

EXMO (A). SR (A). DR (A). JUIZ (A) DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA COMARCA DE TAMBÚ – SP.

Processo nº: 1001265-31.2017.8.26.0614

Assunto: Esclarecimentos do Parecer Técnico

Requerente: BANCO DO BRASIL S/A

Requerido: Incetel Industria Ceramica de Telhas Ltda e outros

LEONARDO BARBOSA MEDEIROS DA SILVA, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, vem, nos autos da Reclamação Cível em epígrafe, respeitosamente, apresentar todos os esclarecimentos necessários referente ao Parecer Técnico de Avaliação – uso restrito de número 319-9, fundamentados e amparados pela NBR 14.653-1 e 2.

Cabe ressaltar que o **bem** e a **região** onde se localiza possuem características especiais, entretanto há escassez de elementos comparativos semelhantes ao imóvel objeto de avaliação, contudo, foram realizadas **pesquisas e coletas** de informações de imóveis e valores praticados no **mercado local**, assim como a efetividade das transações imobiliárias relacionados aos seus respectivos valores, a fim de representar fielmente os valores comercializados para aquele determinado bem e região. Além disso, o **cenário econômico** atual do município e o histórico de **não efetivação de venda** do bem até o presente momento também foram representados no valor do bem e liquidez do mesmo.

Assim sendo, segue abaixo esclarecimentos, conforme solicitados.

- Metodologia utilizada: o Parecer foi elaborado com base no **Método Evolutivo**, assim como consta no item 5 – Métodos e Procedimentos utilizados.
- Grau de fundamentação e precisão: Como já intitulado na capa, esse Parecer Técnico é de uso restrito e no caso de informações insuficientes para a utilização dos métodos previstos na norma, o trabalho não deve ser classificado quanto à fundamentação e à precisão, e deve ser considerado parecer técnico, como definido em 3.34 da ABNT NBR 14653-1:2001.

“3.34 parecer técnico: Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.”

- Ausência vistoria: por se tratar de um parecer técnico de uso restrito, e devido ao histórico de informações disponibilizadas nos autos do processo, entendeu-se que a visita técnica não impactaria no resultado da avaliação.
- Desconto de 20%: Em um estudo do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), realizado por Leandro Yagome, apresentado no COBREAP (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias), mostrou-se a velocidade de venda de apartamentos usados, adotando-se liquidação forçada através de estudo de casos. No item 4 (discussão e resultados) do estudo, houve coeficientes de variação de 17,52% até 35,81%, portanto, dessa maneira adotou-se o coeficiente de 20% para o bem. Ademais, é evidenciado nos autos do processo várias tentativas de arrematação do imóvel ao longo dos anos, que acabam não se efetivando com sucesso, sendo, na expertise desse profissional, apreciado o contexto geral da situação do bem, reforçando a utilização da liquidação forçada.

Gostaria de encerrar esses esclarecimentos salientando que as considerações finais realizadas na fl. 777 pela análise do expert, diz em dois trechos que “Observando que os autos indicam que o imóvel sofreu um incêndio....o valor de R\$517.000,00 apurado para as benfeitorias está **aparentemente adequado**” e também “**o relatório que chega mais próximo ao real valor de mercado do imóvel avaliando é acostado pelo leiloeiro em janeiro de 2025 (fls 709).**”

Algumas correções de texto no Parecer Técnico foram necessárias, entretanto não será prejudicado em nada o valor final do imóvel já inserido nos autos nas fls 709 a 750.

Grato com a honrosa nomeação, disponho-me para eventuais esclarecimentos.


Termos em que;
P. deferimento.

Araraquara, 22 de outubro de 2025.

LEONARDO BARBOSA MEDEIROS DA SILVA

Eng. Civil, Segurança do Trabalho e Avaliador de imóveis
CREA 5070100337

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO - USO RESTRITO MERCADOLÓGICA_PV319-19

Endereço do imóvel: Rua João Meirelles, Jardim Manoel Meirelles Alves, lote 10, quadra F	
Cidade/UF: Tambaú/SP, CEP 13710-000.	
Objeto da Avaliação: Imóvel Comercial, matrícula 4638	
Finalidade da Avaliação: Determinação do valor de venda	
Solicitante: Hasta Vip	
Processo: Cumprimento de Sentença 1001265-31.2017.8.26.0614	
Metodologia: Método Evolutivo	Áreas total (m²) Terreno: 10.800m ² Construída: 3.050,00m ²
Valor de Avaliação do imóvel (venda): Venda: R\$1.220.000,00	Especificação (fundamentação/precisão) -
Liquidação forçada (venda) R\$976.000,00	Perspectiva de Liquidez do Imóvel Baixa
Pressupostos e Ressalvas: Não foi realizada vistoria ao local	

Dados e assinatura do responsável técnico do Parecer Técnico de Avaliação:

Leonardo B. Medeiros Silva
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA 5070100337

Local e data do Parecer Técnico de Avaliação
Araraquara, 22 de outubro de 2025 – revisão 01

Sumário

1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	3
1.1	TIPOLOGIA.....	4
1.2	SOLICITANTE.....	4
1.3	OBJETIVO.....	4
2	VISTORIA.....	4
2.1	LOCALIZAÇÃO.....	5
2.2	ZONEAMENTO.....	7
2.3	DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	8
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
3.1	TERRENO.....	9
3.2	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	9
3.3	INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS.....	11
4	DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	11
4.1	CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL.....	11
4.2	VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
5	MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	12
5.1	Método evolutivo.....	12
5.1.1	Método comparativo direto de dados de mercado.....	14
5.1.2	<i>TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA</i>	15
5.1.3	CÁLCULO VALOR MERCADO DO TERRENO.....	17
5.1.4	Método de quantificação de custo.....	18
6	CONCLUSÃO.....	32
7	ENCERRAMENTO.....	32
7.1	DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:.....	33
7.2	ANEXOS:.....	33
7.3	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	34
	ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA.....	35

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Este Parecer Técnico fundamenta-se no que estabelece a norma técnica da ABNT: NBR 14.653/2001 – Avaliação de Bens, e suas partes: Parte 1: Procedimentos gerais e Parte 2: Imóveis urbanos, e baseia-se:

- Laudo de avaliação de uso restrito, obedecendo as condições específicas pré-combinadas entre as partes contratantes, no que tangeu à sua confidencialidade, finalidade ou utilização;
- Na documentação fornecida, o qual apresenta as características do imóvel sob matrícula de número 4638, no município de Tambaú/SP;
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, locadores, locatários, proprietários, intermediários etc.);
- O trabalho apresentado e os resultados finais são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste parecer em conexão com qualquer outro;
- Pesquisa na região para obtenção de elementos para compor a amostra para fundamentação do modelo e equação de regressão. Imóveis com características especiais, como áreas de grandes dimensões podem possuir uma escassez de elementos comparativos, já constatado em outras avaliações encontradas nos autos desse processo.
- A partir da documentação fornecida nos autos do processo, presume-se que estas encontram-se corretas e devidamente regularizadas. Por isso, ressalta-se que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos, considerando as informações colhidas “in loco” como de boa-fé.

1.1 TIPOLOGIA

Imóvel Comercial.

1.2 SOLICITANTE

Hasta Vip.

1.3 OBJETIVO

Determinação do justo valor de mercado do bem em questão para sua venda, através de fins judiciais, encontrando o valor de mercado do imóvel e também apresentando o valor de uma possível liquidação forçada para efetivação da venda do imóvel, conforme NBR 14.653-2 item 11.5.

Tipo: Comercial / Industrial

Endereço: Rua João Meirelles, Jardim Manoel Meirelles Alves, Tambaú/SP, Lote 10, Quadra F, CEP 13710-000

Finalidade: apuração do valor de venda para o imóvel para fins judiciais, bem como, a apresentação dos fatores que subsidiaram a execução do mesmo.

2 VISTORIA

Os dados relativos à vistoria do imóvel foram obtidos através de pesquisa referenciadas por órgãos municipais e também pelas informações disponíveis nos autos do processo, se tratando de uma edificação comercial, composta por:

- Terreno: área de 10.800,00m², medindo 90,00 metros de frente para a Rua Rubens Martins Villela, por 120 metros de ambos os lados, tendo nos fundos 90,00 metros, confrontando no lado direito com o lote 14, no lado esquerdo com o lote 06 e nos fundos com quem de direito.

- Área construída total de: 2.733,00m² (fonte: Prefeitura Municipal de Tambaú)

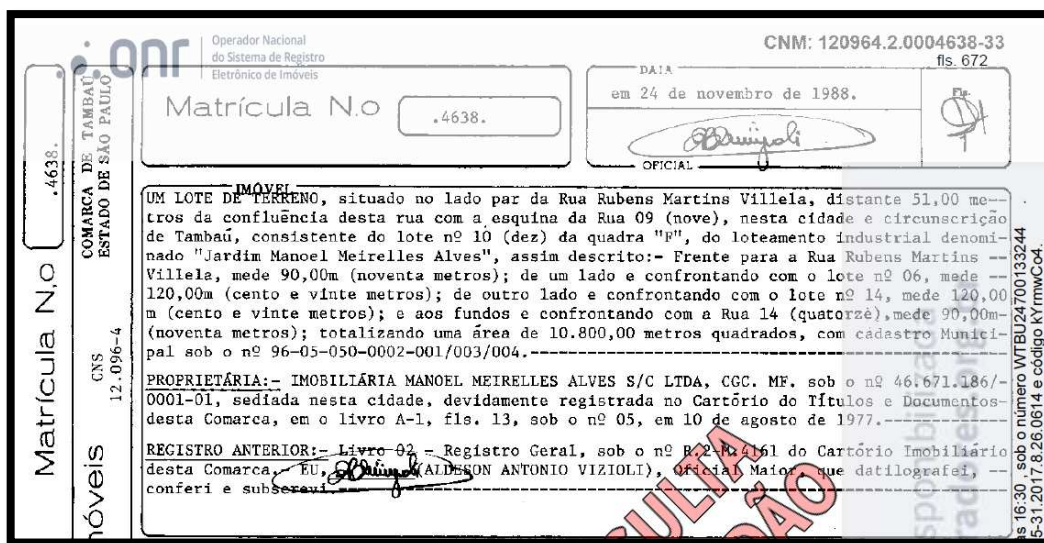


Figura 1 – Trecho matricula 4638

2.1 LOCALIZAÇÃO



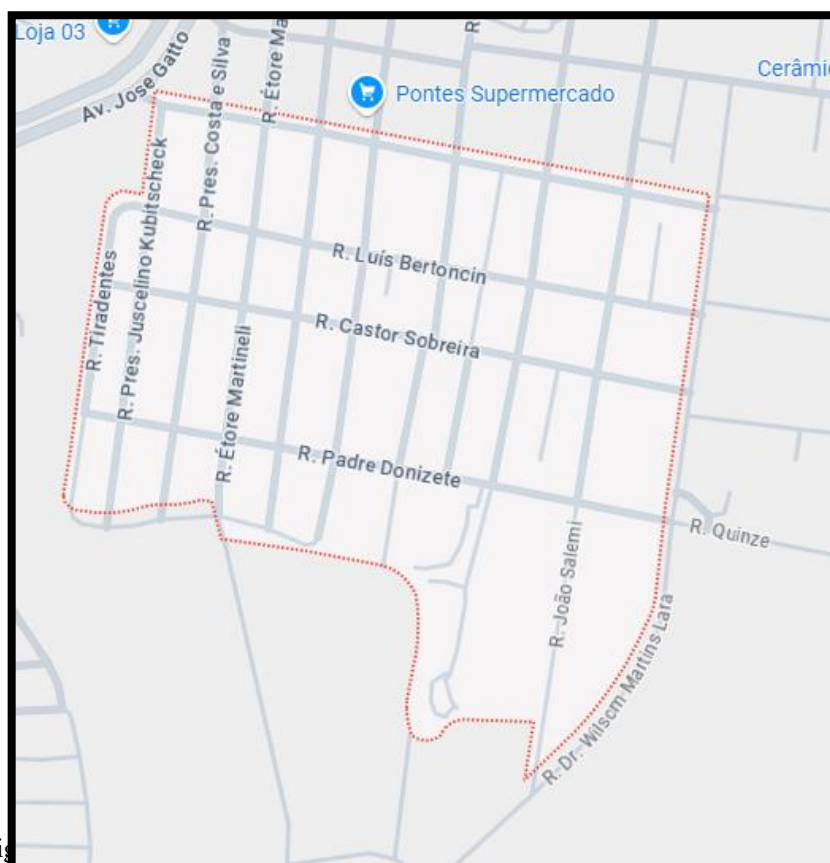
A matrícula avaliada localiza-se na Rua João Meirelles, Jardim Manoel Meirelles Alves IND, Tambaú/SP, registrado sob o CEP 13710-000.

Figura 2 - Localização Tambaú-SP (Fonte: https://pt.wikipedia.org/wiki/Tamba%C3%BA#/media/Ficheiro:SaoPaulo_Municip_Tambau.svg)



Ao lado, apresenta-se imagem aérea onde encontra-se localizado o imóvel avaliando, indicado em retângulo vermelho, com sua imagem aproximada ao lado, destacando-o.

Figura 3 - Imagem aérea (Fonte: google mapas)



Fig

(Fonte: www.google.com.br/maps)

2.2 ZONEAMENTO

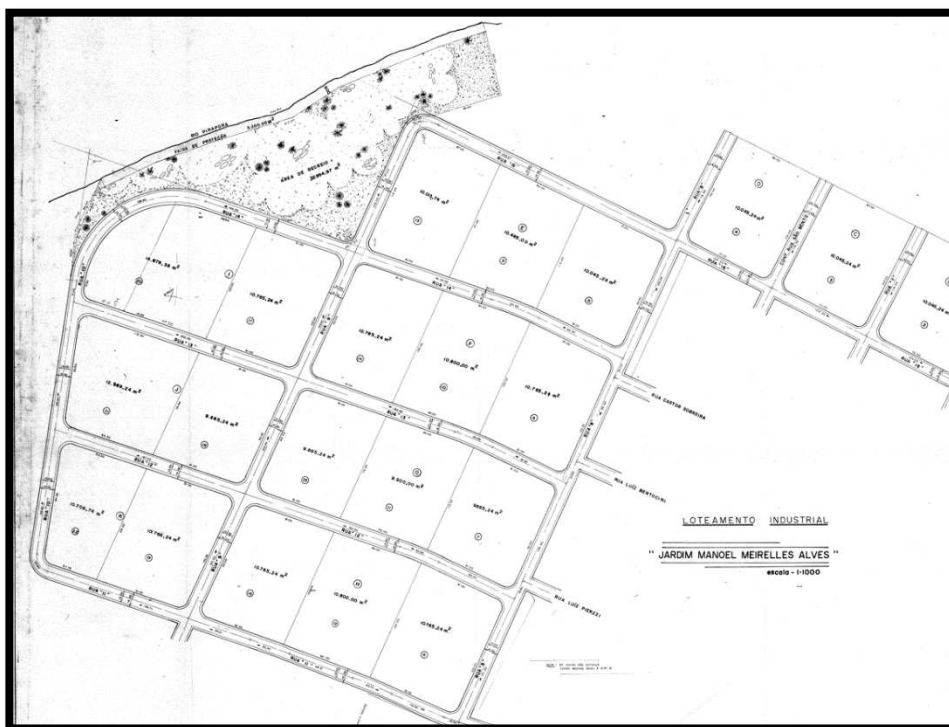


Figura 5 - Mapa Zoneamento – Jardim Manoel Meirelles Alves – Tambaú/SP

(Fonte: Prefeitura municipal de Tambaú)

Infraestrutura urbana	
Solução abastecimento água	Sim
Solução Sanitária (esgoto)	Sim
Passeio e Meio Fio	Não
Drenagem Pluvial	Sim
Pavimentação	Não
Iluminação	Sim
Limpeza Urbana	Sim
Coleta Lixo	Sim
Rede energia elétrica	Sim
Rede telefônica	Sim
Transporte	Sim
Arborização	Sim

Tabela 1 - Infraestrutura urbana da região



Figura 6 - infraestrutura urbana em frente ao imóvel
(Fonte: site google maps)

2.3 DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 4638 do Cartório de Cartório Registros de Imóveis de Tambaú/SP. E para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano possuem inscrição municipal de cadastro sob o nº 96050500002001.

		PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBAU PRC: CARLOS GOMES, 40 BAIRRO: CENTRO CEP: 13710000 - TAMBAU - SP CNPJ: 46373445000118		IPTU Exercício 2025	
Cod. Imóvel: 8694		Guia: 625966		IPTU	
DADOS DO IMÓVEL			Eventos	Valor	
Inscrição: 96050500002001 Proprietário: INCETEL IND CER TELHAS LTDA ME Compromissário: Local do Imóvel: RUA: JOAO MEIRELLES, JARDIM MANOEL MEIRELLES ALVES IND, CEP: 13710-000. Loteamento: Quadra: F Lote: 10 Entrega: RUA: VINTE DE AGOSTO, 847. Bairro: JARDIM BOA ESPERANÇA, CEP: 13710-000. - TAMBAU - SP.		Cód. Imóvel: 8694	IMPOSTO TERRITORIAL URBANO IMPOSTO PREDIAL URBANO	21,79 238,56	
Área do Terreno	10800,00 m ²	Valor M ² Terreno	0,07	Valores Venais em R\$	
Testada Principal	0,00 m	Valor M ² Construção	0,00		
Área de Construção	2733,00 m ²	Alíquota	0,00%	Terreno	1.291,77
Fração Ideal	1,756312	Padrão Construção		Prédio	13.915,20
Tipo de Construção		Depreciação	100,000000	Valor Venal do Imóvel	15.198,97
Tipo de Imposto		Zona		Valor Venal de Referência	0,00
				Data de Lançamento	08/01/2025
				Total Lançado	258,35
Processo Nº de 00/00/0000					

Figura 7 – trecho capa IPTU

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 TERRENO

A topografia do terreno e da edificação do imóvel são caracterizadas como planas e niveladas, idem para a região onde está circundada

3.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel avaliando, contidas adiante na tabela.

Características Físicas	
Matrícula	4638
Topografia	Plano
Meio de quadra	Sim
Esquina	Não
Vedação	Muro
Características Predial	
Utilização	Comercial
Padrão construtivo	Normal
Estrutura	Mista
Revestimento externo	Muro sem pintura
Conservação externa	Ruim
Tipo de telhado	Misto
Portas	Ferro
Janelas	Ferro
Instalações hidráulicas	Embutidas
Instalações elétricas	Embutidas
Áreas (m²)	
Área Construída	2.733,00m ²
Área Terreno	10.800,00m ²

Tabela 2 - Caracterização do Imóvel

A indústria está desativada e foi vítima de sinistros: ocorrência de incêndio e ruína de cobertura de galpão aos fundos, a maior parte das construções apresentam-se com estruturas comprometidas, conforme descrito a seguir:

- Barracões de produção (produção, barreiro e secagem) com estruturas em estado de demolição e ruínas, principalmente a cobertura do galpão – aproximadamente 2.000,00m² estruturas edificadas, que não ruíram.



- 02 galpões metálicos cobertos com telha sem fechamento lateral e sem pisos – aproximadamente 700,00m².



- 02 edificações administrativas encontram-se em estado de demolição e tomada por insetos (pulgas), com madeiramento do telhado já comprometido, idem para o escritório com conservação em estado ruim e potencial risco de ruptura da cobertura industrial sobre a laje – aproximadamente 100,00m²



Figuras 8,9,10,11,12,13,14, 15 e 16 - Fotos do imóvel avaliando (Fonte: autos do processo)

3.3 INFRAESTRUTURA DA REGIÃO E ACESSOS

O Jardim Manoel Meirelles Alves Industrial é um bairro localizado em Tambaú, São Paulo, caracterizado por sua vocação industrial e comercial. A região abrigava diversas empresas que contribuíam significativamente para a economia local.

Embora seja predominantemente industrial, o bairro conta com serviços que atendem às necessidades dos trabalhadores locais, como estabelecimentos de alimentação e pequenos comércios. A presença de áreas verdes e espaços para descanso também contribui para o bem-estar dos funcionários.

Atualmente o bairro Jardim Manoel Meirelles Alves já não é mais o polo econômico de quando surgiu, pois houve migração de parte do setor industrial para outro local da cidade enfraquecendo a economia da região. Também deixou de ser considerado um bairro com posição estratégica, visto que não possui acessos fáceis à rodovia e pelo desenvolvimento de uma outra região industrial, diminuindo assim o desenvolvimento econômico e social da região.

4 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

4.1 CARACTERÍSTICAS DO MERCADO LOCAL

O mercado imobiliário de Tambaú, no interior paulista, está em um momento de estabilidade e crescimento gradual, refletindo o perfil de uma cidade pequena e com pouco desenvolvimento. Conhecida por sua qualidade de vida e localização estratégica, Tambaú tem atraído cada vez mais moradores e investidores interessados em imóveis residenciais, comerciais e rurais.

Nos últimos anos, Tambaú registrou uma leve valorização no mercado imobiliário, especialmente nas áreas urbanas e de expansão. Embora não existam índices específicos consolidados, a demanda por imóveis tem aumentado, impulsionada por fatores como melhorias na infraestrutura local e o crescimento econômico regional. A cidade conta com uma ampla oferta de propriedades, desde residências populares até sítios e chácaras, que atraem investidores em busca de qualidade de vida e tranquilidade no interior.

A localização estratégica de Tambaú também é um diferencial competitivo. Situada próxima a importantes rodovias e com fácil acesso a cidades maiores, como São João da Boa Vista e Ribeirão Preto, a cidade se destaca como uma opção atrativa tanto para famílias quanto para pequenos empreendedores. Além disso, a forte vocação turística, impulsionada pelo artesanato em cerâmica, contribui para a movimentação do mercado local e o interesse em propriedades destinadas a negócios.

Fonte: CRECISP

4.2 VIABILIDADE DE COMERCIALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de imóvel perfeitamente inserido no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização. Entretanto, a região apresenta baixa atratividade para o mercado imobiliário local no momento.

Cabe destacar que a atual situação da economia está buscando a retomada do crescimento afetado nos últimos anos devido à Pandemia (COVID-19) e outros fatores externos. Entretanto Tambaú e região vem mostrando recuperação no setor de vendas de imóveis, sem alteração desta tendência em curto prazo, mas sim a longo prazo, contudo, classifica-se a liquidez do imóvel como baixa.

5 MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

5.1 Método evolutivo

O Método Evolutivo é uma metodologia de avaliação de imóveis que permite a composição do valor total do imóvel através da combinação de diferentes métodos. Basicamente, ele envolve a avaliação separada do terreno e da construção, considerando suas particularidades e características específicas.

Avaliação do Terreno: O primeiro passo no Método Evolutivo é determinar o valor do terreno. Isso pode ser feito utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que busca informações de imóveis semelhantes vendidos recentemente na mesma região.

Avaliação das Benfeitorias: Após avaliar o terreno, o próximo passo é avaliar as benfeitorias (construções) existentes no imóvel. Isso pode ser feito através do Método Comparativo Direto de Custo ou pelo Método da Quantificação de Custo. Esses métodos buscam estimar o custo necessário para reproduzir as benfeitorias em condições semelhantes às existentes no imóvel avaliado.

Composição do Valor Total: Com o valor do terreno e o custo das benfeitorias determinados, o valor total do imóvel é obtido pela soma desses dois elementos, multiplicado pelo fator de comercialização. O fator de comercialização é um ajuste que leva em conta a conjuntura do mercado na época da avaliação.

- **Avaliação do terreno:** Método comparativo Direto de Dados de Mercado

Avaliou-se o terreno através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” objetiva-se comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através da utilização da regressão linear/inferência estatística que são confirmados pelo grau de precisão, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

O cálculo inferencial estatístico foi realizado através do programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDEA Home”.

- **Avaliação das benfeitorias:** Quantificação de custos

A quantificação de custo é um método usado para o valor de reedição de benfeitorias (é toda forma de conservação de um patrimônio) ou custo de produção. O custo de reedição da benfeitoria seria o resultado do custo de reprodução subtraído da parcela relativa à depreciação. Este pode ser feito a partir do custo unitário básico de construção ou por orçamento.

5.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado

5.1.1.1 Coleta de dados

Tais elementos, listados em anexo, foram coletados em pesquisas realizadas na área de entorno do imóvel objeto desta avaliação, procurando-se, dentro do possível, obter um conjunto amostral composto por elementos com características similares ao avaliando.

O conjunto de dados de mercado coletados tem por objetivo representar através de análise técnica-científica especializada o valor de um bem, seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data.

O imóvel possui características especiais, já que é uma área de grande dimensão, edificação e estrutura específica e projetada para a fabricação de atividades voltados à indústria cerâmica, tempo de vida útil da estrutura, entretanto há escassez de elementos comparativos semelhantes ao imóvel objeto de avaliação. A busca foi baseada em informações e pesquisas realizadas na região, contato com imobiliárias e corretores e tudo que possa esclarecer aspectos relevantes para avaliação do imóvel, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

5.1.1.2 Tratamento de dados e especificação da avaliação

5.1.1.2.1 *Processamento e análise dos dados*

O valor de um imóvel, quer para locação, quer para venda, se forma à partir da combinação de alguns fatores ou variáveis influenciantes, que concorrem de modo mais ou menos significativo na composição do valor, exigindo atenção especial quanto à sua importância.

Em pesquisa realizada no mercado local, não foram obtidos elementos para a composição de amostras devido à aspectos especiais do imóvel e região.

Entretanto, considerou-se como base para o valor de mercado do terreno, informações coletadas sobre as vendas dos imóveis que foram efetivados nos últimos meses.

Ressaltando que não há transações de vendas suficientes efetivadas na região do imóvel e/ou município nos últimos meses para determinação do valor venal do terreno pelo método comparativo direto de dados de mercado, por isso, apesar da dificuldade em se encontrar um parâmetro, adotou-se, através de pesquisa junto a corretores e imobiliárias locais, como referência o valor médio de mercado para lotes/terrenos com benfeitorias existentes naquela região, comparando-os com imóveis já transacionados no local e considerando o presente desenvolvimento econômico e social, localização, liquidez, depreciação do bem e situação econômica do país.

5.1.2 TRATAMENTO ESTATÍSTICO DA AMOSTRA

Em função da especificação da avaliação, os dados amostrais obtidos no processo avaliatório terão tratamento dispensado, visto a complexidade coleta dos dados amostrais.

O estudo realizado será trabalhado com base no campo de arbítrio a seguir, com o objetivo de explicar-se de forma simplificada os cálculos realizados e os resultados obtidos.

◆ Intervalo de confiança:

A NBR-14.653-2 prevê o cálculo do intervalo de confiança do modelo inferido, cuja definição é a seguinte:

O intervalo de confiança, através de fórmulas que expressam os seus limites, baseia-se na Distribuição "t" de Student, uma vez não serem as amostras avaliatórias distribuições normais, pois a média do universo amostral é desconhecida, devendo seguir especificação do item A.10.1.1 da NBR-14.653-2, como segue:

“Quando for adotada a estimativa de tendência central, o intervalo de valores admissíveis deve estar limitado simultaneamente (ver figura 8):

- a) ao intervalo de predição ou ao intervalo de confiança de 80% para a estimativa de tendência central
- b) ao campo de arbítrio.”

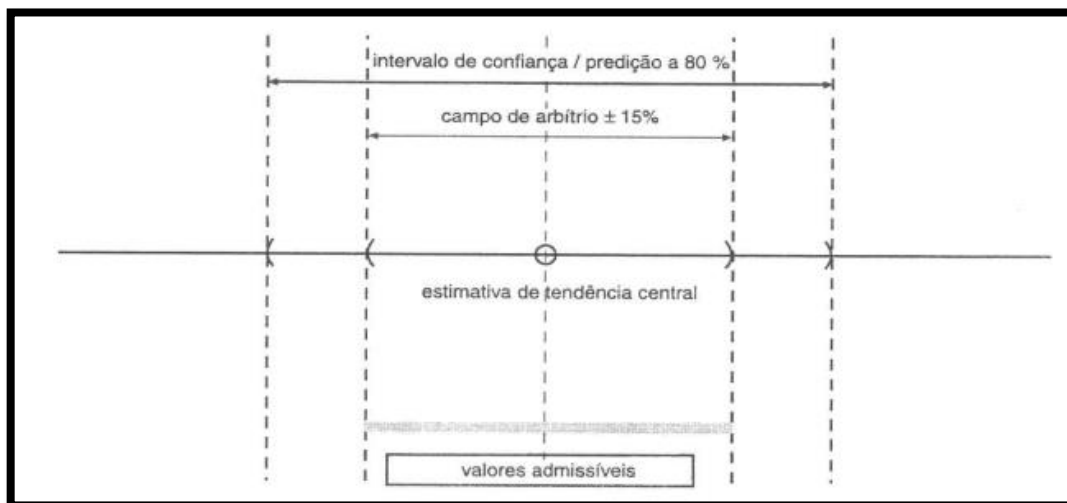


Figura 7 - Representação gráfica do Campo de arbítrio

Além disto, em função da NBR-14.653-2 determinar que o valor final da avaliação esteja contido em um intervalo de confiança, faz-se necessário que se determine o limite inferior e superior do valor específico (Estimativa de Tendência Central).

◆ Campo de arbítrio:

A NBR-14.653-2 prevê a utilização do campo de arbítrio no modelo, cuja definição é a seguinte:

“O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até **mais ou menos 15%** seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.”

Valor médio para vendas efetivas de terrenos na área industrial do bairro Jardim Manoel Meirelles Alves

R\$50,00/m² (cinquenta reais por metro quadrado sobre a área do terreno)

Referência:

JNB Corretor de imóveis – José Nilton (19) 99210-5797

Sendo assim, para a composição do valor do bem (terreno) usa-se o campo de arbítrio com amplitude de mais ou menos 15% (quinze por cento), em torno da estimativa de tendência central utilizada, para definição dos limites inferiores e superiores do modelo.

Limite inferior: Limite central x (1-15%) = R\$50,00/m² x 85% = **R\$42,50/m²**

Limite superior: Limite central x (1+15%) = R\$50,00/m² x 85% = **R\$57,50/m²**

5.1.3 CÁLCULO VALOR MERCADO DO TERRENO

Terminadas as etapas descritas nos itens anteriores, determinarmos na sequência o valor final de mercado do imóvel, fazendo a multiplicação destes valores pela área descrita abaixo e, dentro do novo intervalo encontrado, arbitraremos um valor inteiro, situado entre os limites calculados.

VALORES DE MERCADO	
VALOR TOTAL MÍNIMO	VALOR TOTAL MÁXIMO
R\$459.000,00	R\$ 621.000,00
VALOR TOTAL MÉDIO	
R\$ 540.000,00	

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos terrenos, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1, item 7.7.1, arredondar o resultado da avaliação desde que o ajuste não varia mais do que 1% do valor estimado.

De acordo com o que já foi relatado neste trabalho técnico, analisando as características do bem, infraestrutura da região, localização, acessos, viabilização

de comercialização local, tipologia do imóvel e outros mais, considera-se a estimativa inferior para representar o atual valor do bem.

VALOR TOTAL VENDA TERRENO

R\$ 459.000,00 (quatrocentos e cinquenta e nove mil reais)

5.1.4 Método de quantificação de custo

Por este método, o custo das benfeitorias, no estado de novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico, em função do nível de fundamentação do trabalho avaliatório. Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico, se houver. O resultado da subtração entre o custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo de reedição da benfeitoria (DANTAS, RUBENS 2012).

5.1.4.1 Avaliação a partir do custo unitário básico

A estimação dos custos, pelo orçamento sumário, é feita com base em custos tabelados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil – SINDUSCON, ou pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil – SINAPI.

De acordo com a referência bibliográfica de Rubens Dantas (2012) em “Engenharia de Avaliações – Uma introdução á metodologia científica, 3ª edição – Revisada de acordo com a NBR 14.653-2:2011”, estima-se os Custos Unitários Básicos (CUB) da edificação de acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão construtivo. Estes custos são fornecidos mensalmente pela SINDUSCON, de acordo com a metodologia definida na NBR 12271 e os projetos-padrões adotados. Da mesma forma o SINAPI, publica seus custos, oriundos de convênio firmado entre Caixa Econômica Federal e IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

5.1.4.2 Metodologia para valor de venda da benfeitoria

A metodologia utilizada baseia-se no estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – unidades isoladas (VEIU), de 2019, fornecida pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia) e também em trabalhos e livros de Rubens Dantas, 2012, sendo hoje publicações referências no país para avaliação de imóveis.

Com isso, os custos das edificações e benfeitorias foram calculados através de orçamentos sintéticos e depreciados com base nos critérios de Ross-Heidecke. O resultado da soma desses custos com o valor de mercado do terreno foi multiplicado pelo fator de comercialização, definido como a razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reprodução ou substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).

5.1.4.3 Valor de venda da benfeitoria

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização

$$V_i = (V_T + C_B) \times F_c \quad \text{(Equação 1)}$$

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (VEIU) 2019 - IBAPE

Sendo,

V_i – Valor de mercado do imóvel

V_T - Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado ou, em sua impossibilidade, do Método Involutivo.

C_B – Custo de reedição da benfeitoria, apropriado pelo Método Comparativo Direto de Custos ou pelo Método da Quantificação de Custo = $CUB \times \text{Área} \times BDI$

F_c – Fator de comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação.

5.1.4.4 Depreciação da edificação – critério ross-heidecke

Depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir, proveniente do estudo de Heidecke.

É importante notar que as características relativas aos estados de conservação acima reproduzidos devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas.

A NBR 15575 (ABNT, 2013) define Vida Útil de Projeto (VUP) como o período estimado de tempo para o qual um sistema é projetado, a fim de atender aos requisitos de desempenho estabelecidos nessa norma, de acordo com sua tabela, estrutura tem vida útil de projeto (intermediário) igual ou superior a 50 anos, portanto, para cada tipo de edificação, classifica-se conforme tabela abaixo. Mais informações sobre as classificações adotadas estão dispostas nos anexos.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Tabela 3 – Tabela estado de conservação

5.1.4.5 Área equivalente e Custo Unitário Básico

De acordo com a NBR 12.721/2006, área equivalente é “área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção, adotado como referência. Pode ser, conforme o caso, maior ou menor que a área real correspondente”.

Em outras palavras, é uma área em que o seu custo por m² equivale ao custo por m² do utilizado como referência. Por exemplo, se tomamos como base o Custo Unitário Básico (CUB) do projeto padrão de uma residência de um pavimento de acabamento popular (RP1Q) não podemos simplesmente multiplicar a área total construída da edificação pelo valor do CUB. Isso porque algumas áreas da casa tem um custo por m² inferior, ou superior, que o valor do CUB adotado.

Assim, aplica-se um fator de redução, ou de ampliação, na área real construída da parte da edificação que tem padrão diferente para obter a área equivalente de forma que seu custo por m² seja equivalente ao CUB adotado. Por fim, multiplica-se a área equivalente obtida pelo valor do CUB adotado e teremos um custo mais preciso para construção da parte da obra em específico.

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido

na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Esse conceito ajuda a aperfeiçoar as estimativas de custos que estão contidas nos Quadros da NBR 12.721/2006, representando um resultado mais próximo da realidade do que uma simples multiplicação da área real construída pelo valor do CUB.

Segue abaixo valores adotados no boletim econômico de dezembro de 2024, fornecido pela SINDUSCON:

Custo m² para R1 (casa residencial) → R\$1.992,74

Custo m² para GI (galpão industrial) → R\$1.162,85

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2024 em R\$/m ²								
Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	%mês		Custo m ²	% mês
R-1	1.992,74	0,18	R-1	2.441,32	0,16	R-1	2.959,43	0,11
PP-4	1.860,87	0,19	PP-4	2.282,29	0,15	R-8	2.395,86	0,13
R-8	1.778,44	0,19	R-8	2.039,53	0,16	R-16	2.605,53	0,16
PIS	1.377,47	0,13	R-16	1.981,66	0,15			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2024 em R\$/m ²								
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)								
Padrão Normal			Padrão Alto					
	Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês		Custo m ²	% mês
CAL-8	2.369,31	0,15	CAL-8	2.503,34	0,14			
CSL-8	2.049,08	0,17	CSL-8	2.203,14	0,16			
CSL-16	2.732,50	0,17	CSL-16	2.883,07	0,16			
	Custo m ²	% mês						
RP1Q	2.166,22	0,16						
GI	1.162,85	0,10						

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Tabela 4 - Trecho tabela Sinduscon (dezembro/2024)

5.1.4.6 Depreciação - coeficiente de ross-heidecke

A depreciação da edificação pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão.

Inicia-se o cálculo através da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke, apresentado abaixo:

Tabela 5 - Estado de conservação Depreciação Ross Heidecke

Idade em % de vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
3	1,55	1,58	4,03	9,52	19,35	34,25	53,35	75,55
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
5	2,63	2,66	5,09	10,50	20,25	34,95	53,85	75,85
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
7	3,75	3,78	6,18	11,55	21,15	35,70	54,35	76,15
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
9	4,91	4,94	7,31	12,65	22,10	36,50	54,90	76,45
10	5,5	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
11	6,11	6,14	8,48	13,75	23,10	37,30	55,50	76,75
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
13	7,35	7,38	9,69	14,85	24,10	38,10	56,10	77,05
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
15	8,63	8,66	10,95	16,00	25,15	38,95	56,70	77,35
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
17	9,94	9,96	12,25	17,20	26,25	39,85	57,30	77,65
18	10,6	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
19	11,3	11,30	13,55	18,45	27,35	41,25	57,95	78,00
20	12	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
21	12,7	12,70	14,90	19,75	28,50	42,20	58,65	78,35
22	13,4	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
23	14,15	14,15	16,30	21,10	29,70	42,65	59,30	78,70
24	14,9	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
25	15,65	15,65	17,75	22,45	30,90	43,60	60,00	79,10
26	16,4	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
27	17,15	16,70	19,25	23,85	32,15	44,65	60,75	79,45
28	17,9	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
29	18,7	18,25	20,75	25,30	33,45	45,70	61,45	79,80
30	19,5	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
31	20,3	20,30	22,30	26,75	34,75	46,75	62,20	80,20
32	21,1	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40

5.1.4.7 Especificação da avaliação – quantificação de custo

5.1.4.8 Memorial de cálculo – valor de venda da benfeitoria

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (BENFEITORIAS)

BARRACÕES DE PRODUÇÃO (PRODUÇÃO, BARREIRO E SECAGEM) – 2.000 m² (CB1)

Identificação: Imóvel comercial/industrial

Endereço: Rua João Meirelles Alves, Tambaú/SP, CEP 13710-000

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	6
Taxa de administração da obra (%):	5,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	5,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	20,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	45
Vida útil total provável (anos):	50
Idade em % da vida (%):	90,00%
Estado de Conservação	H
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	97,1
Fator de depreciação (decimal):	0,02900

Onde H = Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	GI
Data de referência CUB:	01/12/2024
Padrão de acabamento:	Normal
Área construída padrão (Predominante) (m ²):	2.000,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m ²):	1.162,85

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA	PESO
1 -		-

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m²);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m²);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m²);

Peso(i) = CUB áreas diferentes do padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae) (m²): 2.000,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB

Sem custos não incluídos

2) CONCLUSÕES:**2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

Onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²); 2000,00

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%); 5,00

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%); 5,00

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%); 20,00

FD = Fator de depreciação (decimal). 0,02900

Logo:

Valor final das construções (R\$): **R\$89.230,13**

2.2) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VF = (VFT + VFC) * FC$$

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FC = Fator de Comercialização (decimal)

sendo, R = valor residual, K = coef. Hoss-Heidecke

R\$89.230,13

0,85

Logo:

Valor Final do imóvel (VF) (R\$):

R\$ 75.845,61

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Fator de comercialização adotado de 0,85, ou seja, de 85%. Considerado com base no estado de conservação das edificações e na sua liquidez.

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (BENFEITORIAS)

GALPÕES METÁLICOS – 700m² (CB2)

Identificação: Imóvel comercial/industrial

Endereço: Rua João Meirelles Alves, Tambaú/SP, CEP 13710-000

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	3
Taxa de administração da obra (%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	5,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	20,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	20
Vida útil total provável (anos):	60
Idade em % da vida (%):	33,33%
Estado de Conservação	E

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 36,8
Fator de depreciação (decimal): **0,63200**
 Onde E = Necessitando de reparos simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): GI
 Data de referência CUB: 01/12/2024
 Padrão de acabamento: Normal
 Área construída padrão (Predominante) (m2): 700,00
 Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.162,85

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA	PESO
1	-	-

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae) (m2): 700,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB

Sem custos não incluídos

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

Onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2); 700,00

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%); 10,00

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%); 5,00

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%); 20,00

FD = Fator de depreciação (decimal). 0,63200

Logo:

Valor final das construções (R\$): R\$ 713.020,55

2.2) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

$VF = (VFT + VFC) * FC$

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$); R\$713.020,55

FC = Fator de Comercialização (decimal) 0,85

Logo:

Valor Final do imóvel (VF) (R\$): R\$606.067,47

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Fator de comercialização adotado de 0,85, ou seja, de 85%. Considerado com base no estado de conservação das edificações e na sua liquidez.

MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL (BENFEITORIAS)

EDIFICAÇÕES ADMINISTRATIVAS – 100m² (CB3)

Identificação: Imóvel comercial/industrial

Endereço: Rua João Meirelles Alves, Tambaú/SP, CEP 13710-000

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses):	3
Taxa de administração da obra (%):	10,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%):	5,00
Lucro ou remuneração da construtora (%):	20,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIAÇÃO:**

Adotando o método de Ross - Heidecke

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Aparente (anos):	35
Vida útil total provável (anos):	50
Idade em % da vida (%):	70,00%
Estado de Conservação	E
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal):	66,8
Fator de depreciação (decimal):	0,33200

Onde E = Necessitando de reparos simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico):	R-1
Data de referência CUB:	01/12/2024
Padrão de acabamento:	baixo
Área construída padrão (Predominante) (m2):	100,00
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2):	1.992,74

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA	PESO
1	-	-

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

Onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Área equivalente de construção (Ae) (m2): 100,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB

Sem custos não incluídos

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

Onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2); 100,00

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%); 10,00

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%); 5,00

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%); 20,00

FD = Fator de depreciação (decimal). 0,33200

Logo:

Valor final das construções (R\$): **R\$91.696,33**

2.2) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

$$VF = (VFT + VFC) * FC$$

Onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$); **R\$91.696,33**

FC = Fator de Comercialização (decimal) **0,85**

Logo:

Valor Final do imóvel (VF) (R\$): R\$ 77.941,88

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Fator de comercialização adotado de 0,85, ou seja, de 85%. Considerado com base no estado de conservação das edificações e na sua liquidez.

5.1.4.9 Resultados

Em face de todas as considerações expostas nos itens anteriores e das características do imóvel avaliando, temos que:

$$Vi = (VT + CB_1 + CB_2 + CB_3) \times Fc \text{ (Equação 1)}$$

Portanto:

$$Vi = (R\$469.000,00 + R\$75.845,61 + R\$606.067,47 + R\$77.941,88) \times 0,85$$

$$Vi = R\$1.228.854,96$$

Obs: Fc (fator de comercialização) já aplicado no memorial de cálculo para cada tipologia de construção

A identificação do valor foi efetuada segundo a metodologia que melhor se aplicou ao mercado de inserção do bem, permitindo-se, conforme NBR 14.653-1 (item 7.7.1 – valor de mercado do bem), arredondar o resultado da avaliação, desde que este ajuste não varie mais de 1% (1,01 ou 0,99) do valor estimado, portanto:

Valor venal total do imóvel: R\$1.220.000,00 (um milhão, duzentos e vinte mil reais)

De acordo com o panorama geral do bem que foi avaliado e visto o período o qual se decorre da tentativa da efetivação da venda, para este contexto segue, conforme previsto em norma (NBR 14.653-2, item 11.5), valor venal para liquidação forçada do imóvel com todas suas benfeitorias mostradas e fundamentadas neste trabalho técnico.

Liquidação forçada: 20% (vinte por cento)

Valor venal total do imóvel: R\$ 976.000,00 (novecentos e setenta e seis mil reais)

6 CONCLUSÃO

Diante do exposto no decorrer desse trabalho técnico e acrescentando o que já foi apresentado nos autos do processo, conclui-se que, para a elaboração do trabalho técnico houve escassez de informações, dados, elementos referenciais ou amostrais e outros que fundamentam e embasam o parecer técnico, por isto este é classificado como uso restrito, de acordo com o previsto em norma vigente. Assim sendo, buscou-se informações com corretores e imobiliárias para a composição do valor do terreno, ou seja, de vendas efetivas realizadas na região, dado vários fatores como o desenvolvimento de outro setor industrial no município e migração parcial das indústrias e comércios para esse determinado local, em razão de melhor localização, vias de acesso, e outros mais, enfraquecendo o desenvolvimento econômico e social da região onde o imóvel está inserido.

Trata-se de imóvel perfeitamente pertencente no contexto da região, sem aspectos prejudiciais relativos à viabilidade de comercialização. Entretanto, a região apresenta baixa atratividade para o mercado imobiliário local no momento. Para a avaliação do imóvel foi escolhido o método evolutivo para o cálculo do valor venal total do imóvel, o qual é uma combinação do método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) e do método da quantificação de custos para as benfeitorias aplicadas no terreno. As informações com pessoas locais do município e que vivenciam o mercado imobiliário foi fundamental para a conclusão deste parecer técnico de avaliação de imóvel de uso restrito.

Portanto, a fundamentação deste trabalho técnico foi embasada em dados concretos e efetivos do mercado, como também na NBR 14.653-1 e 2, onde foi aplicado um coeficiente de comercialização, liquidação forçada, de 20% (vinte por cento) sobre o valor total, devido a todo o contexto dos autos do processo, município, região e do bem avaliado, buscando de toda e qualquer forma aplicar o correto e justo valor de venda do imóvel.

7 ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente parecer técnico de avaliação, composto por 34 (trinta e quatro) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente para os fins de direito, com seus respectivos anexos, parte integrante desse parecer técnico. Permanecemos à disposição deste R. Juízo para quaisquer esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

7.1 DECLARAÇÃO DE CONFORMIDADE COM O CÓDIGO DE ÉTICA:

Os signatários atestam que o presente trabalho obedece aos seguintes princípios:

- ▶ Os itens objeto deste trabalho, foram inspecionados pessoalmente pela equipe técnica envolvida na elaboração.
- ▶ Os signatários não têm no presente, nem contemplam no futuro, interesse nos bens envolvidos neste trabalho.
- ▶ Os signatários não têm inclinações nem interesse em relação ao assunto deste trabalho, tão pouco em relação à solicitante.
- ▶ Este trabalho apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução, ou porventura, em qualquer outra parte dele, que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas.
- ▶ O trabalho encontra-se abrigado por absoluta confidencialidade, sendo garantido o sigilo quanto às razões que motivaram a presente contratação, bem como aos resultados finais alcançados.
- ▶ Este trabalho foi elaborado em observância estrita aos princípios dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA-Conselho Federal de Engenharia e agronomia, do CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

7.2 ANEXOS:

I – Documentação Consultada

7.3 TERMO DE ENCERRAMENTO

Eu, **LEONARDO B. MEDEIROS DA SILVA**, inscrito o CPF sob o número **355.926.618-19**, declara para fins de responsabilidade que não possui qualquer vínculo com o solicitante da avaliação de bens ora pretendida.

Os responsáveis técnicos pelo trabalho colocam-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

ATENÇÃO
O titular do direito autoral deste trabalho somente autoriza sua reprodução nos casos legais cabíveis, vedando sua cópia ou qualquer forma de reprodução que caracterize plágio ou represente utilização dos direitos exclusivos do autor, sendo que sua violação acarretará as penalidades civis e/ou criminais previstas no art.184 do Código Penal Brasileiro e Lei nº 9.610.

Araraquara, 22 de outubro de 2025


Atenciosamente,


Eng. Civil Leonardo B. Medeiros da Silva

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho

CREA – 507010033

ANEXO I - DOCUMENTAÇÃO CONSULTADA

<p>PARA USO DO CORREIO</p> <p>1º <input type="checkbox"/> 2º <input type="checkbox"/> Comp. de não entrega</p> <p><input type="checkbox"/> Ausente</p> <p><input type="checkbox"/> Desconhecido</p> <p><input type="checkbox"/> Endereço Insuficiente</p> <p><input type="checkbox"/> Mudou-se</p> <p><input type="checkbox"/> Não procurado</p> <p><input type="checkbox"/> Não foi atendido</p> <p><input type="checkbox"/> Número Inexistente</p> <p><input type="checkbox"/> Recusou-se a receber</p> <p><input type="checkbox"/> Outros / Especificar no Verso</p> <p>_____/_____/_____ Data da 1ª Tentativa - Entregador</p> <p>_____/_____/_____ Data da 2ª Tentativa - Entregador</p>	 <p>PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBAU PRC: CARLOS GOMES, 40 BAIRRO: CENTRO CEP: 13710000 - TAMBAÚ - SP CNPJ: 46373445000118</p>	<p>Contrato ETC/DR/SP X Prefeitura</p>
COMPROVANTE DE ENTREGA DE IPTU - EXERCÍCIO 2025		
Cod. Imóvel 8694	Inscrição do Imóvel 96050500002001	Lançamento 625966
Destinatário: INCETEL IND CER TELHAS LTDA ME Endereço: RUA: VINTE DE AGOSTO, 847. Bairro: JARDIM BOA ESPERANÇA, CEP: 13710-000. Cidade: TAMBAÚ - SP.		
_____/_____/_____ Recebi em	_____ RG	_____ Assinatura do Recebedor

	<p>PREFEITURA MUNICIPAL DE TAMBAU PRC: CARLOS GOMES, 40 BAIRRO: CENTRO CEP: 13710000 - TAMBAÚ - SP CNPJ: 46373445000118</p>	<p>IPTU Exercício 2025</p>																								
Cod. Imóvel: 8694	Guia: 625966	IPTU																								
DADOS DO IMÓVEL		Valores Venais em R\$																								
Inscrição: 96050500002001 Proprietário: INCETEL IND CER TELHAS LTDA ME Compromissário: Local do Imóvel: RUA: JOAO MEIRELLES, JARDIM MANOEL MEIRELLES ALVES IND, CEP: 13710-000. Loteamento: Quadra: F Lote: 10 Entrega: RUA: VINTE DE AGOSTO, 847. Bairro: JARDIM BOA ESPERANÇA, CEP: 13710-000. - TAMBAÚ - SP.	Cód. Imóvel: 8694	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Eventos</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">Valor</td> </tr> <tr> <td>IMPOSTO TERRITORIAL URBANO</td> <td style="text-align: right;">21,79</td> </tr> <tr> <td>IMPOSTO PREDIAL URBANO</td> <td style="text-align: right;">236,56</td> </tr> <tr> <td>Total Lançado</td> <td style="text-align: right;">258,35</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Processo Nº de 00/00/0000</td> </tr> </table>	Eventos	Valor	IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	21,79	IMPOSTO PREDIAL URBANO	236,56	Total Lançado	258,35	Processo Nº de 00/00/0000															
Eventos	Valor																									
IMPOSTO TERRITORIAL URBANO	21,79																									
IMPOSTO PREDIAL URBANO	236,56																									
Total Lançado	258,35																									
Processo Nº de 00/00/0000																										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Área do Terreno</td> <td style="width: 30%;">10800,00 m2</td> <td style="width: 30%;">Valor MF Terreno</td> <td style="width: 10%;">0,07</td> </tr> <tr> <td>Testada Principal</td> <td>0,00 m</td> <td>Valor MF Construção</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Área de Construção</td> <td>2733,00 m2</td> <td>Alíquota</td> <td>0,00%</td> </tr> <tr> <td>Fração Ideal</td> <td>1,756312</td> <td>Padrão Construção</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tipo de Construção</td> <td></td> <td>Depreciação</td> <td>100,000000</td> </tr> <tr> <td>Tipo de Imposto</td> <td></td> <td>Zona</td> <td></td> </tr> </table>	Área do Terreno	10800,00 m2	Valor MF Terreno	0,07	Testada Principal	0,00 m	Valor MF Construção	0,00	Área de Construção	2733,00 m2	Alíquota	0,00%	Fração Ideal	1,756312	Padrão Construção		Tipo de Construção		Depreciação	100,000000	Tipo de Imposto		Zona			
Área do Terreno	10800,00 m2	Valor MF Terreno	0,07																							
Testada Principal	0,00 m	Valor MF Construção	0,00																							
Área de Construção	2733,00 m2	Alíquota	0,00%																							
Fração Ideal	1,756312	Padrão Construção																								
Tipo de Construção		Depreciação	100,000000																							
Tipo de Imposto		Zona																								

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 09:54, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.

Matrícula N.º .4638.

COMARCA DE TAMBÁU
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS
12.096-4

Cartório de Registro de Imóveis
REGISTRO GERAL

Iguatemy Ferreira
OFICIAL

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Estruturado de Imóveis

CNM: 120964.2.0004638-33
fls. 872

Matrícula No .4638.

DATA
em 24 de novembro de 1988.

[Assinatura]
OFICIAL

[Assinatura]

IMÓVEL
UM LOTE DE TERRENO, situado no lado par da Rua Rubens Martins Villela, distante 51,00 metros da confluência desta rua com a esquina da Rua 09 (nove), nesta cidade e circunscrição de Tambáú, consistente do lote nº 10 (dez) da quadra "F", do loteamento industrial denominado "Jardim Manoel Meirelles Alves", assim descrito:- Frente para a Rua Rubens Martins Villela, mede 90,00m (noventa metros); de um lado e confrontando com o lote nº 06, mede 120,00m (cento e vinte metros); de outro lado e confrontando com o lote nº 14, mede 120,00m (cento e vinte metros); e aos fundos e confrontando com a Rua 14 (quatorze), mede 90,00m (noventa metros); totalizando uma área de 10.800,00 metros quadrados, com cadastro Municipal sob o nº 96-05-050-0002-001/003/004.-

PROPRIETÁRIA:- IMOBILIÁRIA MANOEL MEIRELLES ALVES S/C LTDA, CGC. MF. sob o nº 46.671.186/0001-01, sediada nesta cidade, devidamente registrada no Cartório de Títulos e Documentos desta Comarca, em o livro A-1, fls. 13, sob o nº 05, em 10 de agosto de 1977.-

REGISTRO ANTERIOR:- Livro 02 - Registro Geral, sob o nº R-2-4161 do Cartório Imobiliário desta Comarca. Eu, *[Assinatura]* ALDESON ANTONIO VIZIOLI, Oficial Maior, que datilografei, conferi e subscrevi.

AQUISIÇÕES
PROPRIETÁRIO :
R.1-M.4638. Tambáú, 24 de novembro de 1988. **TRANSMITENTE:-** IMOBILIÁRIA MANOEL MEIRELLES ALVES S/C LTDA, supra qualificada, representada por seus dois únicos sócios:- Drs. Edimar Meirelles Alves, RG. nº 2.073.208-ssp-sp, OAB-SP, 18928 e CIC. nº 133.606.558-34, advogado, residente e domiciliado na Avenida 31 de Março, nº 15, nesta cidade; e Edimo Meirelles Alves, RG. nº 3.039.942-ssp-sp e CIC. nº 539.611.258-91, psicólogo, residente e domiciliado na Fazenda Boa Esperança, neste município, ambos brasileiros e casados. - **ADQUIRENTE:-** INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA, CGC/MF. sob o nº 46.674.081/0001-06 e Inscrição Estadual nº 680.004.607, firma industrial estabelecida na Rua Projetsada nº 08, s/n, nesta cidade, representada nos termos do contrato social, datado de 28/06/1976, registrado na JUCESP, sob o nº 865.026, em 24/06/1976 e última alteração arquivada na JUCESP, sob o nº 381.828, em 11/05/1987, por seus dois únicos sócios:- Evaristo Gonçalo de Oliveira, RG. nº 8.954.735-ssp-sp e CIC. nº 164.692.398-04 e José Martins de Souza, RG. nº 9.033.337-ssp-sp e CIC. nº 281.985.658-68; ambos brasileiros, casados, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade, nas Ruas Rui Barbosa, nº 1082 e Campos Salles, nº 281, respectivamente. - **IMÓVEL:-** a totalidade do imóvel supra matriculado. - **TÍTULO:-** Venda e Compra. - **FORMA - DO TÍTULO:-** Escritura pública de 25 de julho de 1988, das Notas do Segundo Tabelionato Local, livro 027, fls. 007/008. - **VALOR:-** Cr\$ 200,00 (Duzentos cruzados). - **VALOR VENAL:-** Cr\$ 2.835.949,00 (Dois milhões, oitocentos e trinta e cinco mil, novecentos e quarenta e nove cruzados e cinquenta centavos), para fins de tributo. - **CONDIÇÕES:-** A adquirente se compromete e se obriga pelo pagamento das despesas (custos) com a implantação de infra-estrutura no imóvel supra matriculado, a ser feita pela Emurbtam ou por qualquer outra empresa do ramo, segundo o cronograma por ela estabelecido, bem como se responsabiliza pelo pagamento de eventuais débitos municipais, de qualquer espécie, relativamente ao imóvel supra matriculado. Eu, *[Assinatura]* (ALDESON ANTONIO VIZIOLI), Oficial Maior, que datilografei, conferi e subscrevi.

Av.2-M.4638. Averbação Premonitória.-
Em 13 de julho de 2018. Protocolo 55.537 de 10 de julho de 2018.
Pelo que consta do Requerimento ao Senhor Oficial de Registro de Imóveis desta Comarca, datado de 05 de julho de 2018 e Certidão extraída em 28 de junho de 2018, pela Escrivã Judicial II do Cartório de Vara Única desta Comarca, Sra. Maria José Villas Boas Balden, que ficarão arquivados em Cartório, procedo e presente averbação, nos termos do Artigo 828 do Código de Processo Civil, para deixar expresso que foi distribuída no dia 09 de março de 2018 e admitida em juízo, a Ação de Execução de Título Extrajudicial - Nota Promissória, sob nº 1000218-85.2018.8.26.0614, na referida Vara, com valor da causa no importe de R\$ 22.840,00 (vinte e dois mil, oitocentos e quarenta reais), movida por SERGIO PAULO XAVIER, CPF/MF nº 612.423.659-15 - na qualidade de exequente, contra INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA, CNPJ/MF sob nº 46.674.081/0001-06; ALEXANDRE JOSE DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 279.387.898-79; DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 314.658.108-62 e MARIA JOSE GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 126.606.828-79 - Eu, *[Assinatura]* (Beª PRISCILA DAYCI VOSS GIOPATO REIS), Substituta, que digitei, conferi e subscrevi. (Guia nº 028/2018).

Av.3-M.4638. Penhora.-
Em 1º de novembro de 2018. Protocolo 55.932 de 30 de outubro de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 01/08/2024 às 16:30, sob o número WTBU247001332-44. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código KY mwwCod.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 09:54, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 120964.2.0004638-33

Matrícula N.º 4638

Continuação de Fl. 1

fls. 873

IMÓVEL

AQUISIÇÕES

feri e subscrevi. ----- Emolumentos:- Cz\$ 77.100,00 ----- Ao Estado:- Cz\$ 20.817,00 -----
 Ao IPESP:- Cz\$ 15.420,00 - Total:- Cz\$ 113.337,00. ----- Guia nº 115/88.

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO VALOR: R\$ 21,51

Onus

Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000237831, expedida aos 30 de outubro de 2018, às 14:33:40hs., pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Vara do Trabalho de Porto Ferreira - SP, nos autos de Execução Trabalhista, processo nº 0010482-88.2018.5.15.0048, que ficará arquivada em Cartório, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de Incetel - Indústria Cerâmica de Telhas LTDA, foi penhorado pelo valor de R\$ 41.319,26 (quarenta e um mil, trezentos e dezenove reais e vinte e seis centavos) a favor de SÉRGIO CÂNDIDO DA SILVA, CPF/MF nº 123.410.558-69, no qual figura como devedora e depositária, a proprietária INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA - ME, CNPJ/MF nº 46.674.081/0001-06 - Eu *Priscila Dayci Voss Giopato Reis* (Beª PRISCILA DAYCI VOSS GIOPATO REIS), Substituta, que digitei, conferi e subscrevi. ----- (Guia nº 044/2018).

Av.4-M.4638. Penhora.-
 Em 06 de março de 2019, Protocolo 56.315 de 26 de fevereiro de 2019,
 Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000253775, expedida aos 26 de fevereiro de 2019, às 14:40:26hs., pelo Ofício Judicial desta Comarca, nos autos de Execução Civil, processo nº 10015701520178260614, que ficará arquivada em Cartório, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de Incetel - Indústria Cerâmica de Telhas Ltda., foi penhorada pelo valor de R\$ 157.707,97 (cento e cinquenta e sete mil, setecentos e sete reais e noventa e sete centavos), a favor de

segue fls. III-02.

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340.** DATA: 01/08/2024 14:32:48 - VALOR: R\$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 01/08/2024 às 16:30, sob o número WTBU24700133244. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código KYrmw Cool.

CONTRATO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Cartório de Registro de Imóveis

www.registradores.org.br

Guatemy Ferreira

RECEBIDA

OPERADORA DE SERVIÇOS DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 09:54, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.

Matrícula N.º 4.638

COMARCA DE TAMBAU
ESTADO DE SÃO PAULO

CNS
12.096-4

Oficial de Registro de Imóveis
REGISTRO GERAL

Bel. Ronaldo Ruy Rodrigues Reis
OFICIAL

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis	Matrícula N.º 4.638	DATA CNM: 120964.2.0004638-33	Pág. 05. 674 III-02.
	Ônus	OFICIAL 	12/2024

VMX FOMENTO COMERCIAL EIRELI - ME, CNPJ/MF nº 20.169.011/0001-07, no qual figuram como executados: INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA, CNPJ/MF sob nº 46.674.081/0001-06; MARIA JOSE GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 126.606.828-79; ALEXANDRE JOSE DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 279.387.898-79 e DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 314.658.108-62 e como depositária, a proprietária INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA - ME - Eu, (Bel.ª PRISCILA DAYCI VOSS GIOPATO REIS), Substituta, que digitei, conferi e subscrevi. (Guia nº 010/2019)

Av.5-M.4638. Penhora.-

Em 11 de julho de 2019. Protocolo 56.665 de 04 de julho de 2019.
Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000275104, expedida aos 04 de julho de 2019, às 12:05:57hs., pelo Ofício Judicial desta Comarca, nos autos de Execução Civil, processo nº 10002188520188260614, que ficará arquivada em Cartório, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de Incetel - Indústria Cerâmica de Telhas Ltda., foi penhorada pelo valor de R\$ 30.498,67 (trinta mil, quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e sete centavos), a favor de SERGIO PAULO XAVIER, CPF/MF nº 612.423.659-15, no qual figuram como executados: INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA, CNPJ/MF sob nº 46.674.081/0001-06; ALEXANDRE JOSE DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 279.387.898-79, DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 314.658.108-62 e MARIA JOSE GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 126.606.828-79; figurando ainda como depositária, a proprietária INCETEL - INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA - Eu, (Bel.ª PRISCILA DAYCI VOSS GIOPATO REIS), Substituta, que digitei, conferi e subscrevi. (Guia nº 028/2019 - Selo Digital: 1209643E100000000563901Z).

Av.6-M.4638. Penhora.-

Em 28 de setembro de 2021. Protocolo 59.135 de 13 de setembro de 2021.
Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000384201, expedida aos 11 de setembro de 2021, às 13:12:54hr., pelo Ofício Judicial desta Comarca - SP, nos autos de Execução Civil, processo nº 0000450.80.2019.8.26.0614, que ficará arquivada em Cartório, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA, já devidamente qualificada, foi penhorada pelo valor de R\$ 40.622,15 (quarenta mil, seiscentos e vinte e dois reais e quinze centavos) a favor de TUM COMÉRCIO DE COMBUSTÍVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 52.676.049/0001-21, no qual figuram como executado e fiel depositário: INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA, CNPJ/MF nº 46.674.081/0001-06. Eu, (Bel.ª PRISCILA DAYCI VOSS GIOPATO REIS), Substituta, que digitei, conferi e subscrevi. (Guia nº 059/2021 - Selo Digital: 1209643310A0000006238121H).

Av.7-M.4638. Penhora.-

Em 09 de Outubro de 2023. Protocolo 61.558 de 19 de Setembro de 2023.-
Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000484069, expedida aos 18 de setembro de 2023, às 15:02:45hr., pelo Ofício Judicial desta Comarca - SP, nos autos de Execução Civil, processo nº 1001184.48.2018.8.26.0614, que ficará arquivada em meio digital, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA, já devidamente qualificada, foi penhorada pelo valor de R\$ 419.670,78 (quatrocentos e dezanove mil, seiscentos e setenta reais e setenta e oito centavos) a favor do BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, no qual figuram como executados: INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA, CNPJ/MF nº 46.674.081/0001-06; MARIA JOSE GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 126.606.828-79; ALEXANDRE JOSÉ DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 279.387.898-79; ELIANE GUARDIANO DE OLIVEIRA, CPF/MF nº 288.573.888-56 e DANIELA GUARDIANO DE OLIVEIRA ARENAS, CPF/MF nº 314.658.108-62, fiel depositária; a empresa proprietária INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA.- Eu, (ISADORA ROSA MALAFATTI), Escrevente, que digitei, conferi e subscrevi.- (Guia nº 041/2023 - Selo Digital: 1209643310A00000071624236).

Av.8-M.4638. Penhora.-

Em 08 de Março de 2024. Protocolo 62.088 de 28 de fevereiro de 2024.-

(continua no verso)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340.** DATA: 01/08/2024 14:32:49 - VALOR: R\$ 21,51

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 01/08/2024 às 16:30, sob o número WTBU24700133244. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código KYmwCot.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 09:54, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula N.º

4.638

CNM

120964.2.0004638-33

DATA

fls. 675/680

OFICIAL

Versão

Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000503675, expedida aos 28 de fevereiro de 2024, às 14:02:00hr., pelo Ofício Judicial desta Comarca - SP, nos autos de Execução Civil, processo nº 0000520.92.2022.8.26.0614, que ficará arquivada em Cartório, A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA, já devidamente qualificada, foi penhorada pelo valor de R\$ 31.577,89 (trinta e um mil quinhentos e setenta e sete reais e oitenta e nove centavos) a favor de A. CRIVELARI & CIA LTDA, CNPJ/MF nº 10.775.499/0001-62, no qual figuram como executado e fiel depositário: INCETEL INDUSTRIA CERAMICA DE TELHAS LTDA., CNPJ/MF nº 46.674.081/0001-06. - Eu, [Assinatura] (ISADORA ROSA MALAFATTI), Escrevente, que digitei, conferi e subscrevi. - (Guia nº 810/2024. - Selo Digital: 1209643310A0000007341024F).-

Av.9-M.4638. Penhora.-

Em 06 de Junho de 2024. Protocolo 62.353 de 16 de Maio de 2024. -

Pelo que consta da Certidão de Penhora nº PH000515410, expedida aos 15 de maio de 2024, às 16:26:24hr., pelo Ofício Judicial desta Comarca - SP, nos autos de Execução Civil, processo nº 1000508-03.2018.8.26.0614, que ficará arquivada em Cartório em meio digital A TOTALIDADE DO IMÓVEL RETRO MATRICULADO, de propriedade de INCETEL INDUSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA., já devidamente qualificada, foi penhorada pelo valor de R\$ 6.453,32 (seis mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e trinta e dois centavos) a favor de ORGANIZAÇÃO VIDEIRA - ACESSÓRIOS LTDA., CNPJ/MF nº 72.050.693/0001-38, no qual figura como executada a proprietária INCETEL INDÚSTRIA CERÂMICA DE TELHAS LTDA., CNPJ/MF nº 46.674.081/0001-06, a qual, também figura como fiel depositária. - Eu, [Assinatura] (ISADORA ROSA MALAFATTI), Escrevente, que digitei, conferi e subscrevi. - (Guia nº 023/2024 - Selo Digital: 1209643310A00000074283245).-

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO CANCELADO
VALOR: R\$ 21,51

Visualize este documento em www.sp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340.** DATA: 01/08/2024 14:32:48 - VALOR: R\$ 21,51

Este documento é cópia do original - assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL, protocolado em 01/08/2024 às 16:30, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2025 às 09:54, sob o número WTBU25700185130. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1001265-31.2017.8.26.0614 e código 66GYNegl.



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 976.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/10/2025 a 01/04/2026

		Dados calculados	
Fator de correção do período	182 dias		1,021270
Percentual correspondente	182 dias		2,126957 %
Valor corrigido para 01/04/2026	(=)		R\$ 996.759,10
Sub Total	(=)		R\$ 996.759,10
Valor total	(=)		R\$ 996.759,10

[Retornar](#) [Imprimir](#)