

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Matrícula nº 42.197 - 1º CRI de São José do Rio Preto/SP
Rua Coronel Spinola de Castro, 4.086
Vila Redentora - São José do Rio Preto/SP

Finalidade da Avaliação
Apuração do Valor de Venda

Solicitante
Vara Execuções Fiscais - Foro de São José do Rio Preto / SP

Processo
0023705-94.2013.8.26.0576 - Execução Fiscal

Metodologia Aplicada
ABNT NBR 14653/ Partes 1 e 2 - Método Evolutivo

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda dos imóveis Matrículas Imobiliárias nº 42.197 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto / SP.

Valor Total de Venda

R\$ 11.140.000,00

(Onze milhões, cento e quarenta mil reais)

Ref. Setembro de 2024

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2. VISTORIA.....	5
2.1. LOCALIZAÇÃO:.....	5
2.2. USO DO IMÓVEL.....	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS.....	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:.....	10
2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO.....	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO.....	11
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	33
4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt).....	34
4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES.....	35
4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO.....	35
4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET").....	37
4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO.....	37
4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO.....	38
4.5. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):.....	39
4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL.....	43
5. ENCERRAMENTO.....	44
ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (42.197 - 1º CRI S. J. Rio Preto/SP).....	45
ANEXO 02 - Débitos Municipais - Cad. Imobiliário: 01.04082/000.....	55
ANEXO 03 - Elementos Comparativos - Terrenos.....	57

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada, o valor de mercado sugerido para venda dos imóveis de matrícula imobiliária nº 42.197 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel, no município de São José do Rio Preto/SP, suas características e benfeitorias;
- b) O valor médio de mercado para terrenos ofertados no bairro Vila Redentora, região central de São José do Rio Preto/SP.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Não foram realizadas análises pormenorizadas das condições estruturais da construção existente.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA

Na data agendada, 05/09/2024, às 10:00, este perito esteve presente no imóvel avaliando, Rua Coronel Spinola de Castro, 4086, objeto da matrícula 42.197 do 1º CRI de São José do Rio Preto, para realizar a vistoria técnica.

Não estavam presentes as partes ou seus representantes, também não indicaram assistente técnico, bem como não apresentaram quesitos técnicos.

No local, este perito foi atendido por Josivaldo Silva Santos, que se identificou como zelador do imóvel, e, após contatar o responsável pelo imóvel Sr. Marcelo Francisco Roza Bergamaschi, que se identificou como representante da executada MXR Construtora Ltda, autorizou a vistoria sem qualquer impedimento.

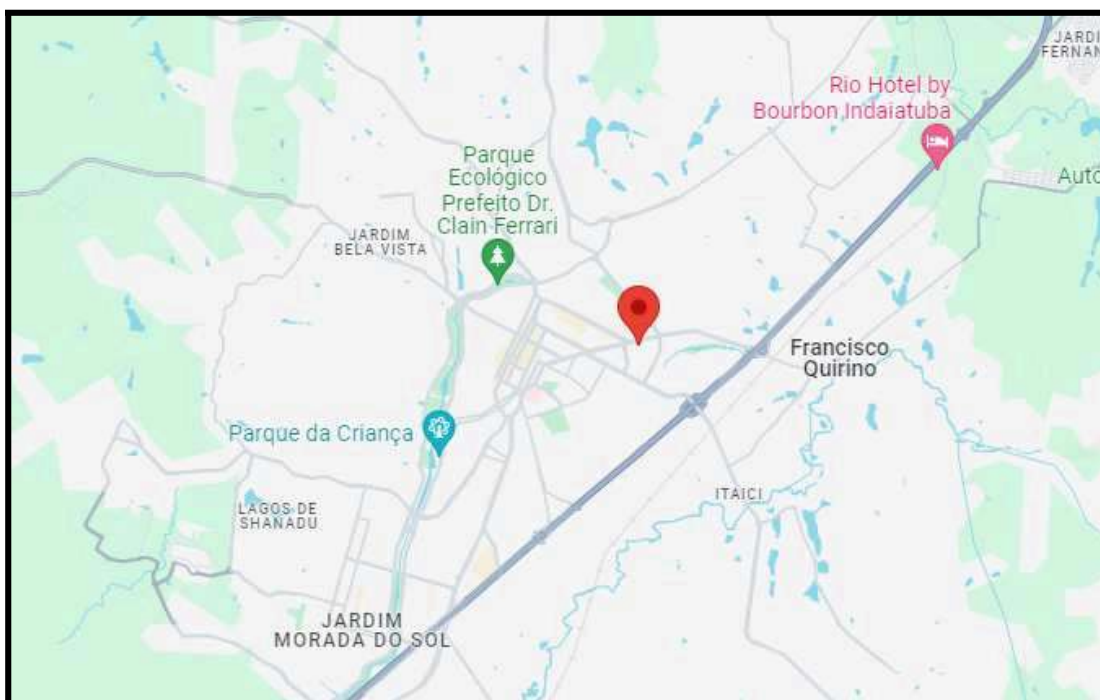
No local, sob o terreno está erigido um prédio residencial de unidades padronizadas, onde sua construção encontra-se inacabada, e suas obras paralisadas.

2.1. LOCALIZAÇÃO:

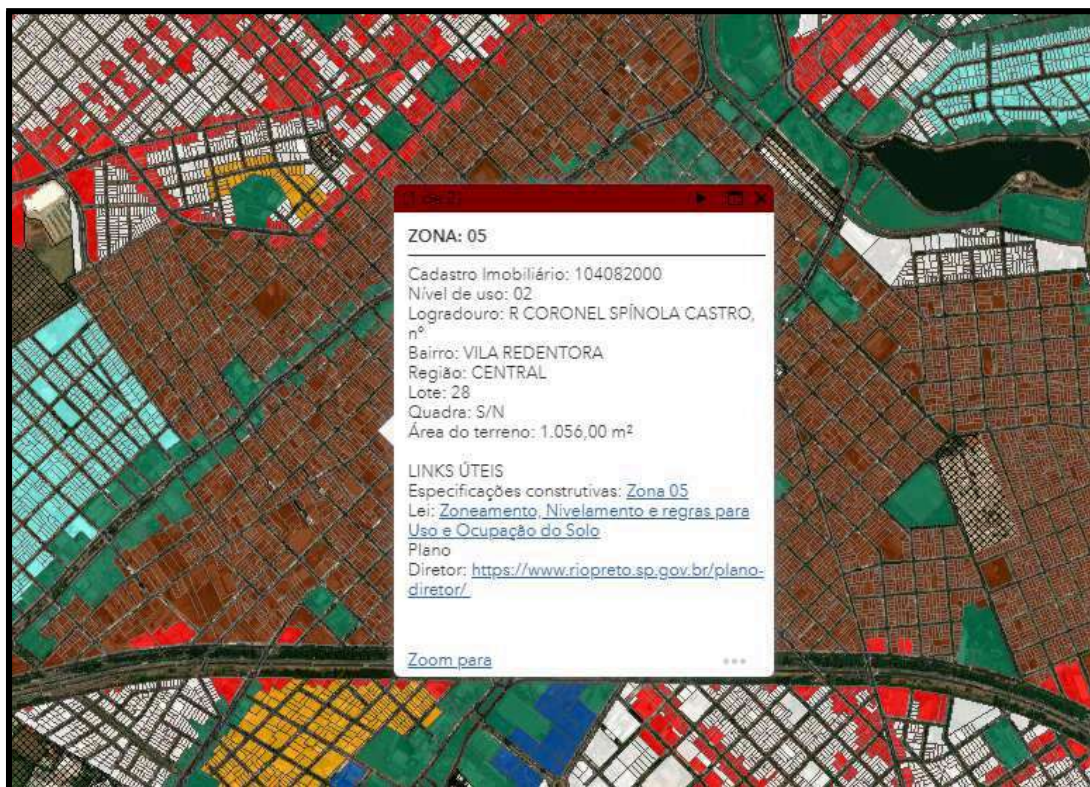
O imóvel avaliando localiza-se na Rua Coronel Spinola de Castro, 4086, Vila Redentora, município de São José do Rio Preto /SP, CEP 13.338-230.

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Rua Coronel Spinola de Castro, 4086, Vila Redentora S. J. Rio Preto/SP



Rua Coronel Spinola de Castro - Vila Redentora - São José do Rio Preto/SP

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

6/58

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme verificado a construção está inacabada e obras suspensas há aproximadamente 20 anos, sem condições de habitação.

O Sr. Marcelo Francisco Roza Bergamaschi, responsável administrativo pela executada MXR Construtora Ltda., detém a posse do imóvel.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a documentação apresentada pela solicitante, o imóvel possui Matrícula Imobiliária nº 42.197 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de São José do Rio Preto /SP.

42.197	001	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 01 DE dezembro DE 1986
--------	-----	---

IMÓVEL:- Um terreno com frente para a rua Coronel Spinola, medindo 24,00 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 44,00 metros de cada lado, da frente aos fundos (24,00 x 44,00) com a área superficial de 1.056,00 metros quadrados, constituído de parte da data C, do quarteirão nº 28 e parte do lote geral sob nº 28, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, dividindo-se pela frente com a citada rua Coronel Spinola, de um lado com o prédio nº 4050 da mesma rua, de propriedade de Antonio da Silva Ganança, do outro lado com o prédio nº 4084 também da mesma rua, de propriedade de Norma Fochi e pelos fundos com Aquilino Arroyo, Congregaçao do Brasil e Jose Fernando Bonvino. Destruído na PM, local sob os n.ºs 04081/000-1 e 04082/000-7 setor 01. **PROPRIETÁRIA:-** PERFIL EMPREENDIMENTOS-IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e foro em São Paulo-Capital a Avenida Rocaaba nº 743 e 500-11. 47269845/0001-11 representada por seus diretores Drs. Luiz Lewi, brasileiro, casado, advogado, RG. 939526-sp e CIG. 010.841.943/72 e Milton Zlotnik, brasileiro, viúvo, advogado, RG. 287598-sp, CIG. 043.608.178-72, ambos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital. **REGISTROS ANTERIORES:-** Matrículas nºs 3.202 e 40.051 deste cartório. O referido a verdade e dou fa. L. Oficial,

0023705-94.2013.8.26.0576

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

Para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano o imóvel possui inscrição municipal junto à Prefeitura do Município de São José do Rio Preto sob n º 01.04082/000.

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO
DEPARTAMENTO DE CADASTRO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - EXERCÍCIO DE 2024
Nº: 1793851/2024

Cadastro: 0104082000
Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, Qd.:S/N Lt.:28
Complemento:
Bairro: VILA REDENTORA

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado tem determinado, para o exercício de 2024, um valor venal de R\$ 380.825,28 (TREZENTOS E OITENTA MIL, OITOCENTOS E VINTE E CINCO REAIS, VINTE E OITO CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	1.056,00 m²	R\$ 360,63	R\$ 380.825,28

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 25 de Setembro de 2024

Dívida Ativa - Certidão Positiva

PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DIRETORIA DE GESTÃO DE CADASTRO
DEPARTAMENTO DE DÍVIDA ATIVA

CERTIDÃO POSITIVA
Nº: 2113892/2024

Contribuinte: MXR CONSTRUTORA LTDA
CPF ou CNPJ do Solicitante: 02.190.281/0001-18
Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, Qd.S/N Lt.28
Cadastro: 0104082000

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

8/58

Conforme Alvará de nº 2.943 expedido em 28/11/1986, registrado na matrícula do imóvel sob R4/ 42.197 de 05/01/1987, o projeto aprovado possui a seguinte configuração:

Projeto Aprovado: Edifício Itacaré - Alvará nº2.943

Prédio Residencial com 10(dez) pavimentos com 8(oito) unidades de 50,73m² de área útil por pavimento, pavimento térreo, ático e dois subsolos.

1. Subsolo 01 : 959,19m² contendo 25 vagas de garagem;
2. Subsolo 02: 986,40m² contendo 28 vagas de garagem;
3. Pavimento Térreo: 531,10m², contendo hall de recepção, caixas de escada, 02 elevadores, área de jardim, sendo 439,10m² para 25 vagas de garagem e 92,00m² de área comum;
4. Pavimento Lazer: amplo salão de lavar contendo dois banheiros, totalizando 492,31m²;
5. Pavimento do 1º ao 10º andar: 8 unidades autônomas, iguais, área de circulação, caixas de escada e dois elevadores, totalizando, 4.923,17m²;
6. Ático: 53,25m²;
7. Área total construída conforme Alvará: 7.945,42m².

2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES:

Conforme vistoria, sob terreno, de inclinação leve, solo firme, e área de 1.056,00m², foi erigido um prédio de característica residencial conforme projeto aprovado registrado na matrícula do imóvel.

O prédio possui área total construída, conforme alvará, de 7.945,42m², e encontra-se inacabada, conforme demonstrado no Levantamento Fotográfico.

Projeto Aprovado: Edifício Itacaré - Alvará nº2.943

Prédio Residencial com 10(dez) pavimentos com 8(oito) unidades de 50,73m² de área útil por pavimento, pavimento térreo, ático e dois subsolos.

1. Subsolo 01 : 959,19m² contendo 25 vagas de garagem;
2. Subsolo 02: 986,40m² contendo 28 vagas de garagem;
3. Pavimento Térreo: 531,10m², contendo hall de recepção, caixas de escada, 02 elevadores, área de jardim, sendo 439,10m² para 25 vagas de garagem e 92,00m² de área comum;
4. Pavimento Lazer: amplo salão de laver contendo dois banheiros, totalizando 492,31m²;
5. Pavimento do 1º ao 10º andar: 8 unidades autônomas, iguais, área de circulação, caixas de escada e dois elevadores, totalizando, 4.923,17m²;
6. Ático: 53,25m²;
7. Área total construída conforme Alvará: 7.945,42m².

2.4.2. INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

O bairro Vila Redentora, localizado na região central de São José do Rio Preto, com predomínio de imóveis residenciais e comerciais diversificados, conta com todos os melhoramentos públicos urbanos, como iluminação pública, água encanada, ruas asfaltadas com sarjetas, sistema de coleta de água pluvial sistema de coleta de esgoto.

Conta com diversas escolas e hospitais tais como o Colégio London, Seminário Diocesano, Colégio Santo André, Colégio Adventista, Colégio Pollicare, Colégio Liceu e Colégio Santo Antônio; além de hospitais, tais como IMC, Hospital do Olho Rio Preto, Unimed Rio Preto, Ambulatório Geral e de Especialidades, Pardo Hospital Oftalmologico e Santa Casa de Misericórdia.

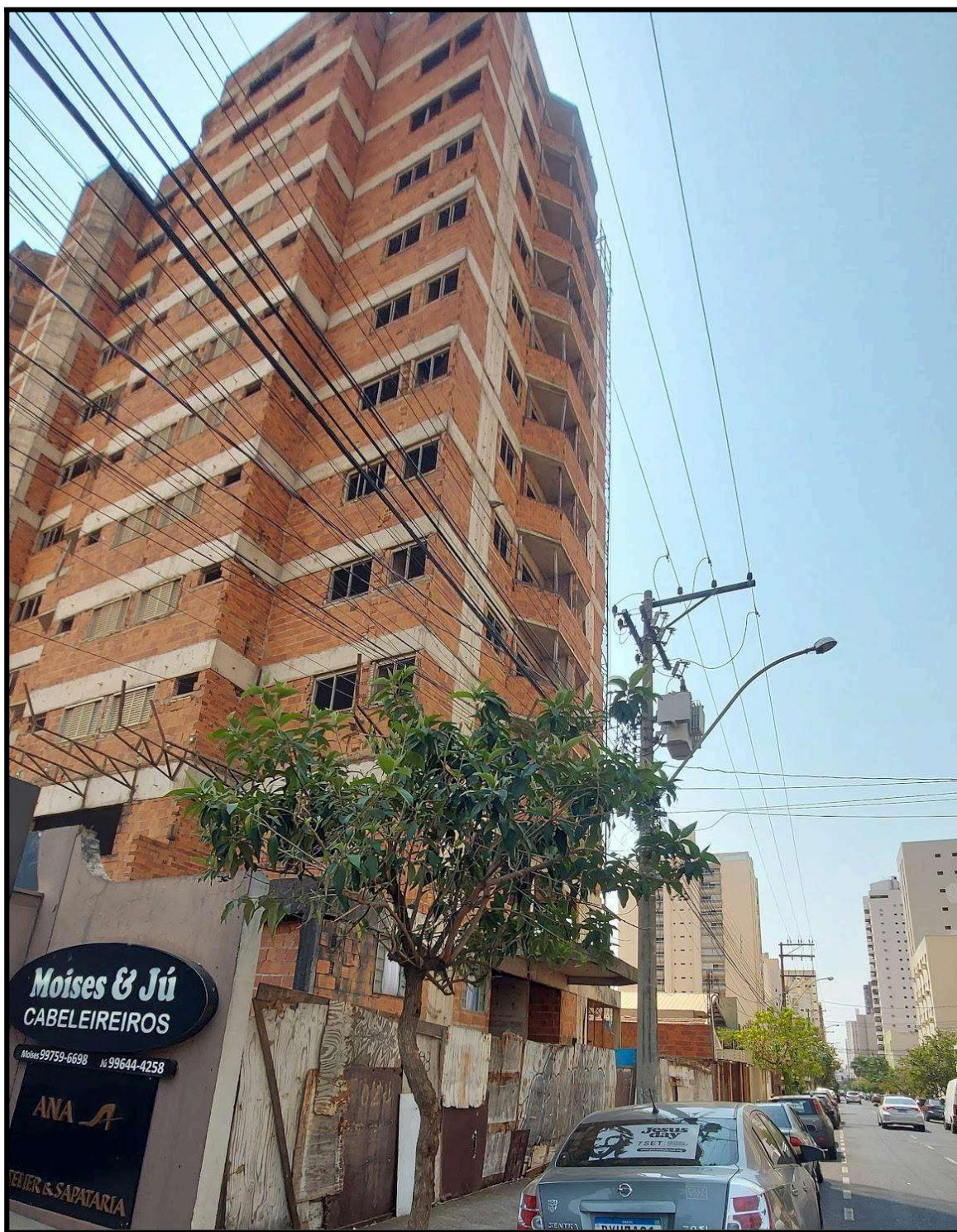
O bairro também conta com a Faculdade D. Pedro, Escola Senai, Famerp e Colégio Azevedo Marques; além de *shoppings centers*.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **05/09/2024**.

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



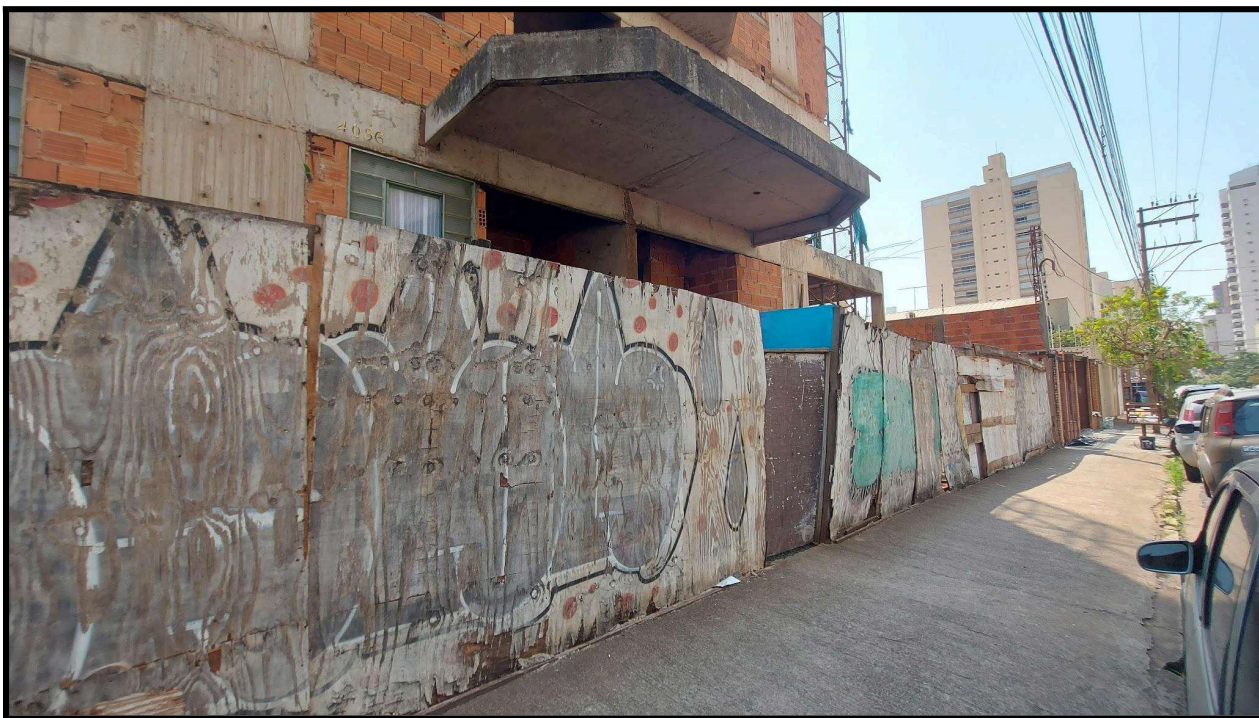
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

12/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



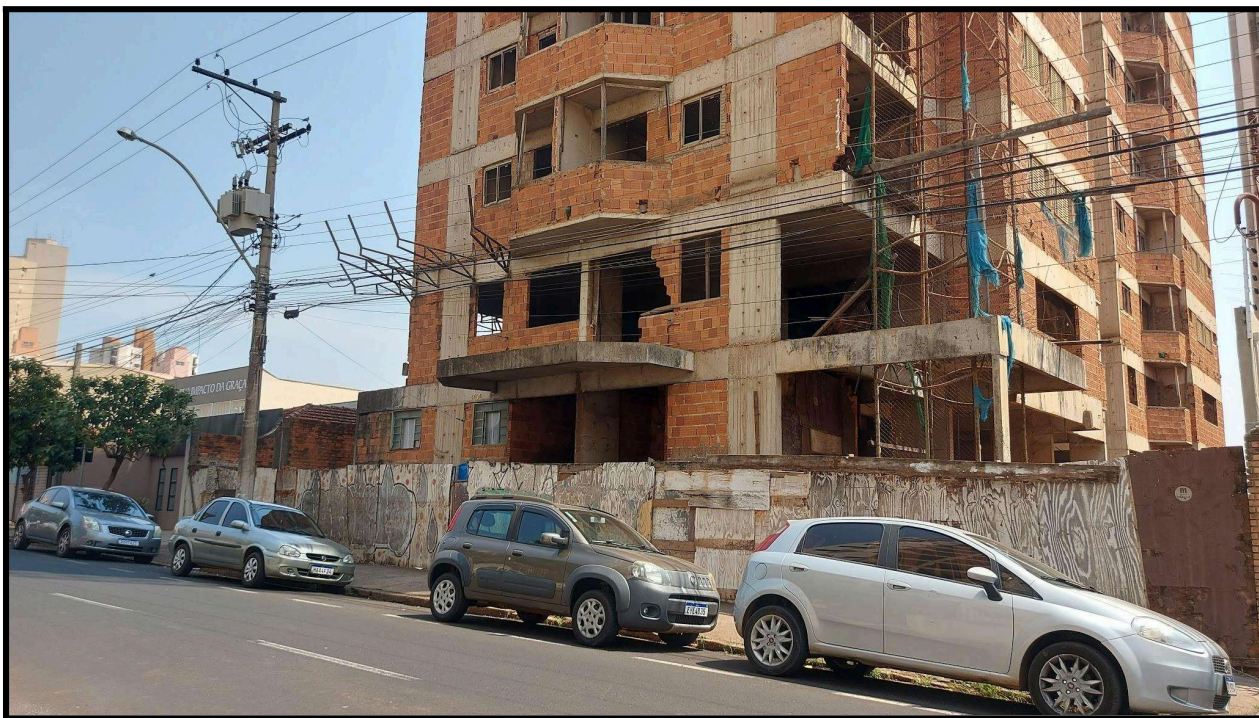
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

13/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



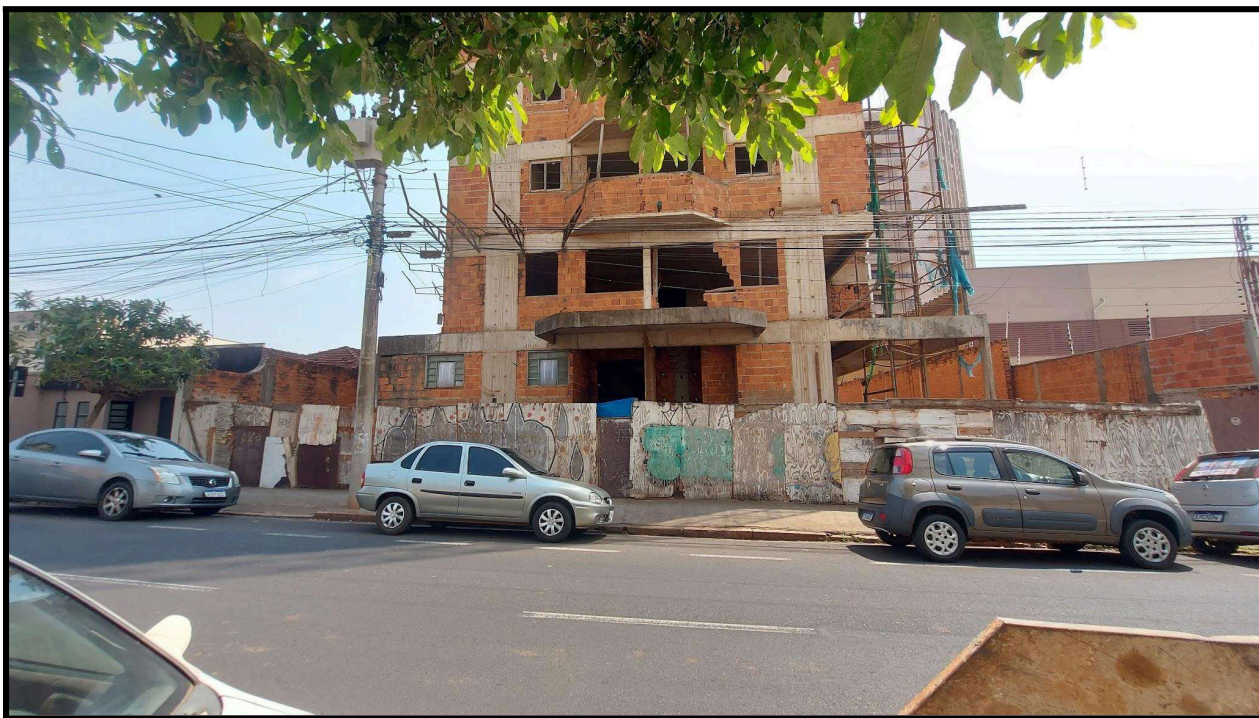
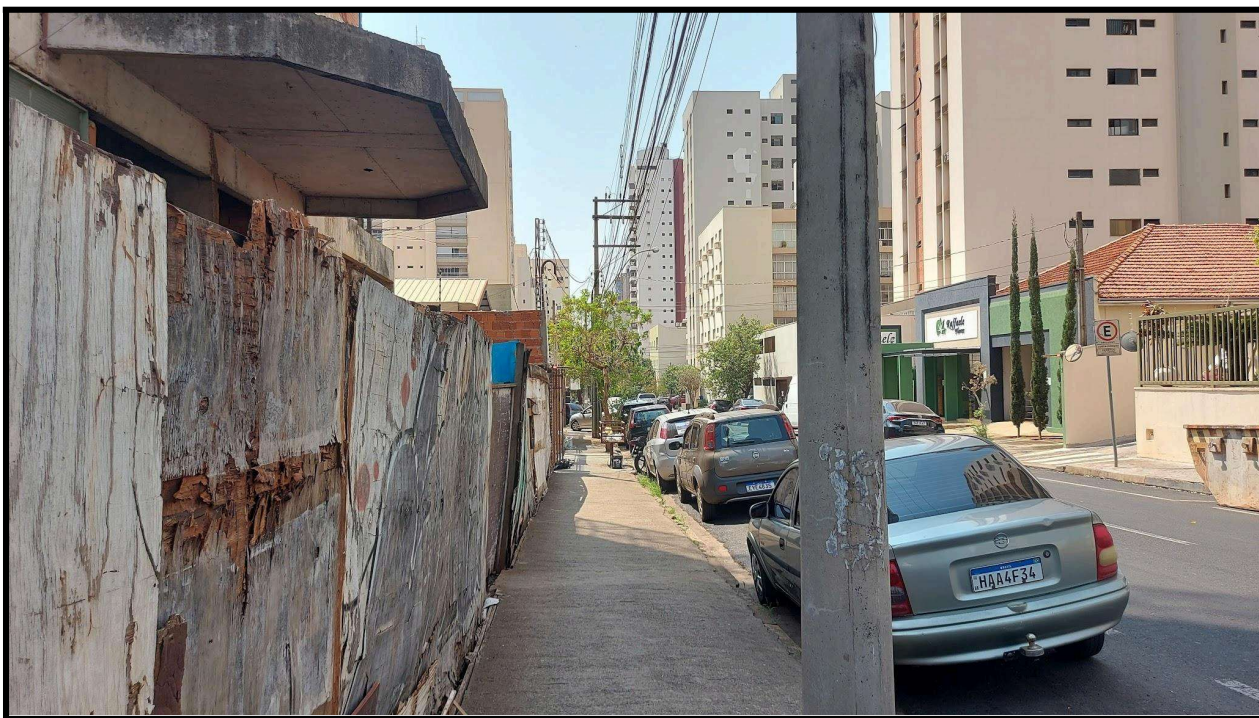
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

14/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



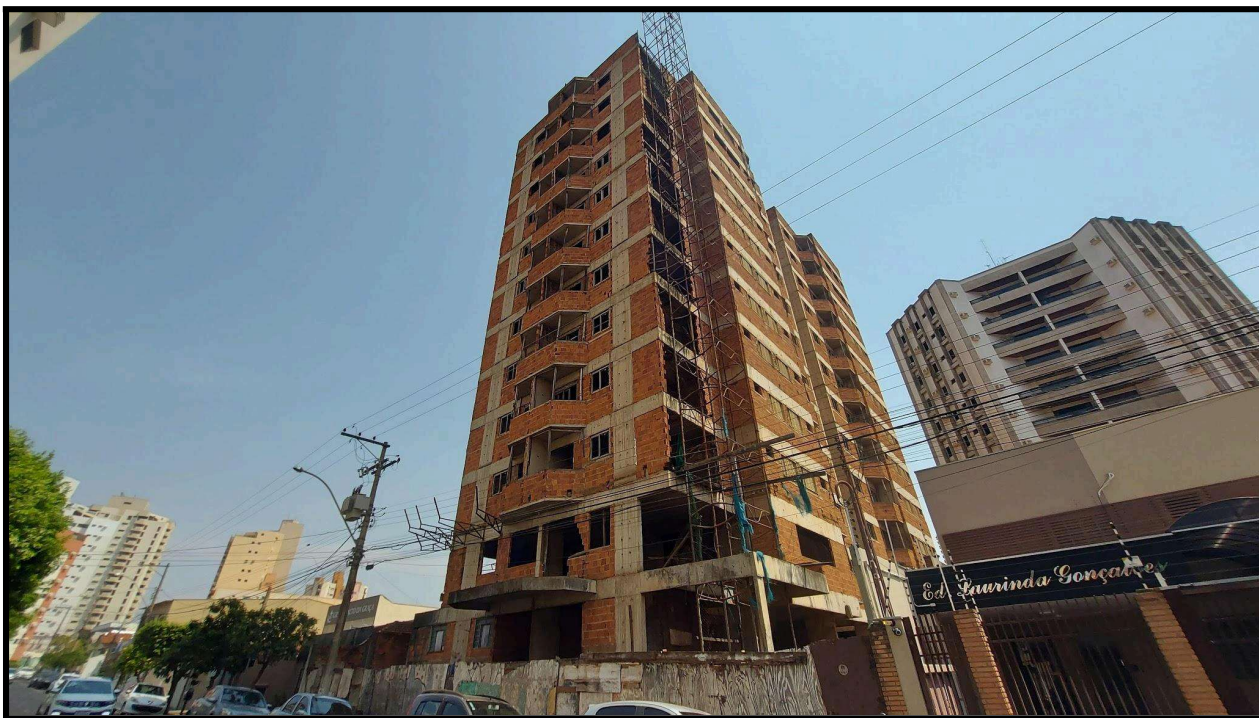
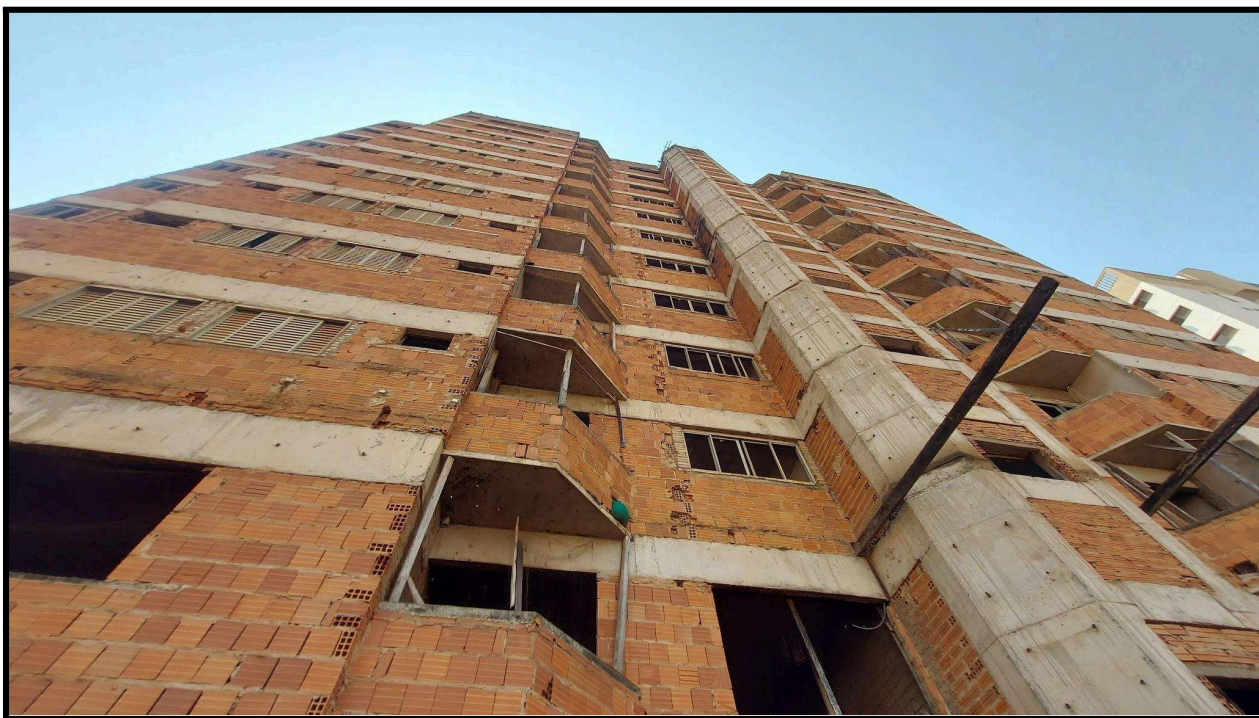
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

15/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



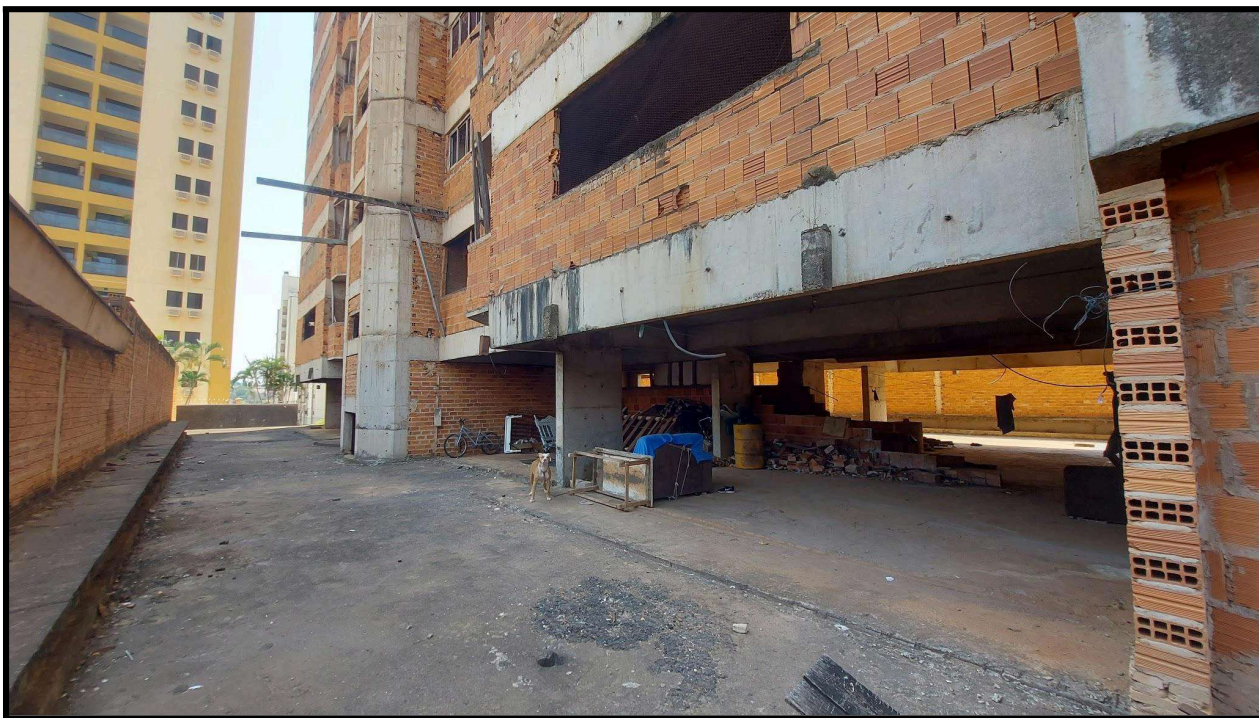
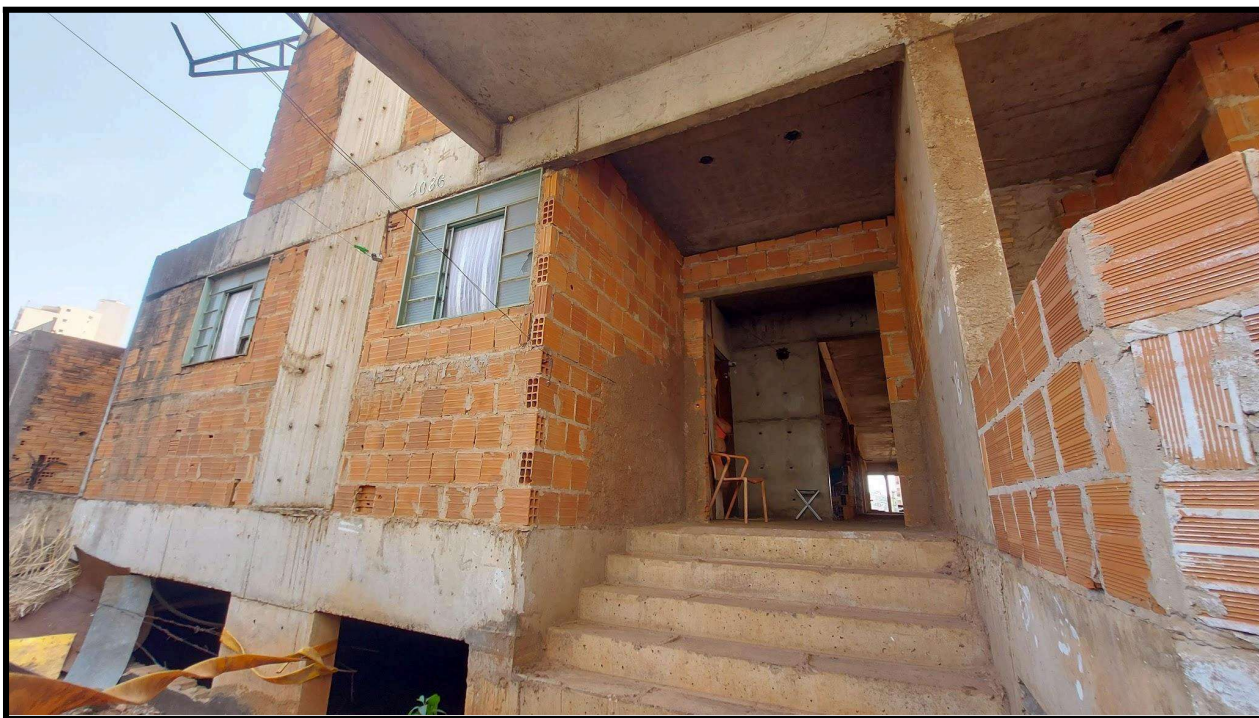
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

16/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



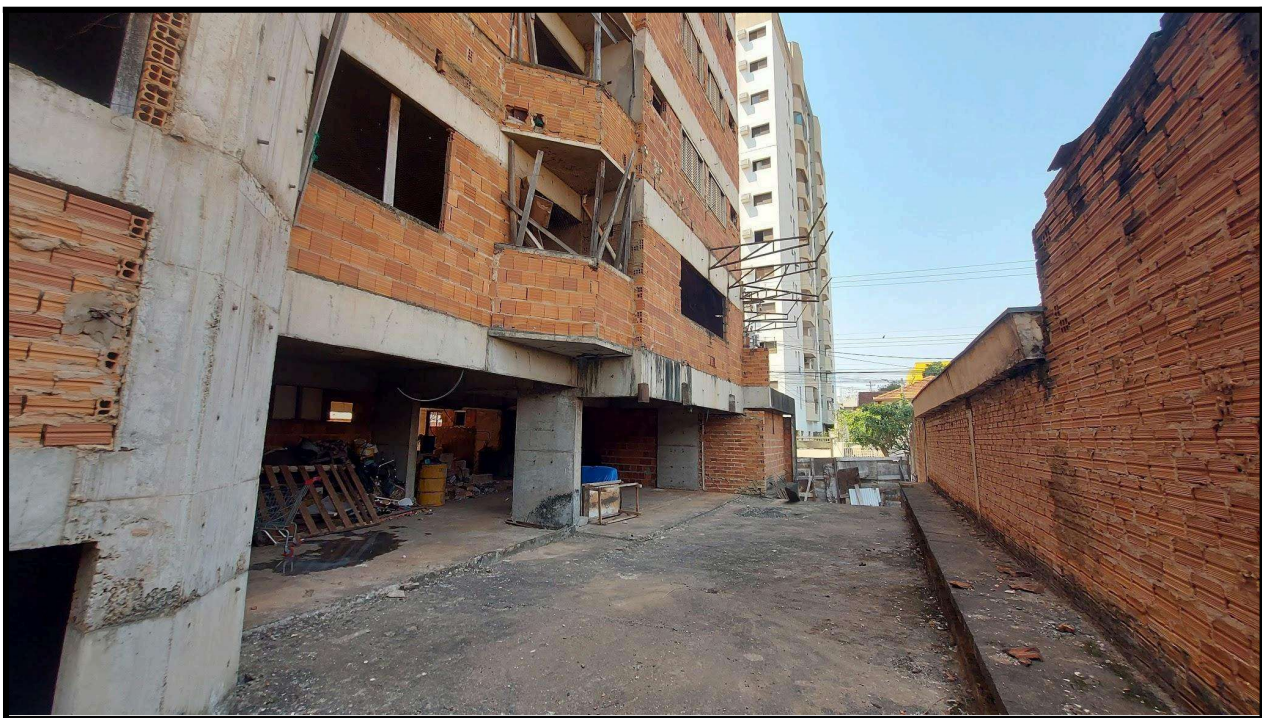
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

17/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

18/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

19/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

20/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

21/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

22/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

23/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

24/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

25/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

26/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

27/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



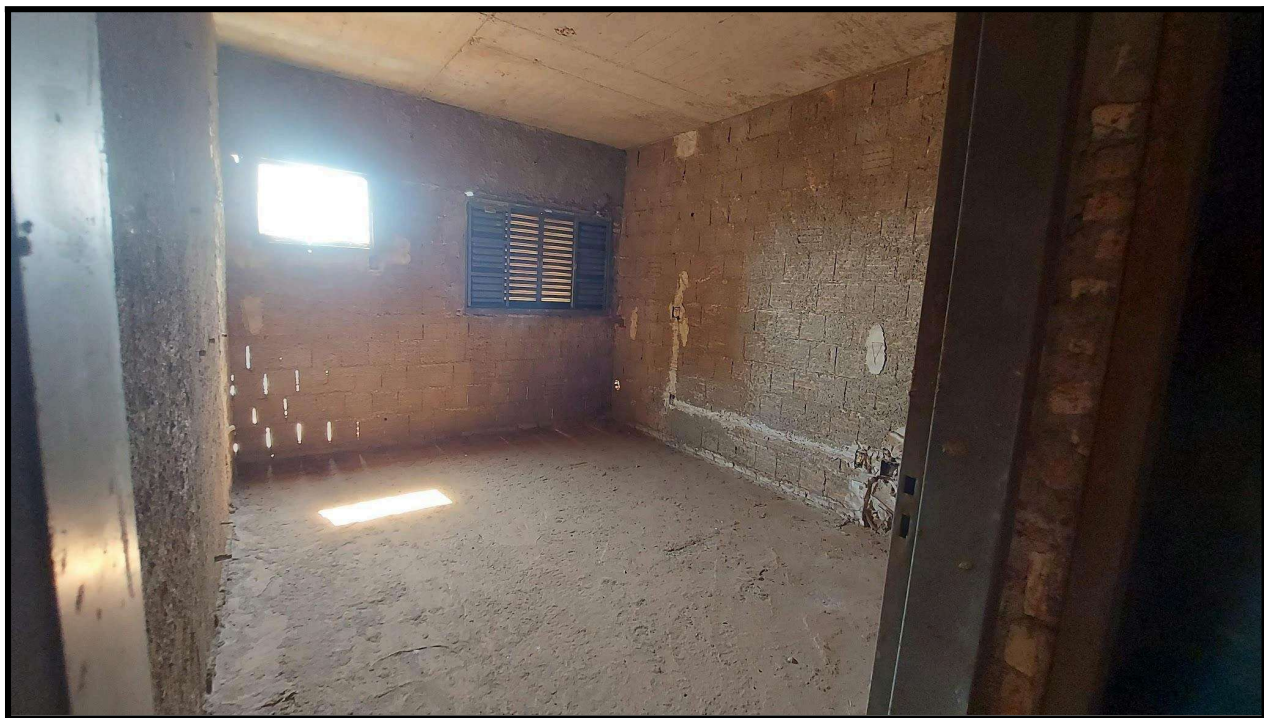
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

28/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



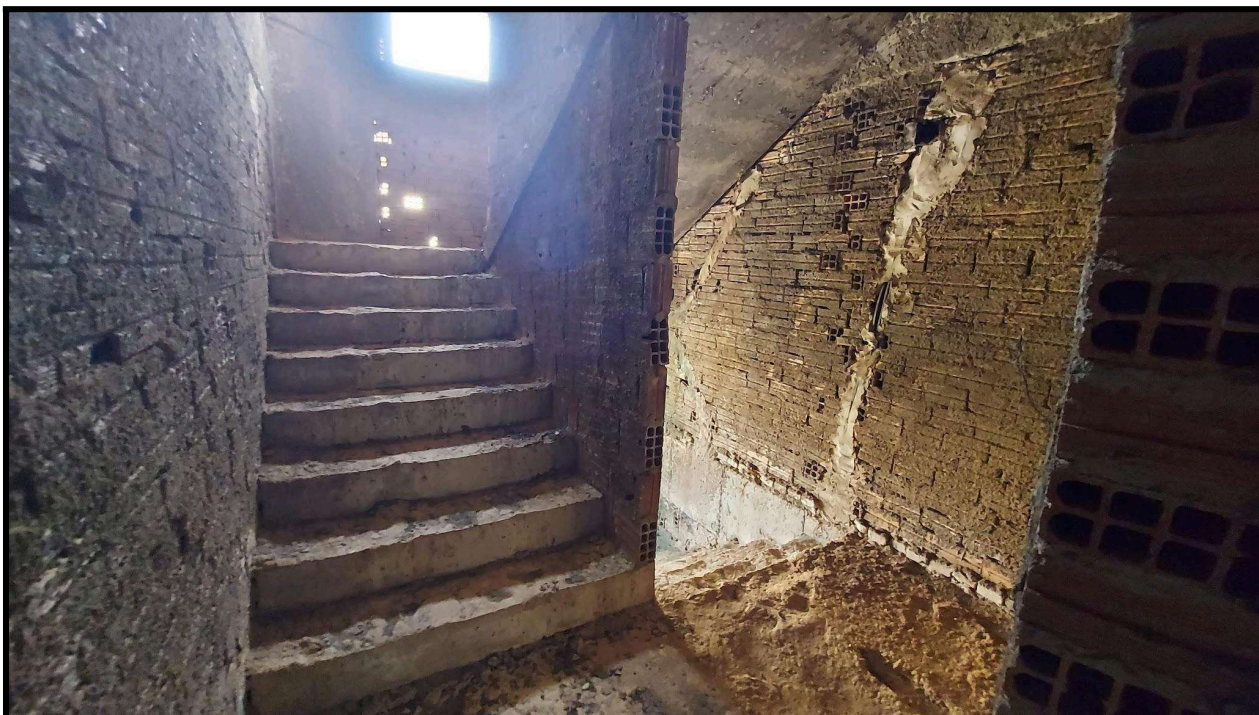
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

29/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



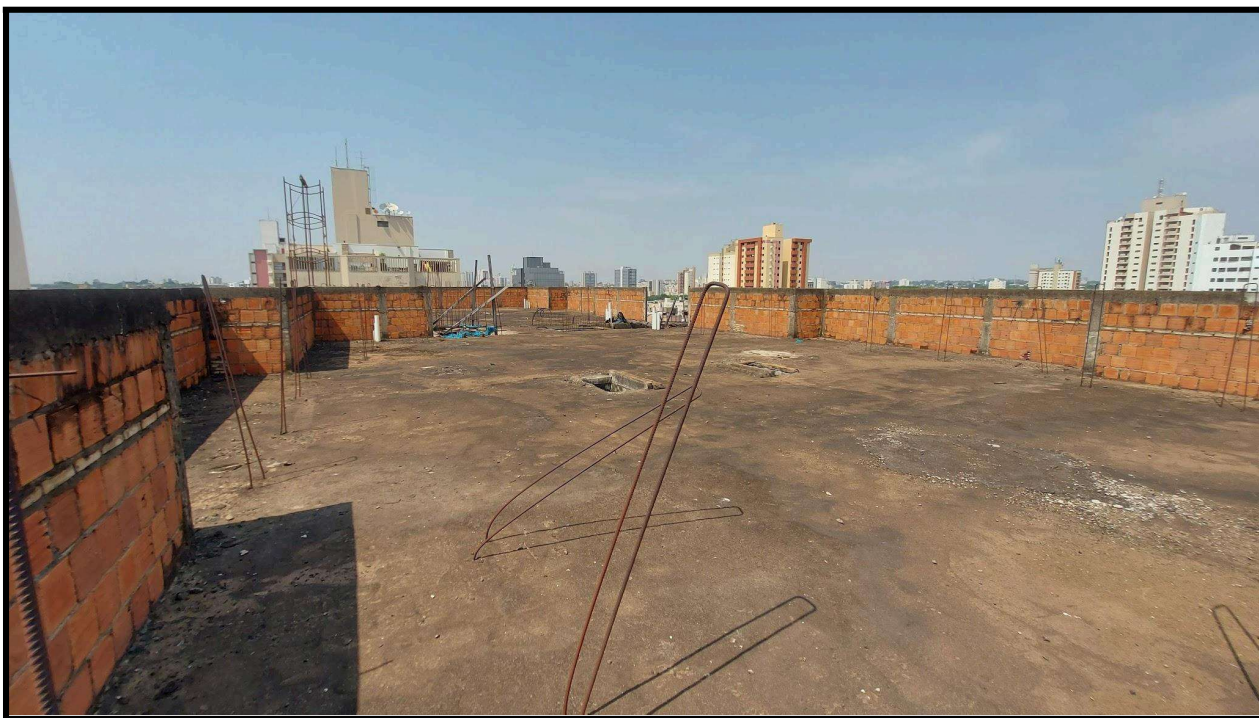
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

30/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



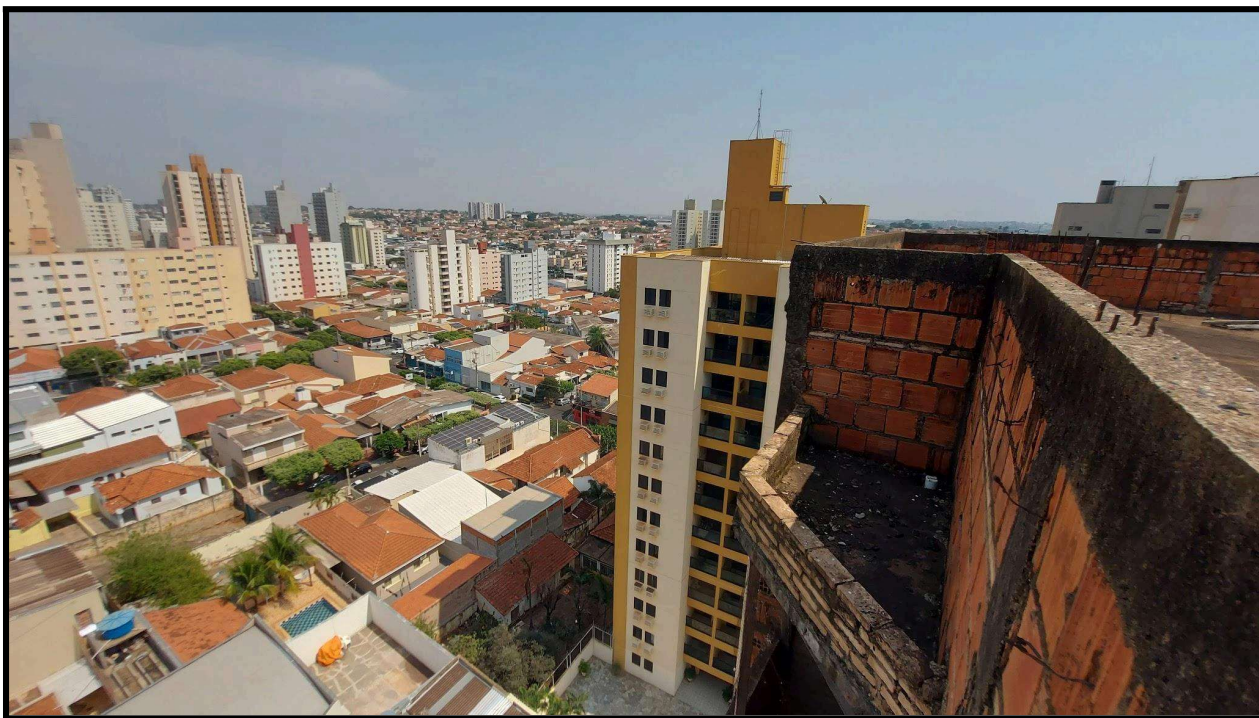
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

31/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224



Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

32/58

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, este profissional valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-1 item 7.2.3 de 2019.

A referida Norma preconiza que, para a escolha do método, deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado os seguintes métodos: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Capitalização da Renda e Método da Quantificação do Custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliado com sua construção inacabada, não foram encontradas ofertas de imóveis inacabados no mercado imobiliário com características semelhantes para que se pudesse utilizar o Método Comparativo de Direito de Dados de Mercado. Por esse motivo, foi adotado o Método Evolutivo como sendo a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão.

No MÉTODO EVOLUTIVO são observados e analisados separadamente o valor do terreno através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o valor das benfeitorias realizadas no terreno, que somados resultam no valor estimado total de venda do imóvel.

Para esta avaliação, temos:

Valor Total do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Construção Inacabada

4.1 CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

Para o cálculo do valor do terreno, alguns aspectos desta pesquisa merecem serem ressaltados, em específico os fatores que influenciam os valores de metro quadrado:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global da oferta pela respectiva área do terreno comparativo.

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

c) FATOR ÁREA: adotar-se-á um fator de homogeneização para as diferentes áreas dos elementos comparativos frente ao imóvel avaliando.

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90.

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de oferta de venda de terrenos similares que culminou no seguinte relatório de avaliação utilizando-se o Método Comparativo de Diretos de Dados de Mercado.

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

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

F1: Fator Oferta; F2: Fator Área

	Vlr Ofertado (R\$)	Área (m²)	Vlr Unit(R\$/m²)	F1	F2	V. Hom
1	R\$6,000,000.00	1900.00	3157.89	0.90	1.02	2898.95
2	R\$3,000,000.00	1232.00	2435.06	0.90	1.04	2277.66
3	R\$1,700,000.00	634.00	2681.39	0.90	0.94	2264.15
4	R\$1,300,000.00	528.00	2462.12	0.90	0.92	2032.00
5	R\$930,000.00	440.00	2113.64	0.90	0.90	1705.09

4.3. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	5.00
Grau de liberdade (Ud):	4.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	1705.09
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	2898.95
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	11177.85
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	298.47
Amplitude total (R\$/m²)	1193.86
Média aritmética (R\$/m²)	2235.57

Mediana (R\$/m²)	2264.15
Desvio médio (R\$/m²)	293.62
Desvio padrão (R\$/m²)	437.47
Variância (R\$/m²) ^ 2	191378.24

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

$$h) \text{ Desvio padrão} = \{ [(V(1) + V(2) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + \dots + V(n)) / N] / (N-1) \}$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados; N = Número de amostras;

4.4. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO CHAUVENET")

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

Critério de Chauvenet			
n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28

$$D/S \text{ Crítico (Tabela de "CHAUVENET")} = 1,73 \text{ p/ } n= 6$$

4.4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$$

$$D/S \text{ calc. para o MAIOR valor} = 1,52$$

4.4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,21

4.4.3) D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

VALOR DO TERRENO (Vt)

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do terreno equivale a:

Valor Terreno (R\$) = Valor Calculado (R\$/m²) x Área do Terreno (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = 2.235,57

Área do terreno (m²) = 1.056,00

VALOR DO TERRENO = 2.235,57 x 1056,00

VALOR DO TERRENO= R\$ 2.360.761,20

4.5. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES (Vc):

No que se refere a benfeitorias , utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Versão 2019.

O cálculo do valor da construção, finalizada, é dado pela expressão a seguir:

$$V_{cf} = q_c \times p_c \times A_c \times F_{oc} \times f_c$$

Sendo:

V_{cf} = valor da construção finalizada.

q_c = custo unitário de construção, onde se estipulou, como índice padrão do metro quadrado, os valores publicados pelo Sinduscon SP, em Setembro de 2024 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, setembro		
	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.009,70	53,48
Material	822,80	43,58
Despesas Administrativas	55,43	2,94
Total	1.887,93	100,00
(*) Encargos Sociais: 143,23%		

R8-N tem-se Custo/m2 de R\$ 1.887,93 para Set/24

p_c = Padrão construtivo = 3.958 (fig 1)

A_c = Área construída considerada = 7.945,42m²

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação

f_c = Fator de comercialização = 1,0

Cálculo do Fator de Depreciação (foc)

- Classe: Residencial Tipologia: Apartamento Padrão Simples


ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.




Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

Fig1. Padrão construtivo (pc): 3,958

- Idade em % da Vida Referencial

Idade em % da Vida Referencial = Idade Aparente / Vida Útil
sendo

Idade aparente: 20 anos

Vida Útil: 60 anos

temos:

Idade em % da Vida Referencial = $20/60 = 33,33\% = 34\%$

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Estado de conservação: "G" - Necessitando de reparos importantes, devido ao longo tempo exposto às intempéries.

	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. 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 do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou na telhada.

Para

- Estado de conservação (Ec) = " G " (Necessitando de reparos importantes)
- Idade VR = 34%

temos conforme tabela abaixo

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830

- K = 0,3660

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

$$Foc = R + K (1 - R) = 0,2 + 0,3660 (1 - 0,2)$$

logo,

$$Foc = 0,4928$$

Sendo:

$$V_{cf} = q_c \times p_c \times A_c \times f_{oc} \times f_c$$

temos

$$V_{cf} = 1.887,93 \times 3,958 \times 7.945,42 \times 0,4928 \times 1$$

$$V_{cf} = 29.258.309,92$$

Para determinar o valor da construção inacabada, após consulta com engenheiros e construtores, foi estimado que para o presente caso, o custo das etapas concluídas tais como projetos e aprovações, fundações, estrutura e parte da alvenaria representam 30% do valor final da construção.

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

Valor da Construção Inacabada = $V_{cf} \times \% \text{ da obra realizada}$

Valor da Construção Inacabada = $29.258.309,92 \times 0,30$

Valor da Construção Inacabada = R\$ 8.777.492,97

4.6. VALOR FINAL DO IMÓVEL

Valor Total do Imóvel = Valor do Terreno + Valor da Construção Inacabada

Valor Total do Imóvel = $2.360.761,22 + 8.777.492,97$

Valor Total do Imóvel = 11.138.254,19

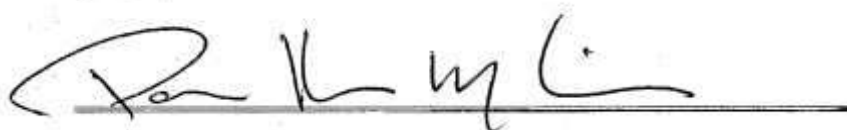
Valor Total do Imóvel = R\$ 11.140.000,00 para Set/24

Valor Total de Venda
R\$ 11.140.000,00
(Onze milhões, cento e quarenta mil reais)
Ref. Setembro de 2024

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 58 (cinquenta e oito) páginas, 41 (quarenta e uma) fotografias que compõem a vistoria e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São José do Rio Preto, 04 de Outubro de 2024



Eng°. Paulo Henrique Bernardes CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 01 - Matrícula do Imóvel (42.197 - 1º CRI S. J. Rio Preto/SP)

		CNM: 111427.2.0042197-37 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS São José do Rio Preto Oficial GUMERCINDO DE SETA	
MATRÍCULA 42.197	FICHA 001	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 01 DE dezembro DE 1986	
IMÓVEL:- Um terreno com frente para a rua Coronel Spinola, medindo 24,00 metros de frente, igual dimensão - nos fundos, por 44,00 metros de cada lado, da frente aos fundos (24,00 x 44,00) com a área superficial de - 1.056,00 metros quadrados, constituído de parte da data C, do quarteirão nº 28 e parte do lote geral sob nº 28, situado na Vila Redentora, bairro desta cidade, distrito, município e comarca de São José do Rio Preto, dividindo-se pela frente com a citada rua Coronel Spinola, de um lado com o prédio nº 4050 da mesma rua, de propriedade de Antonio da Silva Ganança, do outro lado com o prédio nº 4084 também da mesma rua, de propriedade de Norma Fochi e pelos fundos com Aquilino Arroyo, Congregação do Brasil e José Fernando Bonvino. Cadastro na PM, local sob os nºs 04081/000-1 e 04082/000-7 setor 01. PROPRIETÁRIA:- PERFIL EMPREENDIMENTOS-IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede e foro em São Paulo-Capital a Avenida Rocca e Silva nº 722 e CC/MF. 47269865/0001-11 representada por seus diretores Drs. Luiz Lewi, brasileiro, casado, advogado, RG. 935526-sp e CIC. 010.841.948/72 e Milton Zlotnik, brasileiro, viúvo, advogado, RG. 287578-sp, CIC. 045.601/78-72, ambos residentes e domiciliados em São Paulo-Capital. REGISTROS ANTERIORES:- Matrículas nºs 3.092 e 40.051 deste cartório. O referido é verdade e dou fe. O Oficial,			
R.001/42.197:- Conforme escritura pública de venda e compra, com adto adjeto de hipoteca, lavrada no 3º -- Cartório de Notas desta comarca em 15 de setembro de 1986, no livro 37, fol. 44v, a proprietária vendeu o imóvel constante desta matrícula pelo preço de Cz\$ 4.300.000,00 a, PERFIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, com sede nesta cidade a Avenida Alberto Arduini nº 3877, CC/MF. 53.602.421/0001-59, representada por seu sócio Ivan Fonseca Pinto, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, RG. 5.162.734-sp residente nesta cidade. O referido é verdade e dou fe. São José do Rio Preto, 01 de dezembro de 1986. O Oficial,			
R.002/42.197:- Conforme escritura referida no registro 001, a proprietária (já acima qualificada) DEU EM -- PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel objeto desta matrícula à, PERFIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS- LTDA, (já acima qualificada), pelo valor de Cz\$ 3.000.000,00, que será pago através de duas prestações iguais de Cz\$ 1.500.000,00 cada uma, vencendo-se a primeira no dia 15 de outubro de 1986, representada por uma nota promissória, emitida pela devedora a favor da credora e a segunda no dia 15 de novembro de 1986, diretamente a ela credora ou de seu representante legal. O referido é verdade e dou fe. São José do Rio Preto, 01 de dezembro de 1986. O Oficial,			
AV.003/42.197.- Conforme instrumento particular, passado em São Paulo, datado de 14 de Novembro de 1986, devidamente assinado por Luiz Lewi e Milton Zlotnik, com firmas reconhecidas no registro Civil do Bom Retiro - 15º Subdistrito de São Paulo-Capital, a credora hipotecária PERFIL-EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, tendo recebido da devedora estabelecida Incorporação e Comércio de Materiais para Construção Ltda a quantia de CZ\$3.000.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), referente a hipoteca registrada sob n.002, nesta matrícula, deu plena, geral e irrevogável quitação para jamais reclamar e autorizou o CANCELAMENTO da referida hipoteca.- São José do Rio Preto, 10 de DEZEMBRO de 1.986.- O Oficial			
R.004/42.197.- Por instrumento particular de Incorporação, passado nesta cidade, aos 05 de Janeiro de 1987, assinado == (SEGUE NO VERSO)			
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51			

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

45/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224


 Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111427.2.0042197-37

MATRÍCULA: 42.197
 FICHA: 001 VERSO

pelo representante societário da empresa, **ESTÁBIL INCORPORAÇÃO E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA.**, com sede nesta cidade, na Avenida Alberto Andalo, n. 3077, inscrita no cadastro geral dos contribuintes do Ministério da Fazenda sob nº 53.602.421/0001-59; consta que a proprietária e INCORPORADORA, promovera no terreno objeto desta matrícula, a -- construção de um edifício residencial, pelo sistema de construção por administração, também chamado "a preço de custo" -- com a denominação especial de "EDIFÍCIO ITACARE", para alienações de frações ideais do terreno que se vincularão às futuras unidades autônomas, sob a égide da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, conforme projeto aprovado administrativamente pelo Alvará n. 2.943, expedido aos 28 de novembro de 1986, pela secretaria Municipal de Obras do Município de São José do Rio Preto, que atendeu as exigências de habitabilidade, funcionalidade, segurança, higiene e estética, e lenca das no Código de Obras do Município; compor-se-a o edifício de dez (10) pavimentos, pavimento térreo, dois (2) sub-solos eático. DA CONFIGURAÇÃO DO EDIFÍCIO: No SUB-SOLO I: conterá vinte e cinco (25) vagas de garagem, caixas de escada e de dois (2) elevadores e depósito, com área total construída de 959,1975 m², sendo 867,1975 m², de área de garagem (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra) e 92,00 m² de área comum. No SUB-SOLO II: conterá vinte e oito (28) vagas de garagem, caixas de escadas e de dois (2) elevadores e cabina de força, com área total construída de 986,40 m², sendo 894,40 m² de área de garagens (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra) e 92,00 m² de área comum. No PAVIMENTO TERREO: conterá hall de recepção, caixas de escadas e de dois (2) elevadores, área de lazer, jardins e vinte e cinco (25) vagas de garagem, sendo 531,10 m² de área total construída, sendo 439,10 m² de área de garagens (compreendendo áreas de estacionamento, circulação e manobra) e 92,00 m² de área comum. No PAVIMENTO DE LAZER: conterá um amplo salão para múltiplos fins com dois (2) sanitários, sendo 492,3175 m² de área total construída, considerada comum das unidades autônomas. Nos PAVIMENTOS-TIPO: de 1º ao 10º pavimento, conterá oito (8) unidades autônomas iguais por pavimento, hall de circulação, caixas de escada e de dois (2) elevadores, sendo 492,3175 m² de área total construída, sendo 405,86 m² de área útil das unidades autônomas e 86,4575 m² de área comum, sendo que os dez (10) pavimentos totalizam 4.923,175 m² de área construída, sendo 4.058,60 m² de área útil das unidades autônomas e 864,575 m² de área comum. No ATÍCO: conterá casa de máquinas e caixa d'água, sendo 53,325 m² de área total construída, considerada área comum das unidades autônomas; edifício que passará a constituir-se de duas (2) partes distintas entre si, sendo uma relativa às COISAS DE USO E PROPRIEDADE COMUM: dentre aquelas se encontra o terreno onde se assentará o edifício, as fundações, as montantes, as colunas, as vigas, os pilotis, os pisos e tetos de concreto armado de todos os pavimentos, as escadas, paredes e partes externas do edifício, a fachada e seus ornamentos, os halls de circulação dos pavimentos e das escadas, os encanamentos-tronco de entrada e de saída de água, esgoto, gás, eletricidade e telefone, a cabina de força, o depósito, os elevadores e respectivos poços, as rampas, o hall de recepção do pavimento térreo e suas benfeitorias, a área de lazer, os jardins, o pavimento de lazer, oático e tudo mais que sirva ou por destinação a qualquer dependência de uso comum; e outra relativa às COISAS DE PROPRIEDADE EXCLUSIVA: que são as unidades autônomas, em número de oitenta (80) que para efeito de localização, situar-se-ão do 1º ao 10º pavimento, que obedecerão a seguinte forma: no primeiro pavimento: unidades n.s 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18; no segundo pavimento: unidades n.s 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28; no terceiro pavimento: unidades n.s 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 e 38; quarto pavimento: unidades n.s 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 e 48; no quinto pavimento: unidades n.s 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58; sexto pavimento: unidades n.s 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 68; sétimo pavimento: unidades n.s 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 e 78; no oitavo pavimento: unidades n.s 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88; no nono pavimento: unidades n.s 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97 e 98; e no décimo pavimento: unidades n.s 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107 e 108; sendo que as unidades autônomas-tipo, possuirão uma área útil de 50,7323 m², área comum de 21,0772 m² e área total construída de 71,8102 m² cabendo-lhes uma quota parte ideal no terreno de 9,543948 m², equivalente a 0,903783% e nas demais coisas de uso (segue ficha 002)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340.-** DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

 Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

46/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224


 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis
 Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL -

CNM: 111427.2.0042197-37
 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 São José do Rio Preto
 Oficial
 GUMERCINDO DE SETA

MATRÍCULA: 42.197
 FICHA: 002

SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, 22 DE JANEIRO DE 1987.

comum do edifício. DAS VAGAS PRIVATIVAS NA GARAGEM: estarão localizadas no sub-solo I: situar-se-ão vinte e cinco (25) vagas, numeradas de 29 a 53; no sub-solo II: situar-se-ão vinte e oito (28) vagas, numeradas de 01 a 28; e no pavimento térreo: situar-se-ão vinte e cinco (25) vagas, numeradas de 54 a 78, que possuirão uma área total de 28,21407 m² (correspondendo estacionamento, circulação e manobra) correspondendo a uma quota parte ideal no terreno de 3,749795 m², equivalente a 0,355094% do solo e nas demais coisas comuns do edifício, que terão capacidade cada uma para um (1) veículo de fabricação nacional e constituirão mero acessório das unidades autônomas a que estiverem vinculadas, só tendo circulação econômica, sendo-lhes expressamente vedado o seu empréstimo, locação ou alienação a pessoas estranhas ao condomínio, somente sendo permitida a sua transferência a outro condômino, cf. defl. dos parágrafos 1º e 2º do artigo 2º da Lei n.º 4.591, de 16 de Dezembro de 1964; sendo que os adquirentes das futuras unidades autônomas terão a obrigação de suportar a construção das unidades autônomas n.ºs 23, localizada no 2º pavimento; 42, 43, 44 e 45, localizadas no 4º pavimento e mais cinco (5) vagas de garagem, em favor da incorporadora ESTÁBIL INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, em pagamento parcial do terreno no valor de R\$ 1.079.892,60 (um milhão, setenta e nove mil, oitocentos e noventa e dois cruzados e sessenta centavos), correspondendo a cada adquirente a seguinte quota parte a construir 6,694448 m², estimado o seu valor em R\$ 14.455,06 em unidades autônomas com vagas e 5,71365 m², estimado o seu valor em R\$ 12.336,65 para as unidades autônomas, sem vagas na garagem. DO VALOR: estando o empreendimento orçado em R\$ 17.215.000,00 (Dezessete milhões, duzentos e quinze mil cruzados), não estando sujeita ao regime de carência. O referido é verdade e dou fé. - São José do Rio Preto, 22 de JANEIRO de 1987. - O Oficial,

AV.005/42.197:- Por instrumento particular passado nesta cidade, datado de 01 de setembro de 1993, é feito a presente a fim de ficar constando que, a proprietária do imóvel objeto desta matrícula, ESTÁBIL INCORPORAÇÃO E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, teve sua razão social alterada para ESTÁBIL CONSTRUTORA LTDA, conforme alteração contratual registrada na JUCESP sob nº 464.216. São José do Rio Preto, 26 de outubro de 1993. A Esc.Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). O Oficial,

R.006/42.197:- Por escritura pública de conferência de bens para integralização de capital social com incorporação imobiliária, lavrada nas notas do 1º Tabelionato local, em 28 de agosto de 1992, no livro 378, fls.020, a proprietária ESTÁBIL CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), transferiu o imóvel objeto desta matrícula, à empresa IMMOBILE CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta cidade à Av.Alberto Andaló nº 3677-fundos, inscrita no CGC/MF.64.564.859/0001-06, para integralização de Capital Social, pelo valor de R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de cruzeiros). São José do Rio Preto, 26 de outubro de 1993. A Esc.Hab. (Elizabeth Cristina Barbosa Damiano). O Oficial,

R.007/42.197.- Por escritura pública, lavrada nas notas do 1º Tab. local, no Livro 387, as fls. 091, aos 07 de Janeiro de 1.994 e re-ratificada nas mesmas notas, no Livro 390, as fls. 153vº, aos 30 de Junho de 1.994, a proprietária IMMOBILE CONSTRUTORA LTDA (já qualificada) PERMUTOU com RENA CONSTRUTORA LTDA, com sede em Cuiabá-MT, à AV. Isaac Povoas, nº 1177, CGC/MF. 15.341.381/0002-20, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil cruzeiros reais); valor esse que será pago em espécie, isto é, 12,50% de área construída do empreendimento; que corresponderá a 10 (dez) apartamentos-tipo, cadaqual com uma vaga de garagem; que corresponderá aos apartamentos =

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

47/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM: 111427.2.0042197-37

MATRÍCULA 42.197 FICHA 002 VERSO

numeros 11, 24, 38, 45, 51, 64, 78, 85 e 91 e 104, e as vagas de garagem serão escolhidas pelo regime de sorteio.- São José do Rio Preto, 13 de JULHO de 1.994.- O Oficial

AV.008/42.197.- Por certidão, extraída do livro de Notas sob o nº 399 as folhas 165, da escritura de Re-Ratificação lavrada nas notas do Primeiro Serviço Notarial local, em 21 de Novembro de 1995, expedida em 22 de Julho de 1998 pelas mesmas notas, fica retificada a escritura registrada sob o nº 007 desta matrícula, que onde constava numero 11 do primeiro andar, passa a constar numero 46 do quarto andar e onde constava 104 do 10º andar, passa a constar 26 do segundo andar e ratificaram os demais termos da mesma. São José do Rio Preto, 04 de Setembro de 1998.- O Oficial,

AV.009/42.197.- Faz-se a presente para constar que, fica cancelada o R.004 desta matrícula, com fulcro na Alínea "b" do Artigo 6º do Decreto 55.815 de 11/03/1965, combinado com o inciso II do Artigo 250 da Lei 6.015/77 de Registros Públicos. São José do Rio Preto, 04 de Setembro de 1998.- O Oficial,

R.010/42.197.- Por escritura pública lavrada nas notas do 1º Serviço Notarial local, aos 22 de Julho de 1998, no livro 425 as folhas 095, a proprietária **REMA CONSTRUTORA LTDA** (Já qualificada), **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, a **TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA**, com sede nesta cidade, à rua General Glicério nº 3.173, conj.81, inscrita no CCC/MT sob o nº 02.198.281/0001-18, pelo valor de R\$ 20.543,33 (vinte mil, quinhentos e quarenta e três reais e trinta e três centavos). São José do Rio Preto, 04 de Setembro de 1998.- O Oficial,

AV.011/42.197.- Por mandado, expedido pela 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em de de 2001, nos autos de Carta de Ordem (Proc. N.º1517/2001) expedida conforme determinação do Excelentíssimo Senhor Desembargador Mohamed Amaro, 3º Presidente do Tribunal de Justiça deste Estado (Autos nº 170.349-4/3 referente Autos n.º2342/99, movida por Carlos Alberto Hissa Leite, economista, CPF 037.870.998-40, Rg. 14.365.162 e sua mulher com quem é casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência de Lei 6515/77, Simone Lujan Hissa Leite, professora, CPF. 070.348.568/77, Rg.12.710.965, residentes e domiciliados à rua Teixeira de Freitas, n.º347, contra Rema Construtora Ltda. e outros, consta que a alienação objeto do registro n.º010 (dez), foi declarada ineficaz, porque praticada em fraude à execução. São José do Rio Preto, 18 de JULHO de 2.001.- O OFICIAL,

(SEGUE FICHA 003)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

48/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		CNM: 111427.2.0042197-37
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA 42.197		São José do Rio Preto Oficial GUMERCINDO DE SETA
FICHA 003		
R.012/42.197:- Por mandado, expedido pela 2ª Vara Cível de São José do Rio Preto, em de de 2001, nos autos de Carta de Ordem (Proc. N.º1517/2001) expedida conforme determinação do Excelentíssimo Senhor Desembargador Mohamed Amaro, 3º Presidente do Tribunal de Justiça deste Estado (Autos n.º 170.349-4/3 referente Autos n.º2342/99, movida por Carlos Alberto Hissa Leite, economista , CPF 037.870.998-40, Rg. 14.365.162 e sua mulher com quem é casado no regime de comunhão parcial de bens, na vigência de Lei 6515/77, Simone Lujan Hissa Leite, professora, CPF. 070.348.568/79, Rg.12.710.965, residentes e domiciliados à rua Teixeira de Freitas, n.º347, contra Rema Construtora Ltda., Imobili Construtora Ltda. e outros, consta que o imóvel objeto desta matrícula foi <u>ARRESTATO</u> para assegurar o patrimônio dos devedores e garanti-lo da execução no valor de R\$0,00.- São José do Rio Preto, 18 de JULHO de 2.001.- O OFICIAL,		
R.013/42.197 Por mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, em 07 de maio de 2004, nos autos da Ação de Indenização (Proc. n.º 620/03), movida por <u>NEWTON JULIATI</u>, brasileiro, casado, securitário, residente nesta cidade, na rua José Polachini Sobrinho n.º 480, Bloco 3, apto. 18, portador do Rg. n.º 16.218.819 e do CPF n.º 064.898.328-77 e <u>ANDREA MARCIA TURCO JULIATI</u>, brasileira, casada, bancária, residente nesta cidade, na rua José Polachini Sobrinho n.º 480, Bloco 3, apto. 18, portadora do Rg. n.º 18.095.915-18 e do CPF n.º 070.631.468-90, contra <u>TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA</u> (já qualificada) e outra, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi <u>arrestado</u> com a finalidade de assegurar a execução no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais). São José do Rio Preto, 16 de JUNHO de 2.004.- O OFICIAL,		
R.014/42.197:- Por ofício, expedido pela Delegacia da Receita Federal do Brasil de São José do Rio Preto, em 26 de agosto de 2010, nos autos do Procedimento Administrativo Fiscal (Proc. n.º 16004.000627/2010-41), instaurado contra <u>TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA</u> (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi arrolado para garantia de crédito tributário de responsabilidade da contribuinte, que ao aliená-lo ou onerá-lo estará obrigada a comunicar tal operação ao órgão fazendário. São José do Rio Preto, 15 de Setembro 2.010.- O OFICIAL,		
AV.015/42.197:- Por Ofício n.º. 616/2011 - SX 05 P5.230 - ccz, expedido pela 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto, em 06 de junho de 2011, nos autos da Medida Cautelar Fiscal (Proc. n.º. 0002003-35.2011.403.6106), movida pela <u>UNIÃO FEDERAL</u>, contra <u>TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA</u>, (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, encontra-se <u>indisponível</u> (CONT. NO VERSO)		
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51		

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

49/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis CNM: 111427.2.0042197-37

MATRÍCULA 42.197 VERSO 003

por disposição do artigo 185-A do Código Tributário Nacional.- São José do Rio Preto, 08 de Julho de 2.011.- O OFICIAL, [assinatura]

AV.016/42.197 - Protocolo nº 462.082 de 30/09/2015:- Por auto de penhora, passado pelo Oficial de Justiça da 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto, em 29 de setembro de 2015, nos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 004131-91.2012.4.03.61.06), movida pela FAZENDA NACIONAL, contra TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), consta que uma parte ideal correspondente a quatro (4%) do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorada para garantia da execução no valor de R\$ 135.663,39 (cento e trinta e cinco mil, seiscentos e sessenta e três reais e trinta e nove centavos). São José do Rio Preto, 13 de Outubro de 2.015. O OFICIAL, [assinatura]

AV.017/42.197 - Protocolo nº 470.497 de 10/03/2016:- Por mandado expedido pela 2ª Vara Cível desta comarca, em 16 de fevereiro de 2016, nos autos de Rescisão de Contrato (Proc. nº 0017495-18.1999.8.26.0576, antigo Proc. nº 2.342/99), movida por CARLOS ALBERTO HISSA LEITE, contra REMA CONSTRUTORA LTDA e outros, consta que o arresto objeto do registro nº 012 da presente matrícula, foi convertido em penhora em 21 de novembro de 2013.- São José do Rio Preto, 21 de Março de 2.016.- O OFICIAL, [assinatura]

AV.018/42.197 - Protocolo nº 471.305 de 28/03/2016:- Por auto de penhora, passado pela Oficial de Justiça da 5ª Vara Federal da Subseção Judiciária de São José do Rio Preto, em 02 de março de 2016, nos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 0007201-19.2012.4.03.6106), movida pela FAZENDA NACIONAL, contra TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 157.970,85 (cento e cinquenta e sete mil, novecentos e setenta reais e oitenta e cinco centavos).- São José do Rio Preto, 07 de Abril de 2.016.- O OFICIAL, [assinatura]

AV.019/42.197 - Protocolo nº 489.269 de 20/02/2017:- Requereu-se a presente para constar que, a proprietária TOULOUSE CONSTRUTORA LTDA, do imóvel objeto desta matrícula, teve sua razão social alterada para MXR CONSTRUTORA LTDA, conforme Alteração Contratual registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 430.155/12-8, aos 30 de outubro de 2012, conforme documento arquivado, quando praticada á Av. 005, da matrícula nº 92.557, nesta serventia.- (.....CONTINUA NA FICHA 004.....)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-** DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

50/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL de Registro de Imóveis		Operador Nacional	CNM: 111427.2.0042197-37
		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		São José do Rio Preto	
		Oficial	
		GUMERCINDO DE SETA	
MATRÍCULA	FICHA	CNS	
42.197	004	11.142-7	

São José do Rio Preto, 13 de Março de 2.017.- O Oficial,

AV.020/42.197 - Protocolo nº 489.269 de 20/02/2017:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta comarca, em 20 de fevereiro de 2017, nos autos de Execução Fiscal (Proc. nº 0011203-2620138260576), movida por GERDAU ACOS LONGOS S.A, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 07.358.761/0001-69, contra MXR CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 18.343,40 (dezoito mil, trezentos e quarenta e três reais e quarenta centavos)).- São José do Rio Preto, 13 de Março de 2.017.- O OFICIAL,

AV.021/42.197 - Protocolo nº 489.805 de 08/03/2017:- Por Instrumento Judicial, expedido pela 3ª Vara Cível desta comarca, em 24 de fevereiro de 2017, nos autos de Rescisão de Contrato (Proc. nº 0039348-44-2003.8.26.0576), movida por Newton Juliati e outro, contra REMA CONSTRUTORA LTDA e outro (já qualificada), consta que o arresto objeto do registro 013 da presente matrícula, foi convertido em penhora em 24 de fevereiro de 2017, para garantia da execução no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais).- São José do Rio Preto, 20 de Março de 2.017.- O OFICIAL,

AV.022/42.197-Protocolo nº 492.340 de 17/04/2017:- Por Certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta cidade e comarca, aos 28 de março de 2017, nos autos de Procedimento Comum - Adjudicação Compulsória (Processo nº 1023879-18.2015.8.26.0576), foi determinado que se proceda a presente, nos termos do artigo 54 da Lei 13.041/2015, para constar que foi proposta Ação de Adjudicação Compulsória, requerida por MARCO ANTONIO DA SILVA CRESPO, portador do RG.9.210.843 e inscrito no CPF/MF. 098.059.138-48 e outros, contra REMA CONSTRUTORA LTDA e MXR CONSTRUTORA LTDA, (já qualificadas), cujo o valor atribuído à causa é R\$ 172.693,67 (cento e setenta e dois mil, seiscentos e noventa e três reais e sessenta e sete centavos). São José do Rio Preto, 28 de Abril de 2.017.- O OFICIAL,

AV.023/42.197 - Protocolo nº 495.173 de 31/05/2017:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Federal desta comarca, em 30 de maio de 2017, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº 00043446320134036106), movida pelo MINISTÉRIO DA FAZENDA, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 00.394.460/0216-53, contra MXR CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 2.273.674,44 (dois milhões, duzentos e setenta e três mil, seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e quatro centavos).- (.....CONTINUA NO VERSO.....)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

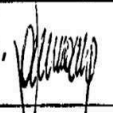
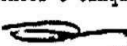
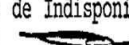
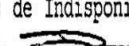
CONTROLE: 4058/24

51/58

Eng° Paulo Bernardes

Perito Judicial - CREA 5060517224

0023705-94.2013.8.26.0576

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 111427.2.0042197-37
MATRÍCULA 42.197	FICHA 004	CNS 11.142-7
São José do Rio Preto, 05 de Junho de 2.017.- O Oficial, 		
AV.024/42.197-Protocolo nº 499.648 de 16/08/2017:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito do 5º Ofício Cível de São José do Rio Preto, em 16 de agosto de 2017, nos autos de Execução Civil (Processo nº 1366-00), movida por <u>CLOVIS LOPES</u>, inscrito no CPF/MF. sob nº 041.214.498-00 e <u>IRENE APPARECIDA TEIXEIRA LOPES</u>, inscrita no CPF/MF. 076.479.068-44, contra <u>REMA CONSTRUTORA LTDA - ME</u> (já qualificada) e outras, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 617.959,02 (seiscentos e dezessete mil, novecentos e cinquenta e nove reais e dois centavos). São José do Rio Preto, 21 de Agosto de 2.017. O Oficial, 		
AV.025/42.197-Protocolo nº 499.997 de 21/08/2017:- Por Mandado, expedido pelo Juízo de Direito da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, em 02 de agosto de 2017, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº 0007201-19.2012.403.6106), movida pela <u>UNIÃO FEDERAL</u>, contra <u>TOUTOUSE CONSTRUTORA LTDA</u>, consta que a penhora objeto da averbação nº 018 da presente matrícula foi reduzida para a fração ideal de 6,00% (seis por cento). São José do Rio Preto, 30 de Agosto de 2.017.- O Oficial, 		
AV.026/42.197 - Protocolo nº 509.844 de 05/02/2018:- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 201801.2617.00438154-IA-670, extraído do Processo nº 00030835820164036106, e ordem da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, em 26 de janeiro de 2018, foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a <u>MXR CONSTRUTORA LTDA</u> (já qualificada), sendo que a referida indisponibilidade foi registrada no Livro de Registros de Indisponibilidades - LRI - sob nº 12.145.- São José do Rio Preto, 14 de Fevereiro de 2.018.- O Oficial, 		
AV.027/42.197 - Protocolo nº 509.845 de 05/02/2018:- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 201801.2617.00438149-IA-081, extraído do Processo nº. 00068053720154036106, e ordem da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, em 26 de janeiro de 2018, foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a <u>MXR CONSTRUTORA LTDA</u> (já qualificada), sendo que a referida indisponibilidade foi registrada no Livro de Registros de Indisponibilidades - LRI - sob nº 12.146.- São José do Rio Preto, 14 de Fevereiro de 2.018.- O Oficial, 		
(.....CONTINUA NA FICHA 005.....)		
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51		

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891

phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

52/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		Operador Nacional de Registro Eletrônico de Imóveis	CNM: 111427.2.0042197-37
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS		São José do Rio Preto Oficial GUMERCINDO DE SETA	
MATRÍCULA 42.197	FICHA 005	CNS 11.142-7	

AV.028/42.197 - Protocolo nº. 509.846 de 05/02/2018:- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº. 201801.2617.00438131-IA-700, extraído do Processo nº. 00029615020134036106, e ordem da 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, em 26 de janeiro de 2018, foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a MXR CONSTRUTORA LTDA (já qualificada), sendo que a referida indisponibilidade foi registrada no Livro de Registros de Indisponibilidades - LRI - sob nº 12.147.- São José do Rio Preto, 14 de Fevereiro de 2.018.- O Oficial,

AV.029/42.197-Protocolo nº.535.189 de 28.02.2019:- Por certidão, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Jaboticabal/SP, em 28.02.2019, nos autos de Execução Civil (Proc. nº00053590519988260291), movida por RITA HELENA LAROSA, CPF. 857.868.298/04; NEIDE CRISTINA RODRIGUES SILVA COLLA, CPF. 141.008.958-44; MARGARETH DE SOUZA, CPF 046.812.538-88; MARIA PIEDADE FRANCISCATI, CPF. 059.044.648-78; ABDIAS RODRIGUES DA SILVA, CPF.020.327.398-28, contra MXR CONSTRUTORA LTDA (já qualificado), consta que 5,00% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$372.842,24 (trezentos e setenta e dois mil, oitocentos e quarenta e dois reais e vinte e quatro centavos).- São José do Rio Preto, 01 de Abril de 2.019, O Oficial,

AV.30/42197 - Protocolo nº 547.187 de 23/09/2019 (selo digital: 1114273E1000000014906519V):- Por certidão, expedida pelo Serviço das Fazendas, desta comarca, em 23 de Setembro de 2019, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº de ordem 0023705-94.2013.8.26.0576), movida pelo MUNICIPIO DE SAO JOSE DO RIO PRETO, CNPJ/MF.46.588.950/0001-80, contra MXR CONSTRUTORA LTDA, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$53.120,14 (cinquenta e três mil, cento e vinte reais e quatorze centavos). São José do Rio Preto, 01 de outubro de 2019. O Oficial,

AV.31/42197 - Protocolo nº 581.754 de 28/05/2021 (selo digital: 1114273E1000000044936821V):- Por certidão, expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto, em 27 de maio de 2021, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº 00051168920144036106), movida pelo MINISTERIO DA FAZENDA, CNPJ/MF.00.394.460/0216-53, contra MXR CONSTRUTORA LTDA, (já qualificada), consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 3.333.898,68 (três milhões, trezentos e trinta e três mil, oitocentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos).- São José do Rio Preto, 01 de junho de 2021.- O Oficial,

(.....CONTINUA NO VERSO.....)

SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: ***.871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21,51

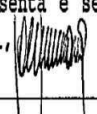
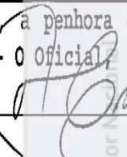
Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

53/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

		Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		CNM: 111427.2.0042197-37	
MATRÍCULA 42.197		FICHA 005 VERSO		CNS 11.142-7	
AV.32/42197 - Protocolo nº 583.055 de 17/06/2021 (selo digital: 1114273E10000000461058216):- Por certidão, expedida pela 5ª Vara Federal de São José do Rio Preto-SP, em 17 de junho de 2021, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº 5004523-62.2020.4.03.6106), movida por <u>MINISTERIO DA FAZENDA</u>, CNPJ/MF.00.394.460/0216-53, contra <u>MXR CONSTRUTORA LTDA</u>, (já qualificada), consta que 2,00% do imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução no valor de R\$ 84.367,94 (oitenta e quatro mil, trezentos e sessenta e sete reais e noventa e quatro centavos).- São José do Rio Preto, 25 de junho de 2021.- O Oficial, 					
AV.33/42197 - Protocolo nº 587.786 de 20/08/2021 (selo digital: 1114273E1000000050126021S):- Por Comunicado da Central de Indisponibilidade protocolo nº 202108.0908.04755751-1A-500, extraído do Processo nº 15028813220178260404, e ordem do 2º Ofício Judicial de Orlandia-SP, em 09/08/2021, foi determinada a Indisponibilidade do imóvel objeto desta matrícula, pertencente a <u>MXR CONSTRUTORA LTDA</u>, (já qualificada), sendo que a referida indisponibilidade foi registrada no Livro de Registros de Indisponibilidades - LRI - sob nº 13.396.- São José do Rio Preto, 17 de setembro de 2021.- O Oficial, 					
AV.34/42197 - Protocolo nº 596.576 de 16/12/2021 (selo digital: 1114273E10000000552077224):- Por mandado, expedida pela 5ª Vara de São José do Rio Preto-SP, em 10 de novembro de 2021, nos autos de Execução Fiscal (Processo nº 0004344-61.2012.403.6106), movida por <u>FAZENDA NACIONAL</u>, contra <u>MXR CONSTRUTORA LTDA</u>, (já qualificada), retifica-se a averbação nº 23 da presente matrícula para constar que a penhora é sobre 24,46738% do imóvel e não como constou.- São José do Rio Preto, 03 de janeiro de 2022.- O Oficial, 					
SOLICITADO POR: VIP LTDA - CPF/CNPJ: *** 871.340-**- DATA: 07/05/2024 10:01:51 - VALOR: R\$ 21.51					

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

54/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 02 - Débitos Municipais - Cad. Imobiliário: 01.04082/000



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Extrato Contribuinte

AJUIZADOS

Página 1 de 2

25/09/2024 12:49

Cadastro: 104082000

Contribuinte: MXR CONSTRUTORA LTDA

Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, VILA REDENTORA cep 15015500 Quadra: S/N Lote: 28

Vecto	Exerc.	Imposto	Principal	Correção	Multa	Juros	Total
Processo: 030108/2018							
30/06/2017	2016	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	8.107,36	3.202,11	162,15	7.053,40	18.525,02
30/06/2017	2015	389-FALTA ATUAZ CAD. IMÓVEL-A	373,66	147,58	10,42	453,48	985,14
30/06/2017	2016	389-FALTA ATUAZ CAD. IMÓVEL-A	380,56	150,32	10,62	461,87	1.003,37
30/06/2017	2017	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	8.085,69	3.193,56	161,71	7.034,55	18.475,51
30/06/2017	2012	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	7.525,66	2.972,36	150,51	6.547,32	17.195,85
30/06/2017	2015	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	8.107,08	3.202,01	162,14	7.053,16	18.524,39
30/06/2017	2014	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	8.182,09	3.231,65	163,64	7.118,42	18.695,80
30/06/2017	2013	29-IPTU REVIS ADMINISTRATIVAM	7.525,63	2.972,36	150,51	6.547,30	17.195,80
Total:			48.287,73	19.071,95	971,70	42.269,50	110.600,88
Processo: 029122/2022							
12/03/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	304,25	22,71	897,01	2.055,18
10/04/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	300,62	22,64	882,83	2.037,30
10/05/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	299,60	22,62	870,72	2.024,15
11/06/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	297,14	22,57	857,55	2.008,47
10/07/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	292,63	22,48	842,88	1.989,20
10/08/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	278,63	22,20	821,28	1.953,32
10/09/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	274,99	22,12	807,53	1.935,85
17/09/2018	2018	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE I	556,70	184,18	11,13	406,39	1.158,40
10/10/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	276,00	22,14	797,19	1.926,54
12/11/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	270,72	22,04	782,37	1.906,34
10/12/2018	2018	2-IMPOSTO TERRITORIAL	831,21	268,08	21,99	769,50	1.890,78
29/03/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	272,75	22,70	760,48	1.918,22
30/04/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	267,89	22,60	734,62	1.887,40
31/05/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	259,48	22,44	717,93	1.862,14
28/06/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	253,13	22,31	713,87	1.851,60
31/07/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	251,68	22,28	690,66	1.826,91
13/08/2019	2019	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE I	577,50	168,47	0,00	358,05	1.104,02
13/08/2019	2019	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE I	577,50	168,47	0,00	358,05	1.104,02
21/08/2019	2019	7-TX DE LIMPEZA	3.590,40	1.047,50	92,76	2.875,50	7.606,16
30/08/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	251,56	22,28	690,59	1.826,72
30/09/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	249,46	22,24	667,05	1.801,04
31/10/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	248,24	22,21	655,21	1.787,95
29/11/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	248,67	22,22	655,47	1.788,65
30/12/2019	2019	2-IMPOSTO TERRITORIAL	862,29	247,56	22,20	643,71	1.775,76
27/03/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	236,89	22,73	624,99	1.784,06
27/04/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	234,05	22,67	612,09	1.768,26
27/05/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	233,26	22,65	600,34	1.755,70
29/06/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	236,78	22,72	590,84	1.749,79
27/07/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	241,12	22,81	581,69	1.745,07
27/08/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	238,16	22,75	568,81	1.729,17
28/09/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	234,07	22,67	555,42	1.711,61
27/10/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	231,36	22,62	542,79	1.696,22
27/11/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	224,17	22,47	528,10	1.674,19
28/12/2020	2020	2-IMPOSTO TERRITORIAL	899,45	214,59	22,28	512,46	1.648,78
15/03/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	195,80	22,72	488,44	1.647,06
15/04/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	186,12	22,52	473,01	1.621,75
17/05/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	175,74	22,32	457,49	1.595,65
15/06/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	172,29	22,25	444,96	1.579,60
15/07/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	163,13	22,06	430,26	1.555,55
16/08/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	157,32	21,95	417,02	1.536,39
15/09/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	146,88	21,74	402,18	1.510,90
15/10/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	137,51	21,55	387,94	1.487,10
16/11/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	125,15	21,31	372,84	1.459,40
15/12/2021	2021	2-IMPOSTO TERRITORIAL	940,10	112,00	21,04	357,71	1.430,85
Total:			40.632,60	10.878,09	996,71	29.205,82	81.713,22
Total Geral:			88.920,33	29.950,04	1.968,41	71.475,32	192.314,10

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

55/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Engº Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Extrato Contribuinte NÃO AJUIZADOS							
Página 1 de 1							
25/09/2024 12:50							
Cadastro: 104082000 Contribuinte: MXR CONSTRUTORA LTDA Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, VILA REDENTORA cep 15015500 Quadra: S/N Lote: 28							
Vecto	Exerc.	Imposto	Principal	Correção	Multa	Juros	Total
15/03/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	97,94	22,65	351,11	1.506,36
18/04/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	86,61	22,43	336,38	1.480,08
16/05/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	68,74	22,07	319,99	1.445,46
15/06/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	57,17	21,84	305,71	1.419,38
15/07/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	52,06	21,73	293,41	1.401,86
15/08/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	44,83	21,59	280,67	1.381,75
15/09/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	52,22	21,74	271,72	1.380,34
17/10/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	56,14	21,82	261,79	1.374,41
16/11/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	59,32	21,88	251,62	1.367,48
15/12/2022	2022	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.034,66	52,90	21,75	239,26	1.348,57
15/03/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	38,11	22,60	214,72	1.367,43
17/04/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	28,70	22,41	201,73	1.344,84
15/05/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	20,80	22,26	189,18	1.324,24
15/06/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	14,05	22,12	176,97	1.305,14
17/07/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	11,51	22,07	165,53	1.291,11
15/08/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	12,39	22,09	154,61	1.281,09
15/09/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	11,07	22,06	143,40	1.268,53
16/10/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	8,54	22,01	132,06	1.254,61
16/11/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	5,69	21,95	120,75	1.240,39
15/12/2023	2023	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.092,00	3,06	21,90	109,51	1.226,47
15/03/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	79,97	1.245,29
15/04/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	68,55	1.233,87
15/05/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	57,12	1.222,44
17/06/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	45,70	1.211,02
15/07/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	34,27	1.199,59
15/08/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	22,85	1.188,17
16/09/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	22,85	11,42	1.176,74
15/10/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	0,00	0,00	1.142,47
18/11/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	0,00	0,00	1.142,47
16/12/2024	2024	2-IMPOSTO TERRITORIAL	1.142,47	0,00	0,00	0,00	1.142,47
Total:			32.691,30	781,85	600,92	4.840,00	38.914,07
Total Geral:			32.691,30	781,85	600,92	4.840,00	38.914,07

 PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO Extrato Contribuinte NÃO AJUIZADOS							
Página 1 de 1							
25/09/2024 12:50							
Cadastro: 104082000 Contribuinte: MXR CONSTRUTORA LTDA Endereço: R CORONEL SPÍNOLA CASTRO, VILA REDENTORA cep 15015500 Quadra: S/N Lote: 28							
Vecto	Exerc.	Imposto	Principal	Correção	Multa	Juros	Total
03/01/2022	2022	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	125,92	13,68	0,00	41,55	181,15
03/01/2022	2022	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	629,60	68,38	0,00	207,77	905,75
31/03/2023	2023	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	146,60	5,12	0,00	26,39	178,11
31/03/2023	2023	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	733,00	25,58	0,00	131,94	890,52
25/09/2023	2023	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	146,60	1,49	0,00	19,06	167,15
25/09/2023	2023	17-MULTA SOBRE PROPRIEDADE U	733,00	7,43	0,00	95,29	835,72
Total:			2.514,72	121,68	0,00	522,00	3.158,40
Total Geral:			2.514,72	121,68	0,00	522,00	3.158,40

Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

56/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

ANEXO 03 - Elementos Comparativos - Terrenos

- Elemento comparativo 01

Venda

R\$ 6.000.000 • Condomínio isento IPTU isento

1900 m²

Endereço
Centro, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1900 m² por R\$ 6.000.000

(Código do anunciante: V18618 | Código no Viva Real: 2647609772)

Terreno Comercial/Residencial no Centro da Cidade!
Ideal pra estacionamento ou demolição e construção de prédios.
Próximo a Secretária da Educação.
ref. 18618 atualizado em 03/10.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1900-m2-venda-RS6000000-id-2647609772/>

- Elemento comparativo 02

Venda

R\$ 3.000.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 840

1232 m²

Endereço
Rua Siqueira Campos - Centro, São José do Rio Preto - SP

[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 1232 m² por R\$ 3.000.000

(Código do anunciante: TE0142 | Código no Viva Real: 2571371846)

Terreno Centro em São José do Rio Preto/SP.
Terreno com 1232m².

<http://vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1232m2-venda-RS3000000-id-2571371846/>

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

57/58

0023705-94.2013.8.26.0576

Eng° Paulo Bernardes
Perito Judicial - CREA 5060517224

- Elemento comparativo 03

Endereço
Centro, São José do Rio Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 634 m² por R\$ 1.700.000
(Código do anunciante: V21131 | Código no Viva Real: 2672859975)

Terreno amplo e bem localizado!
Seja para a construção da casa dos seus sonhos ou para o desenvolvimento de um lucrativo projeto imobiliário.
Sua localização central torna-o ainda mais atraente, estando próximo a todas as conveniências e facilidades que o centro da cidade tem a oferecer.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1900m2-venda-RS6000000-id-2647609772/>

- Elemento comparativo 04

Venda
R\$ 1.300.000 • Condomínio isento IPTU isento
528 m²

Endereço
Centro, São José do Rio Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 528 m² por R\$ 1.300.000
(Código do anunciante: TE0338 | Código no Viva Real: 2735188521)

EXCELENTE TERRENO
12X44 -

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-528m2-venda-RS1300000-id-2735188521/>

- Elemento comparativo 05

Venda
R\$ 930.000 • Condomínio isento IPTU R\$ 1.799
440 m²

Endereço
Rua Quinze de Novembro - Centro, São José do Rio Preto - SP
[Explore a localização do imóvel](#)

Lote/Terreno à Venda, 440 m² por R\$ 930.000
(Código do anunciante: TE1148 | Código no Viva Real: 2561925139)

Terreno no centro de São José do Rio Preto/SP
Área total de 440m².
Ideal para edificação comercial ou investidor.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-440m2-venda-RS930000-id-2561925139/>

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648-SP / CNAI 21891
phbs123@gmail.com

CONTROLE: 4058/24

58/58



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 11.140.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.
Período da correção	01/09/2024 a 01/03/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	181 dias	1,030026
Percentual correspondente	181 dias	3,002602 %
Valor corrigido para 01/03/2025	(=)	R\$ 11.474.489,90
Sub Total	(=)	R\$ 11.474.489,90
Valor total	(=)	R\$ 11.474.489,90

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