



Laudo n.º 22.917_192/20

São Paulo, 30 de Julho de 2.020

Á

RAYTON INDUSTRIAL S/A.

Rodovia João de Góes n.º 479 – Bairro Sítio Pedra Rachada

Jandira – SP.

Prezados Senhores

A **ENGEVAL - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.**, incumbida de proceder à avaliação dos valores de Mercado e Locação, do imóvel composto de terreno, edificações e benfeitorias, que compõem as instalações da Unidade Jandira que consta pertencer a **ANTONIO CAPOZZI E OUTROS**, situada na Rodovia João de Góes, n.º 479, no Bairro Sítio Pedra Rachada, Município de Jandira – SP., apresenta suas conclusões através do seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I	-	SUMÁRIO DE VALORES	
I.1	-	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
I.2	-	VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL	
I.3	-	DEFINIÇÃO DOS VALORES APURADOS	
II	-	METODOLOGIA ADOTADA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	
III	-	VISTORIA / AVALIAÇÃO	
III.1	-	SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO	
III.2	-	TERRENO	
III.2.1	-	DESCRIÇÃO DO TERRENO	
III.2.2	-	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO	
III.2.3	-	ANÁLISE DA PESQUISA E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
III.2.4	-	CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	
III.3	-	EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.3.1	-	DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.3.2	-	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.3.3	-	CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS	
III.4	-	CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	
III.5	-	CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL	
IV	-	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	
V	-	ENCERRAMENTO	

Acompanham este laudo os seguintes anexos:

ANEXO Nº 01 : PESQUISA DE MERCADO

ANEXO Nº 02 : DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

I - SUMÁRIO DE VALORES

I.1 - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 76.505.521,00

(SETENTA E SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E CINCO MIL, QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS)

I.2 - VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

R\$ 573.791,00 /MÊS

(QUINHENTOS E SETENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E NOVENTA E UM REAIS) /MÊS

OBSERVAÇÕES

- 1) A documentação fornecida pela contratante e utilizada na elaboração do presente Laudo, representada por plantas, etc., foi considerada por nós como fidedigna.
- 2) Nesse sentido, não foi procedida nenhuma pesquisa sobre os títulos de domínio dos bens avaliados, ou da existência de litígio ou ônus sobre os mesmos. Os ativos ora avaliados foram considerados livres de hipoteca, arrestos, usufrutos, penhores ou quaisquer outros impedimentos ao seu uso e / ou comercialização para a data base da avaliação **(30/07/2020)**.
- 3) Poluição do solo, da água e outros tipos de poluição bem como emissões ambientais não foram investigadas. Possíveis efeitos de eventual poluição e / ou emissões ambientais não foram levados em consideração no presente relatório de avaliação.
- 4) Este laudo de avaliação é de uso restrito, onde obedece a condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros – Item 10.3 – NBR 14.653-1:2001.

A ENGEVAL® - ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA. não tem nenhum vínculo com os proprietários dos bens avaliados ou com qualquer seguradora ou corretora de seguros, quer através de seus sócios ou empregados, não tendo, portanto, interesse pessoal ou financeiro nos ativos avaliados ou nos valores a eles atribuídos.

I.3 - DEFINIÇÃO DOS VALORES APURADOS

A avaliação terá por objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel, atendendo aos procedimentos das **Normas da ABNT- NBR 14653** e do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

O valor do Capital-Imóvel a ser determinado será o “**Valor de Mercado**”, cuja definição, de acordo com o “**Glossário se Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias**” do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia** (em concordância com as determinações da ABNT) é a seguinte:

Valor de Mercado

“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”

Valor Locativo

“É o preço que uma propriedade auferir no mercado, mediante a locação, para utilização por prazo determinado em contrato, estando inquilino e proprietário agindo de forma livre, sem interesses específicos ou particulares.”

II – METODOLOGIA ADOTADA E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

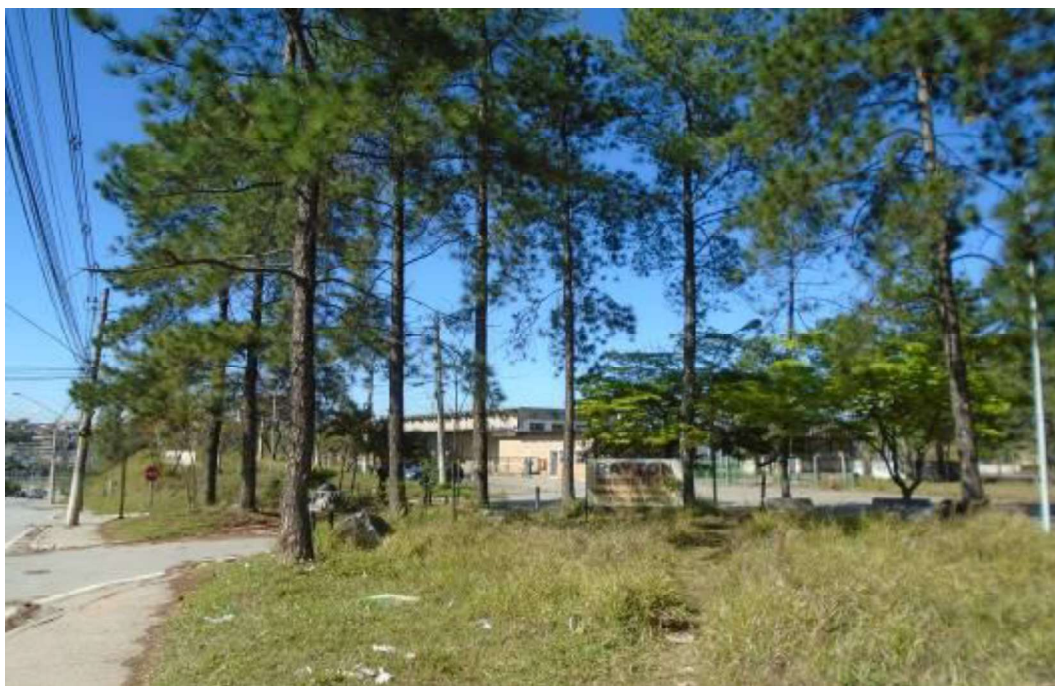
De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653**, o método aplicado para esta avaliação que melhor retrata o comportamento do mercado é o “**Método Evolutivo**” onde o valor do bem é obtido através do somatório dos componentes terreno e edificações e benfeitorias.

Para a determinação do valor de locação do imóvel, adotaremos como critério o “**Método da Renda**”, que determina o valor locativo através da aplicação de uma taxa de rentabilidade sobre o Capital-Imóvel, de acordo com o comportamento do mercado imobiliário da região.

III – VISTORIA / AVALIAÇÃO

III.1 – SITUAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel está situado na Rodovia João de Góes, n.º 479, no Bairro Sítio Pedra Rachada, Município de Jandira – SP.



Vista Frontal do Imóvel Avaliando tomada da Rodovia João de Góes



ENGEVAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



Vista da Rodovia João de Góes, no trecho de localização do imóvel avaliando.

Mostramos a seguir mapa da região com a localização do imóvel avaliando.



A via para a qual o imóvel faz frente é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- | | |
|------------------------------|----------------------------|
| ☞ calçamento asfáltico; | ☞ rede de telefone; |
| ☞ guias e sarjetas; | ☞ rede de energia elétrica |
| ☞ sistema viário | ☞ rede de águas pluviais |
| ☞ coleta de resíduos sólidos | ☞ rede de esgoto |
| ☞ rede de água; | ☞ transporte coletivo. |

Situação Quanto ao Zoneamento

De acordo com a Prefeitura de Jandira o imóvel avaliando está posicionado em ZE-1 (Zona Empresarial 1), de características predominantemente industriais.

Mostramos a seguir foto aérea da região com a localização do imóvel.



III.2 - TERRENO

III.2.1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno como um todo possui formato irregular e é constituído pelas seguintes matrículas:

Matrícula	:	Área
072	:	2.506,00 m ²
94.838	:	40.294,00 m ²
94.839	:	2.000,00 m ²
Área Total	:	44.800,00 m²

III.2.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO TERRENO

De acordo com a **Norma da ABNT NBR 14653** o terreno será avaliado com base no "**Método Comparativo de Dados de Mercado**", através de dados de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

III. 2.3 - ANÁLISES DA PESQUISA E DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Os imóveis em oferta para venda, pesquisados no local, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 01.

Assim, após tratamento estatístico dos elementos comparativos, obtivemos a classificação de **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III**, para a data base da avaliação, resultando o valor unitário de:

R\$ 1.074,54 /m²

III.2.4 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

O valor do terreno do imóvel avaliando, tem seu valor dado pela multiplicação direta da área pelo valor unitário de pesquisa. Assim, seu valor será dado pela expressão:

$$V_t = A_t \times V_u$$

Onde:

V_t	:	Valor do terreno		
A_t	:	área do terreno	⇒	44.800,00 m ²
V_u	:	valor unitário	⇒	R\$ 1.074,54 /m ²

Substituindo-se na expressão, temos:

$$V_t = 44.800,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.074,54 /\text{m}^2 = \text{R\$ } 48.139.392,00$$

(QUARENTA E OITO MILHÕES, CENTO E TRINTA E NOVE MIL, TREZENTOS E NOVENTA E DOIS REAIS)

III.3 – EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

III.3.1 – DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Edificação	: 01	
Denominação	: Usinagem	
Ocupação	: Galpão da Produção / Escritórios / Sanitários / Cabine Primaria/ Mezaninos / Coberturas, Ilha Esc. Engenharia.	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01 e 02;	
Fundação	: Vigas baldrame de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas de concreto armado, pilares e vigas de concreto pré-moldado (Galpão), quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto armado;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica ou sobre estrutura de concreto armado, Telhas canaleta de concreto protendido sobre estrutura de concreto pré-moldado, com dômus em policarbonato;	
Paredes	: Fechamento parcial de alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado, telhas canaleta de concreto protendido sobre estrutura de concreto pré-moldado, pintura sobre blocos ou azulejos.	
Piso	: Monolítico industrial, concreto com pintura, granilite, placas de ferro;	
Forro	: Chapas termo-acústicas, sem forro (no galpão);	
Caixilhos	: Elementos vazados pvc , e alumínio envidraçados;	
Portas	: Metálicas articulada industrial, ferro, madeira;	
Pé Direito	: 3,50 m e 12,00 m;	
Instalações	: rede de hidrantes;	
Área Construída	: 13.953.262m ² , sendo 12.249,592 m ² de área de galpão, 727,67 m ² de área de mezaninos, sanitários e 976,00 m ² de coberturas;	



Vista Interna do Imóvel



Vista Interna do Imóvel


Edificação	: 02	
Denominação	: Tratamento Térmico	
Ocupação	: Galpão Industrial / Laboratório / Transformadores / Reserva de Peças.	
ITEM	: DESCRIÇÃO	
Nº de Pavimentos	: 01 e 02;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas de concreto armado, pilares e vigas de concreto pré-moldado (Galpão), quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto armado;	
Cobertura	: Telhas metálicas sobre estrutura metálica com dômus em policarbonato;	
Paredes	: Fechamento parcial de alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado, telhas metálicas, pintura sobre blocos ou barra de azulejos.	
Piso	: Monolítico industrial, concreto com pintura, granilite;	
Forro	: Laje, chapas termo-acústicas, sem forro (no galpão);	
Caixilhos	: Elementos vazados pvc;	
Portas	: Metálicas articulada industrial, ferro, madeira;	
Pé Direito	: 3,00 m e 9,00 m;	
Instalações	: rede de hidrantes;	
Área Construída	: 2.588,42m ² , sendo 2.332,94 m ² de área de galpão, 255,48 m ² de área de laboratório, reserva de peças e transformadores;	



Vista Interna do Imóvel




Vista Interna do Imóvel

Edificação	: 03	
Denominação	: Administração	
Ocupação	: Escritório/Refeitório/Auditório/Vestiários	
ITEM	:	DESCRIÇÃO


Nº de Pavimentos	: 01;
Fundação	: Vigas baldrame de concreto armado;
Estrutura	: Quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto armado;
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, tipo kalhetão;
Paredes	: Tijolos cerâmicos, alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado ou azulejos e externamente com reboco pintado, divisórias dray hall;
Piso	: Cerâmico, porcelanato, assoalho de madeira, granilite;
Forro	: Placas isotérmicas, gesso;
Caixilhos	: Alumínio envidraçadas;
Portas	: Madeira, vidro temperado, alumínio envidraçado, metálicas;
Pé Direito	: 3,50 m;
Área Construída	: 1.722,262 m²;



Edificação	: 04	
Denominação	: Portaria/Cabine Força	
Ocupação	: Portaria, Sanitários/Cabine de Força.	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto armado;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, sobre estrutura pré fabricada;	
Paredes	: Alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado ou azulejos e externamente com tijolos cerâmicos;	
Piso	: Granilite;	
Forro	: Placas isotérmicas;	
Caixilhos	: Alumínio, envidraçadas;	
Portas	: Madeira, metálica;	
Pé Direito	: 3,00 m;	
Área Construída	: 88,82 m ² ;	





Vista Interna da Portaria


Edificação	: 05	
Denominação	: Depósito de Separação de Resíduos líquidos	
Ocupação	: Depósito de Separação de resíduos líquidos	
ITEM	: DESCRIÇÃO	
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Direta;	
Estrutura	: Pilares e vigas metálicas;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, sobre estruturas metálicas;	
Paredes	: Fechamento parcial de alvenaria de blocos concreto, pintados e parte com telhas de fibrocimento;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Não há;	
Caixilhos	: Não há;	
Portas	: Não há;	
Pé Direito	: 4,50 m;	
Área Construída	: 190,56 m ² ;	





Edificação	: 06	
Denominação	: GLP/Nitrogênio/Metanol	
Ocupação	: Depósito GLP/Nitrogênio/Metano	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Direta;	
Estrutura	: Concreto armado	
Cobertura	: Não possui;	
Paredes	: Fechamento parcial de alvenaria de blocos concreto, pintados e parte com gradil de arame galvanizado;	
Piso	: Concreto;	
Portas	: Gradil metálico;	
Pé Direito	: 1,50 m;	
Área Construída	: 113,20 m ² ;	
Edificação	: 07	
Denominação	: Manutenção Elétrica	
Ocupação	: Manutenção Elétrica	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas de concreto;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento tipo kalhetão, sobre estrutura metálica;	
Paredes	: Alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Não possui;	
Caixilhos	: Não possui;	
Portas	: Metálica;	
Pé Direito	: 3,00 m;	
Área Construída	: 20,25 m ² ;	


Edificação	: 08	
Denominação	: Reservatório Elevado	
Ocupação	: Reservatório Elevado	
ITEM	: DESCRIÇÃO	
Tipo	: Reservatório de água em concreto, tipo torre vertical, com 3 divisões;	
Altura	: 38,97 m;	
Capacidade	: 123,00 m ³ ;	


Edificação	: 09	
Denominação	: Manutenção Solda	
Ocupação	: Manutenção Solda	
ITEM	: DESCRIÇÃO	
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldramas de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas de concreto;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica;	
Paredes	: Alvenaria de blocos de concreto, argamassada revestida internamente com reboco pintado;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Não possui;	
Caixilhos	: Não possui;	
Portas	: Metálica;	
Pé Direito	: 3,50 m;	
Área Construída	: 107,20 m ² ;	


Edificação	: 10	
Denominação	: Poço Artesiano 1	
Ocupação	: Poço Artesiano 1	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Direta;	
Estrutura	: De concreto;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, sobre estrutura de madeira;	
Paredes	: Alvenaria argamassada, pintada a látex;	
Piso	: Lajotas cerâmicas;	
Portas	: Gradil de ferro com tela de arame galvanizado, pintado;	
Pé Direito	: 2,50 m;	
Área Construída	: 8,80 m ² ;	
Profundidade	: 114,00 m;	


Edificação	: 11	
Denominação	: Salão de Pintura	
Ocupação	: Salão de Pintura	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas metálicas;	
Cobertura	: Telhas de fibrocimento, sobre estrutura metálica;	
Paredes	: Fechamento parcial de alvenaria argamassada revestida internamente com reboco pintado e parte com telhas de fibrocimento;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Não possui;	
Caixilhos	: Elemento vazado de pvc;	
Portas	: Metálica;	
Pé Direito	: 3,50 m;	
Área Construída	: 178,08 m ² ;	

Edificação	: 12	
Denominação	: Torre de Resfriamento/Depósito	
Ocupação	: Torre de Resfriamento/Depósito	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Quadro rígido de laje, pilares e vigas de concreto;	
Cobertura	: Laje impermeabilizada;	
Paredes	: Alvenaria de blocos de concreto, argamassada revestida internamente com reboco pintado;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Laje;	
Caixilhos	: Não possui;	
Portas	: Metálica;	
Pé Direito	: 3,50 m;	
Área Construída	: 152,72 m ² ;	

Edificação	: 13	
Denominação	: Reservatório Água 1	
Ocupação	: Reservatório Água 1	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Tipo	: Reservatório de água em concreto, retangular;	
Altura	: 4,05 m;	
Capacidade	: 92,00 m ³ ;	

Edificação	: 14	
Denominação	: Reservatório Água 1a	
Ocupação	: Reservatório Água 1a	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Tipo	: Reservatório de água em concreto, retangular;	
Altura	: 2,00 m;	
Capacidade	: 31,00 m³;	

Edificação	: 15	
Denominação	: Área de Lazer	
Ocupação	: Simples Cobertura	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Vigas baldrames de concreto armado;	
Estrutura	: Pilares e vigas de madeira;	
Cobertura	: Telhas de zinco sobre estrutura de madeira;	
Paredes	: Não possui;	
Piso	: Concreto;	
Forro	: Não há;	
Caixilhos	: Não há;	
Portas	: Não há;	
Pé Direito	: 3,00 m;	
Área Construída	: 26,00 m²;	

Edificação	: 16	
Denominação	: Depósito de GLP	
Ocupação	: Depósito de GLP	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Nº de Pavimentos	: 01;	
Fundação	: Direta;	
Estrutura	: De concreto;	
Cobertura	: Quadro rígido de laje;	
Paredes	: Alvenaria argamassada, pintada a látex;	
Piso	: Concreto;	
Portas	: Gradil de ferro com tela de arame galvanizado, pintado;	
Pé Direito	: 2,50 m;	
Área Construída	: 10,80 m ² ;	

Edificação	: 17	
Denominação	: Pavimentação	
Ocupação	: Pavimentação Asfalto	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Tipo	: Pavimentação asfalto	
Área	: 11.100,00 m ² ;	

Edificação	: 18	
Denominação	: Fechamento de Divisas	
Ocupação	: Cerca	
ITEM	:	DESCRIÇÃO
Tipo	: Cerca de tela de arame galvanizado, com mourões de concreto;	
Extensão	: 1.090,00 m;	

III.3.2 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

O valor de novo das edificações será calculado pelo “**Método da Quantificação do Custo**”, assim definido pela ABNT através das NBR 14653 :

↳ Método da Quantificação de Custo:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

Tem como especificação da avaliação o **Grau II de Fundamentação**.

Os custos de cada edificação ou benfeitoria foram calculados através do custo unitário básico para projetos semelhantes ao projeto padrão com os devidos ajustes, conforme publicação PINI, ou orçamento sintético.

Nos valores unitários já estão consideradas as despesas com projeto, B.D.I. e outras, que eventualmente intervenham na composição dos valores unitários finais.

Para o cálculo do valor de reedição, o valor de reprodução sofrerá depreciação pelo “Critério de Ross – Heidecke”, onde consideramos a idade real estimada da edificação, seu estado de conservação, funcionalidade e obsolescência.

III.3.3 – CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

A seguir apresentaremos a planilha de avaliação com o cálculo para a determinação do valor da edificação, conforme metodologia descrita no item anterior.

Item	Descrição	Área	Valor Unit. Const. R\$/Qd	Dep.	F. Com.	Valor Total Atual R\$
1	Usinagem	13.953,262 m ²	2.120,00	0,684	1,000	20.233.346,00
2	Tratamento Térmico	2.588,42 m ²	1.860,00	0,800	1,000	3.851.569,00
3	Administração/Refeitório/Vestiários/Audotor.	1.722,262 m ²	1.740,00	0,684	1,000	2.049.767,00
4	Portaria / Cabine de Força	88,82 m ²	1.570,00	0,684	1,000	95.382,00
5	Depósito Separação Res. Líquidos	190,56 m ²	710,00	0,800	1,000	108.238,00
6	GLP/ Nitrogênio / Metanol	113,20 m ²	580,00	0,858	1,000	56.333,00
7	Manutenção Elétrica	20,25 m ²	1.320,00	0,645	1,000	17.241,00
8	Reservatório Elevado	123,00 m ³	1.480,00	0,684	1,000	124.515,00
9	Manutenção Solda	107,20 m ²	1.380,00	0,800	1,000	118.349,00
10	Poço Artesiano 1	114,00 m	560,00	0,208	1,000	13.279,00
11	Salão Pintura	178,08 m ²	610,00	0,800	1,000	86.903,00
12	Torre de Resfriamento / Depósito	152,72 m ²	1.120,00	0,800	1,000	136.837,00
13	Reservatório Água 1	92,00 m ³	740,00	0,684	1,000	46.567,00
14	Reservatório Água 1a	31,00 m ³	740,00	0,684	1,000	15.691,00
15	Área de Lazer	26,00 m ²	320,00	0,141	1,000	1.173,00
16	Depósito de GLP	10,80 m ²	1.164,00	0,684	1,000	8.599,00
17	Pavimentação	11.100,00 m ²	180,00	0,684	1,000	1.366.632,00
18	Fechamento (Cerca)	1.090,00 m	140,00	0,234	1,000	35.708,00
					TOTAL	28.366.129,00

(VINTE E OITO MILHÕES, TREZENTOS E SESSENTA E SEIS MIL, CENTO E VINTE E NOVE REAIS)

III.4 – CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado será dado pela somatória entre o valor de terreno, construções e benfeitorias, anteriormente calculados.

VALOR DE MERCADO		
Valor do Terreno	Valor da Construção	Valor Total do Imóvel
R\$ 48.139.392,00	R\$ 28.366.129,00	R\$ 76.505.521,00
(SETENTA E SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E CINCO MIL, QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS)		

III.5 – CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Diante do anteriormente exposto, o Valor Locativo do imóvel será obtido através da aplicação de uma taxa de rentabilidade sobre o valor Capital-Imóvel, através da seguinte expressão:

$$VL = \frac{V_i \times \text{taxa}}{a}$$

Onde:

V_i = Valor Capital - Imóvel;

Taxa = Taxa de Renda anual;

a = ano em meses

Para a determinação da taxa de renda anual, foi obtida pela média das taxas na região do imóvel, resultando em 9,00 % a.a.

Substituindo-se na expressão, temos:

VL = R\$ 76.505.521,00 x 0,08 / 12 = R\$ 573.791,00 /MÊS
(QUINHENTOS E SETENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E NOVENTA E UM REAIS) /MÊS



IV – DIAGNÓSTICO DE MERCADO.

O bem avaliando encontra-se dentro da malha urbana da cidade, na principal via de ligação da área central de Jandira com a Rodovia Presidente Castello Branco (SP-280), que encontra-se duplicada, com fácil acesso e, considerando as condições de mercado e os atributos do bem avaliando, estes são classificados como de liquidez normal.

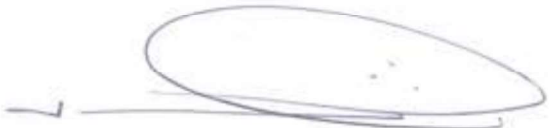
De acordo com informações colhidas junto a profissionais que atuam no mercado imobiliário da região e constatações efetuadas através de diligências na região, tem ocorrido constante valorização de imóveis no entorno do imóvel avaliando, tanto para venda como para locação, principalmente pelo surgimento de condomínios fechados para fins empresariais e industriais, com baixo número de terrenos livres.

Assim, observou-se que o mercado imobiliário acha-se equilibrado, com o número de ofertas compatível com a demanda.

V – ENCERRAMENTO

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, atingindo o **Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão** em conformidade com a NBR 14.653 da ABNT, impresso em 27 (vinte e sete) folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **ENGEVAL** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 30 de Julho de 2.020.



ENGEVAL ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.

ENGº JABOR DESCIO SOBRINHO
CREA-SP 0600623710/D



ANEXO Nº 01

PESQUISA DE VALORES PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DO TERRENO



Análise da Pesquisa e Determinação do Valor Unitário

Os imóveis em oferta para venda, pesquisados no local, encontram-se descritos e analisados a seguir.

Com o fim de homogeneizar os elementos comparativos que compõem as pesquisas, foi aplicado o seguinte tratamento:

- a) **REDUÇÃO DE OFERTA (e):** conforme preceituado pelas normas de avaliação, será aplicado um deságio de 10 % no valor das ofertas a fim de compensar a normal elasticidade dos valores dos imóveis a venda no livre mercado imobiliário quando de sua efetiva negociação;

- b) **TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO:** os valores das ofertas dos elementos comparativos serão transportados para o local do Imóvel avaliando através dos índices locais lançados na planta genérica de valores da municipalidade a qual o imóvel pertence. O índice local para o imóvel é 97,00.

GRANDEZA DE ÁREA (CG): Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

- c) Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})} \frac{1}{4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})} \frac{1}{8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

O fator de ponderação total será dado através da expressão:

$$P = CT + CG - 2 + 1$$

Assim, apresentamos a seguir os cálculos para a homogeneização das pesquisas que resultaram no valor unitário.



COMPARATIVO Nº	01			
ENDEREÇO	RODOVIA JOÃO DE GOES, Nº 2335			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	97,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	5.280,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	3.000,00 m ²	VALOR	R\$ 1.350.000,00
PREÇO	VALOR	10.000.000,00	à vista	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> venda
FONTE	PROCURADORA DA PROPRIETÁRIA		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 5687 – 4361	CONTATO	SRA. NOELMA
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO			

COMPARATIVO Nº	02			
ENDEREÇO	RUA JOSÉ ALBINO PEREIRA 164 - POLO INDUSTRIAL JANDIRA II			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	87,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	4.700,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	m ²	VALOR	
PREÇO	VALOR	5.650.000,00	à vista	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> venda
FONTE	ZANFOLIM ASSESSORIA IMOBILIARIA		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 4191 - 4333	CONTATO	SR. ZANFOLIM
OBSERVAÇÃO	TERRENO LIVRE, COM TOPOGRAFIA PLANA			

COMPARATIVO Nº	03			
ENDEREÇO	RUA JOSÉ ALBINO PEREIRA 164 - POLO INDUSTRIAL JANDIRA II			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	87,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	11.421,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	m ²	VALOR	
PREÇO	VALOR	13.704.984,00	à vista	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> venda
FONTE	ZANFOLIM ASSESSORIA IMOBILIARIA		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 4191 - 4333	CONTATO	SR. ZANFOLIM
OBSERVAÇÃO	TERRENO LIVRE, COM TOPOGRAFIA PLANA			



COMPARATIVO Nº	04			
ENDEREÇO	RUA JOSÉ ALBINO PEREIRA Nº 164 – LOTE 5 – QUADRA I – PARQUE INDUSTRIAL JANDIRA			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	87,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	5.170,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	m ²	VALOR	
PREÇO	VALOR	6.204.000,00	à vista	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> venda
FONTE	PALAZZOLLI IMÓVEIS		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 2680 - 7274	CONTATO	SR. EDMUNDO
OBSERVAÇÃO	TERRENO LIVRE, COM TOPOGRAFIA PLANA			

COMPARATIVO Nº	05			
ENDEREÇO	RODOVIA JOÃO DE GOIS Nº 100			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	87,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	7.000,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	3.400,00 m ²	VALOR	R\$ 2.500.000,00
PREÇO	VALOR	16.000.000,00	à vista	<input type="checkbox"/> oferta <input checked="" type="checkbox"/> venda
FONTE	UP GRADE IMÓVEIS		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 3500 - 3000	CONTATO	SRA. MICHELLI
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO			

COMPARATIVO Nº	06			
ENDEREÇO	TREVO DA RODOVIA CASTELO BRANCO, ACESSO A JANDIRA /BARUERI			
SITUAÇÃO FISCAL	SETOR		QUADRA	
	ÍNDICE LOCAL	70,00	ÍNDICE GRANDEZA	
DIMENSÕES	ÁREA	81.000,00 m ²	FRENTE	m PROF. m
CONSTRUÇÃO	ÁREA	m ²	VALOR	R\$ 100.000,00
PREÇO	VALOR	64.000.000,00	à vista	<input checked="" type="checkbox"/> oferta <input type="checkbox"/> venda
FONTE	CORRETOR AUTONOMO		DATA	JULHO/2020
	TELEFONE	(11) 98974 - 9044	CONTATO	SR. ARNON COSTA
OBSERVAÇÃO	TERRENO COM CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL			

CÁLCULO DOS FATORES DE TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO

FATORES DE TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO

VARIÁVEIS	FATORES	FATORES DIVERSOS	FATORES
Trafegabilidade (rua aberta)	20	Localização	variável
Pavimentação		Densidade de lotes ocupados	
Asfáltica	17	De 100% a 70%	1
Paralelepípedos	16	De 70% a 40%	0,95
Brita ou cascalho	8	Abaixo de 40%	0,90
Terra batida	5	Nível econômico	
Transporte público – regiões centrais		Classe alta	1,50 a 2,00
Até 100 m	15	Classe média alta	1,25 a 1,50
De 100 a 300 m	10	Classe média	1,00 a 1,25
De 300 a 500 m	5	Classe média baixa	0,85 a 1,00
Acima de 500 m	0	Popular	0,70 a 0,85
Transporte público – regiões periféricas		Topografia	
Até 200 m	15	Em declive para os fundos	
De 200 a 500 m	10	Até 5%	0,95
De 500 a 1.000 m	5	De 5% a 10%	0,90
Acima de 1.000 m	0	De 10% a 20%	0,80
Luz domiciliar	13	Acima de 20%	0,70
Rede de água	11	Em aclave para os fundos	
Iluminação pública	7	Até 10%	0,95
Largura da rua		Até 20%	0,90
Acima de 20 m	5	Acima de 20%	0,85
De 10 a 20 m	3		
Até 10 m	1		
Praças	5		
Guias e sarjetas	5		
Rede de esgoto	4		
Rede de telefone	2		
Gás encanado	1		

TABELA DE COMPOSIÇÃO DE FATORES DE TRANSPORTE POR LOCALIZAÇÃO

VARIÁVEIS	OBJETO	ELEMENTOS COMPARATIVOS					
		01	02	03	04	05	06
MELHOR. PÚBLICOS							
TRAFEGABILIDADE	20	20	20	20	20	20	20
PAVIMENTAÇÃO	17	17	17	17	17	17	17
TRANSPORTE COLETIVO	15	15	15	15	15	15	15
REDE ELÉTRICA	13	13	13	13	13	13	13
REDE DE ÁGUA	11	11	11	11	11	11	11
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	7	7	7	7	7	7	7
LARGURA DA RUA	3	3	3	3	3	3	3
GUIAS E SARJETAS	5	5	5	5	5	5	5
REDE DE ESGOTO	4	4	4	4	4	4	4
REDE TELEFÔNICA	2	2	2	2	2	2	2
REDE DE GÁS							
Σ	97	97,00	97,00	97,00	97,00	97,00	97,00
FATORES DIVERSOS (MULTIPLICA)							
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00	0,90	0,90	0,90	1,00	0,80
NÍVEL ECONÔMICO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
DENS. DE OCUPAÇÃO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
TOPOGRAFIA	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
OUTROS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
OUTROS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
ÍNDICE ADOTADO	97,00	97,00	87,00	87,00	87,00	87,00	70,00

Amostra

ELEMENTOS COLETADOS						
ELEMENTO	OFERTA	cat	ÁREA	V.Constr	FONTES	Vu
1	10.000.000,00	t+c	5.280,00	1.350.000,00	0,90	1.448,86
2	5.650.000,00	t	4.700,00	-	0,90	1.081,91
3	13.704.984,00	T	11.421,00	-	0,90	1.079,98
4	6.204.000,00	t	5.170,00	-	0,90	1.080,00
5	16.000.000,00	t+c	7.000,00	3.800.000,00	0,90	1.514,29
6	64.000.000,00	t	81.000,00	-	0,90	711,11

Desvio Padrão	292,932
----------------------	----------------

INDUSTRIAL						Valores Estimados
F. Transporte		F. Gleba		Fator	Vu	
ILc:	Fator	Igc:	Fator	Pond.	Homog.	
97,00	1,0000	0,1179	0,7655	0,7655	1.109,1000	7.411.589,00
87,00	1,1149	0,1049	0,7544	0,8693	940,5044	5.809.661,00
87,00	1,1149	0,2549	0,8429	0,9578	1.034,4048	12.813.031,00
87,00	1,1149	0,1154	0,7634	0,8783	948,5640	6.325.142,00
87,00	1,1149	0,1563	0,7929	0,9078	1.374,6725	8.285.724,00
70,00	1,3857	1,8080	1,0768	1,4625	1.039,9984	59.512.985,00

Desvio Padrão	159,946
----------------------	----------------

	Soma	6.447,2441
	Média	1.074,54
	+ 30%	1.396,90
	- 30%	752,18
Valor Unitário Final		R\$ 1.074,54



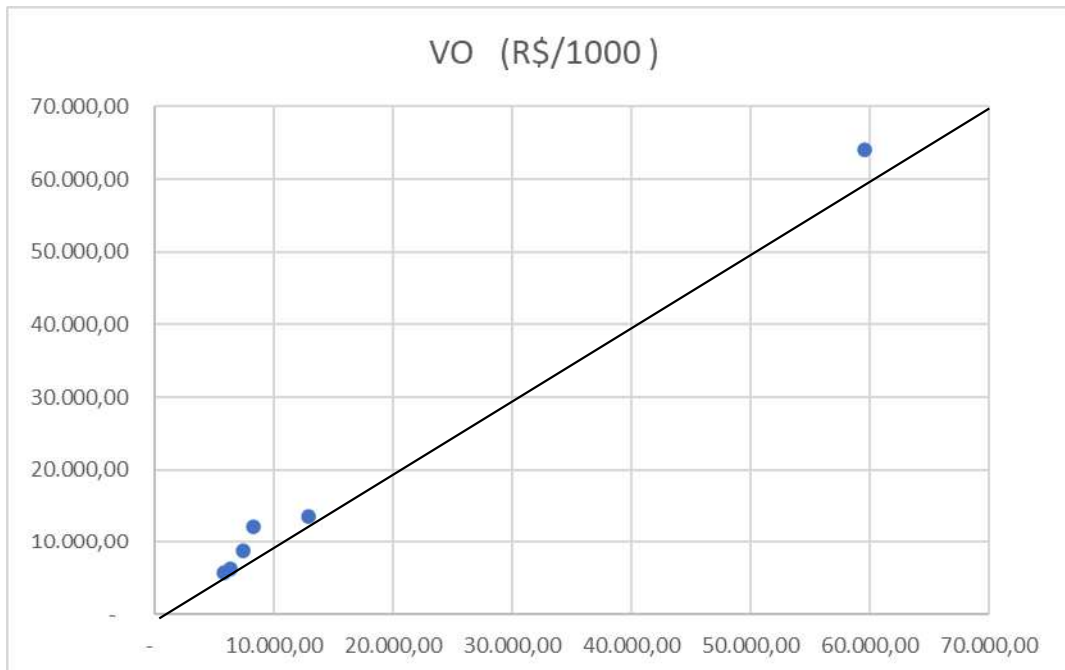
Formação dos Valores

Estima-se VUH = 1.074,54

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:
 Mínimo : 752,18
 Máximo : 1.396,90

ANALISE DO EQUILIBRIO ENTRE OS VALORES OBSERVADOS E ESTIMADOS

a	p	VE (R\$/1000)	VO (R\$/1000)
5.280,00	0,7655	7.411,59	8.650,00
4.700,00	0,8693	5.809,66	5.650,00
11.421,00	0,9578	12.813,03	13.704,98
5.170,00	0,8783	6.325,14	6.204,00
7.000,00	0,9078	8.285,72	12.200,00
81.000,00	1,4625	59.512,99	64.000,00





CÁLCULO DO GRAU DE PRECISÃO

$e = t_{n-1, \alpha/2} \times (\sigma / \sqrt{y})$ onde:

$$V_{uf} = \text{R\$ } 1.074,5400 / \text{ m}^2$$

$$t_{n-1, \alpha/2} = 1,476$$

$$n = y = 6$$

$$\alpha = 20\%$$

$$\sigma = 159,9458$$

Substituindo a expressão, teremos:

$$e = 1,476 \times (159,9458 / \sqrt{6}) = 96,3793$$

Determinação da Amplitude do Intervalo

$$\text{Amp.} = e / V_{uf} \times 2 = 96,3793 / \text{R\$ } 1.074,5400 / \text{ m}^2 \times 2 = \mathbf{0,1794 \text{ ou } 17,94 \%}$$

Grau III de Precisão



ANEXO Nº 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO




ENGEVAL
ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



Ofício de
Registro de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. SERGIO LUPO
Oficial

Lupe
Carolina Baltor Valério
Escrivente Autorizada

MATECULA 072	FICHA COL
------------------------	--------------

LIVRO N. 2 - REGISTRO DE IMÓVEIS
Barueri, 13 de Janeiro de 1976.

IMÓVEL: - Terreno urbano, situado no distrito de Jandira, com a área de 2.506,00 metros quadrados, com as seguintes divisões e confrontações: ... com frente para a estrada que vai ligar Jandira à via Castelo Branco, começando num ponto em linha perpendicular à seta 20 do DR., situada no limite da faixa de domínio da estrada, seguindo a direção de Jandira à Via Castelo Branco ao longo da faixa de domínio até o ponto onde faz divisa com o imóvel da Empreteira Salesiana do Sul do Brasil; daí deflete à esquerda 78,15 graus, seguindo uma distância de mais ou menos de 24,00 metros, fazendo divisa com terreno de terceiros; deflete novamente à esquerda 75,15 graus, seguindo numa distância de mais ou menos de 69,00 m., fazendo divisa com terreno de terceiros; deflete novamente à esquerda 116,30 graus, seguindo uma distância de mais ou menos 58,00 metros, fazendo divisa com terreno de terceiros, e, por fim deflete à esquerda 90 graus, seguindo de frente para a estrada à faixa de domínio, fechando a área no ponto inicial de partida. - **PROPRIETÁRIOS:** MELHORAMENTOS DE JANDIRA LTDA., Sociedade Comercial, com sede em Jandira, à Praça Aníelo Gragnano, nº 1-A, inscrita no C.C. sob nº 44.895.589/001. - **TÍTULO / SUBSCRIÇÃO:** Transcrição nº 11.335, deste Cartório. - **O Escr(a):** ZILDA CAMILO RAMALHO. - **O Oficial:** (a) G. LUPO.

REGISTRO Nº: 01-Mat.72- Barueri, 13 de Janeiro de 1976. - **TRANSMITENTE:** MELHORAMENTOS DE JANDIRA LTDA., sociedade comercial, com sede em Jandira à Praça Aníelo Gragnano, 1a, inscrita no C.C. sob nº 44.895.589/001. - **ADQUIRENTE:** SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS ELÉTRICOS "SAMX" estabelecida à rua Sando, nº 90, Vila Leopoldina, São Paulo, inscrita no C.C. sob nº 50.651.270/0001-94. - **TÍTULO:** Venda / compra. - **FORMA:** escritura de 29.9.1975, fls. 94/95, do Livro 19, no Tabelionato do distrito de Jandira, digo, de Jay dia Silveira. - **VALOR:** Cr\$ 47.614,00. - **O Escr(a):** ZILDA CAMILO RAMALHO. - **O Oficial:** (a) G. LUPO. - **Enc. \$** 230,00. + **Ext. \$** 46,00 / **Ap. \$** 34,50. - **Data:** 5/76. - **O Oficial:** *Lupe*

Av. 02, em 20 de Janeiro de 1992. - Procedo-se a presente aver - **continua no verso**

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Barueri - SP


0832 - AA 770220

Pag: 001005 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4155-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br


QUALQUER ADULTERAÇÃO, RAZURA OU FALHAS, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código UVCqgSzv.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



continuação da ficha 01-

MATRÍCULA
072

FICHA
002

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO *Lupe*
OFICIAL
Carolina Baitor Voliano
Escrivente Autorizada

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 23 de Junho de 1997.

R. 04/- Barueri, 23 de Junho de 1997.
Pela escritura lavrada aos 11.06.1997, em fls. 114, do livro nº 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CARLOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, a ANTONIO CAPOZZI, brasileiro, engenheiro, RG. 1.001.574 SP, CPF/MF. 002.429.858-15, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, brasileira, do lar, RG. 1.131.762 SP, CPF/MF. 213.918.918-02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 1552; e, RAYMUNDO CAPOZZI, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 691.306 SP, CPF/MF. 006.193.008-00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhão, nº 320, apto 141, pelo preço certo e ajustado de R\$135.000,00, integralmente pagos.

O Esc. Autorizado, *[Assinatura]* (Rubrica Carlos dos Santos).
Proteção Microfilme: 163.751 - Rolos: 2.353.

Av.07/72, em 28 de abril de 2.008.
Procede-se à presente averbação, nos termos da alínea "a", inciso 1, do artigo 213 da Lei Federal nº. 6.015/73, para constar que a Transcrição nº 11.335, desta Serventia, foi feita em 14/08/1.975, a qual figura como título aquisitivo do imóvel matriculado, em virtude da omissão desta informação quando da abertura desta, que neste particular, fica suprida e retificada.

O Escrivente Autorizado, *[Assinatura]* Claudio Cantella
Escrivente Autorizado


O Oficial, *[Assinatura]* Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.08/72, em 28 de abril de 2.008.
Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1), e certidões nºs. 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 26 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs. 23123.32.91.0001.01.000 e 23123.32.91.0001.02.000
(Continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Escrivão
Comarca de Barueri - SP

770221

0632 - AA



Pag.: 003005 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRICULA: 072 FICHA: 002


O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado
O Oficial, *[assinatura]* **Bel. Carine Frederica Coelho Nogueira**
Oficial

R.09/72, em 28 de abril de 2.008
Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº 006.143.008-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954,75 (incluindo outros dois imóveis), foi **PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal** para cada um dos herdeiras: 01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG. nº 1.001.574-SSP/SP, CPF/MF nº 002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG. nº 1.131.762-SSP/SP, CPF/MF. nº 213.818.918-02, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Moura, nº. 1.552, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; 02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. nº 5.900.595-SSP/SP; CPF/MF. nº 006.257.358-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. nº 7.313.445-SSP/SP, CPF/MF. nº 010.190.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmão, nº. 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, 03) EDUARDO ADAMO CAPOZZI, brasileiro, divorciado, industrial, RG. nº 5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 524.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Mello Alves, nº. 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado
O Oficial, *[assinatura]* **Bel. Carine Frederica Coelho Nogueira**
Oficial


Av.10/72, em 28 de abril de 2.008.
Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI, procede-se à presente averbação, para constar que o **imóvel matriculado**, atribuído aos herdeiros fica gravada com a cláusula vitalícia de
(Continua na ficha 003)

Arquivo nº 10/72
100.2006.193.253-1
Processo Judicial
Ar. Avaliação, 10/72
10/04/08



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRICULA
94838

RCHA
01

LIVRO N.º 2 -
Barueri, 12^a setembro de 1994

REGISTRO DE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Escritório Autorizado

Escritório Autorizado
Cadastrado em 19/09/94
Escritório de Registro de Imóveis e Ações
Comarca de Barueri - SP

IMÓVEL: - UM TERRENO com a área de 40.284,00 metros quadrados, SÍTIO PEDRA RACHADA, Estrada Velha de Itú, em Jandira, dentro das seguintes divisões e confrontações: "a área faz frente e divisa para a Estrada que vai ligar Jandira à Via Castelo Branco, começando num ponto em linha perpendicular à estaca 30 do DER. limite da faixa de domínio, da Estrada e distante do eixo central da estrada até onde faz divisa, seguindo a estaca em direção à Via Castelo Branco, numa distância de mais ou menos 40,00 metros; daí deflete à esquerda 90º, seguindo numa distância de 174,00 metros em linha reta, fazendo divisa com terras da Inspeção Salesiana do Sul do Brasil, deflete novamente à esquerda 90º seguindo 61,00 metros em linha reta, fazendo divisa com a Inspeção Salesiana do Sul do Brasil; deflete à direita 7,20 graus, seguindo numa distância de 190,00 metros em linha reta, fazendo divisa com terrenos de terceiros; daí deflete à esquerda 87,20 graus seguindo numa distância de 140,00 metros, fazendo divisa com Melhoramentos de Jandira Ltda., deflete à direita 75,15 graus, seguindo mais ou menos 24,00 metros até atingir a divisa com a faixa do DER., fazendo divisa com Melhoramentos de Jandira Ltda., deflete à esquerda 101,45 graus, seguindo a faixa do limite do domínio da Estrada que liga Jandira à Via Castelo Branco, até encontrar o limite de propriedade de Umberto Bernaca; deflete à esquerda 90º seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros, deflete à direita 90º, seguindo numa distância de 35,00 metros, deflete à direita 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros até atingir a divisa com o DER; deflete à esquerda 90º seguindo a faixa do limite de domínio da Estrada até atingiro posto de partida."

INSCRIÇÃO CADASTRAL: - 23123 32 91 0001 01 000.1

PROPRIETARIAS: - SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS ELÉTRICOS "SAMR", inscrita no CGC/ME sob nº 60 851 270/001, estabelecida à Rua Saúde nº 80, Vila Leopoldina - São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição nº 8217, feita aos 31.01.74, às fls. 168, do livro 3-F, deste Cartório.

O Escrivão Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).

O Oficial, *[Assinatura]* (Bel. Geraldo Lupo).

(continua no verso)

770223
0832 - AA

Pag.: 001/006 - Certidão na última página.

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-0274 - www.cartoriodebarueri.com.br

*QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



-continuação da ficha 001-

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
BEL. GERALDO LUPO
Oficial

MATRICULA: **94838**

REPA: **002**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 11 de outubro de 1996. Escrivente Autorizada

Carolina Baltor Valério
Escrivente Autorizada

1995, assinado pelo Diretor Superintendente da proprietária PIRELLI CARLOS S.A., já qualificada, com firma reconhecida, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram construídos dois prédios sendo um deles com a área de 11.760,00 m², destinado à indústria; e o outro com a área de 1.800,00 m², destinado para escritórios, restaurantes, enfermaria, vestiários femininos e masculinos; foi exibida a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Jandira, expedida em 15.08.1995, da qual consta que supra citadas edificações estão cadastradas na Municipalidade de Jandira, sob os números 23123 32 91 0001 01 000 e 23123 32 91 0001 02 000, que recebeu o número 479, da Acenso João de Góes, para constar ainda que foi exibida a CND/INSS, expedida pelo MP/INSS, ag. de Santo André, SP, aos 20.09.1996, sob n. 480.488 série "B", e ficou arquivada na pasta própria n. 26, sob o n. da ordem "255". Valor atribuído às construções: - R\$144.791,51.

O Rec. Autorizado: *P. Sávio* (Domingos Sávio de Campos Ursi).

Protocolo Microfilme: 159.388 Rolos: 2185

R. 05:- Barueri, 23 de Junho de 1997.
Pela escritura lavrada aos 11.05.1997, às fls. 114, do livro nº 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e Comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CARLOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, a ANTONIO CAPOZZI, brasileiro, engenheiro, RG. 1.001.574 SP, CPF/MF. 002.429.858-15, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 5.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, brasileira, do lar, RG. 1.131.762 SP, CPF/MF. 213.818.918-02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 1552; e, RAYMUNDO CAPOZZI, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 691.306 SP, CPF/MF. 006.143.008-00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhã, nº 320, apto 141, pelo preço certo e ajustado de R\$2.134.000,00, integralmente pagos.

O Rec. Autorizado: *Ademar* (Ademar Carlos dos Santos).

Protocolo Microfilme: 143.791 Rolos: 2.393.

(continua no verso)

3 selos
de 100, 200 e 500
de 100, 200 e 500
de 100, 200 e 500

Oficial do Registro de Imóveis e Arquivos
Comarca de Barueri - SP

770224

0832-AA

Página 003/006 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, IMBURSA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULA: 94.838 FICHA: 002
VOLUME: 002

Av.06/94.838, em 10 de outubro de 2.002.

AVERBAÇÃO "EX-OFFÍCIO"

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo 1º (parte final), do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, localiza-se no Distrito e Município de Jandira, Comarca do Barueri, deste Estado, ficando assim, neste particular, ratificada a presente matrícula, em virtude da omissão, quando da abertura desta.

O Escrevente Autorizado, Adenir Carlos dos Santos Escrevente Autorizado

O Oficial Designado, Lêda Maria de Amorim Escrevente Autorizada

Av.07/94.838, em 28 de abril de 2.008

Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº 100.2006.193.253-1), e certidões nºs 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 26 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs 23123.32.91.0001.01.000 e 23123.32.91.0001.02.000.

O Escrevente Autorizado, Francisco Carrerino Escrevente Autorizado

O Oficial, Bel. Carlos Frederico Casella Nogueira Oficial

R.08/94.838, em 28 de abril de 2.008

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.07 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº 006.143.008-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954,75 (incluindo outros dois imóveis), foi PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal para cada um dos herdeiros: 01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG. nº 1.001.574-SSP/SP, CPF/MF. nº.002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG. nº 1.131.762-SSP/SP, CPF/MF. nº. 213.818.918-02, brasileiros, residentes e

(Continua na ficha 003)

RECEBIDA EM 10/10/2002
MUNICÍPIO DE JANDIRA
SECRETARIA DE REGISTRO E IMÓVEIS
Cidade de Jandira - SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código UVCqgSzV.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
 OFICIAL

Continuação da ficha 002

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA: 94.838 FICHA: 003 LIVRO N.º Z - REGISTRO GERAL

Carolina Bolter Valério
 Escrevente Autorizada

Barueri, 28 de abril de 2.008

domiciliados em Rua João Moura, n.º 1.552, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; 02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. n.º 5.900.595-SSP/SP, CPF/MF. n.º 006.257.358-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal n.º 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. n.º 7.313.445-SSP/SP, CPF/MF. n.º 010.190.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmano, n.º 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e 03) EDUARDO ADAMO CAPOZZI, brasileiro, divorciado, industrial, RG. n.º 5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 524.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Mello Alves, n.º 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* Claudio Centello, Escrevente Autorizado

O Oficial, *[Assinatura]* Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira, Oficial

Av. 09/94.838, em 28 de abril de 2.008

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.07 desta, extrai do dos autos de inventário (processo n.º 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado atribuído aos herdeiros, fica gravada com a cláusula vitalícia de **INCOMUNICABILIDADE**, extensiva aos frutos e rendimentos.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* Claudio Centello, Escrevente Autorizado

O Oficial, *[Assinatura]* Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira, Oficial

Protocolo microfilme n.º 270.126 Rolo 5.002

ESPAÇO EM BRANCO


Pag.: 000/008 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br
QUALQUER ADULTERAÇÃO, TIRAGEM OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

0832 - AA 770225
 Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Barueri - SP


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código UVQqgSzv.





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
 DEL. GERALDO LUIZO
 OFICIAL

MATRÍCULA
94839

FOLHA
01

LIVRO N.º 2 -
 Barueri, de 12 de setembro de 1994

Escriturante Autorizada
Carolina Baitor Valério
 Escriturante Autorizada

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Widaque Pessoa de Mattos, no Sítio Pedra Rachada, em Jandira, terreno exato com a área de 2.000,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões: "inicia no ponto, quem da estrada olha para o imóvel do lado direito, onde faz divisa com a Estrada do terreno da Inspetoria Salesiana do Sul do Brasil, seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 36,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo o limite da faixa de domínio da Estrada de Jandira - Castelo Branco, até encontrar o ponto de partida".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23123 32 91 0001 01 000.1

PROPRIETARIAS:- SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS ELÉTRICOS "SAME", inscrita no CGC/MF sob nº 60 651 270/001, estabelecida à Rua Sande nº 90, Vila Leopoldina - São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 8190, feita em 25.01.74, às fls. 160, do livro 3-F, deste Cartório.

O Escrivente Autorizado, *Maurício Carvalho Lima* (Maurício Carvalho Lima).

O Oficial, *Geraldo Luiz* (Bel. Geraldo Luiz).

Av. 01: Barueri, 12 de setembro de 1.994.
 Procedeu-se a presente averbação à vista do requerimento de 08 de agosto de 1.994, devidamente legalizado, para ficar constando que em 27.04.89 a Sociedade Anônima de Materiais Elétricos - SAME, teve sua razão social alterada para "SAME SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA", conforme se verifica da Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária e de Transformação em Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 766 849, ora apresentada.

O Escrivente Autorizado, *Maurício Carvalho Lima* (Maurício Carvalho Lima).

Av. 02: Barueri, 12 de setembro de 1.994.
 Procedeu-se a esta averbação à vista do requerimento datado de 08 de agosto de 1.994, da PIRELLI CABOS S.A., sociedade por ações, com sede na Alameda Barão de Diracóbacha, 740, 3º andar, São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 61 (continua no verso)

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
 Documento de Barueri - SP
 0832 - AA
 770226

Pág.: 001/004 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAJA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FALSIFICAÇÃO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



MATRÍCULA	FICHA
94839	01
	VERSO

150 751/0001-88, representada por Pio Gavazzi, para constar que tendo sido a proprietária SAME = SOCIEDADE ANTEFATOS E MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA., incorporada pela requerente, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, de 20.09.93, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 181 241/93-1 em 15.10.93, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo aos 28.10.93, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a integrar o patrimônio dela incorporadora. Valor:- CR\$14.133.230,27 (expressão monetária da época).

O Escrevente Autorizado, *Marcílio* (Marcílio Carvalho Lima). -
Protocolo Microfilme nº 446.892 Rolo nº 1.669

R. 03:- Seruéri, 23 de Junho de 1997.
Pela escritura lavrada aos 11.06.1997, As fls. 114, do livro nº 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CABOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, a ANTONIO CAPOZZI, brasileiro, engenheiro, RG. 1 001 574 SP, CPF/MF. 002 429 808 15, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, brasileira, do lar, RG. 1 131 762 SP, CPF/MF. 213 818 918 02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 1532; e, RAYMUNDO CAPOZZI, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 491 306 SP, CPF/MF. 006 143 008 00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhão, nº 320, apto 141, pelo preço certo e ajustado de R\$133.000,00, integralmente pagos.

O Esc. Autorizado, *Ademir* (Ademir Carlos dos Santos).
Protocolo Microfilme: 143.751 Rolo: 2.383.
Av.04/94.839, em 10 de outubro de 2.002.

AVERBAÇÃO "EX-OFFÍCIO"
Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo 1º (parte final), do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, localiza-se no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, ficando assim, neste particular, retificada a presente matrícula, em virtude da omissão, quando da abertura desta
(continua na ficha 002)

Cartório de Registro de Imóveis e Pessoas Jurídicas
R. Aracaju, 19
Jandira - SP

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial



Continuação da ficha 001

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP *Capitana Baltor Valério*
BEL. FRANCISCO RAYMUNDO CAPOZZI Oficial Designado Escrevente Autorizada

MATRÍCULA
94.839

FICHA
002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
Barueri, 10 de outubro de 2.002.

O Escrevente Autorizado, *Adenir Carlos dos Santos* Escrevente Autorizado
O Oficial Designado, *Leda Maria de Amorim* Escrevente Autorizada

Av.05/94.839, em 28 de abril de 2.008.

Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1), e certidões nºs. 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 26 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs. 23123.32.91.0001 01.000 e 23123.32.91.0001 02.000.

O Escrevente Autorizado, *Claudio Contelli* Escrevente Autorizado
O Oficial, *Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira* Oficial

R.06/94.839, em 28 de abril de 2.008.

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.05 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº.006.143.008-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954,75 (incluindo outros dois imóveis), foi **PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal** para cada um dos herdeiras: (01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG. nº.1.001.574-SSP/SP, CPF/MF nº.002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG. nº.1.131.762-SSP/SP, CPF/MF. nº.213.818.918-02, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Moura, nº. 1.552, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; (02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. nº.5.900.595-SSP/SP, CPF/MF. nº.006.257.358-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. nº.7.313.445-SSP/SP, CPF/MF. nº.010.190.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmão, nº. 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, (03) EDUARDO ADAMO CAPOZZI, brasileiro, divorciado, industrial, RG. nº.5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.524.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Mello Alves, nº. 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

(Continua no verso)

At. Acervo
Ar. de Barueri
Ar. de Jandira

Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos
Comarca de Barueri - SP

770227

0852-AA



Pag.: 003/004 - Certidão na última página

ALAMEDA ARAGUAIA, 190 - ALPHAVILLE EMPRESARIAL E INDUSTRIAL - BARUERI - CEP 06455-000

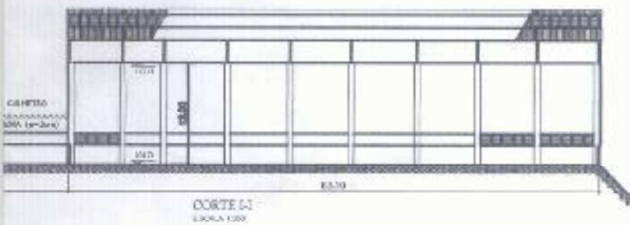
FONE/FAX: (11) 4195-8274 - www.cartoriodebarueri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURAS OU LIMPENÇA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS

- 1- USUAGEM = 12.249,59m²
- 2- ENGENHARIA / QUALIDADE / ESCRITÓRIO = 198,08m² (2º Piso)
- 3- MEZANINO = 183,50m² (2º Piso)
- 4- MEZANINO = 258,90m² (2º Piso)
- 5- COBERTURA = 486m²
- 6- ESCRITÓRIO / REPERTÓRIO (ARQUITETO) / VESTIÁRIO = 1.722,26m²
- 7- COBERTURA = 70m²
- 8- RESERVA DE PEÇAS = 153,64m² (2º Piso)
- 9- LABORATÓRIO / TRANSFORMADORIS = 107,84m² (2º piso)
- 10- BANHEIRO MASCULINO / FEMININO - ESCRITÓRIO = 87,29m² (2º piso)
- 11- TRATAMENTO TÉRMICO = 2.332,94m²
- 12- TORRE DE RESFRIAMENTO / DEPÓSITO = 152,72m²
- 13- DEPÓSITO = 170,00m²
- 14- DEPÓSITO = 107,20m²
- 15- POÇO ARTESIANO 1º - PROFUNDIDADE DE 114M, VAZÃO DE EXPLORAÇÃO DE 1,98m³/h
- 16- RESERVATÓRIO DE ÁGUA = CAPACIDADE DE 131.000 LITROS
- 17- CADA D'ÁGUA - TIPO TORRE VERTICAL, 02,16x0,25m DE ALTURA, CAPACIDADE DE 42.000L PARA BIBIANTES E 23.000L PARA ÁGUA POTÁVEL TOTALIZANDO 65.000 LITROS
- 18- DEPÓSITO = 20,25m²
- 19- COBERTURA = 320m²
- 20- DEPÓSITO = 110,30m²
- 21- COBERTURA = 120m²
- 22- CARRÃO FORÇA / PORTARIA = 88,80m²
- 23- POÇO ARTESIANO SEM USO
- 24- PAVIMENTAÇÃO DE ASFALTO E PARALELEPÍPEDO = 4.943,531m²

TERRENO = 45.500m²
ÁREA CONSTRUÍDA TERRELA = 18.018,424m²
ÁREA CONSTRUÍDA 2º PISO = 983,15m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 19.001,574



RAYTON INDUSTRIAL S.A

PROJETO SIMPLIFICADO		1/1
CONFORME DECRETO 2.541 DE 14 DE JUNHO DE 2005		
OBJETO: EDIFICAÇÃO DE ÁREA INDUSTRIAL PARA FABRICAÇÃO DE PEÇAS E ACESSÓRIOS PARA SISTEMAS DE MARCHA E TRANSMISSÃO MECÂNICA		
LOCAL: VIA DE ACESSO JOÃO DE GÓES, Nº 473 - MUNICÍPIO DE JANDIRA COMARCA DE BARUERI - ESTADO DE SÃO PAULO		
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23123 82 91 0001 01 000.1		ÁREA: 17000
PROPRIETÁRIO: ANTÔNIO CAPOZZI, ACRIANA CAPOZZI MIGUELLES e EDUARDO ADAMO CAPOZZI		
SITUAÇÃO SEM ESCALA		
		
QUADRO DE ÁREAS (M ²)		
ÁREA DO TERRENO R 45.500,00 M ² (R 100,00 M)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO R 1.000,00 M ² (R 10,00 M)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO R 1.000,00 M ² (R 10,00 M)
ÁREA DE CONSERVAÇÃO R 1.000,00 M ² (R 10,00 M)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO R 1.000,00 M ² (R 10,00 M)	ÁREA DE CONSERVAÇÃO R 1.000,00 M ² (R 10,00 M)

Laudo de Avaliação

Rayton Industrial S.A.

**Via de Acesso João de Góes, 479 – Sítio Pedra Rachada
Jandira / SP**

Rayton Industrial S.A.

Ref.: 24_37571_Rev01

Julho de 2024

Rua Libero Badaró, 377
8º Andar – Centro – 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 31 de julho de 2024

Rayton Industrial S.A.

A/C

Eduardo Capozzi

REF: Imóvel industrial localizado na Via de Acesso João de Góes, 479 – Sítio Pedra Rachada – Jandira / SP

Atendendo à solicitação da RAYTON INDUSTRIAL S.A., a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado para venda na data-base julho de 2024.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

ISABELA DORA COSTA
MONASTERSKY:14400445895

Assinado de forma digital por ISABELA DORA
COSTA MONASTERSKY:14400445895
Dados: 2024.07.31 11:39:50 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO.....	8
3.2. ENTORNO.....	9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS.....	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	23
6. METODOLOGIA EMPREGADA	24
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	26
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	26
7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	29
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	30
APÊNDICE – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA	31
ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	35

SUMÁRIO

INTERESSADO	RAYTON INDUSTRIAL S.A.		
PROPRIETÁRIO	ANTONIO CAPOZZI E OUTROS		
OCUPAÇÃO	Imóvel Vago		
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda e Liquidação Forçada		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Sítio Pedra Rachada		
TIPOLOGIA	Industrial / Logística - Galpão		
OBJETO	Endereço	Via de Acesso João de Góes, 479	
	Bairro	Sítio Pedra Rachada	
	Cidade/UF	Jandira / SP	
	Área de Terreno	44.800,00 m ²	
	Área Construída	19.001,57 m ²	
DATA VISTORIA	19/07/2024	DATA BASE	julho-24
		ACOMPANHANTE	Adriana Capozzi Proprietário

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 49.235.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Duzentos E Trinta E Cinco Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 34.172.000,00	Trinta E Quatro Milhões, Cento E Setenta E Dois Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	Grau II	Grau III

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram analisadas as condições estruturais do imóvel, apenas identificamos e apontamos (se houver) avarias aparentes;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.
- ✓ O valor de avaliação considera que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de execução e entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas condições em que se encontra hoje.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	072, 94.838, 94.839 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri / SP
Proprietário:	Antonio Capozzi e outros
Área de Terreno:	44.800,00 m ²
Área Construída:	n/i
Último ato praticado:	Av.20/72, Av.17/94.838 e 94.839 - 15/05/2019 - Cancelamento total da indisponibilidade de bens
Data da última emissão:	23/08/2019
Observação:	-

IPTU

Inscrição Cadastral:	23123-32-91-0001-02-000
Contribuinte:	Antonio Capozzi e outros
Área de Terreno:	45.500,00 m ²
Área Construída:	16.114,80 m ²
Ano de Exercício:	2024
Testada:	n/i
Observação:	Certidão valor venal

Plantas / Quadro de Áreas

Área de Terreno:	45.500,00 m ²
Área Construída:	19.001,57 m ²
Data de Emissão:	n/i

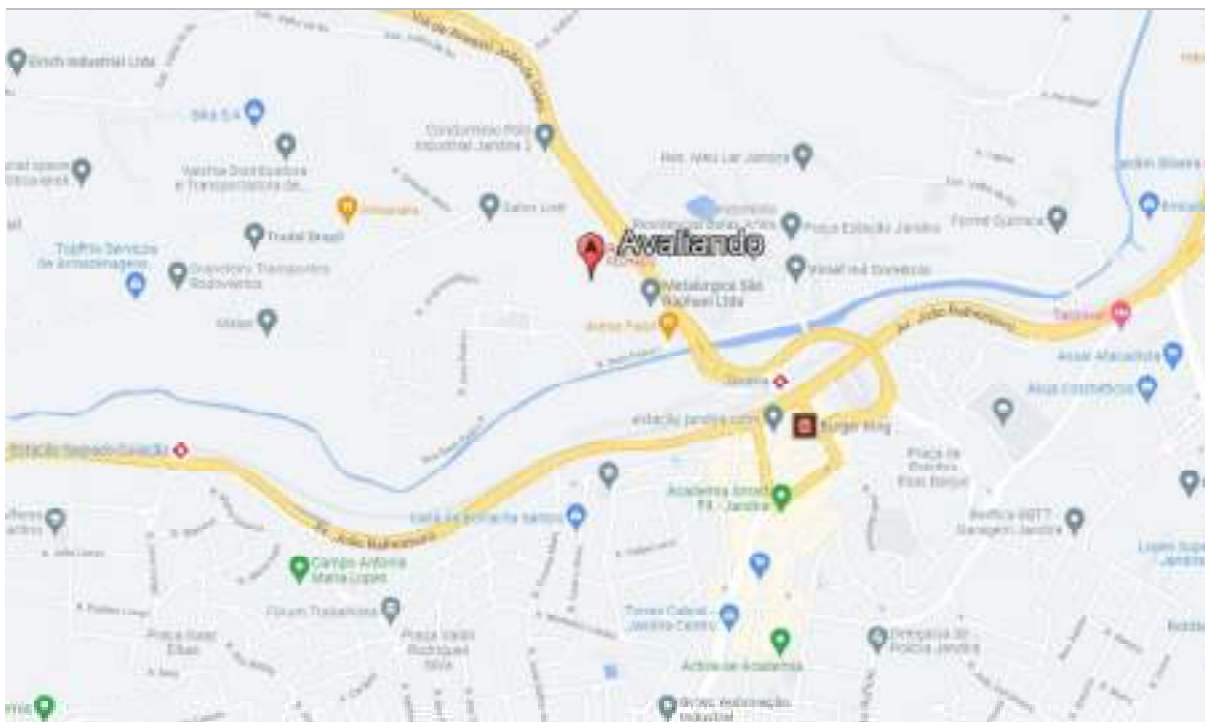
Alvará de Licença

Área de Terreno:	n/i
Área Construída:	18.447,74 m ²
Data de Emissão:	04/06/2013

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ Frente para Via de Acesso João de Góes;
- ✓ 400 m da estação da CPTM - Jandira;
- ✓ 600 m do centro comercial do município;
- ✓ 1,8 km da Rodovia Presidente Castelo Branco (SP-280).

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Misto
Densidade de Ocupação:	Horizontal - Alta
Padrão Econômico:	Médio-Baixo
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação (entorno):	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / estação de trem
Polos Desvalorizantes:	Próximo à área de invasão
Vocação:	Comercial / Prestação de Serviços / Industrial / Logístico
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Acesso Via João de Góes



Acesso Via João de Góes



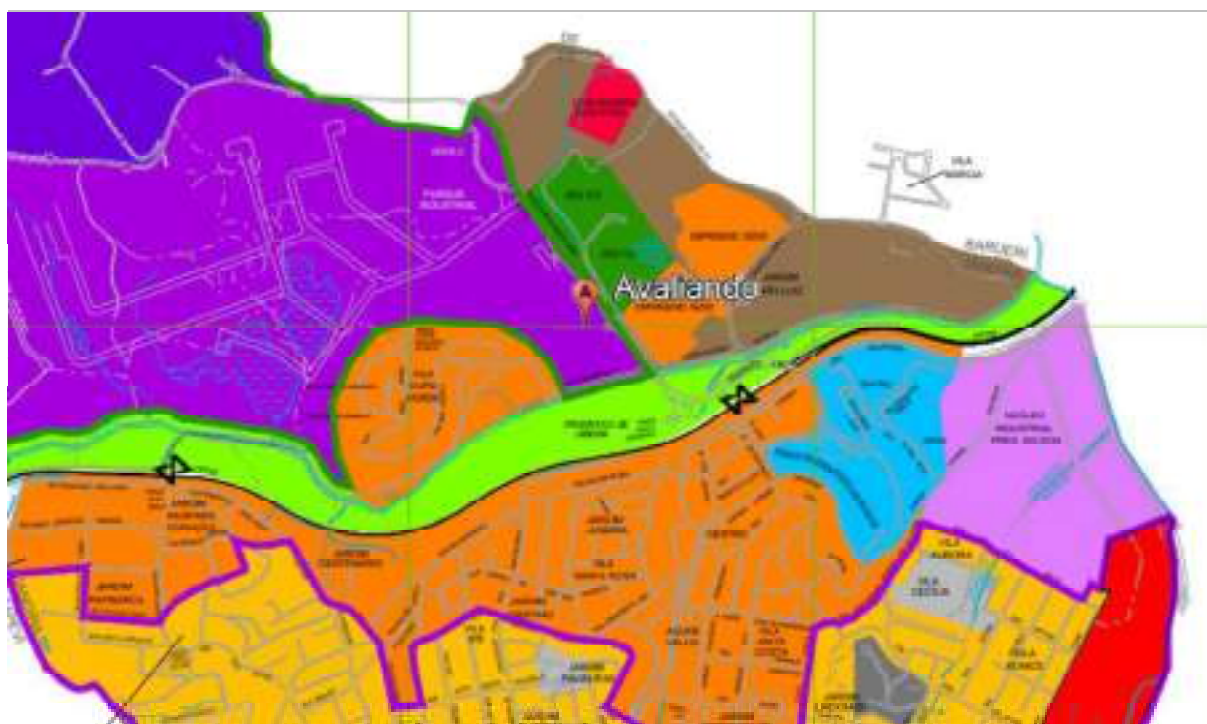
Rua Dom Pedro I



Rua Dom Pedro I

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento					
Legislação	Lei nº 2.260, de 18 de Junho de 2019 - Disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Jandira / SP				
Zona de Uso - Descrição	ZE-2 - Zona Empresarial 2				
T.O. (Taxa de Ocupação)	0,70				
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	<table border="1"> <tr> <td>Básico</td> <td>1,0</td> </tr> <tr> <td>Máximo</td> <td>2,0</td> </tr> </table>	Básico	1,0	Máximo	2,0
Básico	1,0				
Máximo	2,0				
Gabarito	4 pavimentos				
Lote Mínimo	500,00 m ²				
Principais Usos Permitidos	Industrial, comercial e serviço				
Principais Usos Vetados	Residencial				
Outros	-				

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrícula	44.800,00	n/i
IPTU	45.500,00	16.114,80
Planta	45.500,00	19.001,57
Alvará de Licença	n/i	18.447,74
ADOTADA EM CÁLCULO	44.800,00	19.001,57

n/i - não informado | n/a - não aplicável

Para efeito de cálculo, foi considerada a área terreno equivalente, conforme demonstrado abaixo:

QUADRO DE ÁREAS - Matrículas

Descrição	Área Terreno (m ²)
72	2.506,00
94.838	40.294,00
94.839	2.000,00
ÁREA TOTAL	44.800,00

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel industrial com galpões de produção, tratamento térmico, administrativo e anexos, e atualmente encontra-se desocupado.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO	
Testada Principal	250,00 m
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	2 (duas)
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana / Aclive acentuado
Situação	No nível da rua / Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por cerca de alambrado com mourões de concreto / Divisas não delimitadas

4.2.2. Construção

O croqui e planilha a seguir ilustram a disposição das edificações no terreno e características:



Croqui Esquemático do Imóvel

Item BLOCO 1	
Divisões Internas:	Produção, escritórios, sanitários e apoio
Nº de Pavimentos	2 Pavimento (Térreo e mezanino)
Pé Direito	3,50 m e 10,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Pré-moldado de concreto
	-
Estrutura da Cobertura	Pré-moldado de concreto
Fechamento	Telhas de fibrocimento
Fachada	Telhas de fibrocimento Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Telhas de fibrocimento Azulejo
Piso	Concreto de alta resistência Granilite
Forro	Sem forro Termoacústico



Item BLOCO 2	
Divisões Internas:	Tratamento térmico, laboratório, transformadores e apoio
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m e 11,00 m
Estrutura	Pré-moldado de concreto
Cobertura	Telhas metálicas
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
	Telhas galvanizadas
Fachada	Telhas galvanizadas
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	Telhas galvanizadas
Piso	Concreto de alta resistência
	Granilite
Forro	Sem forro
	Termoacústico



Item BLOCO 3	
Divisões Internas:	Escritório, auditório, refeitório, cozinha e vestiários
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes
	-
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Alumínio
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	Azulejo
Piso	Tipo-eucatex
	Granilite
Forro	Gesso
	Termoacústico



Item BLOCO 4	
Divisões Internas:	Portaria, sanitários e cabine de força
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de tijolos cerâmicos
Fachada	Tijolos cerâmicos aparentes
	-
Esquadrias e Vidros	Ferro
Portas	Madeira
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
	Azulejo
Piso	Granilite
	-
Forro	Termoacústico
	-



Item BLOCO 5	
Divisões Internas:	Depósito
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	4,50 m
Estrutura	Metálica
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Parcial telha de fibrocimento
Fachada	-
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	-
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Telhas de fibrocimento
	-
Piso	Concreto
	-
Forro	Sem forro
	-



Item BLOCO 6	
Divisões Internas:	Depósito
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,00 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Emboço e reboco com pintura à latex
	-
Piso	Concreto
	-
Forro	-
	-



Item BLOCO 7	
Divisões Internas:	Depósitos
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Telhas de fibrocimento
	-
Estrutura da Cobertura	Metálica
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Emboço e reboco com pintura à latex
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Emboço e reboco com pintura à latex
	-
Piso	Concreto
	-
Forro	Sem forro
	-



Item BLOCO 8	
Divisões Internas:	Depósitos
Nº de Pavimentos	1 Pavimento
Pé Direito	3,50 m
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
	-
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Emboço e reboco sem pintura
	-
Esquadrias e Vidros	-
Portas	Ferro
Estado de Conservação	Entre regular e reparos simples
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Paredes Internas	Emboço e reboco com pintura à latex
	-
Piso	Concreto
	-
Forro	Laje aparente
	-



Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	<ul style="list-style-type: none"> ▪ CFTV
Sistema de Prevenção de Incêndio	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistema de incêndio interligado ao reservatório. ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio.
Elétrica	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entrada de energia em alta tensão, com transformadores.
Ar-Condicionado	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ar-condicionado tipo Split nos escritórios.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Vista Geral - Entrada



Vista Geral - Pátio



Vista Geral - Portaria



Vista Geral - Portaria



Vista Geral - Galpão / Produção



Vista Geral - Galpão / Produção



Vista Geral - Galpão / Produção



Vista Geral - Galpão / Produção



Vista Geral – Galpão / Produção



Vista Geral – Galpão / Produção



Vista Geral – Galpão / Produção



Vista Geral – Galpão / Produção



Vista Geral – Galpão / Produção
Área incendiada



Vista Geral – Galpão / Produção
Área incendiada



Vista Geral – Galpão / Tratamento Térmico



Vista Geral – Galpão / Tratamento Térmico



Vista Geral – Galpão / Tratamento Térmico



Vista Geral – Galpão / Tratamento Térmico



Vista Geral - Administração



Vista Geral – Administração
Recepção



Vista Geral – Administração
Circulação



Vista Geral – Administração
Sala



Vista Geral – Administração
Sala



Vista Geral – Administração
Auditório



Vista Geral – Administração
Refeitório



Vista Geral – Administração
Cozinha



Vista Geral – Administração
Vestiário



Vista Geral – Administração
Sanitário



Vista Geral – Terreno



Vista Geral – Terreno



Vista Geral – Terreno



Vista Geral – Terreno
Próximo a área de invasão

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Jandira / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	17,45 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População [2022]	127.476 hab.	12.200.180 hab.	37.298 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 4.014.711,34	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 32.512,79	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,760	0,805	0,659

(Fonte: IBGE)

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	Para Locação	n/a
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Médio-Baixa
Risco de Invasão	Alta	Vocação	Industrial/Logística/Comercial

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Boa Localização e Acesso. 	Pontos Fracos: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Má conservação; ✓ Alto risco de invasão; ✓ Zoneamento restritivo.
Oportunidades: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Possível alteração de zoneamento. 	Ameaças: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Excesso de oferta na região; ✓ Revenda limitada a poucos investidores.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda

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”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.
- ✓ A técnica de **Inferência Estatística** consiste em partir de uma amostra coletada em pesquisa de mercado, contendo elementos comparáveis, para deduzir uma expressão algébrica que traduza a variação do valor do imóvel na região.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Este valor é muito utilizado por proprietários de imóveis que necessitam realizar uma venda rápida ou por empresas que costumam receber imóveis em dação de pagamento. De acordo com a NBR 14.653, parte 1, da ABNT, liquidação forçada é definido como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

Fator depreciação (Idade x Estado de Conservação)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator aproveitamento

Fator que considera a relação entre área construída e área de terreno, analisando o aproveitamento eficiente das construções no lote e, em caso de galpões industriais, a possibilidade de expansão das atividades, no caso de existência de excedente de terreno.

7.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	2.202,43	2.591,10	2.979,76

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor **médio** como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$V = Vu \times A, \text{ onde:}$$

Vu = Valor Unitário adotado	R\$ 2.591,10
A = Área Construída	19.001,57 m ²
V = Valor Total	R\$ 49.234.978,39
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 49.235.000,00

7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para determinar o valor do imóvel para liquidação forçada foi considerado um prazo de comercialização em meses e um desconto mínimo equivalente ao rendimento de uma aplicação financeira remunerada pelo CDI, conforme projeção Anbima, acrescido de uma taxa de risco.

O valor do imóvel será determinado por:

$$V_{LF} = \frac{V_v}{(1+(CDI + Risco))^{(meses/12)}}$$

O valor de venda do imóvel será dado pela seguinte expressão:

Onde:

V _v = Valor de Venda (R\$)	R\$ 49.235.000,00
CDI (projeção Anbima)	11,95% a.a.
Despesas fixas (IPTU, Manutenção, Segurança)	1,09% a.a.
Risco Adicional	2,27% a.a.
Taxa Total	15,73% a.a.
Nº de meses	30
V _{LF} = Valor de Venda Forçada	R\$ 34.172.146,44
VALOR DE VENDA FORÇADA ARREDONDADO	R\$ 34.172.000,00



8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 49.235.000,00	Quarenta E Nove Milhões, Duzentos E Trinta E Cinco Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 34.172.000,00	Trinta E Quatro Milhões, Cento E Setenta E Dois Mil Reais

Binswanger Brazil
 CREA: 494866

ISABELA DORA COSTA  Assinado de forma digital por ISABELA DORA COSTA MONASTERSKY:14400445895
 MONASTERSKY:14400445895 Dados: 2024.07.31 11:40:12 -03'00'

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
 Diretora de Consultoria e Avaliações
 CREA: 506.007.193-1





APÊNDICE – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

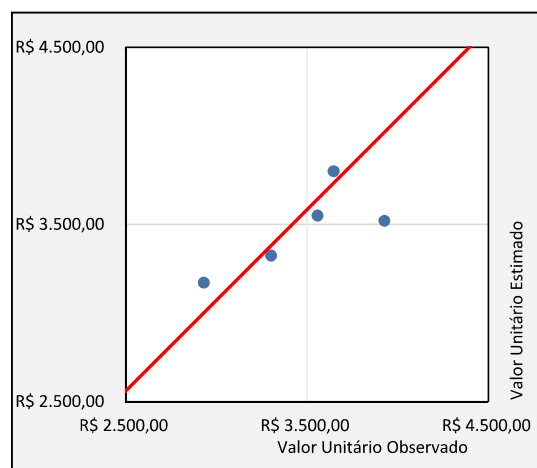
Item	Endereço	Índice Local	Áreas			Construções			Contato	
			Área de Terreno	Área Construída	Idade Estimada	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	Via de Acesso João de Goes, 479	100	44.800,00 m ²	19.001,57 m ²	30 anos	80 anos	e - reparos simples	galpão médio	-	-
1	Estrada Velha de Itu, 999	100	19.000,00 m ²	11.000,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Rose Lopes - corretora	(11) 99755-0016
2	Via de Acesso João de Góes	105	25.418,11 m ²	7.404,68 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	Rodrigo Forja - corretor	(11) 94767-9650
3	Via de Acesso João de Góes	100	24.890,00 m ²	8.177,64 m ²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	JRS Alphaville	(11) 99897-8606
4	Rod. Cel. PM Nelson Tranchesí	95	30.000,00 m ²	21.500,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	Gold Ville Empreendimentos	(11) 94006-1001
5	Estrada Velha de Itu, 1045	100	31.000,00 m ²	17.050,00 m ²	2 anos	80 anos	a - novo	galpão superior	SiILA	-

Cálculo

Item	Área Construída	Valores			Homogeneização (Fatores)				Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Aproveitamento		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK	OK		
1	11.000,00 m ²	R\$ 48.000.000,00	0,90	R\$ 3.927,27/m ²	1,000	0,909	0,815	1,040	0,763	R\$ 2.998,19/m ²
2	7.404,68 m ²	R\$ 30.000.000,00	0,90	R\$ 3.646,34/m ²	0,990	0,909	0,815	0,954	0,668	R\$ 2.437,12/m ²
3	8.177,64 m ²	R\$ 30.000.000,00	0,90	R\$ 3.301,69/m ²	1,000	1,000	0,840	0,938	0,778	R\$ 2.568,87/m ²
4	21.500,00 m ²	R\$ 70.000.000,00	0,90	R\$ 2.930,23/m ²	1,011	0,909	0,815	1,068	0,802	R\$ 2.351,33/m ²
5	17.050,00 m ²	R\$ 60.658.633,93	1,00	R\$ 3.557,69/m ²	1,000	0,909	0,755	1,067	0,731	R\$ 2.599,97/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área Construída	19.001,57 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	30 anos
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 341,11/m ²	Padrão:	galpão médio
Limite inferior:	R\$ 2.420,54/m ²	Conservação:	e - reparos simples
Média:	R\$ 2.591,10/m ²		
Limite superior:	R\$ 2.761,65/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 2.351,33/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 1.813,77/m ²
Valor máximo:	R\$ 2.998,19/m ²	Média:	R\$ 2.591,10/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 3.368,43/m ²
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 2.202,43/m ²	R\$ 2.202,43/m ²	
Média:	R\$ 2.591,10/m²	R\$ 2.591,10/m²	
Limite superior:	R\$ 2.979,76/m ²	R\$ 2.979,76/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
SEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

MATRÍCULA **072** FICHA **001** LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 13 de Janeiro de 1976.

IMÓVEL:- Terreno urbano, situado no distrito de Jandira, com a área de 2.506,00 metros quadrados, com as seguintes divisas e confrontações: ... com frente para a estrada - que vai ligar Jandira à via Castelo Branco, começando num / ponto em linha perpendicular à estaca 20 do DR., situada no limite da faixa de domínio da estrada, seguindo a direção / de Jandira à Via Castelo Branco ao longo da faixa de domí- / nio até o ponto onde faz divisa com o imóvel da Empetoria / Salesiana do Sul do Brasil; daí deflete à esquerda 78,15 / graus, seguindo numa distância de mais ou menos de 24,00 me- / tros, fazendo divisa com terreno de terceiros; deflete nova- / mente à esquerda 75,15 graus, seguindo numa distância de / mais ou menos de 69,00 ms., fazendo divisa com terreno de / terceiros; deflete novamente à esquerda 116,30 graus, se- / guindo uma distância de mais ou menos 58,00 metros, fazendo / divisa com terreno de terceiros, e, por fim deflete à esquer- / da 90 graus, seguindo de frente para a estrada à faixa de / domínio, fechando a área no ponto inicial de partida. - **PRO- / PRIETÁRIOS: MELHORAMENTOS DE JANDIRA LTDA.**, Sociedade Comer- / cial, com sede em Jandira, à Rua Aníelo Gragnano, nº1-A, / inscritano CGC. sob nº 44.895.589/001.- **TÍTULO ACQUISITIVO:** / Transcrição nº 11.335, deste Cartório.- O Esc:(a) ZILDA CAMI- / LO RAMALHO. O Oficial:(a) G. LUPO.

O Oficial: G. LUPO

REGISTRO Nº 01-Mat.72- Barueri, 13 de Janeiro de 1976.- /
TRANSMITENTE: MELHORAMENTOS DE JANDIRA LIMI- / TADA., sociedade comercial, com sede em Jandira à Praça Ani- / elo Gragnano, 1a, inscrita no CGC, sob nº 44.895.589/001.- / **ADQUIRENTE: SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS PLÁSTICOS "SANE"** / estabelecida à rua Bande, nº 90, Vila Leopoldina, São Paulo, / inscrita no CGC. sob nº 60.651.270/0001-94.- **TÍTULO: Venda / e Compra.- FORMA:** escritura de 29.9.1975, fls.94 e 95, do li- / vro 19, no Tabelionato do distrito de Jandira, dist. de Jar- / dim Silveira.- **VALOR: Cr\$ 47.614,00.- O Esc:(a) ZILDA CAMILO / RAMALHO.- O Oficial:(a) G. LUPO.- Esc. \$ 230,00.- Est. \$ 15,00 / Ap. \$ 34,50.- Data: 5/76.-**
 O Oficial: ZILDA

Av. 02, em 20 de Janeiro de 1992.-Procede-se a presente av
 -continua no verso-

visualização disponibilizada pelo Centro Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 23/03/2016 16:11:40

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPPLER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código xNQIEO1.

MATRÍCULA
372

FICHA
001

VERSO

bação para constar que, esta matrícula e seus atos foram reconstituídos e trasladados para o sistema de ficha, nesta data.-

O Oficial *[Assinatura]*

Av. 03: Barueri, 12 de setembro de 1.994.

Procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Jandira, em maior área sob nº 23123 32 91 0001 01 000.1

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).

Av. 04: Barueri, 12 de setembro de 1.994.

Procede-se a presente averbação à vista do requerimento de 08 de agosto de 1.994, devidamente legalizado, para ficar constando que em 27.04.93 a Sociedade Anônima de Materiais Elétricos - SAME, teve sua razão social alterada para "SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAIS ELETRICOS LTDA", conforme na verificação da Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária e de Transformação em Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 756 249, ora apresentada.-

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).-

Av. 05:- Barueri, 12 de setembro de 1.994.-

Procede-se a esta averbação à vista do requerimento datado de 08 de agosto de 1.994, da PIRELLI e BOS S.A., sociedade por ações, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, 740, 3º andar, São Paulo - Capital, inscrita no GC/MF. sob nº 61 150 751/0001-89, representada por Pio Gavazzi, para constar que tendo sido a proprietária SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAIS ELETRICOS LTDA., incorporada pela requerente, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, de 20.09.93, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 161 241/93-1 em 15.10.93, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo aos 28.10.93, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a integrar o patrimônio dela incorporadora. Valor: CR\$7.361.531.18 (expressão monetária da época).

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).-

Protocolo Microfilme nº 146.892 Bolo nº 1.669

(continua na ficha 002)



-continuação da ficha 01-

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
HEL. GERALDO LUPO
 OFICIAL

MATRÍCULA 072 **FICHA** 002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 23 de Junho de 1997.

R. 001 - Barueri, 23 de Junho de 1997.
 Pela escritura lavrada aos 11.06.1997, às fls. 114, do livro nº 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CARLOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, a **ANTONIO CAPOZZI**, brasileiro, engenheiro, RG. 1 001 574 SP, CPF/MF. 002 429 858 15, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI**, brasileira, do lar, RG. 1 131 762 SP, CPF/MF. 213 818 918 02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 1552; e, **RAYMUNDO CAPOZZI**, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 691 306 SP, CPF/MF. 006 143 008 00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhão, nº 320, aptº 141, pelo preço certo ajustado de R\$133.000,00, integralmente pagos.

O Esc. Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos).

Protocolo Microfilme: 163 751 Rolos: 2.353.

Av.07/72, em 28 de abril de 2.008.
 Procede-se à presente averbação, nos termos da linha "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº. 6.015/73, para constar que a Transação nº. 11.335, desta Serventia, foi feita em 14/08/1.975, a qual figura como título aquisitivo do imóvel matriculado, em virtude da omissão desta informação quando da averbação desta, que neste particular, fica suprida e retificada.

O Escrevente Autorizado, 

Claudio Centella
 Escrevente Autorizado

O Oficial, 

Hel. Geraldo Lupo
 Oficial

Av.08/72, em 28 de abril de 2.008.
 Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-7) e certidões nºs. 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 26 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs. 23123.32.91.0001.01.000 e 23123.32.91.0001.02.000.

(Continua no verso)

MATRICULA 072 FICHA 002

O Escrevente Autorizado, *[Signature]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

O Oficial, *[Signature]* **Bel. Carlos Frederico Casella Nogueira**
Oficial

R.09/72, em 28 de abril de 2.008.

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº.006.143.008-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro, verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954,75 (incluindo outros dois imóveis), foi PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal para cada um dos herdeiros: 01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG. nº.1.001.574-SSP/SP, CPF/MF. nº.002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG. nº.1.131.762-SSP/SP, CPF/MF. nº.213.818.918-02, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Moura, nº. 1152, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; 02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. nº.5.900.595-SSP/SP, CPF/MF. nº.006.257.388-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. nº.7.313.445-SSP/SP, CPF/MF. nº.010.190.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmão, nº. 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, 03) EDUARDO ADAMO CAPOZZI, brasileiro divorciado, industrial, RG. nº.5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.24.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Mello Alves, nº. 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

O Escrevente Autorizado, *[Signature]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

O Oficial, *[Signature]* **Bel. Carlos Frederico Casella Nogueira**
Oficial

Av.10/72, em 28 de abril de 2.008.

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.08 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado, atribuído aos herdeiros fica gravada com a cláusula vitalícia de
(Continua na ficha 003)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.org.br-Visualizado em:23/08/2019 16:11:40

Continuação da ficha 002

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
072

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 28 de abril de 2.008.

INCOMUNICABILIDADE, extensiva aos frutos e rendimentos.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

O Oficial, *[assinatura]*
Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 270.126 Rolo 5.002

Av.11/72, em 15 de dezembro de 2.015.
Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a partilha consubstanciada no R.09 desta, refere-se a metade ideal, ou seja, 50% do imóvel matriculado, e não como constou, no citado registro, que fica, neste particular, retificado; estando o Formal de Partilha que deu suporte aquele registro microfilmado nesta Serventia sob nº 270.126, no rolo nº 5.002.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Claudio Centella**
Escrevente Autorizado

Av.12/72, em 17 de dezembro de 2.015.
Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da Subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2.014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2.014, e pelo Ofício nº 229/2015, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 09 de dezembro de 2015, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 100.562-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAL S/A, CNPJ/MF. nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, para constar que, é decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de **EDUARDO ADAMO CAPOZZI; ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI**, já qualificados.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]* **Flaviana Marques de Oliveira**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 401.773 Rolo 6.807

Av.13/72, em 20 de janeiro de 2.016.
Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da Subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do (Continua no verso)

MATRÍCULA
72

FIGHA
003
VERSO

Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2.014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2.014, e, pelo Ofício nº 003/2016, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 11 de janeiro de 2016, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 1001662-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAL S/A, CNPJ/MF. Nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, para constar que, foi determinado o cancelamento total da indisponibilidade de bens, constante da Av.12, desta matrícula, em nome de EDUARDO ADAMO CAPOZZI, ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI, já qualificados.

O Escrevente Autorizado,  Sonia Maria Felegrini Ribeiro
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 403.113 Rolo 6.878

Av.14/72, em 31 de março de 2.017
Procede-se esta averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014; e, pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, emanada do processo nº 1000084042016, extraída do Portal da Central de Indisponibilidade em 28 de março de 2.017 (Protocolo de Indisponibilidade nº 2017012816.00261454-1A-021), para constar que, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF. nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado,  Laize Cristina Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 424.553 Rolo 7.174

Av.15/72, em 12 de junho de 2.017
Procede-se esta averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014; e, pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída do processo
(Continua na ficha 004)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS TRINDADE COELHO NOGUEIRA

GERAL

CNO DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 120874

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

12 de junho de 2017.

Barueri,

MATRÍCULA
002

FICHA
004

nº 100008342016 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201703.2816.00261454-IA-021), e respectiva Ordem de Cancelamento Total (Protocolo de Cancelamento nº 201706.0516.0299060-TA-480), veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 05 de junho de 2017, para constar que foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, constante da Av.14, desta matrícula, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado,

Laiza Cristine Bernardo
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 426.288

Rolo 7.222

Av.16/072, em 19 de outubro de 2017.

Pelo requerimento subscrito no Município de Bebedouro, deste Estado, aos 12 de setembro de 2017, formulado pela exequente, instruído com a Certidão Judicial datada de 29 de maio de 2017, expedida pelo Juízo de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo Capital, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 18 de abril de 2016 e admitida em 19 de abril de 2016, sob nº 1038453-82.2016.8.26.0100, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, requerida pelo ITAJ UNIBANCO S/A, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04 (exequente), contra ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15; EDUARDO ADAMO CAPOZZI, CPF/MF nº 524.027.898-91 (executados), cujo valor da causa é de R\$390.824,94.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Antonio de Barros Bessan
Sucesso

Protocolo microfilme nº 436.299

Rolo 7.312

Av.17/72, em 23 de abril de 2018.

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 1000083192016.00299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 16 de abril de 2017, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201804.1612.00488430-IA-021, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado,

Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 445.507

Rolo 7.435

(Continua no verso)

MATRÍCULA
004
FICHA
004
VERSO

Av.18/72, em 03 de outubro de 2018.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2018, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201809.2616.00613494-1A-220, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **ANTONIO CAPOZZI**, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, *Fabiana Ferreira Santos*, **Fabiana Ferreira Santos**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 455.832

Rolo 7.547

Av.19/72, em 15 de maio de 2019.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 2019.04.3012.00784488-TA-880, **foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, objeto da Av.18 desta**, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, *Fabiana Ferreira Santos*, **Fabiana Ferreira Santos**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 467.334

Rolo 7.694

Selo Digital nº 1205763E1000000AV10172190

Av.20/72, em 15 de maio de 2019.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10000831920168260299, (Continua na ficha 005)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FRIGERICO COELHO NOGUEIRA
ESCRIVÃO

DNS DO COLEGIADO NACIONAL DE JUSTICA: 12.057/E

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 15 de maio de 2019,

MATRÍCULA
2

FICHA
005

veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.3011.00784470-TA-400, **foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, objeto da Av. L. desta,** em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autoriza *Fabiana Ferreira Santos*

Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 4.335

Rolo 7.694

Selo Digital nº 1205783E1000000AV20M7219K



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BARUERI - SP

BEL. GERALDO LUPO
OFICIAL

[Handwritten Signature]

MATRÍCULA

4838

FICHA

01

LIVRO N. 2 -
Barueri, 12^{da}

REGISTRO GERAL
de 19 94

IMÓVEL:- UM TERRENO com a área de 40.294,00 metros quadrados, SÍTIO PEDRA RACHADA, Estrada Velha de Itú, em Jandira, dentro das seguintes divisas e confrontações: "a área faz frente e divisa para a Estrada que vai ligar Jandira à Via Castelo Branco, começando num ponto em linha perpendicular à estaca 30 do DER. limite da faixa de domínio, da Estrada e distante do eixo central da estrada até onde faz divisa, seguindo a estaca em direção à Via Castelo Branco, numa distância de mais ou menos 40,00 metros; daí deflete à esquerda 90º, seguindo numa distância de 174,00 metros em linha reta, fazendo divisa com terras da Inspeção Salesiana do Sul do Brasil, deflete novamente à esquerda 90º seguindo 61,00 metros em linha reta, fazendo divisa com a Inspeção Salesiana do Sul do Brasil; deflete à direita 7,20 graus, seguindo numa distância de 190,00 metros em linha reta, fazendo divisa com terrenos de terceiros; daí deflete à esquerda 87,20 graus seguindo numa distância de 140,00 metros, fazendo divisa com Melhoramentos de Jandira Ltda., deflete à direita 75,15 graus, seguindo mais ou menos 24,00 metros até atingir a divisa com a faixa do DER., fazendo divisa com Melhoramentos de Jandira Ltda., deflete à esquerda 101,45 graus, seguindo a faixa do limite de domínio da Estrada que liga Jandira à Via Castelo Branco, até encontrar o limite de propriedade de Umberto Bernaca; deflete à esquerda 90º seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros, deflete à direita 90º seguindo numa distância de 35,00 metros, deflete à direita 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros até atingir a divisa com o DER; deflete à esquerda 90º seguindo a faixa de limite de domínio da Estrada até atingiro ponto de partida.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL:- 23123 32 91 0001 01 000.1

PROPRIETARIAS:- SOCIEDADE ANONIMA DE MATERIAIS ELETRICOS "SAME", inscrita no CGC/MF sob nº 60 651 270/01, estabelecida à Rua Sande nº 90, Vila Leopoldina - São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 8217, feita aos 31.01.74, às fls. 168, do livro 3-F, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado, *[Handwritten Signature]* (Maurício Carvalho Lima).

O Oficial, *[Handwritten Signature]* (Bel. Geraldo Lupu).

(continua no verso)

MATRÍCULA

14838

FICHA


01

VERSO

Av. 01: Barueri, 12 de setembro de 1.994.
 Procedem-se a presente averbação à vista do requerimento de 08 de agosto de 1.994, devidamente legalizado, para ficar constando que em 27.04.89 a Sociedade Anônima de Materiais Elétricos - SAME, teve sua razão social alterada para "SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA", conforme se verifica da Ata das Assembléias Gerais Ordinária e Extraordinária e de Transformação em Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 756 849, ora apresentada.-

O Escrevente Autorizado  (Maurício Carvalho Lima).-

Av. 02:- Barueri, 12 de setembro de 1.994.-
 Procedem-se a esta averbação à vista do requerimento datado de 08 de agosto de 1.994 da PIRELLI CARLOS S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Barão de Piracicaba, 740, 3º andar, São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº 81 150 751/0001-89, representada por Pio Gavazzi, para constar que tendo sido a proprietária SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA., incorporada pela requerente, conforme Ata da Assembléia Geral Extraordinária, de 20.09.93, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 161 241/93-1 em 15.10.93, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo aos 28.10.93, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a integrar o patrimônio dela incorporadora. Valor do terreno:- CR\$74.969.817,50 (expressão monetária da época).-

O Escrevente Autorizado  (Maurício Carvalho Lima).-
 Protocolo Microfilme nº 146.892 : R nº 1.669

Av. 03:- Barueri, 11 de novembro de 1996.
 Procedem-se esta averbação, à vista do mesmo requerimento a ser mencionado na averbação seguinte, para constar que a Estrada que vai ligar Jandira à Vila Castelo Branco, para a qual o imóvel objeto desta matrícula faz frente, passou a denominar-se "ACESSO JOAO DE GORS", conforme se verifica da certidão municipal apresentada.

O Esc. Autorizado  (Domingos Sávio de Campo Urso).

Av. 04:- Barueri, 11 de novembro de 1996.
 Procedem-se esta averbação, à vista nos termos do requerimento datado de São Paulo, SP, aos 22 de novembro de
 - - - (continua na ficha 002) - - -

-continuação da ficha 001-

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
 BEL. GERALDO LUPO
 OFICIAL



MATRÍCULA

94838

FICHA

002

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 11 de outubro de 1996.

1996, assinado pelo Diretor Superintendente da proprietária PIRELLI CABOS S/A, já qualificada, com firma reconhecida, para constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula foram construídos dois prédios sendo um deles com a área de 11.750,00 m², destinado à indústria; e o outro com a área de 1.800,00 m², destinado para escritórios, restaurante, enfermaria, vestiários femininos e masculinos; foi exibida a Certidão expedida pela Prefeitura Municipal de Jandira, expedida em 15.05.1995, da qual consta que supra citadas edificações estão cadastradas na Municipalidade de Jandira, sob os números 23123 32 91 0001 01 000 e 23123 32 91 0001 02 000, que recebeu o número 479, da Acesso João de Góes, para constar ainda que foi exibida a CND/INSS, expedida pela MPSP/INSS, ag. de Santo André, SP, aos 20.09.1996, sob n. 460.468 série "G", e ficou arquivada na pasta própria n. 26, sob o n. de ordem "255". Valor atribuído às construções:- R\$144.791,81.

O Esc. Autorizado,  (Domingos Sávio de Campos Urao).

Protocolo microfílm: 158.868 Rolu: 2185

R. 05:- Barueri, 25 de Junho de 1997.

Pela escritura lavrada aos 11.06.1997, às fls. 114, do livro nº 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CABOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda e compra, a ANTONIO CAPOZZI, brasileiro, engenheiro, RG. 1 001 57 SP, CPF/MF. 002 429 BSB 15, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, brasileira, do lar, RG. 1 131 7 SP, CPF/MF. 213 B18 918 02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 1552; e, RAYMUNDO CAPOZZI, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 691 306 SP, CPF/MF. 006 143 008 00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhão, nº 320, apto 141, pelo preço certo e ajustado de R\$2.134.000,00, integralmente pagos.

O Esc. Autorizado,  (Ademar Carlos dos Santos).

Protocolo Microfílm: 163.751 Rolu: 353.

(continua no verso)

MATRÍCULA
94.838

FICHA
002
VERSO

Av.06/94.838, em 10 de outubro de 2.002.

“EX-OFFÍCIO”

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo 1º (parte final), do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, localiza-se no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri, deste Estado, ficando assim, neste particular, renovada a presente matrícula, em virtude da omissão, quando da abertura desta.

O Escrevente Autorizado, *Ademir Carlos dos Santos*
Escrevente Autorizado

O Oficial Designado, *Lêda Maria de Amorim*
Escrevente Autorizado

Av.07/94.838, em 28 de abril de 2.008.
Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1), e certidões nºs. 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 25 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs. 23123.32.91.0001.01.000 - 23123.32.91.0001.02.000.

O Escrevente Autorizado, *Luís Carlos*
Escrevente Autorizado

O Oficial, *Frederica Cunha Nogueira*
Oficial

R.08/94.838, em 28 de abril de 2.008.
Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.07 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1) dos bens deixados pelo falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº.006.143.008-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954, (incluindo outros dois imóveis), foi **PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal**, para cada um dos herdeiras: 01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG nº.1.001.57- SSP/SP, CPF/MF nº.002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, às vésperas da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG nº. 1.131.762-SSP/SP, CPF/MF nº. 213.818.918-02, brasileiros, residentes e domiciliados em Jandira, SP.
(Continua na ficha 003)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código xkJEO1.



Continuação da ficha 002

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA
OFICIAL

MATRÍCULA
838

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 28 de abril de 2.008.

domiciliados na Rua João Moura, nº 1.552, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; 02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. nº 5.900.595-SSP/SP, CPF/MF. nº 006.257.358-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. nº 7.313.445-SSP/SP, CPF/MF. nº 010.151.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmão, nº 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, 03) EDUARDO RAMO CAPOZZI, brasileiro, divorciado, industrial, RG. nº 5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº 524.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Melo Alves, nº 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Av.09/94.838, em 28 de abril de 2.008.

Pelo Formal de Partilha mencionado na Av. 07 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado, atribuído aos herdeiros, fica gravado com a cláusula vitalícia de **INCOMUNICABILIDADE**, extensiva aos frutos e rendimentos.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

O Oficial,

Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira
Oficial

Protocolo microfilme nº 270.126

Rolo 5.002

Av.10/94.838, em 15 de dezembro de 2.015.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a partilha consubstanciada na Av. 08 desta, refere-se a metade ideal, ou seja, 50% do imóvel matriculado, e não consta, constou, no citado registro, que fica, neste particular, retificado; estando o Formal de Partilha que deu suporte aquele registro microfilmado nesta Serventia sob nº 270.126, no Rolo nº 5.002.

O Escrevente Autorizado,

Claudio Centella
Escrevente Autorizado

Av.11/94.838, em 17 de dezembro de 2.015.

Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da Subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do (Continua no verso)

MATRÍCULA
9 838

FICHA
003
VERSO

Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2014, e, pelo Ofício nº 229/2015, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 09 de dezembro de 2015, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 1001662-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAL S/A, CNPJ/MF. Nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, para constar que, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de EDUARDO ADAMO CAPOZZI; ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI, já qualificados.

O Escrevente Autorizado,



Flávia Marques de Oliveira
Escrevente Autorizada

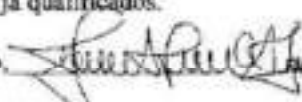
Protocolo microfilme nº 401.773

Rolo 6.858

Av. 12/94.838, em 20 de janeiro de 2016.

Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da Subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2014, e, pelo Ofício nº 003/2016, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 11 de janeiro de 2016, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 1001662-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAL S/A, CNPJ/MF. Nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, para constar que, foi determinado o cancelamento total da indisponibilidade de bens, constante da Av. II, desta matrícula, em nome de EDUARDO ADAMO CAPOZZI; ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI, já qualificados.

O Escrevente Autorizado,



Flávia Marques de Oliveira
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 403.113

Rolo 878

Av. 13/94.838, em 31 de março de 2017

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30

(Continua na ficha 004)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO COELHO NOGUEIRA

OFICIAL

ONE DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA 124574

MATRÍCULA
5.838

FICHA
004

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 31 de março de 2017.

de julho de 2014; e, pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, emanada do processo nº 1000084042016, extraída do Portal da Central de Indisponibilidade em 28 de março de 2017 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201703.2816.00261454-IA-021), para constar que, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de **ANTONIO CAPOZZI**, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado,  **Laiza Cristina Bernardo**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 424.753 Rolo 7.174

Av.14/94.838, em 12 de junho de 2017
Procede-se esta averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014; e, pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída do processo nº 1000084042016 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201703.2816.00261454-IA-021), e respectiva Ordem de Cancelamento Total (Protocolo de Cancelamento nº 201706.0516.00299060-TA-480), veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 05 de junho de 2017, para constar que foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, constante da Av.13, desta matrícula, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado,  **Laiza Cristina Bernardo**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 428.788 Rolo 7.222

Av.15/94.838, em 23 de abril de 2018.
Procede-se a presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 100008319201682-0299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 16 de abril de 2018, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201804.1612.00488430-IA-021, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de **ANTONIO CAPOZZI**, CPF/MF nº 002.429.858-15.

(Continua no verso)

ATRÍCULA
5 838

FICHA
004
VERSO

O Escrevente Autorizado, *Fabiana Ferreira Santos*.

Protocolo microfilme nº 445.507 Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada Rolo 7.435

Av. 16/94.838, em 03 de outubro de 2018.
 Procede-se a presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2018, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201809.2616.00613494-IA-220, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, *Fabiana Ferreira Santos* Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 455.832 Rolo 7.547

Av. 17/94.838, em 15 de maio de 2019.
 Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.3012.0784488-IA-880, foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, objeto da Av.16 desta, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, *Fabiana Ferreira Santos* Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 467.334 Rolo 7.611

Selo Digital nº 1205763E1000AV17M94838190

Av.18/94.838, em 15 de maio de 2019.
 (Continua na ficha 005)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO LUIZ DE ALMEIDA
OFICIAL

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 12.9276

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 15 de maio de 2019.

MATRÍCULA
5.838

FICHA
005

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo IX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10000831920168260299, veiculada pelo Portal de Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.3011.00784470-TA-400, **foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, objeto da Av.15 desta,** em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, *[assinatura]*

Fabiana Ferreira Santos
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 467.335

Rolo 7.694

Ser. Digital nº 1205763E100DAV18M9483819Y



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BARUERI - SP
 BEL. GERALDO LUPO
 OFICIAL

MATRÍCULA
94839

RCHA
01

LIVRO N. 2 - **REGISTRO GERAL**
 Barueri, de **12** de setembro de 19**94**

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à Rua Wlداque Pessoa de Mattos, no Sítio Pedra Rachada, em Jandira, terreno esse com a área de 2.000,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões:- "inicia no ponto, quem da estrada olha para o imóvel do lado direito, onde faz divisa com a Estrada do terreno da Inspeção Salesiana do Sul do Brasil, seguindo em linha reta mais ou menos 57,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 35,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo em linha reta mais ou menos 25,00 metros, defletindo à esquerda 90º, seguindo o limite da faixa de domínio da Estrada de Jandira - Castelo Branco, até encontrar o ponto de partida".-

INSCRIÇÃO CADASTRAL - 23123 32 91 0001 01 000.1

PROPRIETARIAS:- SOCIEDADE ANÔNIMA DE MATERIAIS ELÉTRICOS "SAME", inscrita no CGC/MF sob nº 60 651 270/001, estabelecida à Rua Sande nº 90, Vila Leopoldina - São Paulo - Capital.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 8190, feita aos 25.01.74, às fls. 160, do livro 3-F, deste Cartório.

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).

O Oficial, *[Assinatura]* (Bel. Geraldo Lupo).

Av. 01: Barueri, 12 de setembro de 1994.

Procede-se a presente averbação à vista do requerimento de 08 de agosto de 1.994, devidamente legalizado, para ficar constando que em 27.04.89 a Sociedade Anônima de Materiais Elétricos - SAME, teve sua razão social alterada para "SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAIS ELÉTRICOS LTDA", conforme se verifica da Ata das Assembleias Gerais Ordinária e Extraordinária e de Transformação em Sociedade por Quotas de Responsabilidade Limitada, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 756 849, ora apresentada.-

O Escrevente Autorizado, *[Assinatura]* (Maurício Carvalho Lima).-

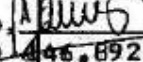
Av. 02:- Barueri, 12 de setembro de 1.994.-

Procede-se a esta averbação à vista do requerimento datado de 08 de agosto de 1.994, da PIRELLI CABOS S.A., sociedade por ações, com sede na Alameda Barão de Piracicaba, 740 - 3º andar, São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº 61 (continua no verso)

MATRÍCULA
94839

FICHA
01
VERSO

150 71/0001-89, representada por Pío Gavazzi, para constar que tendo sido a proprietária SAME = SOCIEDADE ARTEFATOS E MATERIAS ELETRICOS LTDA., incorporada pela requerente, conforme At. da Assembléia Geral Extraordinária, de 20.09.93, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob no 161 241/93 em 15.10.93, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo aos 28.10.93, o imóvel objeto da presente matrícula, passou a integrar o patrimonio dela incorporadora. Valor:- Cr\$ 14.133.230,27 (expressão monetária da época).

O Escrevente Autorizado,  (Maurício Carvalho Lima). -
Protocolo Microfilme no 446.892 Rolo no 1.669

R. 03:- Barueri, 23 de Junho de 1997.

Pela escritura lavrada aos 11.06.1997, As fls. 114, do livro no 1207, no 27º Serviço Notarial da cidade e comarca de São Paulo, Capital, a proprietária PIRELLI CABOS S/A., já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de venda compra, a ANTONIO CAPOZZI, brasileiro, engenheiro, RG. 001 574 SP, CPF/MF. 002 429 858 15, casado pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, brasileira, do lar, RG. 1 131 762 SP, CPF/MF. 213 818 918 02, residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, Capital, à Rua João Moura, nº 552; e RAYMUNDO CAPOZZI, brasileiro, solteiro, maior, economista, RG. 691 306 SP, CPF/MF. 006 143 008 00, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Capital, à Rua Maranhão, nº 320, apto 141, pelo preço certo e ajustado de R\$ 13.000,00, integralmente pagos.

O Esc. Autorizado,  (Ademir Carlos dos Santos).

Protocolo Microfilme: 163.751 Rolo: 2.353.

Av.04/94.839, em 10 de outubro de 2.002.

AVERBAÇÃO "EX-OFFÍCIO"

Procede-se a presente averbação, nos termos do disposto no parágrafo (parte final), do artigo 213 da Lei Federal n.º 6.015/73, para constar que o imóvel matriculado, localiza-se no Distrito e Município de Jandira, Comarca de Barueri de Estado, ficando assim, neste particular, retificada a presente matrícula, em virtude da emissão, quando da abertura desta.

(continua na ficha 002)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP
 DEI. FRANCISCO RAYMUNDO - OFICIAL DESIGNADO

Continuação da ficha 001

MATRÍCULA
 94.839

FICHA
 002

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
 Barueri, 10 de outubro de 2.002.

O Escrevente Autorizado, *Adalberto Carlos dos Santos*
 Adalberto Carlos dos Santos
 Escrevente Autorizado
 O Oficial Designado, *Lêda Maria de Amorim*
 Lêda Maria de Amorim
 Escrevente Autorizado

Av.05/94.839, em 22 de abril de 2.008.
 Pelo Formal de Partilha datado de 22 de fevereiro de 2.008, expedido pelo D. Juízo de Direito da 6ª Vara da Família e das Sucessões do Município e Comarca de São Paulo, Capital, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1), e certidões nºs 7442/2008 e 7443/2008, datadas de 26 de fevereiro de 2.008, expedidas pela Prefeitura do Município de Jandira, deste Estado, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado é lançado atualmente, em área maior, através das inscrições cadastrais nºs. 23123.32.91.0001.01.000 e 23123.32.91.0001.02.000.

O Escrevente Autorizado, *Claudio Cantelli*
 Claudio Cantelli
 Escrevente Autorizado
 O Oficial, *Zeé Carlos Frederico Casella Nogueira*
 Zeé Carlos Frederico Casella Nogueira
 Oficial

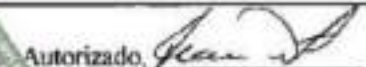
R.06/94.839, em 28 de abril de 2.008.
 Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.05 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.2006.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI (CPF/MF nº.006.143.618-00, ocorrido em 01/08/2.006, no estado civil de solteiro), verifica-se que nos termos da partilha homologada por sentença proferida aos 24 de janeiro de 2.008, que transitou em julgado aos 11 de fevereiro de 2.008, o imóvel matriculado, avaliado em R\$2.673.954,75 (incluindo outros dois imóveis), foi **PARTILHADO na proporção de 1/3 parte ideal** para cada um dos herdeiras: 01) ANTONIO CAPOZZI, engenheiro, RG. nº.1.001.574-SSP/SP, CPF/MF. nº.002.429.858-15, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com ALMA ELVIRA ADAMO CAPOZZI, do lar, RG. nº.1.131.762-SSP/SP, CPF/MF. nº.213.818.918-02, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua João Moura, nº. 1.552, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; 02) ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES, administradora de empresas, RG. nº.5.900.595-SSP/SP, CPF/MF. nº.006.257.358-62, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº. 6.515/77, com JOSÉ ROBERTO CARVALHO MEIRELLES, administrador de empresas, RG. nº.7.313.415-SSP/SP, CPF/MF. nº.010.190.808-33, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dona Helena Salles Gusmão, nº. 229, casa 7, no Município e Comarca de São Paulo, Capital; e, 03) EDUARDO ADAMO CAPOZZI, brasileiro, divorciado, industrial, RG. nº.5.026.790-SSP/SP, inscrito no CPF/MF. sob nº.524.027.898-91, residente e domiciliado na Rua Dr. Mello Alves, nº. 685, 6º andar, no Município e Comarca de São Paulo, Capital. Valor Venal proporcional de R\$1.031.806,90.

(Continua no verso)

MCO 1 R1 -

Visualização disponibilizada pelo Centro Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 23/09/2016 16:08:47

MATRÍCULA
9.839
FICHA
002

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centello**
 Escrevente Autorizado
 O Oficial,  **Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira**
 Oficial

Av.07/94.839, em 21 de abril de 2.008.
 Pelo Formal de Partilha mencionado na Av.05 desta, extraído dos autos de inventário (processo nº. 100.205.193.253-1) dos bens deixados por falecimento de RAYMUNDO CAPOZZI, procede-se à presente averbação, para constar que o imóvel matriculado, atribuído aos herdeiros, fica gravada com a cláusula vitalícia de **INCOMUNICABILIDADE** extensiva aos frutos e rendimentos.

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centello**
 Escrevente Autorizado
 O Oficial,  **Bel. Carlos Frederico Coelho Nogueira**
 Oficial
 Protocolo microfilme nº 270.126 Rolo 5.002

Av.08/94.839, em 15 de dezembro de 2.015.
 Procede-se esta averbação, nos termos do disposto na alínea "a", inciso I, do artigo 213 da Lei Federal nº 6.015/73, para constar que a partilha consubstanciada no R.06 desta, refere-se a metade ideal, ou seja, 50% do imóvel matriculado, e não como constou, no citado registro, que fica, neste particular, retificada estando o Formal de Partilha que deu suporte aquele registro microfilmado nesta Serventia sob nº 270.126, no tolo nº 5.002.

O Escrevente Autorizado,  **Claudio Centello**
 Escrevente Autorizado

Av.09/94.839, em 17 de dezembro de 2.015.
 Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2.014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2.014, e, pelo Ofício nº 229/2015, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 09 de dezembro de 2015, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 1001662-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAL S/A, CNPJ/MF. Nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, , para constar que, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **EDUARDO ADAMO CAPOZZI; ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI**, já

(Continua na ficha 003)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO CORREIA NOGUEIRA
OFICIAL

ONS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA - 10.0374

MATRÍCULA
9.839

FICHA
003

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 17 de dezembro de 2015.

qualificado.

O Escrevente Autorizado, **Flaviana Marques de Oliveira**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 401.773 Rolo 6.858

Av.10/94.839, em 20 de janeiro de 2.016.

Procede-se esta averbação, nos termos do item 393 e seguintes, da Subseção XV do Capítulo XX, da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, e do Provimento nº 39/2014, de 25 de julho de 2.014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.O.U. de 30 de julho de 2.014, e, pelo Ofício nº 003/2016, expedido pela Seção de Dissídios Coletivos do TRT - 2ª Região, datado de 11 de janeiro de 2016, expedido pela Secretaria de Dissídios Coletivos da Justiça do Trabalho - 2ª Região, extraído do processo TRT DCG nº 1001662-78.2015.5.02.0000 - PJE, requerida por RAYTON INDUSTRIAS S/A, CNPJ/MF. Nº 60.419.744/0001-77, contra SINDICATO DOS TRABALHADORES NAS INDÚSTRIAS METALÚRGICAS, MECÂNICAS E DE MATERIAL ELÉTRICO DE OSASCO E REGIÃO, CNPJ/MF. nº 62.248.620/0001-00, para constar que, foi determinado o cancelamento total da indisponibilidade de bens, constante da 09, desta matrícula, em nome de EDUARDO ADAMO CAPOZZI; ADRIANA CAPOZZI MEIRELLES e ANTONIO CAPOZZI, já qualificados.

O Escrevente Autorizado, **Flaviana Marques de Oliveira**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 403.113 Rolo 6.878

Av.11/94.839, em 31 de março de 2.017.

Procede-se esta averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Norma de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014; e, pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central e Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, emanada do processo nº 1000084042016, extraída do Portal da Central de Indisponibilidade em 28 de março de 2.017 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201703 2816 00261454 - 14-021), para constar que, foi decretada a indisponibilidade de bens do patrimônio em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF. nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, **Laila Cristina Bernardo**
Escrevente Autorizada

Protocolo microfilme nº 424.553 Rolo 7.174

(Continua no verso)

MATRÍCULA
9 839

FICHA
003

VERSO

Av.12/94.839, em 12 de junho de 2.017
 Procede-se a averbação, nos termos do disposto no item 393 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, do Provimento CG. nº 58/89 - Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo; Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014; e pela Ordem Judicial do 1º Ofício Cível Central da Comarca de Barueri - SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraída do processo nº 1000084042016 (Protocolo de Indisponibilidade nº 201703.2816.00261454-1A-021), e respectiva Ordem de Cancelamento Total (Protocolo de Cancelamento nº 201706.0516.00299060-TA-00), veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 05 de junho de 2017, para constar que **foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, constante da Av.11, desta matrícula, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.**

O Escrevente Autorizado,  **Luciana Cristina Bernardo**
 Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 428.788 Rolo 7.222

Av.13/94.839, em 19 de outubro de 2.017.
 Pelo requerimento subscrito no Município de Arbedouro, deste Estado, nos 12 de setembro de 2017, formulado pela exequente, instruído com a Certidão Judicial datada de 29 de maio de 2017, expedida pelo D. Juízo de Direito da 23ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo, Capital, foi autorizada a presente averbação, nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para constar que foi distribuída no dia 18 de abril de 2016 e admitida em 19 de abril de 2016, sob nº 1038453-82.2016.8.26.0100, no r. Juízo, uma Ação de Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários, requerida pelo ITAU UNIBANCO S/A, CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04 (exequente), contra ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15; EDUARDO ADAMO CAPOZZI, CPF/MF nº 524.027.898-91 (executados), cujo valor da causa é de R\$390.824,94.

O Escrevente Autorizado,  **Luiz Antonio de Freitas Saccari**
 Substituto

Protocolo microfilme nº 436.299 Rolo 7.312

Av.14/94.839, em 23 de abril de 2.018
 Procede-se a presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção X, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do

(Continua na ficha 004)



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BARUERI - SP

CARLOS FREDERICO CIELHO NOGUEIRA
OFICIAL

OFÍCIO DO REGISTRO NACIONAL DE JUSTIÇA - 14074

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Barueri, 23 de abril de 2018.

INSCRIÇÃO
9-839

FICHA
004

Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10000831920168260299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 16 de abril de 2018, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201804.1612.00488430-1A-021, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **ANTONIO CAPOZZI**, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado *Fabiano Ferreira Santos* **Fabiano Ferreira Santos**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 455.507

Rolo 7.435

Av.15/94.839, em 03 de outubro de 2018

Procede-se a presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada através do Portal da Central de Indisponibilidade em 26 de setembro de 2018, sob o Protocolo de Indisponibilidade nº 201804.0616.00613494-1A-220, **foi decretada a indisponibilidade de bens** do patrimônio em nome de **ANTONIO CAPOZZI**, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado *Fabiano Ferreira Santos* **Fabiano Ferreira Santos**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 455.832

Rolo 7.547

Av.16/94.839, em 15 de maio de 2019.

Procede-se à presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10017925520178260299, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.3012.00784488-1A-880, **foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens objeto da Av.15 desta**, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado *Fabiano Ferreira Santos* **Fabiano Ferreira Santos**
Escrevente Autorizado

Protocolo microfilme nº 467.334

Rolo 7.694

(Continua no verso)

ATRÍCULA 839 FICHA 004 VERSO

Selo Digital nº 1205763E1000AV16M94839190

Av.17/94.839, em 15 de maio de 2019.


Procede-se á presente averbação, nos termos do item 410 e seguintes, da subseção XV, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e Provimento CG nº 39/2014, de 25 de julho de 2014, do Conselho Nacional de Justiça, disponibilizado no D.J.E. de 30 de julho de 2014, para constar que pela Ordem Judicial da 1ª Vara Cível do Foro de Barueri-SP - TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, expedida nos autos do processo nº 10000831920168260299, veiculada pelo Portal da Central de Indisponibilidade em 30 de abril de 2019, sob o Protocolo de Cancelamento de Indisponibilidade nº 201904.3011.00784470-TA-400, foi determinado o CANCELAMENTO TOTAL da indisponibilidade de bens, objeto da Av.14 desta, em nome de ANTONIO CAPOZZI, CPF/MF nº 002.429.858-15.

O Escrevente Autorizado, Fabiana Ferreira Santos Escrevente Autorizado


Protocolo microfilme nº 467.335

Rolo 7.694

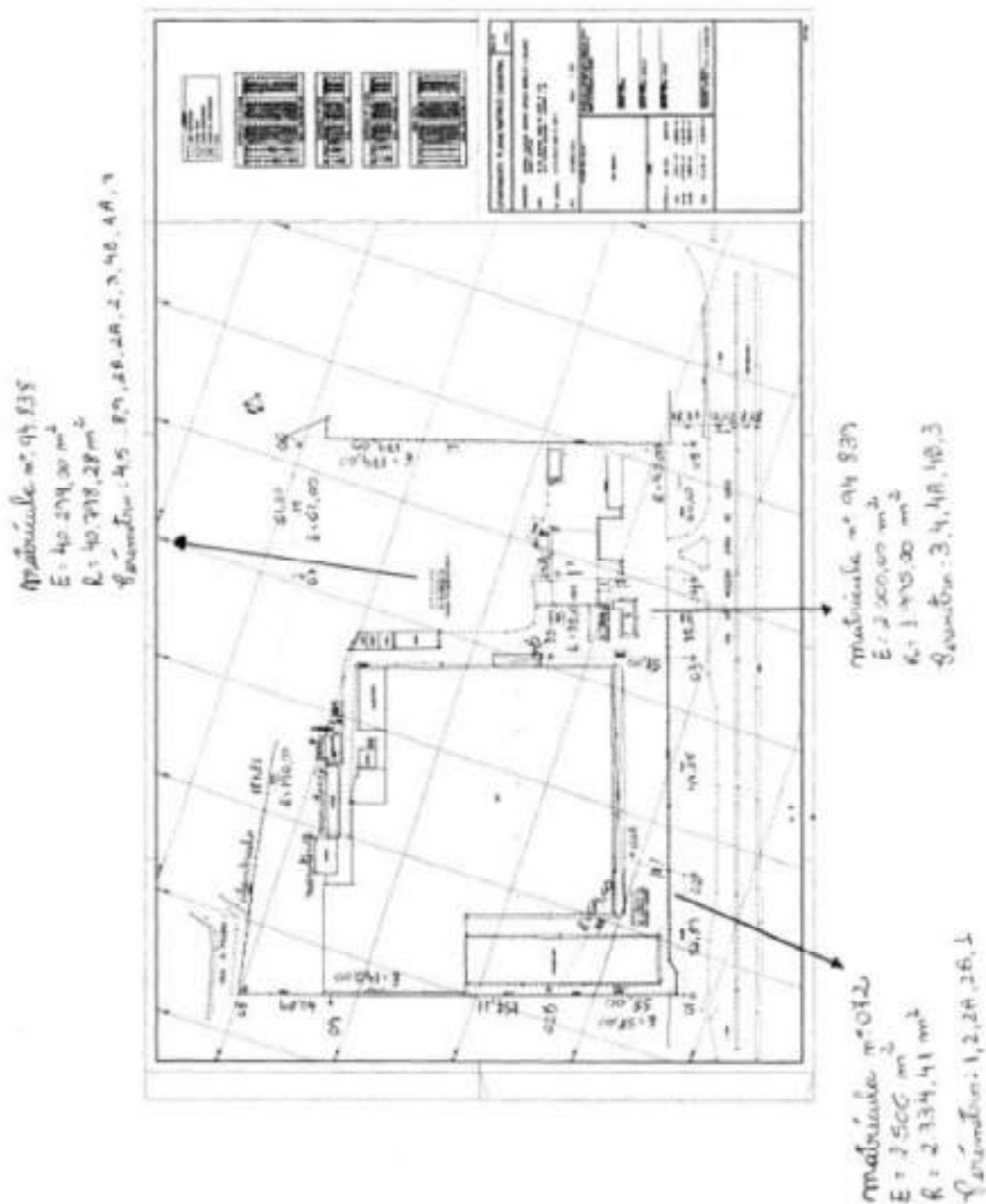
Selo Digital nº 1205763E1000AV17M9483919Y

	<p>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA</p> <p>RUA ELTON SILVA, N° 1000 - CEP 08600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200</p> <p>Secretaria Municipal da Receita</p>																				
<p>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</p> <p>N° 1303/2024</p>																					
<p>Inscrição 23123-32-91-0001-02-000 IdFísico 19635 Situação: Ativo Proprietário CNPJ/CPF: 002.***.***-15 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018" Local do Imóvel 06616-130 - VIA DE ACESSO JOÃO DE GOES, 479 Bairro/Loteamento VILA OURO VERDE Quadra: GL Lote: INDUSTRIA Endereço Entrega 06616-130 - VIA DE ACESSO JOÃO DE GOES, 479 Bairro Entrega VILA OURO VERDE Cidade JANDIRA Estado SP</p>																					
<p>CERTIFICAMOS, a pedido do interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento.</p> <p>Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por se verdade, firmo a presente Certidão.</p>																					
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Exercício de Lançamento</td> <td style="width: 20%;">2024</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">Ano Construção</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>45500.00</td> <td>Valor Venal Territorial</td> <td style="text-align: right;">3.056.579,88</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>1998.40</td> <td>Valor Venal Predial</td> <td style="text-align: right;">792.565,44</td> </tr> <tr> <td>Quadra Imóvel</td> <td>GL</td> <td>Valor Venal Territorial Excedente</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Lote Imóvel</td> <td>INDUSTRIA</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td style="text-align: right;">3.849.145,32</td> </tr> </table>	Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção		Área Terreno	45500.00	Valor Venal Territorial	3.056.579,88	Área Edificada	1998.40	Valor Venal Predial	792.565,44	Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Territorial Excedente	0,00	Lote Imóvel	INDUSTRIA	Valor Venal Imóvel	3.849.145,32	
Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção																			
Área Terreno	45500.00	Valor Venal Territorial	3.056.579,88																		
Área Edificada	1998.40	Valor Venal Predial	792.565,44																		
Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Territorial Excedente	0,00																		
Lote Imóvel	INDUSTRIA	Valor Venal Imóvel	3.849.145,32																		
<p>Esta Certidão é válida por 180 (Cento e oitenta) dias.</p>																					
<p style="text-align: center;">jandira,29 de Julho de 2024</p>																					
<p>Chave validação: BTHWQ-PURAC</p>																					
CertidaoValorVenal	Emitido por Internet	29/07/24 09:46																			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código xnQIEOJ1.

	<p>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE JANDIRA</p> <p>RUA ELTON SILVA, N° 1000 - CEP 06600-025 - PARQUE JOSÉ MANOEL DA CONCEIÇÃO - FONE 4619-8200</p> <p>Secretaria Municipal da Receita</p>																				
<p>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</p> <p>N° 1302/2024</p>																					
<p>Inscrição 23123-32-91-0001-01-000 IdFísico 19634 Situação: Ativo Proprietário CNPJ/CPF: 002.***.***-15 - "PROTEGIDO PELA LGPD N° 13.709/2018" Local do Imóvel 06616-130 - VIA DE ACESSO JOÃO DE GOES, 479 Bairro/Loteamento VILA OURO VERDE Quadra: GL Lote: INDUSTRIA Endereço Entrega 06616-130 - VIA DE ACESSO JOÃO DE GOES, 479 Bairro Entrega VILA OURO VERDE Cidade JANDIRA Estado SP</p>																					
<p>CERTIFICAMOS, a pedido do interessado e com base no Cadastro Imobiliário desta Prefeitura, que o Valor venal Atualizado informado nesta Certidão, referente ao imóvel abaixo mencionado é a expressão da verdade dentro do exercício da data de expedição do presente documento.</p> <p>Fica reservada à Fazenda Pública Municipal a verificação de eventuais diferenças que surgirem desde que devidamente comprovadas. E por se verdade, firmo a presente Certidão.</p>																					
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Exercício de Lançamento</td> <td style="width: 30%;">2024</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">Ano Construção</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Área Terreno</td> <td>45500.00</td> <td>Valor Venal Territorial</td> <td style="text-align: right;">21.591.225,12</td> </tr> <tr> <td>Área Edificada</td> <td>14116.40</td> <td>Valor Venal Predial</td> <td style="text-align: right;">5.598.564,24</td> </tr> <tr> <td>Quadra Imóvel</td> <td>GL</td> <td>Valor Venal Territorial Excedente</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Lote Imóvel</td> <td>INDUSTRIA</td> <td>Valor Venal Imóvel</td> <td style="text-align: right;">27.189.789,36</td> </tr> </table>		Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção		Área Terreno	45500.00	Valor Venal Territorial	21.591.225,12	Área Edificada	14116.40	Valor Venal Predial	5.598.564,24	Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Territorial Excedente	0,00	Lote Imóvel	INDUSTRIA	Valor Venal Imóvel	27.189.789,36
Exercício de Lançamento	2024	Ano Construção																			
Área Terreno	45500.00	Valor Venal Territorial	21.591.225,12																		
Área Edificada	14116.40	Valor Venal Predial	5.598.564,24																		
Quadra Imóvel	GL	Valor Venal Territorial Excedente	0,00																		
Lote Imóvel	INDUSTRIA	Valor Venal Imóvel	27.189.789,36																		
<p>Esta Certidão é válida por 180 (Cento e oitenta) dias.</p>																					
<p>jandira, 30 de Julho de 2024</p>																					
<p>Chave validação:JKHLG-WSEZU</p>																					
CertidaoValorVenal	Emtido por Internet	30/07/24 09:25																			

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROBERTO CARLOS KEPLER e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/08/2024 às 13:17, sob o número WJAD24700359331 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001130-62.2015.8.26.0299 e código xnQIEOJ1.





Secretaria Municipal da Habitação, Desenvolvimento Urbano Ambiental

DEPARTAMENTO TÉCNICO DE CONTROLE URBANO

ALVARÁ DE LICENÇA N.º 125/08

Paulo Bururu Henrique Barjud, Prefeito Municipal de Jandira, usando as atribuições que lhe são conferidas por Lei, concede ao Sr. **Antonio Capozzi e Raymundo Capozzi** (inventariante: **Eduardo Adamo Capozzi**), licença para proceder a Reforma de Edificação com Acrescimo de Área de Indústria de Fabricação de Peças e Acessórios para Sistema de Marcha e Transmissão, com área total de **2.332,93 m²**, situada na Via de Acesso João de Goss, n.º 479, Quadra "GL" - Lote Indústria, no loteamento denominado Sítio Pedra Rachada, conforme projeto aprovado através do processo N.º 08528/08 datado de 22/09/2008 autor do projeto a Responsável Técnico Engenheiro Civil Antonio Carlos Andrade Grillo, CREA 0600685297, Inscrição Municipal: 11338, ART 92221220080792841 e ART vinculada 92221220080787257, observando as normas e legislação em vigor.

O presente alvará tem validade de **02 anos a partir da data expedida conforme DECRETO N.º 2541 de 14 de junho de 2005.**

- A autorização para supressão de vegetação no lote deverá ser solicitada junto ao Departamento de Meio Ambiente da Prefeitura antes do início da construção, sob responsabilidade do proprietário.

Áreas	
Regularizada pela Comissão de Conservação S.M.H.D.U.A. N.º 013/08 do Processo N.º 06531/08 e data de 04/06/2008	16.114.605 m²
Galpão + Marquise (a construir)	2.332.930 m²
Total a construir	2.332.930 m²
Total Geral	18.447.735 m²

Jandira, 15 de outubro de 2008.

Camilla Pimentel Dias
Arquiteta & Urbanista
CREA 5062377146

22ª TABELAMENTO DE NOTAS
João Roberto de Carvalho
Escritório Autorizado
São Paulo - Capital

OBS.: O presente alvará não implica no reconhecimento pela Prefeitura, do direito de propriedade do terreno.
OBS.: Todas as aprovações e licenças necessárias no âmbito estadual e federal deverão ser obtidas pelo proprietário e responsável técnico, antes do início da obra.

Rua Manoel Alves Garcia, 100 – Jd. São Luiz – Jandira – SP – CEP 06618-010 – Fone: (011) 46114-0768

$$\text{Valor médio} = \frac{\text{Avaliação 1} + \text{Avaliação 2}}{2}$$

Substituindo pelos valores fornecidos:

$$\text{Valor médio} = \frac{49.235.000,00 + 76.505.521,00}{2}$$

$$\text{Valor médio} = \frac{125.740.521,00}{2}$$

$$\text{Valor médio} = 62.870.260,50$$