

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO.

Processo nº. 0712975-49.1996.8.26.0100

Controle nº. 2018/000583

FERNANDO JOSÉ CERELLO GONÇALVES PEREIRA, Leiloeiro Oficial, devidamente matriculado junto a Jucesp nº 844, com plataforma no www.megaleiloes.com.br, nos autos do presente **Incidente de Arrecadação, Avaliação e Venda atrelado à Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** da empresa **Vinasto Industrial S/A.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção a r. decisão de fls. 8.427/8.439, requerer a juntada do Laudo de Avaliação das matrículas de nº 77.389 e 77.340, do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franca-SP e 30.641 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (Doc. anexo), bem como, a sua homologação por este D. Juízo, para posterior alienação do bem.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 10 de julho de 2025.

Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
JUCESP nº 844
OAB/SP nº 268.40



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terrenos Urbanos – Matrículas nº 77.389 e 77.390 – 2º O. R. I. Franca – SP.

Localização:

Rua Paulo Archetti, Quinhão 40 e 41, Chácara São Paulo, Franca – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 HISTÓRIA	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO.....	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS.....	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.2 GRAU ATINGIDO	14
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	17
10 DADOS DE MERCADO	28
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO	29
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS	31

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO – Matrícula 77.389

R\$ 2.276.000,00

(Dois Milhões Duzentos e Setenta e Seis Mil Reais)

VALOR DE MERCADO – Matrícula 77.390

R\$ 2.250.000,00

(Dois Milhões Duzentos e Cinquenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 10 de julho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira

Responsável Técnico e Legal

CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 08 de julho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 605,679 km² (2022);
- População Estimada: 352.536 habitantes (2022);
- Densidade demográfica: 582,05 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 31.450,10 (2021);
- IDH-M: 0,780 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula nº 77.389 e 77.390 do 2º. O. R. I. de Franca – SP. Cópias dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual esta limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

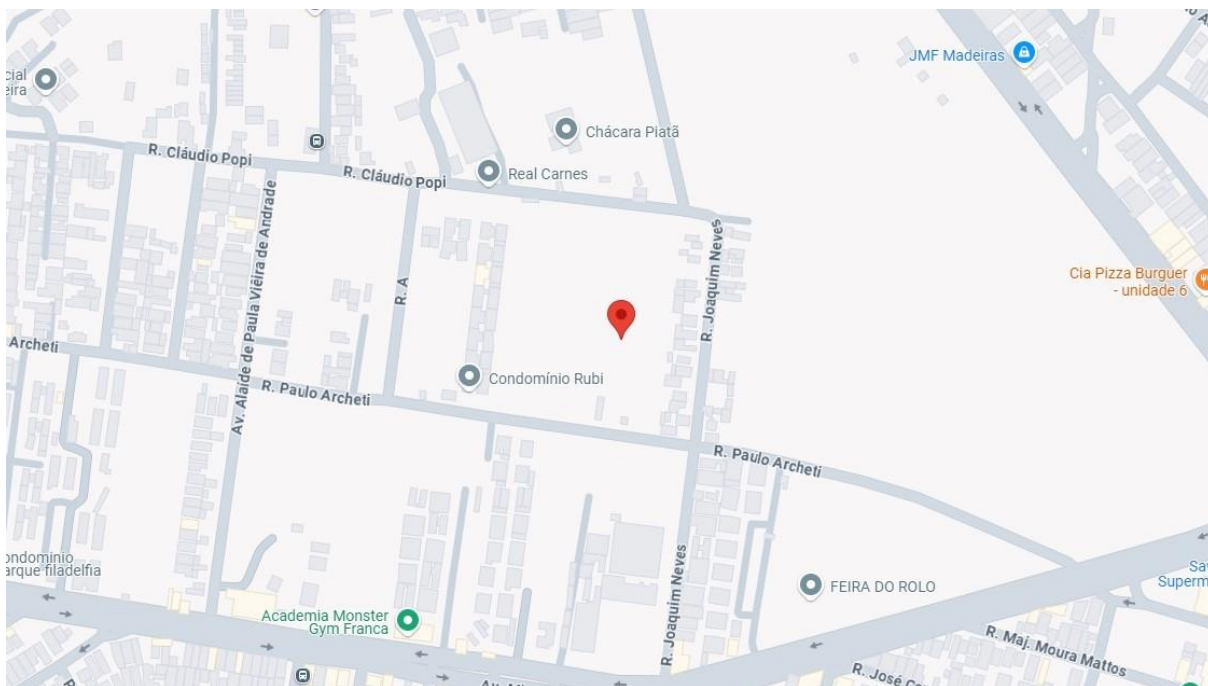
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rua Paulo Archetti, Quinhão 40 e 41, Chácara São Paulo, Franca – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE



DETALHES DO SATÉLITE

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço =	Rua Paulo Archetti, Quinhão 40
Matrícula =	77.389
Inscrição Municipal =	1.13.08.004.11.00
Topografia =	Plano
Formato =	Irregular
Dimensões =	
Frente =	30,93 metros
Lado Direito =	180,13 metros
Lado Esquerdo =	179,34 metros
Fundo =	30,23 metros
Área =	5.481,86 m²
Coordenadas geográficas =	20°31'27.9"S 47°26'17.3"W

Endereço =	Rua Paulo Archetti, Quinhão 41
Matrícula =	77.390
Inscrição Municipal =	1.13.08.004.12.00
Topografia =	Plano
Formato =	Retangular
Dimensões =	
Frente =	30,00 metros
Lado Direito =	180,13 metros
Lado Esquerdo =	180,13 metros
Fundo =	30,00 metros
Área =	5.409,80 m²
Coordenadas geográficas =	20°31'28.6"S 47°26'16.3"W

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, boa oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é favorecido devido as suas posições, topografias e formatos.

Observando o mercado e contatos com imobiliárias da região, é possível encontrar um número médio de ofertas e transações de imóveis semelhantes ao avaliando na região.

Portanto, o desempenho de mercado é tratado como normal, sendo absorvido pelo mercado a médio/longo prazo. Baseado no mercado, nas características da região e nas características do imóvel, o diagnóstico de mercado torna-se favorável.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

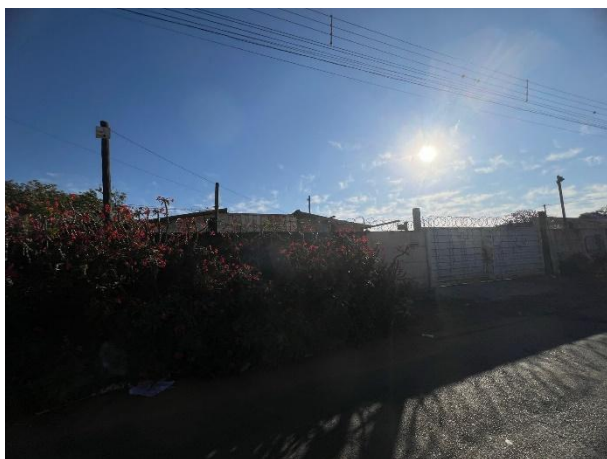
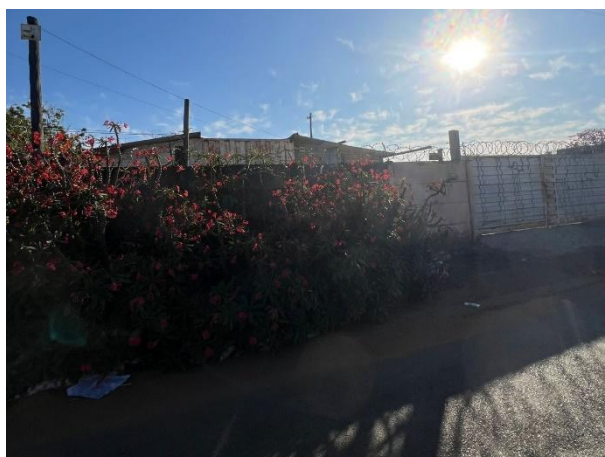
8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

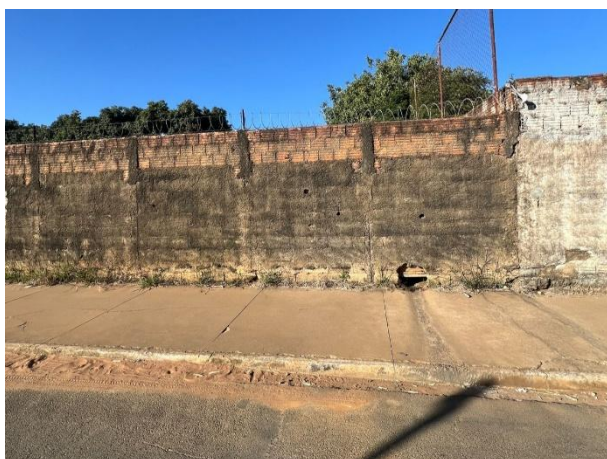
Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula **77.389** Ficha **01**

FRANCA, 17 de junho de 2016

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade e comarca de Franca-SP, na CHÁCARA SÃO PAULO, lugar denominado Engenho Queimado, constituída do quinhão nº 40, que assim se descreve: inicia-se no alinhamento projetado da RUA PAULO ARCHETTI, na divisa com o quinhão nº 39 de propriedade de S. Figueiredo Construtora Ltda; daí segue pelo alinhamento projetado da Rua Paulo Archetti, numa distância de 30,93 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 41 de propriedade de Vinasto Mongotex S/A, numa distância de 180,13 m; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento projetado da RUA CLÁUDIO POPPI, numa distância de 30,23 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 39 de propriedade de S. Figueiredo Construtora Ltda, numa distância de 179,34 m, indo até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 5.481,86 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.004.11.00 da RM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: VINASTO MANGOTEX S/A, inscrita no CNPJ sob nº 53.972.402/0001-14, com sede na cidade de São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 26.11.1991 da M/1.820 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRVENTE: (RENA DA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

R. 1/77.389 (usucapião)
em 17 de junho de 2016. Protocolo nº 166.566 de 08/06/2016.

Pelo Mandado Judicial expedido em 15 de maio de 2014, aditado em 15 de maio de 2015 e em 09 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da ação usucapião (processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196), foi declarado o domínio sobre o imóvel desta matrícula, em favor dos requerentes, na seguinte proporção: a **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA**, RG nº 33.141.288-3-SSP-SP, CPF nº 162.186.738-20, brasileira, doméstica, viúva, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, *uma parte ideal correspondente a 1/2* e a **MAÍRA DA SILVA**, RG nº 56.895.097-5-SSP-SP, CPF nº 461.237.748-67, brasileira, estudante, solteira, menor relativamente incapaz, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São

Modelo 01

continua no verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 02/07/2025 11:21:30 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

77.389

Ficha

01

Verso

Paulo, na cidade de Franca-SP; **ELAINE CRISTINA DA SILVA**, RG nº 26.363.244-1-SSP-SP, CPF nº 168.705.968-32, brasileira, sapateira, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua José Caetano da Silva, 1572, Jardim Aeroporto IV, na cidade de Franca-SP e **JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA**, RG nº 24.450.644-9-SSP-SP, CPF nº 141.105.668-00, motorista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, RG nº 22.110.083-0-SSP-SP, CPF nº 162.110.098-79, cozeira, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Ivete Vargas, 508, Leporace, na cidade de Franca-SP, **uma parte ideal correspondente a 1/6, cada um**, nos termos da sentença de 25 de março de 2014, proferida pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar, Dr. Paulo Sérgio Jorge Filho, que transitou em julgado em 24 de abril de 2014. Valor Venal R\$ 76.942,82.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FÁRIA ORTENZI)

Av. 2/77.389 - (*indisponibilidade de bens*)
em 25 de julho de 2016. Protocolo nº 167.609 de 18/07/2016.

Conforme permissivo constante do Capítulo XX, Subseção XV, item 404.5 das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e nos termos do Ofício expedido em 07 de julho de 2016, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica (processo digital nº 1015541-94.2016.8.26.0196), movida por ROBERTA ASSIS FREITAS e outro contra MARIA DE FÁTIMA DA SILVA e outro, e nos termos do artigo 3º do Provimento CG nº 13/2012, foi ordenada a **indisponibilidade específica do imóvel** objeto desta matrícula.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 3/77.389 - (*cancelamento da indisponibilidade*)
em 07 de abril de 2017. Protocolo nº 173.880 de 22/03/2017.

Conforme Ofício expedido em 10 de março de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de

continua na ficha 02



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

77.389

Ficha

02

FRANCA, 07 de abril de 2017

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Franca-SP, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1015541-94.2016.8.26.0196) de Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica, foi determinada a presente averbação de **cancelamento da indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, averbada sob nº 02.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA-ORTENZI)

Av. 4/77.389 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 12382831418A0000249261241

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 12382831418A0000249261241). Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integram a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/77.389 - (cancelamento de registro)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283E118A010024926124X

Procede-se a presente averbação para constar que pelo v. acórdão de 30 de outubro de 2023, que transitou em julgado aos 05 de dezembro de 2023, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido nos autos da **Apelação Cível nº 1037548-75.2019.8.26.0196**, em que foi relator o Min. Augusto Rezende, foi provido, **por votação unânime**, o recurso de Apelação interposto pela MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A. contra a r. sentença de 01 de novembro de 2022, do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca - SP, que julgou **IMPROCEDENTE** a ação de anulação de ato jurídico requerida por VINASTO INDUSTRIAL S/A contra MARIA DE FÁTIMA DA SILVA, MAÍRA DA SILVA, ELAINE CRISTINA DA SILVA e JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA casado com EDIVANIA APARECIDA DA SILVA, todos já qualificados, para julgar procedente o pedido inaugural e em consequência,

Modelo 01

continua no verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: 150.460- DATA: 02/07/2025 11:21:30 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Matrícula

77.389

Ficha

02

Verso

123828.2.0077389-53

declarar nulos os atos do Processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196, posteriores à citação nula, revertendo-se os ônus sucumbenciais, devendo o feito retornar a marcha para que a Massa Falida seja regularmente citada, tudo conforme se infere do r. mandado de 31 de janeiro de 2024 extraído sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC004400991), expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível local, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1037548-75.2019.8.26.0196) de Procedimento Comum Cível - Nulidade e das peças processuais extraídas dos autos do processo respectivo, que determinou o **cancelamento do registro** da usucapião objeto do R. 01 da presente, no valor de R\$ 76.942,82. O presente cancelamento está sendo averbado também junto à matrícula nº 1.820, para cancelar a Av. 5 dela constante. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de dezembro de 2019. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 6/77.389 - (arrecadação)

em 08/05/2025. Prenotação nº 255.484 de 24/04/2025. Selo Digital: 1238283311E24A0025548425V

Em cumprimento à ordem contida na Decisão - Ofício extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC005515230), proferida em 03 de abril de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, extraída dos autos (processo digital nº 0712975-49.1996.8.26.0100), de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Concurso de Credores, requerida pela **MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 53.972.402/0001-14, NIRE JUCESP nº 35300105931, com sede na Avenida das Nações Unidas, 23343, Santo Amaro, São Paulo-SP, CEP: 04795-000, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final:

continua na ficha 03

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-**- DATA: 02/07/2025 11:21:30 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

77.389

Ficha

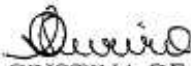
03

CNM

123828.2.0077389-53

não identificados no título, procedo à presente averbação, nos termos dos artigos nºs 167, II; 215 e 246 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Vinasto Mangotex S/A, CPNJ nº 53.972.402/0001-14, foi arrecadado nos autos do referido processo falimentar com fundamento na Lei nº 11.101/2003. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52**

Visualização disponível
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Modelo 01

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-** DATA: 02/07/2025 11:21:30 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

77.390

Ficha

01

FRANCA, **17 de junho de 2016**

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade e comarca de Franca-SP, na **CHÁCARA SÃO PAULO**, lugar denominado Engenho Queimado, constituída do quinhão nº 41, que assim se descreve: inicia-se no alinhamento projetado da **RUA PAULO ARCHETTI**, na divisa com o quinhão nº 40 de propriedade de Vinasio Mongotex S/A; daí segue pelo alinhamento projetado da Rua Paulo Archetti, numa distância de 30,00 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando primeiramente com o imóvel nº 1250 da Rua Joaquim Neves de João Saraiva e Maria Onofra Saraiva, composto de parte do lote nº 01 da quadra única, numa distância de 8,16 m; depois com Maria José Souza, composto do lote nº 02 da quadra única, imóvel nº 1240 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,98 m; depois com Alair Manoel Filho, composto do lote nº 03 da quadra única, imóvel nº 1230 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,90 m; depois com Anísio Mendes, composto do lote nº 04 da quadra única, imóvel nº 1220 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 14,43 m; depois com a Construtora Oliveira & Piai Ltda ME, composto do lote nº 05 da quadra única, imóvel nº 1210 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,93 m; depois com José Caetano Melo e Maria Nazaré de Araújo de Melo, composto do lote nº 06 da quadra única, imóvel nº 1200 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,98 m; depois com Vera Lúcia Sviantek, composto do lote nº 07 da quadra única, imóvel nº 1190 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 11,00 m; depois com Samuel de Souza Arantes, composto do lote nº 08 da quadra única, imóvel nº 1180 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,71 m; depois com Idael Cosmo da Silva, composto do lote nº 09 da quadra única, imóvel nº 1170 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,99 m; depois com Wellington Nicodemus Silva, composto do lote nº 10 da quadra única, imóvel nº 1160 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,46 m; depois com Paulo Amâncio de Paula, composto do lote nº 11 da quadra única, imóvel nº 1150 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,03 m; depois com Neide de Oliveira Rosa, composto de parte do lote nº 12 área "A" da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,18 m; depois com Cleuza Aparecida de Oliveira, composto de parte do lote nº 12 área "B" da quadra única, imóvel nº 1140 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 6,10 m; depois com José Ângelo Maia, composto do lote nº 13 da quadra única, imóvel nº 1130 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,57 m; depois com Município de Franca, composto do lote nº 14 da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 13,17 m; depois com Nério Santana Nascimento e Odete Soares, composto do lote nº 15 da quadra única, imóvel nº 1110 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 11,29 m; depois com Pedro Antônio de Paula, composto de parte do lote nº 16 área "B" da quadra única, imóvel nº 1108 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,58 m; depois com Maria Renildes de Oliveira, composto de parte do lote nº 16 área "A" da quadra única, imóvel nº 1146 da

Modelo 01

continua no verso



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Matrícula

77.390

Ficha

01

Verso

Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,67 m; depois com Anis Pedro, composto de parte do lote nº 17 da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 7,20 m; totalizando uma distância de 180,97 m; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento projetado da **RUA CLÁUDIO POPPI**, numa distância de 30,00 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 40 de propriedade de Vinasto Mongotex S/A, numa distância de 180,13 m, indo até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 5.409,80 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.004.12.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: VINASTO MANGOTEX S/A inscrita no CNPJ sob nº 53.972.402/0001-14, com sede na cidade de São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 26.11.1991 da M/1.821 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARFELORTENZI)

R. 1/77.390 - (usucapião)
em 17 de junho de 2016. Protocolo nº 166.566 de 08/06/2016.

Pelo Mandado Judicial expedido em 15 de maio de 2014, aditado em 15 de maio de 2015 e em 09 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passer de Souza, extraído dos autos da ação usucapião (processo nº 0000988-69.2010.8.36.0196), foi declarado o **domínio** sobre o imóvel desta matrícula, em favor dos requerentes, na seguinte proporção: a **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA**, RG nº 33.141.288-3-SSP-SP, CPF nº 162.186.738-20, brasileira, doméstica, viúva, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, **uma parte ideal correspondente a 1/2** e a **MAÍRA DA SILVA**, RG nº 56.895.097-5-SSP-SP, CPF nº 461.237.748-67, brasileira, estudante, solteira, menor relativamente incapaz, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP; **ELAINE CRISTINA DA SILVA**, RG nº 26.363.244-1-SSP-SP, CPF nº 168.705.968-32, brasileira, sapateira, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua José Caetano da Silva, 1572, Jardim Aeroporto IV, na cidade de Franca-SP e **JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA**, RG nº 24.450.644-9-SSP-SP, CPF nº 141.105.668-00, motorista, casado sob o regime da

continua na ficha 02



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Matrícula

77.390

Ficha

02

FRANCA, **17 de junho de 2016**

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, RG nº 22.110.083-0-SSP-SP, CPF nº 162.110.098-79, copeira, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Ivete Vargas, 503, Leporace I, na cidade de Franca-SP, *uma parte ideal correspondente a 1/6, cada um*, nos termos da sentença de 25 de março de 2014, proferida pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar, Dr. Paulo Sérgio Jorge Filho, que transitou em julgado em 24 de abril de 2014. Valor Venal R\$ 76.942,82.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIAS ORTIZ)

Av. 2/77.390 - (indisponibilidade de bens)

em 25 de julho de 2016. Protocolo nº 167.609 de 18/07/2016.

Conforme permissivo constante do Capítulo XX, Subseção XV, Item 404.5 das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e nos termos do Ofício expedido em 07 de julho de 2016, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica (processo digital nº 1015541-94.2016.8.26.0196), movida por ROBERTA ASSIS FREITAS e outro contra MARIA DE FÁTIMA DA SILVA e outro, e nos termos do artigo 3º do Provimento CG nº 13/2012, foi ordenada a **indisponibilidade específica do imóvel** objeto desta matrícula.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 3/77.390 - (cancelamento da indisponibilidade)

em 07 de abril de 2017. Protocolo nº 173.880 de 22/03/2017.

Conforme Ofício expedido em 10 de março de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1015541-94.2016.8.26.0196) de Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica, foi determinada a presente averbação de **cancelamento da indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, averbada sob nº 02.

Modelo 01

continua no verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-** DATA: 02/07/2025 11:20:06 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Matrícula	Ficha
77.390	02
	Verso

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA-ORTENZI)

Av. 4/77.390 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283E118A020024926124H

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0077390-50). Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.5 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/77.390 - (cancelamento de registro)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283E118A030024926124T

Procede-se a presente averbação para constar que pelo v. acórdão de 30 de outubro de 2023, que transitou em julgado aos 05 de dezembro de 2023, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido nos autos da **Apelação Cível nº 1037548-75.2019.8.26.0196**, em que foi relator o Min. Augusto Rezende, foi provido, **por votação unânime**, o recurso de Apelação interposto pela MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A. contra a r. sentença de 01 de novembro de 2022, do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca - SP, que julgou **IMPROCEDENTE** a ação de anulação de ato jurídico requerida por VINASTO INDUSTRIAL S/A contra **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA, MAÍRA DA SILVA, ELAINE CRISTINA DA SILVA e JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA** casado com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, todos já qualificados, para julgar procedente o pedido inaugural e em consequência, declarar nulos os atos do Processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196, posteriores à citação nula, revertendo-se os ônus sucumbenciais, devendo o feito retornar a marcha para que a Massa Falida seja regularmente citada, tudo conforme se infere do r. mandado de 31 de janeiro de 2024 extraído sob a forma de documento

continua na ficha 03



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO
77.390

Ficha
03

CNM
123828.2.0077390-50

eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC004400991), expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível local, assinado digitalmente pela MMA. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1037548-75.2019.8.26.0196) de Procedimento Comum Cível - Nulidade e das peças processuais extraídas dos autos do processo respectivo, que determinou o **cancelamento do registro da usucapião** objeto do R. 01 da presente, no valor de R\$ 76.942,82. O presente cancelamento está sendo averbado também junto à matrícula nº 1.821, para cancelar a Av. 5 dela constante. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de dezembro de 2019. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 6/77.390 - (arrecadação)

em 08/05/2025. Prenotação nº 255484 de 24/04/2025. Selo Digital 1238283311E25600255484252

Em cumprimento à ordem contida na Decisão - Ofício extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC005315230), proferida em 03 de abril de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, extraída dos autos (processo digital nº 0712975-49.1996.8.26.0100), de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Concurso de Credores, requerida pela **MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 53.972.402/0001-14, NIRE JUCESP nº 35300105931, com sede na Avenida das Nações Unidas, 23343, Santo Amaro, São Paulo-SP, CEP: 04795-000, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, procedo à presente averbação, nos termos dos artigos nºs 167, II; 215 e 246 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Vinasto Mangotex S/A, CPNJ nº 53.972.402/0001-14, **foi arrecadado nos autos do referido processo falimentar com fundamento na Lei nº 11.101/2005**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos

Modelo 01

continua no verso

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-** DATA: 02/07/2025 11:20:06 - VALOR: R\$ 22,52



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

REGISTRO

77.390

Ficha

03

Verso

CNM

123828.2.0077390-50

aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



10 DADOS DE MERCADO



Amostra n.º	1	Código		Data:	10/07/2025
Link	https://www.aacosta.com.br/imovel.jsp?codimovel=1792				
Endereço:	R. Hipólito José da Costa				
Bairro:	Parque Moema	Cidade:	Franca	UF:	SP
Fonte/ telefone:	AA Costa Imóveis - (16) 3713-6300			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não se Aplica	Estado de conservação	0
Terreno (m2)	14.144,00	Testada	0,00	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Status	a venda				
Preço de venda	R\$ 3.300.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 233,31
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área para incorporação.				



Amostra n.º	2	Código		Data:	10/07/2025
Link:	https://imoveisfranca.com.br/imovel/id/211795				
Endereço:	Avenida Luiz Gonzaga				
Bairro:	Recanto Capitão Heliodoro	Cidade:	Franca	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Agnello Imóveis - (16) 3711-0000			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não se Aplica	Estado de conservação	0
Terreno (m2)	10.567,00	Testada	50	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Status	a venda				
Preço de venda	R\$ 3.180.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 300,94
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área para incorporação.				



Amostra n.º	3	Código		Data:	10/07/2025
Link:	https://imoveisfranca.com.br/imovel/id/211183				
Endereço:	Rua Celina Alzira de Oliveira Simões,				
Bairro:	Parque Florestal	Cidade:	Franca	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Agnello Imóveis - (16) 3711-0000			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não se Aplica	Estado de conservação	0
Terreno (m2)	2.307,00	Testada	50	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Status	a venda				
Preço de venda	R\$ 900.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 390,12
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área para incorporação.				



Amostra n.º	4	Código		Data:	10/07/2025
Link:	https://www.agnelloimoveis.com.br/comprar/Franca/Terreno-Em-bairro/Vila-Rezende/9060				
Endereço:	Rua Francisco Marques				
Bairro:	Vila Rezende	Cidade:	Franca	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Agnello Imóveis - (16) 3711-0000			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não se Aplica	Estado de conservação	0
Terreno (m2)	14.657,48	Testada	50	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Status	a venda				
Preço de venda	R\$ 12.000.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 818,69
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área para incorporação.				



Amostra n.º	5	Código		Data:	10/07/2025
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-distrito-industrial-antonio-della-torre-bairros-franca-1802m2-venda-RS1351808-id-2814171718				
Endereço:	Av. Orlando Serafini				
Bairro:	Distrito Industrial Antonio Della Torre	Cidade:	Franca	UF:	SP
Fonte/ telefone:	Matriz Compra Venda - (16) 3111-7532			Idade aparente :	0
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não se Aplica	Estado de conservação	0
Terreno (m2)	1.802,00	Testada	30	Área construída (m2)	0,00
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00
N.º dormitório	0	N.º suite	0	N.º vagas	0
Status	a venda				
Preço de venda	R\$ 1.351.808,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 750,17
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área para incorporação.				

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

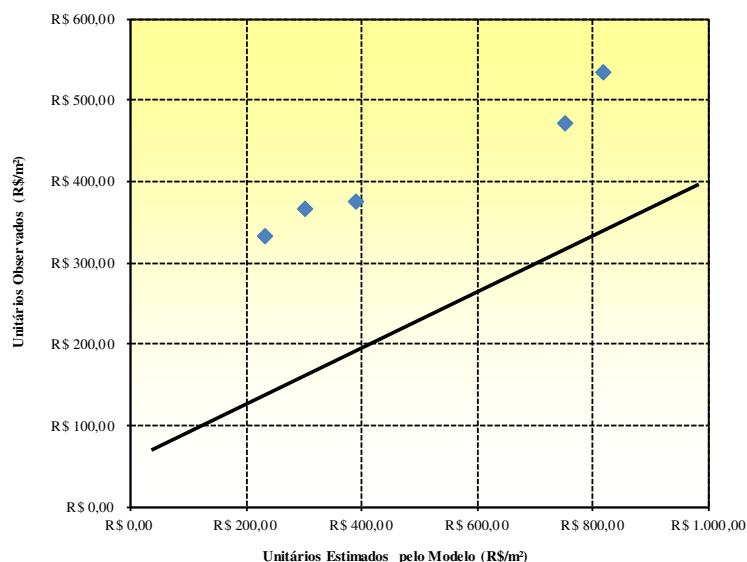
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 77.389

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Vaga	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 233,31	0,94	1,35	1,00	1,00	1,00	1,126	1,00	1,00	R\$ 331,55
2	R\$ 300,94	0,94	1,20	1,00	1,00	1,00	1,085	1,00	1,00	R\$ 366,52
3	R\$ 390,12	0,94	1,20	1,00	1,00	1,00	0,897	0,95	1,00	R\$ 374,76
4	R\$ 818,69	0,94	0,80	1,00	1,00	0,90	1,131	0,90	0,95	R\$ 532,87
5	R\$ 750,17	0,94	0,90	1,00	1,00	0,90	0,870	1,00	0,95	R\$ 470,66
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 415,27
limite superior = + 30%										R\$ 539,85
limite inferior = - 30%										R\$ 290,69
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	5.481,86
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 415,27
Valor Total	R\$ 2.276.462,71
Valor adotado	R\$ 2.276.000,00

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



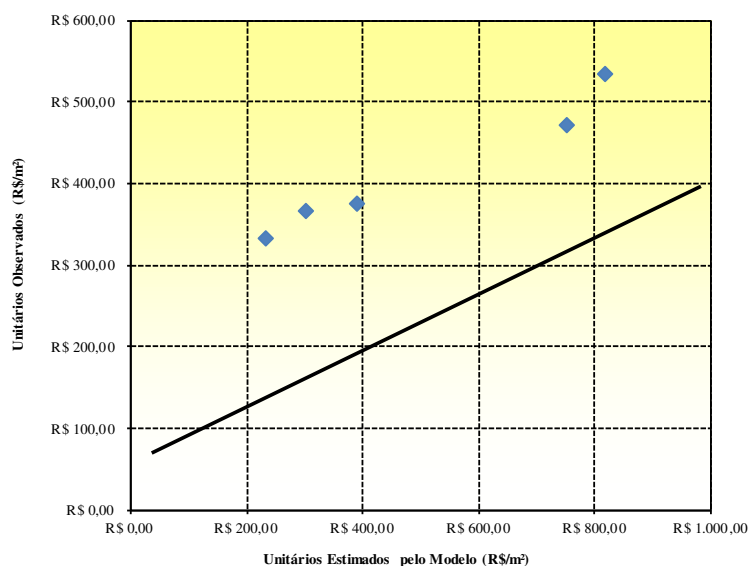
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO
MATRÍCULA Nº 77.390

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Vaga	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 233,31	0,94	1,35	1,00	1,00	1,00	1,128	1,00	1,00	R\$ 332,09
2	R\$ 300,94	0,94	1,20	1,00	1,00	1,00	1,087	1,00	1,00	R\$ 367,13
3	R\$ 390,12	0,94	1,20	1,00	1,00	1,00	0,899	0,95	1,00	R\$ 375,38
4	R\$ 818,69	0,94	0,80	1,00	1,00	0,90	1,133	0,90	0,95	R\$ 533,75
5	R\$ 750,17	0,94	0,90	1,00	1,00	0,90	0,872	1,00	0,95	R\$ 471,44
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 415,96
limite superior = + 30%										R\$ 540,75
limite inferior = - 30%										R\$ 291,17
amostra fora da média										Não há

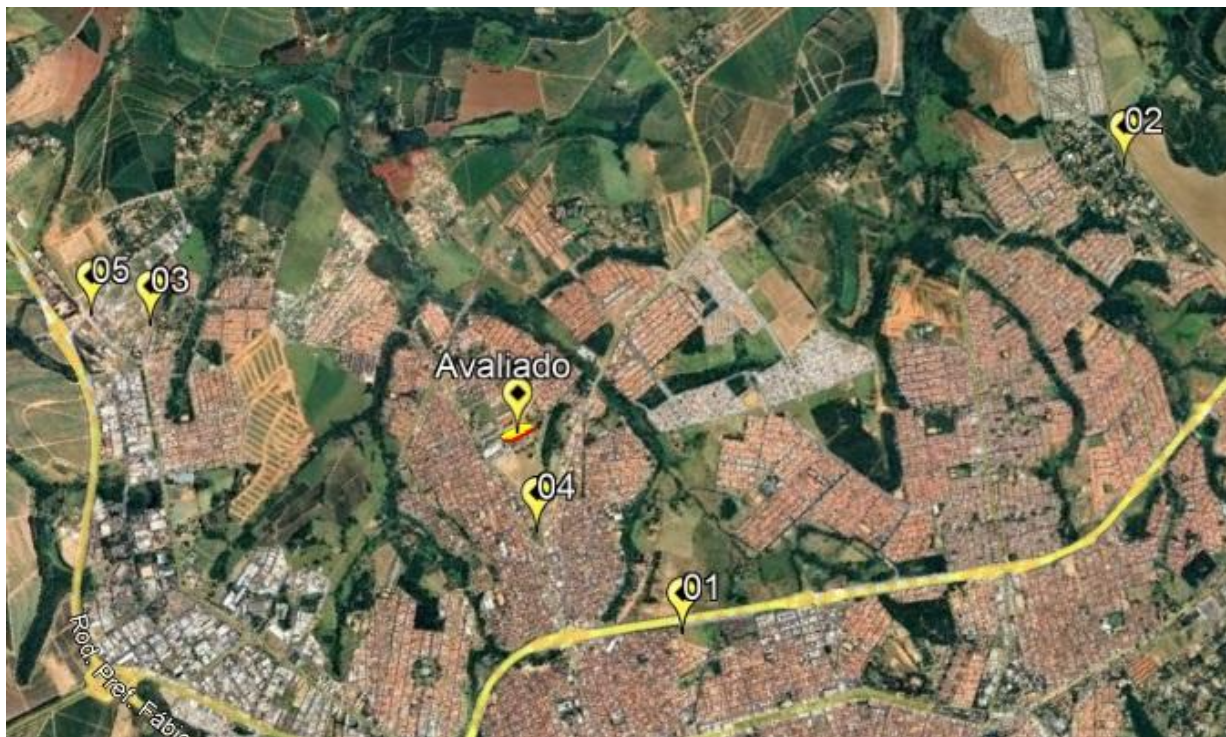
DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	5.409,80
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 415,96
Valor Total	R\$ 2.250.257,15
Valor adotado	R\$ 2.250.000,00

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Razão Social/Contratante:

MEGA LEILOES GESTOR JUDICIAL;

CNPJ:

10.915.046/0001-94;

Finalidade:

Avaliação de Imóvel Urbano;

Objetivo:

Determinação do valor justo de Mercado

Objeto da avaliação:

Terreno Urbano – Matrícula nº 30.641 – 2º C. R. I. São Bernardo do Campo – SP.

Localização:

Rua Rio Grande, Qd. H, Lt. 10, Parque do Rio Grande, São Bernardo do Campo – SP

EMPRESA

- **Razão social:** ProVale Engenharia de Avaliações LTDA-ME.;
- **CNPJ:** 27.338.940/0001-41;
- **CREA/SP:** 2099607;
- **Responsável técnico:** André Nunes Oliveira;
- **CREA/SP:** 5069860640.

NORMAS TÉCNICAS

A empresa é amparada pela Lei Federal nº 5.194 de 24 de setembro de 1966 e pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA¹, permitindo que seus engenheiros sejam responsáveis técnicos pelo laudo elaborado.

Os laudos são executados seguindo as normas estabelecidas pela ABNT². A norma da ABNT que contempla a avaliação de imóveis é NBR³ 14.653, que está dividida em 7 partes. As partes utilizadas para imóveis urbanos é a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Imóveis Urbanos).

¹ CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia;

² ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas;

³ NBR – Norma Brasileira.

SUMÁRIO

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL	4
3 HISTÓRIA.....	5
4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
4.1 ASPECTOS GERAIS	5
4.2 INFRAESTRUTURA URBANA	6
4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS	6
5 DOCUMENTAÇÃO	6
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
6.1 LOCALIZAÇÃO	7
6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO	10
8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	10
8.1.1 LEVANTAMENTO DE DADOS	11
8.1.2 TRATAMENTO DE DADOS	12
8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	13
8.2.1 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	13
8.2.2 GRAU ATINGIDO	14
8.2.3 GRAU DE PRECISÃO	14
9 ANEXOS.....	15
9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL	15
9.2 DOCUMENTAÇÃO	17
10 DADOS DE MERCADO	22
10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO.....	23
10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS.....	24

1 RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO
R\$ 550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)

Metodologia:	Tratamento de dados:
Comparativo Direto de Dados de Mercado	Homogeneização por Fatores
Grau de Fundamentação:	Grau de Precisão:
Grau II	Grau III

2 PROFISSIONAL RESPONSÁVEL;

São Paulo, 10 de julho de 2025.



Eng. Civil André Nunes Oliveira
Responsável Técnico e Legal
CREA: 5069860640

3 VISTORIA

A vistoria do imóvel sobre avaliação foi realizada no dia 08 de julho de 2025, conforme NBR 14.653, com o objetivo de colher informações do imóvel e da região. O memorial fotográfico se encontra anexo ao laudo.

Em relação ao imóvel, a vistoria tem o intuito de verificar a localização, a existência, as condições, o padrão de construção, a situação, a vocação e etc.

Já na região, a inspeção indicará a infraestrutura urbana, equipamentos urbanos, condições de acesso, características e ofertas de imóveis ao redor.

4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS GERAIS

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), instituto público voltado para estudos estatísticos dos municípios brasileiros. Seguem algumas informações do município onde se encontra o imóvel avaliando.

- Área: 409,532 km² (2022);
- População Estimada: 840.499 habitantes (2024);
- Densidade demográfica: 582,05 habitantes/km² (2022);
- PIB per capita: R\$ 68.571,36 (2021);
- IDH-M: 0,805 (2010)

4.2 INFRAESTRUTURA URBANA

A região possui infraestrutura necessária para se ter uma satisfatória qualidade de vida e consequentemente de trabalho. A zona urbana em questão contempla sistema viário com vias de pavimentação asfáltica, transporte público, coleta de resíduos, rede de água, rede elétrica, rede de esgoto e rede telefônica/Internet/TV.

4.3 EQUIPAMENTOS URBANOS

A região possui serviços que auxiliam na comodidade e saúde do cidadão. A zona urbana em questão contempla equipamentos urbanos comerciais (Supermercado, rede bancária, shopping e comércio local), de saúde (Clínicas e Postos), de lazer (Praças e Parques) e religioso (Igreja).

5 DOCUMENTAÇÃO

Foi disponibilizado cópia da matrícula nº 30.641 do 2º. O. R. I. de São Bernardo do Campo – SP. Cópias dos referidos documentos encontram-se anexo ao laudo.

Cabe ressaltar que a documentação é utilizada apenas para complemento da vistoria realizada, auxiliando na descrição do imóvel, não sendo de nossa responsabilidade a verificação da situação legal do imóvel.

Durante a realização dos trabalhos periciais, constatou-se que as certidões imobiliárias extraídas disponibilizadas de forma incompleta. Especificamente, não foi possível acessar a íntegra das averbações constantes nas matrículas dos imóveis, o que pode incluir informações relevantes, tais como gravames existentes, restrições ou alterações na titularidade.

Dessa forma, registra-se que a análise técnica foi realizada com base na documentação efetivamente disponibilizada nos autos até o momento. Eventuais informações omitidas nas certidões podem impactar, ainda que de forma pontual, na caracterização jurídica ou na avaliação do imóvel, razão pela qual está limitação é expressamente consignada no presente laudo, por cautela técnica e metodológica.

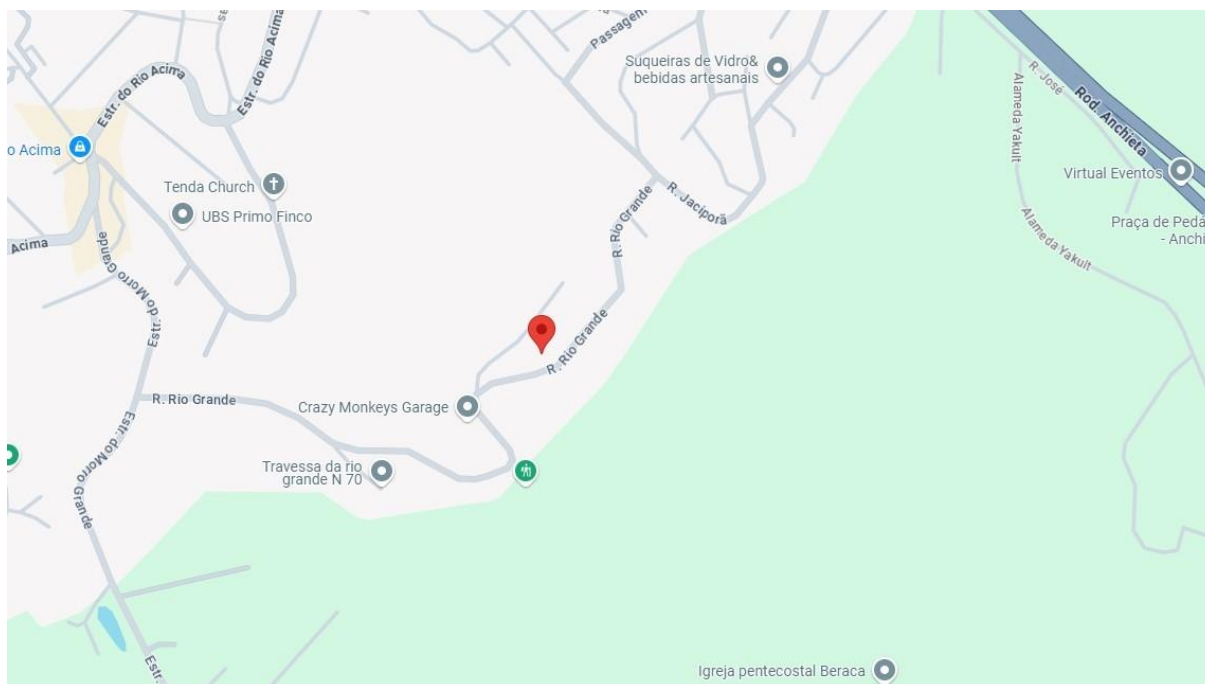
6 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

6.1 LOCALIZAÇÃO

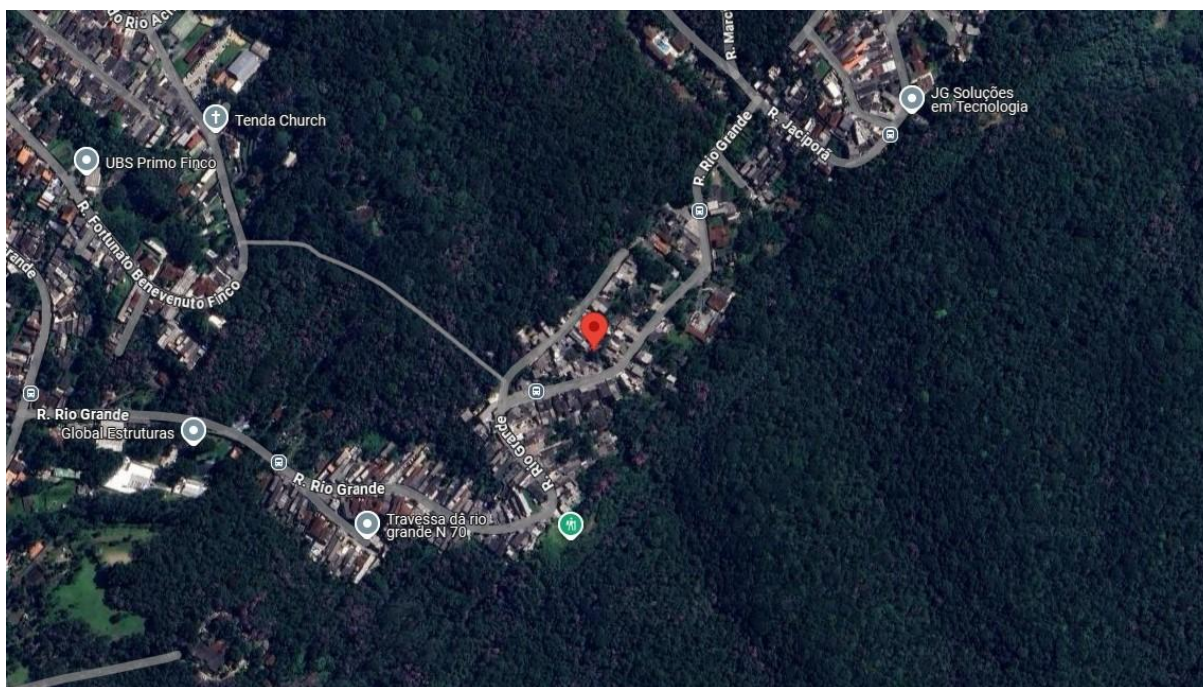
Os imóveis em avaliação estão localizados na frente para à Rua Rio Grande, Qd. H, Lt. 10, Parque do Rio Grande, São Bernardo do Campo – SP. A via rápida do avaliando possui fluxo moderado de pessoas e veículos, recebe pavimentação de asfáltica.



DETALHES DA VIA DE LOCALIZAÇÃO



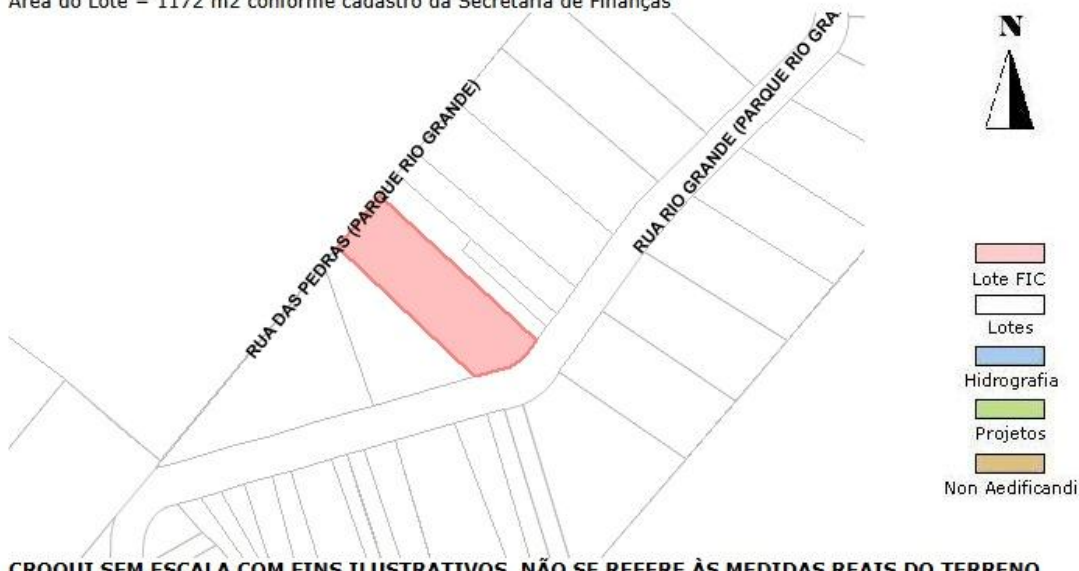
MAPA DE LOCALIZAÇÃO



DETALHES DO SATÉLITE

Observação:

Área do Lote = 1172 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



PLANTA DE QUADRA EMITIDA PELA PREFEITURA MUNICIPAL

6.2 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço =	Rua Rio Grande, Qd. H – Lt. 10
Matrícula =	30.641
Inscrição Municipal =	620.607.008.000
Topografia =	Aclive
Formato =	Irregular
Dimensões =	
Frente =	8,50 metros
Lado Direito =	60,00 metros
Lado Esquerdo =	53,00 metros
Fundo =	20,00 metros
Área =	1.172,00 m²
Coordenadas geográficas =	23°47'26.3"S 46°31'46.8"W

Observações: importantes:

Na vistoria efetuada no local, observou-se a existência de edificações sob o terreno retro, ocupadas de maneira irregular por terceiros sem a permissão do consulente / proprietário, além disso as construções e benfeitorias estão em desacordo com as normas municipais, sem a devida aprovação.

Essas ocupações irregulares por mais de uma década, como evidenciado nas imagens de satélite, além de se caracterizar por edificações precárias, carência de saneamento básico e infraestrutura inadequada.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel apresenta algumas características intrínsecas que devem ser levantadas. Está localizado em região dotada de boa infraestrutura, regular oferta de serviços e comércios.

Referente as características intrínsecas o imóvel é restritivo devido as suas posições, topografias e formatos.

Observado a existência de edificações ocupadas de maneira irregular por terceiros, além de infraestrutura urbanas precárias, carência de saneamento básico e infraestrutura inadequada.

8 NORMALIZAÇÃO DE AVALIAÇÃO

8.1 MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O Método utilizado é o Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é uma metodologia de avaliação indicada pela NBR 14.653. A técnica contempla as características dos dados de mercado coletados pelo engenheiro avaliador e que, posteriormente, serão comparados com as características do imóvel avaliando.

De acordo com a NBR 14.653, o tratamento de informações pode ser realizado de duas formas, por Tratamento Científico (Estatística Inferencial) ou por Tratamento de Fatores (Homogeneização). Os dois procedimentos devem ser enquadrados no grau de fundamentação e precisão, que são classificados de acordo com os requisitos propostos pela norma.

8.1.1 Levantamento de Dados

A NBR 14.653 fornece algumas recomendações para a realização de uma busca de dados adequada.

De acordo com a norma, primeiramente, deve ser feita uma análise do mercado na região do imóvel avaliando, caracterizando e delimitando. Na pesquisa, o engenheiro deve coletar, na medida do possível, o maior número de imóveis com características similares às do avaliando e selecionar as variáveis com maior influência na formação do valor de mercado do imóvel avaliado.

As variáveis podem ser dependentes e independentes.

8.2.1.2.1 “Variável dependente: Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento) bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida”.

8.2.1.2.2 “Variáveis independentes: As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa”.

Assim, é possível obter amostras que explicam melhor o comportamento do mercado na região do avaliando e realizar uma análise apropriada.

Para o laudo em questão, entramos em contato com imobiliárias, corretores, cidadãos da região e banco de dados interno são obtidas informações de imóveis ofertados ou transacionados com características semelhantes ao imóvel avaliando. Os dados dos elementos amostrais se encontram anexo ao laudo.

8.1.2 Tratamento de Dados

Na etapa de tratamento de dados é recomendado pela norma, a análise dos dados de mercado e a elaboração gráficos que mostram, de forma simplificada, sem considerar todas as informações disponíveis, as relações das amostras de acordo com as variáveis de cada uma.

Pelos gráficos é possível identificar a correlação das amostras, a variação das características de cada amostra e do avaliando, anormalidades e outras propriedades. Pelo gráfico de Preços observados x Valores Estimados é possível verificar um maior poder de predição do modelo estatístico, que ocorre quando os pontos se encontrarem próximos da bissetriz do primeiro quadrante.

Para o cálculo da avaliação, foi necessária uma homogeneização dos valores de venda dos equipamentos tomadas como comparativos. Esta homogeneização foi feita baseando-se nos fatores que mais influem no preço de revenda de equipamentos usadas desta natureza.

Os valores adotados nestes fatores foram estimados considerando as diferenças dos elementos comparativos às do avaliando, para que o valor final homogeneizado destes elementos reflitam a maior proximidade possível das condições do objeto em avaliação. Estes fatores são os seguintes:

8.2 FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

8.2.1 Grau de Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2.	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50
NOTA Observar subseção 9.1.				

8.2.2 Grau atingido

Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores (Tabela 5 do item 9.2.3.2 da Norma):

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3, 5 e 6, com os demais no mínimo no grau II	Itens 3, 5 e 6 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

8.2.3 Grau de precisão

Quanto à especificação da seguinte avaliação e seu enquadramento quanto ao grau de **Precisão**, este trabalho atende ao **grau III** (Tabela 3 do item 9.2.2 da Norma):

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

9 ANEXOS

9.1 MEMORIAL FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL



DETALHES DO IMÓVEL

9.2 DOCUMENTAÇÃO

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Distribuição de Imóveis

CNM: 112524.2.0030641-61

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matricula -30.641- GERAL ficha -1-

S. B. do Campo, 20 de agosto de 1986

IMÓVEL :- O terreno designado como sendo o Lote nº 10, da Quadra "H", localizada à Rua Rio Grande, antiga Projetada Via Rio Grande, no "Parque do Rio Grande", em Riacho Grande, medindo em sua integridade, respectivamente por duas linhas, uma de 14,00 metros e outra de 8,50 metros de frente para a referida Rua Rio Grande, acompanhando o alinhamento da mesma; 60,00 metros pelo lado direito de quem da Rua olha para o terreno, confinando com o lote nº 09; 53,00 metros pelo lado esquerdo, confinando com o lote nº 11, e 20,00 metros nos fundos, confinando com José Victor de Lauro, encerrando a área de 1.172,00 metros quadrados. Inscr. Muníc. 620.607.008.000.

PROPRIETÁRIOS :- CLAUDIO GUILLAUMON, RG. número 1.292.302, aposentado, e s/mr. MARIA LUCIA MORAES GUILLAUMON, RG. 3.363.900, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, CIO. comum 014.053.658/20, residentes e domiciliados à Rua Severo Penteado, nº 40, em Campinas, Estado de São Paulo.

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição nº 43.487, do 1.º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

REGISTRADO POR :- Ana Maria Bonini Voidella-Escr. Auta.

R.1/30.641 :- Em 20 de agosto de 1.986.

:- Por escritura de 15 de maio de 1.979, lavrada no 7º Cartório de Notas da Capital, Lº 3.465, Fls. 205, os proprietários "VENDERAM" o imóvel a INDUSTRIAS MANGOTEX S.A., com sede na Capital, sita à Avenida das Nações Unidas, nº 23.343, CGC. nº 60.765.039/0001-21, pelo preço ajustado de R\$165.000, com as demais condições constantes do título. Valor Venal Cz\$8.703,15.-

Av.2/30.641 :- Em 07 de novembro de 1.986.

:- Por requerimento passado em São Paulo, datado de 16 de setembro de 1.986, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realiza

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CÉDULA VALOR: R\$ 22,13

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.480-**- DATA: 02/07/2025 11:18:34 - VALOR: R\$ 22,13

Livro nº 2 - Registro Geral CNM: 112524.2.0030641-61

Matrícula: **-30.641-** Ficha: **-2-**

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

2º Oficial de Registro de Imóveis
São Bernardo do Campo - S.P.

6.B.do Campo 26 de dezembro de 2.000.

R.5/30.641 :- Em 26 de dezembro de 2.000.-

:- Por Ofício nº 4637/2000mias, expedido em 28 de novembro de 2.000 e R. Mandado datado de 28 de novembro de 2.000, expedidos pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas II, da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Execução Fiscal, Processo 079920049289, Carta Precatória nº. 383/98, assinado pela Exma. Sra. Dra. MÁRIA DE FATIMA DOS SANTOS GOMES, MMª. Juizá de Direito do referido Serviço Anexo das Fazendas Públicas II; e Auto de Penhora e Avaliação, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS contra- VINASTO INDUSTRIAL S/A., já qualificado, o imóvel desta matrícula, "**FOI PENHORADO**", atribuindo ao imóvel o valor de CR\$10.000.000,00.

REGISTRADO POR

Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada.

Av.6/30.641 :- Em 14 de setembro de 2021.

ARRECADAÇÃO

Por Mandado expedido em 20 de março de 2020, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Concurso de Credores-2, Processo Físico nº 0712975-49/1996.8.26.0100, assinado digitalmente pelo Exma. Sra. Dra. CLARISSA SOMESOM TANK, MMa. Juíza de Direito da referida Vara; figurando como requerente por VINASTO, e como requerido:- VINASTO INDUSTRIAL S/A – MASSA FALIDA, o imóvel desta matrícula, "**FOI ARRECADADO**".- (Prenotação nº 286614 de 09/09/2021)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

www.registrarsp.org.br

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***150.460-**- DATA: 02/07/2025 11:18:34 - VALOR: R\$ 22,13

10/07/2025, 13:52

PMSBC - FIC

[pdf](#)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Data: 10/07/2025

Hora: 01:52:02

Inscr. Imobiliária: 620-607-008-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

☒ Loteamento ☐ Área Não Pertencente A Parcelamento ☐ Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 PARQUE RIO GRANDE

Lote: 10

Quadra: H

Situação ☒ Regular ☐ Irregular ☐ Clandestino ☐ Não Executado

Complemento: ANTERIOR À LEGISLAÇÃO

PLANO DIRETOR LM 6184/11

☒ Macrozoneamento: MPRM
☒ Zoneamento: ZEIS1/ZMS
☐ Zonas Especiais
☐ Centralidade

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

☐ OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial Construtivo Adicional:

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M. 6403/15

☐ Setor;

BILLINGS - LE 13579/09

☒ Compartimento: Corpo Central II
☒ Sub Área: SUCT,SOE

HIDROGRAFIA

☐ Curso d'água
☐ Nascente
☐ Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

☐ Municipal Planta:
☐ Estadual Planta:
☐ Federal Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

☒ LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
☐ Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12 e Artº 7º - § 1º e 2º da L. E. 13.626/43, alterada pela L.E. 10.358/99.
☒ Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
☐ Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRIÇÕES ESPECIAIS

☒ Limite: PERÍMETRO URBANO - DISTRITO DO RIACHO GRANDE
☐ Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
☒ Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
☐ Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduateí
☐ Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
☐ Área sujeita a Inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos. SU.5
☐ Área passível de contaminação
☐ Zona de Proteção de Aeródromo:
☐ Zona de Proteção de Heliporto:

10/07/2025, 13:52

PMSBC - FIC

- ☐ Área Tombada.
☐ Lote Declive 45º

INTERFERÊNCIA NO LOTE

Tipo de Interferência

- ☐ Faixa Non Aedificandi
☐ Instituição de Servidão
☐ Ocupação Administrativa

Observação

LOGRADOURO

RUA RIO GRANDE (PARQUE RIO GRANDE)

Larg. Ofic	Larg. Real	Recuo	Obs.	Denomin. Oficial	Denomin. Social	Oficial	Hierarquia
6 m		5 m	☐	☐	☒	☒	LOCAL

Observação:

- ☐ Área Encravada
☐ Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço
☐ Próprio Municipal

Observação:

Área do Lote = 1172 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças



CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO

10 DADOS DE MERCADO

Amostra n.º	1	Código	Data: 10/07/2025					
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-3-543-m/TE0170-FR7							
Endereço:	Estrada Martin Afonso de Souza							
Bairro:	Vila Balneário	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP			
Fonte/ telefone:	Freire Imóveis - (11) 4238-4845			Idade aparente :	0			
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0			
Terreno (m2)	3.543,00	Testada	88,00	Área construída (m2)	0,00			
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00			
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0			
Status	a venda							
Preço de venda	R\$ 1.650.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 465,71			
Obs.:	Terreno com benfeitorias em área residencial							

Amostra n.º	2	Código	Data: 10/07/2025					
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-930-m/TE0838-GRAX							
Endereço:	Estr. dos Camponeses							
Bairro:	Rio Grande	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP			
Fonte/ telefone:	Grae Imóveis - (11) 4509-8282			Idade aparente :	0			
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0			
Terreno (m2)	930,00	Testada	22	Área construída (m2)	0,00			
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00			
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0			
Status	a venda							
Preço de venda	R\$ 580.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 623,66			
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área residencial							

Amostra n.º	3	Código	Data: 10/07/2025					
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-937-m/TE4390-CA2R							
Endereço:	Estrada Simão Portela							
Bairro:	Vila Tosi	Cidade:	São Bernardo do Campo	UF:	SP			
Fonte/ telefone:	Casari Imóveis - (11) 4122-7777			Idade aparente :	0			
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0			
Terreno (m2)	937,00	Testada	23	Área construída (m2)	0,00			
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00			
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0			
Status	a venda							
Preço de venda	R\$ 371.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 395,94			
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área residencial							

Amostra n.º	4	Código	Data: 10/07/2025					
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-815-m/TE0802-GRAX							
Endereço:	Rua Rio Acima							
Bairro:	Vila Tosi	Cidade:	São Bernado do Campo	UF:	SP			
Fonte/ telefone:	Grae Imóveis - (11) 4509-8282			Idade aparente :	0			
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0			
Terreno (m2)	815,00	Testada	21	Área construída (m2)	0,00			
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00			
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0			
Status	a venda							
Preço de venda	R\$ 950.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 1.165,64			
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área residencial							

Amostra n.º	5	Código	Data: 10/07/2025					
Link:	https://portal.kenlo.com.br/imovel/terreno-sao-bernardo-do-campo-1-050-m/TE0801-GRAX							
Endereço:	Rua Rio Acima							
Bairro:	Vila Tosi	Cidade:	São Bernado do Campo	UF:	SP			
Fonte/ telefone:	Grae Imóveis - (11) 4509-8282			Idade aparente :	0			
Tipo:	Terreno	Padrão de construção:	Não Aplica	Estado de conservação	0			
Terreno (m2)	1.050,00	Testada	25	Área construída (m2)	0,00			
Área útil (m2)	0,00	Área comum(m2)	0,000	Área total(m2)	0,00			
N.º dormitório	0	N.º suíte	0	N.º vagas	0			
Status	a venda							
Preço de venda	R\$ 990.000,00	R\$/ m² construção	R\$ -	R\$/ m² terreno	R\$ 942,86			
Obs.:	Terreno sem benfeitorias em área residencial							

10.1 MEMORIAL DE CÁLCULO

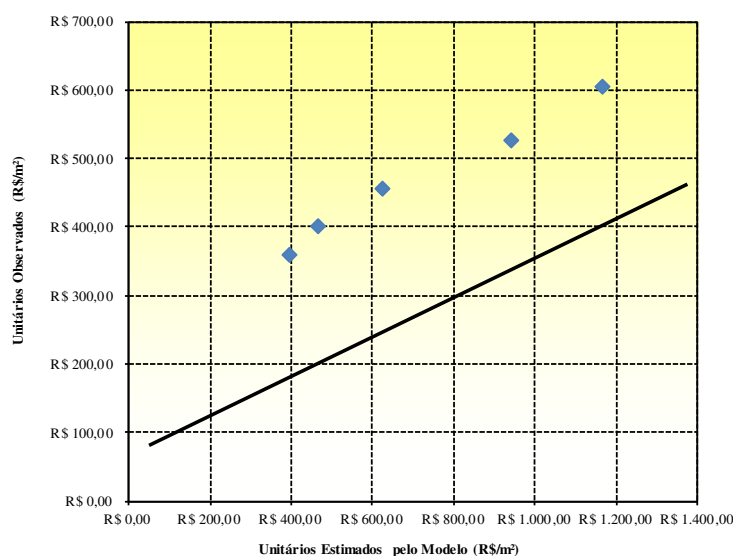
PLANILHA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - HOMOGENEIZAÇÃO MATRÍCULA Nº 30.641

Amostra	V. Unit.	F. Oferta	Zona	Padrão	Conserv.	Esquina	Fator Área	Vaga	Infraestrutura	V.U.Final
1	R\$ 465,71	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,148	1,00	0,80	R\$ 402,01
2	R\$ 623,66	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,972	1,00	0,80	R\$ 455,47
3	R\$ 395,94	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,972	1,00	1,00	R\$ 360,00
4	R\$ 1.165,64	0,94	0,72	1,00	1,00	1,00	0,956	1,00	0,80	R\$ 603,99
5	R\$ 942,86	0,94	0,75	1,00	1,00	1,00	0,986	1,00	0,80	R\$ 525,63
6										
7										
8										
9										
10										
Média =										R\$ 469,42
limite superior = + 30%										R\$ 610,24
limite inferior = - 30%										R\$ 328,59
amostra fora da média										Não há

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Terreno (m²)	1.172,00
Área Terreno (R\$ / m²)	R\$ 469,42
Valor Total	R\$ 550.157,47
Valor adotado	R\$ 550.000,00

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo (venda)



10.2 LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo

matrícula

-30.641-

GERAL

ficha

-1-

S. B. do Campo, 20 de agosto de 1986

IMÓVEL

:- O terreno designado como sendo o Lote nº 10, da Quadra "H", localizado à Rua Rio Grande, antiga Projetada Via Rio Grande, no "Parque do Rio Grande", em Riacho Grande, medindo em sua integridade, respectivamente por duas linhas, uma de 14,00 metros e outra de 8,50 metros de frente para a referida Rua Rio Grande, acompanhando o alinhamento da mesma; 60,00 metros pelo lado direito de quem da Rua olha para o terreno, confinando com o lote nº 09; 53,00 metros pelo lado esquerdo, confinando com o lote nº 11, e 20,00 metros nos fundos, confinando com José Victor de Lauro, encerrando a área de 1.172,00 metros quadrados. Inscr. Munic. 620.607.008.000.-

PROPRIETÁRIOS

:- CLAUDIO GUILLAUMON, RG. número 1.202.302, aposentado, e.s./mr. MARIA LUCIA MORAES GUILLAUMON, RG. 2.367.900, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77, CIG. comum 014.053.658/20, residentes e domiciliados à Rua Severo Penteado, nº 40, em Campinas, Estado de São Paulo.-

REGISTRO ANTERIOR

:- Transcrição nº 43.487, do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.-

R.1/30.641

= O OFICIAL SUBSTITUTO =

:- Em 20 de agosto de 1.986.-

:- Por escritura de 15 de maio de 1.979, lavrada no 7º Cartório de Notas da Capital, Lº 3.465, Fls. 205, os proprietários "VENDERAM" o imóvel à INDUSTRIAS MANGOTEX S.A., com sede na Capital, sita à Avenida das Nações Unidas, nº 23.343, CGC. nº 60.765.039/0001-21, pelo preço ajustado de R\$165.000, com as demais condições constantes do título. Valor Venal Cz\$8.703,15.-

REGISTRADO POR

:- Ana Maria Bonini Voidella-Escr.Auta.-

Av.2/30.641

:- Em 07 de novembro de 1.986.-

:- Por requerimento passado em São Paulo, datado de 16 de setembro de 1.986, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realiza

matrícula

-30.641-

ficha

-1-
verso

da em 21 de dezembro de 1.984, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 18 de janeiro de 1.985, Pág:11, e registrada sob nº 5.119/85, em 16 de janeiro de 1.985, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, a VINASTO INDUSTRIAL S/A., com sede na Capital, sita à Avenida das Nações Unidas, nº 23.343, Santo Amaro, CGC. 53.972.402/0001-14, "ADQUIRIU" o imóvel à Título de Cisão Parcial da INDÚSTRIAS MANGOTEX S/A., com sede na Capital, sita à Avenidas Nações Unidas, nº 23.343, Santo Amaro, CGC. 60.765.039/0001-21, pelo valor de Cz\$7.401,76, com as demais condições constantes do título.- Valor Venal = Cz\$8.703,15.-

REGISTRADO POR

Ana Maria Bonini Voidella - Escr.Auta.-

Av.3/30.641

:- Em 06 de abril de 1.989.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do Campo, datado de 31 de janeiro de 1.989, e Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 30 de setembro de 1.988, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 11 de novembro de 1.988, e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 655.790, em 08 de novembro de 1.988, VINASTO INDUSTRIAL S.A., alterou sua razão social para "VINASTO MANGOTEX S.A.".-

REGISTRADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano-Escr.Auta.-

Av.4/30.641

:- Em 05 de julho de 1.996.

:- Por requerimento passado em São Paulo, datado de 19 de junho de 1.996, e Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária de 09 de janeiro de 1.996 - 2a. Convocação, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 23 de abril de 1.996, Pág. 71, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n. 51.789/96-6, em 12 de abril de 1.996, VINASTO MANGOTEX S/A., alterou sua razão social para VINASTO INDUSTRIAL S/A.

AVERBADO POR

Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada

(Vide ficha 2).-

S.B.do Campo 26 de dezembro de 2.000.

R.5/30.641

:- Em 26 de dezembro de 2.000.-

:- Por Ofício nº 4637/2000mias, expedido em 28 de novembro de 2.000 e R. Mandado datado de 28 de novembro de 2.000, expedidos pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas Públicas II, da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Execução Fiscal, Processo 079920049289, Carta Precatória nº. 383/98, assinado pela Exma. Sra. Dra. MÁRIA DE FATIMA DOS SANTOS GOMES, MMª. Juíza de Direito do referido Serviço Anexo das Fazendas Públicas II; e Auto de Penhora e Avaliação, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE MINAS GERAIS contra:- VINASTO INDUSTRIAL S/A., já qualificado, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO", atribuindo ao imóvel o valor de CR\$10.000.000,00.

REGISTRADO POR

:-
Silvana da Luz Trigo - Escrevente Autorizada.

Av.6/30.641

:- Em 14 de setembro de 2021.-

ARRECADAÇÃO

:- Por Mandado expedido em 20 de março de 2020, pela 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, extraída dos Autos da Ação de Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte – Concurso de Credores-2, Processo Físico nº 0712975-49.1996.8.26.0100, assinado digitalmente pelo Exma. Sra. Dra. CLARISSA SOMESOM TAUKE, MMa. Juíza de Direito da referida Vara; figurando como requerente por VINASTO, e como requerido:- VINASTO INDUSTRIAL S/A – MASSA FALIDA, o imóvel desta matrícula, "FOI ARRECADADO".-
(Prenotação nº 286614 de 09/09/2021)

AVERBADO POR

:-
Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

77.389

Ficha

01

FRANCA, **17 de junho de 2016**

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade e comarca de Franca-SP, na **CHÁCARA SÃO PAULO**, lugar denominado Engenho Queimado, constituída do quinhão nº 40, que assim se descreve: inicia-se no alinhamento projetado da **RUA PAULO ARCHETTI**, na divisa com o quinhão nº 39 de propriedade de S. Figueiredo Construtora Ltda; daí segue pelo alinhamento projetado da Rua Paulo Archetti, numa distância de 30,93 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 41 de propriedade de Vinasto Mongotex S/A, numa distância de 180,13 m; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento projetado da **RUA CLÁUDIO POPPI**, numa distância de 30,23 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 39 de propriedade de S. Figueiredo Construtora Ltda, numa distância de 179,34 m, indo até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 5.481,86 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.004.11.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: VINASTO MANGOTEX S/A, inscrita no CNPJ sob nº 53.972.402/0001-14, com sede na cidade de São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 26.11.1991 da M/1.820 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 1/77.389 - (usucapião)

em 17 de junho de 2016. Protocolo nº 166.566 de 08/06/2016.

Pelo Mandado Judicial expedido em 15 de maio de 2014, aditado em 15 de maio de 2015 e em 09 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da ação usucapião (processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196), foi declarado o **domínio** sobre o imóvel desta matrícula, em favor dos requerentes, na seguinte proporção: a **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA**, RG nº 33.141.288-3-SSP-SP, CPF nº 162.186.738-20, brasileira, doméstica, viúva, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, **uma parte ideal correspondente a 1/2** e a **MAÍRA DA SILVA**, RG nº 56.895.097-5-SSP-SP, CPF nº 461.237.748-67, brasileira, estudante, solteira, menor relativamente incapaz, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São

Matrícula

77.389

Ficha

01

Verso

Paulo, na cidade de Franca-SP; **ELAINE CRISTINA DA SILVA**, RG nº 26.363.244-1-SSP-SP, CPF nº 168.705.968-32, brasileira, sapateira, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua José Caetano da Silva, 1572, Jardim Aeroporto IV, na cidade de Franca-SP e **JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA**, RG nº 24.450.644-9-SSP-SP, CPF nº 141.105.668-00, motorista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, RG nº 22.110.083-0-SSP-SP, CPF nº 162.110.098-79, coqueira, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Ivete Vargas, 503, Leporace I, na cidade de Franca-SP, *uma parte ideal correspondente a 1/6, cada um*, nos termos da sentença de 25 de março de 2014, proferida pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar, Dr. Paulo Sérgio Jorge Filho, que transitou em julgado em 24 de abril de 2014. Valor Venal R\$ 76.942,82.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 2/77.389 - *(indisponibilidade de bens)*
em 25 de julho de 2016. Protocolo nº 167.609 de 18/07/2016.

Conforme permissivo constante do Capítulo XX, Subseção XV, item 404.5 das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e nos termos do Ofício expedido em 07 de julho de 2016, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMA. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica (processo digital nº 1015541-94.2016.8.26.0196), movida por ROBERTA ASSIS FREITAS e outro contra MARIA DE FÁTIMA DA SILVA e outro, e nos termos do artigo 3º do Provimento CG nº 13/2012, foi ordenada a *indisponibilidade específica do imóvel* objeto desta matrícula.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 3/77.389 - *(cancelamento da indisponibilidade)*
em 07 de abril de 2017. Protocolo nº 173.880 de 22/03/2017.

Conforme Ofício expedido em 10 de março de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

77.389

Ficha

02

FRANCA, **07 de abril de 2017**

Franca-SP, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1015541-94.2016.8.26.0196) de Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica, foi determinada a presente averbação de **cancelamento da indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, averbada sob nº 02.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA-ORTENZI)

Av. 4/77.389 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283J418A000024926124L

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 1238282.0077389-53). Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/77.389 - (cancelamento de registro)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283E118A010024926124X

Procede-se a presente averbação para constar que pelo v. acórdão de 30 de outubro de 2023, que transitou em julgado aos 05 de dezembro de 2023, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido nos autos da **Apelação Cível nº 1037548-75.2019.8.26.0196**, em que foi relator o Min. Augusto Rezende, foi provido, por votação unânime, o recurso de Apelação interposto pela MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A. contra a r. sentença de 01 de novembro de 2022, do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca - SP, que julgou **IMPROCEDENTE** a ação de anulação de ato jurídico requerida por **VINASTO INDUSTRIAL S/A** contra **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA, MAÍRA DA SILVA, ELAINE CRISTINA DA SILVA e JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA** casado com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, todos já qualificados, para julgar procedente o pedido inaugural e em consequência,

Matrícula

77.389

Ficha

02

Verso

123828.2.0077389-53

declarar nulos os atos do Processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196, posteriores à citação nula, revertendo-se os ônus sucumbenciais, devendo o feito retornar a marcha para que a Massa Falida seja regularmente citada, tudo conforme se infere do r. mandado de 31 de janeiro de 2024 extraído sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC004400991), expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível local, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1037548-75.2019.8.26.0196) de Procedimento Comum Cível - Nulidade e das peças processuais extraídas dos autos do processo respectivo, que determinou o **cancelamento do registro** da usucapião objeto do R. 01 da presente, no valor de R\$ 76.942,82. O presente cancelamento está sendo averbado também junto à matrícula nº 1.820, para cancelar a Av. 5 dela constante. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de dezembro de 2019. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 6/77.389 - (arrecadação)

em 08/05/2025. Prenotação nº 255.484 de 24/04/2025. Selo Digital: 1238283311E24A0025548425V

Em cumprimento à ordem contida na Decisão - Ofício extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC005515230), proferida em 03 de abril de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, extraída dos autos (processo digital nº 0712975-49.1996.8.26.0100), de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Concurso de Credores, requerida pela **MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 53.972.402/0001-14, NIRE JUCESP nº 35300105931, com sede na Avenida das Nações Unidas, 23343, Santo Amaro, São Paulo-SP, CEP: 04795-000, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final:

continua na ficha 03



Seg.

REGISTRO

77.389

Ficha

03

CNM

123828.2.0077389-53

não identificados no título, procedo à presente averbação, nos termos dos artigos n.ºs 167, II; 215 e 246 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Vinasto Mangotex S/A, CPNJ nº 53.972.402/0001-14, ***foi arrecadado nos autos do referido processo falimentar com fundamento na Lei nº 11.101/2005.*** Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:

Silvia Cristina de Moura Oliveira
(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Visualização disponível
em www.registradores.org.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

77.390

Ficha

01

FRANCA, **17 de junho de 2016**

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, situada nesta cidade e comarca de Franca-SP, na **CHÁCARA SÃO PAULO**, lugar denominado Engenho Queimado, constituída do quinhão nº 41, que assim se descreve: inicia-se no alinhamento projetado da **RUA PAULO ARCHETTI**, na divisa com o quinhão nº 40 de propriedade de Vinasto Mongotex S/A; daí segue pelo alinhamento projetado da Rua Paulo Archetti, numa distância de 30,00 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando primeiramente com o imóvel nº 1250 da Rua Joaquim Neves de João Saraiva e Maria Onofra Saraiva, composto de parte do lote nº 01 da quadra única, numa distância de 8,16 m; depois com Maria José Souza, composto do lote nº 02 da quadra única, imóvel nº 1240 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,98 m; depois com Alair Manoel Filho, composto do lote nº 03 da quadra única, imóvel nº 1230 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,90 m; depois com Anísio Mendes, composto do lote nº 04 da quadra única, imóvel nº 1220 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 11,13 m; depois com a Construtora Oliveira & Piai Ltda ME, composto do lote nº 05 da quadra única, imóvel nº 1210 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,93 m; depois com José Caetano Melo e Maria Nazaré de Araújo de Melo, composto do lote nº 06 da quadra única, imóvel nº 1200 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,98 m; depois com Vera Lúcia Svianteck, composto do lote nº 07 da quadra única, imóvel nº 1190 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 11,00 m; depois com Samuel de Souza Arantes, composto do lote nº 08 da quadra única, imóvel nº 1180 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,71 m; depois com Idael Cosmo da Silva, composto do lote nº 09 da quadra única, imóvel nº 1170 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,99 m; depois com Wellington Nicodemos Silva, composto do lote nº 10 da quadra única, imóvel nº 1160 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,40 m; depois com Paulo Amâncio de Paula, composto do lote nº 11 da quadra única, imóvel nº 1150 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,03 m; depois com Neide de Oliveira Rosa, composto de parte do lote nº 12 área "A" da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,18 m; depois com Cleuza Aparecida de Oliveira, composto de parte do lote nº 12 área "B" da quadra única, imóvel nº 1140 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 6,10 m; depois com José Ângelo Maia, composto do lote nº 13 da quadra única, imóvel nº 1130 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 10,57 m; depois com Município de Franca, composto do lote nº 14 da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 13,17 m; depois com Nério Santana Nascimento e Odete Soares, composto do lote nº 15 da quadra única, imóvel nº 1110 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 11,29 m; depois com Pedro Antônio de Paula, composto de parte do lote nº 16 área "B" da quadra única, imóvel nº 1108 da Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,58 m; depois com Maria Renildes de Oliveira, composto de parte do lote nº 16 área "A" da quadra única, imóvel nº 1116 da

Modelo 01

continua no verso

Matrícula

77.390

Ficha

01

Verso

Rua Joaquim Neves, numa distância de 5,67 m; depois com Anis Pedro, composto de parte do lote nº 17 da quadra única, imóvel da Rua Joaquim Neves, numa distância de 7,20 m; totalizando uma distância de 180,97 m; daí deflete à esquerda e segue pelo alinhamento projetado da **RUA CLÁUDIO POPPI**, numa distância de 30,00 m; daí deflete à esquerda e segue confrontando com o quinhão nº 40 de propriedade de Vinasto Mongotex S/A, numa distância de 180,13 m, indo até o ponto onde teve início e finda a presente descrição, encerrando uma área de 5.409,80 m².

(CONTRIBUINTE nº 1.13.08.004.12.00 da PM de Franca-SP).

PROPRIETÁRIA: VINASTO MANGOTEX S/A, inscrita no CNPJ sob nº 53.972.402/0001-14, com sede na cidade de São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R. 03 de 26.11.1991 da M/1.821 deste Oficial de Registro de Imóveis.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

R. 1/77.390 - (usucapião)
em 17 de junho de 2016. Protocolo nº 166.566 de 08/06/2016.

Pelo Mandado Judicial expedido em 15 de maio de 2014, aditado em 15 de maio de 2015 e em 09 de maio de 2016, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMA. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da ação usucapião (processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196), foi declarado o **domínio** sobre o imóvel desta matrícula, em favor dos requerentes, na seguinte proporção: a **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA**, RG nº 33.141.288-3-SSP-SP, CPF nº 162.186.738-20, brasileira, doméstica, viúva, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP, **uma parte ideal correspondente a 1/2** e a **MAÍRA DA SILVA**, RG nº 56.895.097-5-SSP-SP, CPF nº 461.237.748-67, brasileira, estudante, solteira, menor relativamente incapaz, residente e domiciliada na Rua Paulo Archetti, 1846, Chácara São Paulo, na cidade de Franca-SP; **ELAINE CRISTINA DA SILVA**, RG nº 26.363.244-1-SSP-SP, CPF nº 168.705.968-32, brasileira, sapateira, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua José Caetano da Silva, 1572, Jardim Aeroporto IV, na cidade de Franca-SP e **JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA**, RG nº 24.450.644-9-SSP-SP, CPF nº 141.105.668-00, motorista, casado sob o regime da

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 12382-8

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE FRANCA - SP

Matrícula

77.390

Ficha

02

FRANCA, **17 de junho de 2016**

comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, RG nº 22.110.083-0-SSP-SP, CPF nº 162.110.098-79, copeira, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida Ivete Vargas, 503, Leporace I, na cidade de Franca-SP, **uma parte ideal correspondente a 1/6, cada um**, nos termos da sentença de 25 de março de 2014, proferida pelo MM. Juiz de Direito Auxiliar, Dr. Paulo Sérgio Jorge Filho, que transitou em julgado em 24 de abril de 2014. Valor Venal R\$ 76.942,82.

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA ORTENZI)

Av. 2/77.390 - (*indisponibilidade de bens*)
em 25 de julho de 2016. Protocolo nº 167.609 de 18/07/2016.

Conforme permissivo constante do Capítulo XX, Subseção XV, item 404.5 das Normas Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e nos termos do Ofício expedido em 07 de julho de 2016, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos da Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica (processo digital nº 1015541-94.2016.8.26.0196), movida por ROBERTA ASSIS FREITAS e outro contra MARIA DE FÁTIMA DA SILVA e outro, e nos termos do artigo 3º do Provimento CG nº 13/2012, foi ordenada a **indisponibilidade específica do imóvel** objeto desta matrícula.

A ESCRIVENTE:

(ANELISE ANTONIETI SILVA REIS)

Av. 3/77.390 - (*cancelamento da indisponibilidade*)
em 07 de abril de 2017. Protocolo nº 173.880 de 22/03/2017.

Conforme Ofício expedido em 10 de março de 2017, pela 4ª Vara Cível da Comarca de Franca-SP, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1015541-94.2016.8.26.0196) de Tutela Cautelar Antecedente - Antecipação de Tutela/Tutela Específica, foi determinada a presente averbação de **cancelamento da indisponibilidade** do imóvel objeto desta matrícula, averbada sob nº 02.

Matrícula

77.390

Ficha

02

Verso

A ESCRIVENTE:

(RENATA BRAZ FARIA-ORTENZI)

Av. 4/77.390 - (CNM - Livro 02 Registro Geral - Matrícula)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283J418A020024926124H

Procede-se à presente averbação, nos termos do provimento 143 de 25 de abril de 2023, do Conselho Nacional de Justiça, e de conformidade com o artigo 213, inciso I, letra "a" da Lei nº 6.015/73, para constar que, nesta data, a presente matrícula recebeu o número do Código Nacional de Matrícula (CNM - 123828.2.0077390-50). Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002 e item 2.5 das Notas Explicativas que integra a mesma tabela.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 5/77.390 - (cancelamento de registro)

em 17/10/2024. Prenotação nº 249.261 de 26/09/2024. Selo Digital: 1238283E118A030024926124T

Procede-se a presente averbação para constar que pelo v. acórdão de 30 de outubro de 2023, que transitou em julgado aos 05 de dezembro de 2023, da 1ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido nos autos da **Apelação Cível nº 1037548-75.2019.8.26.0196**, em que foi relator o Min. Augusto Rezende, **foi provido, por votação unânime**, o recurso de Apelação interposto pela MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A. contra a r. sentença de 01 de novembro de 2022, do Juízo da 4ª Vara Cível da Comarca de Franca - SP, que julgou **IMPROCEDENTE** a ação de anulação de ato jurídico requerida por **VINASTO INDUSTRIAL S/A** contra **MARIA DE FÁTIMA DA SILVA, MAÍRA DA SILVA, ELAINE CRISTINA DA SILVA e JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA** casado com **EDIVANIA APARECIDA DA SILVA**, todos já qualificados, para julgar procedente o pedido inaugural e em consequência, declarar nulos os atos do Processo nº 0000988-69.2010.8.26.0196, posteriores à citação nula, revertendo-se os ônus sucumbenciais, devendo o feito retornar a marcha para que a Massa Falida seja regularmente citada, tudo conforme se infere do r. mandado de 31 de janeiro de 2024 extraído sob a forma de documento

continua na ficha 03



REGISTRO

77.390

Ficha

03

CNM

123828.2.0077390-50

eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculado através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC004400991), expedido pelo Juízo da 4ª Vara Cível local, assinado digitalmente pela MMa. Juíza de Direito da mesma Vara, Dra. Julieta Maria Passeri de Souza, extraído dos autos (processo nº 1037548-75.2019.8.26.0196) de Procedimento Comum Cível - Nulidade e das peças processuais extraídas dos autos do processo respectivo, que determinou o **cancelamento do registro da usucapião** objeto do R. 01 da presente, no valor de R\$ 76.942,82. O presente cancelamento está sendo averbado também junto à matrícula nº 1.821, para cancelar a Av. 5 dela constante. Foram deferidos os benefícios da gratuidade da Assistência Judiciária, conforme decisão proferida em 06 de dezembro de 2019. Emitida a DOI por esta Serventia.

A ESCRIVENTE:

(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

Av. 6/77.390 - (arrecadação)

em 08/05/2025. Prenotação nº 255.484 de 24/04/2025. Selo Digital: 1238283311E25600255484252

Em cumprimento à ordem contida na Decisão - Ofício extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2/2001, veiculada através do Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado do Órgão Nacional dos Registradores - SAEC/ONR (Protocolo AC005515230), proferida em 03 de abril de 2025, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-SP, Dr. Adler Batista Oliveira Nobre, extraída dos autos (processo digital nº 0712975-49.1996.8.26.0100), de Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Concurso de Credores, requerida pela **MASSA FALIDA DE VINASTO INDUSTRIAL S/A** (nome fantasia: não consta), CNPJ nº 53.972.402/0001-14, NIRE JUCESP nº 35300105931, com sede na Avenida das Nações Unidas, 23343, Santo Amaro, São Paulo-SP, CEP: 04795-000, endereço eletrônico não informado, representante legal e beneficiário final: não identificados no título, procedo à presente averbação, nos termos dos artigos nºs 167, II; 215 e 246 da Lei 6.015/73, para constar que o imóvel objeto desta matrícula de propriedade de Vinasto Mangotex S/A, CPNJ nº 53.972.402/0001-14, **foi arrecadado nos autos do referido processo falimentar com fundamento na Lei nº 11.101/2005**. Averbação sem valor declarado, em conformidade com o item 2.1 da Tabela de Custas e Emolumentos

Modelo 01

continua no verso

REGISTRO

77.390

Ficha

03

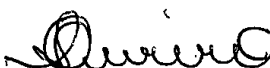
Verso

CNM

123828.2.0077390-50

aprovada pela Lei Estadual nº 11.331/2002.

A ESCRIVENTE:


(SILVIA CRISTINA DE MOURA OLIVEIRA)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 22,52**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis