

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Matrícula: 2.267 2º RI Bauru – SP Rua Marcondes Salgado 1-30



Solicitante: **Renato Moyses**

DIVISÃO DE AVALIAÇÕES
São Paulo, 19 de dezembro de 2025

Sumário

1.	INTRODUÇÃO	4
2.	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	5
2.1.	Da vistoria do imóvel.....	5
2.2.	Áreas do imóvel	5
2.3.	Localização:	6
2.4.	Estudo e Restrições:.....	7
2.4.1.	Documentação:.....	7
2.4.2.	Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:.....	7
2.5.	Características Gerais e Particulares do Imóvel:.....	7
2.5.1.	Características dos Logradouros:.....	7
2.5.2.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	8
2.5.3.	Melhoramentos Públicos:	8
2.5.4.	Zoneamento.....	8
2.5.5.	Terreno	8
2.5.6.	Construção	9
3.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	10
4.	VALOR DO IMÓVEL:	14
4.1.	Tabela de Homogeneização	16
5.	AVALIAÇÃO:	18
6.	METODOLOGIA.....	19
6.1.	Método Comparativo:.....	19
6.2.	Método de Custo:.....	19
6.3.	Método da Renda:	19
6.4.	Método Residual:	19
6.5.	Método Evolutivo:.....	20
7.	CRITÉRIOS.....	21
7.1.	LOCALIZAÇÃO:.....	21
7.2.	RESTRIÇÕES:.....	21
7.2.1.	Zoneamento:.....	21
7.2.2.	Enquadramento Fiscal:.....	21

7.2.3.	Reaproveitamento:	21
7.2.4.	Desapropriação e Melhoramentos Públicos:.....	21
7.3.	CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:	22
7.3.1.	Características do Logradouro Público:	22
7.3.2.	Melhoramentos Públicos Existentes:.....	22
7.3.3.	Meios Normais de Transporte:	22
7.3.4.	Tipo de Ocupação Circunvizinha:.....	22
7.4.	CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:.....	22
7.4.1.	Terreno:	22
7.5.	DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:.....	22
7.5.1.	Equivalência de Situação:	23
7.5.2.	Equivalência de Características:	23
7.5.3.	Equivalência no Tempo:	23
7.6.	Homogeneização:	23
7.6.1.	Fator de Fonte (Ff):.....	23
7.6.2.	Fator de Transposição (Ft):	23
7.6.3.	Fator de Padrão (FPa):.....	24
7.7.	Cálculo dos Valores Homogeneizados:	24
7.7.1.	Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):.....	24
7.7.2.	Cálculo do Valor Final do Imóvel:.....	25
8.	MÉTODO DE CUSTO	26
8.1.	Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:	26
9.	CONCLUSÃO:.....	27
10.	ANEXOS.....	28

1. INTRODUÇÃO

Objetivo do Trabalho: Avaliar o imóvel, Matrícula: 2.267 2° RI Bauru – SP Rua Marcondes Salgado 1-30, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado Renato Moyses, sendo o laudo para fins judiciais.

Responsabilidade pelo Trabalho: O trabalho é elaborado pela empresa **OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E AVALIAÇÕES**, pela sua DIVISÃO DE AVALIAÇÕES, que conta com a colaboração de profissionais competentes e em condições de executar com segurança, conhecimento e probidade a prestação de serviços confiada.

Sigilo: O trabalho em sua plenitude é considerado pelo nosso escritório absolutamente confidencial, sendo que, as informações adicionais e esclarecimentos posteriores só serão fornecidos mediante solicitação, por escrito, do interessado.

Restrições: Este trabalho não pode ser reajustado sem a devida análise técnica da empresa responsável.

2. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

2.1. Da vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada na data agendada, do dia 12/12/2026 as 15h30 com o engenheiro designado dirigindo-se ao imóvel munido dos documentos processuais pertinentes Acompanhado do sr Valdemir Pereira.

Descrição do Imóvel							
Compartimentos	Tipo	Qtde.	Acabamentos				
			Paredes	Pisos	Tetos	Pintura	
GALPÃO		1	PINTURA	CERÂMICO	TELHADC	LATÉX	
BANHEIRO		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LATÉX	
ESCRITÓRIO		1	PINTURA	CERÂMICO	GESSO	LATÉX	
COZINHA/COPA		1	CERÂMICO	CERÂMICO	GESSO	LATÉX	

2.2. Áreas do imóvel

Foi verificado pela matrícula e estimada as áreas do imóvel sendo:

Áreas	Matrícula	IPTU	Estimado
Terreno	1.769,57 m ²	Não recebido doc.	1.769,57 m ²
Construção	1.607,47 m ²	Não recebido doc.	1.607,47 m ²

2.3. Localização:

O imóvel em estudo situa-se na R. Marcondes Salgado, 1-30 - CentroBauru - SP, 17010-031. Durante a vistoria foi aferida a coordenada de localização do avaliando: 22°19'10.5"S 49°04'28.7"W



2.4. Estudo e Restrições:

2.4.1.Documentação:

Foi recebida a matrícula, 2.267, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Bauru /SP

2.4.2.Desapropriações e Projetos de Melhoramentos Públicos:

Não se observou a existência de projetos de desapropriação e ou melhoramentos públicos que afetem o imóvel.

2.5. Características Gerais e Particulares do Imóvel:

2.5.1.Características dos Logradouros:

A R. Marcondes Salgado, possui uma largura de cerca de 8,00 m, em asfaltado e, em duas direções.



Logradouro

2.5.2. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

O micro entorno do imóvel caracteriza-se zona marcante comercial, com galpões e comércios de bairro.

2.5.3. Melhoramentos Públicos:

O local é servido por energia elétrica, esgoto sanitário, água, pavimentação, telefone e iluminação pública.

2.5.4. Zoneamento

Imóvel situado em zona denominada MISTO

2.5.5. Terreno

O terreno do imóvel possui uma área de 1.769,57 m², tendo se formato irregular e a testada de aproximadamente 28,50m

2.5.6. Construção

Trata-se de um imóvel com a construção de um galpão em alvenaria e fechamento de estrutura metálica.

O imóvel possui uma área estimada de 1.607,47 m² podendo haver divergências na medição, pois não foi possível acesso ao projeto do imóvel, para cálculo foi utilizando o CUB/SP multiplicado pelo índice IBAPE e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação.

Sendo o CUB/SP utilizado de novembro de 2025 sem desoneração, no valor de 2.117,32/m².

O índice do IBAPE/SP utilizado foi o de galpão simples, sendo utilizado 30 anos de idade aparente, sua conservação regular/ruim

3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Relatório fotográfico do imóvel abaixo:



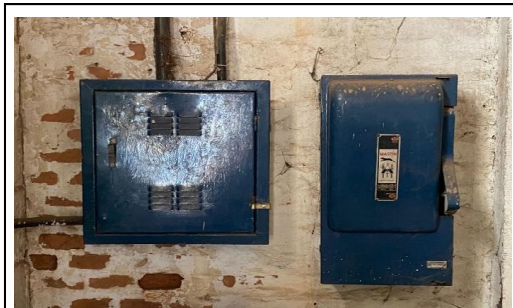
FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



MEDIDOR



MEDIDOR



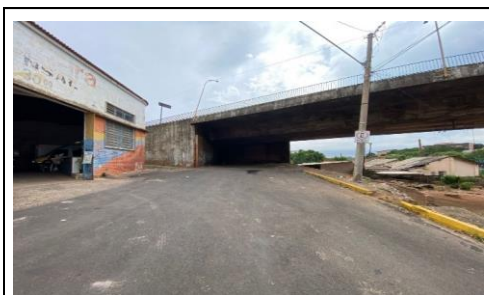
MEDIDOR



ID



PLACA



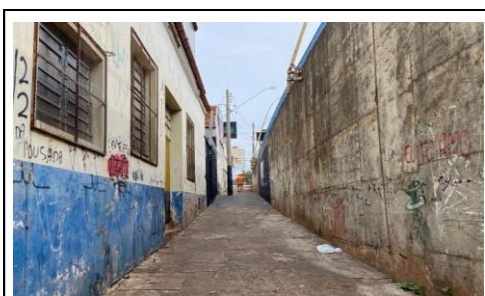
RUA



RUA



RUA



RUA



RUA



RUA



VIZ



VIZ



HALL



COPA



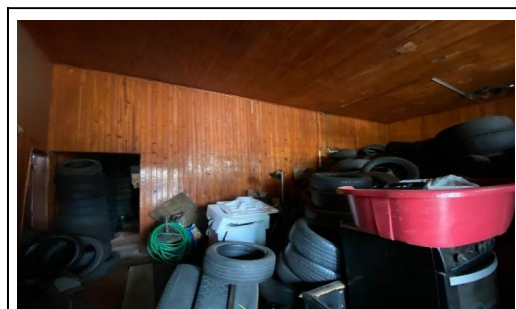
COPA



PATIO



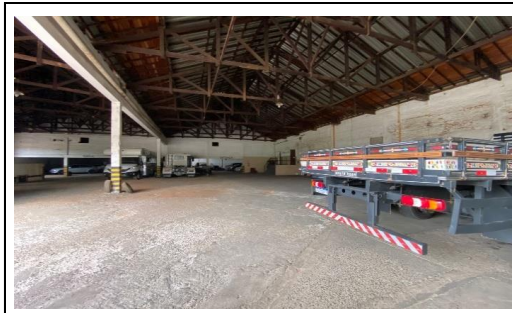
PATIO



DEPOSITO



GALPÃO



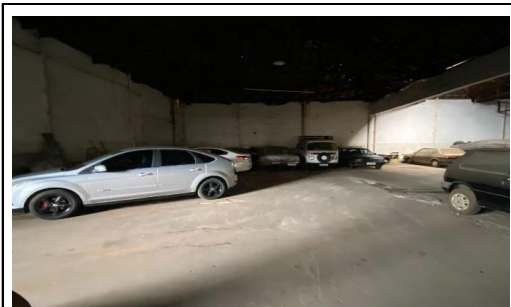
GALPÃO



GALPÃO



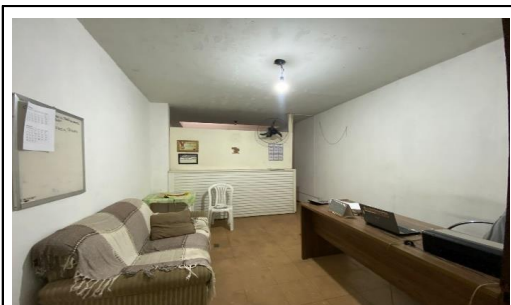
GALPÃO



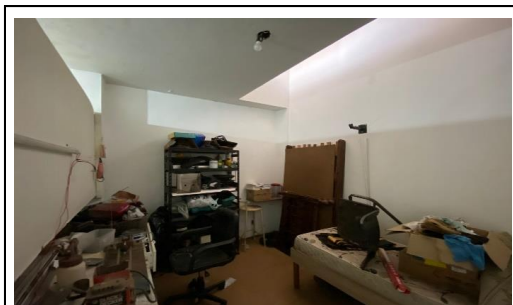
GALPÃO



BNH



ESCRITORIO



ESCRITORIO

4. VALOR DO IMÓVEL:

A seguir, apresentamos tabela de elementos comparativos, que foram considerados como válidos por se referirem aos imóveis com qualidades e localizações adequadas para efeito de comparação, onde constam os dados e características principais, bem como a fonte.

1	Amostra 1											
	Endereço: AV. AURELIANO CARDIA					Bairro: VILA CARDIA						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 30			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 816.872,95		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 1180		Valor: R\$ 2.200.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 1176		Á. Terreno: 1180		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						222	GALPÃO	B	0	694,6198562	1	1
	Observação:					Fone: 14 32063270						
Informante: CONCRETO IMOVEIS					Alerta/Site: https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/98977							
1												
2	Amostra 2											
	Endereço: ALAMEDA CONEGO ANIBAL DIFRANCIA					Bairro: PARQUE ALTO SUMARÉ						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 30			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 750.189,44		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 1080		Valor: R\$ 2.000.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 1080		Á. Terreno: 1080		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						222	GALPÃO	B	0	694,6198562	1	1
	Observação:					Fone: 14 32063270						
Informante: CONCRETO IMOVEIS					Alerta/Site: https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Alto-Sumare/90711							
2												
3	Amostra 3											
	Endereço: R. CEL. IVON CÉSAR PIMENTEL					Bairro: PARQUE PAULISTA						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 15			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 653.634,37		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 1000		Valor: R\$ 1.800.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 760		Á. Terreno: 1000		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						222	GALPÃO	B	0	860,0452209	1	1
	Observação:					Fone: 14 32063270						
Informante: CONCRETO IMOVEIS					Alerta/Site: https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Parque-Paulista/24255							
3												
4	Amostra 4											
	Endereço: AV. CRUZEIRO DO SUL,					Bairro: VILA CARDIA						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 15			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: GALPÃO					Classe: COMERCIAL		Padrão: SIMPLES				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ 921.360,15		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 726		Valor: R\$ 1.800.000,00		Andar: 1		Topografia: PLANO					
	Á. Construída: 726		Á. Terreno: 726		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
						222	GALPÃO	M	1	1269,091119	1	1
	Observação:					Fone: 14 32063270						
Informante: CONCRETO IMOVEIS					Alerta/Site: https://www.concretoimoveis.com.br/comprar/Bauru/Comercial/Galpao/Vila-Cardia/92419							
4												
5	Amostra 5											
	Endereço: CENTRO					Bairro: CENTRO						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 0			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: TERRENO					Classe:		Padrão:				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 626		Valor: R\$ 760.000,00		Andar: 1		Topografia:					
	Á. Construída:		Á. Terreno: 626		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Observação:					Fone: 31047222						
Informante: GILAR IMÓVEIS					Alerta/Site: https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/47937							
5												
6	Amostra 6											
	Endereço: CENTRO					Bairro: CENTRO						
	Cidade: BAURU					Estado: SP						
	Idade Aparente: 0			Oferta/Transação: OFERTA		Data da Pesquisa: 19/12/2025						
	Tipologia: TERRENO					Classe:		Padrão:				
	Conservação: REGULAR		V. Construção: R\$ -		Vaga: 0		Quarto/Suite: 0					
	Á. Terreno: 484		Valor: R\$ 600.000,00		Andar: 1		Topografia:					
	Á. Construída:		Á. Terreno: 484		Vista: 1		Mult. Frentes:					
	Áreas Equivalentes											
	Térreo (e):	Mez/1º Pav. (e):	Pavimentos (e):	Est. Coberto (e):	Est. Decoberto (e):	Código Tipo (e):	Tipologia (e):	Amplitude (e):	Índice (e):	P. m² Const.	Foc (e):	ansposiçã
	Observação:					Fone: 31047222						
Informante: GILAR IMÓVEIS					Alerta/Site: https://gilar.com.br/Imovel/Detalhe/47038							
6												

4.1. Tabela de Homogeneização

Foram considerados os dados referentes aos elementos comparativos, constantes da tabela abaixo, devidamente homogeneizados, levando em consideração, para o cálculo, a área de terreno de 1.769,57 m².

Homogeneização para o avaliando												
Amostra	V. Unit.	F. Fonte	F. Área	F. Comercialização	F. Transposição	F. Topo	0			FAT	Unit. Homog.	
1	1172,14	0,90	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1002,82	
2	1157,23	0,90	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	979,17	
3	1146,37	0,90	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	960,69	
4	1210,25	0,90	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	974,43	
5	1214,06	0,90	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	959,56	
6	1239,67	0,90	0,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	948,79	
Valor da Construção Sinduscon:						2.117,32				0,85	970,91	
Memoria de Cálculo (Valor do Imóvel)										Limite Max: R\$	1.165,09	
Áreas										Limite Min: R\$	776,73	
F. Comercialização		Coeficientes		Total Individual		Fator de		Liquidez		TSTUDENT:		
Área Terrend(m ²):		Área Constr. (m ²):		Valor Unitário		Padrão Ili/Foc		Desvio Padrão:		Intervalo de Variação:		
1769,57		1714,21		970,91		1,00		1,00		1,476		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		19,09		
2.117,32		2.117,32		1,00		0,49		1,00		1,97%		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		2,37%		
1.718.091,83		963.579,54		1.718.091,83		1.718.091,83		1.718.091,83		982,41		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		1,18%		
1.769,57		1.769,57		1,00		1,00		1,00		959,41		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		1,18%		
2.117,32		2.117,32		1,00		1,00		1,00		Grau I=7 pios		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		Grau II<30%		
R\$		R\$		R\$		R\$		R\$		Grau III<30%		
Valor Final de Avaliação:				R\$				2.682.000,00				
Grau de Predição:		Grau de Predição:		Grau de Predição:		Grau de Predição:		Grau de Predição:		Grau de Predição:		
Grau I<30%		Grau II<30%		Grau III<30%		Grau IV<30%		Grau V<30%		Grau VI<30%		

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, adotamos o ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições predominantes do imóvel.

A ponderação dos dados de mercado levantados, conduziu a um valor unitário médio de **R\$ 970,91/m²** de terreno, com intervalo de confiança entre o valor mínimo de R\$ 776,73/m² e o valor máximo de R\$ 1.165,09/m².

Assim, calculando, temos:

Valor da Terreno = 1.769,57 m² x **R\$ 970,91/m²** = R\$ 1.718.091,83

Para o cálculo da construção, foi utilizado a área de 1.607,47 m², sendo seu cálculo assim realizado:

Valor de construção 1.607,47m² x R\$ 2.117,32 x 0,49 x 0,54 = R\$ 963.579,54

Após os cálculos de construção e terreno apurado somamos para o valor total do imóvel sendo:

Valor de mercado = R\$ 1.718.091,83 + R\$ 963.579,54 = R\$ 2.681.671,37

Arredondando o valor temos R\$ 2.682.000,00

5. AVALIAÇÃO:

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação dos valores, foram as seguintes:

- a) Fixação clara do objeto avaliado;
- b) O bem considerado como livre de: hipoteca, usufruto, arresto, vínculo, penhores, desapropriações e/ou problemas vários que obstem o bom uso deles;
- c) O valor fornecido é subentendido como para pagamento em dezembro de 2025.

Concluindo, salientamos que os engenheiros, técnicos e demais elementos que participaram desse trabalho e após cuidadoso exame e discussões do caso específico, avaliaram o bem objeto deste trabalho em:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

VALOR DE MERCADO:

R\$ 2.682.000,00

(Dois milhões e seiscentos e oitenta e dois mil reais,)

6. METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho será a de dar um tratamento adequado e específico à avaliação.

Conforme preceitua a norma NBR 14653, Partes 1 e 2, da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas) na avaliação de imóveis urbanos podem utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

6.1. Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

6.2. Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Os métodos indiretos classificam-se em:

6.3. Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

6.4. Método Residual:

Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das construções e benfeitorias. Deverá ser subtraída também, quando for o caso, a parcela relativa à vantagem de uso ou renda do conjunto (conforme estabelece a norma).

6.5. Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes.

No caso de imóveis, pode ser expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

Caso utilizado para o trabalho em questão será o **Método Evolutivo** para a apuração do valor de compra e venda.

7. CRITÉRIOS

Os critérios que adotamos nos nossos trabalhos de avaliação de imóveis são os seguintes:

7.1. LOCALIZAÇÃO:

São fornecidos todos os dados para uma perfeita localização do imóvel, inclusive os logradouros que o delimitam, com destaque para os principais acessos, além dos nomes do bairro, do Município e do Estado.

7.2. RESTRIÇÕES:

Devem ser citadas todas as restrições governamentais que afetem o uso do imóvel, quer Municipais, Federais ou Estaduais.

7.2.1. Zoneamento:

Deve ser citado o tipo de zona em que se situa o imóvel (residencial, comercial, industrial, de serviços, rural, etc.), completando-se o dado acima com as características básicas da lei de zoneamento (caso haja) que afete o local.

7.2.2. Enquadramento Fiscal:

Cita-se o enquadramento fiscal do imóvel, isto é, setor, quadra, distrito e/ou subdistrito, região administrativa, bairro, zoneamento, Município e Estado.

7.2.3. Reaproveitamento:

Sempre que possível deve ser feita uma apreciação sobre o grau de aproveitamento do imóvel face às leis de zoneamento.

7.2.4. Desapropriação e Melhoramentos Públicos:

Citam-se as desapropriações e/ou melhoramentos públicos aprovados ou em projeto, que afetem o imóvel, inclusive projetos viários, tais como: vias expressas, metrô, subúrbios e outros no gênero.

7.3. CARACTERÍSTICAS GERAIS LOCAIS:

7.3.1. Características do Logradouro Público:

Trata-se da descrição da rua, avenida, estrada, etc., sob o aspecto de largura, pavimentação, declividade e outros aspectos relevantes.

7.3.2. Melhoramentos Públicos Existentes:

São definidos os melhoramentos públicos existentes, tais como: guias e sarjetas, passeios, redes de energia elétrica domiciliar e pública, redes de águas pluviais, água potável e de esgoto, telefone, arborização e serviço de coleta de lixo.

7.3.3. Meios Normais de Transporte:

São citados os meios normais de transporte de massa existente, tais como: ônibus locais, intermunicipais e interestaduais, metrô, trens de subúrbios e outros.

7.3.4. Tipo de Ocupação Circunvizinha:

Trata-se de caracterização da ocupação circunvizinha, tipificando sua predominância e definindo o uso.

7.4. CARACTERÍSTICAS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO:

7.4.1. Terreno:

São fornecidos dados quanto à topografia, natureza aparente do solo, formato, dimensões e área, bem como tipo de fechamento.

7.5. DADOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO - IMÓVEIS DE REFERÊNCIA:

O levantamento de dados do mercado imobiliário, proveniente de pesquisas no campo, nos jornais, junto a proprietários, corretores especializados e/ou imobiliárias, etc., fornece imóveis de referência que, após rigorosa qualificação e seleção, são indispensáveis para a formulação de um valor de mercado consequente.

Os imóveis de referência devem ser analisados, tendo-se em conta os seguintes fatores:

7.5.1. Equivalência de Situação:

Quer quanto ao bairro, quer quanto ao zoneamento, coletando-se dados preferencialmente da mesma zona geoeconômica.

7.5.2. Equivalência de Características:

Os imóveis de referência devem ser os mais semelhantes possíveis ao objeto da avaliação, no que diz respeito à sua destinação, grau de aproveitamento, características e ambiência.

7.5.3. Equivalência no Tempo:

Os imóveis de referência obtidos deverão apresentar, sempre que possível, datas próximas do dia da avaliação, dando-se preferência para os dados dos últimos seis meses.

7.6. Homogeneização:

Todos os imóveis de referência coletados sofrem um processo de homogeneização, isto é, um tratamento adequado para permitir uma comparação sem distorções com o imóvel objeto da avaliação.

Selecionamos em nossas pesquisas os elementos disponíveis que mais se assemelham às características físicas, de ocupação e de localização aos dos imóveis avaliados.

A fim de tratar os elementos coletados (dados do mercado) tornando-os homogêneos e comparáveis aos do imóvel avaliado, utilizamos os seguintes fatores de correção.

7.6.1. Fator de Fonte (Ff):

Quando o elemento é ofertado (jornais ou corretores), reduzimos o valor à vista em 10%, a título de realização de negócio.

7.6.2. Fator de Transposição (Ft):

Tendo em vista as diferenças de localização, acesso, melhoramentos públicos e características de ocupação inerentes a cada elemento coletado, admitimos também os Índices Locais (IL)

publicados na Planta Genérica de Valores para transposição de cada um deles para o local do imóvel em questão.

7.6.3.Fator de Padrão (FPa):

Leva em conta as características construtivas da amostra em relação às do objeto.

7.7. Cálculo dos Valores Homogeneizados:

Os valores homogeneizados (q_i) de cada elemento comparativo são obtidos com a aplicação de seguinte fórmula:

$$q_i = \text{preço (R\$ m}^2 \text{ x (fatores de correção))}$$

7.7.1.Cálculo do Resultado Homogeneizado da Pesquisa (RH):

O resultado homogeneizado (RH), de uma pesquisa é obtido pela aplicação de regressão linear aos elementos comparativos, que possibilita a determinação do desvio padrão “s” e do intervalo de confiança “IC” de amostra.

Esse resultado - RH - corresponde ao valor unitário básico do metro quadrado de um imóvel definido pela zona avaliatória em que foi enquadrado o imóvel avaliado.

7.7.2.Cálculo do Valor Final do Imóvel:

O valor final é obtido pela aplicação da seguinte fórmula geral:

$$V = R_{hi} \times S_{ti} \times (\text{fatores aplicáveis})$$

onde:

V = valor

R_{hi} = resultado homogeneizado da pesquisa correspondente ao imóvel genérico.

S_{ti} = área total

8. MÉTODO DE CUSTO

A ponderação dos “imóveis de referência” e demais informações complementares coletadas, já anteriormente qualificadas, selecionadas e homogêneas é realizada por uma comissão de avaliação, formada por experientes profissionais da área da engenharia, economia, administração e avaliação de uma maneira geral.

8.1. Custo de Reposição das Construções e Benfeitorias:

Após cuidadosa inspeção local, passa-se para o levantamento das quantidades. A seguir pesquisa-se o preço dos materiais necessários e mão-de-obra adequada bem como os valores das leis sociais, BDI, etc., que compõem os preços unitários.

Assim, nos preços unitários indicados estará incluído tudo aquilo que é necessário para que se tenha o serviço desejado. Pela multiplicação do valor unitário pelas quantidades encontradas, resultará o valor de novo. Em alguns casos são utilizadas “verbas” para execução de serviços específicos.

A depreciação será resultante da idade e do estado de conservação em função de métodos correntes de cálculo de depreciação.

Nota:

Os valores ponderados e homogêneos servem para balizamento do valor final a ser adotado, não devendo, porém, ser considerado como indicação definitiva do resultado final.

Finalmente, é a qualidade, o conhecimento e sensibilidade dos profissionais envolvidos, que habilitam a comissão de avaliação a manipular os dados concretos e objetivos das pesquisas, das consultas e outras informações coletadas, sobre o valor apurado.

9. CONCLUSÃO:

Ao finalizar o trabalho em pauta, tendo em vista a capacidade e a responsabilidade da equipe autora do presente trabalho, solicita-se que seja ela expressamente consultada sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional.

O presente Laudo é composto de 27 folhas numeradas finalizando aqui em conclusão sem considerar os adendos., referindo-se ao imóvel situado R. Marcondes Salgado, 1-30 – Centro Bauru - SP, 17010-031, conforme a matrícula: 2.267 2º RI Bauru – SP, pelo método evolutivo, resultando na obtenção de seu valor de mercado, tendo como único interessado a Renato Moyses, sendo o laudo para fins judiciais.

São Paulo, 19 de dezembro de 2025.



Eng.: Lucas Arantes de Araujo Oliveira
CREA: 5070435568-SP
Responsável Técnico



OLV PERÍCIAS DE ENGENHARIA E
AVALIAÇÕES
CNPJ: 37.098.137.0001-30
CREA PJ 2497110

10. ANEXOS

MATRÍCULA
2.267

FOLHA
1

Indil

Bauru, 1º de Setembro de 1976

IMÓVEL: O domínio pleno e direto de um terreno de forma irregular, medindo atualmente vinte e seis metros e noventa centímetros de frente para a Rua Marcondes Salgado, qt.l-lado par, 28,50 (vinte e oito metros e cinquenta centímetros) do lado direito, confrontando com a rua 13 de Maio, qt.l-lado ímpar e uma diagonal de 25,60 (vinte e cinco metros e sessenta centímetros), confrontando com a parte Desmembrada do terreno supra, doada à Prefeitura Municipal de Bauru, 44,00 (quarenta e quatro metros) nos fundos, confrontando com os imóveis n.ºs. 1-45 da rua 13 de Maio e 3-64 da rua Agenor Meira, e 44,00 (quarenta e quatro metros do lado esquerdo, confrontando com uma Travessa, contendo a área de 1.769,57 metros quadrados, contendo sobre esse terreno, as seguintes benfeitorias: Um prédio de alvenaria de tijolos, contendo um salão para armazém, um W.C., um hall, sob n.º 1-15 pela rua 13 de Maio e sob n.º 1-30 pela rua Gal. Marcondes Salgado; Outro prédio de alvenaria de tijolos, contendo dois salões, sendo que no primeiro contem um W.C. e um hall, e o segundo contendo dois escritórios, três W.Cs., um hall e uma circulação, sob n.ºs. 1-35 e 1-37 da rua 13 de Maio; e outro prédio comercial, de alvenaria de tijolos, contendo um salão para moagem, um salão para torrador, um salão para empacotamento, um escritório, um W.C. e um coberto; prédio esse, sob n.º 1-43 da rua 13 de Maio; bens esses, cadastrados na Prefeitura Municipal como lote. 001-quadra 003-Setor 1.

PROPRIETÁRIO: COMÉRCIO E INDÚSTRIA CAFFÉ LIMA LIMITADA, com sede nesta cidade, portador do C.R.C.M.F. N.45003886/0001-65.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição N.º 4.459, deste Cartório.

O ESCRIVENTE DESIGNADO,

R.1/2.267.- Em 1º de Setembro de 1976.- Por sentença de 20 de abril de 1976, proferida pelo M. Juiz de Direito da 3ª Vara desta Comarca, Dr. Nilton Silveira, o imóvel acima matriculado, que foi avaliado por R\$ 635.009,85 (seiscentos e trinta e cinco mil, nove cruzeiros e oitenta e cinco centavos), em virtude de dissolução da proprietária, foi partilhado aos sócios da mesma, da seguinte forma: a)-Uma parte no valor de R\$ 47.709,15 na citada avaliação, para o sócio, MANOEL FERREIRA JORGE, português, casado, aposentado, domiciliado em Bauru, à Rua 13 de Maio, n.º 18-59, portador do CIC 025.415.648; e b)- uma parte no valor de R\$ 58.730,07 na mesma avaliação, para cada um dos sócios seguintes:- ARLINDO MARQUES FIGUEIREDO, brasileiro, casado, professor, domiciliado em Bauru, à rua Antônio Prudente, n.º 2-47, portador do CIC. 205.700.668; MANOEL

MATRÍCULA

2.267

FOLHA

1

verso

FERREIRA JORGE FILHO, brasileiro, casado, comerciante, domiciliado em Bauru, à rua Rio Brando, nº 12-50, portador do CIC 123.808.148; OGHAN FERREIRA JORGE, brasileiro, casado, aposentado, domiciliado em Bauru, à rua 13 de Maio, nº 18-59, portador do CIC. 136.110.038; CELESTINO FERREIRA GONÇALVES, português, casado, lavrador, domiciliado na Chácara Crancele, município de Pirajuí, portador do CIC. 013.039.968; BENEDITO LASMAR, brasileiro, casado, engenheiro agrônomo, domiciliado em Uberaba, à rua Rodolfo Machado Borges, nº 48, portador do CIC 036.292.446; MARINA APARECIDA FERREIRA JORGE KLEHN, brasileira, casada, inspetora de ensino, domiciliada em Santos, à Rua Particular Lelia, nº 57, aptº 13, portadora do CIC.031.326.098; ORMANDA FERREIRA JORGE, brasileira, solteira, funcionária pública municipal, domiciliada em São Paulo, à Avenida 9 de Julho, nº 481, 7º andar, aptº 28, portadora do CIC. N. 274.496.298; ANTONIO FERREIRA GONÇALVES, português, casado, agricultor e comerciante, domiciliado em Pirajuí, à Avenida Rui Barbosa Lima, nº 255, portador do CIC. 013.039.888; PEDRO SÉRGIO MONTEIRO DE TOLEDO, brasileiro, casado, funcionário público estadual, domiciliado em São Paulo, à rua Piauí, nº1080 4º andar, aptº 44, portador do CIC. 013.364.498; e JULIETTE DIOTTI, brasileiro, casado, dentista, domiciliado à Rua Ronche Verde, nº 348, Campo Grande, Est. Guanabara, portador do CIC. 072.609.9693, tudo conforme consta do formal de partilha extraído aos 13 de julho de 1.976, pelo Cartório do 3º Ofício de Bauru, dos autos da ação de dissolução da sociedade promovido por Manoel Ferreira Jorge e outros, contra Julietti Diotti.- O Escrevente Designado,

Av.2/2.267.- Em 09 de novembro de 1.976.- Conforme processo nº12.940/74, foram retiradas as placas de nºs 1-35 e 1-43 da rua 13 de Maio.- em virtude da demolição e retirada das placas acima, os prédios passaram a formar:- Um prédio comercial, de alvenaria de tijolos, contendo as seguintes dependências: 2 salões, sendo que no 1º contém:- 1 w.c. e 1 hall; e o 2º contém 2 escritórios, 3 w.cs., mais um salão para moagem, um salão para torrador, um salão para empacotamento, 1 escritório, 1 w.c. e 1 coberto sob nº 1-37 da rua 13 de maio, tudo conforme comprova Certidão nº 2454/76 expedida pela Prefeitura Municipal de Bauru.-O Escrevente designado,

• Av.3/2.267.- Em 09 de novembro de 1.976.- O imóvel objeto do R.1/2267 foi doado por seu proprietário o Sr. Manoel Ferreira Jorge, retro-qualificado a seus filhos Dona Rut Jorge Figueiredo e seu marido Ar-

(CONTINUA FLS 2)

MATRÍCULA
2.267

FOLHA
2

Bauru, 09 de novembro de 1977

seu marido Arlindo Marques Figueiredo; Manoel Ferreira Jorge Filho; Oghan Ferreira Jorge; dona Orandina Jorge Gonçalves, casada com Celestino Ferreira Gonçalves; Maria Jorge Lasmar, casada com Benedito Lasmar; dona Marina Aparecida Ferreira Jorge Kiehn, casada com João Henrique Kiehn; Ormanda Ferreira Jorge; ALDA JORGE GONÇALVES, casada com Antonio Ferreira Gonçalves; Ivone Jorge de Toledo ou Yvonne Ferreira Jorge de Toledo, casada com Pedro Sérgio Monteiro de Toledo; e Eulalia Jorge Diotti, ou Eulalia Ferreira Jorge Diotti, casada com Juliette Diotti, todos retro qualificados, sendo certo que o doador é possuidor de uma parte ideal correspondente a mais ou menos 7,511% ou de uma parte de R\$47.709,15 no total de R\$635.909,85, sobre o imóvel doado.- Doação essa feita gratuitamente, porém pelo valor estimativo de R\$101.138,07, conforme escritura de 02 de setembro de 1.976, lavrada nas notas do 2º Cartório de Bauru, Livro 612, fls. 64, re-ratificada por escritura de 29 de outubro de 1.976, lavrada nas mesmas notas, Livro 616, fls 08.- O Lec. designado.

R.4/2.267.- Em 09 de novembro de 1.977.- Pelo próprio título atestado R.3/2.267 supra, os doadores reservam para si, apenas o usufruto vitalício sobre a parte ideal doada, a qual somente desaparecerá com a morte de ambos os outorgantes ou sua renúncia expressa, de sorte que com o falecimento de um deles, aludido usufruto permanecerá, integralmente, em favor do sobrevivente.- O Escrevente designado,

Av.5/2.267.- Em 09 de novembro de 1.977.- Conforme requerimento firmado em Bauru aos 11 de outubro de 1.976, por Oghan Ferreira Jorge portador do Lic nº 136.110.038, brasileiro, casado, aposentado, residente em Bauru, à rua 13 de Maio nº 18-59, representando suas irmãs e cunhados Celestino Ferreira Gonçalves e sua mulher Orandina Jorge Gonçalves; Ormanda Ferreira Jorge; Antonio Ferreira Gonçalves e sua mulher Alda Jorge Gonçalves; Marina Aparecida Ferreira Jorge Kiehn e seu marido João Henrique Kiehn; Pedro Sérgio Monteiro de Toledo e sua mulher Yvonne Ferreira Jorge de Toledo; e Benedito Lasmar e sua mulher Maria Jorge Lasmar, nos termos das procurações cujos traslados são oferecidos neste ato através de "xerox" devidamente autenticadas, declara para os fins do art. 1.166 do Código Civil Brasileiro, que aceitam a doação que lhes foi feita por seus pais e sogros, Manoel Ferreira Jorge e dona Maria Marcondes Jorge, de parte ideal que os mesmos possuíam no prédio residencial sob nº 1-37, 1-15 da rua 13 de Maio e 1-30 da rua General Marcondes Salgado, nesta cidade, e seu respectivo terreno em comum, conforme escritura anexa, lavrada no 2º Tabelionato de Bauru, em 2 de setembro de 1.976, Livro nº 612, fls 64. Comunica outrossim, que os donatários Eulalia Jorge Diotti, ou Eulalia Ferreira Jorge Diotti e seu marido Dr. Juliette Diotti, já

(CONTINUA NO VERSO)

MATRICULA

2.267

FOLHA

2

verso

já foram comunicados da doação feita, aguardando-se a sua aquiescência à mesma, nos termos e no prazo fixado na aludida escritura, e, caso não o façam naquêlê termo, a doação feita será havida como aceita.- O Escrevente designado, _____

R.6/2.267.- Em 09 de novembro de 1.976.- Conforme escritura de Instituição de Usufruto, lavrada nas notas do 2º Cartório de Bauru, Livro 616, fls 03, dona Rut Jorge Figueiredo e seu marido Arlindo Marques Figueiredo; Manoel Ferreira Jorge Filho e sua esposa Lydia Loza no Cruz Jorge; Oghan Ferreira Jorge e sua mulher Palmira Chiotto Jorge; Celestino Ferreira Gonçalves e sua mulher Grandina Jorge Gonçalves; Maria Jorge Lasmar e seu marido Benedito Lasmar; Marina Aparecida Ferreira Jorge Kiehn e seu marido João Henrique Kiehn; Ormanda Ferreira Jorge; Alda Jorge Gonçalves e seu marido Antonio Ferreira Gonçalves; Yvonne Ferreira Jorge de Toledo ou Ivone Jorge de Toledo e seu marido Pedro Sérgio Monteiro de Toledo, retro qualificados, instituíram a favor do Sr. Manoel Ferreira Jorge, retro qualificado, o usufruto vitalício em favor do mesmo, seu pai e sogro, o qual somente desaparecerá com o seu falecimento, circunstancia em que a propriedade plena daquelas partes, ideais no imóvel consolidar-se-á novamente nas pessoas dos outorgados. A presente instituição é feita gratuitamente, porém, pelo valor de R\$ 373.500,26.- O Escrevente designado, _____

Av.7/2.267.- Em 09 de novembro de 1.976.- Afetado o imóvel retro matriculado existe um contrato de locação inscrito sob nº 3.384, no Livro 3-0.- O Escrevente designado, _____

Av.8/2.267.- Em 24 de maio de 1.978. Ficam cancelados os usufrutos objeto dos R.5 e R.6 desta matrícula, nos termos do mandado judicial expedido em 18 de maio de 1.978, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara desta comarca, Dr. Helcias Kerr Nogueira, em virtude do falecimento dos usufrutuários.- O Esc. Designado; _____

R.9. Em 14 de setembro de 1987. Por Instrumento Particular de Partilha amigável, homologado por Sentença proferida em 04.12.84, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da comarca de Uberaba-MG, transitada em julgado; A PARTE IDEAL correspondente a 50% de 1/10 (equivalente a 5% ou 4/80 em relação ao total) do imóvel objeto desta matrícula, foi atribuída à viúva-meeira, MARIA JORGE LASMAR, brasileira, do lar, residente em Uberaba-MG, CIC 036.292.445-53; conforme Formal de Partilha dado e passado em Uberaba-MG, aos 12.03.85, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível daquela comarca, Exmo. Sr. Dr. - segue na fl. 3 -

CNM: 112631.2.0002267-12

ONF Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico
Livro Nº 2 Registro Geral

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA
2.267

FOLHA
3

Bauru, 14 de setembro de 19 87.

(continuação da fl. 2)- Dr. Adhemar de Barros Rocha, extraído dos Autos de Inventário de bens deixados por falecimento de Benedito Lasmar, que se processou pelo Cartório da 2ª Vara Cível da comarca de Uberaba-MG. Formal esse, protocolado e microfilmado sob nº 78.671 em 14.09.87. O Escrevente Autorizado, _____.

Emols: CZ\$ 756,60 Est: CZ\$ 204,28 Apos: CZ\$ 151,32 *JLS*

R.10. Em 14 de setembro de 1987. Pelo próprio título registrado sob nº 9 retro; A PARTE IDEAL correspondente a 12,5% de 1/10 do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.151.718,00 (equivalente a 1,25% ou 1/80 em relação ao total do imóvel), foi atribuída ao herdeiro-filho, RUI JORGE LASMAR, comerciante, casado em comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, com GISELENE ABU KAMEL LASMAR, professora, brasileiros, residentes em Uberaba-MG, portadores do CIC 094.271.716-34. O Escrevente Autorizado, _____.

Emols: CZ\$ 227,60 Est: CZ\$ 61,45 Apos: CZ\$ 45,52 *JLS*

R.11. Em 14 de setembro de 1987. Pelo próprio título registrado sob nº 9 retro; A PARTE IDEAL correspondente a 12,5% de 1/10 do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.151.718,00 (equivalente a 1,25% ou 1/80 em relação ao total do imóvel), foi atribuída à herdeira-filha, TEREZA JORGE LASMAR SOIMBRA, do lar, casada em comunhão parcial de bens, após a Lei 6.515/77, com ROGERIO DIAS COIMBRA, comerciante, brasileiros, residentes em Brasília-DF, portadores do CIC 247.243.277-15. O Escrevente Autorizado, _____.

Emols: CZ\$ 227,60 Est: CZ\$ 61,45 Apos: CZ\$ 45,52 *JLS*

R.12. Em 14 de setembro de 1987. Pelo próprio título registrado sob nº 9 retro; A PARTE IDEAL correspondente a 12,5% de 1/10 do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.151.718,00 (equivalente a 1,25% ou 1/80 em relação ao total do imóvel), foi atribuída ao herdeiro-filho, KLEBER JORGE LASMAR, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro, residente em Uberaba-MG, portador do CIC 471.699.236-53. O Escrevente Autorizado, _____.

Emols: CZ\$ 227,60 Est: CZ\$ 61,45 Apos: CZ\$ 45,52 *JLS*

R.13. Em 14 de setembro de 1987. Pelo próprio título registrado sob nº 9 retro; A PARTE IDEAL correspondente a 12,5% de 1/10 do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.151.718,00 (equivalente a 1,25% ou 1/80 em relação ao total do imóvel), foi atribuída ao herdeiro-filho, CÉLIO JORGE LASMAR, empresário, casado em comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com MIRIAM APARECIDA LASMAR; cabelereira - segue no verso -

SOLICITADO POR: SILVANE DUARTE - CPF/CNPJ: ***.032.209-** DATA: 29/09/2025 22:57:19 - VALOR: R\$ 22,13

MATRÍCULA	FOLHA
2.267	3
	verso

cabelereira, brasileiros, residentes em São Paulo-SP, portadores do
CIC 393.039.778-15. O Escrevente Autorizado, _____

Emols: CZ\$ 227,60 Est: CZ\$ 61,45 Apos: CZ\$ 45,52 *JLS*

R.14 - Em 15 de Dezembro de 1.987. Por arrematação levada a efeito -
em Praça realizada nesta cidade aos 06 de agosto de 1.987, homologa-
da por sentença proferida aos 22 de Outubro de 1.987 pelo MM. Juiz
de Direito da 2ª Vara Cível de Baury-SP, Exmo. Sr. Dr. Thadeu Toledo
Soares, transitada em julgado, O IMÓVEL objeto desta matrícula pas-
sou a pertencer em sua totalidade, pelo valor de CZ\$. 500.000,00, a
"S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ", sediada nesta cidade, a rua Ge-
neral Marcondes Salgado, nº1-30, Centro, inscrita no CGC/MF. sob nº
83.296.889/0030-68 e Inscrição Estadual nº 209.074.700; conforme se
verifica da Carta de Arrematação dada e passada nesta cidade aos
08/12/87 e assinada pelo MM. Juiz de Direito supra nomeado, extraída
dos Autos da Ação de Venda de Coisa Comum requerida por ANTONIO FER-
REIRA GONÇALVAS e OUTROS contra MANOEL FERREIRA JORGE e OUTROS, que
se processou sob nº 1471/81 pelo Cartório do 2º Ofício de Justiça Ci-
vel desta comarca, - título esse que foi protocolado e microfilmado -
em 15/12/87 sob nº 80386. - O Esp. Autorizado, _____

Emols. Cz\$.34.710,95 ; Est. Cz\$. 9.371,95 ; Apt. Cz\$.6.942,19.- (HVF)

Av.15 - Em 31 de Agosto de 1.989, De acordo com a aprovação obtida -
junto a Prefeitura local, a empresa "S/A - INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHA-
PECÓ" efetuou por volta do ano de 1.987 no prédio próprio para comér-
cio construído em alvenaria de tijolos, sob nºs. 1-15 e 1-37 da rua
13 de Maio e nº 1-30 da rua Gal. Marcondes Salgado, existente no ter-
reno objeto desta matrícula, alterações internas a fim de destinar a
outras funções os cômodos ali existentes, sem alteração da área cons-
truída, bem como substituiu a placa de nº 1-15 da rua 13 de Maio pe-
la de nº 1-5 da mesma via pública, passando o mencionado prédio a
ser assim identificado é composto, após todas as alterações nele efe-
tivadas até agora: nº 1-5 da rua 13 de Maio - um salão, um hall, um
vestiário, dois w.c. e uma área para ducha; nº 1-37 da rua 13 de
Maio - um salão com um hall e um w.c. conjugados, uma sala de conta-
bilidade, uma sala de recursos humanos, uma área para caixa, uma cir-
culação, hall de acesso, uma sala de telex-xerox, um sanitário mascu-
lino com dois w.c., um w.c. feminino, uma sala de administração, uma
sala de gerência com um w.c. conjugado, uma sala de C.P.D., uma área
de recepção e uma copa; e nº 1-30 da rua Gal. Marcondes Salgado - um
salão, totalizando assim esse prédio uma área construída de 1.607,47
metros quadrados; conforme se verifica da certidão nº 757/89, expedi-
da pela Prefeitura, acompanhada de requerimento firmado nesta cidade
em 31/08/89, protocolados e microfilmados em 31/08/89 sob nº _____

(SEQUE EM FLS; 04)

MATRÍCULA

2.267

FOLHA

04

Bauru, 31 de Agosto de 1989

(Continuação de fls. 03)...sob nº 91.350.- O Escrevente Autorizado;

Emols. NCz\$.1,00 ; Est. NCz\$.0,27 ; Apt. NCz\$.0,20.-

R.16. Em 17 de janeiro de 1.992. Por Escritura Pública de Repasse de Recursos captados no Exterior, lavrada em 15.01.92, no 4º Cartório de Notas de Osasco-SP, subscrita pelo Oficial Maior, José L. Biaggio protocolada e microfilmada sob nº 104059 em 17.01.92, o imóvel objeto desta matrícula, foi por sua proprietária, a S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ, retro qualificada, juntamente com outros imóveis, dado em primeira, única e especial hipoteca ao BANCO BRADESCO S/A, sediado na cidade de Deus, município e comarca de Osasco-SP, inscrito no CGC/MF sob nº 60.746.948/0001-12, em garantia de todas as obrigações assumidas pela CHAPECÓ - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS, sediada em Chapeco-SC, à rua Mal. Bormann, 1.395-E, 2º andar, inscrita no CGC/MF sob nº 82.949.371/0001-89, para com o referido Banco, na operação de captação de recursos do exterior, através de emissão de "FIXED RATE NOTES", devidamente autorizado pelo Banco Central do Brasil; Departamento de Capitais Estrangeiros, FIRCE, operação essa, no montante de US\$ 2.000.000,00 que, convertidos em moeda corrente nacional, a taxa do dólar de R\$ 1,167,00, somam R\$ 2.334.000.000,00 comprazo final marcado para o dia 08.01.94, incidindo sobre esta operação os seguintes encargos: a) - "custos de captação", a taxa de 2,658% a.a., que serão pagos antecipadamente, no ato da liberação dos recursos e, calculados sobre o período integral do empréstimo; - b) - "Juros" de 10% a.a. pagos semestralmente nas datas adiante indicadas, das parcelas, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento; e c) - "comissão de repasse" de 3,00% ao ano pago semestralmente, nas datas também adiante indicadas, calculada sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento. A quantia repassada e respectivo s encargos, serão pagos da seguinte forma: os juros e a comissão de repasse, através de quatro parcelas, vencíveis em 08.07.92, 08.01.93, 08.07.93 e 08.01.94; e, o principal em uma única parcela, vencível em 08.01.94, todas conversíveis em cruzeiros, a taxa do dólar para venda, vigente no dia do pagamento. O Escrevente Autorizado,

Emols: R\$ 204.711,10 Est: R\$ 55.271,99 Apos: R\$ 40.942,22 *JLS*

Av.17. Em 10 de janeiro de 1.994. Por Instrumento Particular de Prorrogação e Aditamento de Escritura, firmado em São Paulo-SP, aos 06-01-94, protocolado e microfilmado sob nº 119103 em 10-01-94, fica alterada a escritura pública de repasse de recursos captados no exterior, registrada sob nº 16, acima, nos seguintes itens: "prorrogação" o vencimento final previsto para 08-01-94 fica prorrogado para - -
- segue no verso -

MATRÍCULA

2.267

FOLHA

4

verso

para 04-01-97; "custos de captação" - 4,03% cobrados da seguinte forma: 1,03% que serão pagos em 14-01-94 e calculados sobre o saldo devedor atualizado naquela data; 3,00% que serão pagos em 6 (seis) parcelas de 0,5% cada, vencíveis em 14-07-94; 14-01-95; 14-07-95; 14-01-96; 14-07-96; e 14-01-97 cada uma delas calculadas sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento; "encargos" de 13,312% ao ano, que serão cobrados em 14-07-94; 14-01-95; 14-07-95; 14-01-96; 14-07-96 e 14-01-97, calculados sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento; "principal do empréstimo" o principal do empréstimo, deverá ser liquidado através de uma única parcela no valor de US\$ 2.000.000,00, vencível em 14-01-97, conversíveis em cruzeiros reais, a taxa de venda do dólar norte americano. As demais condições, constam com pormenores neste próprio instrumento e, ficam ratificadas todas as demais cláusulas, termos, itens e disposições da referida escritura original, não atingidas ou modificadas por este instrumento. O Escrevente Autorizado, Roberto Cicivizzo

Emols: CR\$ 438,37

Est: CR\$ 118,36

Apos: CR\$ 87,67

JLS

R.18 - Em 26 de fevereiro de 1997 - Por escritura pública de repasse de recursos captados no exterior, com obrigações, outorga de garantias e outros pactos lavrada aos 20 de fevereiro de 1997 pelo 17º Cartório de Notas da comarca de São Paulo-SP, às fls. 166 do Livro 2.899, subscrita pelo Tabelião Roberto Cicivizzo, com traslado protocolado e microfilmado em 26/02/97 sob nº 137.722, o imóvel objeto desta matrícula foi por sua proprietária, "S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ", dado em segunda e especial hipoteca, sem concorrência de terceiros, em favor do "BANCO BRADESCO S.A." retro qualificados, em garantia pelo cumprimento das obrigações decorrentes do repasse de recursos captados no exterior, efetuado pelo Banco mencionado à "CHAPECÓ - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS", também retro qualificada,- repasse esse contratado até o montante de US\$1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil dólares norte americanos), correspondendo esse numerário, proveniente da sua conversão em moeda corrente nacional à taxa do dólar vigente em 18/02/97 de R\$1,0490, a R\$.1.888.200,00 (um milhão, oitocentos e oitenta e oito mil e duzentos reais), com encargos à taxa de 18% ao ano incidentes sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento e calculados "pro-rata-die" pelo número efetivo de dias de cada período, tendo como base um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, devendo a quantia repassada e respectivos encargos serem pagos na forma e prazo seguintes: os encargos através de parcelas vencíveis em 28/07/97 e em 28/01/98, e o principal através de uma única parcela, no valor de US\$ 1.800.000,00, vencível em 28/01/98, conversíveis em reais à taxa de venda do dólar norte americano informada pelo Banco Central do Brasil, na modalidade

(SEGUE EM FLS. 05)

MATRÍCULA
2.267

FOLHA
05

Bauru, 26 de fevereiro de 1.997.-

(CONTINUAÇÃO DE FLS. 04)...Brasil, na modalidade constante do título ora registrado.- **O Escrevente Autorizado:** Herivelto V. Faria **(Herivelto V. Faria).**-

Emols.R\$.514,76 - Est.R\$.138,98 - Apt.R\$.102,95

Av. 19 - Em 27 de dezembro de 1999. Por escritura pública de convalescimento, prorrogação de dívida, ratificação de garantias e outras avenças, lavrada aos 18 de março de 1998 no 17º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, às fls. 241 a 245 do Livro 2.937, subscrita pelo Tabelião Substituto Roberto Cicivizzo, com certidão do traslado protocolada em 15.12.99 sob nº 157.389, devidamente microfilmada, a **S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ, a CHAPECÓ - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS e o BANCO BRADESCO S.A.**, retro qualificados, acordaram em convalescer a escritura pública registrada sob nº 18 retro, nos seguintes pontos: **a)** - a alteração do vencimento final do empréstimo de 28 de janeiro de 1998 para 21 de setembro de 1998; **b)** - a incorporação ao principal da dívida, de parte da parcela de encargos também vencida em 28 de janeiro de 1998, que totaliza US\$ 100.000,00, passando o montante devido a ser de US\$ 1.900.000,00, equivalentes em 05 de março de 1998 a R\$ 2.149.090,00, com vencimento para 21 de setembro de 1998, sendo incidentes encargos de 18% (dezoito por cento) ao ano sobre o saldo devedor atualizado na data de cada pagamento, calculados "pro-rat-die" pelo número efetivo de dias de cada período, tendo como base um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, conversíveis em reais a taxa de venda do dólar norte americano informada pelo Banco Central do Brasil, através do SISBACEN - Transações PCOT - Moeda 220 - opção 2, para as operações praticadas com 2 (dois) dias de antecedência ao vencimento de cada parcela; permanecendo o imóvel como garantia dada em segunda e especial hipoteca e ficando ratificadas todas as demais cláusulas, termos e condições não expressamente aqui modificadas. O Escrevente Autorizado André L. Guizelini Balieiro **(André L. Guizelini Balieiro).**

Emols.: R\$ 2,64 Estado: R\$ 071 Apos.: R\$ 0,52

Av. 20 - Em 27 de dezembro de 1999. Por escritura pública de aditamento, retificação, ratificação, alongamento e securitização de dívidas e outras avenças, lavrada aos 25 de maio de 1999 no 17º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, páginas 141 a 148 do Livro 3037, subscrita pelo Tabelião Substituto Roberto Cicivizzo, com traslado protocolada em 15.12.99 sob nº 157.390, devidamente microfilmada, a **S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECÓ, a CHAPECÓ - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS e o BANCO BRADESCO S.A.**, retro qualificados, **aditaram** a escritura pública registrada sob nº 18 e já aditada pela **(segue no verso)**

MATRÍCULA
2.267FOLHA
05

VERSO

pela av. 19 retro, sem intenção de novação, reconhecendo a devedora como líquido, certo e exigível o saldo devedor de R\$ 2.567.124,46 (dois milhões, quinhentos e sessenta e sete mil, cento e vinte e quatro reais e quarenta e seis centavos), apurado em 04 de maio de 1999, o qual, doravante, fica desvinculado da moeda americana, representando a real expressão financeira do débito que mantém junto ao Banco Bradesco S.A., sendo que para viabilizar o pagamento da dívida a Devedora solicitou a **Securitização**, nos termos da Lei 9138, de 29.01.1995, regulamentada pelas Resoluções 2.238, de 31.01.1996, 2.471 e 2.472, ambas de 26.01.1998, do Banco Central do Brasil e demais normas atinentes à matéria, que será regida pelas seguintes cláusulas: **1ª)** - A dívida retro mencionada será atualizada mensalmente a partir de 01 de junho de 1999, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro título, taxa ou índice que legalmente venha substituí-lo; **2ª)** - Sobre o valor da dívida atualizada na forma da cláusula 1ª incidirão juros apurados e capitalizados mensalmente, conforme segue: **a)** - sobre o valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), juros a taxa efetiva anual de 8% (oito por cento); **b)** - sobre o valor da parcela superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), juros a taxa efetiva anual de 9% (nove por cento) ao ano; **c)** - sobre o valor da parcela superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), juros a taxa efetiva anual de 10% (dez por cento) ao ano. Parágrafo único - sendo a dívida de valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), os encargos financeiros serão calculados pela média ponderada, observados os intervalos fixados nas letras "a", "b" e "c" retro. **3ª)** - O pagamento da dívida relativo a este instrumento e dos respectivos encargos serão efetuados na praça de pagamento da Devedora, mediante débito na sua conta corrente de nº 17.246-4, na agência 343-3/ Chapecó-SC, sendo os pagamentos efetuados da seguinte forma: **a)** - **O PRINCIPAL** em uma única parcela, vencível em 01 de junho de 2019, mediante o resgate dos Certificados do Tesouro Nacional, emitidos pela Secretaria do Tesouro Nacional, cujos valores serão corrigidos monetariamente pelo IGP-M, ora cedidos ao Banco, sob condição resolutiva, identificados na cláusula "Garantias" do instrumento; **b)** - **DOS JUROS** - os juros serão pagos anualmente, vencendo-se porém a primeira parcela, para adequação do fluxo de receitas da devedora em 01 de junho de 2000 e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, até o pagamento final e integral deste instrumento; **4ª)** - Na amortização ou liquidação antecipada do principal, serão liberados em favor da Devedora os Certificados que excederem o saldo devedor remanescente atualizado, os quais permanecerão subordinados à manifestação do Tesouro Nacional acerca do exercício da opção de recompra; permanecendo o imóvel objeto desta matrícula como garantia dada em segunda e especial hipoteca à credora, ficando ratificadas todas as demais cláusulas e condições naquilo que **(segue em folhas 06)**

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

Livro n.º 2 - Registro Geral **2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BAURU - S. PAULO**

MATRÍCULA: **2.267** FOLHA: **06** **Bauru, 27 de dezembro de 1999.**

(continuação de fl.05 - verso). . . naquilo que não foi alterado pelo presente instrumento ora averbado. O Escrevente Autorizado _____ (André L. Guizelini Balieiro).

Emols.: R\$ 2,64 Estado: R\$ 071 Apos.: R\$ 0,52

R.21 - Em 28 de novembro de 2000. Por **Escritura Pública de Contrato de Confissão e Repactuação de Dívida nº 00.2.474.6.2, com Garantia Hipotecária e outras avenças** lavrada aos 06 de outubro de 2000 pelo 1.º Tabelionato de Notas e Protestos da comarca de Chapecó-SC, às fls. 83 do Livro nº 0122-N, subscrita pelo tabelião Ilvanio Loss Porto, com traslado protocolado em 27/11/2000 sob nº 163.511, devidamente microfilmado, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$ 324.896,00 (o terreno) e R\$ 868.460,00 (as edificações), foi por sua proprietária S.A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO CHAPECO, retro qualificada, dado em terceira Hipoteca, à contratante **AGÊNCIA ESPECIAL DE FINANCIAMENTO INDUSTRIAL - FINAME** (na qualidade de mandatária do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES), com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ, na Avenida República do Chile, nº 100, inscrita no CNPJ nº 33.660.564/0001-00, em garantia da dívida líquida e certa, contraída pela empresa CHAPECO - COMPANHIA INDUSTRIAL DE ALIMENTOS, retro qualificada, junto ao contratante, na importância de R\$ 78.120.000,00 (setenta e oito milhões, cento e vinte mil reais), equivalente a US\$ 40.000.000,00, dívida essa a ser paga em 18 (dezoito) prestações semestrais e sucessivas, no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, vencendo-se a primeira delas em 15/05/2003 e as demais em igual dia de cada semestre, exceto a última que vencerá em 31/10/2011, sendo que sobre o principal da dívida incidirão juros à taxa de 1% a.a. (a título de "spread"), acima da taxa de juros anual para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (LIBOR - dólar dos Estados Unidos da América), para períodos de 6 meses, divulgada pelo Banco Central do Brasil, válida para os dias 01 de abril e 01 de outubro de cada ano da vigência deste instrumento, disponível pelo SISBACEN, onde os juros serão calculados dia a dia pelo sistema operacional sobre o saldo devedor reajustado nos termos da cláusula 4ª, capitalizáveis mensalmente no período compreendido entre 01/11/99 e 31/10/2000, e, exigíveis semestralmente no período compreendido entre 15/05/2001 e 15/11/2002, e a partir de 15/05/2003, juntamente com as parcelas de amortização do principal, e no vencimento ou liquidação do presente instrumento. O Escrevente Autorizado, _____ (Gerson Benvinutti de Castro).

Emols: R\$6.005,60 Estado: R\$1.621,51 Aposent: R\$1.201,12 Sinoreg: R\$300,28 TOTAL: R\$ 9.128,51

=SEGUE NO VERSO=

MATRÍCULA

2.267

FOLHA

06

VERSO

Av.22 - Em 24 de janeiro de 2001. Por Escritura Pública de Constituição, Reforço e Ratificação de Garantias à Escritura de Aditamento, Retificação, Ratificação, Alongamento e Securitização de Dívida e Outras Avenças, contrato nº 99/80051/00, lavrada aos 14 de dezembro de 2000, fls. 040/042, do Livro 0124-N, prot. Nº 001595, pelo Primeiro Tabelionato de Notas e Protestos do município de Chapecó-SC, protocolada e microfilmada em 19/01/2001 sob nº 164.641, fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel objeto da presente matrícula, registrada sob nº 16 e prorrogada pela averbação nº 17 retro, em virtude da autorização dada nesse sentido pelo credor-hipotecário BANCO BRADESCO S.A. O Escrevente Autorizado, [JULIO ROS].

Emols.R\$.6,70

Est.R\$.1,81

Apos.R\$.0,33

Sinoreg.R\$.1,34

Total.R\$.10,18

Av.23 - Em 24 de janeiro de 2001. Pelo próprio título averbado sob nº 22 retro, fica cancelada a hipoteca que grava o imóvel objeto da presente matrícula, registrada sob nº 18 e prorrogada pelas averbações nº 19 e 20 retro, em virtude da autorização dada nesse sentido pelo credor hipotecário BANCO BRADESCO S.A. O Escrevente Autorizado, [JULIO ROS].

Emols.R\$.6,70

Est.R\$.1,81

Apos.R\$.0,33

Sinoreg.R\$.1,34

Total.R\$.10,18

AV.24 - Em 25 de fevereiro de 2025. Prenotação nº 401.352, de 20/02/2025.

INDISPONIBILIDADE: Nos termos do protocolo de indisponibilidade nº 202502.1916.0385-1943-1A-690, de 19/02/2025, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade, foi determinada pelo Juízo de Direito da Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais de Concorcórdia-SC - Concorcórdia - Tribunal de Justiça do Estado de Santa Catarina, nos autos nº 00002881220043240018, a indisponibilidade dos bens de propriedade de **S.A INDUSTRIA E COMERCIO CHAPECO**, inscrita no CNPJ sob nº 83.296.889/0001-23 (filial CNPJ nº 83.296.889/0030-68).
Selo Digital: 1126313310000000525061256

O Substituto do Oficial,  Ricardo Augusto Pacheco

V. TABELA DE COEFICIENTES

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Rústico	0,156	0,156	0,180	10	0%
			1.1.2- Padrão Econômico	0,409	0,481	0,553	60	20%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
			1.3.3- Padrão Médio	1,260	1,470	1,680	60	20%
1.3.3- Padrão Médio			1,692	1,746	1,830	60	20%	
1.3.4- Padrão Superior			1,972	2,226	2,450	60	20%	
1.3.5- Padrão Fino			2,172	2,406	2,640	60	20%	
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,200	1,410	1,620	70	20%
			2.1.3- Padrão Médio	1,452	1,656	1,850	60	20%
			2.1.4- Padrão Superior	1,632	1,836	2,040	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	1,872	2,046	2,220	60	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
3. ESPECIAL	A partir de 01/11/2017	3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%	

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.