

543.

LAUDO E PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL URBANO (15/05/2.019)

1. SOLICITANTE:

Construtora Sorocaba Ltda.

CNPJ. nº 71.496.244/0001-55

Sito a Rua Canindé, nº 94 – sala 01 – Jd. Paulistano, CEP 18040-760, Sorocaba/SP.

2. PROPRIETÁRIO:

Construtora Sorocaba Ltda.

CNPJ. nº 71.496.244/0001-55

Sito a Rua Canindé, nº 94 – sala 01 – Jd. Paulistano, CEP 18040-760, Sorocaba/SP.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO:

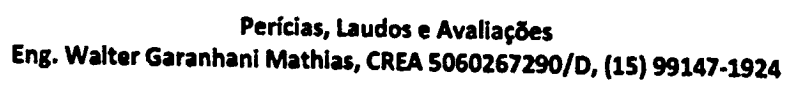
O objeto desta avaliação é um terreno, urbano, localizado no Éden, junto a Estrada Luiz Carlos Guerra, lote Área A, divisas com a Estrada da Fazendinha, estrada de servidão denominada “Estrada das Olarias” e Área B, com acesso principal pela Av. Victor Andrew, no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, composto pela matrícula 126.395, do 1.o Oficial de Registro Imóveis de Sorocaba, com uma área total de 54.097,40m² (cinquenta e quatro mil, noventa e sete vírgula quarenta metros quadrados), na Lei de Zoneamento e Plano Diretor como Corredor de Comércio e Serviços 2 e Zona Residencial 3, conforme segue:

Imóvel registrado no 1.o Oficial de Registro de Imóveis de Sorocaba-SP sob o nº de matrícula 126.395: IMÓVEL: O terreno designado por Área A, da planta de desdobro elaborada por Construtora Sorocaba Ltda e Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a área de



54.097,40 metros quadrados, localizado no Bairro do Éden, deste município e comarca, situado na Estrada da Campininha, cuja descrição começa no ponto 21A, situado a 576,81 metros, do ponto 27, início da curva de confluência da Estrada da Campininha com a Avenida Victor Andrew; no ponto 21A segue em reta 252,13 metros, até o ponto 6, confrontando nessa face, com Área B da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em direção ao ponto 7, rumo $27^{\circ} 39' 54''$ NW em uma distância de 57,21 metros, defletindo a direita, segue em direção ao ponto 8 no rumo $25^{\circ} 01' 13''$ NW em uma distância de 17,68 metros, defletindo a esquerda, segue em direção ao ponto 9 no rumo $27^{\circ} 23' 43''$ NW em uma distância de 82,27 metros, defletindo a direita, segue em direção ao ponto 10 no rumo $26^{\circ} 39' 00''$ NW em uma distância de 51,22 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 11 no rumo $36^{\circ} 58' 52''$ NW em uma distância de 14,32 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 12 no rumo $35^{\circ} 27' 17''$ NW em uma distância de 35,95 metros, confrontando com o ponto 2 ao ponto 12 com propriedade de Oswaldo José Stecca, através de valo, defletindo à direita segue em direção ao ponto 13 no rumo $68^{\circ} 28' 04''$ NE em uma distância de 47,34 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 14 com desenvolvimento de curva 5,01 metros e com raio de 114,00 metros, daí segue em reta em direção ao ponto 15 no rumo $59^{\circ} 56' 52''$ NE em uma distância de 48,88 metros, daí segue em curva a esquerda, em direção ao ponto 16 com desenvolvimento de curva 24,36 metros e raio de 64 metros, daí segue em reta, em direção ao ponto 17 no rumo $38^{\circ} 08' 53''$ NE, em uma distância de 50,84 metros, confrontando com o ponto 12 ao ponto 17 com a Estrada das Olarias, daí segue em curva a direita, em direção ao ponto 18 com desenvolvimento de curva 14,18 metros e um raio de 9,00 metros, confrontando com o ponto 17 ao ponto 18 com a confluência da Estrada das Olarias com a Estrada da Campininha através da linha de divisa, daí segue em reta, em direção ao ponto 19 no rumo $45^{\circ} 44' 00''$ SE em uma distância de 147,37 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 20 no rumo $45^{\circ} 22' 14''$ SE em uma distância de 56,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 21 no rumo $38^{\circ} 16' 29''$ SE em uma distância de 17,81 metros, defletindo a direita, segue em direção ao ponto 21A no rumo $36^{\circ} 31' 56''$ SE em uma distância de 29,48 metros, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo a área de 54.097,40 metros quadrados.

Anexo 1: Levantamento Topográfico do Local, alvará datado 14 de julho de 2006, com área total de 54.097,40m².



3.1 Tipo do Bem:

Imóvel Urbano, composto por terreno com 54.097,40m² (cinquenta e quatro mil noventa e sete, vírgula quarenta metros quadrados), na Lei de Zoneamento e Plano Diretor como Corredor de Comércio e Serviços 2 e Zona Residencial 3;

3.2 Descrição Sumária do Bem:

Imóvel Urbano, com as seguintes características:

a) Topografia, composta por:

- a1) 90% de terreno de topografia plana, com saídas para a Rua Luiz Carlos Guerra (Estrada da Campininha), Estrada das Olarias e Rua Projetada (Nova Estrada da Campininha pelo Google Maps), respectivamente;
- a2) Parte do terreno com 1.000,65m² de servidão de passagem sob a linha de alta tensão, inclusive torre metálica;
- a3) Terreno totalmente coberto por grama vegetal e arbustos ordinários de pequeno e médio porte, sem presença de afloramentos de água ou represamento;

b) Subsolo, composto por:

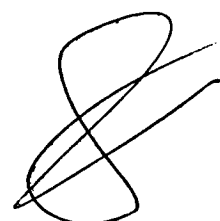
- b1) Solo argiloso, característicos daquela região;

c) Vegetação, composta por:

- c1) Terreno totalmente coberto por grama vegetal e arbustos ordinários de pequeno e médio porte, sem presença de afloramentos de água ou represamento;

d) Edificações:

- d1) Não há edificações no local;



e) Fechamentos e cercamentos de divisa:

e.1) Toda a propriedade é devidamente fechada e cercada em suas divisas por mourões de madeira/concreto, com cerca de arame farpado, com acesso pela Rua Luiz Carlos Guerra (Estrada da Campininha), Estrada das Olarias e Rua Projetada (Nova Estrada da Campininha pelo Google Maps), respectivamente;

O imóvel localiza-se no Bairro Éden, ao lado do Bairro Cajuru e Aparecidinha, no o Município de Sorocaba, considerada atualmente uma das maiores regiões de investimento e crescimento imobiliário, já consagrados, da região.

Área averbada (m2): 54.097,40m2

Área do total do terreno (m2): 54.097,40;

3.3 Ocupante do imóvel:

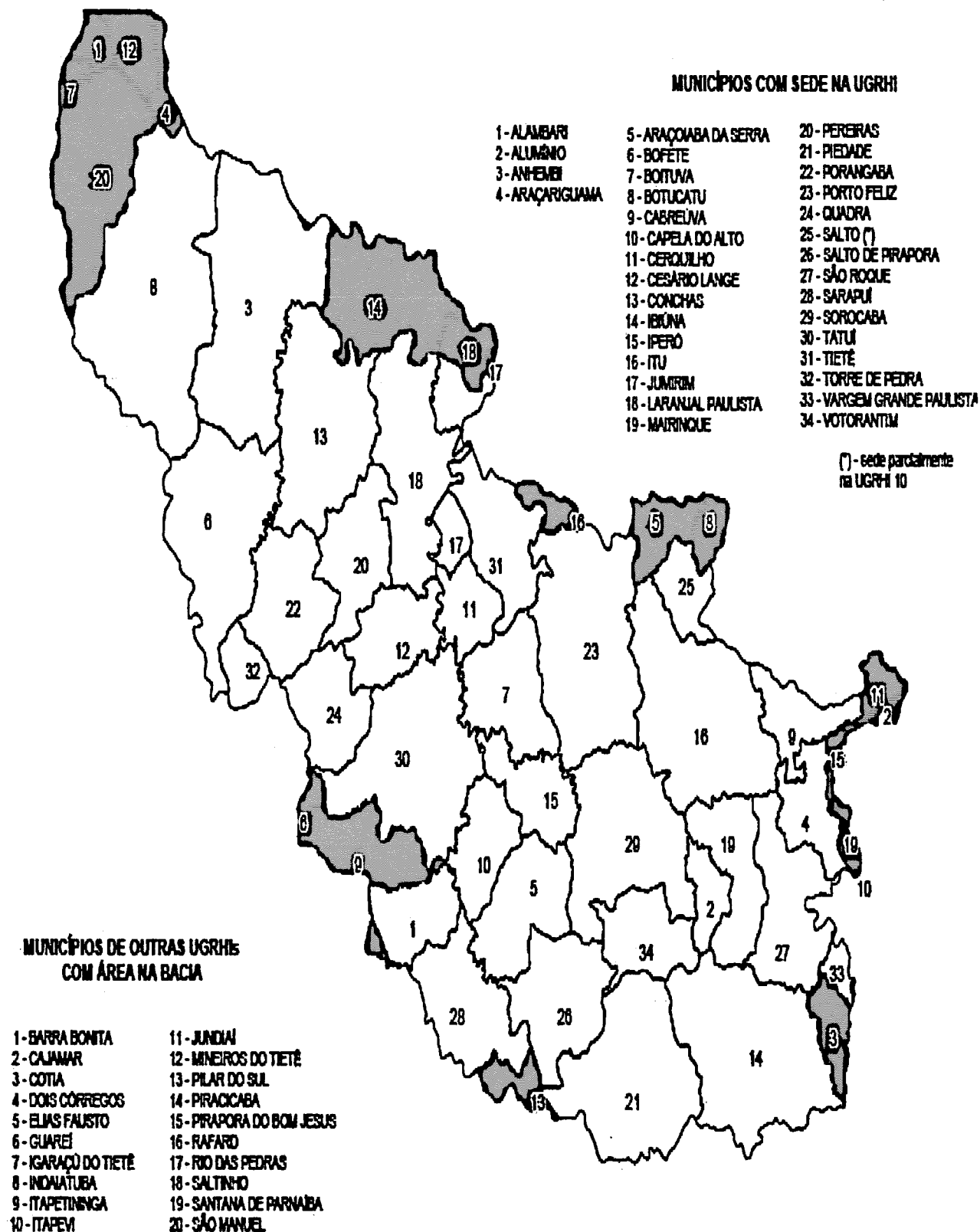
O imóvel, atualmente, não está ocupado.

3.4 Tipo de ocupação:

Imóvel em posse do proprietário, sem exploração, sem locação ou invasão;



3.5 Localização política do Município de Sorocaba:



4. FINALIDADE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO E PARECER TÉCNICO:

5. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO:

O objetivo deste LAUDO DE AVALIAÇÃO é a comparação do valor de mercado da propriedade com relação aos preços de venda praticados por imóveis similares na zona Urbana do Município de Sorocaba, mais particularmente na região do Éden e imediações;

5.1. Determinação dos valores:

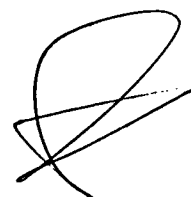
a) Valores de mercado conforme quadro comparativo de compra e venda de imóveis rurais captados via site de pesquisa GOOGLE, na data de 15 de Maio de 2.019, e cotação direta em imobiliárias com “placas de Anuncio”, na vizinhança do imóvel estudado.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Em atendimento ao disposto no item 7.2 da NBR 14.653-1, a saber:

6.1. Documentação disponível:

- a) Matrícula registrada no 1.o Oficial de Registros de Imóveis de Sorocaba-SP, sob o número 129.395;
- b) Levantamento Topográfico do Local, alvará datado de 14 de Julho de 2.006, com área total de 54.097,40m²;
- c) Documentação fotográfica do local, em anexo;



d) Amostras de Compra e Venda da Região de Imóveis Similares, inclusive quadro comparativo de avaliação por amostragem, em anexo;

6.2. O bem imóvel urbano, objeto desta avaliação, foi devidamente comparado

aos elementos locais através de amostras, os quais declaram serem dados confiáveis, de fácil confirmação e ou comparação, conforme elementos relatados em anexo;

6.3. Vistoria do bem avaliado;

O bem objeto desta avaliação foi devidamente avaliado in loco conforme: documentação fotográfica em anexo, devidamente confrontada com os elementos documentais e técnicos fornecidos pelo proprietário e devidamente comparados aos elementos amostrais levantados na região;

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: 15/Maio/2019

A vistoria ao bem avaliando constatou ser um imóvel urbano localizado na proximidade zona Urbana do Município de Sorocaba, mais particularmente na região do Bairro Éden, divisa com os Bairros Cajuru e Aparecida, e imediações, conforme é comprovado por meio das amostras imobiliárias, em anexo, situadas a um raio de até 2km do bem avaliado;

8. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Conforme item 7.7.2 da NBR 14.653-1, a expectativa de avaliação do presente imóvel, em relação ao desempenho do avaliando no mercado, contempla ampla possibilidade de investimento ao mesmo, desde a exploração de loteamentos de edifícios verticais, de condomínios horizontais de residências, inclusive áreas

53

comerciais e industriais, já que dispõe de grande facilidade de acesso, disponibilidade de água e energia abundante, grande perímetro de divisa junto a ruas e estradas da região, bem como a evidência de forte ocupação por imóveis já construídos e em construção com as características aqui abordadas:

a) liquidez: MÉDIO;

b) desempenho de mercado: MÉDIO;

c) número de ofertas: MÉDIO;

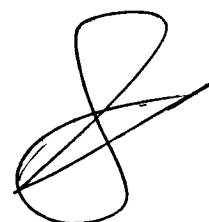
d) absorção pelo mercado: MÉDIA;

e) público alvo para absorção do bem, interessados em investimentos de incorporações imobiliárias para fins residenciais e comerciais de edifícios verticais e horizontais, indústrias e áreas comerciais;

f) facilitadores para negociação do bem. O imóvel se encontra regularizado em sua matrícula, com divisas edificadas, e levantamento local atualizado, o que fornece elementos técnicos suficientes para a realização de negócios comerciais a qualquer momento, dependendo unicamente do uso a que se fizer destino;

9. INDICAÇÃO DO(S) MÉTODOS(S) E PROCEDIMENTO(S) UTILIZADO(S):

A metodologia empregada conforme disposto nos item 8.2 da NBR 14.653-2, foi o de MCDDM Método comparativo direto de dados de mercado, aplicando se análise lógica de seleção de ofertas de mercado em face a comparativos de propostas de venda e possibilidades de uso do referido imóvel, levando-se em conta a perspectiva



de valores de venda com cortes e reduções de valor a menor dos dados obtidos em mercado em face ao grande tamanho da propriedade, sem análise comparativa de outro imóvel em oferta que tão grande pudesse nos fornecer informações mais precisas, o que nos levou, baseados em experiências anteriores, a um corte de redução com uma variável estimada de 10% dos valores reais praticados naquele mercado de oferta, o que equivale também a uma ampla margem de negociação para aquisição do bem em referência.

Também podemos indicar uma variável de avaliação no ponto de vista SMDNO Sem metodologia definida em norma, por se tratar de uma propriedade com ampla gama de possibilidades de investimentos futuros;

10. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de pesquisa: de 15/05/2019;

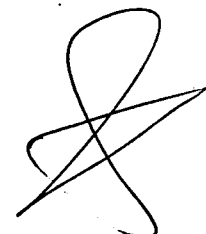
Tratamento dos dados: por coleta via internet de sites de oferta e busca de ofertas de bens imobiliários, mais precisamente o GOOGLE (www.google.com.br), aos quais se trabalhou com palavras chave que mais se apropriassem ao imóvel em avaliação;

Tipo de tratamento:

Os cálculos efetuados, o campo de arbítrio, como foi o caso, justificou-se em face de grande oferta de imóveis similares, tão grandes quanto, na região, os quais estão devidamente justificado neste laudo;

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO:

Indicamos e justificamos que o presente laudo, se enquadra, segundo a classificação da norma NBR 14.653-2 da ABNT, quanto aos graus de fundamentação e precisão, como normais e precisão aceitável, para fins de negociação comercial e de exploração de investimento;



530

12. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA:

O Valor de Mercado resultante desta avaliação para o mês de Maio de 2.019 é de R\$

12.511.196,79

(doze milhões, quinhentos e onze mil, cento e noventa e seis reais e setenta e nove centavos).

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Alerta sobre dívidas: Ver cópias das matrículas em anexo;

Ônus: Ver cópias das matrículas em anexo;

Gravames; Ver cópias das matrículas em anexo;

Invasões ou posseiros: Não há invasões ou posseiros;

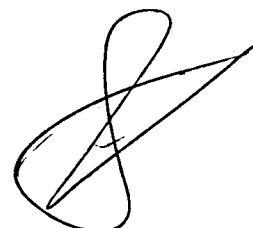
Benfeitorias não averbadas; Não há;

Riscos de inundação: Não há;

Restrições de órgãos de proteção ambiental: Não há;

Restrições das Concessionárias de energia: Há fornecimento no local de rede de baixa e alta tensão, que deverá ser devidamente ampliado em face de necessidade de nova faixa de consumo, conforme destino a que se der no local;

Restrições de telecomunicações: Não há;



Projeto de desapropriação: Não há;

Patrimônio histórico: Não pertence;

Pioneirismo do empreendimento: grande disponibilidade e possibilidade;

Obsoletismo: não há;

14. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL:

Eng. Civil Walter Garanhani Mathias, CPF 077.138.018-63, Registro no CREA 5060267290/D, conforme ART em anexo.

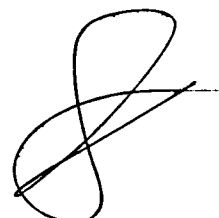
15. LOCAL E DATA DO LAUDO/PARECER TÉCNICO:

Sorocaba, 15 de Maio de 2.019

16. ANEXOS:

a) Vistoria Fotográfica do bem avaliando, logradouros, acessos e vizinhança:

Foto 01, 02, 03 e 04 – Mapas de localização e referência Google Maps:



356
9

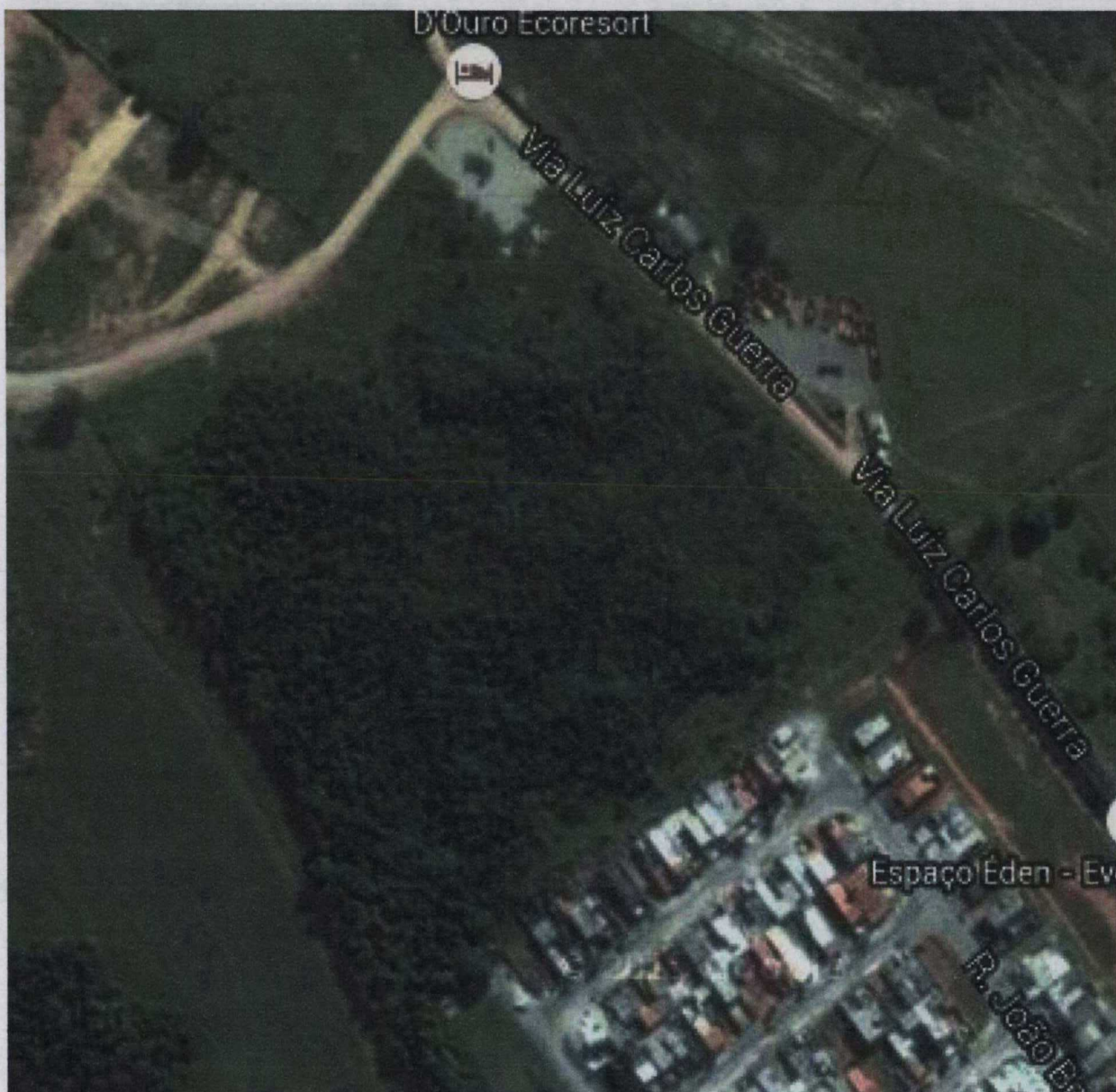


FOTO 01



FOTO 02

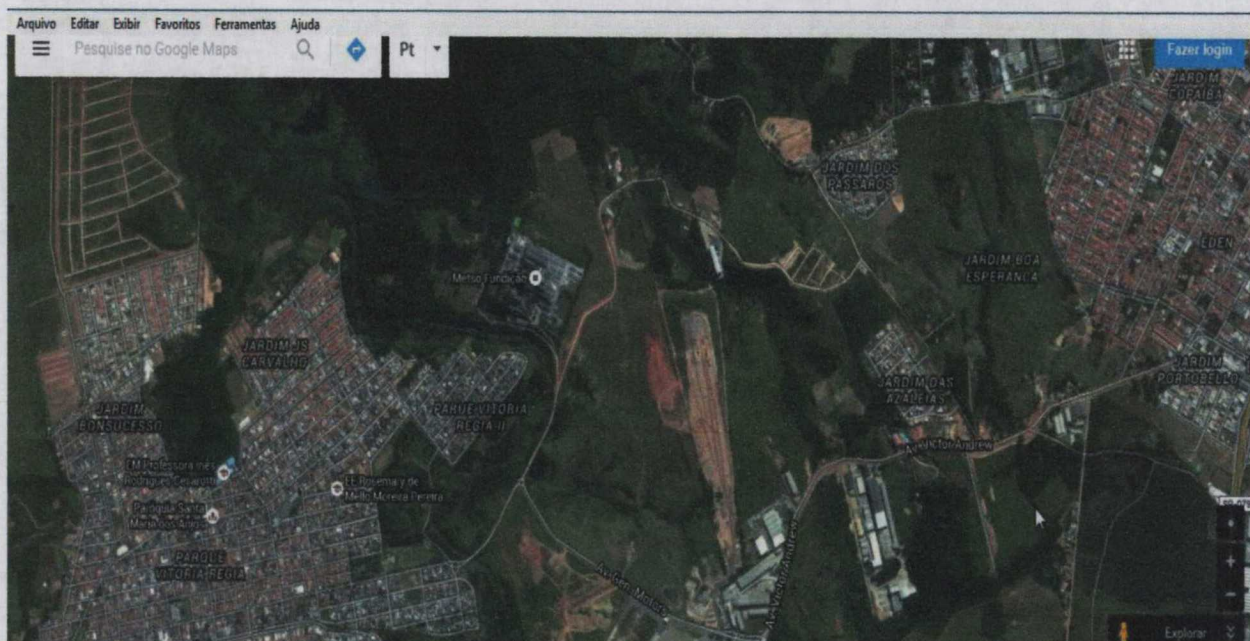


FOTO 03

58
59

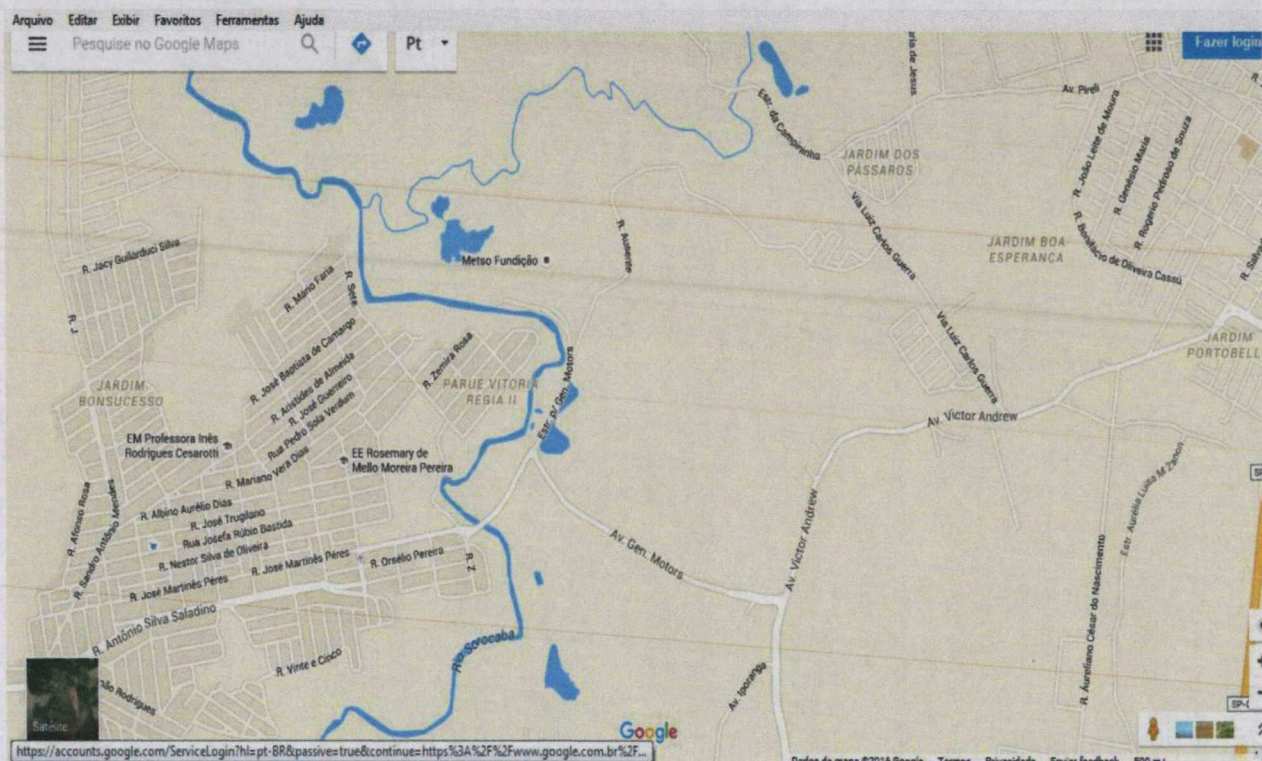
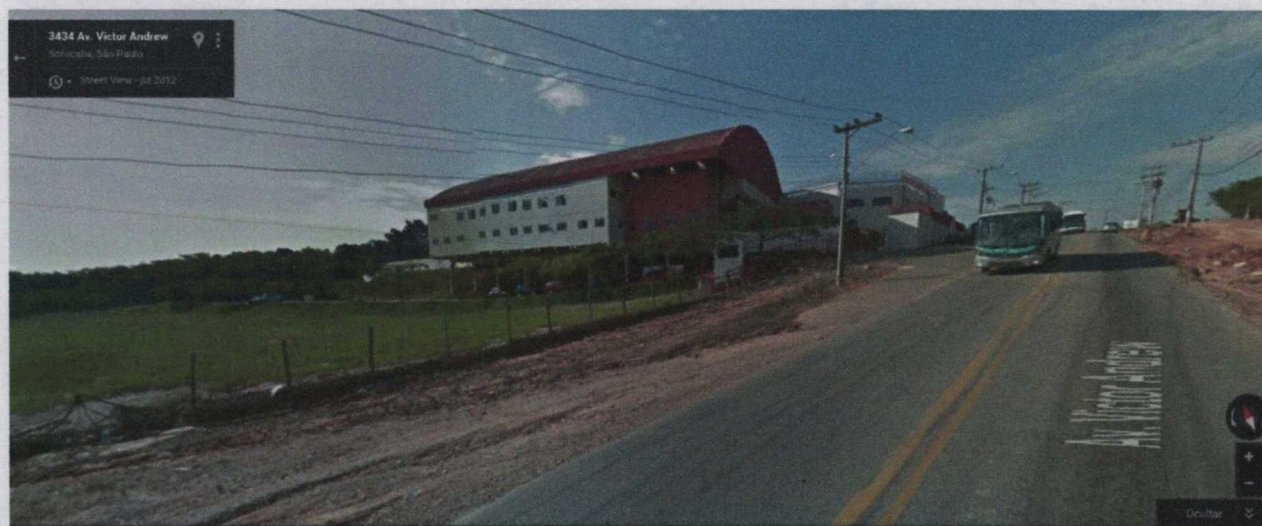


Foto 04

Foto 5 – Ponto de referência de vizinhança, Sindicato dos Trabalhadores da Indústria Metalúrgica, Mecânica e Materiais Elétricos de Sorocaba, na Avenida Victor Andrews, ponto 1 da locação topográfica;



8

35.9

Foto 6 – Ponto de referência de vizinhança, cruzamento da Avenida Victor Andrews com a Via Luiz Carlos Guerra (Fim da Estrada da Campininha) da locação topográfica;

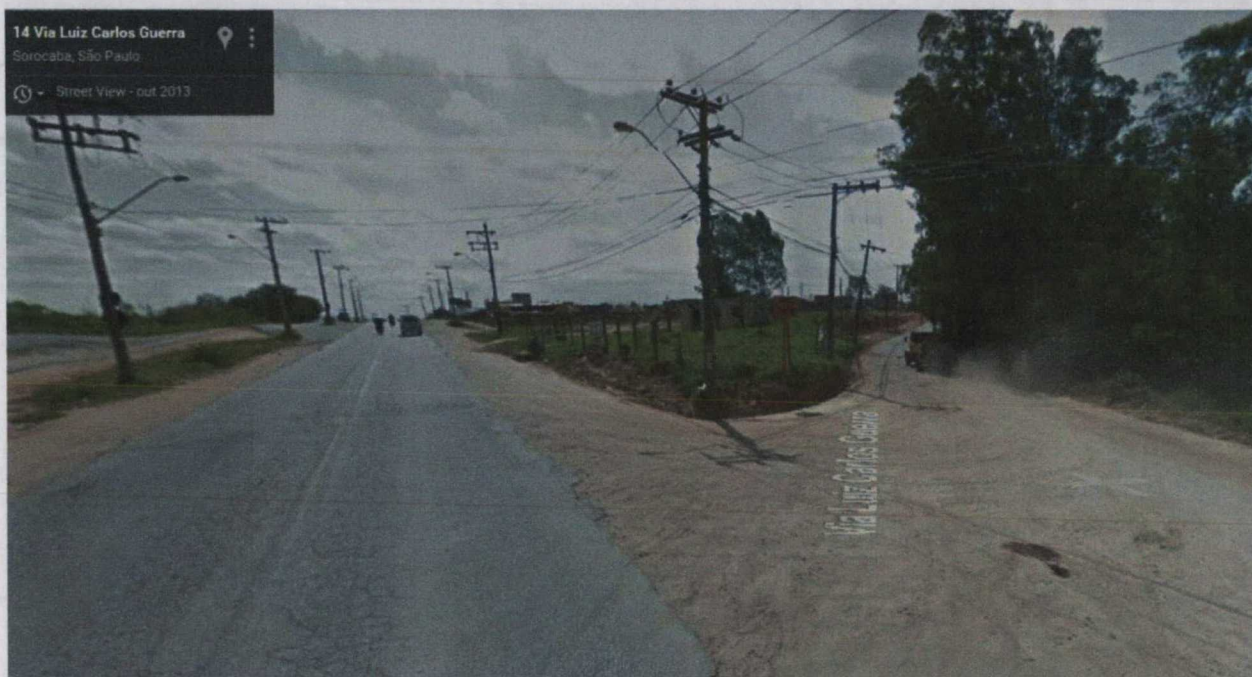
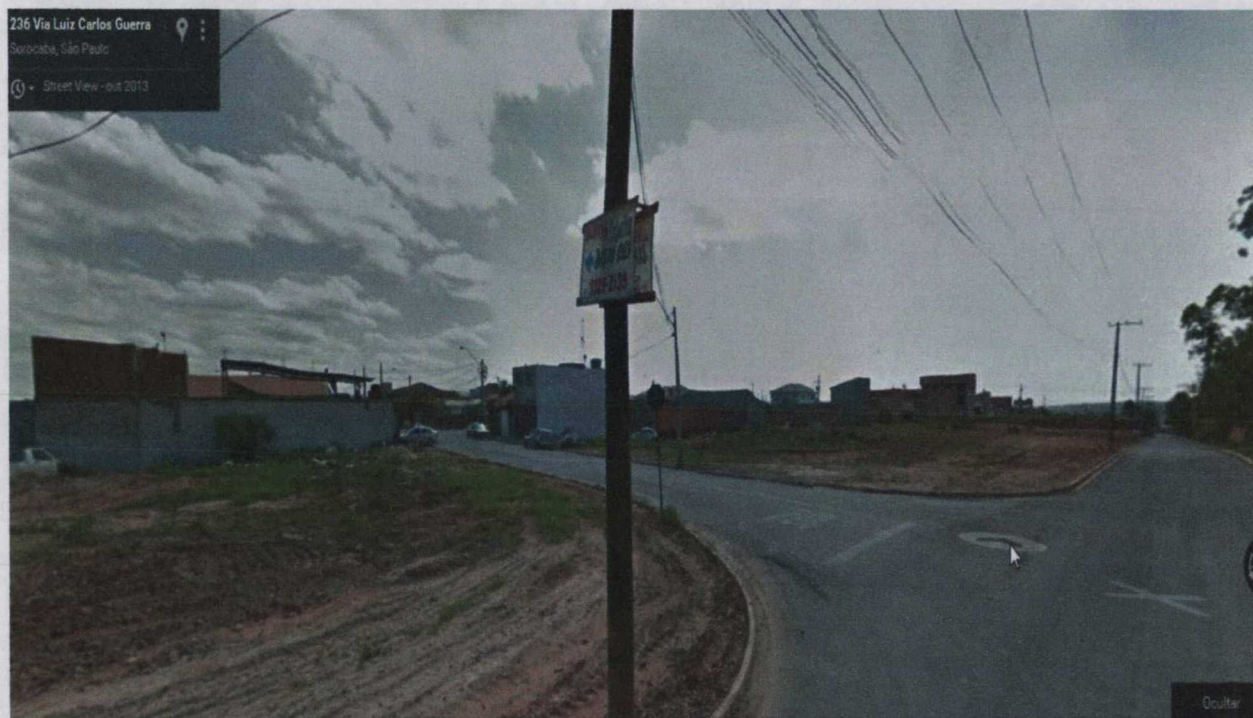


Foto 7 – Ponto de referência de vizinhança, cruzamento da Via Luiz Carlos Guerra (Fim da Estrada da Campininha), acesso ao Jardim das Azaleias;



560
5.

Foto 8 – Divisa da Área “A” (Terreno do Laudo) com a Área “B” (a esquerda, Jardim das Azaleias);



Foto 9 – Divisa da Área “A” (Terreno do Laudo) com a Via Luiz Carlos Guerra;

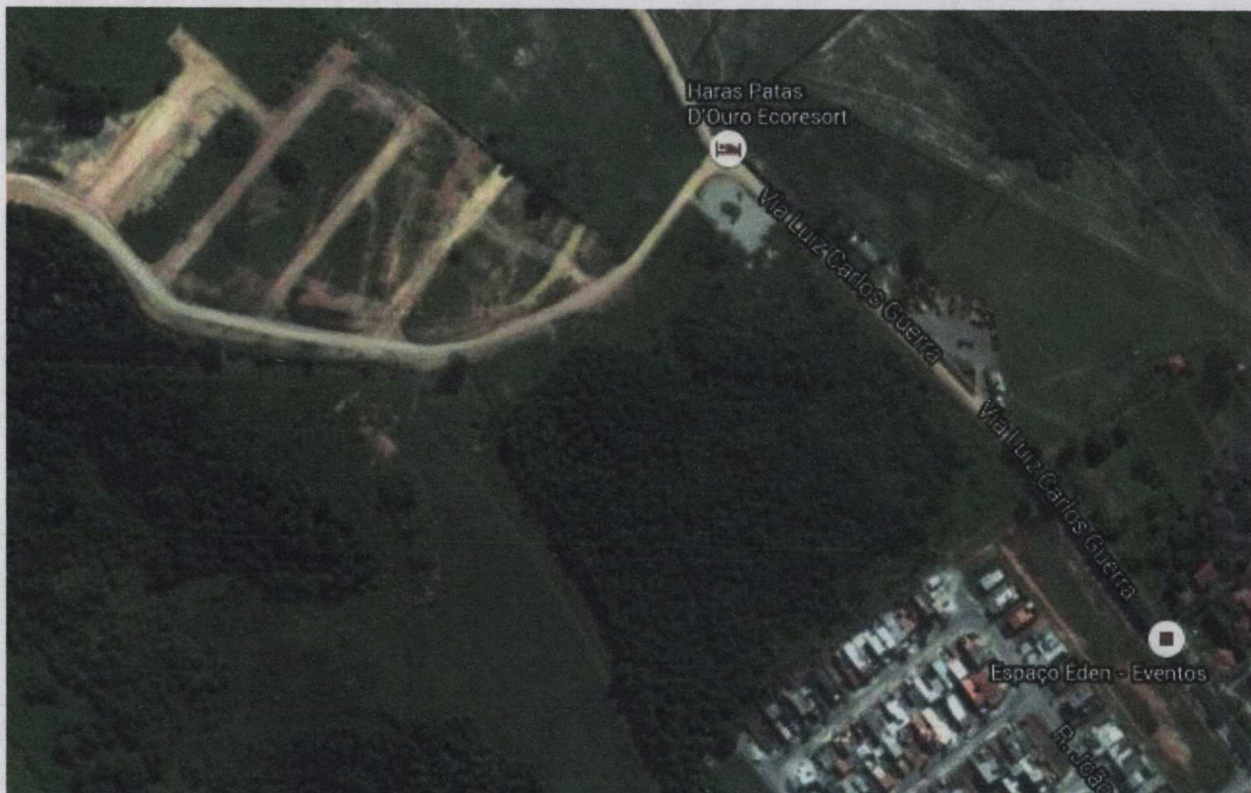


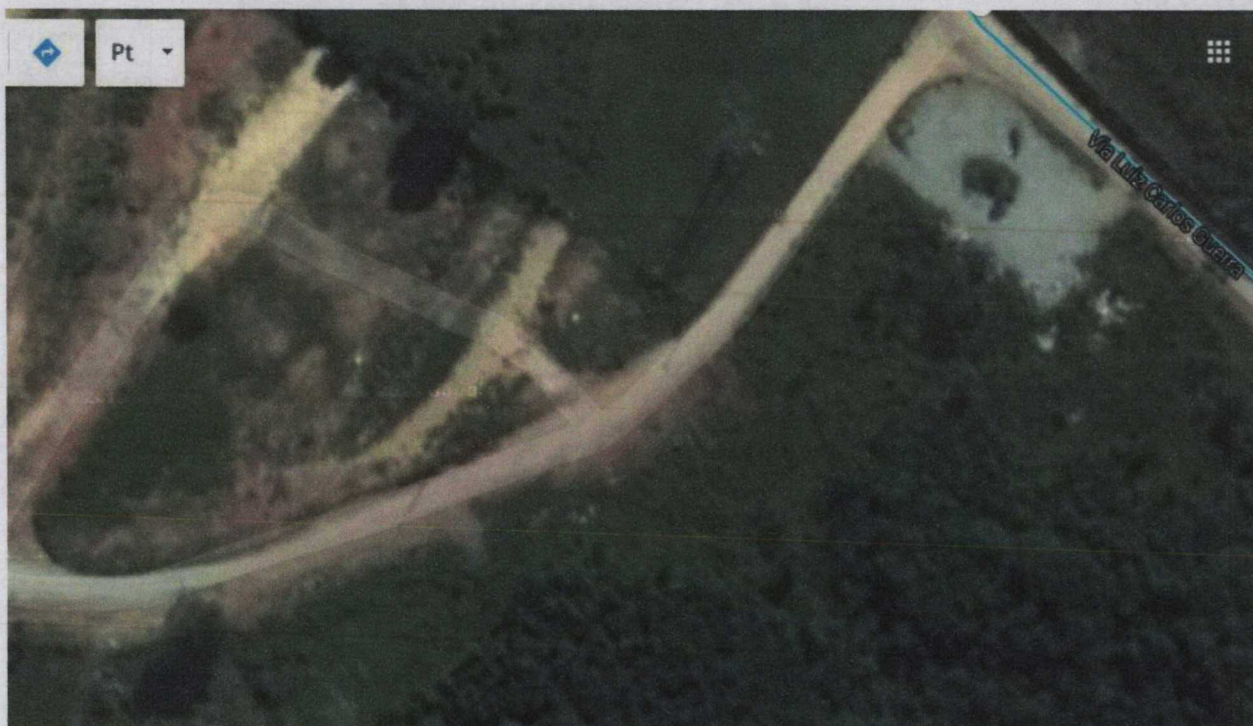
563

Foto 10 – Cruzamento da Via Luiz Carlos Guerra com a Estrada da Campininha, Área “A” ao fundo;



Fotos 11 e 12 – Foto aérea com vista das divisas com a Estrada da Campininha, Estrada das Olarias, e servidão de passagem de 1.000,65m² da torre de alta tensão;





Outros anexos:

- b) Planta planimétrica do local;
 - c) Documentação do objeto avaliando;
 - d) Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T.) dos trabalhos junto ao CREA (via do contratante);
 - e) Croqui de localização do imóvel avaliando, com identificação dos elementos amostrais;
 - f) Pesquisa de mercado, conforme normas específicas (Amostras);
- Em anexo.
- g) Tratamento de dados (Planilha) com Memorial de cálculos;
 - h) Cópia das Matrículas do Imóvel;

Responsável Técnico

Eng. Walter Garanhani Mathias

CREA 5060267290/D

263
50**Avaliação de Compra e Venda de Imóvel por Amostragem, conforme anexos:****Área "A" com 54.097,40m2, Estrada Luiz Carlos Guerra, s/n.o Área A, Bairro Éden, Sorocaba-SP, 15 de Maio de 2.019****1) Amostras que fizeram parte inicial desta avaliação:**

Amostra	Valor R\$	Área do Terreno	Área de Construção	Custo Construção	Custo do Terreno	R\$/ALQUEIRE	R\$/hectare
					R\$/M2		
1	59.000.000,00	722.000,00	-	1.389,16 R\$	81,72	1.977.562,33	817.174,52
2	58.000.000,00	54.527,00	16.102,00	1.389,16	653,47	15.813.968,23	6.534.697,61
3	22.000.000,00	50.000,00	-	1.389,16	440,00	10.648.000,00	4.400.000,00
4	21.600.000,00	355.000,00	-	1.389,16	60,85	1.472.450,70	608.450,70
5	20.000.000,00	146.000,00	-	1.389,16	136,99	3.315.068,49	1.369.863,01
6	14.000.000,00	21.600,00	-	1.389,16	648,15	15.685.185,19	6.481.481,48
7	13.000.000,00	130.000,00	-	1.389,16	100,00	2.420.000,00	1.000.000,00
8	12.300.000,00	41.000,00	-	1.389,16	300,00	7.260.000,00	3.000.000,00
9	12.000.000,00	41.000,00	-	1.389,16	292,68	7.082.926,83	2.926.829,27
10	11.750.000,00	47.000,00	-	1.389,16	250,00	6.050.000,00	2.500.000,00
11	10.500.000,00	40.000,00	-	1.389,16	262,50	6.352.500,00	2.625.000,00
12	10.000.000,00	140.000,00	-	1.389,16	71,43	1.728.571,43	714.285,71
13	9.900.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
14	9.500.000,00	14.000,00	-	1.389,16	678,57	16.421.428,57	6.785.714,29
15	7.500.000,00	7.500,00	-	1.389,16	1.000,00	24.200.000,00	10.000.000,00
16	7.260.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
17	7.000.000,00	6.000,00	-	1.389,16	1.166,67	28.233.333,33	11.666.666,67
18	6.875.000,00	48.398,00	-	1.389,16	142,05	3.437.642,05	1.420.513,24
19	5.750.000,00	10.355,00	-	1.389,16	555,29	13.437.952,68	5.552.873,01
20	5.350.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
21	5.300.000,00	5.050,00	-	1.389,16	1.049,50	25.398.019,80	10.495.049,50
22	5.100.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
23	4.420.000,00	5.000,00	-	1.389,16	884,00	21.392.800,00	8.840.000,00
24	4.302.360,00	6.237,00	-	1.389,16	689,81	16.693.460,32	6.898.124,10
25	4.302.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
26	4.100.000,00	11.985,00	-	1.389,16	342,09	8.278.681,69	3.420.942,85
27	4.000.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
28	3.762.000,00	6.240,00	-	1.389,16	602,88	14.589.807,69	6.028.846,15
29	3.600.000,00	6.500,00	-	1.389,16	553,85	13.403.076,92	5.538.461,54
30	3.200.000,00	43.165,00	-	1.389,16	74,13	1.794.046,10	741.341,36
31	3.150.000,00	9.000,00	-	1.389,16	350,00	8.470.000,00	3.500.000,00
32	3.072.000,00	7.681,00	-	1.389,16	399,95	9.678.739,75	3.999.479,23
33	3.010.000,00	4.300,00	-	1.389,16	700,00	16.940.000,00	7.000.000,00
34	3.000.000,00	8.022,00	-	1.389,16	373,97	9.050.112,19	3.739.715,78
35	2.900.000,00	2.360,00	-	1.389,16	1.228,81	29.737.288,14	12.288.135,59
36	2.590.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-
37	2.040.000,00	17.000,00	-	1.389,16	120,00	2.904.000,00	1.200.000,00
VALOR MÉDIO	11.554.378,67	54.241,08	16.102,00	1.389,16	204,24	9.293.692,50	3.840.368,80

2) Amostras que foram Reprovadas por excesso de distorção ou muito acima ou muito abaixo do valor médio:

Amostra	Valor R\$	m2	m2	Custo Construção	Custo do Terreno	R\$/ALQUEIRE	R\$/hectare
		Área do Terreno	Área de Construção		R\$/M2		
8 Amostras com preço mais baixos encontrados, correspondendo a eliminação de 1/4 das ofertas							
1	59.000.000,00	722.000,00	-	1.389,16	81,72	1.977.562,33	817.174,52
4	21.600.000,00	355.000,00	-	1.389,16	60,85	1.472.450,70	608.450,70
12	10.000.000,00	140.000,00	-	1.389,16	71,43	1.728.571,43	714.285,71
30	3.200.000,00	43.165,00	-	1.389,16	74,13	1.794.046,10	741.341,36
8 Amostras com preço mais altos encontrados, correspondendo a eliminação de 1/4 das ofertas							
14	9.500.000,00	14.000,00	-	1.389,16	678,57	16.421.428,57	6.785.714,29
15	7.500.000,00	7.500,00	-	1.389,16	1.000,00	24.200.000,00	10.000.000,00
17	7.000.000,00	6.000,00	-	1.389,16	1.166,67	28.233.333,33	11.666.666,67
21	5.300.000,00	5.050,00	-	1.389,16	1.049,50	25.398.019,80	10.495.049,50
23	4.420.000,00	5.000,00	-	1.389,16	884,00	21.392.800,00	8.840.000,00
24	4.302.360,00	6.237,00	-	1.389,16	689,81	16.693.460,32	6.898.124,10
33	3.010.000,00	4.300,00	-	1.389,16	700,00	16.940.000,00	7.000.000,00
35	2.900.000,00	2.360,00	-	1.389,16	1.228,81	29.737.288,14	12.288.135,59

3) Amostras que por aproximação foram devidamente consideradas consideradas (menos sem indicação de área):

Amostra	Valor R\$	m2	m2	Custo Construção	Custo do Terreno	R\$/ALQUEIRE	R\$/hectare
		Área do Terreno	Área de Construção		R\$/M2		
2	58.000.000,00	54.527,00	16.102,00	1.389,16 R\$	1.063,69	25.741.375,83	10.636.932,16
3	22.000.000,00	50.000,00	-	1.389,16	440,00	10.648.000,00	4.400.000,00
5	20.000.000,00	146.000,00	-	1.389,16	136,99	3.315.068,49	1.369.863,01
6	14.000.000,00	21.600,00	-	1.389,16	648,15	15.685.185,19	6.481.481,48
7	13.000.000,00	130.000,00	-	1.389,16	100,00	2.420.000,00	1.000.000,00
8	12.300.000,00	41.000,00	-	1.389,16	300,00	7.260.000,00	3.000.000,00
9	12.000.000,00	41.000,00	-	1.389,16	292,68	7.082.926,83	2.926.829,27

Avaliação de Compra e Venda de Imóvel por Amostragem, conforme anexos:**Área "A" com 54.097,40m2, Estrada Luiz Carlos Guerra, s/n.o Área A, Bairro Éden, Sorocaba-SP, 15 de Maio de 2.019**

10	11.750.000,00	47.000,00	-	1.389,16	-	250,00	6.050.000,00	2.500.000,00
11	10.500.000,00	40.000,00	-	1.389,16	-	262,50	6.352.500,00	2.625.000,00
18	6.875.000,00	48.398,00	-	1.389,16	-	142,05	3.437.642,05	1.420.513,24
19	5.750.000,00	10.355,00	-	1.389,16	-	555,29	13.437.952,68	5.552.873,01
26	4.100.000,00	11.985,00	-	1.389,16	-	342,09	8.278.681,69	3.420.942,85
28	3.762.000,00	6.240,00	-	1.389,16	-	602,88	14.589.807,69	6.028.846,15
32	3.072.000,00	7.681,00	-	1.389,16	-	399,95	9.678.739,75	3.999.479,23
34	3.000.000,00	8.022,00	-	1.389,16	-	373,97	9.050.112,19	3.739.715,78
36	2.590.000,00	-	-	1.389,16	-	-	-	-

4) Média dos valores das amostras consideradas

Área do terreno avaliado		m2	54.097,40	Custo Total do Terreno R\$		16.462.101,04		
Amostra	Valor R\$	Área do Terreno	Área de Construção	Custo Construção	R\$/M2	R\$/ALQUEIRE	R\$/hectare	
	202.699.000,00	663.808,00	503,19	1.389,16	699.007,95	304,30	7.364.177,30	
							3.043.048,47	

5) Depreciação por provável desconto comercial na venda**-24 %**

Área do terreno avaliado		m2	54.097,40	Custo Total do Terreno R\$		12.511.196,79		
Amostra	Valor R\$	Área do Terreno	Área de Construção	Custo Construção	Custo do Terreno	R\$/M2	R\$/ALQUEIRE	R\$/hectare
Média	16.462.101,04	54.097,40				231,27	5.596.774,75	2.312.716,84

Eng. Walter Garanhani Mathias CREA 5060267290/D

No site

Lotes e terrenos para loteamento, localizados no Jardim Boa Esperança e Éden, em Sorocaba, ordenados por preço do maior valor para o de menor valor, onde buscamos inicialmente uma relação entre o PREÇO DO LOTE dividido POR SUA ÁREA EM METROS QUADRADOS, o que nos informa o CUSTO DE OFERTA POR M2 DESTES LOTES, ordenados de forma a se eliminar o maior e o menor valor obtido, por ajustes de distorção, extraíndo-se a MÉDIA ARITMÉTICA DOS DEMAIS DADOS VALIDADOS, onde os terrenos passíveis de composição de loteamento, receberão tratamento especial para a obtenção das áreas líquidas após subtração das ruas, calçadas, áreas de lazer, áreas verdes e institucionais, para lotes de 250m2, a saber :

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

ANUNCIAR IM

Viva Real - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Sorocaba - Jardim Boa Esperança

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Jardim Boa Esperança Sorocaba - SP x
Eden Sorocaba - SP x

TIPO DE IMÓVEL

Mostrar todos ▾

Lote/Terroço x

PREÇO MÍNIMO PREÇO MÁXIMO

R\$

R\$ limitado

NÚMERO DE QUARTOS

1+

2+

3+

4+

5+

ÁREA MÍNIMA ÁREA MÁXIMA

m²

limitado m²

NÚMERO DE VAGAS NA GARAGEM

COMPRAR
ALUGAR
IMÓVEIS NOVOS

Preço (maior - menor)

202 Lotes/Terrenos à venda em Jardim Boa Esperança, Sorocaba - SP e Eden, Sorocaba - SP

Jardim Boa Esperança, Sorocaba - SP x

Eden, Sorocaba - SP x

Lote/Terroço x

Avenida Independência - Eden, Sorocaba - SP
Lote/Terroço à Venda, 722000m²

722000 m² — Quarto — Banheiro — Vaga

Excelente área industrial no Eden, podendo ser loteamento de 1.000,00m². Entrada pela Av Independência e pela Castalinho.

R\$ 59.000.000
Condomínio R\$ 1

Eden, Sorocaba - SP
Lote/Terroço à Venda, 16102m²

16102 m² — Quarto — Banheiro — Vaga

REF 7834- Terreno de 54.527m² com galpão 16.102 m2 Eden Sorocaba - Excelente galpão para Indústria, Comércio e Logística, com amplas instalações . Possui depósitos , estacionamento, campo de futebol ,

R\$ 58.000.000



Avenida Independência - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 722000m²

722000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Excelente área industrial no Éden, podendo ser loteamento de 1.000,00m². Entrada pela Av Independência e pela Castelinho.

R\$ 59.000.000

Condomínio: R\$ 1



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 16102m²

16102 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

REF 7834- Terreno de 54.527m2 com galpão 16.102 m2 Éden Sorocaba - Excelente galpão para Indústria, Comércio e Logística, com amplas instalações. Possui depósitos,

R\$ 58.000.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Éden: Próx a Pirelli. sendo 50.000 mts plano, ótimo para indústria e barracões, aceita ofertas e permuta imóvel de menor \$\$

R\$ 22.000.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

ÁREA PARA LOTEAMENTO, PRÓXIMO DA TOYOTA, 355 000 m COM EXCELENTE TOPOGRAFIA (PLANO), APENAS R\$ 60,00 O m . ÓTIMO P/ INVESTIDORES ...

R\$ 21.600.000

Rua Olinda Maria de Jesus - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 146000m²

146000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Excelente terreno para investidores. Imóvel com 146000m², de uma área maravilhosa para construtores, quem deseja uma opção para construir condomínio popular, não pode

R\$ 20.000.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno para Venda/Aluguel 21600m²

21600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 14.000.000



56x
9

J. CARDOSO
Imobiliária



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 130000m²

130000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

AREA para VendaEden, Sorocaba130.000 m²

R\$ 13.000.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 41000m²

41000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área com 41.000,00m²

R\$ 12.300.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 91200m²

91200 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área frente para Rodovia, com o Rio Pirajibú passando ao fundo. -

R\$ 12.000.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 47000m²

47000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Ao Lado Da Fribratex Fabrica De Cobertores -

R\$ 11.750.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

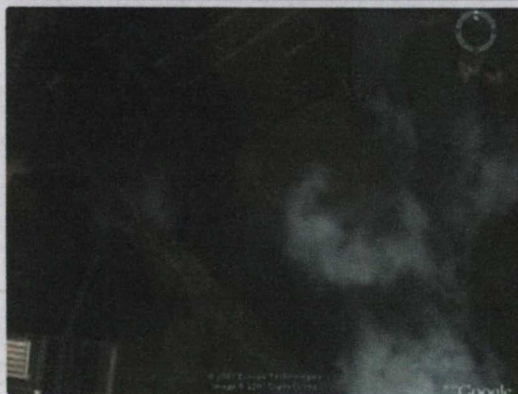
AREA para VendaÉDEN, SOROCABAExcelente área localizada no bairro do Éden, ótima topografia, plano. Zoneamento Zona Residencial 03/ Corredor de comércio e serviços

R\$ 10.500.000



[Handwritten signature]

568

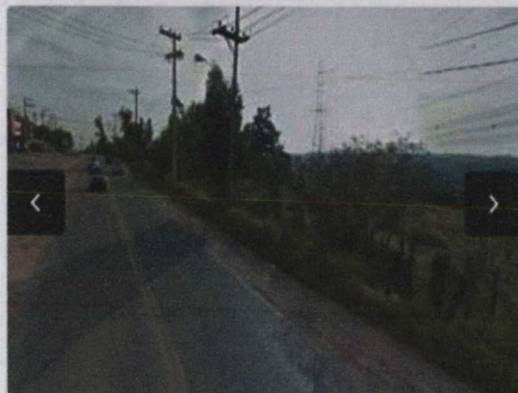


Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área para venda em Sorocaba - Bairro Éden Com 140.000 m² - R\$ 10.000.000,00 Estudo levantado para 1.700 apartamentos minha casa minha vida

R\$ 10.000.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Topografia : Plano Área Total : 14.000 metros quadrados Infraestrutura da Região : Localizado na principal avenida da zona industrial de Sorocaba-SP.

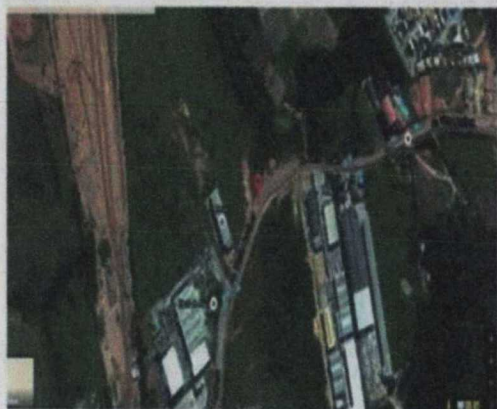
R\$ 9.900.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

TAXA OCUPAÇÃO 10% (14.000 M²) ÍNDICE APROVEITAMENTO 0,30% (42.000M²) ACEITA PROPOSTA E IMÓVEIS PARTE DE PAGAMENTO.DOCUMENTAÇÃO OK.

R\$ 9.500.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno para Venda/Aluguel 7500m²

7500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 7.500.000

569



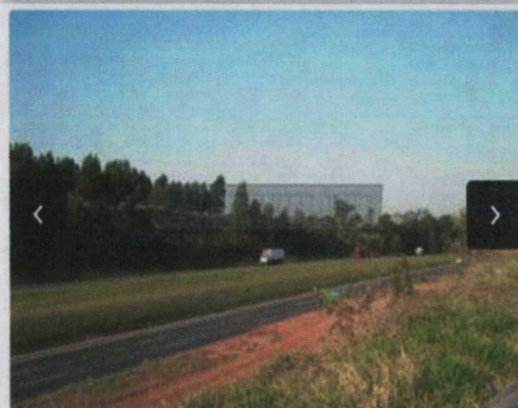
Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga**R\$ 7.260.000****EMIRADOS**

Alameda Edscha, 1 - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 6000m²6000 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Terreno em sorocaba no éden sendo 6000 metros em frente a portaria 01 da zf do brasil frente para o asfalto na avenida gerome case coração do éden via acesso direto a,

R\$ 7.000.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 48398m²48398 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaEXCELENTE LOCALIZAÇÃO! Área Industrial medindo 48.398,56 m² Próximo a fábrica da Toyota e o KM 88 da Castelo Branco.**R\$ 6.875.000****EMAXIMÓVEL**

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 10355m²10355 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaTerreno com 10335m² de área total, bairro industrial com várias indústrias próximas Possui projeto aprovado para 5 galpões, Plano**R\$ 5.750.000****EMAXIMÓVEL**

570
9.

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

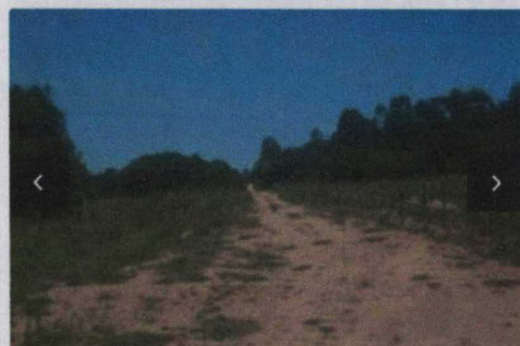
R\$ 5.350.000**EMIRADOS**
Imóveis

Avenida Independência - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

SÃO 3 LOTES SENDO 2 FRENTE Terreno do fundo 27x50 = 1.350 Terrenos da frente 47x50 = 2.350

R\$ 5.300.000**Hará**
Imóveis

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 5.100.000**EMIRADOS**
Imóveis

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área Industrial- Próximo a CASEótimo local- nobre-34.000mts.\$5.000.000

R\$ 4.420.000**RAI**
Imóveis

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 6237m²

6237 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área - cód 2132 (AVISTA) área do terreno 6.327,00 m², área para construção de Galpões Industriais e comercial, rede de hotéis, construção de Condomínios, ótima localização,

R\$ 4.302.360**Sorocaba**
Compre Imóveis

8

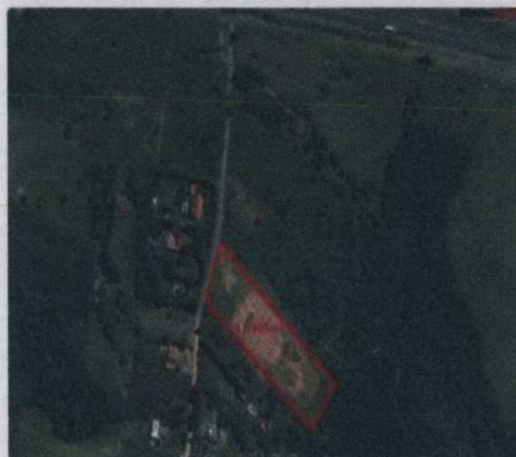
527



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 4.302.000

Rua Flôr do Carvalho - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 11985m²

11985 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área industrial de 11.985m² com topografia plano com leve declive, possui estrutura pré-moldada para 4.000m² de barracão e poço artesiano. confira essa e muitas outras ofertas

R\$ 4.100.000

Avenida Victor Andrew - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

- Excelente área em avenida no bairro Éden, ótima localização, próximo a várias indústrias, e acesso fácil as rodovias castelo branco e raposo tavares - Área plana já com

R\$ 4.000.000

Alameda Edscha - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 6240m²

6240 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

ÁREA EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO NA ZONA INDUSTRIAL, IDEAL PARA COMÉRCIO OU INDÚSTRIA BAIRRO COM TOTAL INFRA ESTRUTURA, COMÉRCIOS E INDÚSTRIAS AOS

R\$ 3.762.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno para Venda/Aluguel-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

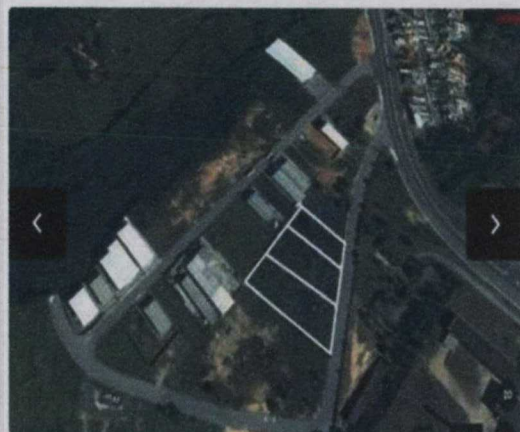
TERRENO MUITO BOM. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO. ESQUINA. RUA ASFALTADA. PROXIMO A FACULDADE UNIP. NÚMERO DOCAS - 12 PÉ DIREITO - 10,5 ÁREA GALPÃO - 6500 M2

R\$ 3.600.000

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 43165m²43165 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaÁrea com 43.165,20 m²**R\$ 3.200.000**

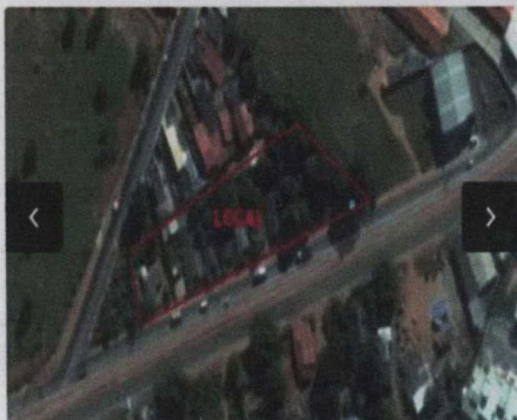
Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 9000m²9000 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaTerreno - cód. 1806 (FACILITA), área do terreno 9.000,00 m², terreno semi plano, toda infra estrutura, acesso ao comercio, acesso a Rod. Castelinho e indústrias, ótima localização.**R\$ 3.150.000**

Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno para Venda/Aluguel 7681m²7681 m² -- Quarto -- Banheiro -- VagaSão 3 lotes : Lote 06 - 2.289m² + Lote 07 - 2.560m² + Lote 08 - 2.832m². confira essa e muitas outras ofertas em nosso site www.mendesortega.com.br**R\$ 3.072.000**

543
2



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Topografia : Plano Área Total : 4.300 metros quadrados Infraestrutura da Região :
Localizado na principal avenida da zona industrial de Sorocaba-SP.

R\$ 3.010.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 8022m²

8022 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área medindo 8.022,46 m² Ótima localização.

R\$ 3.000.000



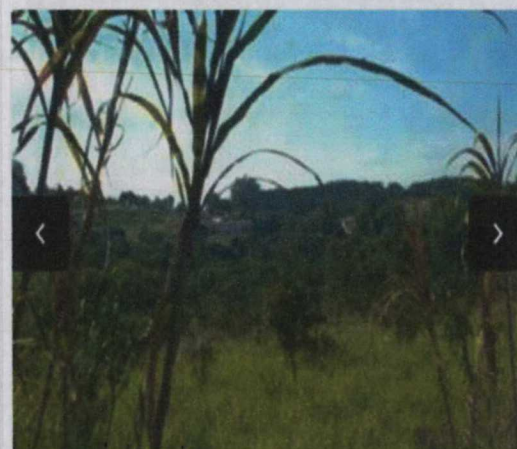
Rua José Luiz Flaquer, 471 - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 2360m²

2360 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Terreno plano com 2.360 m². Permitido construção de prédios, casas e supermercados.
Possui uma casa de 200 m² de construção que pode ser demolida. confira essa e muitas

R\$ 2.900.000



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.590.000



[Handwritten signature]

574
2



Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda

-- m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 2.520.000

EMIRADOS



Rua Flôr do Carvalho - Eden, Sorocaba - SP

Lote/Terreno à Venda, 560m²

560 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Área com 17.000,00 m á 1,5 km do asfalto. *Aceita casa, terreno, carro * * Vende parte da área* São 02 casas e 01 Barracão; Casa Principal 400 m-04 Dormitórios, sendo 02 suítes -

R\$ 2.040.000

REAL IMOVEIS

[Handwritten signature]



1º
SOROCABA

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS, TITULOS
E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA
COMARCA DE SOROCABA - ESTADO DE SÃO PAULO

Carlos André Ordonio Ribeiro
OFICIAL

fls. 672

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SOROCABA - SP

MATRICULA

126.395

FOLIA

1

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

IMÓVEL: O terreno designado por Área A, da planta de desdobro elaborada por Construtora Sorocaba Ltda e Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda, com a área de 54.097,40 metros quadrados, localizado no Bairro do Eden, deste município e comarca, situado na Estrada da Campininha, cuja descrição começa no ponto 21A, situado à 576,81 metros, do ponto 27, início da curva de confluência da Estrada da Campininha com a Avenida Victor Andrew; do ponto 21A segue em reta 252,13 metros, até o ponto 6, confrontando nessa face, com a Área B da mesma planta de desdobro; deflete à direita e segue em direção ao ponto 7, no rumo 27º 39' 54" NW em uma distância de 57,21 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 8 no rumo 25º 01' 13" NW em uma distância de 17,68 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 9 no rumo 27º 23' 43" NW em uma distância de 82,27 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 10 no rumo 26º 39' 00" NW em uma distância de 51,22 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 11 no rumo 36º 58' 52" NW em uma distância de 14,32 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 12 no rumo 35º 27' 17" NW em uma distância de 35,95 metros, confrontando do ponto 2 ao ponto 12 com propriedade de Oswaldo José Stecca, através de valo, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 13 no rumo 62º 28' 04" NE em uma distância de 47,34 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 14 com desenvolvimento de curva 5,01 metros e com raio de 114,00 metros, daí segue em reta em direção ao ponto 15 no rumo 59º 56' 52" NE em uma distância de 48,88 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 16 com desenvolvimento de curva 24,36 metros e com raio de 64,00 metros, daí segue em reta, em direção ao ponto 17 no rumo 38º 08' 53" NE, em uma distância de 50,84 metros, confrontando do ponto 12 ao ponto 17 com a Estrada das Olarias, daí segue em curva à direita, em direção ao ponto 18 com desenvolvimento de curva 14,18 metros e com raio de 9,00 metros, confrontando do ponto 17 ao ponto 18 com a confluência da Estrada das Olarias com a Estrada da Campininha através de linha de divisa, daí segue em reta, em direção ao ponto 19 no rumo 45º 44' 00" SE em uma distância de 147,37 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 20 no rumo 45º 22' 14" SE em uma distância de 56,76 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 21 no rumo 38º 16' 29" SE em uma distância de 17,81 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 21A no rumo 36º 31' 56" SE em uma distância de 29,48 metros, atingindo o ponto de origem desta descrição, perfazendo a área de 54.097,40 metros quadrados.

CADASTRO: 57.64.08.0001.00.000 - (em maior porção).

PROPRIETÁRIOS: na proporção de 29,2071% à CONSTRUTORA SOROCABA LTDA., pessoa jurídica, com sede nesta cidade, na Avenida Pereira da Silva, nº 903, Jardim Santa Rosália, inscrita no CNPJ. sob nº 71.496.244/0001-55; e 70,7929% à METAL LAND EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica, legalmente

(CONTINUA NO VERSO)

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Sorocaba - SP

11146-8-AA 653171

11146-8-AA 653171

MATRÍCULA

126.395

FOLHA

-1-

VERSO

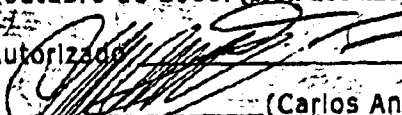
10 OFICIAL
DE IM
SOR

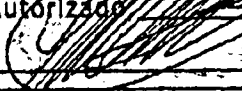
SAO

constituída, com sede nesta cidade, à Rua Artur Gomes, nº 427, sala 01, inscrita no CNPJ sob nº 03.243.430/0001-22.

REGISTRO ANTERIOR: R.4/4.493, em 10/07/1981, R.71/4.493, em 12/12/2002 e Av.76/4.493, em 10/10/2006 - (divisão).

Sorocaba, 10 de outubro de 2006. (prot. 268.228).

O Escrevente Autorizado  (Adilson Fidencio).

O Oficial,  (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 1, em 10 de outubro de 2006.

(TRANSPORTE) - Conforme averbação Av. 74 da matrícula nº 4.493, feita em 04 de julho de 2006, sobre o imóvel objeto desta matrícula existem as seguintes servidões: No registro R.2, da referida matrícula, em favor da LIGHT - SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S/A: **Área de 339,56 metros quadrados** - a descrição inicia-se no ponto 12, definido pelas coordenadas UTM Norte (Y) de 7.407.650,5897 e Este (X) de 251.368,0186, de onde segue em direção ao ponto 12A no rumo $62^{\circ} 28' 04''$ NE em uma distância de 40,10 metros, confrontando com a Estrada das Olarias, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 11C no rumo $35^{\circ} 34' 15''$ SW em uma distância de 33,28 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 11B, com rumo $84^{\circ} 17' 54''$ NW em uma distância de 11,09 metros, confrontando do ponto 12A ao ponto 11B com o remanescente de propriedade de Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Construtora Sorocaba Ltda., através de linha de divisa, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 12 no rumo $35^{\circ} 27' 17''$ NW em uma distância de 9,15 metros, confrontando com propriedade de Oswaldo José Stecca, através de linha de divisa, fechando o perímetro de 93,62 metros, e perfazendo a área de 339,56 metros quadrados ou 0,03395 hectares; e, no registro R.3, da referida matrícula, em favor da COMPANHIA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA PAULISTA: **Área de 1.000,65 metros quadrados** - a descrição inicia-se no ponto 11A, definido pelas coordenadas UTM Norte (Y) de 7.407.650,9815 e Este (X) de 251.385,5421, de onde segue em direção ao ponto 11B no rumo $35^{\circ} 27' 17''$ NW em uma distância de 21,06 metros, confrontando com propriedade de Oswaldo José Stecca, através de valo, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 11C no rumo $84^{\circ} 17' 54''$ SE em uma distância de 11,09 metros, defletindo à esquerda, segue em direção ao ponto 12A, no rumo $35^{\circ} 34' 15''$ NE em uma distância de 33,28 metros, confrontando do ponto 11B ao ponto 12A com o remanescente de propriedade de Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Construtora Sorocaba Ltda., através de linha de divisa, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 13 no rumo $62^{\circ} 28' 04''$ NE em uma distância de 7,24 metros, daí segue em curva à esquerda, em direção ao ponto 14 com desenvolvimento de curva 5,01 metros e com ralo de 114,00 metros, daí segue em

(CONTINUA ÀS FOLHAS 2)

10 OFICIAL
DE IM
SOR

SAO

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
OCABA

PAULO -

MATRÍCULA
126.395

FOLHA
-2-

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º
Oficial
de
Registro
de
Imóveis
Sorocaba

reta, em direção ao ponto 14A no rumo 59º 56' 52" NE, em uma distância de 25,23 metros, confrontando do ponto 12A ao ponto 14A com a Estrada das Olarias, através de linha de divisa, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 14B no rumo 35º 34' 15" SW, em uma distância de 76,43 metros, defletindo à direita, segue em direção ao ponto 11A no rumo 84º 17' 53" NW em uma distância de 6,47 metros, confrontando do ponto 14A ao ponto 11A, com o remanescente de propriedade de Metal Land Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Construtora Sorocaba Ltda., através de linha de divisa, fechando o perímetro de 185,81 metros, e perfazendo a área de 1.000,65 metros quadrados ou 0,10006 hectares. (prot. 268.228).

O Escrevente Autorizado, (Assinatura) (Adilson Fidencio).

O Oficial, (Assinatura) (Carlos André Ordonio Ribeiro).

R. 2 em 10 de outubro de 2006.

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas local, em 30 de agosto de 2006, livro 608, página 259, o imóvel objeto desta matrícula coube a título de divisão à CONSTRUTORA SOROCABA LTDA., já qualificada; pelo valor de R\$116.828,40. Pela transmitente foi declarado que explora a atividade de compra e venda de imóveis e que o imóvel ora alienado não faz parte de seu ativo permanente, estando assim desobrigada da apresentação da CND., do INSS., bem como da Certidão da Receita Federal, nos termos constantes do título. (prot. 268.228).

O Escrevente Autorizado, (Assinatura) (Adilson Fidencio).

O Oficial, (Assinatura) (Carlos André Ordonio Ribeiro).

Av. 3, em 09 de novembro de 2011.

Pelo Mandado de Registro de Penhora expedido em 25 de agosto de 2011, pela 1ª Vara Cível de Sorocaba, devidamente assinado pelo MM. Juiz de Direito dessa Vara, Exmo. Sr. Dr. Faustino de Moura Junior, extraído dos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 602.01.2009.051446-4, em que o BANCO CREDIBEL S/A, com sede na Avenida Paulista, nº 1754, 1ª Sobreloja, São Paulo - SP, CNPJ nº 69.141.539/0001-67, figura como exequente, procedo à averbação da penhora do imóvel desta matrícula, de propriedade da executada CONSTRUTORA SOROCABA LTDA, já qualificada; e IVAN VECINA GARCIA, engenheiro, RG nº 3.887.736, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA GARCIA VECINA, do lar, RG nº 5.433.288-SP, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Moreira César, nº 39, apto. 92, para assegurar o pagamento da importância de R\$653.070,00. Foi nomeado depositário: IVAN VECINA GARCIA, já qualificado. A

(CONTINUA NO VERSO)

DE REGISTRO
IMÓVEIS DE
OCABA

PAULO +

MATRÍCULA	FOLHA
126.395	2
	VERSO

penhora recal sobre o imóvel objeto desta matrícula, bem como sobre mais cinco imóveis. (Protocolo nº 351.610 de 26/10/2011)

O Escrevente Autorizado _____ (Wagner Augusto Durão), CN

O Oficial, _____ (Carlos André Ordonio Ribeiro).

CERTIDÃO - 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SOROCABA
 CERTIFICO, em atendimento ao prot. nº 422.010, que o imóvel matriculado sob o nº 126395, tem sua situação com referência a alienação e constituições de ônus reais, citação em ação pessoal, real ou reipersecutória, integralmente noticiadas na presente certidão, expedida em forma reprográfica do banco de dados atualizado até às 15h00 do dia 20/05/2019. O referido é verdade. Dou fé.
 Certidão válida somente no original e sem rasuras. Confirme a autenticidade em www.cartoriosorocaba.com.br
 Caso o imóvel se localize em Votorantim, esta certidão deverá ser complementada pelo Oficial de RI daquela comarca (Serventia instalada em 03/11/2009).
 SOROCABA, 22/05/2019

 Escrevente Chefe
 OT R\$31,68 - RC R\$1,67 - EST R\$9,00 - Sec Faz R\$6,16 - TJ R\$2,17 - MP R\$1,52 - ISS R\$0,63 - TOT R\$52,83

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E
 ANEXO DE SOROCABA
 Katerin Kely Duarte
 Escrevente Chefe Substituta



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Cargo ou Função

28027230190677379

1. Responsável Técnico

WALTER GARANHANI MATHIAS

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2608244491

Registro: 5060267290-SP

2. Contratante

Contratante: **Construtora Sorocaba Ltda**

Endereço: Rua CANINDÉ

Complemento: Escritório

Cidade: Sorocaba

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

CPF/CNPJ: 71.496.244/0001-55

Nº: 94

Bairro: Jardim Paulistano

UF: SP

CEP: 18040760

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **Matriz**

Endereço: Estrada LUIZ CARLOS GUERRA

Complemento: Estrada terreno sem construções

Cidade: Sorocaba

Data de Início: 01/05/2019

Previsão de Término: 01/05/2022

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação do Cargo/Função: Engenheiro Civil Laudos e Avaliações

Nº: 0

Bairro: Éden

UF: SP

CEP: 18087160

4. Atividade Técnica

Desempenho de Função Técnica

Engenheiro Civil Laudos e Avaliações

Quantidade

54097,40000

Unidade

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

O objeto desta avaliação é um terreno, urbano, localizado no Éden, junto a Estrada Luiz Carlos Guerra, lote Área A, divisas com a Estrada da Fazendinha, estrada de servidão denominada ??Estrada das Olarias?? e Área B, com acesso principal pela Av. Victor Andrew, no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, composto pela matrícula 126.395, do 1.º Oficial de Registro Imóveis de Sorocaba, com uma área total de 54.097,40m2 (cinquenta e quatro mil, noventa e sete vírgula quarenta metros quadrados), na Lei de Zoneamento e Plano Diretor como Corredor de Comércio e Serviços 2 e Zona Residencial 3

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

73 - SOROCABA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SOROCABA 03 de JUNHO de 2019
Local data

WALTER GARANHANI MATHIAS - CPF: 077.138.018-63

Construtora Sorocaba Ltda - CPF/CNPJ: 71.496.244/0001-55

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

