EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SOROCABA – ESTADO DE SÃO PAULO

Processo n.º 0014380-85.2011.8.26.0602

FUNDO DE RECUPERAÇÃO DE ATIVOS - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS, já devidamente qualificado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em epígrafe, em face de **TUPA SISTEMA METÁLICO LTDA EPP e OUTROS**, por seus advogados subscritos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, expor e requerer o que segue:

Excelência, após comprovar a averbação da declaração de ineficácia da alienação do imóvel de matrícula n.º 56.861, este Exequente também requereu pela expedição de mandado de penhora do respectivo imóvel, fls. 517/531 (autos digitais).

Às fls. 532 (autos digitais), este Exequente reiterou para que fosse realizada a penhora do imóvel de matrícula n.º 56.861, via sistema Arisp, ratificando o *e-mail* para envio do boleto.

Às fls. 534 (autos digitais), este r. Juízo deferiu o pedido de penhora do imóvel de matrícula n.º 56.861, determinando a intimação da Executada. Embora a intimação tenha se concretizado (por meio do Patrono da Executada), a Executada se manteve silente.

Às fls. 551/555 (autos digitais), este Exequente apresentou a Guia Arisp devidamente recolhida, tendo como consequência a averbação da penhora no imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código q6LckT30.

Como se pode verificar, a **Executada fora devidamente intimada da penhora, mantendo-se inerte**, e, após, o **mandado de penhora fora devidamente averbado na matrícula do imóvel**.

Assim, considerando que todas as formalidades foram observadas, este Exequente contratou 03 (três) profissionais habilitados e prosseguiu com a elaboração de 03 (três) laudos de avaliação do imóvel de matrícula n.º 56.861, **requerendo** desde já pela juntada **(doc. 01, 02 e 03)**.

Ato contínuo, **requer** pela homologação dos respectivos laudos, pela média aritmética dos mesmos, compreendendo o montante de R$ 831.333,33 (oitocentos e trinta e um mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

Ainda, **requer** pela juntada da Matrícula atualizada do imóvel **(doc. 04)**.

Nestes termos,
Pede deferimento.
Campinas, 01 de fevereiro de 2023.

Bruno Bonturi von Zuben
OAB/SP 206.768

Gabriel Luís Massutti de T. Leme
OAB/SP 427.753

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código q6LckT30.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação



Proponente:	JIVE - AVAE0001483 - RENPL0001997 - FIDC FRA				Data de Entrada do Laudo
Endereço:	RUA	RIO GRANDE DO SUL		Nº: S/N	19/01/2023
Compl.:	LOTE 07	Bairro:	COLÔNIA		Data Visita:
Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA		Cep.: 18190-000	UF.: SP	00/01/1900

Tipo de operação

VALOR DE MERCADO

Valor de Mercado

R$ 830.000,00 OITOCENTOS E TRINTA MIL REAIS

Valor de Venda Forçada (60%)

R$ 500.000,00 QUINHENTOS MIL REAIS

Matrícula imóvel: 56.861 Cartório do registro de imóveis de: 2º ORI DE SOROCABA/SP

Áreas	MATRÍCULA	IPTU	ESTIMADA
Terreno:	10879,1800	10879,1800	6165,0000
Construída:	0,0000	0,0000	0,0000
Comum:	0,0000		
Garagem:	0,0000		
Depósito:	0,0000		
Total:	0,0000		
Fração ideal:	1,000000		

Áreas sem averbação (m²): 0,0000

Geral	
Tipo Imóvel:	TERRENO ACIMA 5MIL M²
Idade Aparente:	0
Qtde. Quartos:	0
Comercialização:	REGULAR
Localização:	REGULAR
Regime de Ocupação:	OCUPADO
Condições de habitabilidade:	NÃO SE APLICA
Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO SE APLICA

Vagas de Garagem

Qtde. vagas de garagem:	-	Matrícula da vaga autônoma:	-
Cond. Possui vagas?	-	Nº Vaga autônoma:	-

Comentários Complementares:

Foi desapropriado 4.714,15m² para execução de alça de acesso, tendo o terreno hoje aproximadamento 6.165,00m².

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

Diagnóstico de Mercado:

Trata-se de uma região e zoneamento predominantemente industrial onde as principais construções são galpões.

Encontra-se localizado na alcã de acesso da Rodovia Raposo Tavares.

Vistoriador:	0	Data:	00/01/1900
CREA/ CAU:	0	Hora:	0:00

Local: SÃO PAULO-SP

Data laudo: 23/01/2023

Diego R. Sanches

Engº.: DIEGO ROBERTO RIBEIRO SANCHES

Crea: 5070638063/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

Características da Região

Até	500 m	1000 m	> 1000 m
Coleta de lixo:	X	0	0
Transporte coletivo:	X	0	0
Comércio:	0	0	X
Rede Bancária:	0	0	X
Escola:	0	0	X
Saúde:	0	0	X
Segurança:	0	0	X
Lazer:	0	0	X

Bairro	Predominância
NOVO	INDUSTRIAL
Padrão das construções	**Tráfego**
NORMAL	REDUZIDO

Terreno

Infra-Estrutura Urbana	
X	Água
X	Esgoto sanitário
X	Energia Elétrica
X	Telefône
X	Pavimentação
0	Arborização
X	Esgoto Pluvial
0	Gás Canalizado
X	Iluminação Pública
0	Fossa
0	Poço

Coordenada Geográfica
23°31'39.66"S 47°37'18.01"W

Área (m²)	
6165,0000	
Zoneamento	
INDUSTRIAL	
Topografia	
PLANO	
Formato	
IRREGULAR	
Dimensões (m)	
Frente:	1,0000
Fundos:	0,0000
L. Direito:	0,0000
L. Esquerdo:	0,0000

Imóvel

Tipo de implantação
ISOLADA
Padrão da construção
NÃO SE APLICA
Estado de Conservação
NÃO SE APLICA
Nº de Pavimentos
0
Estrutura
NÃO SE APLICA
Fechamanto Paredes
NÃO SE APLICA
Esquadrias
NÃO SE APLICA

Descrição do Imóvel

Compartimentos	Acabamentos				
Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBC ENGENHARIA

Laudo de avaliação

1	**Amostra 1**								
	Endereço:	AVENIDA ITÁLIA					**Bairro:**	PQ MONTE BIANCO	
	Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	23/01/2023	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**	COMERCIAL	**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	5600	**Valor:**	R$ 2.052.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	PLANO	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	5600	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**	NÃO	
	Observação:								
	Informante:	SIQUEIRA IMÓVEIS					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-aracoiaba-da-serra-centro-5600m2-RS2052000/id-8993212/?gal=1							

3	**Amostra 3**								
	Endereço:	ESTRADA FAZENDA IPANEMA					**Bairro:**	JD COLONIAL II	
	Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	23/01/2023	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**	COMERCIAL	**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	11500	**Valor:**	R$ 2.100.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	PLANO	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	11500	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**	NÃO	
	Observação:								
	Informante:	**TRUNFAI**					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-sp-aracoiaba-da-serra-jardim-colonial-i-11500m2-RS2100000/id-8126237/							

5	**Amostra 5**								
	Endereço:	RUA JOSÉ MARIA VIEIRA					**Bairro:**	LAGO AZUL	
	Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	23/01/2023	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**	RESIDENCIAL	**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	11500	**Valor:**	R$ 2.070.000,00	**Andar:**		**Topografia:**	PLANO	
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	11500	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**	NÃO	
	Observação:								
	Informante:	BWM NEGÓCIOS IMOBILIARIOS					**Fone:**	0	
	Alerta/Site:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-11500-m-sup2--por-r$2.070.000-lago-2970606618.html							

8	**Amostra 8**								
	Endereço:	RODOVIA RAPOSO TAVARES, 1125					**Bairro:**	BARREIRO	
	Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	00/01/1900	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	5379	**Valor:**	R$ 2.155.000,00	**Andar:**		**Topografia:**		
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	5379	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	MENDES ORTEGA ASSESSORIA IMOBILIÁRIA					**Fone:**	(15) 99169-0480	
	Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreiro-bairros-aracoiaba-da-serra-5379m2-venda-RS2155000-id-2582991204/							

9	**Amostra 9**								
	Endereço:	RODOVIA RAPOSO TAVARES KM 112					**Bairro:**	CENTRO	
	Cidade:	AROÇOIBA DA SERRA					**Estado:**	SP	
	Idade Aparente:	0			**Oferta/Transação:**	OFERTA	**Data da Pesquisa:**	00/01/1900	
	Tipologia:	TERRENO			**Classe:**		**Padrão:**		
	Conservação:		**V. Construção:**	R$ -	**Vaga:**	0	**Quarto/Suíte:**	0	
	Á. Terreno	11500	**Valor:**	R$ 2.300.000,00	**Andar:**		**Topografia:**		
	Á.Construída:		**Á. Terreno:**	11500	**Vista:**	1	**Mult. Frentes:**		
	Observação:								
	Informante:	RBA NEGOCIOS IMOBILIARIOS					**Fone:**	(15) 99841-6999	
	Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aracoiaba-da-serra-11500m2-venda-RS2300000-id-2573133103/							

Homogeneização para o avaliando

Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	F. M. Frentes				FAT	Unit. Homog.
1	366,43	0,90	0,98	1,00	0,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,61	199,93
3	182,61	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	177,67
5	180,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	175,13
8	400,63	0,90	0,97	1,00	0,63	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,60	215,07
9	200,00	0,90	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	194,59

| | | | | | | | | |

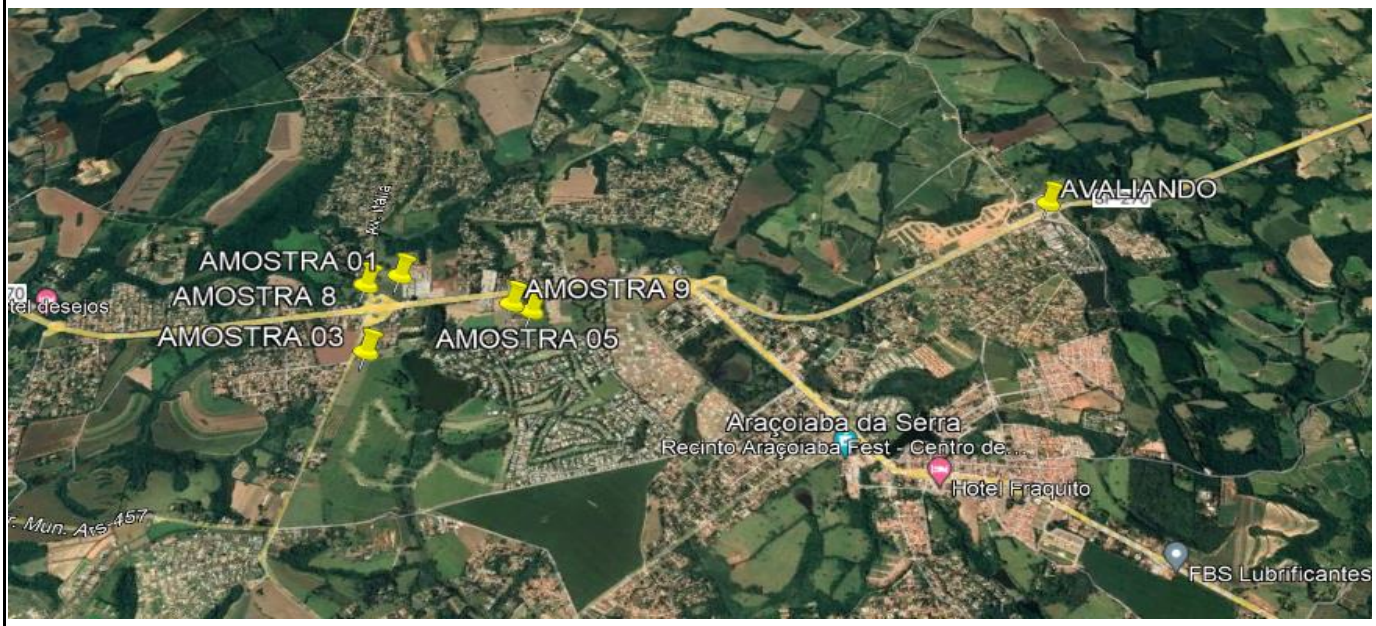
FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 56.861 | FOLHA 01 | LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Sorocaba, 31 de julho de 2000.
IMÓVEL: UM TERRENO designado pelo Lote nº 07, com área de 10.879,18 metros quadrados, desmembrado do terreno constituído pelas áreas "A", "B", "C", "D", "01", "02", "03" e Gleba 01 - localizado no Bairro da Colônia ou Iperó de Cima, perímetro urbano do Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Rua Rio Grande do Sul (antes propriedade de José Pinto), onde mede 75,00 metros; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 130,00 metros, confrontando com o lote 06, do mesmo desmembramento; pelo lado esquerdo na mesma situação, mede 131,66 metros, confrontando com a Rodovia Raposo Tavares SP-270; e nos fundos, onde mede 94,53 metros, confronta com parte do lote 08 do mesmo desmembramento, fechando assim o perímetro. Imóvel este situado do lado direito da Rua Rio Grande do Sul, no sentido de quem do Centro se dirige ao Bairro, e contém uma faixa "non aedificandi", de 131,66 metros de comprimento por 15,00 metros de largura, com frente para a Rodovia Raposo Tavares SP-270.
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 202.172.105.201.001.
REGISTROS ANTERIORES: R.3-27.356 de ordem, em 18 de março de 1996, Matrículas nºs 49.528, 49.529, 49.530, 49.531, 49.532, 49.533 e 49.534, em 16 de maio de 1996 e Matrícula 53.531, em 19 de outubro de 1998, todas deste Livro e Serviço.
PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA, com sede em Araçoiaba da Serra-SP, CNPJ nº 46.634.069/0001-78.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim).Z/J.

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.1-56.861, em 20 de novembro de 2000.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no Tabelião de Notas de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, aos 14 de novembro de 2000, Lº 160, Fls. 382/383, a proprietária PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA, já qualificada, transmitiu por venda, com a cláusula "Ad-Corpus", o imóvel objeto desta matrícula, a INTERATIVA INDÚSTRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.390.541/0001-07; pela importância de R$32.651,00; obrigando-se o comprador a edificar 20% da área do imóvel, iniciando-se as construções no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de lavratura da referida Escritura, e uma vez instalada a indústria empregar 70% da mão de obra operacional, com munícipes de Araçoiaba da Serra/SP, exceção feita nos casos de mão de obra qualificada não existente entre os munícipes de Araçoiaba da Serra/SP;

(CONTINUA NO VERSO)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/4/2018 9:45:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

MATRÍCULA 56.861 | FOLHA 01 VERSO

estando ciente e de acordo que o não cumprimento dos prazos estipulados, implicará na obrigatoriedade da retrocessão do imóvel à Prefeitura Municipal, recebendo o valor pago, atualizado pelo IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, sem direito a indenização por quaisquer benfeitorias introduzidas no imóvel, ficando ainda estabelecido que o prazo para a retrocessão será de 30 (trinta) dias, após notificação extra judicial promovida pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra/SP.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim). Z/J.

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.2-56.861, em 19 de Dezembro de 2003.
TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.
De conformidade com a Cédula de Crédito Industrial nº 103/03828/01-0, acompanhada dos respectivos Anexos, emitidos nesta cidade, aos 05 de Dezembro de 2003, a proprietária INTERATIVA INDÚSTRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, à favor do BANCO ITAÚ S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF. 60.701.190/0001-04, para a garantia da dívida contraída por ela, no valor de R$741.264,00, a qual deverá ser paga nesta praça, no prazo de 54 meses, mais 06 meses de carência, com vencimento em 15 de Dezembro de 2008, com os juros e demais encargos constantes da referida cédula; sendo que, a mesma também foi registrada, sob o nº 6.828 de ordem, Livro nº 03 – Registro Auxiliar, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local, em 15 de Dezembro de 2003. Valor para cotação: R$247.088,00.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim) z

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

Av.3-56.861, em 20 de abril de 2007.
CANCELADA a Hipoteca objeto do R.2 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO ITAÚ S.A., nos termos do Instrumento Particular datado de 05 de abril de 2007, com o valor para cotação de R$247.088,00.

(CONTINUA NA FOLHA Nº 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/4/2018 9:45:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA 56.861 | FOLHA 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado Claudio (Márcio José Claudio)Z.S.

José Roberto Lorenza Castro
Oficial

R.04-56.861, em 28 de agosto de 2015.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, aos 14 de abril de 2009, Livro nº 185, Folhas nºs 51/52, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas Notas, aos 21 de agosto de 2015, Livro nº 198, Folhas 371, a proprietária INTERATIVA INDUSTRIA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ nº 68.390.541/0001-07, com sede na Rua Professor Ruy Telles de Miranda, nº 97, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a TUPÃ SISTEMA METALICO LTDA - EPP, CNPJ nº 57.049.801/0001-69, com sede na Avenida Bandeirantes, nº 2.707, Bloco II, Brigadeiro Tobias, nesta cidade, pela importância de R$250.000,00. (Protocolo nº 284.685 - 11/08/2015- Reentrada em 25/08/2015)
(lu/ca)

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substituta

R.05-56.861, em 28 de agosto de 2015.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, aos 10 de agosto de 2015, Livro nº 1.952, Páginas nºs 19/21, a proprietária TUPÃ SISTEMA METALICO LTDA - EPP, já qualificada, transmitiu por venda, com a cláusula *"ad corpus"*, o imóvel objeto desta matrícula, a HIFRAM ESTRUTURAS METALICAS LTDA - EPP, CNPJ nº 05.262.567/0001-50, com sede na Avenida Bandeirantes, nº 3.540, Bairro de Brigadeiro Tobias, nesta cidade, pela importância de R$105.000,00. (Protocolo nº 284.686 - 11/08/2015- Reentrada em 25/08/2015)
(lu/ca)

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substituta

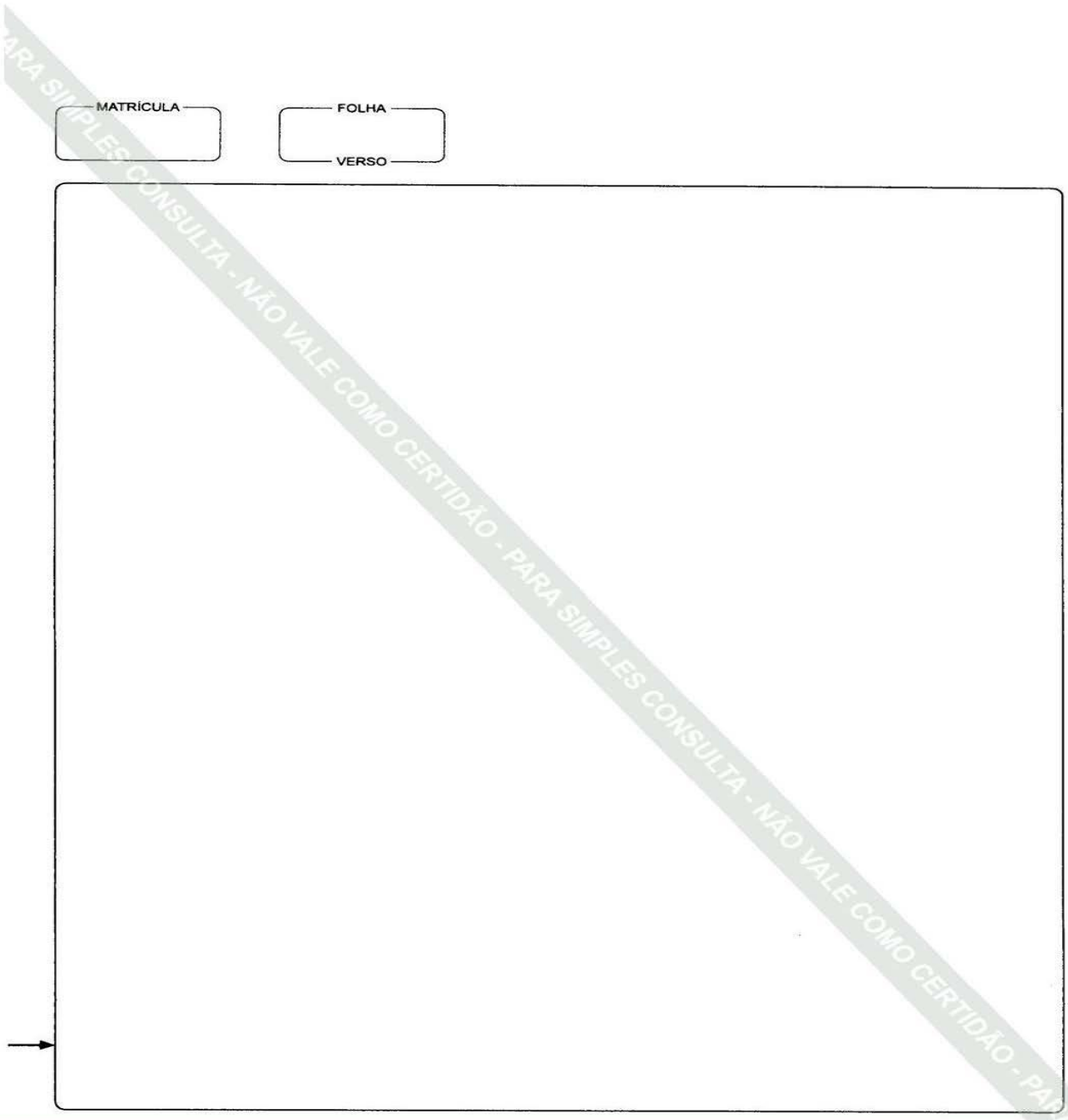
Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/4/2018 9:45:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

FBCENGENHARIA

Laudo de avaliação

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA



PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:27/4/2018 9:45:38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA

AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE

CNPJ: 46.634.069/0001-78

Ficha Cadastral Exercício: 2019

DADOS CADASTRAIS

Cadastro:	002585	**Inscrição:**	202172105201001	**Setor:**	**Quadra:**	00000	**Lote:** 07	**Unidade:**	**Seção:**	**Face:**
Cobrança:	NORMAL	**Período:**		**Lei:**	**Alteração:**			**Cadastro:**		**Valor Venal:**	167405,34

Proprietário

Nome: HIFRAM ESTRUTURAS METALICAS LTDA

CPF/CNPJ: 05.262.567/0001-50 **RG/Inscrição:** 00000

Compromissário e/ou Co-responsável

Nome: HIFRAM ESTRUTURAS METALICAS LTDA

CPF/CNPJ: 05.262.567/0001-50 **RG/Inscrição:** 00000

Endereço do Imóvel

Logradouro: RUA - RIO GRANDE DO SUL (ZONA INDUSTRIAL), 1104

Bairro: ZONA INDUSTRIAL **CEP:** 18190-000

Loteamento:

Endereço de Correspondência

Logradouro: PROFESSOR ROQUE AYRES DE OLIVEIRA, 327

Bairro: JARDIM GRANJA OLGA **CEP:** 18017-193

Cidade: SOROCABA **UF:** SP

Características do Terreno

Área do Terreno:	10.879,18	**Valor Venal:**	167.405,34	**Profundidade:**		**Testada:**	75,00	**Lad. Esquerdo:**		**Lad. Direito:**	
Zoneamento:	ZONA 15			**Fração Ideal:**	1,00						

Característica	Desdobro	Característica	Desdobro	Característica	Desdobro
0006 - Conservação de Vias	0001 - Sim				

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

FBC ENGENHARIA

Laudo de avaliação

fls. 569

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código EHYqiUBZ.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO

Nº do laudo	1483	Revisão	-
Interessado/ Proponente	FIDC FRA	Responsável por acompanhar a vistoria	Vistoria Externa
Proprietário	HIFRAM ESTRUTURAS METÁLICAS LTDA	Contato do responsável por acompanhar a vistoria	Vistoria Externa
Endereço do imóvel avaliando	RUA RIO GRANDE DO SUL, LT 7	Nº	-
Complemento	LOTE 7		
Bairro	COLONIA/Z INDUSTRIAL	Cidade	ARACOIABA DA SERRA
UF	SP	CEP	18190-000
Vistoriador	ÓLIVER LEDIER GARCIA DE OLIVEIRA	Nº Matrícula do Imóvel	56.861
Matrícula Individualizada 1	- -		

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Utilização Predominante	Residencial
Padrão da região	Médio

Intraestrutura		Serviços públicos	
■	Água	☐	Metrô
■	Esgoto sanitário	■	Ônibus
■	Energia Elétrica	■	Comércio
■	Telefone	■	Rede bancária
■	Pavimentação	■	Escola
■	Esgoto Pluvial	■	Lazer
☐	Gás canalizado	■	Segurança
■	Iluminação pública	■	Hospital

TERRENO

Formato	Topografia	Area Averbada em Matrícula		
Irregular	Plana	6.165,03 m²		
Fração Ideal	Frente (m)	Fundo (m)	Lado Esq.(m)	Lado Dir.(m)
-	-	-	-	-
Situação	Nº de Frentes	Zoneamento		
Meio de Quadra	1	Urbano		

VAGAS DE GARAGEM

Total de Vagas	Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-	-

Número das vagas: -

-	Coberta	-	Averbada com Matricula Individualizada
-	Descoberta	-	Averbada na mesma Matrícula do Imóvel
-	Rotativa	-	Não Averbada em matrícula

DEPÓSITOS, BOX OU SIMILARES

Área Privativa	Área Comum	Área Total
-	-	-

EDIFICAÇÃO

Tipo	Padrão de Acabamento	Estado de Conservação (Ross Heidecke)	Area Privativa Averbada
Sem Edificação	-	-	6.165,03 m²

Fachada (predominante)	Esquadrias	Nº de Pav. na Unid.	Idade Estimada	Area Comum Averbada
-	-	-	- Anos	- m²

Nº de Torres	Nº de Pav. Tipo	Nº Pav. Total	Unid. / Pav. Tipo	Total Unidades	Nº Elevador/Torre	Area Edificada Averbada
-	-	-	-	-	-	- m²

INFRAESTRUTURA

☐	Playground	☐	Quadra Poliesportiva	☐	Espaço Gourmet	☐	Vigilância Eletrônica
☐	Salão de Festas	☐	Piscina	☐	Pista de Cooper	☐	Sistema de Telefonia
☐	Salão de Jogos	☐	Sauna	☐	Brinquedoteca	☐	Lojas de Conveniências
☐	Sala de Ginástica	☐	Churrasqueira	☐	Gerador	☐	Jardins

Área Total Averbada	Área Não Averbada
6.165,03	-

Área utilizada para cálculo: Terreno conforme matrícula 6165,03

DIVISÃO INTERNA E ACABAMENTOS

Quantidade	Piso	Parede	Forro

Observações Gerais

-

AVALIAÇÃO

Considerando as condições de localização, conservação, habitabilidade, e ausência de vícios construtivos que comprometam a existência física do imóvel, o mesmo pode ser aceito como garantia ? ☐ **SIM** ■ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

- Houve medição in loco? ☐ SIM ■ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**
- O imóvel apresenta documentação de inscrição municipal com áreas conforme documento de matrícula do registro de imóveis e vistoria? ☐ **SIM** ■ **NÃO (justificativa em obs. gerais)**

Valor Final de mercado para venda	**V. Final =**	**R$ 841.000,00**
Valor Final de liquidação forçada	**V. de Liquidez =**	**R$ 672.800,00**

Nome da empresa: CONSUL PATRIMONIAL LTDA. CAU Nº: A75421-8

Nome do Profissional: ISIS SOUZA CARDOSO

ARACOIABA DA SERRA , 23 de janeiro de 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código ai47HAEp.

Localização do Imóvel e dados amostrais

Latitude (S): 023° 31' 36,0 "

Longitude (W): 047° 37' 18,0 "



Pressupostos e Ressalvas

Não foi possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel. Neste caso, em comum acordo com o Solicitante, realizou-se uma vistoria externa e foi utilizada uma situação paradigma. Prosseguiu-se com a avaliação com base em informações e documentação disponibilizada pelo solicitante e realizadas considerações hipotéticas sobre a unidade, explicitadas na primeira página deste documento.

Todos os cálculos são baseados na análise das qualificações físicas do imóvel em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel. Os detalhes do imóvel em que a avaliação se baseia, são os estabelecidos no presente laudo, caso algum dos dados ou hipóteses em que a avaliação se baseou é posteriormente considerado como incorretos, os valores de avaliação também podem ser e devem ser reconsiderados. Realizamos nosso trabalho com base nas informações fornecidas a nós pelo cliente, que assumimos como corretas e completas. Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa. Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho. Não foram consideradas quaisquer despesas de tributação nem aquisição em nossa avaliação. Não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental. Assumiu-se que o imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais. O laudo apresentado atende integralmente a Norma ABNT NBR 14653 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP quando cabíveis.

Especificação da Avaliação

Metodologia Utilizada: MCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão: Grau III

Tratamento de Dados: Fatores

Numero de Dados de Mercado utilizados: 5

Valores Unitários para 80% de confiança:

Médio	R$	136,48
Mínimo	R$	116,01
Máximo	R$	156,95

Ficha de pesquisa, memorial de cálculo e relatórios complementares encontram-se anexo a este Laudo.

Diagnóstico de Mercado

Desempenho de Mercado: Normal

Nº de Ofertas similares ao avaliando: Médio

Liquidez e Prazo provável de venda: Média (Entre 3 a 6 meses)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código ai47HAEp.

Amostra (mín. 05):

Elemento 01

Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rodovia Raposo Tavares Km 112	Centro	Araçoiaba da Serra	SP

Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
RBA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(15) 99841-6999	-	-

Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R$)
-	11.500,00	-	2.300.000,00

Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R$)
-	Área Privativa: 11500,00	200,00



Elemento 02

Endereço	Bairro	Cidade	UF
Village Ipanema 1	BarreirinhO	Araçoiaba da Serra	SP

Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
Paula Santos Negócios Imobiliários	(15) 3212-8080	-	-

Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R$)
Terreno Residencial	3.046,00	-	280.000,00

Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R$)
-	Área Privativa: 3046,00	91,92



Elemento 03

Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rodovia Vereador João Antônio Nunes -	Bairro dos Farias	Araçoiaba da Serra	SP

Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
Paula Santos Negócios Imobiliários	(15) 3212-8080	-	-

Descrição da amostra	Area Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R$)
Terreno	7.369,00	-	750.000,00

Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R$)
-	Area Privativa: 7369,00	101,78



Elemento 04

Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rua José Maria Vieira	BarreirinhO	Araçoiaba da Serra	SP

Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
INTERMEDIAL - IMOVEIS LTDA ME	(15) 99101-8108	-	-

Descrição da amostra	Área Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R$)
Terreno	11.500,00	-	2.200.000,00

Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R$)
-	Área Privativa: 11500,00	191,30



Elemento 05

Endereço	Bairro	Cidade	UF
Rodovia Raposo Tavares	Zona Industrial	Araçoiaba da Serra	SP

Fonte da Informação	Contato	Idade Aparente	Estado de Conservação
TROVIT	chaves na mão	-	-

Descrição da amostra	Area Terreno	Área Privativa	Valor de Venda (R$)
Terreno	96.524,00	-	7.722.000,00

Padrão Const.	Área utilizada para cálculo (m²)	Preço unitário (R$)
-	Área Privativa: 96524,00	80,00



Homogeneização

Elemento	Área (m²)	Valor (R$)	Valor Un (R$/m²)	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	Homogeneização
1	11500,00	2.300.000,00	200,00	0,90	0,80	1,00	1,08	1,00	1,00	156,57
2	3046,00	280.000,00	91,92	0,90	1,30	1,30	0,92	1,00	1,00	125,98
3	7369,00	750.000,00	101,78	0,90	1,30	1,00	1,05	1,00	1,00	123,84
4	11500,00	2.200.000,00	191,30	0,90	0,80	1,00	1,08	1,00	1,00	152,36
5	96524,00	7.722.000,00	80,00	0,90	1,00	1,00	1,41	1,30	1,00	123,67

(1) - Fator Oferta
(2) - Fator Localização
(3) - Fator Vocação
(4) - Fator Terreno
(5) - Fator Avenida
(6) - Fator Topografia

Média das amostras **136,48**
Valor Mínimo 116,01
Valor Máximo 156,95

	Valor unitário (R$)	Valor (R$)	Valor por extenso
Valor do Terreno	136,41	841.000,00	trezentos e quarenta mil
V. Edificação averbada	-	-	
V. Edificação não av.	-	-	
Valor da Vaga	-	-	
Valor do Imóvel	136,41	841.000,00	trezentos e quarenta mil

Valor Final de mercado para venda **VF = R$ 841.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código al47hAEp.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



LOGRADOURO



LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO

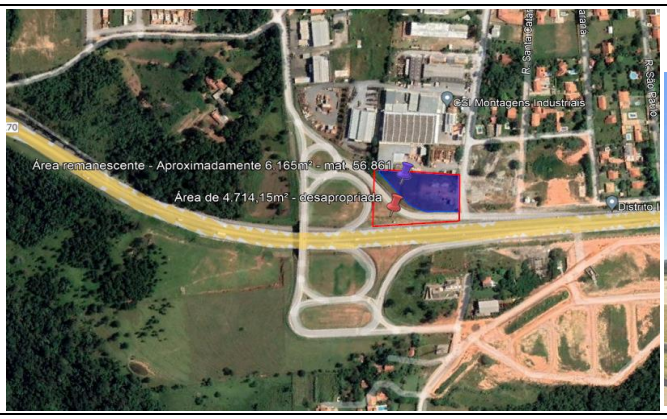


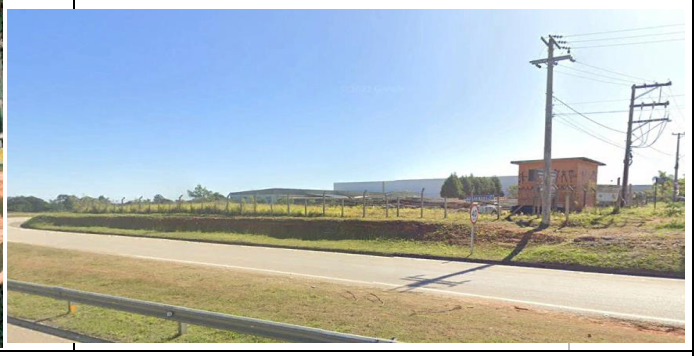
TERRENO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código ai47HAEp.

Laudo de avaliação

Junção: JIVE	JIVE	Protocolo: AVAE0001483 Avaliação extraju	Nº Laudo: 1





Grupo:	0	**Cota:**	0		
Proponente:	RENPL0001997				Data recebimento doc.:
Endereço:	RUA	RIO GRANDE DO SUL		Nº: SN	X
Compl.:	0	Bairro:	BAIRRO DA COLÔNIA		Data Visita:
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA		Cep.: 00000-000	UF.: SP	26/01/2023

Tipo de operação

GARANTIA (IMÓVEL URBANO)

Valor de Mercado

R$ 823.000,00 — Oitocentos E Vinte E Três Mil Reais

Valor de Liquidez

R$ 493.800,00 — Quatrocentos E Noventa E Três Mil, Oitocentos Reais

Matrícula imóvel: 56861

Áreas

MATRÍCULA		IPTU		ESTIMADA	
Terreno:	6165,0000	Terreno:	0,0000	Terreno:	6165,0000
Construída:	0,0000	Construída:	0,0000	Construída:	0,0000
Comum:	0,0000				
Garagem:	0,0000				
Depósito:	0,0000				
Total:	0,0000	**Áreas sem averbação (m²)**			
Fração ideal:	1,0000	0,0000			

Geral

Tipo Imóvel:	TERRENO ACIMA 5MIL M²
Idade Aparente:	0
Qtde. Quartos:	0
Comercialização:	REGULAR
Localização:	REGULAR
Regime de Ocupação:	DESOCUPADO
Condições de habitabilidade:	SIM
Imóvel residencial com uso comercial?	NÃO

Vagas de Garagem

Qtde. vagas de garagem:	0	Matrícula da vaga autonôma:	0
Cond. Possui vagas?	0	Nº Vaga autonôma:	0

Comentários:

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

Diagnóstico de mercado

Imóvel teve uma área desapropriada de 4.714,15m² para a construção de uma alça de acesso a rodovia.
Ficando com a metragem remanescente de 6.165m² que foi adotada em cálculo.

Imóvel possui vocação comercial/industrial.

Vistoriador:	VISTORIA REMOTA	Data:	26/01/2023
CREA/ CAU:	X	Hora:	X

Local: SÃO PAULO-SP

Data laudo: 30/01/2023

Engº.: LUCAS ARANTES DE ARAUJO OLIVEIRA

Crea: 5070435568-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código BsD16oz0.

Laudo de avaliação

Junção: JIVE	JIVE	Protocolo: AVAE000148	Nº Laudo: 1

Características da Região

Até	500 m	1000 m	> 1000 m
Coleta de lixo:	X	0	0
Transporte coletivo:	0	X	0
Comércio:	0	0	X
Rede Bancária:	0	0	X
Escola:	0	0	X
Saúde:	0	0	X
Segurança:	0	0	X
Lazer:	0	0	X

Bairro	Predominância
EM DESENVOLVIMENTO	MISTO
Padrão das construções	**Tráfego**
NORMAL	MODERADO

Terreno

Infra-Estrutura Urbana	
X	Água
X	Esgoto sanitário
X	Energia Elétrica
X	Telefône
0	Pavimentação
0	Arborização
X	Esgoto Pluvial
0	Gás Canalizado
X	Iluminação Pública
0	Fossa
0	Poço

Coordenada Geográfica
23°31'41.36"S 47°37'17.37"W

Área (m²)	
6165,0000	
Zoneamento	
MISTO	
Topografia	
PLANO	
Formato	
IRREGULAR	
Dimensões (m)	
Frente:	75,0000
Fundos:	0,0000
L. Direito:	0,0000
L. Esquerdo:	0,0000

Imóvel

Tipo de implantação
ISOLADA
Padrão da construção
0
Estado de Conservação
0
Nº de Pavimentos
0
Estrutura
0
Fechamanto Paredes
0
Esquadrias
0

Descrição do Imóvel

Compartimentos	Acabamentos				
Tipo	Qtde.	Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:	0
Qtde. Pavimentos:	0
Qtde. Subsolos:	0
Qtde. Unidades por andar:	0
Qtde. Elevadores:	0
Estado de conservação do prédio:	0
Piscina:	0
Playground:	0
Salão de Festas:	0
Quadra:	0
Churrasqueira:	0
Gerador:	0
Estado de conservação do Condomínio:	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código BsD16oz0.

Laudo de avaliação

Junção:	JIVE	JIVE	Protocolo:	AVAE0001	Nº Laudo:	1

8

Amostra 8												
Endereço:	ESTRADA DE CAMAPUÃ - TERRAS DE CAMAUÃ, ARAÇOIABA DA SERRA - SP						Bairro:					
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA						Estado:	SP				
Idade Aparente:	0			Oferta/Transação:	OFERTA		Data da Pesquisa:	26/01/2023				
Tipologia:	TERRENO			Classe:			Padrão:					
Conservação:		V. Construção:	R$ -	Vaga:	0		Quarto/Suíte:	0				
Á. Terreno	1250	Valor:	R$ 180.000,00	Andar:			Topografia:	EM ACLIVE ATÉ 20%				
Á.Construída:		Á. Terreno:	1250	Vista:	1		Mult. Frentes:	NÃO				
Áreas Equivalentes					Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.		Foc (e):	ansposiçã
Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):		#N/D	M	#N/D	0		1	1
Observação:												
Informante:							Fone:	0				
Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aracoiaba-da-serra-1250m2-venda-R$180000-id-2564334673/											

9

Amostra 9												
Endereço:	PRÓXIMO A RODOVIA RAPOSO						Bairro:					
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA						Estado:	SP				
Idade Aparente:	0			Oferta/Transação:	OFERTA		Data da Pesquisa:	26/01/2023				
Tipologia:	TERRENO			Classe:			Padrão:					
Conservação:		V. Construção:	R$ -	Vaga:	0		Quarto/Suíte:	0				
Á. Terreno	9272	Valor:	R$ 1.100.000,00	Andar:			Topografia:	PLANO				
Á.Construída:		Á. Terreno:	9272	Vista:	1		Mult. Frentes:	NÃO				
Áreas Equivalentes					Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.		Foc (e):	ansposiçã
Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):		#N/D	M	#N/D	0		1	1
Observação:												
Informante:							Fone:	0				
Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-aracoiaba-da-serra-9272m2-venda-R$1100000-id-2594396369/											

10

Amostra 10												
Endereço:	ESTRADA DOUTOR CELSO CHARURI - JUNDIAQUARA, ARAÇOIABA DA SERRA - SP						Bairro:					
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA						Estado:	SP				
Idade Aparente:	0			Oferta/Transação:	OFERTA		Data da Pesquisa:	26/01/2023				
Tipologia:	TERRENO			Classe:			Padrão:					
Conservação:		V. Construção:	R$ -	Vaga:	0		Quarto/Suíte:	0				
Á. Terreno	1930	Valor:	R$ 241.293,00	Andar:			Topografia:	PLANO				
Á.Construída:		Á. Terreno:	1930	Vista:	1		Mult. Frentes:	NÃO				
Áreas Equivalentes					Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.		Foc (e):	ansposiçã
Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):		#N/D	M	#N/D	0		1	1
Observação:												
Informante:							Fone:	0				
Alerta/Site:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jundiaquara-bairros-aracoiaba-da-serra-1930m2-venda-R$241293-id-2516579780/											

13

Amostra 13												
Endereço:							Bairro:					
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA						Estado:	SP				
Idade Aparente:	0			Oferta/Transação:	OFERTA		Data da Pesquisa:	26/01/2023				
Tipologia:	TERRENO			Classe:			Padrão:					
Conservação:		V. Construção:	R$ -	Vaga:	0		Quarto/Suíte:	0				
Á. Terreno	11500	Valor:	R$ 2.100.000,00	Andar:			Topografia:	PLANO				
Á.Construída:		Á. Terreno:	11500	Vista:	1		Mult. Frentes:	NÃO				
Áreas Equivalentes					Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.		Foc (e):	ansposiçã
Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):		#N/D	M	#N/D	0		1	1
Observação:												
Informante:							Fone:	0				
Alerta/Site:	https://imoveis.trovit.com.br/listing/terreno-comercial-para-venda-em-aracoiaba-da-serrasp-jardim-colonial-i.1Kc1x2vN1-L											

14

Amostra 14												
Endereço:	KM 118 DA RODOVIA RAPOSO TAVARES						Bairro:					
Cidade:	ARAÇOIABA DA SERRA						Estado:	SP				
Idade Aparente:	0			Oferta/Transação:	OFERTA		Data da Pesquisa:	26/01/2023				
Tipologia:	TERRENO			Classe:			Padrão:					
Conservação:		V. Construção:	R$ -	Vaga:	0		Quarto/Suíte:	0				
Á. Terreno	68000	Valor:	R$ 7.722.000,00	Andar:			Topografia:	PLANO				
Á.Construída:		Á. Terreno:	68000	Vista:	1		Mult. Frentes:	NÃO				
Áreas Equivalentes					Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.		Foc (e):	ansposiçã
Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):		#N/D	M	#N/D	0		1	1
Observação:	ADOTANDO APENAS ÁREA ÚTIL SEM CONTAR APP											
Informante:							Fone:	0				
Alerta/Site:	https://imoveis.trovit.com.br/listing/terreno-em-condominio-para-venda-em-aracoiaba-da-serrasp-centro.1_151G1PYLy-											

Homogeneização para o avaliando

Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0				FAT	Unit. Homog.
8	144,00	0,90	0,82	1,00	1,11	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	136,58
9	118,64	0,90	1,05	1,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	124,22
10	125,02	0,90	0,86	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	123,71
13	182,61	0,90	1,08	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	144,80
14	113,56	0,90	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,35	137,97

Valor da Construção Sinduscon:	R$ 1.389,16	Média:	R$ 133,46
Memoria de Calculo (Valor do Imóvel)		Limite Max:	R$ 153,48

Áreas		Valor Unitário		Coeficientes				Total Individual		Fator de Liquidez	Limite Min:	R$ 113,44
				F. Comercialização	Padrão IBA	Foc					TSTUDENT:	1,533
Área Terreno(m²):	6165,00	R$	133,46	1,00	1,00	1,00	1,00	R$	822.762,45	60%	Desvio Padrão:	9,21
Área Constr. (m²):	0,00	R$	1.389,16	1,00	1,39	1,00	1,00	R$	-		eficiente de Variação:	6,90%
											tervalo de Confiança:	9,46%

Valor Final de Avaliação:	R$	823.000,00	IC Superior:	139,77	4,73%
			IC Inferior:	127,14	4,73%
Valor de Liquidez:	R$	493.800,00	u de Fundamentação:	Grau II=7 ptos	
			Grau de Precisão:	Grau III<30%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código BsD16oz0.

Laudo de avaliação

Junção: JIVE	JIVE	Protocolo: AVAE0001483 Avaliaç	Nº Laudo: 1

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código BsD16oz0.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA	FOLHA	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
56.861	01	

Sorocaba, 31 de julho de 2000.

IMÓVEL: UM TERRENO designado pelo Lote nº 07, com área de 10.879,18 metros quadrados, desmembrado do terreno constituído pelas áreas "A", "B", "C", "D", "01", "02", "03" e Gleba 01 - localizado no Bairro da Colônia ou Iperó de Cima, perímetro urbano do Município de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: com frente para a Rua Rio Grande do Sul (antes propriedade de José Pinto), onde mede 75,00 metros; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, mede 130,00 metros, confrontando com o lote 06, do mesmo desmembramento; pelo lado esquerdo na mesma situação, mede 131,66 metros, confrontando com a Rodovia Raposo Tavares SP-270; e nos fundos, onde mede 94,53 metros, confronta com parte do lote 08 do mesmo desmembramento, fechando assim o perímetro. Imóvel este situado do lado direito da Rua Rio Grande do Sul, no sentido de quem do Centro se dirige ao Bairro, e contém uma faixa "non aedificandi", de 131,66 metros de comprimento por 15,00 metros de largura, com frente para a Rodovia Raposo Tavares SP-270.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 202.172.105.201.001.

REGISTROS ANTERIORES: R.3-27.356 de ordem, em 18 de março de 1996, Matrículas nºs 49.528, 49.529, 49.530, 49.531, 49.532, 49.533 e 49.534, em 16 de maio de 1996 e Matrícula 53.531, em 19 de outubro de 1998, todas deste Livro e Serviço.

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA, com sede em Araçoiaba da Serra-SP, CNPJ nº 46.634.069/0001-78.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim).Z/J.

José Roberto Lorenço Castro
Oficial

R.1-56.861, em 20 de novembro de 2000.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

De conformidade com a Escritura lavrada no Tabelião de Notas de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, aos 14 de novembro de 2000, Lº 160, Fls. 382/383, a proprietária PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA, já qualificada, transmitiu por venda, com a cláusula "Ad-Corpus", o imóvel objeto desta matrícula, a INTERATIVA INDÚSTRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob nº 68.390.541/0001-07; pela importância de R$32.651,00; obrigando-se o comprador a edificar 20% da área do imóvel, iniciando-se as construções no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de lavratura da referida Escritura, e uma vez instalada a indústria empregar 70% da mão de obra operacional, com munícipes de Araçoiaba da Serra/SP, exceção feita nos casos de mão de obra qualificada não existente entre os munícipes de Araçoiaba da Serra/SP;

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA E NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/02/2023 19:11:10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código igRIxBtQ.

MATRÍCULA 56.861 | FOLHA 01 VERSO

estando ciente e de acordo que o não cumprimento dos prazos estipulados, implicará na obrigatoriedade da retrocessão do imóvel à Prefeitura Municipal, recebendo o valor pago, atualizado pelo IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo, sem direito a indenização por quaisquer benfeitorias introduzidas no imóvel, ficando ainda estabelecido que o prazo para a retrocessão será de 30 (trinta) dias, após notificação extra judicial promovida pela Prefeitura Municipal de Araçoiaba da Serra/SP.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim). Z/J.

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.2-56.861, em 19 de Dezembro de 2003.
TÍTULO: HIPOTECA CEDULAR.
De conformidade com a Cédula de Crédito Industrial nº 103/03828/01-0, acompanhada dos respectivos Anexos, emitidos nesta cidade, aos 05 de Dezembro de 2003, a proprietária INTERATIVA INDÚSTRIA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, já qualificada, deu o imóvel objeto desta matrícula, em HIPOTECA CEDULAR DE 1º GRAU e sem concorrência de terceiros, à favor do BANCO ITAÚ S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF. 60.701.190/0001-04, para a garantia da dívida contraída por ela, no valor de R$741.264,00, a qual deverá ser paga nesta praça, no prazo de 54 meses, mais 06 meses de carência, com vencimento em 15 de Dezembro de 2008, com os juros e demais encargos constantes da referida cédula; sendo que, a mesma também foi registrada, sob o nº 6.828 de ordem, Livro nº 03 – Registro Auxiliar, do 1º Oficial de Registro de Imóveis local, em 15 de Dezembro de 2003. Valor para cotação: R$247.088,00.

O Escrevente Autorizado, (Eduardo Soncim) z

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

Av.3-56.861, em 20 de abril de 2007.
CANCELADA a Hipoteca objeto do R.2 desta matrícula, em virtude de expressa autorização do credor BANCO ITAÚ S.A., nos termos do Instrumento Particular datado de 05 de abril de 2007, com o valor para cotação de R$247.088,00.

(CONTINUA NA FOLHA Nº 02)

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - www.registradores.onr.org.br

Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/02/2023 19:11:10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código igRIxBtQ.

Segundo Oficial de Registro de Imóveis

SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

MATRÍCULA	FOLHA
56.861	02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente Autorizado _____ (Márcio José Claudio)Z.S.

José Roberto Lorenzo Castro
Oficial

R.04-56.861, em 28 de agosto de 2015.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas de Araçoiaba da Serra, desta Comarca, aos 14 de abril de 2009, Livro nº 185, Folhas nºs 51/52, e Ata Retificativa lavrada nas mesmas Notas, aos 21 de agosto de 2015, Livro nº 198, Folhas 371, a proprietária INTERATIVA INDUSTRIA COMERCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA, CNPJ nº 68.390.541/0001-07, com sede na Rua Professor Ruy Telles de Miranda, nº 97, nesta cidade, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula, a TUPÃ SISTEMA METALICO LTDA - EPP, CNPJ nº 57.049.801/0001-69, com sede na Avenida Bandeirantes, nº 2.707, Bloco II, Brigadeiro Tobias, nesta cidade, pela importância de R$250.000,00. (Protocolo nº 284.685 - 11/08/2015- Reentrada em 25/08/2015)
(lu/ca)

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substituta

R.05-56.861, em 28 de agosto de 2015.
TÍTULO: VENDA E COMPRA.
De conformidade com a Escritura lavrada no 1º Tabelião de Notas local, aos 10 de agosto de 2015, Livro nº 1.952, Páginas nºs 19/21, a proprictária TUPÃ SISTEMA METALICO LTDA - EPP, já qualificada, transmitiu por venda, com a cláusula *"ad corpus"*, o imóvel objeto desta matrícula, a HIFRAM ESTRUTURAS METALICAS LTDA - EPP, CNPJ nº 05.262.567/0001-50, com sede na Avenida Bandeirantes, nº 3.540, Bairro de Brigadeiro Tobias, nesta cidade, pela importância de R$105.000,00. (Protocolo nº 284.686 - 11/08/2015- Reentrada em 25/08/2015)
(lu/ca)

Luciene Aparecida Meiga
Escrevente Autorizada

Marco Antonio Salum Ferreira/Valéria A. Rodrigues dos Reis
Oficial Substituto/Substituta

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA SEM VALOR COMERCIAL - www.registradores.onr.org.br
Visualização disponibilizada pelo SAEC (www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:01/02/2023 19:11:10
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por BRUNO BONTURI VON ZUBEN e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 01/02/2023 às 19:14 , sob o número WSCB23700347235
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código igRIxBtQ.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DE SOROCABA -FORO DE SOROCABA
6ª VARA CÍVEL
Rua 28 de Outubro, 691, Sala 106, Alto da Boa Vista - CEP 18087-080,
Fone: (15) 2102-8350, Sorocaba-SP - E-mail: sorocaba6cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00 às 17h00

DECISÃO

Processo Digital nº:	**0014380-85.2011.8.26.0602**
Classe - Assunto	**Execução de Título Extrajudicial - Espécies de Contratos**
Requerente:	**Fundo de Recuperação de Ativos - Fundo de Investimento em Direitos Creditários Não Padronizados**
Requerido:	**Tupa Sistema Metálico Ltda Epp e outros**

Juíza de Direito: Dra. Adriana Tayano Fanton Furukawa

Vistos.

1. Assiste razão à exequente.

A discordância manifestada pela executada a fls. 591 foi totalmente genérica e imotivada, além de desacompanhada de qualquer documento.

Assim, acolho o pedido formulado pela exequente, porquanto lastreado em avaliações não especificamente impugnadas, e homologo o valor pela média das avaliações apresentadas, no importe de R$ 831.333,33 (oitocentos e trinta e um mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

2. Nos termos expressos às fls. 534, item 2, e conforme determinado a fls. 588, item 2, providencie a parte exequente as intimações necessárias.

Intimem-se.

Sorocaba, 11/12/2023.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA TAYANO FANTON FURUKAWA, liberado nos autos em 12/12/2023 às 07:24 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0014380-85.2011.8.26.0602 e código jPeSutAo.

DrCalc.net Índices e Cálculos na Web Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 831.333,33
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2023 a Outubro/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	1369 dias	1,170254
Percentual correspondente	1369 dias	17,025430 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 972.871,40
Sub Total	(=)	R$ 972.871,40
Valor total	**(=)**	**R$ 972.871,40**

Retornar Imprimir