EXMO(A). SR(A). DR(A). JUÍZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARIRI/SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Processo Digital: 1000624-40.2023.8.26.0062

Classe – Assunto: Atos Executórios

Requerente: Thiago de Barros Nonato

Requerido: Janil Siqueira de Camargo

Requerida: Luzia Clarineide da Silva Garcia

FOLHA RESUMO

1. Objetivo da Avaliação:

O presente laudo de avaliação se destina a estabelecer o valor de mercado, e o valor de venda forçada do imóvel referente a matricula 4.177 do CRI de Bariri- SP, indicado na referida ordem judicial e caracterizado a seguir.

2. Localização do imóvel:

Endereço Vistoria: Uma área rural, localizada na Fazenda mil Alqueires, s/n, Catingueiro, na cidade de Bariri-SP, registrada sob Matricula de número 4.177, do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Bariri-SP.

3. Área total do imóvel:

Área Total do Terreno Averbada em Matricula: 15,52has,

Área Total de Construção: Aproximadamente 4.720m2.

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000624-40.2023.8.26.0062 e código [illegible]

4. Avaliador

Identificação do avaliador: Héliton Cristiano Albranti, portador do CPF nº 170.457.638-59, Engenheira(o) Civil, registrada(o) sob CREA/UF nº 5061983894.

Sumário

Objetivo da Avaliação 1
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes 3
Roteiro de Acesso 3
Identificação e Caracterização do Bem Avaliado 4
Imagem de Localização (Google Earth) 4
Características da Região e Entorno 5
Características do Imóvel 6
Benfeitoria(s) 7
Diagnóstico de Mercado 7
Metodologia 8
Resultados 8
Conclusão 8
Anexo(s) 9
Registro Fotoráfico (In Loco) 11
Documentos do Imóvel(eis) 14
Memória de Cálculo 23

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A presente avaliação foi executada dentro dos seguintes parâmetros:

1. Na certidão de matrícula nº 4.177, do livro 2 Registro Geral, à folhas. 01 a 05, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Bariri-SP;
2. Em informações constatadas "in loco" no dia 03 de janeiro de 2025;
3. Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local mediante consulta a anúncios;
4. Não foram efetuadas investigações quanto à necessidade de correção dos documentos analisados;
5. Investigações envolvendo aspectos legais não fizeram parte do presente trabalho;
6. Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição;
7. Eventuais divergências, caso identificadas e se significativas, alteram os resultados deste trabalho;
8. Na presente análise não foram efetuadas análises jurídicas, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos, em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado;
9. As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

ROTEIRO DE ACESSO – INFORMAÇÕES SOBRE A VISTORIA

Foi realizada a vistoria de forma minuciosa no imóvel que é composto por um terreno com 15,52ha, que se refere a 155.200m², contendo benfeitorias construídas de um total de aproximadamente 4.720m2, sendo uma casa residencial, granjas cobertas, um galpão para guardar veículos e maquinas agrícolas, reservatórios de água, silos metálicos e poço de água. O imóvel objeto desta avaliação se encontra na Fazenda mil Alqueires, s/n, antigo “Catingueiro”, na cidade de Bariri-SP. O bairro onde o imóvel se localiza possuí baixa densidade de ocupação, fator econômico da região é classe baixa e o fator comercial da região é baixo.

Utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado de acordo com a NBR 14.653 - parte 2 (Avaliação de Bens / Imóveis urbanos), em relação ao imóvel avaliando foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

dados de mercado semelhantes ao avaliando, à venda ou efetivamente transacionados no livre mercado imobiliário da região.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

O imóvel possui terreno de polígono irregular, somando um total de 15,52ha, que se refere a 155.200m², contendo benfeitorias construídas de um total de aproximadamente 4.720m2, sendo uma casa residencial de aproximadamente 130m2 composta por tijolos e telhas, com acabamentos de baixo padrão, granjas cobertas e fechadas com tela com uma metragem total aproximada de 4.290m2, um galpão fechado para guardar veículos e maquinas agrícolas de aproximadamente 300m2, reservatórios de água, silos metálicos e poço de água. O terreno tem formato irregular, topografia em declive, além das benfeitorias, compostas por pastos e cercamento, contendo uma estrada de terra para passagem de veículos passando pela propriedade. A propriedade tem o abastecimento de energia elétrica, possui fossa séptica e água de poço.

IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE EARTH)

Latitude: 22° 7'4.98"S

Longitude: 48°43'21.74"O



Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E ENTORNO
Atividade Predominante: Residencial/Comercial
Padrão Construtivo do Entorno: Residencial/Comercial
Tráfego de Pedestres: ☒ Sim ☐ Não
Tráfego de Veículos: ☒ Sim ☐ Não
Pavimentação do Logradouro: ☐ Sim ☒ Não
Pavimentação do Passeio: ☐ Sim ☒ Não
Infraestrutura: ☒Acessibilidade ☒ Água Potável ☒ Energia Elétrica ☐ Esgoto Pluvial ☒ Esgoto Sanitário ☐ Gás Canalizado ☐ Iluminação Pública ☒ Logradouro ☐ Meio Fio/Sarjetas ☐ Passeio Público ☐ Pavimentação ☐ Sem Infraestrutura ☐ Telefone.
Serviços Públicos: ☐ Coleta de lixo ☐ Comércio ☐ Correios ☐ Educação ☐ Lazer ☐ Rede Bancária ☐ Saúde ☐ Segurança ☐ Sem Serviços Públicos ☐ Transporte Coletivo.
Influências Valorizantes: ☐ Clubes ☐ Comércio ☐ Empreendimentos ☐ Escolas ☐ Estações ☐ Hospital ☐ Mercados e ou Supermercados ☐ Orla/Praias/Lagos ☐ Parques/praças ☐ Posto Policial ☐ Posto Saúde ☐ Shopping ☐ Sem Influências Valorizantes ☐ Universidades/faculdades ☐Zona incorporação
Influências Desvalorizantes: ☐ Aeroporto ☐ Área Inundável ☐ Aterro Sanitário ☐ Estação Tratamento Esgoto ☐ Indústria ☐ Presídio ☐ Sub-Habitação ☒ Sem Influências Desvalorizantes ☐ Unidades Carentes.

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL
Tipo Localização
☒ Rural ☐ Urbano
Área do imóvel: 155.200m², (Cento e cinquenta e cinco mil e duzentos metros quadrados).

Para Imóvel Rural
Bioma: ☐ Amazônia ☐ Caatinga ☐ Cerrado ☒ Mata Atlântica ☐ Pampa ☐ Pantanal
Uso do solo: ☐ Área Preservação Permanente ☒ Vegetação Nativa ☐ Reserva Legal ☐ Nascentes ☐ Sede ☒ Área Consolidada ☐ Servidão Administrativa ☒ Uso Restrito ☐ Outro:
Topografia: ☐ Plana ☐ Ondulada ☒ Acidentada ☐ Outro:
Padrão: ☐ Alto ☐ Médio ☒ Baixo
Tipo de cercamento: ☒ Arame ☐ ☐ Gradil ☐ Muro ☐ Sem Cercamento ☒ Tela

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

Superfície: ☐ Alagadiça ☐ Arenoso ☐ ☒ Argiloso ☐ Com Aterro ☐ Com Entulhos ☐ Pantanosa ☐ Seca
Perímetro Urbano: ☐ Sim ☒ Não
Proximidade com Usina(s) e ou Agroindústria(s): ☐ Sim ☒ Não
Cultura(s) Implantada(s): Plantio Convencional

BENFEITORIA(S)

Existe no imóvel benfeitoria(s) de patrimônio histórico e ou artístico:

☐ Sim ☒ Não

Em caso positivo, realizar a identificação da(s) benfeitoria(s) abaixo:

Não existem benfeitorias de patrimônio histórico ou artístico.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do Mercado:	☐ desaquecido	☒ normal	☐ aquecido
Número de Ofertas:	☒ baixa	☐ média	☐ alta
Liquidez:	☒ baixa	☐ média	☐ alta
Absorção pelo Mercado:	☐ demorada	☒ normal	☐ rápida

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a definição do valor do imóvel foi a análise do valor de mercado do imóvel. Ela foi baseada em procedimentos técnicos e normas regulamentadoras NBR 14.653-2, levando em consideração também outros critérios, como as características do imóvel, mercado imobiliário da região onde está localizado, acesso ao bairro, fornecimento de agua esgoto e energia, ruas de acesso pavimentadas, comercio local, juntamente com atividade predominante na cidade e no local, entre outras normativas.

RESULTADOS

MATRÍCULA	VALOR TERRENO	BENFEITORIA(S)	VALOR TOTAL
Nº 4.177	R$1.281.952,00	R$ 877.165,00	R$ 2.159.117,00

CONCLUSÃO

VALOR DE MERCADO

Considerando a analisa realizada conforme descrito e cálculos executados, chegou-se à conclusão que o valor do terreno, mais o valor das benfeitorias, ambos somam um valor avaliado do imóvel de R$ 2.159.117,00 (Dois Milhões, cento e cinquenta e nove mil, cento e dezessete reais),

Data de referência da avaliação Janeiro de 2025

Para a **VENDA FORÇADA** foi determinado um percentual dedutivo de 30,10%, sendo assim, o valor do imóvel para venda forçada é de R$ 1.509.222,78 (Um milhão, quinhentos e nove mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e oito centavos).

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

ANEXO(S)

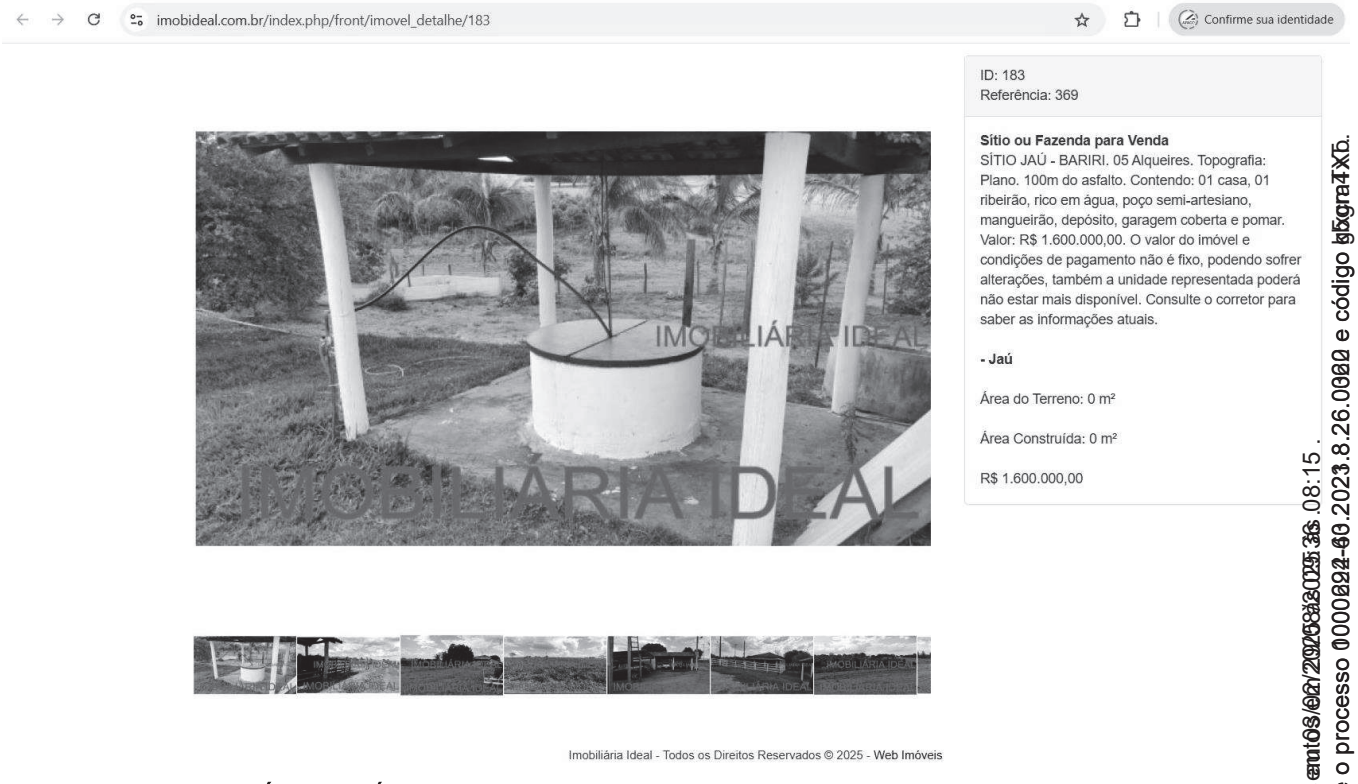
Adicionar evidências das consultas utilizadas para a determinação do imóvel e outros que achar conveniente.



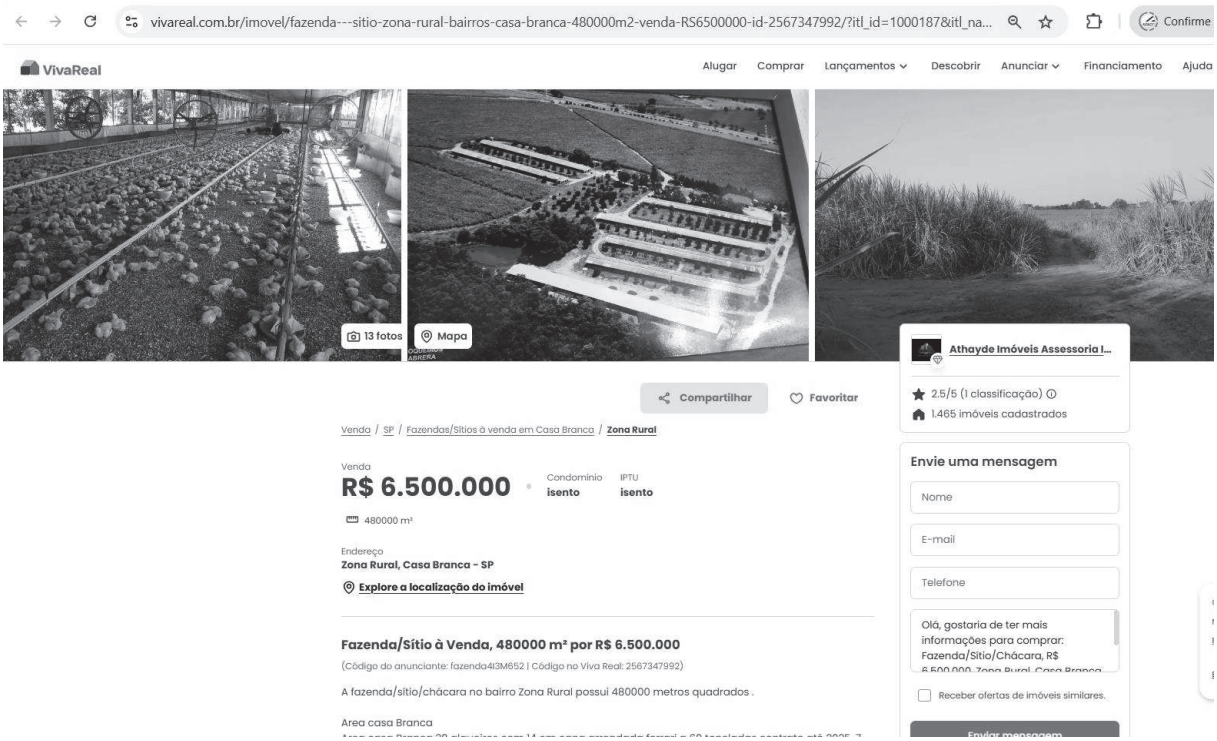
Imóvel localizado Sítio na região de Bariri. 10 alqueires. Contendo: casa de sede, casa de funcionários, terra roxa, 9 alqueires em pastagem, capim brachiarão e estrela, mangueira nova com tronco todo coberto, 6 tanques para peixes (contém peixe piauçu e tilápia). 2 granjas positivas (hoje com 31.700 aves, sendo 400 m2 cada galpão, piso de concreto, valor de venda R$ 3.200.000,00 (Tres milhões e duzentos mil), valor por m2 é de R$ 13,22 (Treze reais e vinte e dois centavos o m2 de área).

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]



Imóvel localizado SÍTIO JAÚ - BARIRI. 05 Alqueires. Topografia: Plano. 100m do asfalto. Contendo: 01 casa, 01 ribeirão, rico em água, poço semi-artesiano, mangueirão, depósito, garagem coberta e pomar. Valor: R$ 1.600.000,00, sendo o valor por m2 de 13,22(Treze reais e vinte e dois centavos o m2).



Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

Uma fazenda de 480.000m2, localizada na cidade de casa branca-SP, cidade com porte da região de bariri-SP, contendo pastagem, granjas, casa residencial. Valor de venda R$ 6.500.000,00(Seis Milhões e quinhentos reais), sendo o valor por m2 de R$ 13,54 (Treze reais e cinquenta e quatro reais).

REGISTRO FOTORÁFICO









Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].













Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].









Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EDIVALDO DE ALMEIDA e HELITON ALBRANTI DOS SANTOS, liberado nos autos em 08/02/2025 às 08:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000224-60.2023.8.26.0060 e código 15GA4XC.

DOCUMENTOS DO IMÓVEL(EIS)

Matricula do Imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4177 | FICHA 01

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - S. P.
CGC 51.496 289/0001-12 - Bel. ALOÍSIO BUENO - OFICIAL

Bariri, 01 de abril de 1981

Imóvel: Um imóvel rural, neste município e comarca de Bariri, na extinta comunhão da fazenda Mil Alqueires, na parte conhecida por "Catingueiro", com a área de 15.52.00 has., com benfeitorias de 2.000 cafeeiros, uma casa de tijolos e telhas, um paiol, uma tulha de madeira, um poço d'água potável, energia elétrica, pastos e cercas, confrontando com Riccieri Gabia, ' Olegário Carra e com Aristides Palamin, cadastrado no INCRA sob nº62201000 5100.3, com área total de 15.5 has., módulo fiscal 16. PROPRIETÁRIOS: Antenor Botura, agricultor, RG. 13.912.050-SP., CPF. 154788568-53 e sua mulher Italina Stevanatto Bottura, do lar, TE. 13788[illegible]ª Zona-SP., brasileiros, ' domiciliados nesta cidade. TÍTULO: Transcrições nºs. 7882, Lº3-J e 9478, ' Lº3-L, deste Registro. O Oficial Interino (Bel. Aloisio Bueno).

R. 1-4177 - Bariri, 01 de abril de 1981. TRANSMITENTES: Antenor Bottura e sua mulher Italina Stevanatto Bottura, já qualificados. ADQUIRENTE: Evaristo Antonio Rossi, engenheiro civil, RG. 3.850.272-SP., CPF. 706616188-20,' casado em regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com Tereza Beltrame Rossi, do lar, RG. 7.762.569-SP., CPF. 142171 088-93, brasileiros, domiciliados na cidade de São Paulo. TÍTULO: Venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 30.03.81 das notas do Tabelionato desta cidade, Lº246, fl. 297. VALOR: Cr$1.500.000,00 (hum milhão e quinhentos mil cruzeiros). AQUISIÇÃO: A totalidade do imóvel supra matriculado. O Oficial Interino (Bel. Aloisio Bueno).

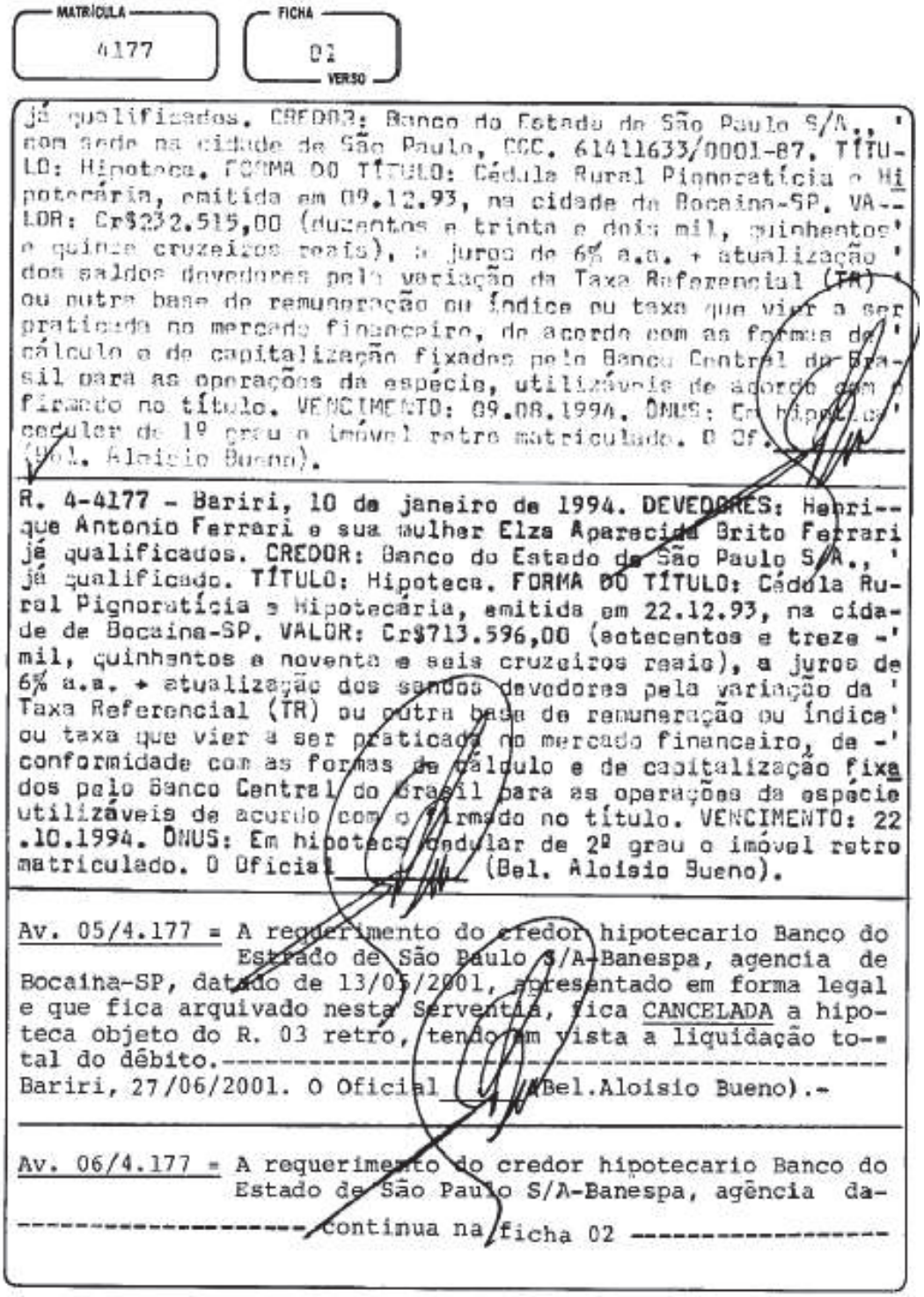
R. 2-4177 - Bariri, 14 de setembro de 1993. TRANSMITENTES: Evaristo Antonio Rossi e sua mulher Tereza Beltrame Rossi, já qualificados. ADQUIRENTE: Henrique Antonio Ferrari, industrial, RG. 21.529.895-SP., CPF. 828243718-20, casado em regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da -' Lei 6515/77, com Elza Aparecida Brito Ferrari, industrial, RG. 7.963.338-SP., CPF. 158279538-06, brasileiros, domiciliados na cidade de Bocaina-SP.' TÍTULO: Venda e compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura pública de 23.08.93 das notas do Tabelionato desta cidade, Lº322, fl. 38. VALOR: Cr$3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil cruzeiros reais). AQUISIÇÃO: A totalidade ' do imóvel supra matriculado. O Oficial Subst. (Bel. José Dermeval Cavallieri).

R. 3-4177 - Bariri, 20 de dezembro de 1993. DEVEDORES: Henrique Antonio Ferrari e sua mulher Elza Aparecida Brito Ferrari

continua no verso

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]



MATRÍCULA 4177 | FICHA 01 VERSO

já qualificados. CREDOR: Banco do Estado de São Paulo S/A., ' com sede na cidade de São Paulo, CGC. 61411633/0001-87. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em 09.12.93, na cidade de Bocaina-SP. VALOR: Cr$232.515,00 (duzentos e trinta e dois mil, quinhentos' e quinze cruzeiros reais), a juros de 6% a.a. + atualização ' dos saldos devedores pela variação da Taxa Referencial (TR) ' ou outra base de remuneração ou índice ou taxa que vier a ser praticada no mercado financeiro, de acordo com as formas de ' cálculo e de capitalização fixados pelo Banco Central do Brasil para as operações da espécie, utilizáveis de acordo com o firmado no título. VENCIMENTO: 09.08.1994. ÔNUS: Em hipoteca' cedular de 1º grau o imóvel retro matriculado. O Of. (Bel. Aloisio Bueno).

R. 4-4177 - Bariri, 10 de janeiro de 1994. DEVEDORES: Henrique Antonio Ferrari e sua mulher Elza Aparecida Brito Ferrari já qualificados. CREDOR: Banco do Estado de São Paulo S/A., ' já qualificado. TÍTULO: Hipoteca. FORMA DO TÍTULO: Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, emitida em 22.12.93, na cidade de Bocaina-SP. VALOR: Cr$713.596,00 (setecentos e treze -' mil, quinhentos e noventa e seis cruzeiros reais), a juros de 6% a.a. + atualização dos saldos devedores pela variação da ' Taxa Referencial (TR) ou outra base de remuneração ou índice' ou taxa que vier a ser praticada no mercado financeiro, de -' conformidade com as formas de cálculo e de capitalização fixados pelo Banco Central do Brasil para as operações da espécie utilizáveis de acordo com o firmado no título. VENCIMENTO: 22.10.1994. ÔNUS: Em hipoteca cedular de 2º grau o imóvel retro matriculado. O Oficial _____ (Bel. Aloisio Bueno).

Av. 05/4.177 = A requerimento do credor hipotecario Banco do Estado de São Paulo S/A-Banespa, agencia de Bocaina-SP, datado de 13/05/2001, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta Serventia, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R. 03 retro, tendo em vista a liquidação total do débito.----------
Bariri, 27/06/2001. O Oficial _____ (Bel.Aloisio Bueno).-

Av. 06/4.177 = A requerimento do credor hipotecario Banco do Estado de São Paulo S/A-Banespa, agência da-

---------- continua na ficha 02 ----------

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE ALENCAR ARRUDA MACIEL e outros 1 pessoas em 08/02/2024 08:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000622-60.2023.8.26.0602 e código 15GA4XC.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 02

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
CNPJ 51.496.289/0001-12
Bel. ALOÍSIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 27 de Junho de 2001.-

cidade de Bocaina-SP, datado de 13.06.2001, apresentado em = forma legal e que fica arquivada nesta Serventia, fica CANCELADA a hipoteca objeto do R. 04 retro, tendo em vista a liquidação total do débito.----------
Bariri, 27/06/2001. O Oficial _____ (Bel.Aloisio Bueno).-

R. 07/4.177 = Nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada aos 31 de maio de 2001, no Tabelião de Notas local, livro 359, fls.28/29; HENRIQUE ANTONIO FERRARI e sua esposa LUZIA APARECIDA BRITO FERRARI, já qualificados, transmitiram por venda, à RINALDO GARCIA, comerciante, RG.19.199.341-SP., CPF.112.326.048-60, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, em data de 03/maio/1986, com LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, do lar, RG.24.759.285-7.SP CPF.131.022.998-81, brasileiros, residentes nesta cidade., o IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRICULA, pelo valor de R$67.780,00.----------
Bariri, 27/06/2001. O Oficial _____ (Bel.Aloisio Bueno).-

Av.08/4.177 = Conforme cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 2003/2004/2005, nº 06355536055, com a denominação do imóvel: Sitio Santo Antonio, que fica arquivado nesta Serventia, o imóvel objeto da presente matricula está cadastrado no Incra sob nº 6220100051003. Área Total: 15,5000há; Mod. Rural: 14,5631; Nº Mod. Rurais: 1,03; Mod. Fiscal: 16,0; Nº Mod. Fiscais: 0,9600; Fração Min. Parc.2,00.--
Bariri,18/12/2006.O Oficial _____ (Bel.Aloísio Bueno).-

R.09/4.177 = Nos termos da Cédula Rural Hipotecária nº 200605049, emitida aos 01 de dezembro de 2006, nesta cidade de Bariri-SP., o DEVEDOR:- RINALDO GARCIA; Avalista/Outorga-Uxoria:- LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, já qualificados; deram ao CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, com sede na cidade de Deus, no
= continua no verso =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE ALMEIDA ALBRANTI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo - SCP, em 08/02/2023 08:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000022-60.2023.8.26.0060 e código 15gra4XC.

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 02 VERSO

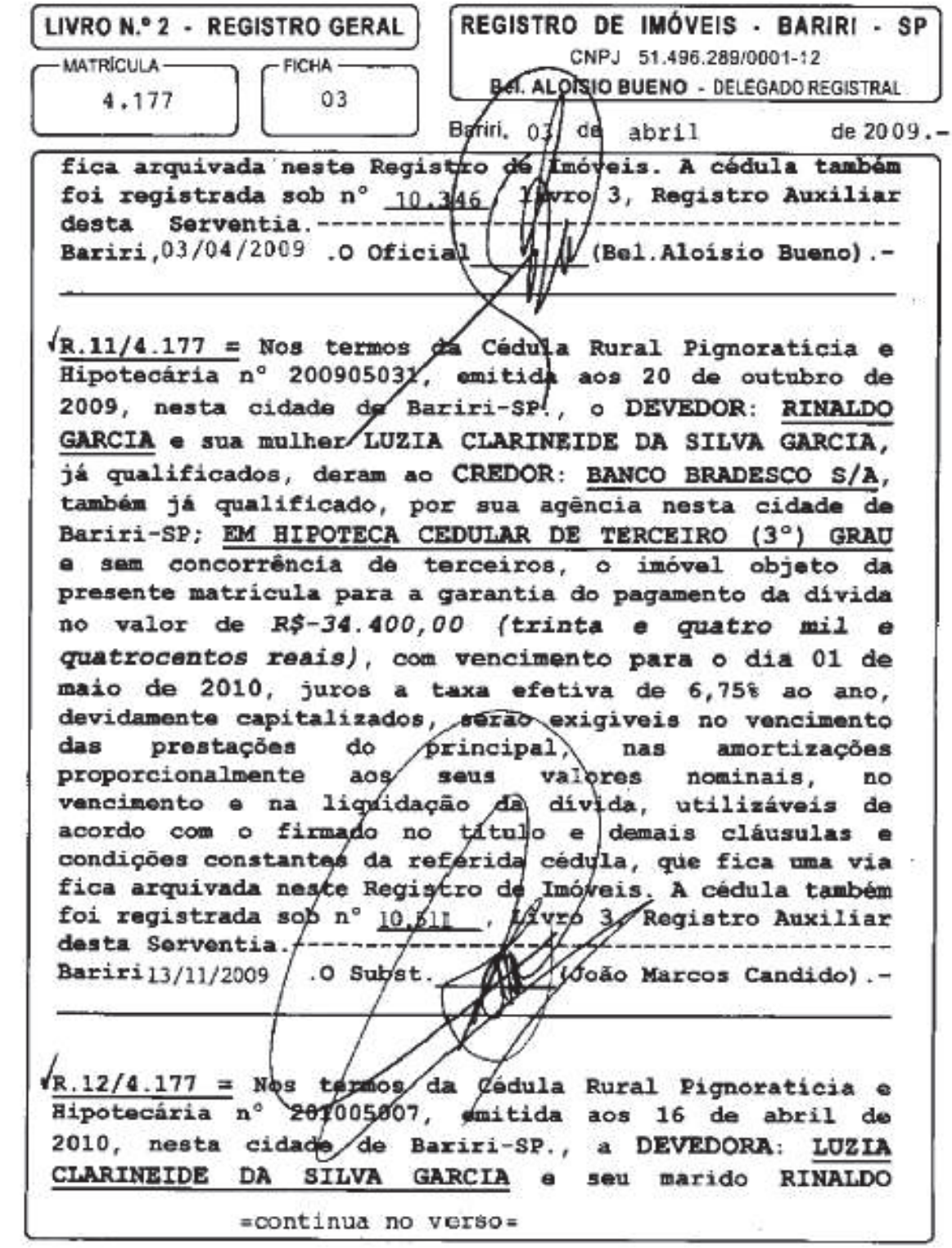
município de Osasco-SP., CNPJ/MF. nº 60.746.948/0001-12, por sua agência desta cidade de Bariri-SP., EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO (1º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula para a garantia do pagamento da dívida no valor de *R$-200.000,00 (duzentos mil reais)*, com vencimento para o dia 15 de novembro de 2011, os juros são devidos a taxa 8,75% ao ano, equivalente a 0,7015% ao mês, incluído o spread do credor de 3,00 ao ano, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais clausulas e condições constantes da referida cédula, que fica uma via fica arquivada neste Reg.de Imóveis. A cédula também foi registrada sob nº 9.599, livro 3, Reg. Auxiliar desta Serventia.----------
Bariri,18/12/2006.O Oficial (Bel.Aloisio Bueno).-

R.10/4.177 = Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 200905002, emitida aos 20 de março de 2009, nesta cidade de Bariri-SP., o DEVEDOR: RINALDO GARCIA e sua esposa LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, já qualificados, deram ao CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, também já qualificado, por sua agência nesta cidade de Bariri-SP; EM HIPOTECA CEDULAR DE SEGUNDO (2º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula para a garantia do pagamento da dívida no valor de *R$-95.192,00 (noventa e cinco mil e cento e noventa e dois reais)*, com vencimento para o dia 01 de abril de 2010, juros a taxa efetiva de 6,75% ao ano, devidamente capitalizados, serão exigíveis no vencimento das prestações do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais cláusulas e condições constantes da referida cédula, que fica uma via

= continua na ficha 03 =

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 03

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
CNPJ 51.496.289/0001-12
Bel. ALOISIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 03 de abril de 2009.-

fica arquivada neste Registro de Imóveis. A cédula também foi registrada sob nº 10.346, Livro 3, Registro Auxiliar desta Serventia.----------
Bariri, 03/04/2009 .O Oficial _____ (Bel.Aloísio Bueno).-

R.11/4.177 = Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 200905031, emitida aos 20 de outubro de 2009, nesta cidade de Bariri-SP., o DEVEDOR: RINALDO GARCIA e sua mulher LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, já qualificados, deram ao CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, também já qualificado, por sua agência nesta cidade de Bariri-SP; EM HIPOTECA CEDULAR DE TERCEIRO (3º) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matrícula para a garantia do pagamento da dívida no valor de R$-34.400,00 (trinta e quatro mil e quatrocentos reais), com vencimento para o dia 01 de maio de 2010, juros a taxa efetiva de 6,75% ao ano, devidamente capitalizados, serão exigíveis no vencimento das prestações do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais cláusulas e condições constantes da referida cédula, que fica uma via fica arquivada neste Registro de Imóveis. A cédula também foi registrada sob nº 10.511, Livro 3, Registro Auxiliar desta Serventia.----------
Bariri 13/11/2009 .O Subst. _____ (João Marcos Candido).-

R.12/4.177 = Nos termos da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº 201005007, emitida aos 16 de abril de 2010, nesta cidade de Bariri-SP., a DEVEDORA: LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA e seu marido RINALDO

=continua no verso=

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

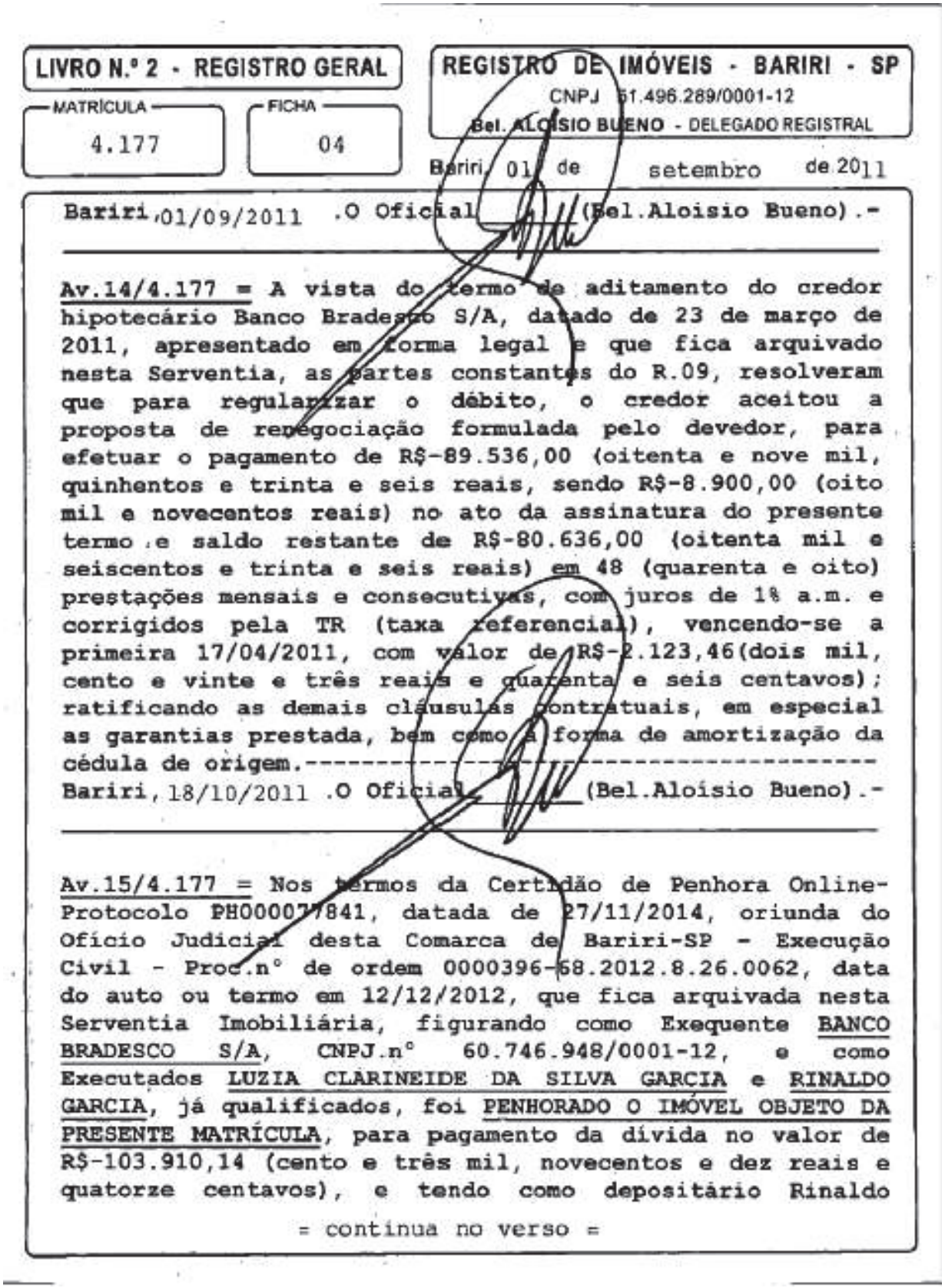
MATRÍCULA 4.177 | FICHA 03 VERSO

GARCIA, já qualificados, deram ao CREDOR: BANCO BRADESCO S/A, também já qualificado, por sua agência nesta cidade de Bariri-SP; EM HIPOTECA CEDULAR DE QUARTO (4°) GRAU e sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto da presente matricula para a garantia do pagamento da dívida no valor de *R$-65.000,00 (sessenta e cinco mil reais)*, com vencimento para o dia 16 de abril de 2011, juros a taxa efetiva de 6,25% ao ano, devidamente capitalizados, serão exigíveis no vencimento das prestações do principal, nas amortizações proporcionalmente aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida, utilizáveis de acordo com o firmado no título e demais cláusulas e condições constantes da referida cédula, que fica uma via fica arquivada neste Registro de Imóveis. A cédula também foi registrada sob n° 10.615, Livro 3, Registro Auxiliar desta Serventia.----------
Bariri,03/05/2010 .O Subst. (João Marcos Candido).-

R.13/4.177 = Nos termos do Formal de Partilha expedido em 28 de Julho de 2011, pelo Juizo de Direito da 1ª Vara de Familia e Sucessões da Comarca de Campinas-SP, dos autos de Separação Consensual-Proc.n° 114.01.2010.016889-4 - Ordem n° 673/2010, por sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito Dr. Luiz Antonio Alves Torrano, que julgou a partilha transitada em julgado em 26/03/2010, foi homologada a Separação Consensual do casal RINALDO GARCIA e LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, sendo que ela continuara a assinar o nome de casada, e que O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRICULA, ficou pertencendo exclusivamente a cônjuge-varoa, LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, já qualificada, pelo valor (ITR) R$-21.183,00 (vinte e um mil, cento e oitenta e três reais).----------

= continua na ficha 04 =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE ALENCAR ARRAIS e outros, em 08/02/2023 às 08:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000022-60.2023.8.26.0060 e código 15gra4XC.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 04

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
CNPJ 61.496.289/0001-12
Bel. ALOISIO BUENO - DELEGADO REGISTRAL

Bariri, 01 de setembro de 2011

Bariri, 01/09/2011 .O Oficial _____ (Bel.Aloisio Bueno).-

Av.14/4.177 = A vista do termo de aditamento do credor hipotecário Banco Bradesco S/A, datado de 23 de março de 2011, apresentado em forma legal e que fica arquivado nesta Serventia, as partes constantes do R.09, resolveram que para regularizar o débito, o credor aceitou a proposta de renegociação formulada pelo devedor, para efetuar o pagamento de R$-89.536,00 (oitenta e nove mil, quinhentos e trinta e seis reais, sendo R$-8.900,00 (oito mil e novecentos reais) no ato da assinatura do presente termo e saldo restante de R$-80.636,00 (oitenta mil e seiscentos e trinta e seis reais) em 48 (quarenta e oito) prestações mensais e consecutivas, com juros de 1% a.m. e corrigidos pela TR (taxa referencial), vencendo-se a primeira 17/04/2011, com valor de R$-2.123,46(dois mil, cento e vinte e três reais e quarenta e seis centavos); ratificando as demais cláusulas contratuais, em especial as garantias prestada, bem como a forma de amortização da cédula de origem.----------
Bariri, 18/10/2011 .O Oficial _____ (Bel.Aloisio Bueno).-

Av.15/4.177 = Nos termos da Certidão de Penhora Online-Protocolo PH000077841, datada de 27/11/2014, oriunda do Ofício Judicial desta Comarca de Bariri-SP - Execução Civil - Proc.nº de ordem 0000396-68.2012.8.26.0062, data do auto ou termo em 12/12/2012, que fica arquivada nesta Serventia Imobiliária, figurando como Exequente BANCO BRADESCO S/A, CNPJ.nº 60.746.948/0001-12, e como Executados LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA e RINALDO GARCIA, já qualificados, foi PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, para pagamento da dívida no valor de R$-103.910,14 (cento e três mil, novecentos e dez reais e quatorze centavos), e tendo como depositário Rinaldo

= continua no verso =

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO DE ALMEIDA BARRETO e outros, em 08/02/2023 às 08:15 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000022-60.2023.8.26.0062 e código 15GA4XC.

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 04 VERSO

Garcia.----------
Bariri,23/12/2014.O Oficial_____(Bel.Aloisio Bueno).-

Av.16/4.177 = Protocolo nº 91.010 de 06 de fevereiro de 2019. Conforme Certidão de Penhora Online-Protocolo PH000250241, datada de 05/02/2019, do Ofício Judicial desta comarca de Bariri-SP - Execução Civil - Proc.nº de ordem 00003091520128260062, data do auto ou termo em 10/04/2018, tendo como exequente: BANCO BRADESCO S.A., CNPJ.nº 60.746.948/0001-12, e como executados: TRANSPORTADORA RINALDO GARCIA LTDA - EPP, CNPJ.nº 05.827.562/0001-27, RINALDO GARCIA, CPF.nº 112.326.048-60, JOSE ANTONIO ALVES NETO, CPF.nº 060.029.178-29 e LUZIA CLARINEIDE DA SILVA GARCIA, CPF.nº 131.022.998-81, O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, de propriedade da executada Luzia Clarineide da Silva Garcia, foi PENHORADO, para garantia da dívida no valor de R$75.000,00 (setenta e cinco mil reais), tendo como depositária Luzia Clarineide da Silva Garcia. Documento arquivado nesta Serventia Registral.----------
Bariri,25/02/2019.O Oficial_____(Bel.Aloisio Bueno).-

Av.17/4.177 = Protocolo nº 97.731 de 01 de fevereiro de 2022. A Hipoteca objeto do R.09 e consequentemente a Av.14, da presente matrícula, ficam CANCELADAS em virtude da autorização do credor Banco Bradesco S.A., nos termos da Carta de Quitação, firmada nesta cidade de Bariri-SP, aos 20 de janeiro de 2022, por via de seus representantes Fabiano Zavati e Moises Alves Ribeiro Barbosa, arquivada nesta Serventia Registral.----------
Bariri,03/02/2022. Of.Designado_____(João Marcos Candido).-

Av.18/4.177 = Protocolo nº 97.732 de 01 de fevereiro de 2022. A Hipoteca objeto do R.10, da presente matrícula, fica CANCELADA em virtude da autorização do credor Banco

= continua na ficha 05 =

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible]

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 4.177 | FICHA 05

REGISTRO DE IMÓVEIS - BARIRI - SP
CNPJ 51.496.289/0001-12
JOÃO MARCOS CÂNDIDO - OFICIAL DESIGNADO

Bariri, 03 de Fevereiro de 2022.

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 12.104-6

Bradesco S.A., nos termos da Carta de Quitação, firmada nesta cidade de Bariri-SP, aos 20 de janeiro de 2022, por via de seus representantes Fabiano Zavati e Moises Alves Ribeiro Barbosa, arquivada nesta Serventia Registral. ---- Bariri,03/02/2022. Of.Designado (João Marcos Candido).-

---

Av.19/4.177 = Protocolo nº 97.733 de 01 de fevereiro de 2022. A Hipoteca objeto do R.11, da presente matrícula, fica CANCELADA em virtude da autorização do credor Banco Bradesco S.A., nos termos da Carta de Quitação, firmada nesta cidade de Bariri-SP, aos 20 de janeiro de 2022, por via de seus representantes Fabiano Zavati e Moises Alves Ribeiro Barbosa, arquivada nesta Serventia Registral. ---- Bariri,03/02/2022. Of.Designado (João Marcos Candido).-

---

Av.20/4.177 = Protocolo nº 97.734 de 01 de fevereiro de 2022. A Hipoteca objeto do R.12, da presente matrícula, fica CANCELADA em virtude da autorização do credor Banco Bradesco S.A., nos termos da Carta de Quitação, firmada nesta cidade de Bariri-SP, aos 20 de janeiro de 2022, por via de seus representantes Fabiano Zavati e Moises Alves Ribeiro Barbosa, arquivada nesta Serventia Registral. ---- Bariri,03/02/2022. Of.Designado (João Marcos Candido).-

---

Av.21/4.177 = Protocolo nº 98.138 de 31 de Março de 2022. Conforme Decisão - Mandado/Ofício, expedida aos 22 de março de 2022, pela 1ª Vara desta Comarca de Bariri-SP, assinada digitalmente pela MM.Juiz de Direito, Dr. Felipe Feliz da Silveira - Processo Digital nº 0000309-15.2012.8.26.0062, a Penhora constante do Av.16, fica CANCELADA. Documento arquivado nesta Serventia Registral.- Bariri,05/04/2022.O Oficial Designado (João Marcos Candido).-

---

= continua no verso =

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000622-60.2023.8.26.0062 e código [illegible]

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Valor Terreno:

- Metragem do terreno: 155.200m2,

Valor de mercado dos terrenos da região: R$ 8,26 (Oito reais e vinte e seis centavos), o m2. Calculando chegamos a um valor total do terreno de R$ 1.281.952,00 (Um milhão, duzentos e oitenta e um mil, novecentos e cinquenta e dois reais).

Valor da Construção Benfeitorias:

- Casa residencial de aproximadamente 130m2, calculando valor do m2 de acordo com o método construtivo utilizado, e o estado de conservação do imóvel. Metragem. Valor por m2 considerado de R$ 1.270,00 (hum mil duzentos e setenta reais), desta forma o valor do imóvel avaliado é de R$ 165.100,00 (Cento e sessenta e cinco mil, e cem reais).

- Granjas cobertas para aves, total de aproximadamente 4.290m2, levando em consideração o valor calculado da cobertura realizada, entre outros itens e estado de conservação, chegamos a um valor por m2 de R$ 148,50 (Cento e quarenta e oito reais e cinquenta centavos) o m2, desta forma totalizando um valor de todas as granjas cobertas de R$ 637.065,00 (Seiscentos e trinta e sete mil, e sessenta e cinco reais).

- Galpão para guardar maquinários de aproximadamente 300m2, de acordo com o método construtivo utilizado e estado de conservação do imóvel, foi calculado o valor por m2 de R$ 250,00m2(Duzentos e oitenta reais), totalizando o valor do galpão em R$ 75.000,00(Setenta e cinco mil reais).

Valor Total do Imóvel: Terreno mais Benfeitorias:

Valor Total do Terreno e Benfeitorias: R$ 2.159.117,00 (Dois Milhões, cento e cinquenta e nove mil, cento e dezessete reais), o que resulta dividindo pelo valor total do m2 do imóvel que é de 155.200m2, chega-se a um valor por m2 de R$ 13,91 (Treze reais e noventa e um centavos), considerando terreno e benfeitorias.

Valor de Venda Forçada: Como já calculado anteriormente é de R$ 1.509.222,78 (Um milhão, quinhentos e nove mil, duzentos e vinte e dois reais e setenta e oito centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].

ENCERRAMENTO

Nada mais a acrescentar, damos por encerrado a presente **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**, o qual é composto por 24 (Vinte e quatro) folhas digitadas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

Bariri-SP, 30 de Janeiro de 2025.



Héliton Cristiano Albranti
Engenheiro Civil
CREA: 5061983894
Avaliações e Pericias

Rua Modesto José Masson, 110 – Jardim Primavera – Cep 17.253-424, Bariri-SP
Contatos: (14) 98182-7273 - (14) 98228-0707
Email: helitonalbranti01@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por [illegible]
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo [illegible] e código [illegible].