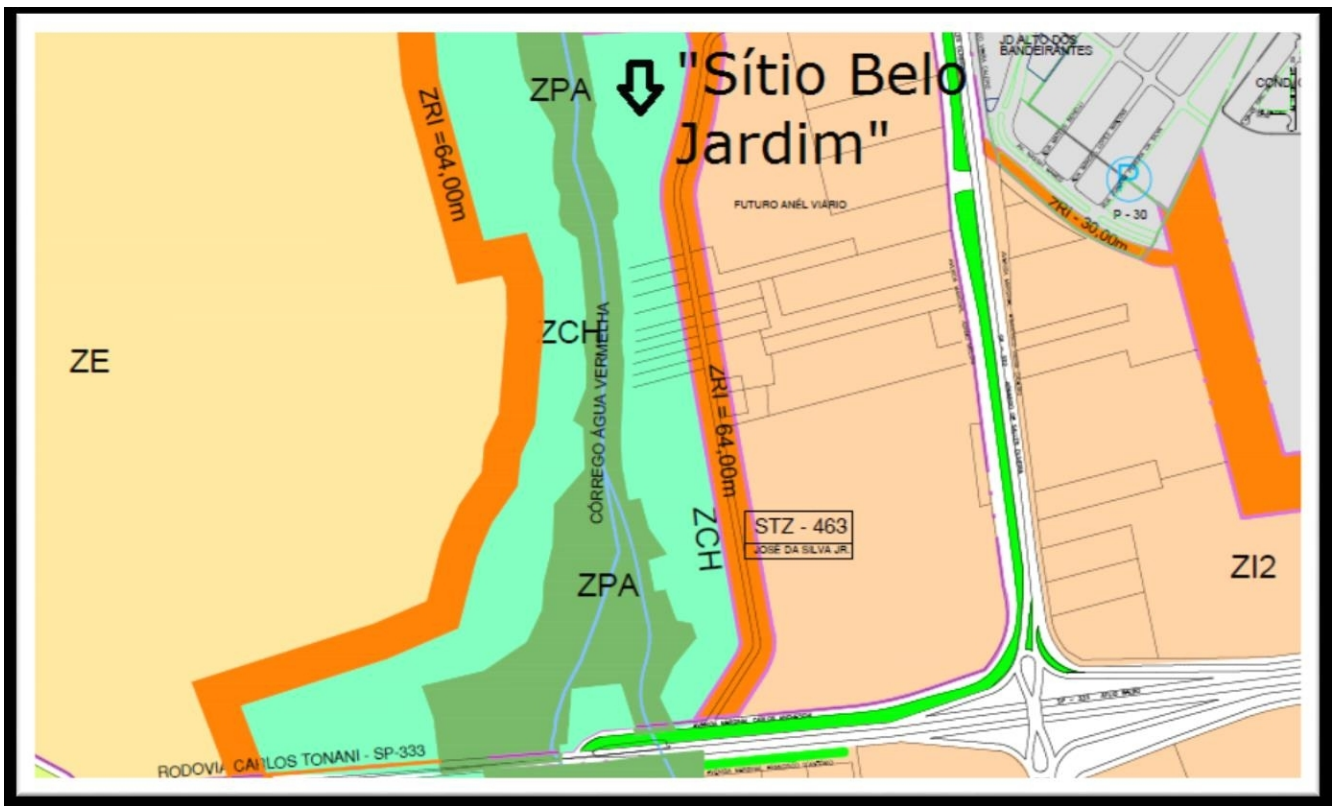
07 – VISTORIA

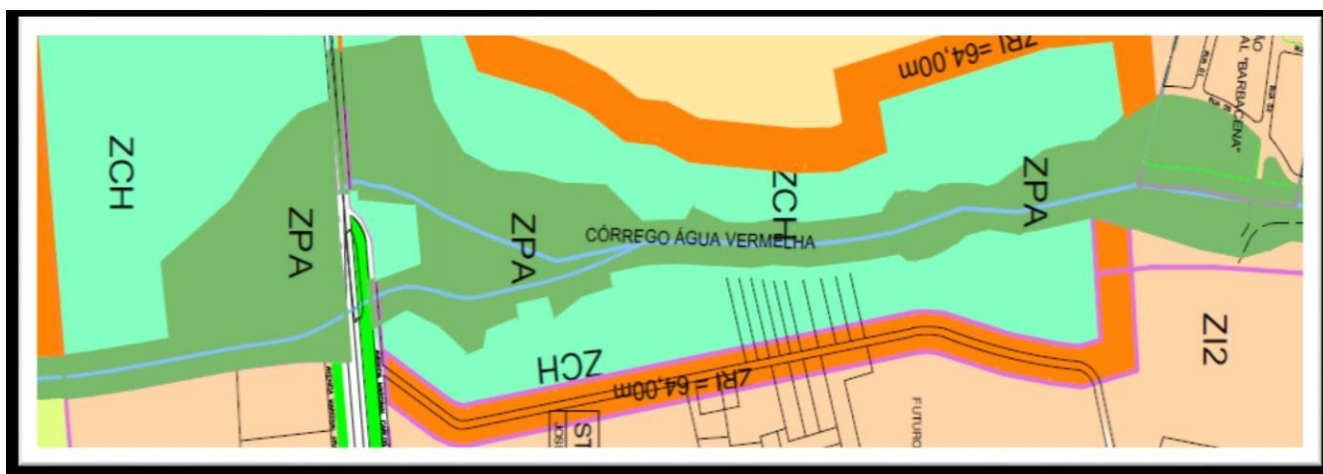
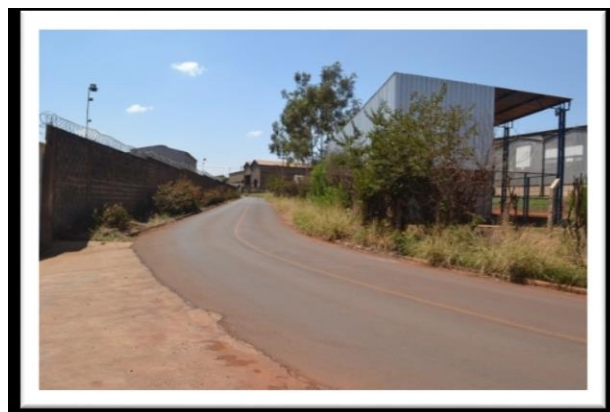
O imóvel avaliando foi visitado e fotografado por este subscritor no dia 28/09/2016 (vinte e oito de setembro de dois mil e dezesseis), no período matutino, em companhia do Assistente Técnico o Srº. Hermanno Henrique Souza Silva, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº. 506.975.069-6 e portador do CPF/MF nº. 425.850.548-02, ora indicado pela empresa Desenvolve SP – Agência de Fomento do Estado de São Paulo9 S/A.

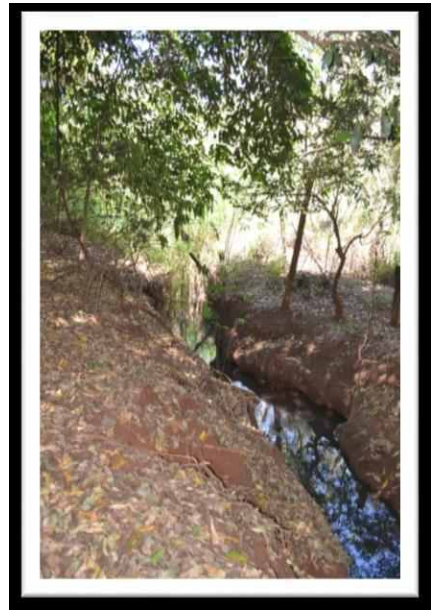
Em relação à vistoria que deveria ser realizada com o Srº. Sergio Abud, engenheiro civil inscrito no CREA sob o nº. 060.085.833-2, obtive a resposta através de e-mail, de que o mesmo não participaria como Assistente Técnico da empresa Brumazi Equipamentos Industriais Ltda.

Após o reconhecimento do local e em poder de todas as informações necessárias, iniciou-se o processo de avaliação, que resultou em um relatório circunstanciado para a conclusão dos trabalhos.










PORTAL DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
CIIAGRO Centro integrado de informações agrometeorológicas

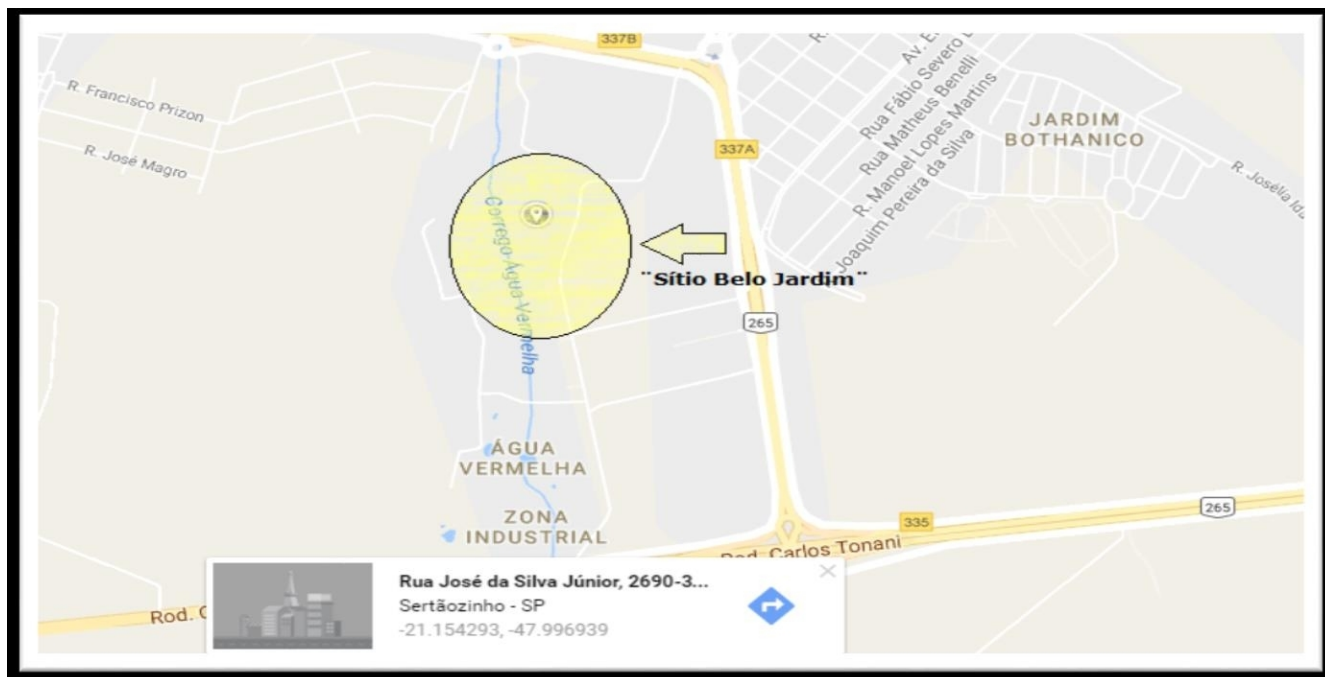
Última atualização: 20/09/2016

Monitoramento Climatológico: Início da Estação: 01/01/2009 a 19/09/2016													
Município: Sertãozinho - SP													
Ano	Janeiro	Fevereiro	Março	Abril	Maior	Junho	Julho	Agosto	Setembro	Outubro	Novembro	Dezembro	Total
2009	256,3	257,9	163,6	83,6	22,1	40,0	27,9	122,0	175,9	92,8	183,3	350,9	1.776,3
2010	298,4	83,1	192,6	77,0	21,2	12,4	7,1	-	118,8	48,2	151,5	287,1	1.297,4
2011	287,8	247,0	466,9	122,9	6,4	26,1	0,3	22,4	23,5	172,6	219,8	139,9	1.735,6
2012	292,8	55,9	173,5	73,5	53,5	124,2	29,5	-	92,7	61,0	162,2	145,7	1.264,5
2013	254,3	138,5	241,0	49,9	93,4	68,5	31,2	0,3	49,8	93,1	135,1	241,4	1.396,5
2014	96,1	75,5	182,3	74,3	3,2	2,6	34,9	2,3	41,6	41,9	200,5	281,1	1.036,3
2015	137,9	198,9	168,3	35,9	62,8	14,0	20,6	5,8	114,0	47,6	134,4	69,3	1.009,5
2016	380,4	179,0	71,9	5,8	75,6	94,3	-	32,9	12,8	-	-	-	852,7
Média	277,9	161,0	249,2	89,3	25,8	50,7	16,2	36,1	102,7	93,7	179,2	230,9	1.518,5

Fonte: CIIAGRO online - Site: www.ciiagro.sp.gov.br

Elaboração: Udop - Relações Institucionais

Obs.: Resultado Parcial



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

16 – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Página: 14











MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil

CERTIDÃO NEGATIVA
DE DÉBITOS RELATIVOS AO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 7.679.704-0

Nome do Imóvel: SITIO BELO JARDIM - GLEBA B

Município: SERTAOZINHO

UF: SP

Área total (em hectares): 6,4

Contribuinte: MARCOS ANTONIO FAVARO

CPF: 020.376.498-60

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar quaisquer dívidas do imóvel rural acima especificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam, até esta data, pendências relativas ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB).

Esta certidão refere-se, exclusivamente, à situação do imóvel rural perante a RFB, não abrangendo débitos inscritos em Dívida Ativa da União, administrada pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço <<http://www.receita.fazenda.gov.br>>.

Certidão emitida com base na Instrução Normativa RFB nº 735, de 02/05/2007.

Emitida às **14:53:54** do dia **18/10/2016** <hora de Brasília e data>.

Válida até **16/04/2017**.

Código de controle da certidão: **167F.9BE7.3B52.06A5**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PAG.: 1 / 1

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS	
1.	O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
2.	O COIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8,022/90, 8.847/94 E 8.383/91.
3.	O COIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
4.	A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
4A)	PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
4B)	PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS. A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5.	O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTE CERTIFICADO.

Número de Autenticidade
09210.17350.03747.02091

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial José Antônio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA Nº

56.493

FOLHA

01

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Localidade: SERTÃOZINHO	Matrícula: 56.493
Descrição: SERTÃOZINHO	Paul: X
Colação: SÍTIO BELLO JARDIM - GLEBA B	Ins: 6131500009058/6131500009739
Declaração: ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ SILVA JÚNIOR - STZ 463	

MATRÍCULA Nº 56.493

Protocolo Nº 104.565 (27/01/2009)

29 DE JUNHO DE 2009

IMÓVEL: Um imóvel rural, denominado SÍTIO BELLO JARDIM - GLEBA B, situada nesta comarca e Comarca de Sertãozinho/SP, com frente para a ESTRADA MUNICIPAL JOSÉ SILVA JÚNIOR STZ 463, contendo sessenta e quatro mil e setecentos (64.700,00) metros quadrados ou 6,47 hectares ou ainda 2,57 alqueires, dentro da seguinte descrição perimétrica: tem início no vértice 1, cravado na confrontação com o Sítio Estrela - Gleba A de propriedade de LERRAZ Empreendimentos Comerciais Ltda (matrícula nº 31.007) e na confrontação com a Estrada Municipal José da Silva Jr - STZ 463 (a qual possui uma largura de 12,00 metros), do vértice 1 segue por esta última confrontação no sentido Sertãozinho/Bairro Água Vermelha com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: do vértice 1 segue até o vértice 2, com o azimute de 218°28'35" e com a distância de dezesseis metros e novecentos e sessenta e seis (16.966) milímetros; do vértice 2 segue até o vértice 3, com o azimute de 206°45'23" e com a distância de dezessete metros e treze (17.013) milímetros; do vértice 3 segue até o vértice 4, com o azimute de 187°05'59" e com a distância de setenta e quatro metros e seiscentos e cinquenta e quatro (74.654) milímetros; do vértice 4 segue até o vértice 5, com o azimute de 191°57'53" e com a distância de trinta e quatro metros e quinhentos e vinte e oito (34.528) milímetros; do vértice 5 segue até o vértice 6, com o azimute de 197°09'39" e com a distância de oitenta e cinco metros e duzentos e quarenta e seis (85.846) milímetros; do vértice 6 segue até o vértice 7, com o azimute de 196°36'03" e com a distância de sessenta e quatro metros e quinhentos e noventa e quatro (64.594) milímetros; do vértice 7 segue até o vértice 8, com o azimute de 252°24'43" e com a distância de cento e nove metros e quatrocentos e vinte e nove (109.429) milímetros, confronta com o Sítio Bello Jardim - Gleba A de propriedade de Prima Rissato e outros (matrícula nº 56.492). Do vértice 8 segue pela margem direita do Córrego Água Vermelha sentido águas abaixo tendo como confrontante do outro lado do referido córrego o Sítio Bello Jardim - Gleba A de propriedade de Prima Rissato e outros (matrícula nº 56.492), com os seguintes azimutes e respectivas distâncias: do vértice 8 segue até o vértice 9, com o azimute de 343°46'21" e com a distância de dezessete metros e cento e sessenta e três (17.163) milímetros; do vértice 9 segue até o vértice 10, com o azimute de 350°46'27" e com a distância de cento e noventa e dois metros e setenta e sete (192.077) milímetros; do vértice 10 segue até o vértice 11, com o azimute de 305°38'42" e com a distância de dezessete metros e oitocentos e treze (17.813) milímetros; do vértice 11 segue até o vértice 12, com o azimute de 339°12'15" e com a distância de cinquenta e dois metros e cento e quinze (52.115) milímetros; do vértice 12 segue até o vértice 13, com o azimute de 344°08'05" e com a distância de vinte e três metros e noventa e três (23.093) milímetros; do vértice 13 segue até o vértice 14, com o azimute de 356°32'44" e com a distância de dezessete metros e novecentos e noventa (17.990) milímetros; do vértice 14 segue até o vértice 15, com o azimute de 332°35'45" e com a distância de quinze

(continua no verso)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

(Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco)

MATRÍCULA

56.493

FOLHA

02

(CARGO: 21)

REGISTRO GERAL

Av-1/ 56.493 - 29 DE JUNHO DE 2009 - Prot. 104.566 (27/01/2009) - (TRANSPORTE ONUS)
 Proceda-se a esta averbação para ficar constando que, existe gravando uma parte ideal de 25% do imóvel desta matrícula, dos proprietários condôminos: VALTER ARLINDO SVERZUT e s/m NILTA APARECIDA MORA SVERZUT, MARIA LÚCIA SVERZUT PENHA e s/m JOSÉ AFRONSO PENHA, os DIREITOS DE USUFRUTO E ADMINISTRAÇÃO VITALÍCIOS a favor de ALDA DIVINA MAZER SVERZUT, RG nº 12.881.382/SP, de 1ar, brasileira, viúva, residente e domiciliada nesta cidade, na rua Voluntário Otto Gomes Martins nº 1084, objeto dos registros nºs R-11/ 2.296 e R-5/ 33.735, e acrescer nas averbações nºs Av-12/ 2.296 e Av-7/ 19.715, deste livro, Sertãozinho, 29/06/2009. O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio R. Francisco

Av-2/ 56.493 - 31 DE AGOSTO DE 2009 - Prot. 108.320 (24/08/2009) - (CORREÇÃO/NOME)
 Proceda-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Venda e Compra lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Comarca aos 20 de agosto de 2009, livro nº 428, páginas 161/166, instruída com cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida aos 09 de novembro de 1989, extraída do termo nº 6.194, Tis. 234, livro 8 nº 30, lavrado aos 04 de abril de 1964, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais da Sede desta Comarca, para ficar constando que, a grafia correta do nome do proprietário condômino JOSÉ AFRONSO PENHA, na verdade e na realidade é JOSÉ AFFONSO PENHA, e não como constou. Sertãozinho, 31 de agosto de 2009.

O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

Av-3/ 56.493 - 31 DE AGOSTO DE 2009 - Prot. 108.320 (24/08/2009) - (QUALIFICAÇÃO)
 Proceda-se a esta averbação nos termos do requerido na Escritura Pública de Venda e Compra retro mencionada na Av-2, inscrita com Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, confirmada pelo site da Receita Federal, para ficar constando que, a usufrutuária ALDA DIVINA MAZER SVERZUT está inscrita no CPF sob nº 160.001.408/04. Sertãozinho, 31/08/2009. O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

R-4/ 56.493 - 31 DE AGOSTO DE 2009 - Prot. 108.320 (24/08/2009) - (COMPRA E VENDA)
 Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra retro mencionada na Av-2, os os proprietários PRIMO RISSATO e sua mulher MALVINA THEREZA MAZER RISSATO, VALTER ARLINDO SVERZUT e sua mulher NILTA APARECIDA MORA SVERZUT, MARIA LÚCIA SVERZUT PENHA e seu marido JOSÉ AFFONSO PENHA e a usufrutuária ALDA DIVINA MAZER SVERZUT, todos retro qualificados, venderem o imóvel desta matrícula a MARCOS ANTONIO FAVERO DA SILVA, RG nº 9.958.745-5/SP e CNP nº 020.376.498/60, casado em comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.516/71, com ZILDA TADEU FARRICIO FAVERO DA SILVA, RG 9.269.137/SP e CPF nº 071.559.360/47, brasileiros, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade, na rua Josélia Ida Sampa Sverzut nº 540, pelo preço de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), sem condições especiais. Vt Venda: R\$ 102.046,23. Sertãozinho, 31/08/2009. O Oficial: *[Assinatura]* José Antonio Rodrigues Francisco

R-5/ 56.493 - 26 DE OUTUBRO DE 2010 - Prot. 117.707 (21/10/2010) - (ALIEGAÇÃO FIDUCIÁRIA)
 Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 1529 e Anexo à Cédula, ambos firmados na cidade de São Paulo, aos 07 de outubro de 2010, microfilmados neste Oficial, com VENCIMENTOS na cidade de São Paulo, previsto para o dia 08 de outubro de 2012, tendo como CONTINER: BRUNAZZI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, CNPJ nº 60.136.249/0001-50, com sede

(continua na verso)

1917 Antonio Negro to

(continua en folhas 03)

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS**

SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO

Oficial: José Antônio Rodrigues Francisco

55.493

03

LUGAR)

SERTÃOZINHO

30/03/2014 - R\$ 130.603,71; 30/04/2014 - R\$ 130.647,13; 30/05/2014 - R\$ 128.403,56;
 30/06/2014 - R\$ 128.371,21; 30/07/2014 - R\$ 126.203,42; 30/08/2014 - R\$ 126.098,29;
 30/09/2014 - R\$ 124.962,33; 30/10/2014 - R\$ 122.903,20; 30/11/2014 - R\$ 122.682,41;
 30/12/2014 - R\$ 120.703,05; 30/01/2015 - R\$ 120.414,49; 25/02/2015 - R\$ 117.726,58;
 30/03/2015 - R\$ 117.402,83; 30/04/2015 - R\$ 117.003,61; 30/05/2015 - R\$ 115.202,69;
 30/06/2015 - R\$ 114.729,69; 30/07/2015 - R\$ 113.002,44; 30/08/2015 - R\$ 112.455,77;
 30/09/2015 - R\$ 111.312,51; 30/10/2015 - R\$ 109.702,32; 30/11/2015 - R\$ 109.044,89;
 30/12/2015 - R\$ 107.502,17; 30/01/2016 - R\$ 106.170,97; 29/02/2016 - R\$ 105.302,03;
 30/03/2016 - R\$ 104.201,95; 30/04/2016 - R\$ 103.360,09; 30/05/2016 - R\$ 102.001,81;
 30/06/2016 - R\$ 101.085,17; 30/07/2016 - R\$ 99.801,66; 30/08/2016 - R\$ 98.812,25;
 30/09/2016 - R\$ 97.675,29; 30/10/2016 - R\$ 96.501,33, ratificando todas as demais
 cláusulas e condições não alteradas pelo presente aditivo.
 Sertãozinho, 29 de novembro de 2011. O Oficial:

José Antônio Rodrigues Francisco

Av. 7/55.493 - 10 DE DEZEMBRO DE 2013 - Prot. 138.702 (19/08/2013) - (razão social)
 Proceda-se a esta averbação nos termos do Instrumento Particular firmado pela credora
 aos 02 de dezembro de 2013, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral
 Extraordinária datada de 04 de março de 2013, registrada na JUCESP em 10 de maio de
 2013 sob nº 175.531/13-4, publicada no DOE em 07 de março de 2013, para ficar constan-
 do que, a credora NOSSA CAIXA DESENVOLVIMENTO - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO
 PAULO S/A, teve sua razão social alterada para DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO
 ESTADO DE SÃO PAULO S/A. Sertãozinho, 10 de dezembro de 2013.

O Oficial Substituto:

Luiz Antonio Nemejo

Av. 8/ 55.493 - 10 DE DEZEMBRO DE 2013 Pr.138.702 (19/08/13) (consolidação/proprriedade)
 Faço esta averbação a requerimento do prelor firmado na cidade de São Paulo, aos 02 de
 dezembro de 2013, para declarar consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula,
 pelo valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais), em favor da credora fiduciária
 DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, já qualificada, nos
 termos do artigo 25, § 7º da Lei 9.514/97, tendo em vista que, foram os devedores fi-
 duciários MARCOS ANTONIO FAVERO DA SILVA e sua mulher ZILDA TADEU FABRICIO FAVERO DA
 SILVA devidamente notificados a saldar o débito em atraso, oriundo das prestações do
 financiamento referido no R.5/55.493, deixando entretanto de cumprir a norma no prazo
 legal. CONDIÇÃO: A fiduciária deverá cumprir as obrigações da promoção de público lei-
 lão na forma prevista pelo artigo 27 e seus parágrafos e, posteriormente, tais obriga-
 ções (partida de leilãoiro + quitação da dívida passada à devedora), deverão ser no-
 tificadas ao registrador (parágrafo 6º, do Artigo 27 da Lei nº 9.514/97), quando então,
 o imóvel ficará livre para nova alienação. Valor Venal: R\$ 239.390,00.

Sertãozinho, 10 de dezembro de 2013. O Oficial Substituto:

Vide Av.9 Cancelada

Luiz Antonio Nemejo

Av. 9/ 55.493 - 29 DE JULHO DE 2014 - Prot. 144.389 (31/07/2014) - (cancelamento)
 Proceda-se a esta averbação nos termos do M. Mandado expedido pelo Cartório da 2ª
 Vara Cível, da Comarca de São Paulo, aos 30 de junho de 2014, assinado pela M. Juíza
 de Direito Pyma Sra Ana Laura de Mattos Almeida, nos Autos da Ação Cautelar Interlocutória.

(continua no verso)

MATRÍCULA Nº 56493 - PÁGINA 006 DE 006

MATRÍCULA

56.493

FOLHA

03

VERSO

Liminar (Proc. nº 0080073.33.2012.8.26.0100), requerida por BRUMAZI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. E OUTROS, move contra NOSSA CAIXA DESENVOLVIMENTO - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO, para ficar constando que, foi determinado o cancelamento da averbação nº Av.8/56.493 (consolidação da propriedade).
Sertãozinho, 29 de julho de 2014. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 7017-----
Av.10/ 56.493 - 23 DE SETEMBRO DE 2015 - Prot. 152.486 (11/09/2015) - (penhora on line)
Faço a presente para constar que, fica **PENHORADO** os direitos da futura propriedade resolúvel decorrentes da Cédula de Crédito Bancária, objeto do R.5/56.493 e Aditada Av.6/56.493, do imóvel desta matrícula, nos termos da Certidão para averbação de penhora, emitida por meio eletrônico em 10 de setembro de 2015, às 15h 21m 07s, em conformidade com o disposto no parágrafo 6º do art. 659 do CPC e Prov. CGJ/SP nº 6/2009, pelo 29º Ofício Cível, da Comarca de São Paulo/SP, para garantir a Ação de Execução Civil (processo nº 1003121-86.2014.8.26.0597), onde figuram como **EXEQUENTE: DESENVOLVE SP - AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO**, CNPJ/MF nº 10.563.610/0001-29, e como **EXECUTADOS: MARCOS ANTONIO FAVERO DA SILVA**, CPF/MF nº 020.376.498/60; **ZILDA TADEU FABRICIO FAVERO DA SILVA**, CPF/MF nº 071.559.368/47; e, **BRUMAZI EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.**, CNPJ/MF nº 60.136.249/0001-50, no valor de **R\$ 7.791.671,38** (sete milhões, setecentos e noventa e um mil, seiscentos e setenta e um reais e trinta e oito centavos), tendo sido nomeado DEPOSITÁRIO o Sr. Marcos Antonio Favero da Silva.
Sertãozinho, 23 de setembro de 2015. O Oficial:

José Antonio Rodrigues Francisco

-----Microfilme 7.304-----
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SERTÃOZINHO/SP

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que, além do certificado na matrícula, extraída por meio reprográfico nos termos da lei nº 6.015/73, não consta ainda, quaisquer outros ônus ou registros de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias abrangendo o imóvel, relatando os fatos jurídicos até o dia útil anterior a data abaixo.
Último ato: AV. 10

SERTÃOZINHO, 18 DE OUTUBRO DE 2016

JOSE DENESIO BASCHEROTTI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

***** VALORES COBRADOS *****
OFICIAL.....: 28,12
ESTADO.....: 7,99
IPESP.....: 4,12
REGISTRO CIVIL.....: 1,48
TRIP. JUST.....: 1,93
IMPOSTO MUNICIPAL.....: 0,56
MINISTÉRIO PÚBLICO.....: 1,35
T O T A L ----- > R\$ 45,55
Guia nº 197/2016
Pedido nº 119533
Emitida às 12:37:22

VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente
Notariais. Item 15, "c", cap.
XIV das Normas de Serviço.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

18 – METODOLOGIA APLICADA

Face às dessemelhanças e particularidades das amostras coletadas, tornou-se necessário, através de tratamento matemático estatístico, a aplicação da metodologia abaixo descrita, com as devidas homogeneizações por fatores, buscando amenizar as diferenças existentes, adequando as características entre os imóveis referenciais e o imóvel objeto desta avaliação. Optamos pela utilização desse método, realizado conforme prescrições da NBR 14.653 – Partes 1 e 3 – PROCEDIMENTOS GERAIS/AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS da ABNT. Laudo completo/Grau de Fundamentação 1.

“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO” - Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Fatores utilizados para Homogeneização

- **Fator de Oferta:** Estimativa de possíveis reduções do valor ofertado em decorrência do pagamento à vista e imediato.
- **Fator de área:** Este fator permite a correção das diferenças entre a área do terreno das amostras e a área do terreno do imóvel avaliando.
- **Fator de topografia:** Tem por objetivo corrigir as diferenças entre as características topográficas das amostras e as características topográficas do imóvel avaliando. Mais usual em avaliações de terrenos (lotes ou glebas).
- **Fator de localização ou transposição:** Refere-se às diferenças de valores entre imóveis situados em locais distintos, ou seja, corrige as variações decorrentes da localização mais ou menos valiosa da amostra em relação ao imóvel avaliando. Pode ser obtido pela planta genérica de valores do município, lançamentos fiscais, informações imobiliárias, ou mais comumente através da experiência profissional.
- **Fator de acesso:** Possibilita corrigir as diferenças no que se refere à acessibilidade ao local, comparando a situação dos imóveis referenciais (amostras) em relação ao imóvel avaliando.
- **Fator de aproveitamento ou zoneamento:** Corrige as diferenças quanto ao uso e ocupação do solo (zoneamento) das amostras em relação ao imóvel avaliando.

Fazenda / Sítio à Venda, 60000 m² por R\$ 2.400.000

Centro, Sertãozinho, SP



1/7

PREÇO
R\$ 2.400.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda / Sítio

ÁREA
60000m² (R\$ 40/m²)

CÓDIGO DO IMÓVEL
1229

Fale agora com o anunciante

(16) 3635-6075
(16) 99993-4561

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Fazenda / Sítio, 60000 m², Venda, R\$ 2.400.000,00. Aguardo o contato.

Digite seu nome

Digite seu email

Digite seu telefone com DDD

Desejo receber contato por:

☐ Whatsapp ☐ Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso](#), [Política de Privacidade](#) e recebimento de sugestões de imóveis.

Fazenda / Sítio à Venda, 2050 m² por R\$ 14.880.000

Centro, Sertãozinho, SP



8/29

PREÇO
R\$ 14.880.000

TIPO DE IMÓVEL
Fazenda / Sítio

ÁREA
2050m² (R\$ 7.258/m²)

CÓDIGO DO IMÓVEL
1228

Fale agora com o anunciante

(16) 3635-6075
(16) 99993-4561

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Fazenda / Sítio, 2050 m², Venda, R\$ 14.880.000,00. Aguardo o contato.

Digite seu nome

Digite seu email

Digite seu telefone com DDD

Desejo receber contato por:

☐ Whatsapp ☐ Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso](#), [Política de Privacidade](#) e recebimento de sugestões de imóveis.



Valor:
R\$ 5.000.000,00

Código: 137 |

Inserido em: 1 Agosto 13:24.



(16) 99149 8398 ✓

 Iniciar chat

- Evite pagar adiantado
- Desconfie de anúncios não realistas

Favorites



[Denunciar](#)



Compartilhar



Editor

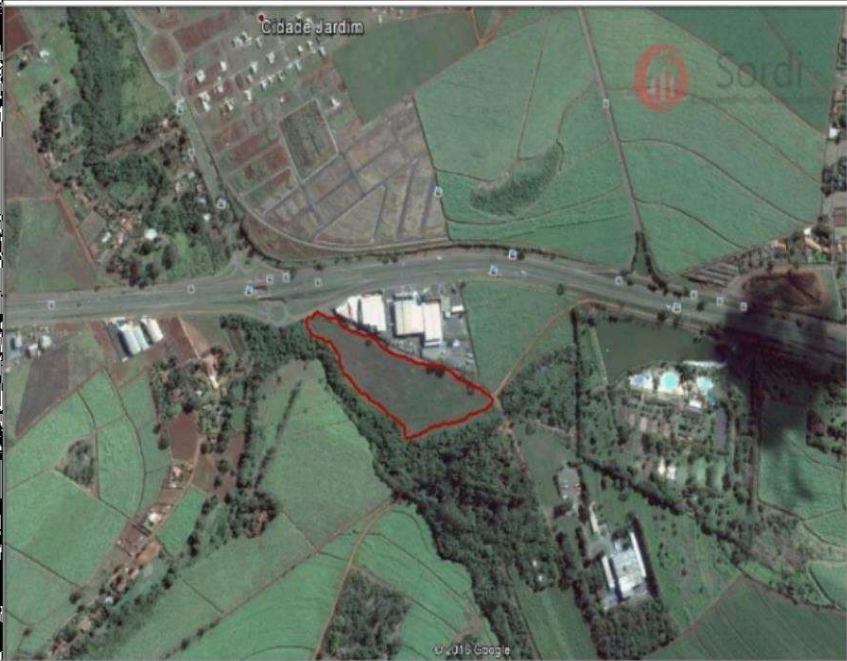


Exclur



Topo



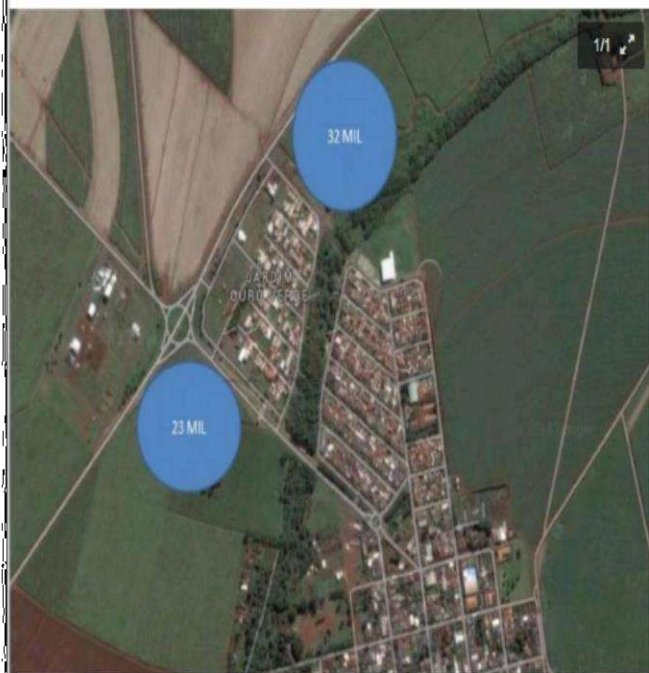


Valor de Venda	R\$ 3.000.000,00
Referência:	AR0006
Bairro:	Zona Industrial
Cidade:	Sertãozinho
Dormitórios:	0
Suítes	0
Banheiros	0
Área terreno:	96.800,00m²

[Ficha técnica completa](#)

Lote/Terreno à Venda, 23113 m² por R\$ 2.565.586

📍 Cruz das Posses, Sertãozinho, SP



- PREÇO**
R\$ 2.565.586
- TIPO DE IMÓVEL**
Lote/Terreno
- ÁREA**
23113m² (R\$ 111/m²)
- CÓDIGO DO IMÓVEL**
1345

Fale agora com o anunciante



(16) 3913-0500

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 23113 m², Venda, R\$ 2.565.586,00. Aguardo o contato.

Digite seu nome

Digite seu email

Digite seu telefone com DDD

Desejo receber contato por:

☐ Whatsapp ☐ Telefone

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao enviar, você concorda com os [Termos de Uso](#), [Política de Privacidade](#) e recebimento de sugestões de imóveis.

32 MIL

JARDIM
OURO VERDE

23 MIL

COMPRES AGORA >

ACEITA PERMUTA



[Iniciar Chat](#)



[Iniciar Chat](#)



Celular

Digite as palavras acima:

Enviar



Terreno / Lote
Maiores Informações
(16) 3913-2020

PAULO RODINI
IMÓVEIS

**Os melhores negócios imobiliários
passam por aqui!**

Venda

R\$ 2.980.000,00

★ Adicionar aos favoritos

Referência: AR00134

Compartilhar em:











Use o Messenger quando o
WhatsApp estiver fora do ar.



Estrada Albano Bacega, Sertãozinho, São Paulo, Brasil
O endereço é aproximado

Sordi

Empreendimentos Imobiliários

483,43 m de fundo

80 m de frente

Infra-estrutura que
passa em frente ao terreno:

- Rede Elétrica
- Rede Telefônica
- Rede Fibra Óptica

Valor de Venda	R\$ 6.000.000,00
Referência:	AR0016
Bairro:	Zona Industrial
Cidade:	Sertãozinho
Dormitórios:	0
Suítes	0
Banheiros	0
Área terreno:	38.675,00m²

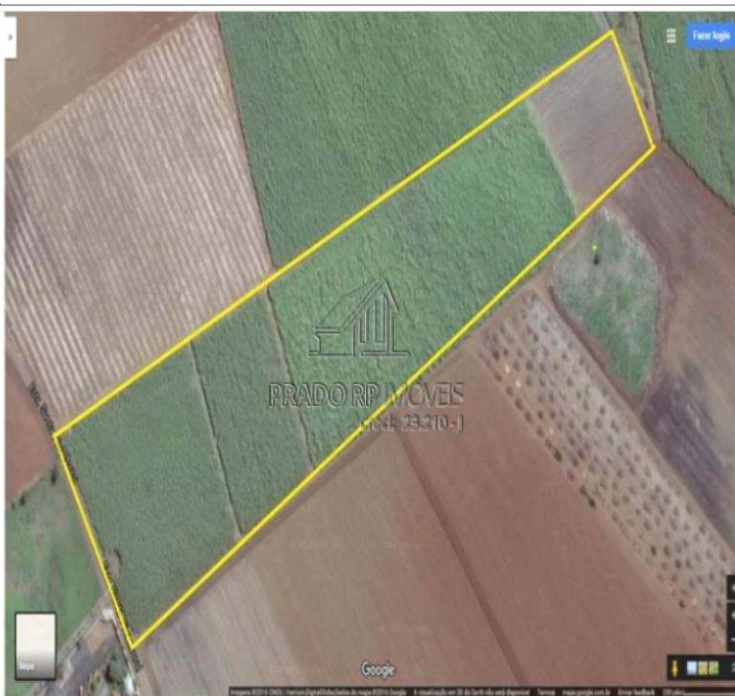
Ficha técnica completa

A photograph of a grassy field with a line of trees in the background under a cloudy sky. The foreground is filled with tall, green grass. In the distance, a line of trees is visible on the left, and a small structure is on the right. The sky is overcast. The text "Franco / Infrate" is visible in the bottom left corner.



Indique este Imóvel

Área Terreno: 54.667,00 m²



Jardim Eugenio Mazzer - Sertãozinho



▶ Simule seu financiamento
Escolha um banco



AREA 1 IMAGEM DE SATELITE



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

Amostras	Endereço do imóvel Localização Cidade	Proprietários/ Vendedores/Contatos	Telefone/Site/ Outras Informações	Valor para Venda	Área Terreno (m²)	Área Terreno (alq)	Área Terreno (ha)
1	Rodovia Vicinal Albano Bachega - Sentido Sertãozinho à Dumont	Anunciado no site www.vivareal.com.br Cód. 1229	(16) 3635-6075/(16) 99993-4561 www.euridesimoveis.com.br	2.400.000,00	60.000,00	2,4793	6,0000
2	Rodovia Carlos Tonani - Sentido Sertãozinho à Barrinha	Anunciado no site www.vivareal.com.br Cód. 1228	(16) 3635-6075/(16) 99993-4561 www.euridesimoveis.com.br	14.880.000,00	496.100,00	20,5000	49,6100
3	Bairro Distrito Industrial - Sertãozinho/SP	Residence Serviços Imobiliários	(16) 3234-0000/(16) 99336-5203 www.eunaresidence.com.br Cód. 137	5.000.000,00	91.000,00	3,7603	9,0999
4	Bairro Jardim São José Sertãozinho/SP	Contatos mantidos com o Srº. Hernani no dia 03/10/16	(16) 99149-8398 www.olx.com.br Cód. 150616539	3.000.000,00	24.200,00	1,0000	2,4200
5	Estrada Municipal Américo Strini Junior - Próximo Viaduto Alfredo Benelli - Sertãozinho/SP	Sordi Empreendimentos Imobiliários Contatos mantidos com o Corretor Miguel em 05/10/16	(16) 3911-9970 www.sordiempreendimentos.com.br Cód. AR0006	3.000.000,00	96.800,00	4,0000	9,6800
6	Via Vicinal Attílio Balbo Entre Sertãozinho/SP e Cruz das Posses	Imobiliária Índice Imóveis Contato mantido com o Corretor Leonardo em 05/10/16	(16) 3913-0500 www.indiceimoveis.com.br	2.565.586,00	23.113,00	0,9550	2,3112
7	Via Vicinal Attílio Balbo Entre Sertãozinho/SP e Cruz das Posses	Imobiliária Índice Imóveis Contato mantido com o Corretor Leonardo em 05/10/16	(16) 3913-0500 www.indiceimoveis.com.br - Cód. 1344	2.573.049,00	32.570,25	1,3458	3,2570
8	Jardim Santa Rita - Próximo Residencial Aragão - Sertãozinho/SP	Imobiliária Expandh Imóveis Contatos mantidos com o Corretor Éder em 05/10/16	(16) 2105-3333 www.expandhimoveis.com.br Cód. 3683	2.000.000,00	26.135,20	1,0799	2,6135
9	Próximo Chácaras Pedregal e Planalto - Sertãozinho/SP	Imobiliária Dinardi Contatos mantidos com o Corretor Túlio em 05/10/16	(16) 4009-1313 www.imobiliariadinardi.com.br Cód. 15652	8.830.000,00	88.300,00	3,6487	8,8299

333	Imobiliária Paulo Rodini Imóveis	(16) 3913-2020 www.paulo-rodiniimoveis.com.br Cód. AR00107	2.500.000,00
co -	Imobiliária Paulo Rodini Imóveis	(16) 3913-2020 www.paulo-rodiniimoveis.com.br Cód. AR00134	2.980.000,00
a KM -	Sordi Empreendimentos Imobiliários Contatos mantidos com o Corretor Miguel em 05/10/16	(16) 3911-9970 www.sordiempreendimentos.com.br - Cód. AR0016	6.000.000,00
- SP Gleba	Franco Imóveis Consultoria & Negócios Imobiliários CRECI 67.166-J	(11) 9 9272-0060 www.francoimoveis.cin.br Código 1205052016	1.803.000,00
r -	Prado RP Imóveis - CRECI 23.210-J	(16) 3635-4960 - (16) 3443-8138 www.pradorpimoveis.com.br Código 29200	2.850.000,00
mo dov. eira	Contato mantido com o Srº. Sebastião Ferreira dos Santos Filho em 07/10/16	(16) 9 9253-5745	2.170.000,00
mo dov. eira	Contato mantido com o Corretor Maércio Heck em 07/10/16 CRECI 135.504-F	(16) 3942-2300 - (16) 9 9356-4703 (16) 9 8137-6830	4.545.000,00
na o/SP	Contato mantido com o Corretor Maércio Heck em 07/10/16 CRECI 135.504-F	(16) 3942-2300 - (16) 9 9356-4703 (16) 9 8137-6830	340.000,00

JOSÉ ANTÔNIO DE FREITAS - CNAI: 10.672 - CRECI: 105.645 - F

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: PTAM JAF 044 10_2016

Tipo: Laudo completo

Solicitante: Fórum de Sertãozinho/SP

Localiz.: Estrada Municipal José Silva Junior - STZ 463

Cidade: Sertãozinho

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(ha)	V.Unt.(R\$/ha)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom.(R\$/ha)
1	2.400.000,00	6,00	400.000,00	0,90	0,98	0,87	0,96	0,86	0,90	228.065,73
2	14.880.000,00	49,61	299.939,53	0,90	1,29	0,87	0,97	1,00	1,00	293.871,12
3	5.000.000,00	9,10	549.456,59	0,90	1,04	0,87	0,86	0,90	0,90	311.682,17
4	3.000.000,00	2,42	1.239.669,42	0,90	0,88	1,00	1,08	0,90	0,90	858.894,55
5	3.000.000,00	9,68	309.917,36	0,90	1,05	1,00	0,92	1,08	0,90	261.897,77
6	2.565.568,00	2,31	1.110.058,84	0,90	0,87	0,87	1,16	0,83	0,95	591.650,51
7	2.573.049,00	3,26	790.005,83	0,90	0,91	0,87	1,17	0,85	0,95	531.813,55
8	2.000.000,00	2,61	765.257,32	0,90	0,89	0,87	1,08	1,00	0,95	547.150,27
9	8.830.000,00	8,83	1.000.011,33	0,90	1,03	0,87	0,98	0,90	0,95	675.765,62
10	2.500.000,00	2,12	1.176.525,95	0,90	0,87	1,00	0,84	0,88	0,90	512.869,12
11	2.980.000,00	2,10	1.419.115,20	0,90	0,86	1,00	0,89	0,86	0,95	798.673,07
12	6.000.000,00	3,87	1.551.429,90	0,90	0,93	0,87	0,92	0,87	0,95	859.028,46
13	1.803.000,00	5,46	330.219,78	0,90	1,00	0,87	0,93	1,00	0,95	228.439,60
14	2.850.000,00	7,26	392.561,98	0,90	1,00	0,87	1,18	1,00	0,95	344.568,53
15	1.950.000,00	1,35	1.444.444,44	0,90	0,82	1,00	0,93	0,90	0,90	803.017,80
16	4.545.000,00	3,03	1.500.000,00	0,90	0,90	1,00	0,93	0,90	0,90	915.259,50
17	340.000,00	0,54	629.629,63	0,90	0,73	1,00	1,00	1,00	1,00	413.666,67

F1: Oferta

F2: Área

F3: Topografia

F4: Localização

F5: Circulação

F6: Zoneamento

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 80

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,337

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/ha) = 471.971,83

Estimativa de tendência central.....(R\$/ha) = **551.548,24**

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/ha) = 631.124,64

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 14,43

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 14,43

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 1

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

7) CAMPO DE ARBITRIO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi).....(R\$/ha) = 496.393,41

Estimativa de tendência central.....(R\$/ha) = 551.548,24

Limite de arbitrio superior unitário (LAs).....(R\$/ha) = 606.703,06

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\$/ha) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (ha)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (ha) = 6,47

Valor unitário arbitrado..... (R\$/ha) = 551.548,24

VALOR TOTAL (R\$) = 3.568.517,11

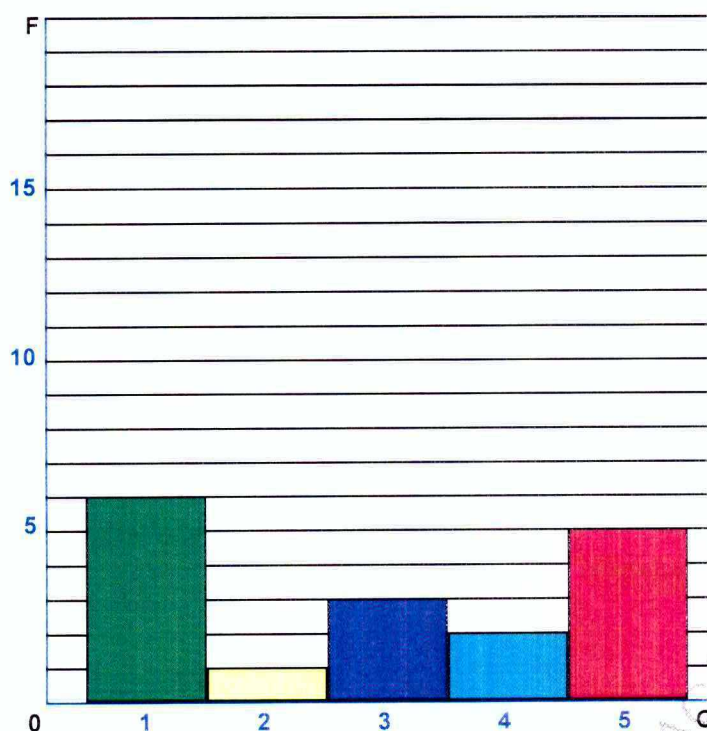
três milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e dezessete reais e onze centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

O valor de mercado para fins de comercialização imobiliária, do imóvel situado na Estrada Municipal José Silva Junior - STZ 463, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de R\$ 3.568.517,11 (Três milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e dezessete reais e onze centavos).

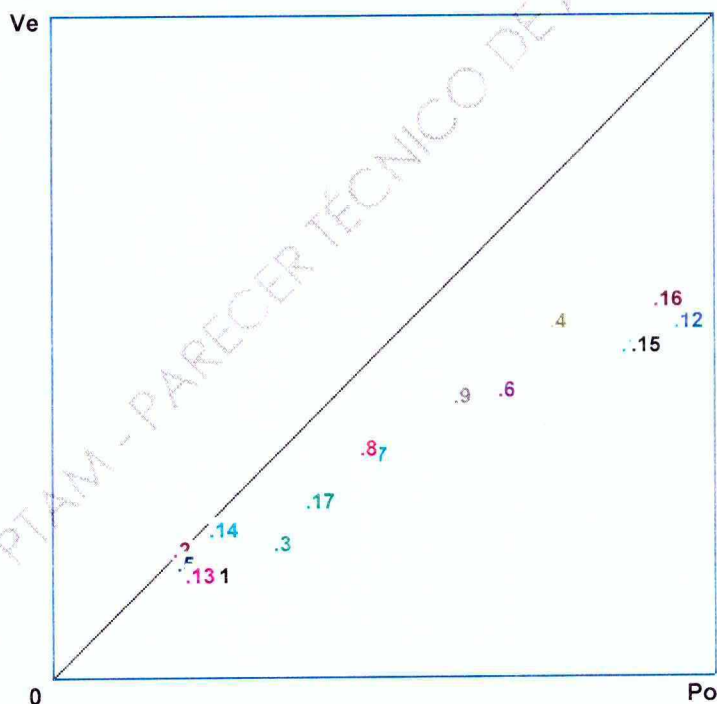
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



INTERVALO			
Classe	De: —————	Até	Freq.
1	228.065,73	365.504,48	6
2	365.504,48	502.943,24	1
3	502.943,24	640.381,99	3
4	640.381,99	777.820,75	2
5	777.820,75	915.259,50	5

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / ha)



Am	Po (R\$/ha)	Ve (R\$/ha)	Var.
1	400.000,00	228.065,73	0,57
2	299.939,53	293.871,12	0,98
3	549.456,59	311.682,17	0,57
4	1.239.669,42	858.894,55	0,69
5	309.917,36	261.897,77	0,85
6	1.110.058,84	691.650,51	0,62
7	790.005,83	531.816,55	0,67
8	765.257,32	547.150,27	0,71
9	1.000.011,33	675.765,62	0,68
	1.176.525,95	612.869,12	0,52
11	1.419.115,20	798.676,07	0,56
12	1.551.429,90	859.028,46	0,55
13	330.219,78	228.439,60	0,69
14	392.561,98	344.568,53	0,88
15	1.444.444,44	803.017,80	0,56
16	1.500.000,00	915.259,50	0,61
17	629.629,63	413.666,67	0,66

Data: 03/10/2016

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

22 – CONCLUSÃO

Com base em pesquisas e informações obtidas junto ao mercado imobiliário, seguindo técnicas modernas de avaliações, permitindo assim a aplicação da devida metodologia e homogeneizações dos dados coletados, concluí-se que a gleba de terras denominada “**SÍTIO BELO JARDIM – GLEBA B**”, situada neste município e comarca de Sertãozinho/SP, com **área de 64.700,00 m², ou 6,47 hectares, ou ainda, 2,67 alqueires de terras**, no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de

R\$ 3.568.517,11

(Três milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e dezessete reais e onze centavos)

Diante do exposto, pode-se prever uma variação de até 15% no valor acima (-15% à + 15%), levando em consideração as tendências e flutuações do mercado imobiliário.

23 – RESPOSTAS AOS QUESITOS – EXEQUENTE

- 1) Qual a localização, medidas, perimetrais e área (rua, número, sub distrito, distância da esquina mais próxima, lado para ou impar, etc.), bem como a denominação ou denominadores anteriores da via pública?

R: A maioria das solicitações foram respondidas no presente parecer e outras carecem de tais informações.

- 2) Quais são seus confrontantes e respectivos endereços?

R: Essas informações poderão ser obtidas na matrícula atualizada do referido imóvel, Tópico 17 – DOCUMENTAÇÕES ANEXAS. Possíveis alterações relacionadas aos confrontantes e respectivos endereços será necessário um levantamento por profissionais especializados.

- 3) Existem benfeitorias? Quais são? Qual a data aproximada das construções?

R: Não existem benfeitorias.

- 4) Qual a quantidade de material de construção foi utilizado para eventuais construções?

R: Não foi utilizado materiais de construção porque não existem áreas edificadas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

5) Qual a qualidade dos materiais aplicados em eventuais construções? Qual o estado de conservação destas construções?

R: Não se aplica, conforme informado na resposta anterior.

6) Qual o valor de mercado das construções. Informar quais os elementos em que se baseou para a resposta.

R: Não se aplica, conforme informado anteriormente.

7) Há árvores frutíferas? Quais? Qual a idade aproximada?

R: Não há árvores frutíferas.

8) Existem outras plantações que possam ser consideradas permanentes? Qual a idade provável? Desde quando existem essas plantações?

R: Não existem plantações no local.

9) O imóvel está ocupado? Quem está no imóvel?

R: O imóvel não está ocupado.

10) Qual o valor venal do imóvel? Esclarecer quais os elementos baseados para resposta.

R: Impossível fornecer esta informação visto que não obtive acesso à Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)/2.016 do proprietário da empresa Brumazi Equipamentos Industriais Ltda.

11) O imóvel é cortado ou confronta com algum curso d'água? Qual?

R: Sim, a propriedade rural está servida pelo curso d'água do córrego denominado "Córrego Água Vermelha".

12) Qual(is) o(s) critério(s) utilizado(s) para a elaboração da presente perícia?

R: Os critérios utilizados para a elaboração estão descritos no Tópico 18 – METODOLOGIA APLICADA – Página 18.

13) Qual a situação documental do imóvel?

R: Essas informações poderão ser obtidas na matrícula atualizada do referido imóvel, Tópico 17 – DOCUMENTAÇÕES ANEXAS.

14) O imóvel é regular? Obedece as normas legais aplicáveis quanto às construções? Está corretamente registrado no cartório competente?

R: Sim, o imóvel é regular e está corretamente registrado no cartório competente.

15) A construção se encontra averbada na certidão de matrícula do imóvel?

16)O imóvel possui projeto de construção aprovado?

17) São pagos os tributos referentes ao imóvel?

18)O imóvel tem condições de habitabilidade?

19) O solo é apropriado para (i) habitação e (ii) plantação?

R: Sim, é apropriado tanto para habitação quanto para plantações.

20) Caso o imóvel não esteja regularizado, informe o Senhor Perito se: (i) o imóvel é passível de regularização? (ii) é área de preservação ambiental permanente?

R: O imóvel está regularizado e possui uma área de preservação ambiental.

21) Outras considerações que o Senhor Perito julgar convenientes.

R: Todas as considerações que julgo convenientes estão relatadas no presente parecer.

22) Qual o valor do m² de terreno na área em que se encontra situado o imóvel?

R: O valor do m² da gleba rural é de R\$ 55,15 (cinquenta e cinco reais e quinze centavos).

23) Qual o valor da construção?

R: O imóvel avaliando não possui área edificada.

24) O imóvel tem condições de habitabilidade/ocupação?

R: Não.

25) Qual o tempo de construção aparente do imóvel?

R: O imóvel não possui área edificada.

26) Qual o estado de conservação da edificação?

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

R: O imóvel não possui área edificada.

27) Outras considerações que o D. Perito julgar convenientes.

R: Todas as considerações que julgo convenientes estão relatadas no presente parecer.

24 – RESPOSTAS AOS QUESITOS - EXECUTADOS

a) Qual é o tipo (urbano ou rural) e a atual exploração feita do imóvel avaliado (residencial, comercial ou uso particular)?

R: O imóvel objeto desta avaliação é classificado como "Rural" e a atual exploração é de uso particular.

b) O imóvel avaliado pode ser utilizado para outro tipo de exploração comercial que não seja aquele atualmente verificado?

R: Não poderá ser utilizado para outro tipo de exploração comercial.

c) Qual o valor de mercado do imóvel avaliado?

R: O valor de mercado do imóvel avaliando está atribuído no Tópico 22 – CONCLUSÃO – Página 34.

d) Quais foram os paradigmas adotados para a realização da avaliação do imóvel?

R: Os modelos ou padrões adotados para a realização da avaliação estão devidamente descritos no presente parecer.

e) O Perito Judicial tem conhecimento de transações realizadas recentemente com relação à imóveis compatíveis ao imóvel avaliado? Quais são essas transações? Onde essas informações podem ser confirmadas?

R: Não tenho conhecimento de transações realizadas recentemente com relação ao imóvel avaliando.

f) Qual foi o critério utilizado pela perícia para a atribuição de valor ao imóvel?

R: Os critérios utilizados para a atribuição do valor ao imóvel avaliando estão descritos no Tópico 18 – METODOLOGIA APLICADA – Página 18.

g) Para a realização das avaliações foram obedecidas as regras na NBR-14.653-3 (Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Rurais)?

R: Sim.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14.653 E LEI 6.530/78.

- h) Apresente o Srº. Perito Judicial a relação de benfeitorias existentes no imóvel rural, avaliando-as com base no método “quantificação de custos”, atendendo os requisitos da NBR-14.653-3 (Norma Brasileira Para Avaliação de Imóveis Rurais).

R: Não existem benfeitorias no imóvel avaliando.

- i) Verifique o Srº. Perito Judicial se o imóvel rural possui potencial de urbanização (suscetíveis de urbanização) e se tiver, avalie-o com base no “método involutivo”.

R: Embora o imóvel rural esteja localizado na macrozona urbana, sua destinação é exclusiva para chácaras “ZCH”, sendo assim optou-se pela utilização do “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, método este mais apropriado e que possibilitou estimar o seu valor.

- j) No valor indicado foi acrescentado algum valor imaterial do imóvel (ponto comercial, localização estratégica, entre outros)? Qual o respectivo valor considerado?

R: Não foi acrescentado nenhum valor.

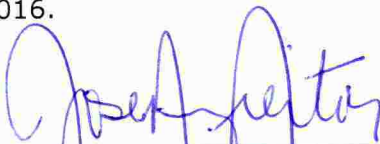
25 – TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente trabalho pericial consta de 38 (trinta e oito) páginas digitadas somente no anverso, estando todas numeradas com exceção das documentações em anexo, sendo a última assinada pelo perito judicial.

Agradeço a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, colocando-me desde já à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente.

Sertãozinho, 19 de Outubro de 2.016.



JOSÉ ANTONIO DE FREITAS

Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 10.672

Corretor de Imóveis – CRECI 105.645-F

Avenida Pedro Strini, nº. 213 – Jardim América

CEP 14.160-260 – Sertãozinho/SP

(16) 3945.3383 – (16) 9 9172-3674 – (16) 9 8179-9295

jant.freitas@yahoo.com.br

www.portalcreci.org.br/105645

