

LAUDO DE AVALIAÇÃO

BAURU - SGI 22.139

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO



Rua Profa. Zenita Alcântara Nogueira, s/nº
Vila Triagem
BAURU/SP

Julho/2024

1. VALORES (R\$)

VALOR DE MERCADO

R\$ 14.175.000,00

DATA BASE:

Julho/24

2. PROPRIETÁRIO:

Fazenda do Estado

Nº SGI

22.139

3. LOCALIZAÇÃO:

ENDEREÇO:

RUA PROFA. ZENITA ALCÂNTARA NOGUEIRA, s/nº - VILA TRIAGEM

MUNICÍPIO:

BAURU

CERTIDÃO DE PROPR.:

136.097

CRI:

2º CRI DE BAURU

4. CROQUI DE LOCALIZAÇÃO:



5. FOTOGRAFIA:



FOTO IMÓVEL - FACHADA

6. CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:

ÁREA (m²):

63.023,78

FRENTE PRINCIPAL/SECUNDÁRIA (m):

47,01

TOPOGRAFIA:

PLANO:

☒

ACLIVE:

☐

DECLIVE:

☐

ACIDENTADO:

☐

SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO:

☒

ÚMIDO:

☐

ALAGADIÇO:

☐

7. BENFEITORIA EXISTENTE:

PADRÃO CONSTRUTIVO:

Escritório Padrão Econômico

ÁREA (m²):

70,00

PAVIMENTOS:

1

IDADE ESTIMADA:

1

VOCAÇÃO DE USO:

Serviços

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

A

☐

B

☒

C

☐

D

☐

E

☐

F

☐

G

☐

H

☐

I

☐

8. SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

OCUPADO:

☒

DESOCUPADO:

☐

OCUPANTE:

Empresa de Terraplanagem (sem identificação)

CONTATO:

LIQUIDEZ:

ALTA:

☐

MÉDIA:

☐

BAIXA:

☒

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

REFERÊNCIA: **BAURU – SGI 22.139**

ENDEREÇO: Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira, s/nº
Vila Triagem - **BAURU/SP**

PROPRIETÁRIO: Fazenda do Estado de São Paulo

Área Terreno (m²)	Limite Inferior	AVALIAÇÃO	Limite Superior
63.023,78	R\$ 12.840.000,00	R\$ 14.175.000,00	R\$ 15.490.000,00

DATA DO LAUDO: JULHO/2024



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 INTERESSADO: Coordenadoria de Patrimônio do Estado

1.2 FINALIDADE: Determinação de valor de mercado do imóvel avaliando.

1.3 OBJETIVO: Determinar o valor de mercado e para venda do imóvel avaliando.

1.4 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

DENOMINAÇÃO: **BAURU – SGI 22.139**

PROPRIETÁRIO: **Fazenda do Estado de São Paulo**

ENDEREÇO: **Rua Profa. Zenita Alcântara Nogueira, s/nº**

BAIRRO: **Vila Triagem**

MUNICÍPIO: **BAURU - SP**

1.5 DOCUMENTAÇÃO DE APOIO

Serviram de base para a presente avaliação os seguintes documentos:

♦ Matrícula nº 136.097 (2º CRI de Bauru), de 09/03/2021

♦ Laudo de Avaliação elaborado pela CDHU – Agosto/2022

1.6 RESSALVAS

- a) Na presente avaliação pressupõem-se como válidas as medidas constantes nos documentos enviados para consulta de base na elaboração do laudo de avaliação;
- b) As informações necessárias para a elaboração deste trabalho técnico, obtidas de terceiros, foram consideradas como corretas e prestadas de boa-fé;
- c) Não foram abordadas questões relacionadas às condições do solo e subsolo do terreno, particularmente a constatação da presença das substâncias nocivas à saúde e contaminação do meio ambiente. Caso venha a ser identificado algo dessa natureza, seja no interior do avaliando ou em seu entorno próximo, os valores ora determinados deverão ser revistos;
- d) A vistoria, bem como o relatório fotográfico, foram elaborados pelos Eng. Nivaldo Roberto Berigo – CREA 506.157.367.6 e pelo Eng. Eduardo de Moraes Marques – CREA 060.521.058-4, ambos da Regional da CDHU de Baurú.

2 VISTORIA

2.1 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel está inserido em região ainda em expansão urbana, em local configurado por um grande vazio urbano, formado por terras da antiga Fepasa e pelo Horto Florestal, distante cerca de 3,5 km do centro da cidade em linha reta.

Localiza-se próximo ao Distrito Industrial, do Centro de Distribuição da VIBRA (*antiga Petrobrás*) e do Serviço Social da Indústria – SESI, que está construindo um grande centro educacional.

A maior parte da ocupação no entorno é constituída por indústrias, galpões comerciais, postos de gasolina e serviços.

Verifica-se também, alguns núcleos habitacionais ao norte, na margem oposta ao Rio Bauru, e a leste, após o Distrito Industrial.

2.1.1 MELHORAMENTOS PÚBLICOS E SERVIÇOS

O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: vias pavimentadas, redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, transporte público e entrega domiciliar de correspondência.

2.1.2 VIAS DE ACESSO

As principais vias de acesso à região do imóvel avaliando são a Rodovia Marechal Rondon (SP-300) e a Avenida Rodrigues Alves, sendo a Rua Profa. Zenita Alcântara Nogueira uma de suas travessas.

Cabe destacar que a Av. Rodrigues Alves é uma das principais vias da cidade, que liga o Centro à Rodovia Marechal Rondon e à Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros (SP-225).

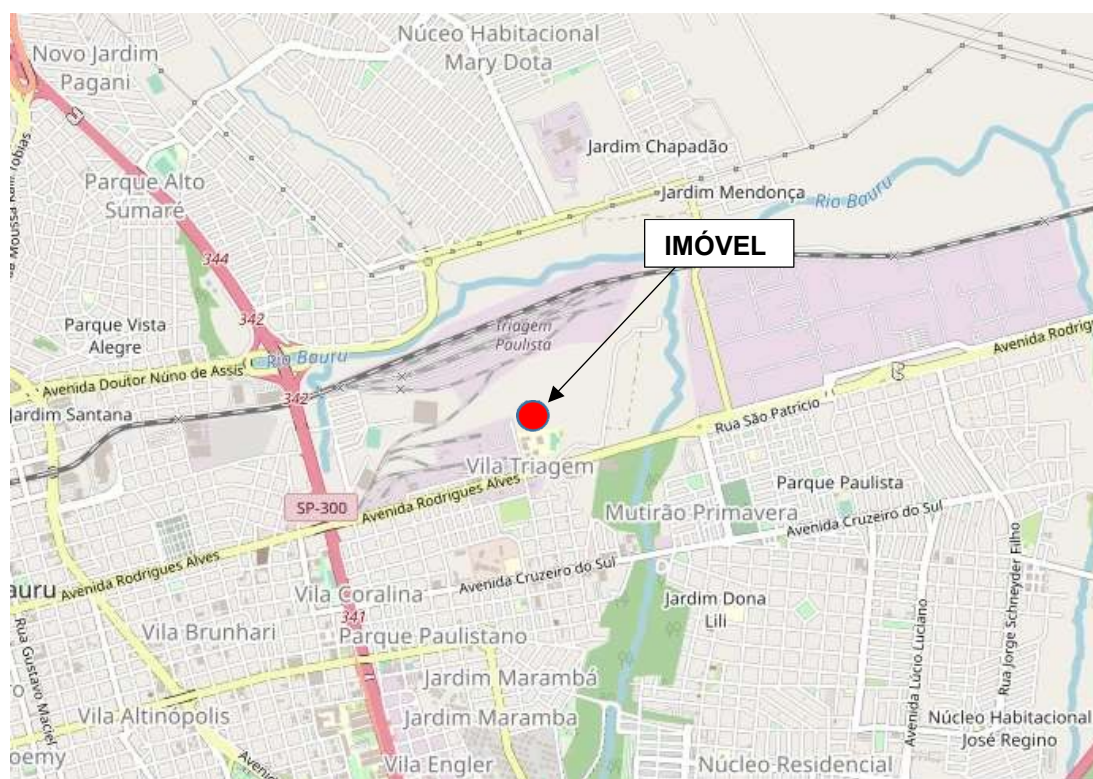
2.2 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

2.2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Prof.^a Zenita Alcântara Nogueira, s/nº, travessa da Avenida Rodrigues Alves, Vila Triagem, município de Bauru/SP.

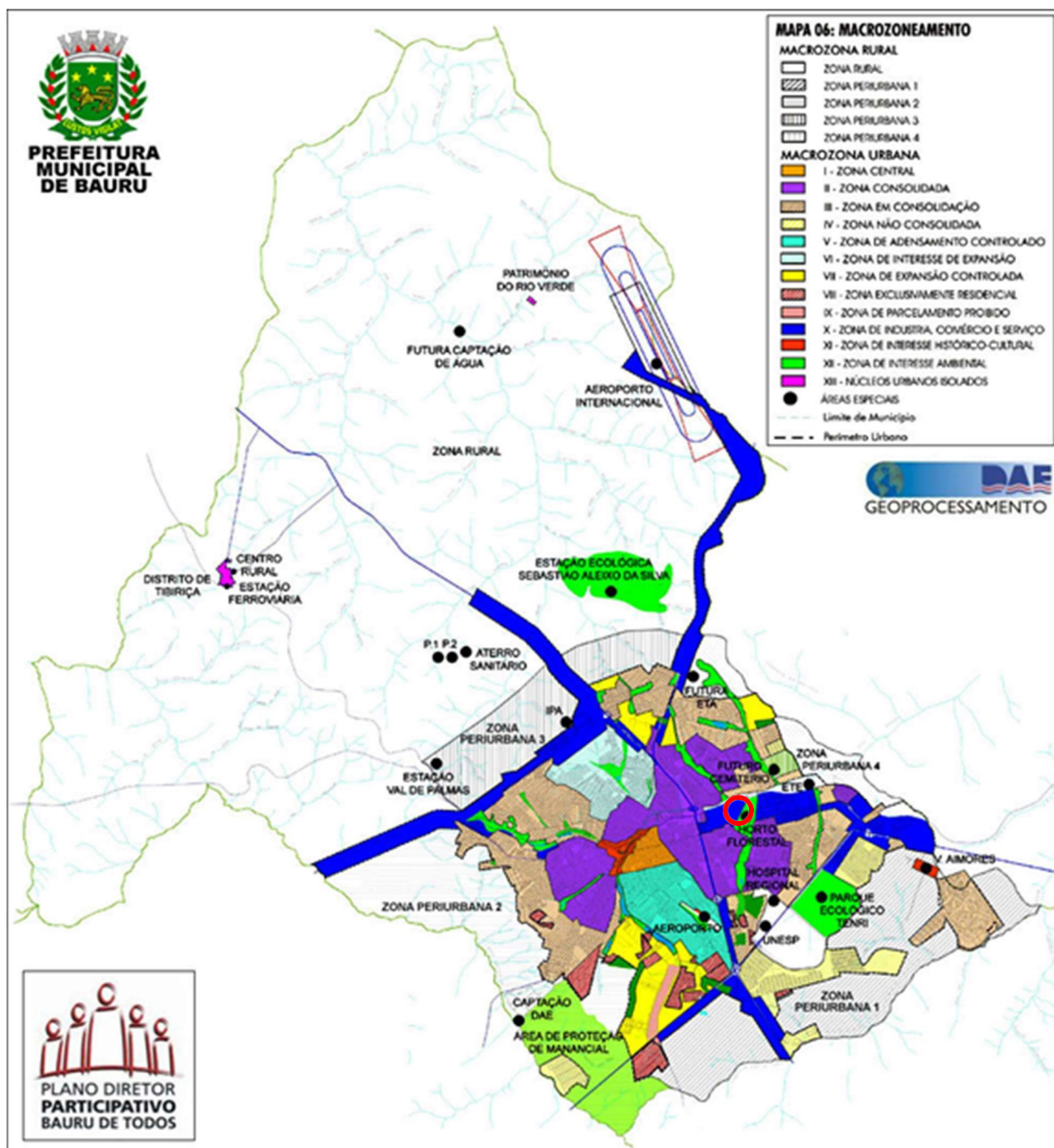
A Rua Profa. Zenita Alcântara Nogueira é uma via secundária, dotada de pavimentação asfáltica, com perfil em declive em relação a Avenida Rodrigues Alves e mão direcional dupla.





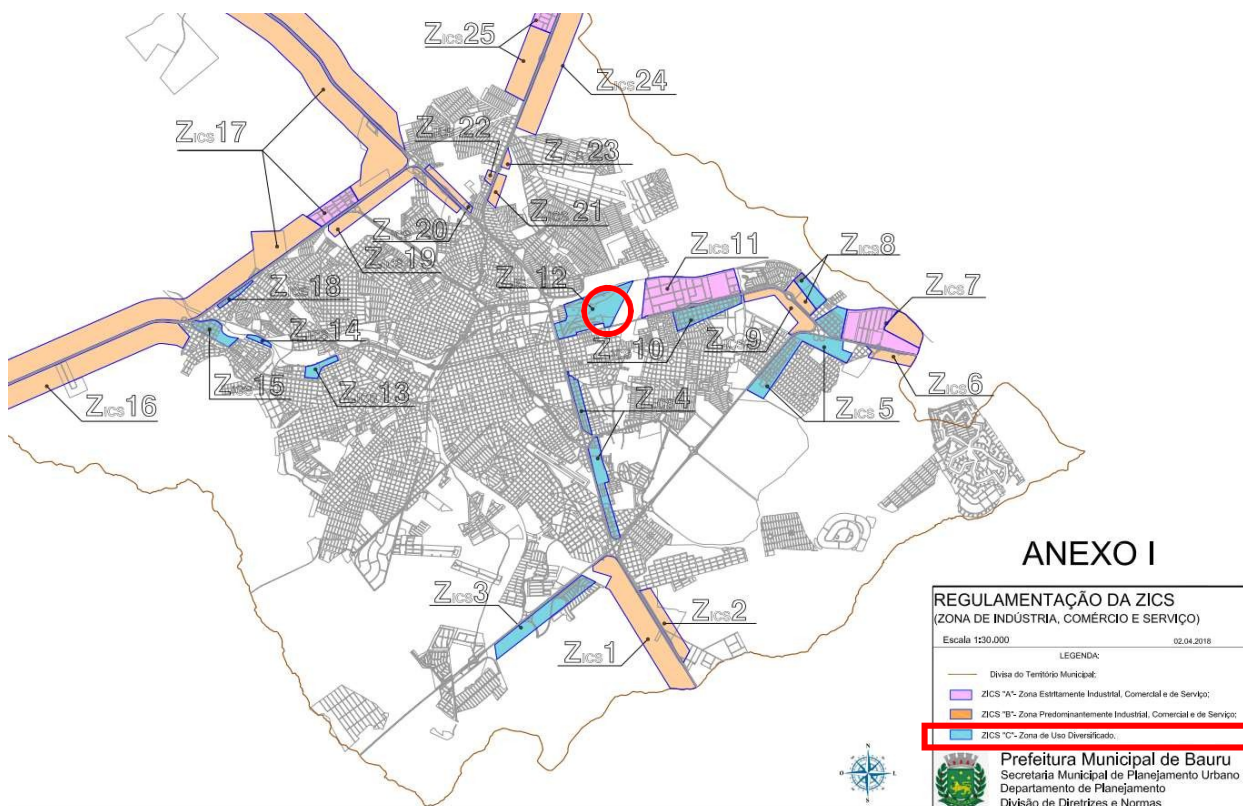
2.2.2 ZONEAMENTO

De acordo com a legislação de uso e ocupação do solo de Bauru, o imóvel avaliando está inserido no Setor de Planejamento Urbano 11 – SPU 11 na Zona de Indústria, Comércio e Serviço – **ZICS** (*Zona de Indústria, Comércio e Serviço*), que é caracterizada por faixas localizadas ao longo das rodovias e ferrovias, incluindo os distritos industriais, destinadas à instalação de indústrias, comércio, serviço e uso institucional, infraestrutura deficitária, falta de acessibilidade, cujos coeficientes de aproveitamento básico e máximo são iguais a 3,00.



Plano Diretor de Bauru – Lei Municipal nº 5631, de 22/08/2008

Os usos e restrições para a zona ZICS foram regulamentados pela Lei Municipal nº 7.066, de 14/05/2018:



Regulamentação das ZICS - Lei Municipal nº 7.066, de 14/05/2018

A Lei Municipal nº 7.066 define o seguinte:



P. 21.161/18

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

LEI Nº 7.066, DE 14 DE MAIO DE 2.018

Regulamenta o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo na Zona de Indústria, Comércio e Serviço (ZICS) e institui a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em ZICS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAURU, nos termos do art. 51 da Lei Orgânica do Município de Bauru, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei Municipal regulamenta o parcelamento, uso e ocupação do solo aplicado à Zona de Indústria, Comércio e Serviço - ZICS, definidas no Mapa 6 - Macrozoneamento, do Plano Diretor Participativo de Bauru, Lei Municipal nº 5.631, de 22 de agosto de 2.008, e institui parâmetros para aplicação da outorga onerosa de alteração de uso do solo em ZICS, em conformidade ao art. 96 do Plano Diretor Participativo.

Art. 2º A ZICS é destinada prioritariamente ao fomento de atividades industriais, comerciais e de serviços, sem prejuízo de sua compatibilização às demais atividades urbanas.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

- Art. 5º A ZICS classifica-se em:
- I - ZICS-A - Zona de Uso Estritamente Industrial, Comercial e de Serviços;
 - II - ZICS-B - Zona de Uso Preferencialmente Industrial, Comercial e de Serviços;
 - III - ZICS-C - Zona de Uso Diversificado.

- Art. 8º A Zona de Uso Diversificado - ZICS-C:
- I - Constitui-se pelas áreas delimitadas no Mapa (Anexo I) como ZICS-C, as quais são caracterizadas como áreas inseridas na malha urbana consolidada ou muito próximas de bairros residenciais, com vias de acesso comuns utilizadas por esses bairros e seus moradores;
 - II - Permite a instalação de estabelecimentos comerciais e de serviços, e industriais que sejam compatíveis à atividade residencial;
 - III - Não permite a instalação de indústrias classificadas como nocivas pelo Zoneamento Municipal (Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1.982, ou outra que vier a substituí-la);
 - IV - Permite o uso residencial em toda sua extensão, ressalvada a obrigatoriedade de destinar percentual mínimo de área para lotes comerciais, em empreendimentos a serem implantados na ZICS 3, onde pelo menos 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento em ZICS deverá ser demarcada como lotes comerciais/serviços.

- Art. 9º Os usos permitidos em cada uma das ZICS consta do Anexo II.

CAPÍTULO VI
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- Art. 23 Os Distritos Industriais estão sujeitos à legislação específica.
- § 1º Empreendimentos a serem instalados ou regularizados nestas áreas estão isentos da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança.
- § 2º Novos Distritos Industriais que venham a ser criados pelo Município deverão prever a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança prévio à sua implantação.
- Art. 24 É dispensada a elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança para as empresas localizadas em loteamentos exclusivamente industriais, comerciais ou de serviços, situadas em ZICS-A ou em ZICS-B, cujo processo de aprovação do parcelamento de solo já tenha contemplado a elaboração de EIV para o empreendimento geral.
- Parágrafo único. Para empresas localizadas nos Distritos Industriais, aplica-se o disposto no art. 23.
- Art. 25 Lotes e edificações pré-existentis à publicação dessa lei, que tenham sido produzidos em discordância aos índices urbanísticos e de construção constantes do Anexo II, terão sua regularidade reconhecida, desde que não invadam áreas públicas, de terceiros, áreas ambientalmente protegidas ou sujeitas a restrições específicas.
- Art. 26 Empresas que exerçam atividades classificadas como 14 pela Lei Municipal nº 2.339 de 15 de fevereiro de 1.982, pré-existentis em ZICS-B ou ZICS-C, permanecerão autorizadas a continuar com suas atividades nesses locais, desde que atendidas as normas aplicáveis pelos órgãos ambientais e sanitários.
- Art. 27 Atividades efetiva ou potencialmente poluidoras a serem desenvolvidas nas ZICS estarão sujeitas, nos termos da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, ou outra que vier a substituí-la, ao licenciamento do órgão competente, seja ele municipal, estadual ou federal.
- Art. 28 As ZICS localizadas em Áreas de Proteção Ambiental, ou na Zona de Amortecimento da Estação Ecológica Sebastião Aleixo, deverão obedecer às diretrizes e aos parâmetros específicos estabelecidos pelos respectivos Planos de Manejo.
- Art. 29 As atividades que lançam efluentes em corpos de água estarão sujeitas, para fins de aprovação, à classificação prevista no Decreto Estadual nº 8.468, de 08 de setembro de 1.976 e ao Decreto Estadual nº 10.755, de 22 de novembro de 1.977.
- Art. 30 Os anexos I, II e III ficam fazendo parte integrante da presente Lei.
- Art. 31 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Bauru, 14 de maio de 2.018.

CLODOALDO ARMANDO GAZZETTA
PREFEITO MUNICIPAL

ANTONIO CARLOS GARMES
SECRETÁRIO DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS

LETÍCIA ROCCO KIRCHNER
SECRETÁRIA DE PLANEJAMENTO

Projeto de iniciativa do
PODER EXECUTIVO

Registrada no Departamento de Comunicação e Documentação da Prefeitura, na mesma data.

DANILO ALFARIM PINHEIRO
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE COMUNICAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

ANEXO II – Características Gerais de Uso e Ocupação

ZICS-C: Zona de Uso Diversificado									
CARACTERÍSTICAS GERAIS DE USO E OCUPAÇÃO									
USO			DIMENSÕES DO LOTE		RECUOS PREDIAIS MIN.			ÍNDICE URBANÍSTICO	
PERMITIDOS	PERMISSÍVEIS	OBS	ÁREA MÍNIMA (m²)	TESTADA MIN. (m)	ALINHAM.	LATERAL	FUNDO	T.O. Máximo	C.A. Máximo
R1		2	130	6	0	Cód. Obras	Cód. Obras	90%	3,0
R2		2	250	10	0	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
R3		2	130	6	0	Cód. Obras	Cód. Obras	90%	3,0
C1		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
C2		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
C3		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
C4		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
S1		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
S2		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
S3		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
S4		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
I1		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
I2		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
I3		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
E1		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
E2		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
E3		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0
E4		2	250	10	5	Cód. Obras	Cód. Obras	80%	3,0

OBSERVAÇÃO:

- (2) Lotes e edificações pré-existentes que tenham sido produzidos em discordância aos índices urbanísticos e de construção constantes deste Anexo, poderão ter sua regularidade reconhecida, desde que não invadam áreas públicas, de terceiros, áreas ambientalmente protegidas ou sujeitas a restrições específicas.

2.2.3 GRAVAMES

No imóvel avaliando, devido à proximidade com o Horto Florestal, confrontante pela divisa nos fundos, há uma área de mata do tipo cerrado, que se expandiu desse parque para dentro do avaliando, ocupando atualmente, cerca de 92% do total.

Esta porção do terreno está sujeita à Lei Estadual nº 13.550/2009, instrumento legal conhecido como Lei do Cerrado.

Além disso, na vistoria, foi constatado que ela está ocupada por uma empresa de terraplanagem, que erigiu uma construção e cercou a área com chapas metálicas. Apesar da empresa ocupar somente a porção livre da mata de cerrado, por tê-la cercado impede o acesso ao imóvel como um todo.

A Matrícula nº 136.097, atualizada até 09/03/2021, não há registro de transferência de propriedade, nem averbação de que o imóvel tenha sido cedido a terceiro.

2.3 ESPECIFICAÇÃO DO TERRENO

Trata-se de terreno urbano, de configuração irregular, topografia plana, ao nível da rua, dotada de uma edificação, de consistência seca, que segundo a Matrícula nº 136.097 (2º *CRI de Bauru*), perfaz a área total de 63.023,78 m².

Foi adquirida pela COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADAS DE FERRO, atual FEPASA – Ferrovia Paulista S.A. e transferida para a CPA através da Escritura de Dação em Pagamento lavrada no 1º Tabelião de Notas desta Capital, em 10/02/1999, livro 2.745, fls. 355 e transferido para a CPOS, conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS PESSOAIS E REAIS, datado de 22 de dezembro de 2.000.

Em 09/03/2021, em ato praticado em cumprimento a sentença proferida pela Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da comarca de Bauru, foi realizado o Registro definitivo da cessão de todos os direitos pessoais e reais sobre o imóvel na Matrícula nº 136.097, abaixo reproduzida:

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRÍCULA

136.097

FOLHA

01

Bauru, 09 de março de 2021.

IMÓVEL: UM TERRENO situado na Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira, nesta cidade de Bauru-SP, com a área de **63.023,78 m²**, com o seguinte perímetro: Tem início no ponto E, localizado no alinhamento da Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira, daí segue com rumo de 14°00'35"NW e distância de 47,01 metros, até encontrar o ponto 23, confrontando dos pontos E-23 com a Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira; daí segue com rumo de 05°37'34"NE e distância de 5,40 metros, até encontrar o ponto 22, confrontando dos pontos 23-22 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 29°03'17"NE e distância de 5,15 metros, até encontrar o ponto 21, confrontando dos pontos 22-21 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 51°47'49"NE e distância de 455,57 metros, até encontrar o ponto 20, confrontando dos pontos 21-20 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 71°33'54"NE e distância de 5,53 metros até encontrar o ponto 19, confrontando dos pontos 20-19 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 89°33'12"NE e distância de 16,44 metros, até encontrar o ponto 19A, confrontando dos pontos 19-19A com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 89°33'12"NE e distância de 111,81 metros, até encontrar o ponto 18, confrontando dos pontos 19A-18 com a área remanescente da Transcrição nº 3.869 - 1º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 36°08'01"SW e distância de 108,96 metros, até encontrar o ponto 24, confrontando dos pontos 18-24 com a área remanescente da transcrição nº 3.869 1º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 21°10'08"SW e distância de 128,88 metros, até encontrar o ponto F, confrontando dos pontos 24-F com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 70°30'24"SW e distância de 395,00 metros, até encontrar o ponto E, ponto este que deu início da presente descrição perimétrica, confrontando dos pontos F-E com a Matrícula nº 59.943 2º ORI de Bauru, propriedade do Serviço Social da Indústria (SESI).

CADASTRO: 3/617/18.

PROPRIETÁRIA: FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A, Concessionária de Serviços Públicos de Transporte Ferroviário, CNPJ/MF nº 60.500.998/0001-15, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Líbero Badaró nº 39.

- segue no verso -

Em vistoria realizada no local, e conforme citado anteriormente, constatou-se que em julho de 2024, a referida Gleba estava ocupada por uma empresa de serviços de terraplanagem e que sobre ela foi edificada uma construção com características de escritório padrão econômico, com aproximadamente 70 m², sendo desconhecido o regime de ocupação existente.

Não havia no local, identificação do ocupante, telefone de contato ou alguma pessoa que pudesse fornecer maiores informações.

Defronte ao imóvel, há um Centro de Distribuição da Petrobrás (*atual VIBRA*) cujos seguranças que se encontravam na portaria, informaram que a ocupação ocorreu entre outubro e novembro de 2021. Há ligação de energia, água e identificação do local com o numeral 161.



2.4 ESPECIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito existe edificado um prédio comercial, aparentemente um escritório padrão econômico – com área construída estimada de 70,00 m².

Aparentemente a edificação foi construída rescentemente, sendo desconhecido o regime de ocupação existente.

Não foi possível a vistoria interna. Não foi atribuído valor para essa benfeitoria.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Há na cidade algumas áreas urbanizáveis de grande porte disponíveis para venda, apropriadas à implantação de empreendimentos residenciais, industriais e de comércio.

O mercado imobiliário de Bauru registrou um crescimento expressivo em 2023, conforme aponta uma pesquisa elaborada pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC). Este crescimento reflete a dinâmica do mercado e as variações nos valores e características dos empreendimentos imobiliários distribuídos pela cidade.

"O mercado imobiliário de Bauru tem mostrado um crescimento sólido, impulsionado principalmente pelo segmento econômico, que representa a maior parte das vendas, mas também com forte desempenho no Médio e Alto Padrão e Luxo, refletindo a capacidade do mercado de atender diferentes perfis de consumidores. Esse desempenho é ainda mais significativo considerando o aumento populacional de 10,2% em dez anos, apontado no Censo 2022, tornando Bauru a cidade mais populosa do centro-oeste paulista e mais habitada do que três capitais brasileiras. Adiciona-se a isso a economia regional, que cresceu 4,6% no mesmo ano, impulsionada pelos setores de comércio, serviços, agropecuária e atividade extrativa.

Esses fatores criam um ambiente favorável para o mercado imobiliário, atraindo compradores e investidores. Com uma infraestrutura robusta e uma economia em expansão, o potencial de crescimento contínuo do mercado imobiliário da região de Bauru é promissor”, afirma Luiz França, presidente da ABRAINIC.

Porém, o imóvel avaliando tem como agravante a condição da existência de passivo ambiental, de modo que classificamos como de baixa liquidez.

4. AVALIAÇÃO

4.1 *ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO*

De acordo com os resultados obtidos e conforme o que prescreve a ABNT NBR 14653-2:2011, este trabalho de avaliação se enquadra no **Grau II** de Fundamentação e **Grau III** de Precisão.

4.2 *METODOLOGIA*

Para a determinação do valor do imóvel avaliando as normas de avaliações recomendam a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação do imóvel avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às suas características.

Em face da obtenção de imóveis comparáveis ao avaliando que permitiu comparações diretas, optou-se pelo método comparativo direto de dados de mercado com a aplicação da Inferência Estatística para a determinação do seu valor.

4.2.1 DO PROCEDIMENTO DE CÁLCULO

A identificação de algumas variáveis extraídas dos dados amostrais coletados de forma aleatória no mercado imobiliário permite um estudo inferencial, objetivando encontrar as mais representativas na variação do valor atribuível aos imóveis.

O modelo matemático que se mostrou mais adequado a realidade do mercado imobiliário é o resultado do universo amostral coletado. A pesquisa imobiliária vai a seguir apresentada, destacando-se as variáveis estudadas como atributos relevantes.

4.3 PESQUISA IMOBILIÁRIA

O rol de comparativos obtidos no levantamento imobiliário identifica os imóveis que mais se assemelham às características do imóvel em avaliação e disponíveis no mercado como oferta à venda.

Desta pesquisa resultou uma amostra de 31 (*trinta e um*) elementos comparativos, qualificados no Anexo I, dos quais 22 (*vinte e dois*) foram efetivamente utilizados, segundo os critérios e testes estatísticos aplicados às seguintes variáveis:

a) **Valor Total** = Valor total dos terrenos ofertados em Reais (R\$);

b) **Valor Unitário** = Valor unitário do terreno (R\$/m²);

c) **Área** = Área do terreno (em m²);

d) **Setor Urbano** = caracteriza a região de ocupação, considerando a variável qualitativa de códigos alocados da forma crescente, sendo os índices 1, 2 ou 3, conforme a seguir:

- (1) Regiões periféricas com características predominantes residenciais de padrão simples a proletário;
- (2) Regiões próximas a corredores e rodovias, de uso misto, comerciais e de serviços e residenciais de padrão simples a médio;
- (3) Regiões próximas a avenidas principais, de uso predominantemente comercial e industrial, com edificações de padrão médio a superior.

e) **Data do Evento** – Variável dicotômica binária, quando se trabalha com 2 períodos distintos: (0)ago/22 e (1)jul/24

4.4 DO MODELO ADOTADO

Dos modelos matemáticos estudados foi escolhido o que melhor indica a variação dos valores para o local de avaliação segundo as seguintes variáveis: Área, Setor Urbano e Data do Evento, que resultaram na seguinte equação:

$$Vu = +305.9457354 - 38.77543123 * \ln (\text{Área}) + 158.3660381 * \text{Setor Urbano} + 130.2110857 * \text{Data}$$

Correspondente às seguintes características do avaliando:

Área = 63.023,79 m²

Setor Urbano = 2

Data do evento = 1

4.4.1 DO COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO

O poder de explicação de um modelo inferido estatisticamente, sobre o comportamento de um fenômeno, representativo do Campo Amostral, é dado através do Coeficiente de Determinação. Em nosso estudo, resultou em 0,9261798, o que significa que a equação inferida adotada explica 92,61% da variação do valor, sendo 7,39% atribuídos às perturbações aleatórias e a outras variáveis que, embora menos significativas, estão contribuindo nos erros acidentais de medição e interpretação no levantamento de dados.

4.4.2 DA COERÊNCIA DO MODELO

A análise do modelo inferido, quanto a nossa sensibilidade apriorística da margem de variação de valor, permite concluir com a convicção da sua coerência e lógica, conforme se evidencia a seguir:

Área = *O valor unitário do imóvel diminui proporcionalmente à medida que a área do terreno se eleva.*

Setor Urbano = *Observa-se a ocorrência da hipótese de crescimento positivo do valor unitário do imóvel, de acordo com a aplicação crescente dos "pesos" adotados.*

Data do evento= *Observa-se a ocorrência da hipótese de crescimento positivo pela data do evento*

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do terreno avaliando foi obtido através da aplicação do modelo estatístico retro mencionado, em seu limite inferior, na estimativa de tendência central. Assim, o valor total do terreno é:

$$V_t = 63.023,78 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 324,37/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 20.443.023,50}$$

Entretanto, para cálculo do valor total do imóvel, é necessário considerar a presença, em grande parte da sua superfície, de mata de cerrado, cuja preservação é regulada pela Lei nº13.550/09 (*Lei do Cerrado*).

A Lei nº 13.550/09 determina, conforme o inciso II do artigo 8º, em Área de Cerrado em Regeneração, que metade dessa área deve ser preservada e o restante pode ser suprimida.

Assim, estimou-se que a área ocupada pela mata é de 57.981,88m² (*mesma área estimada em laudo anterior*), tendo em vista que não houve expansão da mata.

Portanto, pode-se concluir que 50% da Área de Cerrado pode ter plena utilização, enquanto que os outros 50%, no caso a área de **28.990,94 m²**, deve ser considerada Área de Preservação Permanente (*APP*).

Para a estimativa de depreciação em áreas de APP, costuma-se aplicar os conceitos contidos no trabalho do engº José Carlos Pellegrino - "*Avaliação de Faixas de Servidão de Passagem*", onde em faixas de servidão urbana, o valor deve ser depreciado em **0,6667 (F_d)**.

Assim:

$$A_{na} = \text{Área de APP (mata de cerrado)} = 28.990,94 \text{ m}^2$$

$$A_u = \text{Área Utilizável} = (63.023,78 - 28.990,94) = 34.032,84 \text{ m}^2$$

Para determinação do valor do imóvel, aplica-se a seguinte equação:

$$V_i = \{[V_u \times A_u] + [(V_u \times F_d) \times A_{na}]\}$$

Onde:

V_i = Valor do Imóvel

V_u = Valor unitário do terreno = R\$ 293,89/m²

A_u = Área utilizável = 34.032,84 m²

F_d = Fator depreciativo = 1/3 = 0,333

A_{na} = Área de APP = 28.990,94 m²

Substituindo, temos:

$$V_i = \{[R\$ 324,37/m^2 \times 34.032,84 \text{ m}^2] + [(R\$ 324,27 \times 0,333) \times 28.990,94 \text{ m}^2]\}$$

$$V_i = \text{R\$ 14.173.829,40}$$

OBSERVAÇÃO: Para determinação do valor do imóvel, a ocupação verificada no local não foi considerada irregular, tendo em vista que a documentação recebida não é atualizada, sendo possível a existência de algum registro, instrumento de cessão, autorização de uso ou de locação.

Diante disso, optou-se por calcular o valor do imóvel sem a aplicação de fator depreciativo.

Caso após a emissão deste Laudo verifique-se que a ocupação é irregular, este Laudo Técnico de Avaliação deverá ser revisto.

A construção constatada no local não foi considerada no presente cálculo por não ter sido possível a vistoria interna da mesma.

6. **CONCLUSÃO**

De acordo com o acima exposto, são os seguintes os valores referentes ao imóvel avaliando de forma arredondada, válidos para julho/24:

Limite Inferior	AVALIAÇÃO	Limite Superior
R\$ 12.840.000,00	R\$ 14.175.000,00	R\$ 15.490.000,00

7. **ENCERRAMENTO**

O presente laudo de avaliação é composto por 25 (*vinte e cinco*) folhas, sendo a última datada e assinada e mais 4 anexos.

ANEXOS

Fazem parte integrante deste laudo os seguintes anexos:

- Anexo I – Planilha e Memória de Cálculo
- Anexo II – Relatório Fotográfico
- Anexo III – Documentação
- Anexo V – ART do Serviço

São Paulo, 15 de julho de 2024.

CLAUDIA BRAGA
BONFIGLIOLI
CINTRA:09147966823
CLAUDIA BRAGA BONFIGLIOLI CINTRA
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A77941-5
RRT nº 14534839

Assinado de forma digital por
CLAUDIA BRAGA BONFIGLIOLI
CINTRA:09147966823
Dados: 2024.09.04 10:15:18
-03'00'

A N E X O I

PLANILHA E MEMÓRIA DE CÁLCULO

Da...		Endereço	Bairro	* Valor of	Área	Setor Urbano	Data	Ofertante	Vu
1	☒	Rua Antonio Pelegrina Garcia, 100	Chácara Comélia	224.541.00	1.500.00	1.00	0.00	Newcore III - (11) 98925-1160	149.69
2	☒	Avenida Rizik Eid Gebara	Chácara São João	360.000.00	2.187.00	1.00	0.00	Eder Bolsonaro (14) 3879-3600	164.61
3	☒	Rua Guido Zambonato	Vila Zillo	954.000.00	2.249.00	2.00	0.00	Grizoni Neo Imob (14) 3227-0052	424.19
4	☒	Rua Tamandaré, ao lado 175	V. São João do Ipiranga	612.000.00	2.850.00	2.00	0.00	Grizoni Neo Imob (14) 3227-0052	214.74
5	☒	Rua Rinaldo Franco de Camargo	Jd. Xanorã	882.000.00	3.000.00	1.00	1.00	Porto Imobiliária	294.00
6	☒	Av. Cruzeiro do Sul	Jardim Carvalho	2.340.000.00	3.487.00	3.00	1.00	Silvio Garcia Junior 14-99773-5895	671.06
7	☒	Rua Bento Cosci	Jardim Maramba	2.250.000.00	3.717.00	3.00	1.00	Marcia Regina Teixeira Martins	605.33
8	☒	Frente para a Marechal Rondon		2.000.000.00	4.369.00	3.00	1.00	Too Imóveis 14-3879-5000	503.55
9	☒	Rua Waldemar Rúbio	Jd Estrela Dalva	1.305.000.00	4.828.00	2.00	1.00	New Core	270.00
10	☒	Rua Maceió x Av. Rodrigues Alves	Jardim Brasil	2.475.000.00	5.000.00	3.00	0.00	Seven Emor Imob (14) 3202-7777	495.00
11	☒	Avenida Castelo Branco		1.381.860.00	5.118.00	2.00	0.00	Inneu Neto (14) 3879-3600	270.00
12	☒	Av. Joroe Zaiden	Jardim Contorno	3.663.000.00	5.812.00	3.00	1.00	AX Imobiliária 14-3313-9810	630.25
13	☒	Rua Humberto Antonio Aiello	Jardim Maramba	5.508.000.00	8.280.00	1.00	1.00	Zwicker Imóveis - 14-3021-9000	665.22
14	☒	Av. Moussa Naki Tobias	Po São Geraldo	8.100.000.00	9.000.00	3.00	1.00	Grizoni Neo Imob (14) 3227-0052	900.00
15	☒	Avenida José Vicente Aiello	Vila Aviação	4.500.000.00	12.000.00	3.00	1.00	Aero Imóveis (14) 3879-3600	450.00
16	☒	Avenida Moussa Naki Tobias	Po. Res. Castelo	10.800.000.00	13.699.00	3.00	0.00	Maxcirlene Dias (19) 99720-4909	788.38
17	☒	Rua Coronel Alves Seabra	Vila Bom Jesus	3.690.184.50	15.802.00	1.00	0.00	VDP Imóveis (41) 99815-9640	233.53
18	☒	Avenida Manuel Monteiro	Jardim da Grama	1.260.000.00	16.844.00	1.00	0.00	Porto Imob (14) 3224-1400	74.80
19	☒	Av. Rodrigues Alves	Jardim Brasil	10.800.000.00	19.667.00	3.00	1.00	Centro SP Imobiliária	549.14
20	☒	Avenida Afonso José Aiello	Parque das Nações	2.052.000.00	22.804.00	1.00	0.00	AX Imob (14) 3313-9810	89.98
21	☒	Avenida Pinheiro Machado	Jardim Rosa Branca	6.232.500.00	27.700.00	2.00	0.00	Zwicker Imóveis (14) 3021-9000	225.00
22	☒	Rua Ademir Martinello	Distrito Industrial	4.410.000.00	28.900.00	1.00	1.00	Concreto Imóveis	153.13
23	☒	Rua Katsushiro Shinohara	Parque Paulista	14.490.000.00	30.000.00	2.00	0.00	Bamboro (11) 3194-7500	483.00
24	☒	Avenida Afonso José Aiello	Vila Aviação	18.000.000.00	44.500.00	2.00	0.00	Oswaldo (14) 3879-3600	404.49
25	☒	Rua Manoel Rodrigues Maduro	NH Edson Francisco	4.499.404.20	50.000.00	1.00	0.00	Silvio Garcia Jr - (14) 99773-5895	89.99
26	☒	Av. José V Aiello	Vila Serrão	9.000.000.00	51.000.00	1.00	1.00	B2B Imóveis	176.47
27	☒	Rodovia Marechal Rondon	Vila Cardia	7.200.000.00	67.500.00	1.00	1.00	Canal - 14-98116-0838	141.33
28	☒	Rod. Marechal Rondon próx Kartodromo	Chacara Veneza	27.000.000.00	77.000.00	1.00	1.00	Aero Imóveis (14) 3879-3600	350.65
29	☒	Rua Caetano Rodriqueiro	Estância Águas Virtuosas	4.500.000.00	102.245.00	1.00	1.00	Porto Imob (14) 3224-1400	44.01
30	☒	Via de Acesso Eno. Horácio Frederico Pyles	CH Eno. Otávio Rossi	28.800.000.00	105.305.00	1.00	1.00	Aero Imóveis (14) 3879-3600	213.64
31	☒	Avenida José Vicente Aiello, 2200	Jardim Imperial	17.940.004.20	145.200.00	2.00	0.00	Silvio Garcia Jr - (14) 99773-5895	123.55

Regressão Linear		Estimativa: 1 de 1	
Valor Unitário		Variável numérica	
Mínimo (9,40%)	293,89	Área	63.023,78
Médio	324,37	Setor Urbano	2,00
Máximo (9,40%)	354,85	Data	1,00
Valor Total		Variável texto	
Mínimo	18.522.303,33	Endereço	Rua Profa. Zenita Alcântara Nogueira
Médio	20.443.101,56	Bairro	Vila Coralina
Máximo	22.363.899,80	Ofertante	
Intervalo Predição		Variáveis desabilitadas	
Mínimo	15.235.357,11		
Máximo	25.650.846,02		
Mínimo (25,47%)	241,74		
Máximo (25,47%)	407,00		
Campo de Arbítrio			
RL Mínimo	275,72		
RL Máximo	373,03		
Parâmetros			
Nível de Confiança	80%		
Estimativa pela	Moda		
Coeficientes			
Correlação	1 - 0,9623823		

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	31
Dados utilizados no modelo:	22

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9623823 / 0,9623823
Coeficiente de determinação:	0,9261798
Fisher - Snedecor:	75,28
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	86%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	753136,215	3	251045,405	75,279
Não Explicada	60027,973	18	3334,887	
Total	813164,188	21		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$Vu = +305,9457354 - 38,77543123 * \ln(\text{Área}) + 158,3660381 * \text{Setor Urbano} + 130,2110857 * \text{Data}$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	$\ln(x)$	-3,91	0,10
Setor Urbano	x	10,01	0,01
Data	x	4,95	0,01
Vu	y	2,93	0,89

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Setor Urbano	-0,32	0,52
Data	0,14	0,63
Vu	-0,45	0,68

Correlações parciais para Setor Urbano	Isoladas	Influência
Data	0,26	0,62
Vu	0,89	0,92

Correlações parciais para Data	Isoladas	Influência
Vu	0,49	0,76

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	14
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

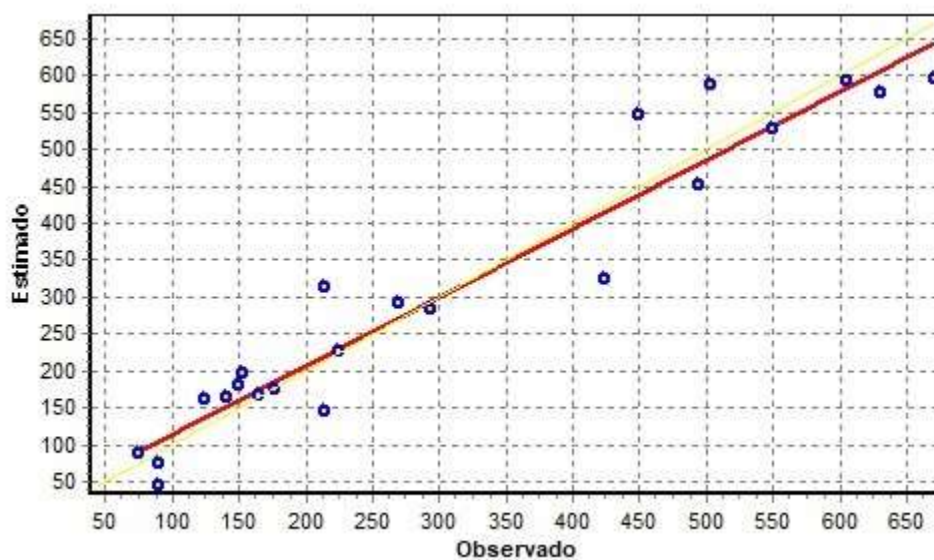
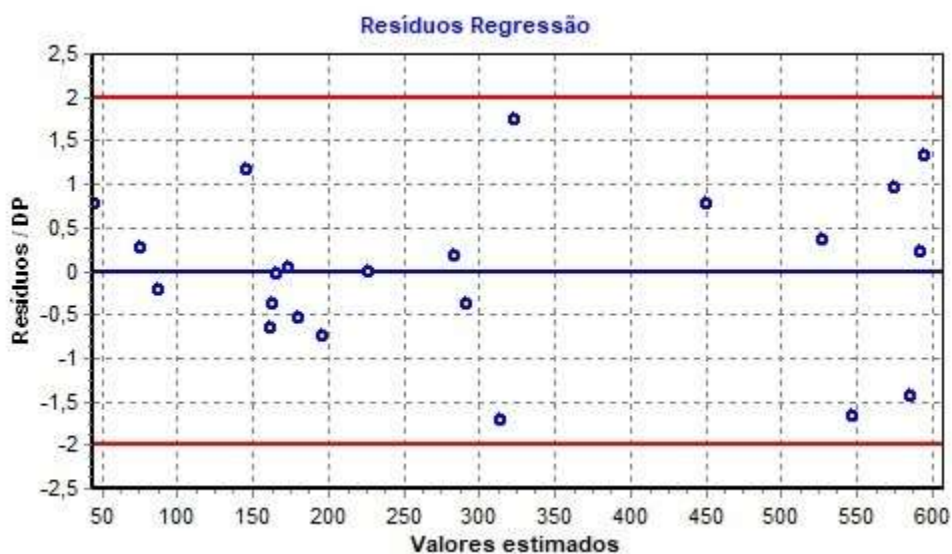


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Vistoria de Área**Local:** Rua Profª Zenita Alcântara Nogueira s/nº**Área:** 63.023,78m²**Matrícula:** 136.097**Vistoria:** 12/07/24

Imagem atualizada do Google - Matrícula



Vista aérea - Edificação em área com provável invasão



Foto 1: Edificação existente na área ocupada



Foto 2: Portão de acesso pela Rua Profª Zenita Alcântara Nogueira



Foto 3: Vista da área ocupada tomada pelo estacionamento vizinho

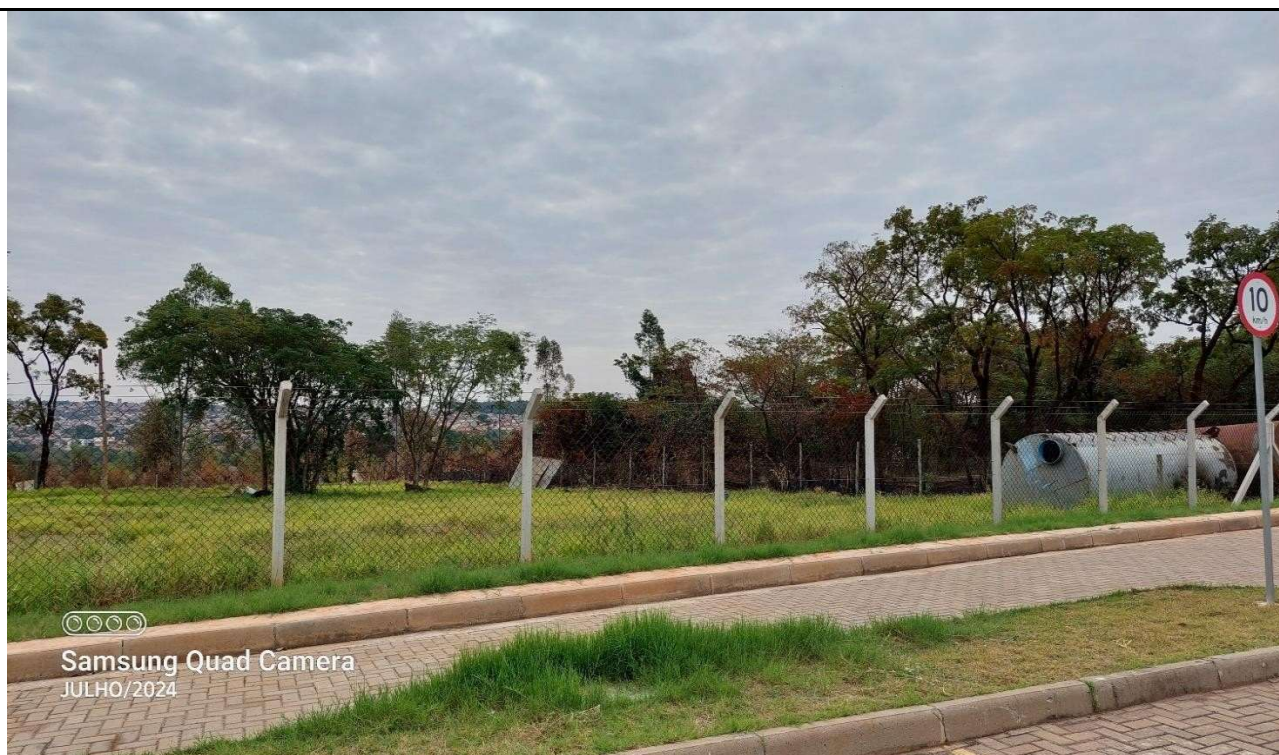


Foto 4: Tomada da área pelo terreno vizinho



Foto 5: Vista do vértice inferior da área ocupada



Foto 6: Detalhe da edificação ocupada



Foto 7: Vista do prolongamento da Rua Profª Zenita Alcântara Nogueira

NIVALDO ROBERTO
BERIGO:286598608
02

Assinado de forma digital
por NIVALDO ROBERTO
BERIGO:28659860802
Dados: 2024.07.19
10:23:59 -03'00'

ENGENHEIRO FISCAL
Engº Nivaldo Roberto Berigo
CREA: 506.157.367.6
Consórcio Maubertec-Engebanc

EDUARDO DE
MORAES MARQUES

Assinado de forma digital por
EDUARDO DE MORAES MARQUES
Dados: 2024.07.19 11:51:14 -03'00'

Engº Eduardo de Moraes Marques
Líder de Obras CDHU - Bauru
CREA: 060.521.058-4

ANEXO III

DOCUMENTAÇÃO - MATRÍCULA nº 136.097



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Ilia Branca, 14-36 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3310-8040 - CNPJ: 05.689.734/0001-05

Américo Zanetti Junior - Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRÍCULA
136.097

FOLHA
01

Bauru, 09 de março de 2021.

IMÓVEL: UM TERRENO situado na Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira, nesta cidade de Bauru-SP, com a **área de 63.023,78 m²**, com o seguinte perímetro: Tem início no ponto E, localizado no alinhamento da Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira, daí segue com rumo de 14°00'35"NW e distância de 47,01 metros, até encontrar o ponto 23, confrontando dos pontos E-23 com a Rua Professora Zenita Alcântara Nogueira; daí segue com rumo de 05°37'34"NE e distância de 5,40 metros, até encontrar o ponto 22, confrontando dos pontos 23-22 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 29°03'17"NE e distância de 5,15 metros, até encontrar o ponto 21, confrontando dos pontos 22-21 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 51°47'49"NE e distância de 455,57 metros, até encontrar o ponto 20, confrontando dos pontos 21-20 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 71°33'54"NE e distância de 5,53 metros até encontrar o ponto 19, confrontando dos pontos 20-19 com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 89°33'12"NE e distância de 16,44 metros, até encontrar o ponto 19A, confrontando dos pontos 19-19A com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 89°33'12"NE e distância de 111,81 metros, até encontrar o ponto 18, confrontando dos pontos 19A-18 com a área remanescente da Transcrição nº 3.869 - 1º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 36°08'01"SW e distância de 108,96 metros, até encontrar o ponto 24, confrontando dos pontos 18-24 com a área remanescente da transcrição nº 3.869 - 1º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 21°10'06"SW e distância de 128,88 metros, até encontrar o ponto F, confrontando dos pontos 24-F com a área remanescente da Matrícula 124.331 - 2º ORI de Bauru, propriedade da FEPASA (SPU); daí segue com rumo de 70°30'24"SW e distância de 395,00 metros, até encontrar o ponto E, ponto este que deu início da presente descrição perimétrica, confrontando dos pontos F-E com a Matrícula nº 59.943 - 2º ORI de Bauru, propriedade do Serviço Social da Indústria (SESI).

CADASTRO: 3/617/18

PROPRIETÁRIA: FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A, Concessionária de Serviços Públicos de Transporte Ferroviário, CNPJ/MF nº 60.500.958/0001-15, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Libero Badaró nº 39.

- segue no verso -

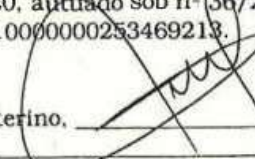
Página: 0001/0001

MATRÍCULA
136.097

FOLHA
01
VERSO

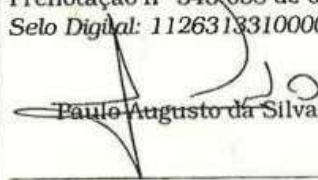
REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 124.331 de 30/11/2016 e matrícula **136.096** de 09/03/2021, ambas deste 2º O.R.I. de Bauru-SP. A presente matrícula foi elaborada mediante Pedido de Retificação Administrativa prenotado sob nº 343.057 em 09/10/2020, autuado sob nº 36/2020.

Selo Digital: 1126313E10000000253469213.

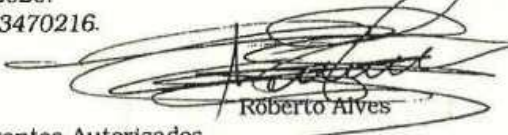
O Oficial Interino,  Américo Zanetti Junior.

Av.1 - Em 09 de março de 2021. Por Instrumento Particular firmado no Rio de Janeiro aos 14/04/1998, acompanhado da Ata da 79ª Assembleia Geral Extraordinária da FEPASA - FERROVIA PAULISTA S.A., realizada aos 29/05/1998, registrada em 15/09/1998 na Jucesp, procede-se a presente a fim de constar que por força do artigo 1º do Decreto nº 2.502 de 18/02/1998, foi autorizada a **incorporação** da FEPASA FERROVIA PAULISTA S/A, pela **REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S.A. - RFFSA**, CNPJ sob nº 33.613.332/0001-09, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Praça Procópio Ferreira nº 86, conforme consta do próprio Decreto que acompanha o referido título, constatado nesta data do respectivo acervo digital da serventia. Base de cálculo: R\$5.430.598,75. Prenotação nº 343.058 de 09/10/2020.

Selo Digital: 1126313310000000253470216.

 Paulo Augusto da Silva

Escreventes Autorizados

 Roberto Alves

R.2 - Em 09 de março de 2021. Por Escritura lavrada aos 10/02/1999 no 1º Tabelião de Notas da comarca de São Paulo, Capital, livro 2.745, folhas 355/362, REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S.A. - RFFSA, **transmitiu o imóvel por dação em pagamento** à **COMPANHIA PAULISTA DE ADMINISTRAÇÃO DE ATIVOS - CPA**, CNPJ nº 01.596.401/0001-19, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida Rangel Pestana nº 300, sala 603, 6º andar, pelo valor de R\$2.738.506,14 (dois milhões, setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e seis reais e quatorze centavos). Consta do título que a outorgante apresentou: Certidão de Negativa de Débitos do INSS nº 165.022 série I, expedida em 11/08/1998; e Certidão Narrativa quanto à Dívida Ativa da União nº 01021/1998, emitida em 26/08/1998. Valor tributário: R\$5.430.598,75.

- continua na folha 2 -

Página: 0002/0004



**2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA
DE BAURU - SÃO PAULO**

Rua Rio Branco, 16-56 - CEP: 17.014-037 - Fone: (14) 3010-8040 - CNPJ: 05.689.774/0001-95

Américo Zanetti Junior – Oficial Interino

Livro n.º 2 - Registro Geral

**2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE BAURU - S. PAULO
CNS N.º 11.263-1**

MATRICULA
136.097

FOLHA
02

Bauru, 09 de março de 2021.

Prenotação n.º 343.060 de 09/10/2020.

Selo Digital: 1126313210000000253472214.

Paulo Augusto da Silva

Escreventes Autorizados

Roberto Alves

R.3 - Em 09 de março de 2021. Por Instrumento Particular firmado em São Paulo-SP aos 22/12/2000, acompanhado da Ata Reunião do Conselho de Administração da Companhia Paulista de Administração de Ativos - CPA, realizada aos 28/03/2002, registrada em 17/04/2002 na Jucesp, a Companhia Paulista de Administração de Ativos - CPA, **cedeu** todos os direitos pessoais e reais sobre o imóvel, a título de adiantamento para futuro aumento de capital social, à **COMPANHIA PAULISTA DE OBRAS E SERVIÇOS - CPOS**, CNPJ sob n.º 67.102.020/0001-44, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Tangará n.º 70, pelo valor de R\$2.738.506,14 (dois milhões, setecentos e trinta e oito mil, quinhentos e seis reais e quatorze centavos), *Ato praticado em cumprimento a r. Sentença proferida aos 03/08/2012, pela MMa. Rossana Teresa Curtioni Mergulhão, Exma. Sra. Dra. Juíza de Direito da Primeira Vara Cível da comarca de Bauru-SP e Corregedora Permanente desta Serventia, nos autos de Suscitação de Dívida Inversa que se processou sob n.º 1135/2012, em caso análogo, conforme constatado nesta data do respectivo acervo digital da serventia.* Valor tributário: R\$5.430.598,75. Prenotação n.º 343.062 de 09/10/2020.

Selo Digital: 1126313210000000253474210.

Paulo Augusto da Silva

Escreventes Autorizados

Roberto Alves

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula nº 136097, a qual é composta de 4 página(s). Apresente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo da fé. Segundo Oficial de Registro de Imóveis e Anexos, foi criado nos termos da Lei nº 2.832 de 05 de janeiro de 1.937, passando a funcionar a partir de 17 de março do mesmo ano. Bauru, 12 de março de 2021. 15:17:10 Hs. Escrevente,


Maily Magoga Bromati

Oficial.....:	R\$	34,73
Estado.....:	R\$	9,87
Ipesp.....:	R\$	6,76
Reg. Civil.....:	R\$	1,83
Trib. Justiça:	R\$	2,38
Ao Município:	R\$	0,69
Ao Min. Púb.....:	R\$	1,67
Total.....:	R\$	57,93

Certidão de ato praticado protocolo nº: 343062

Controle:



Página: 0004/0004



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1126313C3000000025347621A

ANEXO IV

ART do Serviço



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14534839

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: CLAUDIA BRAGA BONFIGLIOLI CINTRA
Título Profissional: Arquiteto(a) e UrbanistaCPF: 091.XXX.XXX-23
Nº do Registro: 000A779415

1.1 Empresa Contratada

Razão Social: CLAUDIA BRAGA BONFIGLIOLI CINTRA
Período de Responsabilidade Técnica: 07/07/2003 - sem data fimCNPJ: 05.XXX.XXX/0001-83
Nº Registro: 00000PJ79383

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI14534839100CT001
Data de Cadastro: 22/07/2024
Data de Registro: 22/07/2024Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$119,61 Boleto nº 20639006 Pago em: 22/07/2024

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: CONSORCIO HABINOVA II
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$0,00CPF/CNPJ: 55.XXX.XXX/0001-36
Data de Início: 01/07/2024
Data de Previsão de Término: 23/07/2024

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: RUA
Logradouro: GENERAL JARDIM - LADO ÍMPAR
Bairro: VILA BUARQUECEP: 01223011
Nº: 633
Complemento: CJ12
Cidade/UF: SÃO PAULO/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICOQuantidade: 1,00
Unidade: unidade

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Público

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Elaboração de Laudo Técnico de avaliação de imóvel localizado na Rua Prof. Zenita Alcantara Nogueira, s/n - Vila Triagem - Baurú - SP - Área de 63.023,78 m2 - Grau de Fundamentação II e Precisão III

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas



CAU/BR

Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 14534839

pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI14534839I00CT001	CONSORCIO HABINOVA II	INICIAL	22/07/2024

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista CLAUDIA BRAGA BONFIGLIOLI CINTRA, registro CAU nº 000A779415, na data e hora: 22/07/2024 09:11:15, com o uso de login e de senha. O CPF/CNPJ está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (LGPD).

