PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando: Imóvel localizado à Rua Planaltina, 125, Distrito Industrial Antônio Zacaro, Cidade de Catanduva e Estado de São Paulo

Finalidade do Parecer: Determinação do valor de mercado de venda e compra

Solicitante: **FALÊNCIA ARGE LTDA.**

Valor de Mercado: **R$ 1.590.000,00**
Data Base: Maio / 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Carlos Eduardo Fonseca, Engenheiro Civil, Corretor de Imóveis e Assistente Judicial com registros no CREA/SP 50.60.356.339, CRECI da 2ª Região sob o nº 113.020 e 77.003 TJSP, na qualidade de Avaliador Imobiliário contratado por V.Sª, vem apresentar-lhe o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de apoio a operação de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

METODOLOGIA UTILIZADA

Na avaliação imobiliária, isto é, na determinação do Justo valor de Mercado de um imóvel, sempre que possível o avaliador não deve se ater a um único aspecto da questão, devendo considerar simultaneamente vários fatores, especialmente a utilidade e o custo, por serem inseparáveis e complementares.

O raciocínio do avaliador nesse caso deve ser no sentido de que o objetivo da avaliação seja o de encontrar a tendência Central ou média ponderada indicado por importantes dados do mercado; para alcançar isso fica o avaliador subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

- Procurar referência de vendas de propriedades comparáveis;
- Atualizar os valores das propriedades tomadas como referência, considerando as diferentes épocas de transações.;
- Comparação direta: Reduzir ao mesmo denominador, ajustando as diferenças de tamanho qualidade, localização, estado de conservação etc.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Método Comparativo: Aquele em que o valor do imóvel, ou de sua parte constitutiva, é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros de características similares

Método do Custo: Aquele em que o valor das benfeitorias resulta de orçamento sumário ou detalhado, ou da composição do custo de outros iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição)'

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.

Método Residual: Aquele em que, a partir do valor total do imóvel, o do terreno é obtido através da subtração do valor das benfeitorias e o destas resulta da subtração do valor do terreno.

Método Involutivo: Aquele baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico econômico para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado.

Método Evolutivo: Aquele baseado no somatório dos valores do terreno e das benfeitorias existentes sobre este terreno. O valor do terreno pode ser definido pelo Método Comparativo ou Método Involutivo, já a Avaliação das benfeitorias pode ser determinada pelo Método Comparativo ou pelo Método de Custos de Construção

MÉTODO APLICADO AO PRESENTE TRABALHO

Diante da natureza, das características do Objeto avaliando, por melhor retratar a realidade de mercado e, ser o mais adequado ao presente trabalho, optou-se pela adoção do **Método Evolutivo,** para a determinação do justo valor de mercado do imóvel**.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

NIVEL DE PRECISAO DA AVALIAÇÃO

Considerando-se os levantamentos efetuados: as pesquisas de mercado relativos aos imóveis a em oferta na região, consultas em anúncios de venda e consultas em sites de vendas, considerando nível de Fundamentação e precisão II, conforme as Normas da ABNT.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS, COMENTÁRIOS E FATORES LIMITANTES

Para efeito de elaboração desse parecer, adotamos as informações apresentadas pelo solicitante, sendo que não efetuamos nenhuma pesquisa e/ou consulta que comprove a veracidade das informações, aceitando-as como verídicas.

Para fins de determinação de valor, consideramos o imóvel livre de qualquer passivo que porventura possa existir, inclusive contaminações de solo provenientes da atividade industrial exercida anteriormente.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

Documentos fornecidos:

- cópia de matrículas 65.490, 65.491, 65.492, 65.493, 65.494 e 65.495;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

ASPECTOS DO IMÓVEL

1. LOCALIZAÇÃO		
Endereço: Rua Planaltina, 125		
Bairro: Distrito Industrial Antônio Zacaro	**Cidade:** Catanduva	**UF:** SP

2. LOGRADOURO PRINCIPAL – Av. Brasil		
Mãos de Direção: Dupla	**Pistas:** Única	**Traçado:** Retilíneo
Perfil: Plano	**Pavimentação:** Asfalto	**Calçadas:** inexistente

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 Localização e Atividades Existentes

	Uso Predominante		**Densidade de Ocupação**		**Padrão Econômico**		**Distribuição da Ocupação**
	Residencial Multifamiliar		Alto		Alto	X	Horizontal
X	Residencial Unifamiliar		Médio/alto		Médio/alto		Vertical
	Comercial/Serviços		Médio		Médio		
X	Industrial	X	Médio/baixo	X	Médio/baixo		**Área sujeita a enchentes**
	Rural		Baixo		Baixo		Sim x Não

3.2 Melhoramentos Públicos

x	Coleta de resíduos sólidos	x	Energia elétrica	x	Redes de cabeamento para transmissão de dados
x	Água potável	x	Telefone	x	Redes de comunicação e televisão
x	Águas pluviais		Gás canalizado	x	Esgotamento sanitário

3.3 Infra-Estrutura Urbana

Transportes Coletivos		**Equipamentos Comunitários**		**Intensidade de Tráfego**				
X	Ônibus	X	Segurança		Alta	X	Média	Baixa
	Lotação	X	Educação					
	Metrô	X	Saúde		***Nível de Escoamento***			
	Trem	X	Cultura	X	Bom		Regular	Ruim
	Embarcação	X	Lazer					

Principais pólos de influência: Polo industrial

Principais vias de acesso: Avenida Otávio Adami e Rodovias SP-310 e SP-351

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

4. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

4.1 Aspectos Físicos

Fisicamente o imóvel é composto por 06 matrículas "atualmente unificadas" e não é possível o seu desmembramento para uma venda individualizada

Área Total: 3.000,25 m² "total		**Testada**	28,47 m "Rua Planaltina"
Formato:	Regular	**Superfície:**	Seca
Topografia:	Terreno plano ao nível do logradouro		
Observação:	Consta na documentação que o imóvel faz frente para a Avenida Brasilândia, entretanto não existe fisicamente nesse trecho a avenida Brasilândia. "Informalmente comentam-se que não foi realizado esse trecho de logradouro devido a existência do córrego da mamona que inclusive parece ter sido canalizado nesse mesmo trecho – vide imagem explicativa"		

Matrícula Anterior	Matrícula	Denominação	Endereço	Área Terreno
32.799	65.490	Lote 01 / B	Av. Brasilandia x Planaltina	572,95
32.801	65.491	Lote 02 / B	Av. Brasilandia	430,10
32.803	65.492	Lote 03 / B	Av. Brasilandia	457,75
32.805	65.493	Lote 04 / B	Av. Brasilandia	485,45
32.807	65.494	Lote 05 / B	Av. Brasilandia	513,15
32.809	65.495	Lote 06 / B	Av. Brasilandia	540,85
	Total			3.000,25

Demarcação Estimada por Imagem Satélite

Fonte: Google

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Planta de Loteamento

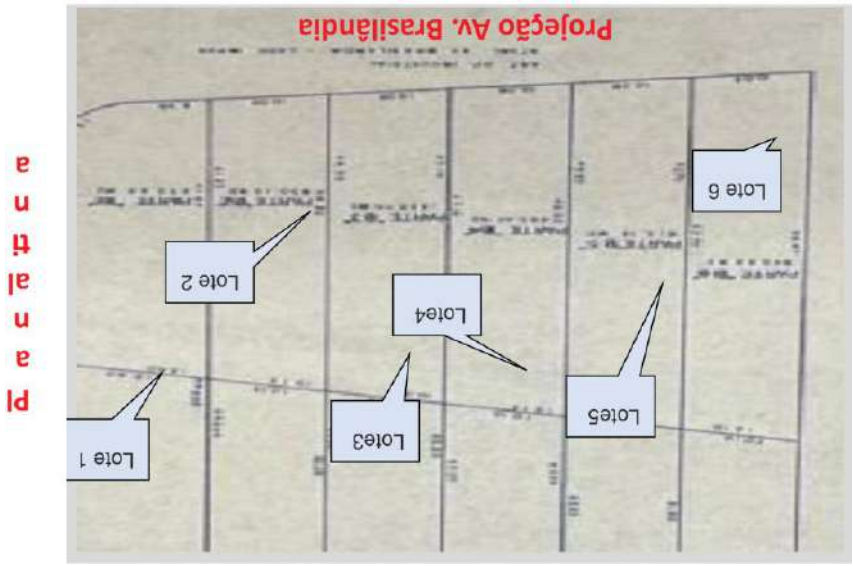


Imagem Detalhando o córrego e provável prolongamento da Av. Brasilândia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

4.2 Restrições Físicas e Legais ao Aproveitamento

Pela Lei 1.042/2022, o imóvel está inserido em ZOPI – Zona Predominantemente Industrial, como segue:

1. ZAMB - Zonas Ambientais
- ZORA - Zonas de Prot. e Recuperação Ambientais (APRM, APP, Nascentes)
- ZAUS- Zonas Ambientais Urbanas Sustentáveis (AEIRA)

2. ZEUS- ZOEMI- Zonas de Estruturação Urbana Sustentável e Miscigenada
- ZOPRE-Zona Predominantemente Residencial
- ACOP - Área da Cidade Compacta e Ocupação Prioritária
- AEIC-Áreas Especiais de Interesse Cultural (Centro Histórico, Km7 e Santo Mário)
- AEII-Áreas Especiais de Interesse Institucional
- AEITEC-Áreas Especiais de Interesse Tecnológico e Conhecimento
- AEIRA, CIECA - Áreas Especiais de Interesse de Recarga do Aquífero
- AEIPAV-Áreas Especiais de interesse Proteção Áreas Verdes
- CIECOS - Corredores de Integração Econômica de Comércio e Serviços)
- CIECOS - Vias Distribuidoras
- CIECOS - Vias Locais
- CIECO - Aeroporto / Porto Seco
- CIECA - Corredores de Integração Ecológica de Catanduva
- ZORUR - Zona Rurbana
- ZOR - Zonas Rurais (RPA 1- Bacia do São Domingos)

3. ZEPP-Zonas Especiais Predominantemente Produtivas
- ZOPI - Zona Predominantemente Industrial
- ZEPIS-Zonas Especiais de Produção Industrial Sustentável (Zoemi - Z. Esp. Miscig.)
- ZOPAS-Zonas Produtivas de Agricultura Sustentável (Zoemi - Z. Esp. Misc)

- ZOR- Zonas Rurais (RPA 2 - Bacia do Onça)
- ZOR- Zonas Rurais (RPA 3 - Bacia do Cubatão)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE CATANDUVA- PARÂMETROS URBANISTICOS DE ZONEAMENTO												
ZONA	IUSO		IO-Lote	IA-Lote		IC-E	IC-NE	IP	ICV	DERI	ID	
	APri	APu		IAB	IAM						Db	Ddb
1. ZAMB												
ZAUS	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-
ZORA-APRM	-	-	20%	0,20	0,20	-	-	70%	50%	-	-	-
2. ZEUS												
2.1.ZOPRE												
ZOPRE	50-130	20-40	70%	1,00	1,00	30-60	50 -100	7%	7%	2,0 - 3,0	60-120	-
2.2.ZOEMI												
ACOP-AEIS	40-60	15-20	70%	1,00	3,00	15-30	40-60	7%	7%	1,40 -1,80	80 -200	-
ACOP- AEIC e AEIU	10-30	5-15	70%	1,00	3,00	5-20	10-30	7%	7%	0,20-0,50	150 -600	300 - 600
ACOP- AEII	10-30	5-15	70%	1,00	3,00	5-20	10-30	7%	7%	0,20-0,50	150-600	300 - 600
ACOP- AEITEC	40-60	15-20	70%	1,00	3,00	15-30	40-60	7%	7%	1,40 -1,80	80-200	300 - 600
ACOP- AEIRA	40-60	15-20	60%	1,00	3,00	15-30	40-60	7%	7%	1,40 -1,80	80 -200	-
ACOP- CIECA-AEIPAV	-	-	60%	0,20	3,00	-	-	7%	7%	-	-	-
ACOP-CIECOS	15-30	10-20	70%	1,00	3,00	10-20	20-40	7%	7%	0,50- 1,00	150-300	150-300
2.3. ZEPP												
ZOPI	15-20	10-15	60%	1,00	3,00	10-20	15-25	7%	7%	0,2 - 0,5	-	300 - 600
ZEPIS	15-20	10-15	60%	1,00	3,00	10-20	15-25	7%	7%	0,2 - 0,5	-	300 - 600
ZOPAG	15-20	10-15	60%	1,00	3,00	10-20	15-25	7%	7%	0,2 - 0,5	-	300 - 600
2.4. ZORUR	500-1000	50-70	40%	0,50	0,50	100-200	750-1500	10%	10%	5	8-10	-
2.5.ZOR	20000-40000	1000-3000	10%	0,20	0,20	150-200	15000-40000	20%	20%	20-40	0,50-5	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

5. CARACTERIZAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Sobre o terreno, consta uma edificação, galpão, conforme descrito a seguir
Data da Vistoria 04 de Maio de 2.026

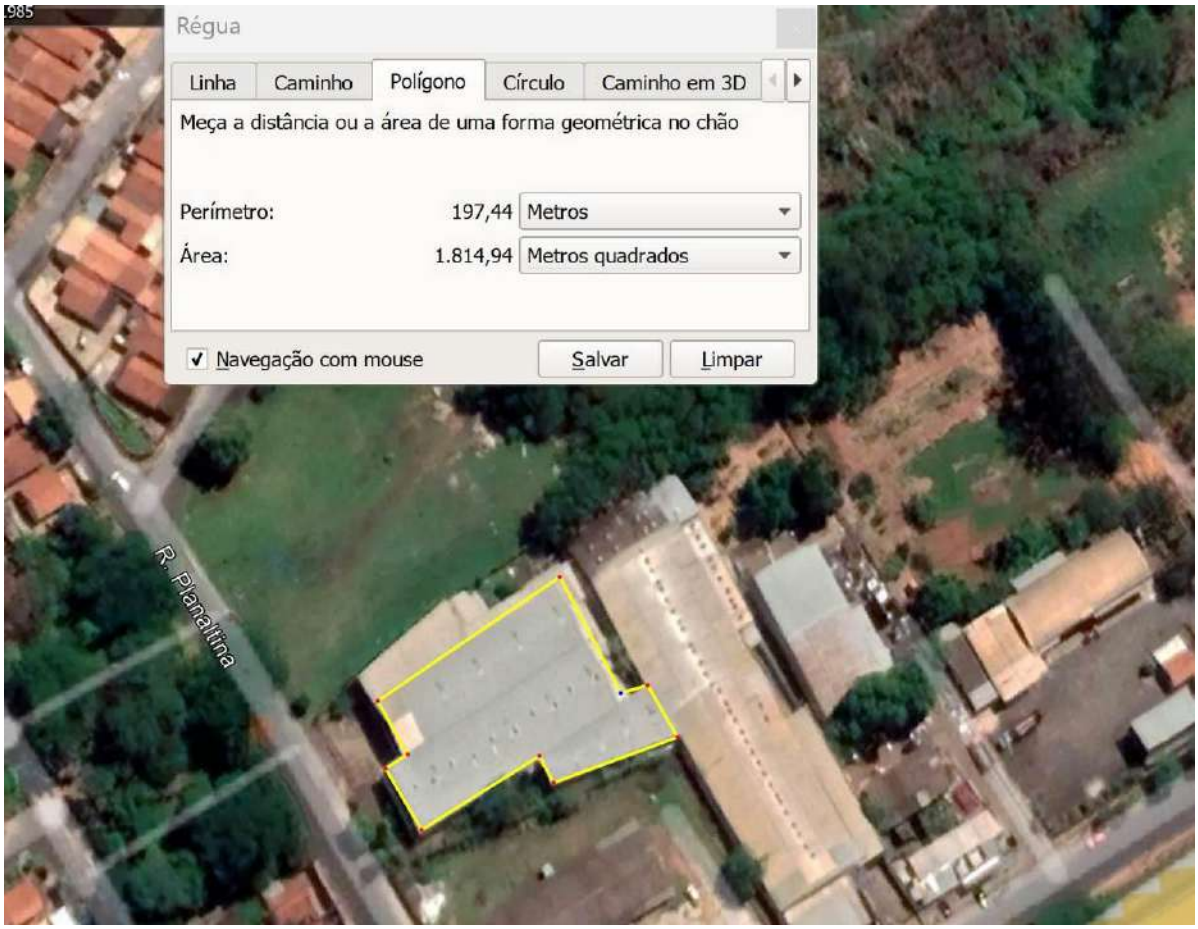
Edificação

Tipo: Galpão	**Nº Pavimentos:** 01
Padrão Construtivo: Simples	**Estrutura:** Concreto armado e metálica
Fechamento Lateral: Alvenaria	**Pé Direito:** 6,00m
Revestimento Externo: Massa com pintura	
Dependências Internas: Galpão	
Área Edificação: 1.815,00 m²	**Conforme:** Estimada por imagem satélite "vide imagem a seguir"

Idade Aparente: 35 anos	**Estado de Conservação:** Necessita de reparos importantes
Tipo de Cobertura:	2 águas
Apoio da Cobertura:	Metálica
Material da Cobertura:	Telha fibrocimento
Observações Complementares:	Observou-se que foram retiradas a enfiação
Piso:	Cimentado/concreto
Parede:	massa com pintura à base de látex e telhas metálica
Forro:	Telha vã
Esquadria:	Ferro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Estimativa de Área Construída



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Logradouro – Imóvel à direita	Logradouro – Imóvel à esquerda
Frente	Frente - Galpão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

IMAGENS INTERNAS

Vista Interna	Vista Interna
Vista Interna	Vista Interna
Vista Interna	Vista Interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Vista Interna

Vista Interna

Vista Interna

Vista Interna

Vista Interna

Vista Interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Vista Interna	Vista Interna
Vista Interna	Vista Interna

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

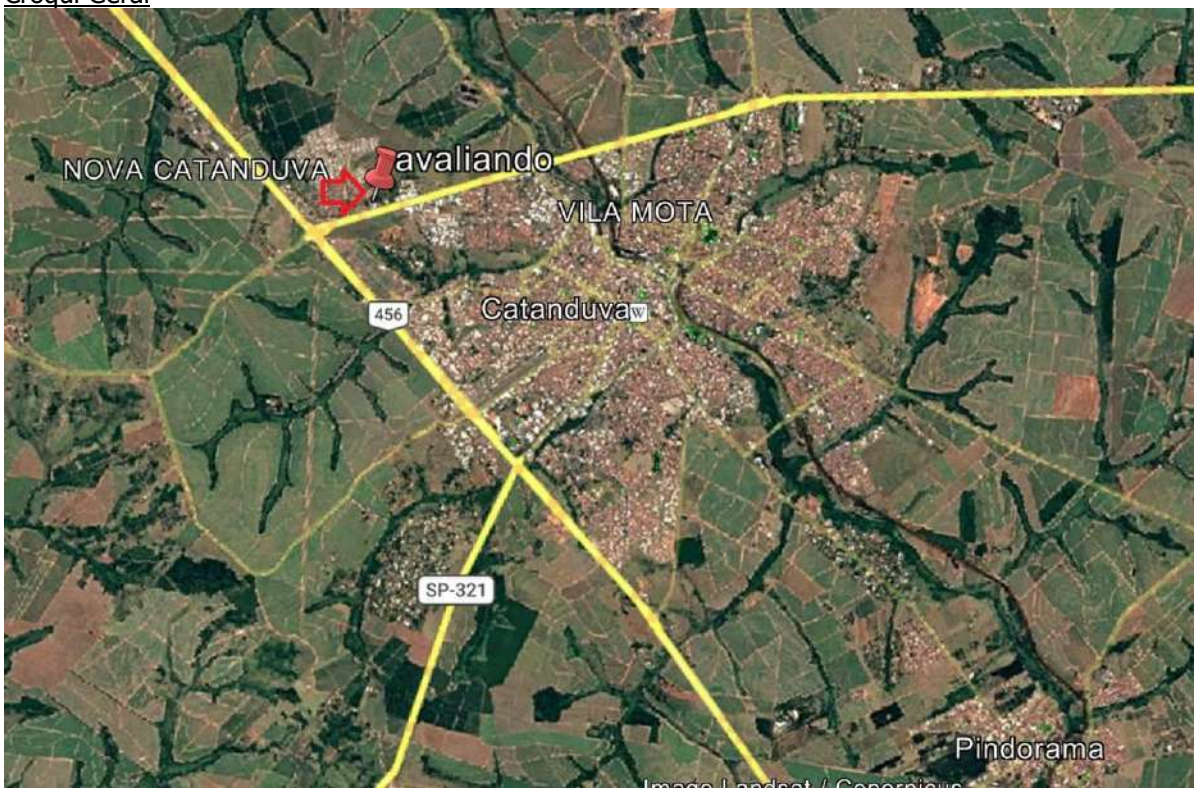
Croqui de Localização

Fonte: Maps Google

Fonte: Maps Google

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Croqui Geral



Fonte: Maps Google

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

Determinação do Valor do Terreno

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Segue em anexo o tratamento de dados para a determinação do valor unitário de terreno.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

No presente estudo adotamos para a determinação do custo das edificações o CUB aplicado com o fator de ajuste de acordo com as suas características, segundo tabela publicada pelo IBAPE e ainda acrescido do BDI determinado pelo somatório das parcelas A / F / L (A = Taxa de Administração; F = custos financeiros durante o período de construção; L = Lucro ou remuneração da construtora).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Tabela de coeficientes a serem aplicados sobre o CUB (R8N):

Classe	Grupo	Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
				Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2- Padrão Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3- Padrão Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4- Padrão Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5- Padrão Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 - Padrão Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7- Padrão Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 - Padrão Luxo		4,843	-	-
	1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		3,490	-	-
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5- Padrão Fino		2,523	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		3,610	-	-
	2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,071	0,142	0,213
		3.1.2- Padrão Médio		0,229	0,293	0,357
		3.1.3- Padrão Superior		0,333	0,486	0,639

(*) Fonte: IBAPE/SP - valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades Isoladas (2019)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Valor de Mercado

O valor de mercado será obtido através do somatório do valor do terreno e o custo da construção, incidindo sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do fator de comercialização, as seguintes podem ser mencionadas:

- localização do imóvel;
- arquitetura e padrão compatível com o local;
- funcionalidade;
- equilíbrio econômico do empreendimento;
- condições de obsolescência;
- características geo-econômicas da região;
- retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

Desta forma, a aferição deste fator com precisão requer do avaliador muita experiência e conhecimento técnico, para, através de uma análise comparativa de valores de vendas e ofertas de imóveis afins, definir os limites do valor de mercado, conforme memoriais de cálculo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

MEMORIAL DE CÁLCULO

Considerando a fundamentação pelo método evolutivo, concluímos o seguinte resultado:

		Composição do Custo da Construção									
Denominação	**Área (m2)**	**CUB-R8N R$/m²**	**R8N Fator**	**BDI**	**Unit. Final R$/m²**	**Id. ap.**	**Est.**	**Vida Rem.**	**Dep.**	**Custo Reprodução**	**Custo Reedição**
Terreno	3.000,25				284,28				1,00	852.911	852.911
Edificações											
01. Galpão	1.815,00	2.133,91	0,982	1,15	2.409,82	35	g	17	0,26	4.373.832	1.137.196
Edificações e Benfeitoria	**1.815,00**							17	0,26	**4.373.832**	**1.137.196**
Custos										**5.226.743**	**1.990.107**
Valor de Mercado						F. Comercialização			0,80		**1.592.000**

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Evolutivo**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí-se que **o Valor de Mercado de venda e compra do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R$ 1.590.000,00 (Hum milhão e quinhentos e noventa mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento), para cima ou para baixo.

São Paulo, 05 de Maio de 2.026.

CF Realty Consultoria Imobiliária
Carlos Eduardo Fonseca
Eng. Civil – Crea 5060.356.339/D
Creci: 113.020-F

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados para a determinação do valor do terreno, foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a *priori*, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$ $\Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

terreno plano = 1,00
caído para os fundos até 5% = 0,95
caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
caído para os fundos mais de 20% = 0,70
em aclive até 10% = 0,95
em aclive até 20% = 0,90
em aclive acima de 20% = 0,85

FATOR NIVELAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função do nível em relação ao logradouro que se encontra o terreno. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

ao nível = 1,00
abaixo do nível da rua até 1,00m = 1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m = 0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m = 0,80
acima do nível da rua até 2,00m = 1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m = 0,90

FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

situação paradigma: terreno seco = 1,00
terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
terreno permanentemente alagado = 0,60

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que ele contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O **intervalo de confiança** com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O **intervalo de confiabilidade** é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	6	
Média Aritmética	284,28	
Desvio Padrão	55,79	
Coeficiente de Variação	20%	
Limite Inferior	198,99	
Limite Superior	369,56	
Elementos saneados	6	
Média Saneada	284,28	
t de Student	1,4760	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	250,66	-12%
Superior	317,89	12%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

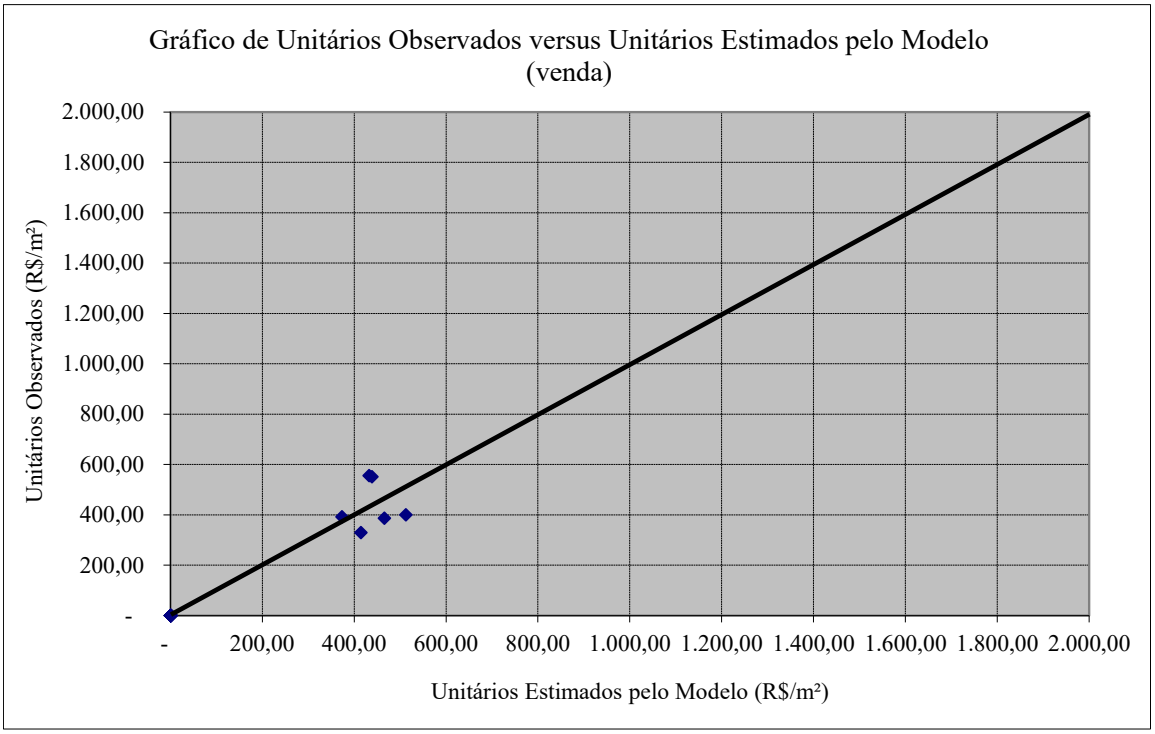
AVALIAÇÃO

Área	3.000,25

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	284,28
Valor do Terreno	852.911
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	752.047
Superior	953.775

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	Preço (R$)	%à vista	SituaçãoV	AreaTerreno	FatorFrentes	Formato	Superfície
1	Av. Elias Bauab, Altura do 420	Dist. Ind. José Antonio Boso	Catanduva	SP	mai/26	380.000	100%	oferta	720,00	1,00	bom	seca
2	Rua Paulo Lourenço Figueiredo x João Chimello	Polo Ind. Giordano Mestrinelli	Catanduva	SP	mai/26	290.000	100%	oferta	740,00	1,05	bom	seca
3	Rua Joao Chimello	Polo Ind. Giordano Mestrinelli	Catanduva	SP	mai/26	550.000	100%	oferta	1.000,00	1,00	bom	seca
4	Rua São Roque	Polo Ind. Raul de Carvalho	Catanduva	SP	mai/26	100.000	100%	oferta	250,00	1,00	bom	seca
5	Rua Populina esq. Jaborandi	Dist. Ind. Antonio Zacaro	Catanduva	SP	mai/26	240.000	100%	oferta	148,34	1,00	bom	seca
6	Av. Said Tuma x Rua Olimpia - Antiga CTB	Dist. Ind. José Antonio Boso	Catanduva	SP	mai/26	2.000.000	100%	oferta	2.589,40	1,05	bom	seca
Avaliando	Rua Planaltina, 125	Dist. Ind. Antonio Zacaro	Catanduva	SP	mai/26		100%	transação	3.000,25	1,00	bom	seca

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Amostra	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?	AreaConst	UnitárioNovo	Idade	Conservação	NotaLocal	Imobiliária	Contato	Telefone
1	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Proprietário	Lourival	(17) 9 9775-7994
2	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Monteiro Imoveis	Franciele	(17) 3521-3622
3	plano	ao nível	médio	sim	367,69	1.500	40	e	7,0	Monteiro Imoveis	Franciele	(17) 3521-3622
4	plano	ao nível	médio	não			0		7,0	Monteiro Imoveis	Franciele	(17) 3521-3622
5	plano	ao nível	médio	sim	148,34	1.500	20	e	6,5	Pró Imoveis	Jose Maria	(17) 9 9634-9457
6	plano	ao nível	médio	sim	1.159,56	1.500	25	e	7,0	Sestito Imoveis	Renata	(17) 9 9135-4604
Avaliando	plano	ao nível	médio						6,5			

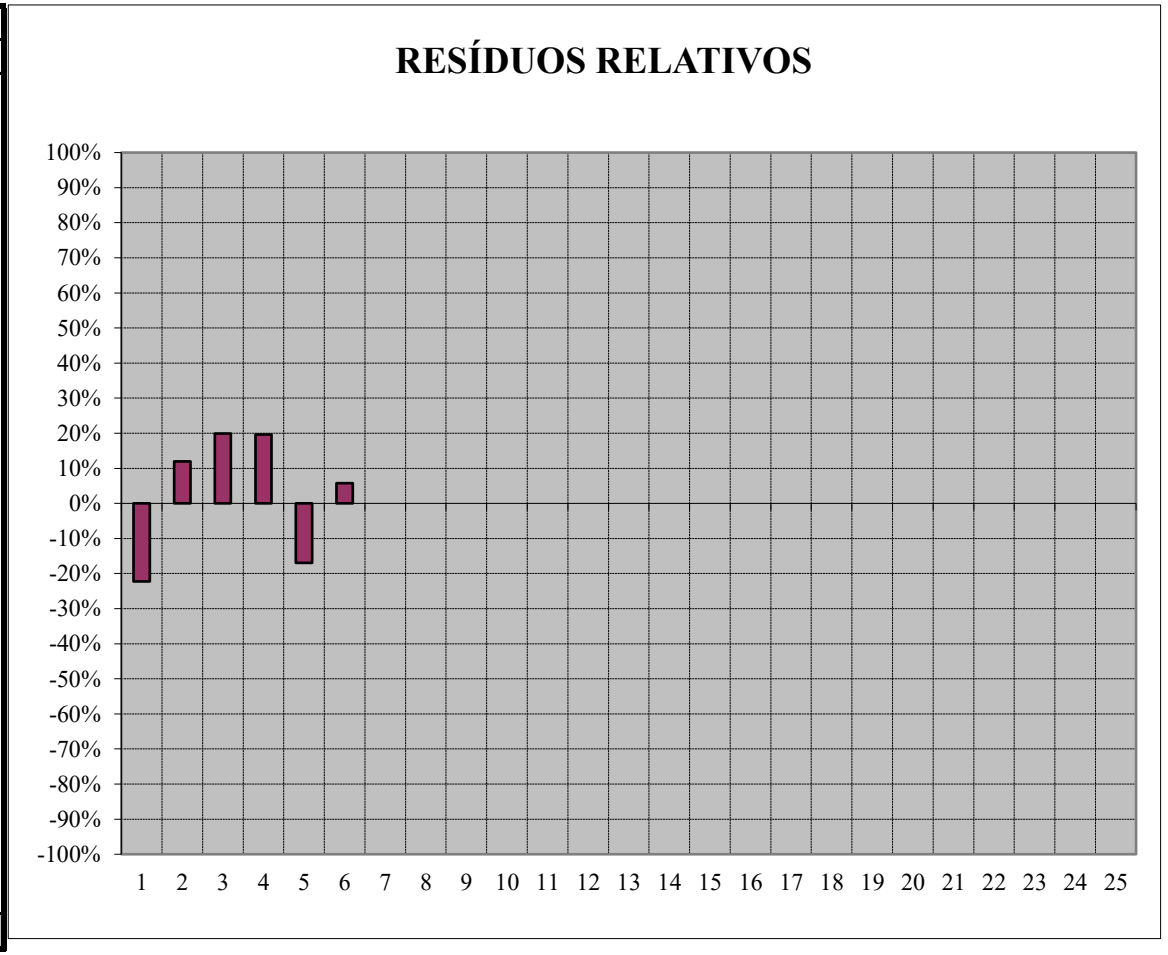
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

Amostra	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário	Situação
ID	Puro	à vista	Reajuste	Renda	Atualiz.	Oferta	Venda	Testada	Profund.	Frentes	Topog.	Nivel.	Aproveit.	Superfície	Prop.Área	Local	NãoUsado	NãoUsado	NãoUsado	Homog.	Homogeneizado	Saneamento
1	527,78	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	475,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,93	1,00	1,00	1,00	0,77	365,75	dentro
2	391,89	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	352,70	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	0,93	1,00	1,00	1,00	0,72	253,94	dentro
3	329,39	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	296,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,93	1,00	1,00	1,00	0,80	237,16	dentro
4	400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	360,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,73	0,93	1,00	1,00	1,00	0,66	237,60	dentro
5	551,24	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	496,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	1,00	1,00	1,00	1,00	0,69	342,32	dentro
6	339,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	305,55	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,88	268,88	dentro
7																						
8																						
9																						
10																						
11																						
12																						
13																						
14																						
15																						
16																						
17																						
18																						
19																						
20																						
21																						
22																						
23																						
24																						
25																						

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	527,78	410,22	(117,56)	-22%
2	391,89	438,70	46,81	12%
3	329,39	394,83	65,44	20%
4	400,00	478,59	78,59	20%
5	551,24	457,78	(93,46)	-17%
6	339,50	358,94	19,44	6%
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				**16%**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

DOCUMENTAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA - 65.490 - | FOLHA - 1 - | CNM: 111500.2.0065490-10 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-1** constituída de parte do lote 01, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1** no entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **37°16'01"**, em uma distância de **8,328** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **57°21'41"**, em uma distância de **2,059** metros, do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **57°21'41"**, em uma distância de **5,821** metros, do vértice **4** segue em direção até o vértice **5** no azimute **155°33'45"**, em uma distância de **43,712** metros, confrontando com **Parte B-2 Lote 2 (matrícula 32.801)**; do vértice **5** segue em direção até o vértice **6** no azimute **255°03'39"**, em uma distância de **15,676** metros, confrontando com **Parte A-1 Lote 1 (matrícula 32.798)**; e do vértice **6** segue até o vértice **1**, no azimute de **336°05'04"**, na extensão de **36,055** metros, confrontando com **Rua Planaltina**, **perfazendo uma área superficial de 621,142 metros quadrados.**

CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 62.07.24.0548.01.003.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.

PROPRIETÁRIA: **MARINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula nº 32.799, de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: (Rogério César Marineli).

Selo digital: 1115003E1000000033354526C

R.1/65.490. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.

USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).

Selo digital: 1115003E1000000033354626A

Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Polo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: (Rogério César Marineli).

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 13:14 , sob o número WCTD26700027717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgcabrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.
SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:14:49

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-2** constituída de parte do lote 02, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1**, distante 16,208 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **57°21'41"** em uma distância de **10,060** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **155°39'57"**, em uma distância de **46,799** metros, confrontando com **Parte B-3 Lote 3 (matrícula 32.803)**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **255°03'39"**, em uma distância de **10,010** metros, confrontando com **Parte A-2 Lote 2 (matrícula 32.800)**; e do vértice **4** segue até o vértice **1**, no azimute de **335°33'45"**, na extensão de **43,712** metros, confrontando com **Parte B-1 Lote 1 (matrícula 32.799)**, **perfazendo uma área superficial de 448,709 metros quadrados**.

CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.

PROPRIETÁRIA: **MARINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula nº 32.801, de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

Selo digital: 1115003E10000000033355026L

R.1/65.491. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.

USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).

Selo digital: 1115003E10000000033355126J

Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Polo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSMEDIOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:15:35

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-3** constituída de parte do lote 03, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1**, distante 26,208 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **57°21'41"**, em uma distância de **10,060** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **155°45'22"**, em uma distância de **49,886** metros, confrontando com **Parte B-4 Lote 4 (matrícula 32.805)**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **255°03'39"**, em uma distância de **10,010** metros, confrontando com **Parte A-3 Lote 3 (matrícula 32.802)**; e do vértice **4** segue até o vértice **1**, no azimute de **335°39'57"**, na extensão de **46,799** metros, confrontando com **Parte B-2 Lote 2 (matrícula 32.801)**, **perfazendo uma área superficial de 479,324 m²**.

CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.

PROPRIETÁRIA: **MARINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula 32.803, de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

Selo digital: 1115003E100000033355526B

R.1/65.492. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.

USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).

Selo digital: 1115003E100000033356269

Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Polo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700032717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:16:17

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA - 65.493 - | FOLHA - 1 - | CNM: 111500.2.0065493-98 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-4** constituída de parte do lote 04, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1**, distante 36,328 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **57°21'41"**, em uma distância de **2,650** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **64°46'19"**, em uma distância de **7,410** metros, do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **155°55'27"**, em uma distância de **52,019** metros, confrontando com **Parte B-5 Lote 5 (matrícula 32.807)**; do vértice **4** segue em direção até o vértice **5** no azimute **255°03'33"**, em uma distância de **10,010** metros, confrontando com **Parte A-4 Lote 4 (matrícula 32.804)**; e do vértice **5** segue até o vértice **1**, no azimute de **335°45'22"**, na extensão de **49,886** metros, confrontando com **Parte B-3 Lote 3 (matrícula 32.803)**, **perfazendo uma área superficial de 508,515 m²**.

CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.

PROPRIETÁRIA: **MARINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula nº 32.805 de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

Selo digital: 1115003E10000000033356126I

R.1/65.493. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.

USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).

Selo digital: 1115003E10000000033356226G

Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Polo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 10074090-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:11:17

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP

MATRÍCULA - 65.494 - | FOLHA - 1 - | CNM: 111500.2.0065494-95 | LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-5** constituída de parte do lote 05, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1**, distante 36,328 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **64°46'19"**, em uma distância de **10,060** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **156°06'38"**, em uma distância de **53,811** metros, confrontando com **Parte B-6 Lote 6 (matrícula 32.809)**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **255°03'38"**, em uma distância de **10,010** metros, confrontando com **Parte A-5 Lote 5 (matrícula 32.806)**; e do vértice **4** segue até o vértice **1**, no azimute de **335°55'27"**, na extensão de **52,019** metros, confrontando com **Parte B-4 Lote 4 (matrícula 32.805)**, **perfazendo uma área superficial de 527,643 m²**.
CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.
CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.
PROPRIETÁRIA: **MARINA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.
REGISTRO ANTERIOR: R. 1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula nº 32.807, de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).
Selo digital: 1115003E100000000333566268

R.1/65.494. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.
USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).
Selo digital: 1115003E100000000333567266
Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Polo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: _____ (Rogério César Marineli).

PARA CONSULTA SIMPLES SEM VALOR COMERCIAL
Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:13:44

CNS 111500 Catanduva, 19 de março de 2026

IMÓVEL: **PARTE B-6** constituída de parte do lote 06, da quadra B, situada no Parque Industrial do Córrego da Mamona, nesta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: inicia junto ao marco **1**, distante 46,386 metros do entroncamento da Avenida Brasilândia com a Rua Planaltina; do vértice **1** segue em direção até o vértice **2** no azimute **64°46'19"**, em uma distância de **10,060** metros, confrontando com **Avenida Brasilândia**; do vértice **2** segue em direção até o vértice **3** no azimute **155°56'41"**, em uma distância de **30,003** metros, confrontando com o **prédio comercial nº 137 com frente para a Rua Otávio Adami (matrícula nº 36.385)**; do vértice **3** segue em direção até o vértice **4** no azimute **156°40'59"**, em uma distância de **25,602** metros, do vértice **4** segue em direção até o vértice **5** no azimute **255°03'38"**, em uma distância de **10,010** metros, confrontando com **Parte - A- 6 - Lote 6 (matrícula n.° 32.808)**; e do vértice **5** segue até o vértice **1**, no azimute de **336°06'38"**, na extensão de **53,811** metros, confrontando com **Parte - B-5 - Lote 5 (matrícula n.° 32.807)**, **perfazendo uma área superficial de 550,577 m²**.

CADASTRO MUNICIPAL: 62.07.24.0548.01.001, 62.07.24.0548.01.002 e 62.07.24.0548.01.003.

CÓDIGO DE ENDEREÇAMENTO POSTAL (CEP): 15813-180.

PROPRIETÁRIA: **MARINA INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, inscrita no CNPJ 48.304.497/0001-68, com sede na Avenida Otávio Adami, nº 105, Distrito Industrial II, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R. 1, de 06/10/1981, da matrícula nº 11.568 e matrícula nº 32.809, de 23/12/1997, desta serventia. *Os documentos pertinentes ao presente ato se encontram microfilmados nesta serventia no Protocolo nº 205.706, de 05/03/2026.* O Oficial Substituto: (Rogério César Marineli).

Selo digital: 1115003E100000033357226F

R.1/65.495. Catanduva/SP, 19 de março de 2026.

USUCAPIÃO (Protocolo nº 205.706 – 05/03/2026).

Selo digital: 1115003E100000033357326D

Conforme sentença de 23/01/2026, transitada em julgado no dia 18/02/2026, com força de mandado, proferida pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível desta comarca, no Processo nº 1005511-85.2022.8.26.0132 – Usucapião Ordinária, ajuizado por **MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, CNPJ 49.991.367/0001-03, em face de **MARINA INDUSTRIA E COMERCIO DE MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA**, procedo a presente para constar que **a propriedade do imóvel desta matrícula foi adquirida, por usucapião, pela requerente MASSA FALIDA DE ARGE LTDA**, inscrita no CNPJ 49.991.367/0001-03, NIRE 35200371214, com sede na Rua Francisco Raya Madrid, 237, Conjunto Pólo Comercial e Industrial Giordano Mestrinelli, nesta cidade. O Oficial Substituto: (Rogério César Marineli).

PARA CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDERSON COSME DOS SANTOS PASCOAL e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 20/05/2026 às 18:14 , sob o número WCTD26700327717
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1007409-70.2021.8.26.0132 e código SUffAkSJ.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 05/05/2026 17:17:24