

Itatiba, 12 de Setembro de 2011

Escritório de Advocacia  
Rolff de Carvalho Milani

Att. Dr. Rolff Milani de Carvalho

Prezados Senhores,

Encaminho em anexo, para seus devidos fins, o laudo de avaliação de imóvel industrial da Massa Falida da INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE CERÂMICA - IBAC LTDA., no qual é apresentado o valor de venda para o mês de Setembro de 2011, para pagamento à vista.

Na oportunidade, apresento o demonstrativo referente à remuneração pelo trabalho ora encaminhado, calculado nos termos do Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia, do IBAPE, para a qual solicito as atenciosas providências para o respectivo pagamento.

Requeiro ainda que, quando do depósito, o mesmo seja realizado em nome da empresa de prestação de serviços da qual sou titular e, que me utilizo para prestação dos serviços em pauta, sem prejuízo da irrevogável responsabilidade profissional assumida, ocasião em que será emitido o correspondente comprovante fiscal.

**ILM Consultoria Empresarial! Ltda. | CNPJ Nº 10.776.977 / 0001-59**

Ficando à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Cordialmente,



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3

## Demonstrativo de Remuneração

Objeto da avaliação: Avaliação de imóvel industrial, conforme matrícula nº 34.104 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, situado à rua Santa Maria, 331 – bairro Ponte São João – Jundiaí, São Paulo.

Mês da vistoria / execução: Setembro 2011

Cálculo dos honorários: Conforme regulamento de honorários do IBAPE, mediante a seguinte fórmula:

$$H = 210,00 \times \{ 10,45 + [(A - 105.000) / 10.000]^{0,75} \}$$

onde: A = R\$ 2.904.000,00 (conforme laudo apresentado)

Substituindo na fórmula:  $H = 210,00 \times \{ 10,45 + [(2.904.000 - 105.000)/10.000]^{0,75} \}$   
 $H = 210,00 \times \{ 10,45 + 68,43 \}$

Resultam os honorários: **H = R\$ 16.564,98 (dezesesseis mil, quinhentos e sessenta e quatro reais, noventa e oito centavos)**

Itatiba, 12 de Setembro de 2011



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3

**2ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Jundiaí**

Processo nº 906 / 2006

**Indústria Brasileira de Artefatos de Cerâmica - IBAC S/A**

Falência

**Laudos de Avaliação**

**Imóvel industrial**

Rua Santa Maria, 331

Jundiaí | SP

Setembro 2011

Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3

ILM |

**2ª Vara Cível da Cidade e Comarca de Jundiaí**  
**Processo nº 906 / 2006**

**Falência**

**Indústria Brasileira de Artefatos de Cerâmica - IBAC S/A**

**Laudo de Avaliação**

**Sumário**

<b>Endereço :</b>	Rua Santa Maria, 331 - Ponte São João
<b>Local :</b>	Unidade industrial   Jundiaí
<b>Data da vistoria :</b>	01.09.2011
<b>Área do terreno :</b>	2.350,30 m <sup>2</sup>
<b>Área construída :</b>	2.083,00 m <sup>2</sup>
<b>Valor do terreno :</b>	R\$ 1.734.000,00
<b>Valor das edificações :</b>	R\$ 1.170.000,00
<b>Valor total :</b>	<b>R\$ 2.904.000,00 (dois milhões, novecentos e quatro mil reais)</b>
<b>Data de referência :</b>	Setembro de 2011

ILM |

## **Laudo de Avaliação**

### **Índice**

1. Objeto e ressalvas
  
2. Vistoria
  - 2.1. Caracterização da região
  - 2.2. Caracterização do imóvel
  
3. Pesquisa
  - 3.1. Metodologia adotada
  - 3.2. Tratamento por fatores
  - 3.3. Pesquisa de elementos
  
4. Identificação do valor de mercado
  - 4.1. Valor do terreno
  - 4.2. Valor das edificações
  - 4.3. Valor do imóvel
  
5. Relatório fotográfico
  
6. Conclusão



## 1. Objeto e ressalvas

O presente laudo trata da avaliação de propriedade da Massa Falida da Indústria Brasileira de Artefatos de Cerâmica - IBAC S/A, composto por um terreno urbano situado no bairro da Ponte São João, na cidade de Jundiaí, com área de 2.350,30 m<sup>2</sup> e suas respectivas benfeitorias e acessões.

A propriedade avalianda está registrada no 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, conforme matrícula nº 34.104, cuja cópia segue anexada. O imóvel avaliando está inscrito no cadastro de contribuintes do IPTU da Prefeitura de Jundiaí, sob nº 09.011.0012.

Não fez parte do escopo deste trabalho aferir o impacto ou danos ambientais que as atividades desenvolvidas no imóvel possam ter provocado ao local ou ao entorno, examinar as condições gerais das edificações em especial as referentes à segurança estrutural, verificar a titulação e situação legal do imóvel, determinar divisas, confrontações e dimensões do terreno avaliando, nem tampouco apurar débitos ou ônus de qualquer natureza.

Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do trabalho.

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e as respectivas conclusões.



## 2. Vistoria

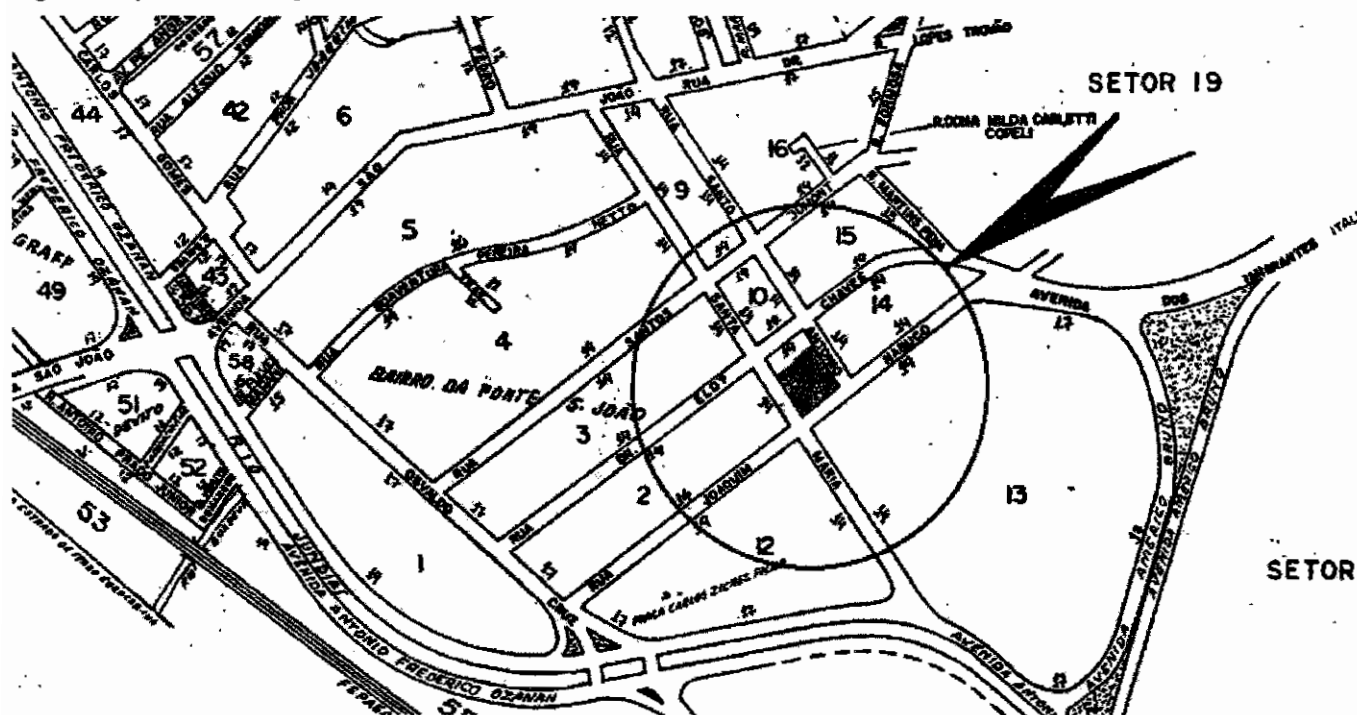
### 2.1. Caracterização da região

O imóvel avaliando situa-se no bairro Ponte São João, na quadra formada pelas ruas Santa Maria, Eloy Chaves, Santo Antonio e Joaquim Nabuco, conforme destaque na imagem abaixo.

O sítio do imóvel dista cerca de 1.200 m do centro de Jundiaí, em zona de uso S 4, em área de topografia plana / suavemente ondulada. A região tem ocupação diversificada, com a predominância de estabelecimentos comerciais e de serviços de pequeno porte, postos de gasolina na proximidade e moradias de padrão popular, na sua maioria.

Cabe ressaltar, entretanto, que devido às transformações urbanas por que passa a cidade, a região tem se destacado pela construção de conjuntos de condomínios verticais, alguns deles muito próximos do imóvel avaliando, como apresenta a documentação no final do trabalho.

Fig. 1. Mapa de localização do imóvel



Fonte: Prefeitura Municipal de Jundiaí | Mapa de Valores Imobiliários © 2011

A região é servida por redes de água, esgoto, coletora de águas pluviais, rede de energia elétrica e telefonia fixa, além de iluminação pública. As ruas são pavimentadas, contam com guias e sarjetas e linhas regulares de transporte coletivo.

## 2.2. Caracterização do imóvel

A propriedade avalianda caracteriza-se como uma unidade industrial de pequeno porte localizada na zona urbana de Jundiaí. O terreno em formato quadrilátero com extensão de mais de 2.300 m<sup>2</sup>, situa-se em terreno seco e firme com topografia plana.

O imóvel avaliando toma cerca de 80% da quadra onde se situa. Tem frentes para as ruas Santa Maria, Santo Antonio e Joaquim Nabuco, conforme destacado na imagem abaixo, o que é fator preponderante na apreciação do seu valor de mercado.

Fig. 2. Vista aérea do imóvel avaliando



Google Maps - © 2011 - ( Imagem meramente ilustrativa - Foto extemporânea, não traduz a realidade atual do imóvel e entorno )

A propriedade industrial onde funcionou uma unidade da IBAC voltada para a produção de velas de filtros, está atualmente inativa, em que pese a presença no local de equipamentos industriais, de escritório, produtos em elaboração, acabados, além de alguns veículos de carga e automóveis.

Os galpões da área industrial, ainda que perfeitamente integrados entre si, foram construídos por etapas, resultando um padrão heterogêneo de construção. Os acessos às instalações fabris e à área administrativa são feitos pelas ruas Santa Maria e Santo Antonio.



## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

. **Descrição geral:** Imóvel urbano situado no bairro da Ponte São João, Jundiaí, com 52,90 m de frente para a rua Santa Maria, 47,00 m de frente para a rua Joaquim Nabuco e 42,90 m de frente para a rua Santo Antonio. No local erguem-se galpões industriais de uso geral em padrão médio, com idades variadas de construção.

. **Área do terreno:** O terreno da propriedade avalianda, que encerra a área total de 2.350,30 m<sup>2</sup>, segundo a matrícula nº 34.104 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, está perfeitamente delimitado por muros, portões e paredes da propriedade avalianda, estando preservado de invasões.

O terreno avaliando é resultado do agrupamento dos lotes referentes às transcrições nº 6.929 (fls. 282, livro 3-K), 7.351 (fls. 132, livro 3-L), 53.977 (fls. 117, livro 3-BN), 55.104 (fls. 021, livro 3-BO), 60.891 (fls. 151, livro 3-BR), 66.225 (fls. 150, livro 3-BU), 92.524 (fls. 101, livro 3-C.J) e 99.064 (fls. 037, livro 3-CN), da 1ª Circunscrição Imobiliária de Jundiaí, que recebeu o endereço unificado de rua Santa Maria, 331.

. **Área construída:** Segundo averbado no Av.1 da matrícula do imóvel avaliando, a área construída total é de 2.068,15. Para efeito deste trabalho, todavia, será utilizada a área tributada pelo IPTU, que é igual a 2.083,00 m<sup>2</sup>.

Fig. 3. *Fac símile* da parcela atual do IPTU do imóvel avaliando

P.M. DE JUNDIAÍ SMF - D.T.I					PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ SMF - DIVISÃO DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS						
CONTRIBUINTE	TRIM.	EXER.	SUBS.	PARC.	CONTRIBUINTE	TRIM.	EXER.	SUBS.	PARC.	VALOR DA PARCELA	
09.011.0012	15	2011	219.381	8	09.011.0012	15	2011	219.381	8	709,76	
INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE CERÂMICA					INDÚSTRIA BRASILEIRA DE ARTEFATOS DE CERÂMICA					MULTA (0,33% POR DIA ATÉ 20%)	
VENCIMENTO					VENCIMENTO					MORA (0,333% POR DIA SEM LIMITE)	
26/09/2011					26/09/2011					TOTAL A PAGAR	
VALOR DA PARCELA					PARCELA :					8	709,76
709,76											
MORA (0,333% POR DIA SEM LIMITE)											
TOTAL A PAGAR											
709,76											

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81710000071 097623191109 926001511217 938108101016



### 3. Pesquisa

#### 3.1. Metodologia adotada

A NBR 14653-1:2001 recomenda como preferencial o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (item 7.5), com o objetivo de aferir o comportamento do mercado no qual se insere o imóvel avaliando.

A “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 1995” do IBAPE/SP estabelece a seguinte distinção quanto à metodologia empregada na avaliação de imóveis:

*“5.2 – Os métodos subdividem-se em:*

*5.2.1 - Direto*

*Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;*

*5.2.2 - Indireto*

*Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros.”*

O que se pretende numa pesquisa para a estimativa do valor de mercado de um imóvel é a obtenção de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto o possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda evidência disponível.

A pesquisa de campo teve por objetivo coletar dados de mercado que compreendessem transações realizadas, ofertas de áreas com características assemelhadas ao terreno do imóvel avaliando e opiniões de profissionais ligados ao setor imobiliário de Jundiaí. O trabalho de coleta de dados resultou o seguinte:

**Tabela 1. Representatividade dos dados de campo**

Pesquisa de dados	Quant.	Representatividade
Transação assemelhada	-	sim
Oferta de terrenos assemelhados	5	sim
Estimativa de corretor	5	sim



### 3.1. Metodologia adotada (continuação)

É importante mencionar que a NBR 14653-1:2001 preceitua que *a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.*

O engenheiro de avaliações realizou a pesquisa de campo na região de influência do imóvel avaliando, ou seja, no bairro da Ponte São João, verificando ofertas de venda assim como opiniões dos agentes imobiliários sobre o valor estimado do terreno avaliando. Os corretores consultados não tinham informações sobre transações recentes de venda de imóveis assemelhadas na região da Ponte São João.

As cinco ofertas de imóveis assemelhados foram homogeneizadas pela metodologia clássica do Tratamento por Fatores. As demais amostras, como se tratam de opinião de valor dos *experts* consultados, foram consideradas como homogeneizadas.

Depois, procedeu-se ao cálculo do valor unitário do terreno avaliando pela Metodologia Clássica, apoiada no Critério Excludente de *Chauvenet* e na Distribuição de *Student* para Pequenas Amostras ( $n < 30$ ).

A coleta das informações de mercado foi realizada entre os dias 08 e 12 de Setembro de 2011, junto a profissionais do meio imobiliário local, cujos nomes e telefones são apresentados no item 3.3. Pesquisa de Elementos.

Desta maneira, a caracterização de cada um dos elementos comparativos, a confiabilidade dos mesmos, a homogeneização efetuada e a justificação fundamentada da utilização do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível II de Grau de Fundamentação, como estabelece a norma NBR 14653-2:2004 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo também se fundamenta e atende a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP– 2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e a Norma Brasileira ABNT NBR 14653-2:2004, Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos.



### 3.2. Tratamento por fatores

A clássica metodologia de homogeneização através do tratamento por fatores admite, *a priori*, a existência de relações fixas entre as diferenças de atributos específicos e os respectivos preços dos imóveis comparados, apartamentos de padrão médio / alto, na mesma região do imóvel avaliando. Neste caso foram utilizados os seguintes fatores:

#### Fator de oferta ( $F_f$ )

Foi considerado o consagrado coeficiente de 0,90 para os imóveis em oferta de venda, levando-se em conta o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para as amostras referentes a opinião dos corretores sobre o valor estimado para o imóvel avaliando foi adotado  $F_f = 1,0$ .

#### Fator de área ( $F_a$ )

O fator homogeneizante de área é dado pela seguinte expressão:

$$F_a = (A_p / A_a)^n$$

onde:

$A_p$	=	área do elemento pesquisado
$A_a$	=	área do elemento avaliando

sendo o expoente:

$n$	=	0,250 quando a diferença entre áreas for < 30%
$n$	=	0,125 quando a diferença entre áreas for > 30%

#### Fator de transposição ( $F_t$ )

Com base na Planta de Valores Fiscais do Município de Jundiaí, cuja cópia segue anexada no final deste trabalho, foi calculado o Fator de Transposição aplicado para se proceder à homogeneização dos valores dos terrenos em endereços com força comercial e nobreza diferente daquela do imóvel avaliando.



### 3.3. Pesquisa de Elementos

Tabela 2. Dados coletados

	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3	Elemento 4	Elemento 5
<b>Tipo</b>	Terreno urbano	Terreno urbano	Terreno urbano	Terreno urbano	Imóvel urbano
<b>Endereço</b>	Av. Antonio F. Ozanan próximo do local	Av. São João próximo do local	R. Boaventura P. Neto atrás estac. Super Russi	Rua São Pedro próximo do local	Rua Eloy Chaves a uma quadra
<b>Área</b>	5.518 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	862 m <sup>2</sup>	320 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>
<b>Frente</b>	> 50 m	26 m	30 m	-	-
<b>Topografia</b>	c/ duas frentes	c/ duas frentes	-	plana	plana
<b>Valor Natureza</b>	<b>R\$ 4.800.000,00 Oferta</b>	<b>R\$ 1.100.000,00 Oferta</b>	<b>R\$ 830.000,00 Oferta</b>	<b>R\$ 280.000,00 Oferta</b>	<b>R\$ 300.000,00 Oferta</b>
<b>Data</b>	08.09.11	08.09.11	08.09.11	08.09.11	08.09.11
<b>Fonte</b>	Mediterrâneo Imóveis	Fome Imóveis	Fome Imóveis	Ferrari Gouvea Imóveis	Ferrari Gouvea Imóveis
<b>Informante</b>	sr. Ricardo	sra. Márcia	sra. Márcia	sr. Marcelo	sr. Marcelo
<b>Fone</b>	11 3308 8133	11 45219100 11 8385 5068	11 45219100 11 8385 5068	11 2449 0880	11 2449 0880
<b>Homogeneização</b>					
. Fator de oferta	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900
. Fator de área	1,113	0,870	0,882	0,779	0,783
. Fator transposição	0,450	0,450	1,000	1,350	1,000
<b>Valor Homogeneizado</b>	<b>R\$ 392,10 a vista</b>	<b>R\$ 503,40 a vista</b>	<b>R\$ 763,80 / m<sup>2</sup> a vista</b>	<b>R\$ 828,20 / m<sup>2</sup> a vista</b>	<b>R\$ 509,40 / m<sup>2</sup> a vista</b>
<b>Observações</b>	Utilizado o fator de transposição, conforme planta de valores fiscais. Antonio F. Ozanan = 19 Santa Maria = 14	Utilizado o fator de transposição, conforme planta de valores fiscais. São João = 19 Santa Maria = 14	-	Utilizado o fator de transposição, conforme planta de valores fiscais. São Pedro = 12 Santa Maria = 14	Do valor de oferta foi deduzido o valor de R\$ 60.000, referente à casa existente no imóvel.

### 3.3. Pesquisa de Elementos (continuação)

Tabela 2. Dados coletados

	Elemento 6	Elemento 7	Elemento 8	Elemento 9	Elemento 10
<b>Tipo</b>	TERRENO URBANO	TERRENO URBANO	TERRENO URBANO	TERRENO URBANO	TERRENO URBANO
<b>Endereço</b>	ÁREA AVALIANDA ESTIMATIVA	ÁREA AVALIANDA ESTIMATIVA	ÁREA AVALIANDA ESTIMATIVA	ÁREA AVALIANDA ESTIMATIVA	ÁREA AVALIANDA ESTIMATIVA
<b>Área</b>	2.350,30	2.350,30	2.350,30	2.350,30	2.350,30
<b>Frente</b>	50 m (aprox)	50 m (aprox)	50 m (aprox)	50 m (aprox)	50 m (aprox)
<b>Topografia</b>	plana	plana	plana	plana	plana
<b>Valor Natureza</b>	R\$ 800 a R\$ 850 / m <sup>2</sup> Opinião	R\$ 750,00 / m <sup>2</sup> Opinião	R\$ 1.000,00 / m <sup>2</sup> Opinião	R\$ 600,00 / m <sup>2</sup> Opinião	R\$ 1.000,00 / m <sup>2</sup> Opinião
<b>Data</b>	08.09.11	08.09.11	12.09.11	12.09.11	12.09.11
<b>Fonte</b>	Forme Imóveis	Farrari Gouvea Imóveis	Ferrari Gouvea Imóveis	Jamil Giacomelli Imóveis	Mediterrâneo Imóveis
<b>Informante</b>	sra. Márcia	sr. Marcelo	sr. Márcio Ferrari	sr. Paulo	sr. Ricardo
<b>Fone</b>	11 45219100 11 8385 5068	11 2449 0880	11 2449 0880	11 4521 1000	11 3308 8133
<b>Homogeneização</b>					
. Fator de oferta	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
. Fator de área	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
. Fator transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Valor Homogeneizado</b>	R\$ 825,00 / m <sup>2</sup> a vista	R\$ 750,00 / m <sup>2</sup> a vista	R\$ 1.000,00 / m <sup>2</sup> a vista	R\$ 700,00 / m <sup>2</sup> a vista	R\$ 1.000,00 / m <sup>2</sup> a vista
<b>Observações</b>	-	-	Na sua opinião, o imóvel avaliando tem sensível apreciação em razão do zoneamento do local onde se situa, permitir a construção de prédios de apartamentos.	-	Segundo informou, não existem terrenos livres na região, pois o bairro está todo ocupado, o que encarece o valor do terreno.

#### 4. Identificação do valor de mercado

##### 4.1. Avaliação do terreno

Com base nos valores tabulados no item 3.3, Pesquisa de Elementos, temos:

Tab. 3. Cálculo da média aritmética e desvio padrão

Elemento	Valor homogeneizado R\$ / m <sup>2</sup>
1	392,10
2	503,40
3	763,60
4	828,20
5	509,40
6	825,00
7	750,00
8	1.000,00
9	700,00
10	1.000,00

A média aritmética  $\bar{X}$  para o rol de dez amostras é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n X_i}{n}, \text{ que resulta o valor de R\$ 727,20 / m}^2$$

O cálculo do desvio padrão  $S$  pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n-1}}, \text{ resulta em } S = 205,80 / \text{m}^2$$

##### . Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

Na verificação da pertinência pelo critério excludente de *Chauvenet*, para dez amostras temos o valor crítico igual a 1,96. Assim, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (módulo da diferença entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for inferior ao número crítico de *Chauvenet* = 1,96.

  
ILM |

#### 4.1. Avaliação do terreno (continuação)

$$\begin{array}{lcl} \text{Amostras extremas} & E_1 & = \text{R\$ 392,10} \\ & E_8 = E_{10} & = \text{R\$ 1.000,00} \end{array}$$

$$(E_8 - X) / S = (272,80) / 205,80 = 1,33 < 1,96 / \text{ a amostra é pertinente}$$

$$(X - E_1) / S = (335,10) / 205,80 = 1,63 < 1,96 / \text{ a amostra é pertinente}$$

Como as amostras que representam os limites inferior e superior são pertinentes, todas as demais amostras do intervalo também serão. Portanto, os dez elementos do rol de amostras permanecem no cálculo da média  $X$  e do desvio padrão  $S$ , o que ratifica os resultados calculados.

#### . Limites de confiança

Como preceitua a norma ABNT NBR 14653-2:2004 que rege a matéria, deverá ser aplicada a "Teoria Estatística das Pequenas Amostras" ( $n < 30$ ), por meio da distribuição "t" de Student, para "n" amostras, com "n-1" graus de liberdade, com nível de confiança de 80%, definidos os limites pela fórmula:

$$X_{\text{MAX}} \\ \text{MIN} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde:

$t_c$  = valores percentis para a distribuição "t" Student, com n (10) amostras, n-1 (9) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,383

substituindo-se vem:

$$X_{\text{max}} \\ \text{min} = 727,20 \pm 1,383 \cdot 205,80 / 3$$

efetuando, temos:

$$X_{\text{max}} = 727,20 + 94,90 = 822,10$$

$$X_{\text{min}} = 727,20 - 94,90 = 632,30$$

Resultando os limites de confiança iguais a:

$$\begin{array}{l} X_{\text{max}} = \text{R\$ 822,10} \\ X_{\text{min}} = \text{R\$ 632,30} \end{array}$$



#### 4.1. Avaliação do terreno (continuação)

##### . Determinação da amplitude e classes do intervalo

A amplitude A do intervalo é igual a  $X_{\max} - X_{\min} = 822,10 - 632,30$

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos  $A / 3 = 189,80$

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

##### 1ª Classe

amplitude de 632,30 ..... 695,60

neste intervalo de análise não existem elementos amostrais

##### 2ª Classe

amplitude de 695,60 ..... 758,90

neste intervalo existem três elementos amostrais:

$E_3 = R\$ 763,60$ ,  $E_7 = R\$ 750,00$  e  $E_9 = R\$ 700,00 \rightarrow$  peso 3

##### 3ª Classe

amplitude de 758,90 ..... 822,10

neste intervalo de análise não existem elementos amostrais

##### . Cálculo do valor de decisão

Como todos os elementos amostrais estão na mesma classe do intervalo de decisão, o cálculo do valor se faz através da média aritmética simples dos três elementos, o que resulta o valor de  $R\$ 737,90 / m^2$ .

Portanto, o valor unitário básico (Vu) do terreno da propriedade avalianda é:

**Vu = R\$ 737,90 / m<sup>2</sup> do terreno  
avaliando, calculado em Setembro 2011**



**4.1. Avaliação do terreno (continuação)**

O cálculo do valor do terreno (VT) resulta:

$$VT = At \cdot Vu$$

onde:

$$At = \text{Área do terreno} = 2.350,30 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor unitário básico} = \text{R\$ } 737,90 / \text{m}^2 \\ \text{para o mês de Setembro 2011}$$

$$VT = 2.350,30 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 737,90 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.734.286,37$$

arredondando:

$$VT = \text{R\$ } 1.734.000,00 \text{ (um milhão, setecentos e trinta e quatro mil reais), calculado em Setembro 2011}$$



#### 4.2. Avaliação das edificações

Para a determinação do valor das edificações foi utilizado o preço apresentado pela Revista Construção Mercado, nº 122 de Setembro de 2011, para o estado de São Paulo, da Editora Pini, em conformidade com os coeficientes aplicados aos padrões construtivos e estudos específicos publicados pelo IBAPE / SP, calculado pela seguinte fórmula:

$$VE = [ A_b \cdot I_{(PINI)} \cdot (1 - K_{RH}) ]$$

onde:

- $A_b$  = área da edificação - (m<sup>2</sup>)  
 $I_{PINI}$  = índice do Custo Unitário PINI de Edificações, para o estado do São Paulo, revista Construção Mercado nº 122, Setembro 2011, Editora PINI, referente aos custo de JUL/11 – (R\$ / m<sup>2</sup>)  
 $K_{RH}$  = coeficiente Ross / Heidecke de depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação, conforme obra "Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE / SP"

Tabela 4. Cálculo do valor das edificações

Categoria benfeitoria	Área construída (m <sup>2</sup> )	Padrão construtivo	Custo Unitário PINI SP (R\$ / m <sup>2</sup> )	Estado de conserv.	Vida referencial (%)	Coefficiente Ross / Heidecke	Valor (R\$)
Galpão industrial	2.083,00	GI / médio	1.096,40	3	50	48,8	1.169.306,21

R\$ 1.169.306,21

$$VE = R\$ 1.169.306,21$$

arredondando,

$$VE = R\$ 1.170.000,00 \text{ (um milhão, cento e setenta mil reais) calculado em Setembro de 2011}$$

#### 4.3. Valor do total da propriedade

$$VI = V_{\text{Terreno}} + V_{\text{Edificações}}$$

onde:

$$VT = R\$ 1.734.000,00$$

$$VB = R\$ 1.170.000,00$$

$$VI = R\$ 1.734.000,00 + R\$ 1.170.000,00$$

$$VI = \mathbf{R\$ 2.904.000,00 \text{ (dois milhões, novecentos e quatro mil reais) calculado em Setembro de 2011}}$$

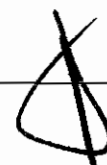
A partir dos cálculos realizados no corpo do presente trabalho, conclui-se que o justo valor de mercado para a venda do imóvel avaliando é:

**Valor total da propriedade**

$$VI = \mathbf{R\$ 2.904.000,00}$$

**(dois milhões, novecentos e quatro mil reais),**

**calculado em Setembro de 2011**



## 5. Relatório fotográfico

Foto 1. Vista do imóvel avaliando, na esquina das ruas Santa Maria (E) e Joaquim Nabuco (D) - 1



Foto 2. Vista do imóvel avaliando, na esquina das ruas Santa Maria (E) e Joaquim Nabuco (D) - 2



*[Handwritten signature]*

5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 3. Vista do imóvel avaliando, na esquina das ruas Santa Maria (E) e Joaquim Nabuco (D) - 3



Foto 4. Vista do imóvel avaliando, na esquina das ruas Joaquim Nabuco (E) e Santo Antonio (D) - 1



*(Assinatura manuscrita em azul)*

5. Relatório fotográfico (continuação)

Foto 4. Vista do imóvel avaliando, na esquina das ruas Joaquim Nabuco (E) e Santo Antonio (D) - 2



Foto 6. Vista parcial da frente do imóvel para a rua Santo Antonio



*(assinatura manuscrita)*

5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 7. Portão de acesso pela rua Santo Antonio - 1



Foto 8. Portão de acesso pela rua Santo Antonio - 2



*(Handwritten signature)*



5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 9. Vista parcial do imóvel, tomada na esquina Eloy Chaves x Santo Antonio - 1



Foto 10. Vista parcial do imóvel, tomada na esquina Eloy Chaves x Santo Antonio - 2



5. Relatório fotográfico (continuação)

Foto 11. Limite lateral esquerdo, da frente para a rua Santa Maria



Foto 12. Portão de acesso na rua Santa Maria



5. **Relatório fotográfico (continuação)**

Foto 13. Corredor de acesso, que interliga as ruas Santa Maria e Santo Antonio, nos fundos



Foto 14. Lateral do galpão visto do corredor interno



5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 15. Vista do corredor interno. No horizonte, atrás do prédio, av. Fredenco Ozanan



Foto 16. Vista geral do interior do galpão de produção



5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 17. À esquerda ao fundo, galpão de expedição



Foto 18. Interior dos galpões, vendo-se ao fundo as vidraças voltadas para a rua Joaquim Nabuco



## 5. Relatório fotográfico (continuação)

Foto 19. Interior dos galpões, tendo ao fundo, no alto, as janelas da área administrativa -1



Foto 20. Interior dos galpões, tendo ao fundo, no alto, as janelas da área administrativa -12



ILM |

5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 21. Detalhe da estrutura de cobertura de um dos galpões



Foto 22. Entrada da área administrativa



ILM |

5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 23. *Hall de acesso ao piso superior da área administrativa*



Foto 24. *Final da escada no segundo piso. Ao fundo vidraças voltadas para o interior dos galpões*





5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 25. Vista geral do escritório. Vidraças à esquerda para o galpão, à direita para r. Santa Maria



Foto 26. Interior da copa do escritório



## 6. Conclusão

Concluída sua missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação, composto por 31 laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, mais 12 páginas referentes aos anexos e separadores, totalizando 43 páginas todas elas rubricadas.

Os anexos que integram o presente trabalho são a seguir denominados:

Anexos:

- I - Cópia da matrícula nº 34.104 do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí (8 páginas)
- II - Cópia da Planta de Valores Fiscais da Prefeitura de Jundiaí (2 páginas)

Itatiba, 12 Setembro de 2011



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3

**Anexo I**

**Cópia da matrícula nº 34.104,  
do Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí**



ILM |

20

## Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá

Rua Joll Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4521-6211

www.2rijundiá.com.br - Fax (11) 4522-2010 - e-mail: rijundiá@torso.com.br

DOC. N.º 61

LIVRO N.º 2 REGISTRO  
GERAL2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE JUNDIAÍmatrícula  
34104folha  
01

Jundiá, 14 de janeiro de 1983

**IMÓVEL:** UM TERRENO, urbano, situado no bairro da Ponte São João, nesta cidade e comarca de Jundiá, 2ª Circ. Imobiliária com a área de 2.350,30 ms<sup>2</sup>, que assim se descreve: "inicia no alinhamento da rua Santa Maria, com 52,90 ms. de frente para a referida rua; 47,00 ms. de frente para a rua Joaquim Nabuco; 42,90 ms. de frente para a rua Santo Antônio, após o que deflete à esquerda, percorrendo muro divisório com a propriedade de Afonso Segalla, na distância de 11,50 ms.; defletindo a seguir à direita e confrontando ainda com os fundos da mesma propriedade por 10,00 ms.; deflete finalmente à esquerda e percorrendo o muro divisório com a propriedade de Emílio Segalla, na distância de 35,00 ms. atinge o ponto inicial desta descrição no alinhamento da rua Santa Maria". Es referido terreno contém as seguintes benfeitorias, a saber: a) um prédio sob nº 331, da rua Santa Maria, cadastrado na PM. sob nº 09.011.001.2/82; b) um prédio sob nº 323, da rua Santa Maria, cadastrado na PM. sob nº 09.011.011.0/82; c) um prédio sob nº 298, da rua Santo Antônio, cadastrado na PM. sob nº 09.011.010.1/82; d) um prédio sob nº 290, da rua Santo Antônio, cadastrado na PM. sob nº 09.011.009.8/82; e) um prédio sob nº 307, da rua Santa Maria, cadastrado na PM. sob nºs. 09.011.008.0 e 09.011.007.1/82; f) um prédio sob nº 297, da rua Santa Maria, cadastrado na PM. sob nº 09.011.003.9/82; g) um prédio sob nº 321, da rua Santa Maria, cadastrado na PM. sob nº 09.011.002.1/82. PROPRIETÁRIA: INDÚSTRIAS FRANCISCO POZZANI S.A., sociedade transformada de Indústrias Francisco Pozzani Ltda., sucessora de Francisco Pozzani, com sede nesta cidade, na rua Brites Figueiredo, 71, inscrita no CGC. sob nº 50.934.819/0001-02, neste ato, devidamente representada pelo seu Diretor-Presidente, Oleno Pozzani; inscrito no CPF. sob

(VIDE VERSO)

2192

matricula  
34104

ficha  
01  
verso

nº 014.993.788-15. TÍTULOS AQUISITIVOS: transcrições sob nºs 6.929 (fls. 282, livro 3-K); 7.351 (fls. 132, livro 3-L); 53.977 (fls. 117, livro 3-BN); 55.104 (fls. 021, livro 3-BO); 60.891 (fls. 151, livro 3-BR); 66.225 (fls. 150, livro 3-BU); 92.524 (fls. 101, livro 3-CJ) e 99.064 (fls. 037, livro 3-CN) todas da 1ª Circ. Imobiliária local, as quais foram anexadas formando o todo retro. Eu, [assinatura], esc. aut., datilografei e conferi. O Of. [assinatura].

Av.1 = Nos termos do requerimento, firmado em Jundiá, aos 13 de janeiro de 1983, pela proprietária retro, devidamente representada por seu Diretor-Presidente, Oleno Pozzani e de acordo com o projeto de agrupamento de lotes e regularização e recadastramento de prédios (proc. 13.472/78, lei 1.839/71) e certidão (prot. 377/83) e (prot. 13.472/78), é a presente para constar que atualmente o imóvel desta matrícula está cadastrado como um todo, sob nº 09.011.01278, com localização à RUA SANTA MARIA Nº 331 e que existe uma área construída de 2.068,15 m2, destinada à indústria. Jundiá, 14 de janeiro de 1983. P. 45120. Eu, [assinatura], esc. aut., datilografei e conferi. O Of. [assinatura].

R.2 = Nos termos da escritura de garantia hipotecária (fls. nº 362, fls. 82, 1ª Tabela de Notas local) a proprietária do imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, em favor de BANCO CREFISUL DE INVESTIMENTO S.A., constando, no citado título o seguinte: Primeira:- que o outorgado - credor celebra com o Outorgante devedora, um contrato de Abertura de Crédito Correção Monetária Aleatória, nº 622261.7 pelo prazo de 180 dias contados da data da assinatura do  
(CONTINUA FICHA 02)

2º

Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

Rua Joff Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4521-6211  
www.2rijundiai.com.br - Fax (11) 4522-2010 - e-mail: rijund@terra.com.br

DOC. N.º 63

2193  
C

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ

matricula 34.164

ficha 02

Jundiaí, 24 de fevereiro de 1983

de contrato, no valor de R\$ 80.000,000,00, sujeito a juros de 37% a.e., incidentes sobre o valor do crédito aberto, corrigido monetariamente, de acordo com os índices de variação das obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional (ORTN). Os juros e a correção monetária serão pagos mensalmente e a principal no final do prazo contratual. Em decorrência do contrato citado, o outorgado credor, recebeu da outorgante - devedora, as seguintes notas promissórias: nº 622.261.7-01, no valor de R\$ 2.476.293,22, com vencimento aos 28.03.83; número 622.261.7-01/A, no valor de R\$ 4.578.414,16, com vencimento aos 28.03.83; nº 622.261.7-02, no valor de R\$ ..... 2.248.211,14, com vencimento aos 27.04.83; nº 622.261.7-02/A no valor de R\$ 4.578.414,16, com vencimento aos 27.04.83; número 622.261.7-03, no valor de R\$ 2.248.211,14, com vencimento aos 27.05.83; nº 622.261.7-03/A, no valor de R\$ ..... 4.578.414,16, com vencimento 27.05.83; nº 622.261.7-04, no valor de R\$ 2.324.121,95, com vencimento aos 27.06.83; número 622.261.7-04/A, no valor de R\$ 4.578.414,16, com vencimento - aos 27.06.83; nº 622.261.7/05, no valor de R\$ 2.248.211,14, com vencimento aos 27.07.83; nº 622.261.7-05/A, no valor de R\$ 4.578.414,16, com vencimento aos 27.07.83; nº 622.261.7-06 no va er de R\$ 2.096.488,50, com vencimento aos 24.08.83 e número 622.261.7-06/A, no valor de R\$ 4.578.414,13, com vencimento aos 24.08.83; totalizando R\$ 121.112.072,00 (CENTO E VINTE E UM MILHÕES, CENTO E DOZE MIL, SETENTA E DOIS CENZELROS), e demais condições constantes da escritura. Jundiaí, 24 de fevereiro de 1983. Protocolo nº 46078-7 Ju, C.º

secre. aut. dat. O Oficial, Helio Jundiaí Alves .....

(VIDE VERSO)

Handwritten signature or mark.

matrícula

34.104

ficha

02

verso

Av.3 - Nos termos do requerimento, firmado em São Paulo, aos 14 de outubro de 1983, pelo Banco Crefisul de Investimento SA nesta ato, devidamente representado, é este para constar o CANCELAMENTO de hipoteca, objeto do R.2, do imóvel desta matrícula. Jundiaí, 07 de novembro de 1983. Micr. 50521 - . Eu, [assinatura] esc. aut. dat. O Of. [assinatura]

R.4 - Nos termos da escritura pública de emissão de debêntures com garantia hipotecária, datada de 21 de novembro de 1983, livro n. 576, fls. 216, do 12 Tabel. de Notas local, a empresa INDÚSTRIAS FRANCISCO POZZANI S/A, retro qualificada, deu o imóvel desta matrícula, em primeira, única e especial hipoteca, para garantia da emissão de 24.136 de debêntures, divididas em duas séries, emitidas em quantidades iguais de 12.068 debêntures, cada uma, no valor nominal unitário de 10 (dez) ORTN's, perfazendo o montante global de Cr\$ 1.299.926.342,00, cujas características das debêntures das 1ª e 2ª séries, estão descritas na escritura citada, bem como, são objeto do registro n. 2.863, do LIVRO 3- REGISTRO AUXILIAR deste cartório. Jundiaí, 22 de novembro de 1983. Eu, [assinatura], esc. aut., datilografel. O Oficial, [assinatura] (Micr. 50.820).-

Av.5 - CANCELAMENTO/HIPOTECA - De acordo com o R. Mandado datado de 04 de maio de 1.988, Jundiaí, extraído dos autos nº 18/88, do cancelamento da emissão de debêntures, da Corregedoria Permanente de Jundiaí, foi autorizado o cartório a proceder ao cancelamento do R. 4 supra, referente a hipoteca. Micr. 87115.- Jd. 12 MAI 1988 - O Of. maior, [assinatura] (Luís Carmo Pascoal).

(continua na ficha 03)

20

# Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

Rua Jull Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4521-6211  
 www.2rijundiai.com.br - Fax (11) 4522-2010 - e-mail: rijundiai@terro.com.br

DOC. N.º 65

3  
2195

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE JUNDIAÍ

matricula

-34.104-

ficha

-03-

Jundiaí, 11 de junho de 19 88

R.6 - HIPOTECA - De acordo com a escritura de mútuo de dinheiro com obrigações e garantias hipotecaria e fidejussória, lavrada aos 07 de julho de 1.988, livro 154, fls. 049, pelo 3º Tabelionato local, o imóvel desta matrícula foi dado e oferecido em primeira e especial hipoteca pela INDÚSTRIAS FRANCISCO POZZANI S. A., já qualificada, a favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, com sede em Brasília-DF e filial de São Paulo, inscrita no CGC/MF sob nº 00.360.305/0316, devidamente representada, aparecendo como fiadores: Tercilio Pozzani e s/m Edméa Pereira da Silva Pozzani, Oleno Pozzani e s/m Maria Cecília Busanelli Pozzani, CI/RG/SSP, Enio Pozzani e s/m Hilda Balsa Pozzani, Avelino Baptista de Lima e s/m Yolanda Pozzani de Lima e Duilio Grigoletto e s/m Ernida Pozzani Grigoletto, todos devidamente qualificados no títulos, para garantia da dívida no valor de Cz\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de cruzados), sendo o prazo de 12 (doze) meses, a consta desta data, sobre o saldo devedor corrigido incidirão juros calculados à taxa efetiva de 12% a.a., exigíveis trimestralmente identificada com a taxa equivalente de 2,87373% e até a integral liquidação da dívida; a partir desta data e até a solução integral da dívida, a devedora pagará à CEF, no vencimentos das prestações, as importâncias decorrentes dos reajustes das OTN bem como as quantias correspondentes aos juros compensatórios na forma prevista nas cláusulas designadas "correção monetária" e "juros", deste instrumento. O principal, bem como o valor referente aos encargos, será amortizado em 04 (quatro) prestações trimestrais e sucessivas de Cz\$ 16.092.911,40, calculadas pelo Sistema Price de Amortização, vencendo-se a primeira 90 (noventa) dias após a assinatura da escritura, devendo todas as obrigações serem pagas nas épocas próprias na ag. de Jundiaí, demais condições constantes da escritura, -que fi-

(continua no verso)



2196  
C

matrícula  
-34.104-

ficha  
-03-  
verso

ca fazendo parte integrante desta.- Micr. 88608.- Jundiaí, -  
11 de julho de 1.988.- O Oficial maior, Luis Carmo Pascoal  
(Luis Carmo Pascoal).

AV.07.-CANCELAMENTO/HIPOTECA.- Pelo requerimento, firmado em  
07 de agosto de 1.989, nesta cidade, pela credora, retro, pro  
cede-se e presente para constar que, a mesma, deu plena, geral  
e irrevogável quitação à dívida, constante no R.6, desta ma  
trícula, autorizando-nos a proceder o cancelamento da hipote  
ca, objeto do citado registro. Jundiaí, 14 de setembro 1.989.  
Microfilme nº 98340 A secr. aut.º., Jundiaí - (Aurea  
Sereguin Erbetta).

R.08 - PENHORA - Nos termos do mandado expedido aos 31 de julho de 2000 dos  
autos de Execução Fiscal . n. 2275/98, do Serviço Anexo das Fazendas Públicas desta  
comarca, que o INSTITUTO NACIONAL DE SEGURO SOCIAL - INSS move contra a  
INDÚSTRIAS FRANCISCO POZZANI S/A procede - se a penhora sobre este imóvel  
em favor do requerente para garantia da dívida no valor de R\$2.409.273,98, tendo como  
depositário o Sr. Otelo Pozzani. Microfilme n. 172.988. Jundiaí, 16 de novembro de  
2000. Registrado por João (Aurea Sereguin Erbetta, escrevente).

R 9 - PENHORA - Por mandado da penhora, expedido pelo Serviço Anexo das  
Fazendas Públicas local, em 17 de dezembro de 2001, extraído dos autos de Execução  
Fiscal, processo 353/98 e ap. 354/98, 2822/98, 356/98, movida pelo INSS contra  
INDUSTRIAS FRANCISCO POZZANI S/A, procedeu-se a penhora deste imóvel em  
favor do exequente, para garantia da dívida no valor de R\$ 423.703,55, R\$  
5.672.929,13, R\$ 98.859,73, R\$ 148.606,80, juntamente com o imóvel da matrícula  
29394, tendo sido nomeado depositário Otelo Pozzani. Microfilme 183706. Jundiaí, 14  
de março de 2002. Registrado por João (João Miguel Fakine, escrevente).



João

2º

# Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí

Rua Joff Fuller, nº. 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4521-6211  
www.2rijundiai.com.br - Fax (11) 4522-2010 - e-mail: rijund@terra.com.br

2197  
4  
C

LIVRO Nº 2 REGISTRO  
GERAL

DOC. Nº 67

MATRÍCULA

FICHA

**JOSE RENATO CHIZOTTI, 2º OFICIAL DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS DA COMARCA DE JUNDIAÍ-SP**

Certifica, atendendo a pedido de pessoa interessada, que conforme buscas efetuadas anteriormente a 01/11/02, a presente fotocópia noticiava integralmente todas ALIENAÇÕES E ÔNUS REAIS, praticados no imóvel objeto da matrícula n. 34.104, protocolo n. 143.634. Guia n. 209/2002.  
Jundiaí, segunda-feira, 4 de novembro de 2002.

Emolumentos	R\$7,61
Estado	R\$2,95
Ipesp	R\$1,52
Sinoreg	R\$0,34
Total	R\$11,56

*[Assinatura]*  
Ruy do Amaral Gurgel (Escriturante)

SERVIÇO DE REGISTRO DE  
IMÓVEIS E ANEXOS  
Comarca de Jundiaí  
RUY DO AMARAL GURGEL  
Escriturante

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE JUNDIAÍ  
ACOMPANHA ESTA CERTIDÃO.  
A PRENOTAÇÃO QUE SE SEGUE.

Esc. *[Assinatura]*  
(José Eduardo Pinto Sarmento)

*[Assinatura]*

2º

DOC. N.º 68  
**Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí**

Rua Joll Foller, n.º 132 - Centro - CEP 13.201-810 - Pabx (11) 4521-6211  
www.2rijundiai.com.br - Fax (11) 4522-2010 - e-mail: ri2jund@terra.com.br

5  
2198  
P

JOSÉ RENATO CHIZOTTI, 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc.

C-E-R-T-I-F-I-C-A, a pedido da pessoa interessada, que revendo na serventia a seu cargo os livros nela existentes, de cinco de julho de mil novecentos e setenta e três, data de sua instalação, até a presente data, verificou constar a prenotação sob n.º 189.517 em 07/10/2002, referente a Suscitação de Dúvida relativa ao Registro de Instrumento Particular de Conferência de Bens, tendo sido julgado procedente conforme Apelação Civil 89.935-0/8, publicada no DOE, Poder Judiciário em 06/08/2002, abrangendo o imóvel da matrícula n.º 34.104 em anexo.

TODO O REFERIDO é verdade e dá fé. Jundiaí, aos quatro dias do mês de novembro do ano de dois mil e dois (04.11.2002). Protocolo n.º 143.634 (1)  
(a) Escrevente (José Eduardo Pinto Sarmiento).

2º Oficial de Registro de  
Imóveis

Comarca de Jundiaí

José Eduardo Pinto Sarmiento  
Escrevente

## **Anexo II**

### **Cópia da Planta de Valores Fiscais da Prefeitura de Jundiaí**



**VALOR UNITÁRIO DE METRO QUADRADO - 2011 - EM REAL**  
atualização de 5,83 % - inflação de janeiro a novembro/10

<b>TABELA I</b>	
<b>TERRENO</b>	
<b>CÓDIGO</b>	<b>VUm²T</b>
01	3,69
02	5,57
03	7,47
04	9,31
05	11,15
06	14,88
07	18,58
08	22,34
09	26,08
10	29,80
11	33,53
12	37,24
13	44,71
14	50,28
15	55,91
16	63,37
17	74,53
18	93,14
19	111,80
20	130,46
21	149,08
22	167,75
23	186,35
24	223,62
25	260,93
26	335,46
27	372,74
28	447,29
29	484,57
30	559,12
31	670,96
32	745,52

**Pagamento parcelado conforme as seguintes faixas de valores:**

<b>RS</b>	<b>nº de parcelas</b>
de 0,01 a 50,00	02
de 50,01 a 75,00	03
de 75,01 a 100,00	04
de 100,01 a 140,00	05
de 140,01 a 170,00	06
de 170,01 a 200,00	07
de 200,01 a 250,00	08
de 250,01 a 350,00	09
acima de 350,01	10

<b>TABELA VI</b>	
<b>CONSTRUÇÃO</b>	
<b>1-RESIDENCIAL HORIZONTAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
10 - econômico	62,12
11 - baixo	124,22
12 - médio	248,44
13 - alto	310,62
14 - luxo	434,89
<b>2-RESIDENCIAL VERTICAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
21 - baixo	124,22
22 - médio	248,44
23 - alto	372,74
24 - luxo	559,12
<b>3-COMERCIAL HORIZONTAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
30 - econômico	124,22
31 - baixo	155,29
32 - médio	248,44
33 - alto	372,74
34 - luxo	465,91
<b>4-COMERCIAL VERTICAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
41 - baixo	229,85
42 - médio	310,62
43 - alto	496,99
44 - luxo	621,30
<b>5-INDUSTRIAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
51 - baixo	229,85
52 - médio	310,62
53 - alto	496,99
<b>6-ARMAZÉNS/DEP/OFFICINAS</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
60 - econômico	136,67
61 - baixo	167,75
62 - médio	186,35
63 - alto	248,44
<b>7-ESPECIAL</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
71 - baixo	155,29
72 - médio	248,44
73 - alto	372,74
74 - luxo	465,91
<b>8-TELHEIRO</b>	
<b>Padrão</b>	<b>VUm²C</b>
80 - econômico	99,38
81 - baixo	136,68

<b>TABELA VIII</b>
<b>SETOR 99 - RURAL</b>
<b>CÓDIGO 01 - R\$ 3,69</b> imóveis situados no setor 99, excetuando-se os loteamentos abaixo citados.
<b>CÓDIGO 02 - R\$ 5,57</b> Jardim Marajoara
<b>CÓDIGO 03 - R\$ 7,47</b> Bosque dos Pinheirinhos Parque Espelho D'Água Chácaras Itamar Vale dos Cebrantes Terra Nova Fazenda Campo Verde

<b>LIXO - valor por m2 const.</b>
cód. 01 a 07 - R\$ 0,57
cód. 08 a 14 - R\$ 0,86
cód. 15 a 32 - R\$ 1,72



