

Interessado: DR. DANIEL FERRAREZE CPF/CNPJ:
End. Imóvel: R ALFREDO LEOPOLDINO DE CAMPOS 50 E 64
Cidade/UF: AMPARO (DISTRITO DE ARCADAS)/SP IPTU: 2005.0052

1 - FATOR TESTADA

- 1.1 - Até 5m
- 1.2 - De 5,01 a 12,00m
- 1.3 - De 12,01 a 20,00m
- 1.4 - Superior a 20,01m

IA	IP
	040
	100*
	120
X	130

2 - PROFUNDIDADE

- 2.1 - Até 25,00m
- 2.2 - De 25,01 a 30,00m
- 2.3 - De 30,01 a 60,00m
- 2.4 - Acima de 60,01

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

3 - MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1 - Até 250m²
- 3.2 - De 250,01 a 300m²
- 3.3 - De 300,01 a 2000m²
- 3.4 - Acima de 2000,01m²

IA	IP
	100*
	110
	120
X	130

M² real existente de terreno 3162.60

4 - LOCALIZAÇÃO

- 4.1 - Meio de quadra.
- 4.2 - De esquina.
- 4.3 - Com duas esquinas.
- 4.4 - Frente para duas ruas.

IA	IP
X	100*
	110
	120
	120

5 - TOPOGRAFIA PREDOMINANTE

- 5.1 - Plano no nível do logradouro
- 5.2 - Em aclave
- 5.3 - Em declive

IA	IP
X	100*
	110
	80

6 - PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Cascalho
- 6.2 - Bloquete/Paralelepípedo
- 6.3 - Asfalto

IA	IP
	80
X	100*
	120

7 - VALOR DO M² DO TERRENO CONHECIDO NA REGIÃO	R\$ 350,00
8 - área construída	618,19 m²
8.1 Idade aparente	42 ano(s)
9 - Estado de conservação e uso	ruim
10 - Padrão de construção existente	baixo

Salão comercial/industrial conforme roteiro fotográfico anexo.

METODOLOGIA

O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, parte pelo responsável técnico por este trabalho e parte de fontes técnicas como revista Construção da Editora Pini (existindo construção), ou ainda através do valor de locação deste imóvel ou equivalente na região considerando o m².

CONCEITO

- Foi escolhido a 1ª OPÇÃO na captura de dados que é encontrar o valor do imóvel a partir dos valores médios do mercado imobiliário inclusive no mesmo contexto sócio-econômico.
- 2ª OPÇÃO que consiste em encontrar o valor do imóvel avaliando considerando o valor m² do terreno conhecido na região/equivalente com o mesmo perfil, mais a construção no estado em que se encontra.
- 3ª OPÇÃO na qual o valor aproximado do imóvel/equivalente será obtido a partir de seu valor de locação.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

FATOR TERRENO

O imóvel Avaliando corresponde a 115 % em seu perfil quando comparado ao imóvel Paradigma (600 pontos = 100%). Adotando o valor do m² de terreno conhecido na região como correspondendo a este paradigma, temos que o valor do m² de terreno do imóvel em avaliação é de R\$ 402,50/m². Considerando que este imóvel possui 3162.60 m² de área, o valor do terreno deste imóvel é aproximadamente R\$ 1.272.946,50.

FATOR CONSTRUÇÃO

Custo de reposição conforme Revista Construção Editora Pini publicada no nº de 08/2016 informa que a média de custo de construção no padrão informado (baixo) deste imóvel é de R\$ 1.168,00 /m². Portanto, o custo de reposição desta unidade com seus 818,19 m² de construção corresponde a aproximadamente a R\$ 955.645,92. Considerando a idade, o estado de conservação e uso e aplicando o fator de depreciação segundo tabela de Ross Heidecke 66.70 %, concluímos que o valor da construção depreciada corresponde a R\$ 318.230,09. Portanto, o valor global aproximado desde imóvel é de:

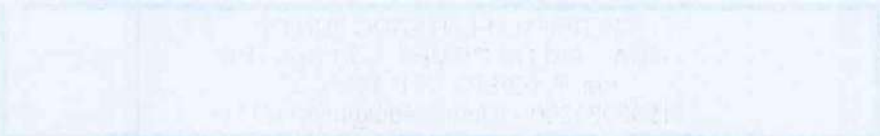
Fator Terreno: R\$ 1.272.946,50 + Fator construção ajustada: R\$ 318.230,09 = Valor global: R\$ 1.591.176,59.

RESULTADO TÉCNICO

Valor médio encontrado R\$ 1.591.176,59

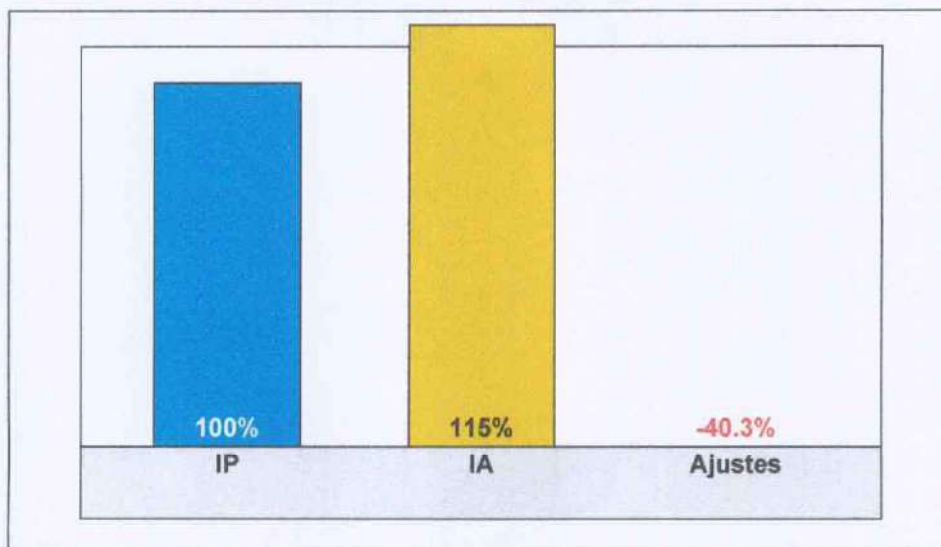
Variável até +10% = R\$ 1.750.294,25

Variável até -30% = R\$ 1.113.823,61



The page contains several paragraphs of text, which are extremely faint and difficult to read. The text appears to be a formal document or report, possibly related to the name 'LAURENCE SIMON' in the header. There are two large black circular marks on the right side of the page, which could be punch holes or scanning artifacts.

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



141

Justificativas: Diante dos detalhes observados quando da vistoria, será aplicado um fator de correção / ajuste sobre o valor tecnicamente encontrado para que o resultado do imóvel Avaliando reflita melhor a realidade do Mercado Imobiliário neste momento.

Valorizando-o em:	0%	
Depreciando em:	40.3%	R\$ 950.000,00

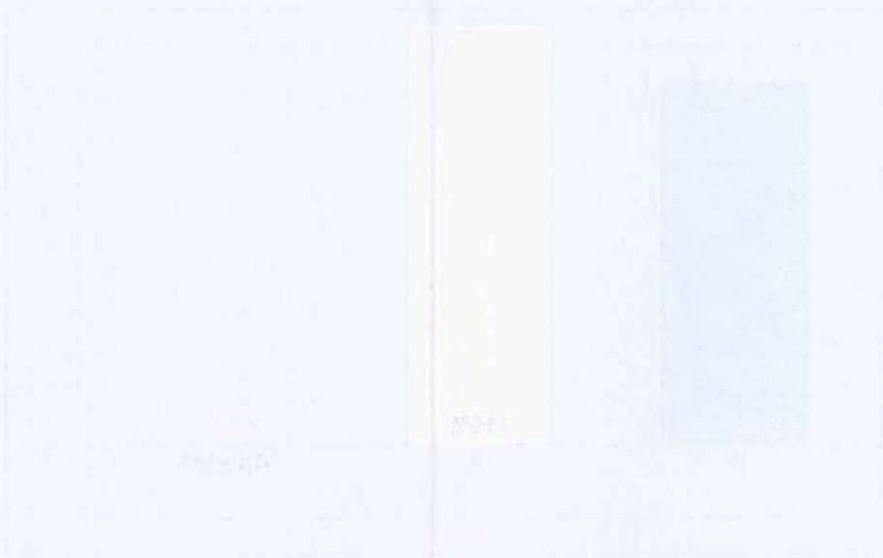
FUNDAMENTAÇÃO DOS AJUSTES

VALORIZANDO	DESVALORIZANDO
<input type="radio"/> Segurança - bom nível <input type="radio"/> Documentação sem restrição <input type="radio"/> Serviços e comércio próximos <input type="radio"/> Topografia do imóvel <input type="radio"/> Bom acesso e circulação viária <input type="radio"/> Construção superior a publicada na PINI <input type="radio"/> Mais procura que ofertas <input type="radio"/> Facilidade de transporte público <input type="radio"/> Valores de condomínio compatíveis com o de mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> área de lazer / churrasqueira <input type="radio"/> Outros	<input type="radio"/> Segurança <input checked="" type="radio"/> Documentação com restrição <input checked="" type="radio"/> Serviços e comércio insuficiente / não possui <input checked="" type="radio"/> Topografia <input type="radio"/> Acesso e circulação viária prejudicado <input checked="" type="radio"/> Construção inferior a publicada na PINI <input checked="" type="radio"/> Mais oferta que procura <input type="radio"/> Transporte público deficiente <input type="radio"/> Valores de condomínio acima do aceitável no mercado <input type="radio"/> Face sombra / face sol <input type="radio"/> Vizinhaça <input type="radio"/> Odor de esgoto <input checked="" type="radio"/> Outros

RAZÕES: IMÓVEL LOCALIZADO NO DISTRITO DE ARCADAS. CONSTRUÇÃO ANTIGA COM MAIS DE 42 ANOS. RESTRIÇÕES AMBIENTAIS. NECESSÁRIA MELHOR AVALIAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL. MERCADO LOCAL EM PROFUNDO DESAQUECIMENTO. S.M.J., O VALOR DO IMÓVEL PARA COMERCIALIZAÇÃO COM PAGAMENTO A VISTA VARIA ENTRE R\$ 825.000,00 A R\$ 950.000,00

(Handwritten signature)

Gilberto Penteadó Junior
 Perito Avaliador - CRECI-SP 45.333
 CPF: 102.140.788-76



100%

25%

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

- 100%
- 75%
- 50%
- 25%
- 0%

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

ROTEIRO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista frontal



FOTO 2: Lateral esquerda com logradouro



FOTO 3: Lateral direita com logradouro



FOTO 4: Vista dos fundos do Imóvel



FOTO 5: Vista interna do Imóvel



FOTO 6: Vista lateral interna do Imóvel

CONCLUSÃO

Trabalho realizado de forma interativa com o profissional responsável aqui qualificado, que vistoriou o imóvel avaliando conforme previsto na NBR 14.653/2 da ABNT - Formato simplificado/tópico 10.2 da referida norma - e atendendo o requerido no CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR em seu artigo 39/VIII, realizada de forma expedita previsto nas normas do IBAPE/SP de 1995, utilizando metodologia comparativa / CAAVI 2004, aplicando fatores de transposição consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações de Imóveis com adoção de Paradigma e ainda nos valendo de revistas técnicas como Construção/PINI, existindo construção. Concluímos portanto que o imóvel objeto desta valoração mercadológica tem seu valor aproximado de:

Valor médio encontrado R\$ 950.000,00

Variável até +5% = R\$ 997.500,00

Variável até -5% = R\$ 902.500,00

AMPARO (DISTRITO DE ARCADAS) / SP, 08 de novembro de 2016

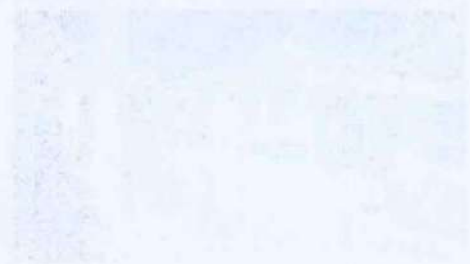
GILBERTO PENTEADO JUNIOR - Reg. 45333



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Gilberto Penteado Junior
Perito Avaliador - CRECI-SP 45.333
CPF: 102.140.788-76



Faint text at the bottom of the left column.

Faint text at the bottom of the right column.

Faint text at the bottom of the left column.

Faint text at the bottom of the right column.

Faint text at the bottom of the left column.

Faint text at the bottom of the right column.

Faint text at the bottom of the left column.

Faint text at the bottom of the right column.

GILBERTO PENTEADO JUNIOR
RUA CARLOS GOMES 132 / CENTRO
AMPARO/SP - CEP 13900 371
1938081200 - gilpenteado@hotmail.com

LAUDO SIMPLIFICADO

Lei 6.530.

Laudo Técnico Simplificado.

NBR 14.653 e CDC 39/VIII.

08/11/2016 14:31:32 - 60 - 10214078876 - IND

Interessado: DR. DANIEL FERRAREZE CPF/CNPJ:
End. Imóvel: R ALFREDO LEOPOLDINO DE CAMPOS 50 E 64
Cidade/UF: AMPARO (DISTRITO DE ARCADAS)/SP IPTU: 2005.0052

QUADRO COMPARATIVO DA TAXA DE RENTABILIDADE DO MERCADO NO MOMENTO.

Imóveis residenciais	Mínima	Máxima	Média
Padrão Popular taxa de rentabilidade.	0,80%	1,10%.	0,95%.
Padrão Médio taxa de rentabilidade.	0,50%	0,80%.	0,65%.
Padrão Alto taxa de rentabilidade.	0,40%	0,60%.	0,50%.

Imóveis Comerciais/Industriais	Mínima	Máxima	Média
Localização de Baixo Fluxo taxa de rentabilidade.	0,50%	0,70%.	0,60%.
Localização de Médio Fluxo taxa de rentabilidade.	0,60%	0,90%.	0,75%.
Localização de Alto Fluxo taxa de rentabilidade.	1,00%	1,50%.	1,25%.

Máximo: R\$6.650,00

Valor aproximado de locação do imóvel avaliando: R\$5.700,00

Mínimo: R\$4.750,00

QUADRO COMPARATIVO DE ENQUADRAMENTO DE VALORES DE CONDOMÍNIO.

De 0 à 0,30% = Dentro dos limites aceitáveis pelo mercado.

De 0,31% à 0,50% = Apresentam dificuldades nos negócios.

De 0,51% à 0,70% = Índices que impõem desvalorização no imóvel na venda/locação.

Acima de 0,71% = Implicará em concessões especiais do proprietário para viabilizar negociação/locação.

Do valor de condomínio: Não Informado / RS950.000,00 = Não Informado.

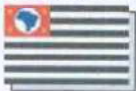
Valor total de IPTU: R\$ 0,00


Gilberto Penteado Junior
Perito Avaliador - CRECI-SP 45.333
CPF: 102.140.788-76

Nota: Há situações pontuais e atípicas no mercado de imóveis que apresentam enquadramentos diferentes. Nestes casos o profissional que atende seu cliente deverá complementar o trabalho com considerações esclarecedoras e fundamentadas.

AMPARO (DISTRITO DE ARCADAS) / SP, 08 de novembro de 2016

GILBERTO PENTEADO JUNIOR - Reg. 45333



SP

Direitos autorizados CAAVI - Registrado no INPI sob n. 07812-4 em 15-12-2006

Pág. 04

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000

1997-1998
1998-1999
1999-2000



PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
COMARCA DE AMPARO/SP

AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO

Aos 21 dias do mês de julho do ano de dois mil e dezesseis, eu, Oficial de Justiça infra-assinado, a fim de dar integral cumprimento ao respeitável Mandado nº. 022.2016/004670-8, extraído nos autos do Processo nº. 0003198-91.2014.8.26.0022, que MARIA LUÍZA DA COSTA DEFENDI move em face de HERVAL LEITE DE CAMARGO e outros, que tramita pela 1ª Vara de Justiça desta Comarca de Amparo/SP, neste município e Comarca de Amparo/SP, onde em diligência me encontrava, procedi à penhora sobre o bem indicado a seguir descrito:-

02 (dois) barracões industriais, construídos de tijolos e coberto de telhas, com o respectivo terreno que tem as seguintes medidas e confrontações:- parte da Rua Alfredo Leopoldino de Campos na divisa com José da Costa e segue 35,80 metros, aí faz canto à direita de um metro; quebra à esquerda e segue até os fundos na extensão de 39,80 metros, confrontando com Alcides Perli e Flávio Leite de Camargo; quebra a esquerda, desce 69,00 metros, confrontando com Walter Guerato e outros, aí deflete novamente à esquerda 40,50 metros, numa linha reta fechada; faz canto, novamente à esquerda numa extensão de 13,70 metros, aí quebra à direita e segue até a rua referida na extensão de 39,50 metros, confrontando nessas medidas com Grécio Ortiz de Camargo; aí quebra à esquerda e segue 11,70 metros, acompanhando a rua Alfredo L. de Campos, quebra novamente a esquerda na extensão de 39,50 metros, aí quebra à direita 10,00 metros; onde quebra a direita na extensão de 39,50 metros, até a Rua Alfredo L. de Campos, confrontando nessas medidas com a Tecelagem Coqueiros Indústria e Comércio Ltda e aí quebra finalmente à esquerda acompanhando a Rua Alfredo L. de Campos, na extensão de 13,70 metros, chegando ao ponto de partida, encerrando a área total de 3.270 metros quadrados; imóvel este remanescente de maior área, objeto da Transcrição nº. 28.192, fls 253 do livro 3-AG, de Transcrição das Transmissões

Feita a Penhora, nomeei como fiel depositário do(s) bem(ns) penhorado(s) o(a) Sr(a) Leandra Camargo Vendurico 26. 43.737.977-9 - SP/SP CPF nº 311.341.138-1, R. Graciosa, Jd. Italia, nesta que aceitando o encargo, bem e fielmente prometeu cumpri-lo, cientificando-o(a), eu, Oficial de Justiça, de que não deverá abrir mão do depósito sem prévia autorização do MM. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DESTA COMARCA DE AMPARO/SP, na forma e sob as penas da lei. Em seguida lavrei este auto, que lido e achado conforme, é assinado por mim, Oficial de Justiça e pelo depositário, que recebeu cópia.

DOUGLAS MARINO
Oficial de Justiça
Matr. Nº 318.332-A

Leandra Camargo Vendurico
DEPOSITÁRIO

Gilberto Penteado Júnior
Perito Avaliador - CRECI-SP 45.333
CPF: 102.140.788-76





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DA COMARCA DE AMPARO - SP
Rua Osvaldo Cruz nº.345 - Amparo-SP - CEP 13900-010
Fone/Fax nº. (19) 3807-4266

José Osvaldo de Melo
Oficial Registrador

José Carlos de Melo
Substituto do Oficial

JOSÉ OSVALDO DE MELO, Oficial, do Registro, de Imóveis, e Anexos da Comarca de Amparo, Estado de São Paulo.

CERTIFICO, a pedido de pessoa interessada que revendo o livro 3-AG, de Transcrição das Transmissões, nele a fls.253, verifiquei constar a transcrição do seguinte teor:- **NÚMERO DE ORDEM E DA TRANSCRIÇÃO ANTERIOR:-** 28.192 - Transc. anterior nº.17.036 (Lº.3-X).- **DATA:-** 23 de maio de 1.974.- **CIRCUNSCRIÇÃO:-** Arcadas.- **DENOMINAÇÃO, OU RUA E NÚMERO:-** Rua Alfredo L. de Campos s/nº.- **CARACTERÍSTICOS E CONFROTAÇÕES:-** Dois barracões industriais, construídos de tijolos e coberto de telhas, com o respectivo terreno que tem as seguintes medidas e confrontações:- parte da rua Alfredo Leopoldino de Campos na divisa com José da Costa e segue 35,80 metros, aí faz canto à direita de um metro; quebra à esquerda e segue até os fundos na extensão de 39,80 metros, confrontando com Alcides Perli e Flavio Leite de Camargo; quebra a esquerda, desce 69,00 metros, confrontando com Walter Guerato e outros, aí deflete novamente à esquerda 40,50 metros, numa linha reta fechada; faz canto, novamente à esquerda numa extensão de 13,70 metros, aí quebra a direita e segue até a rua referida na extensão de 39,50 metros, confrontando nessas medidas com Grecio Ortiz de Camargo; aí quebra a esquerda e segue 11,70 metros, acompanhando a rua Alfredo L. de Campos, quebra novamente a esquerda na extensão de 39,50 metros, aí quebra a direita 10,00 metros; onde quebra a direita na extensão de 39,50 metros, até a Rua Alfredo L. de Campos, confrontando nessas medidas com a adquirente e aí quebra finalmente à esquerda acompanhando a rua Alfredo L. de Campos, na extensão de 13,70 metros, chegando ao ponto de partida, encerrando a área total de 3.270 metros quadrados; imóvel este remanescente de maior área.- **NOME, DOMICILIO, PROFISSÃO, ESTADO E RESIDÊNCIA DO ADQUIRENTE:-** Tecelagem Coqueiros Industria e Comércio Ltda., c/m personalidade jurídica e sede no Distrito de Arcadas, com CGC nº.43.459.981/001, representada pelos sócios: Herval Leite de Camargo, Octacilio Leite de Camargo e Flavio Leite de Camargo.- **NOME, DOMICILIO, ESTADO E PROFISSÃO DO TRANSMITENTE:-** Octacilio Leite de Camargo e s/m Dª Ada Bonchristiani de Camargo, brasileiros, proprietários, CIC nº.056.484.918, em Arcadas.- **TÍTULO DE TRANSMISSÃO:-** Compra e Venda.- **FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO:-** Escritura de 2 de maio de 1.974, de Notas do Escrivão Interino Gilberto João Gallo, do Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais e Anexos de Arcadas.- **VALOR DO CONTRATO:-** Cr\$100.000,00 (cem mil cruzeiros).- **CONDIÇÕES DO CONTRATO:-** Não há.- **AVERBAÇÕES:-** Não tem. O Escrevente Habilitado, Rui Miranda da Silva.- O Oficial, Benedicto Vilas Boas.- **NADA MAIS** se continha em mencionada transcrição para aqui bem e fielmente trasladada "Verbo ad Verbum" dou fé. Amparo, três de fevereiro de dois mil e dezesseis (03-02-2.016).- Eu, Larissa Ap. Bueno de Godoy, (Larissa Ap. Bueno de Godoy), Escrevente Autorizada, digitei, subscrevi, conferi e assino.-o-o-o-o-o-o-o-

Larissa Ap. Bueno de Godoy
Larissa Ap. Bueno de Godoy
Escrevente Autorizada

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS AMPARO - SP Valor recebido pela Certidão	
Oficial	R\$ 28,12
Estado	R\$ 7,99
Istcep	R\$ 4,12
Snortg	R\$ 1,43
Tro. de ...	R\$ 1,93
Imposto Municipal	R\$ 1,40
Ministerio Publico	R\$ 1,35
TOTAL	R\$ 46,39

Os selos devidos foram recolhidos por guia.

**REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
AMPARO (SP)**
José Osvaldo de Melo
Oficial
José Carlos de Melo
Sub. do Oficial

OBSERVAÇÃO
Para efeitos notariais, a presente certidão é válida por trinta (30) dias.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

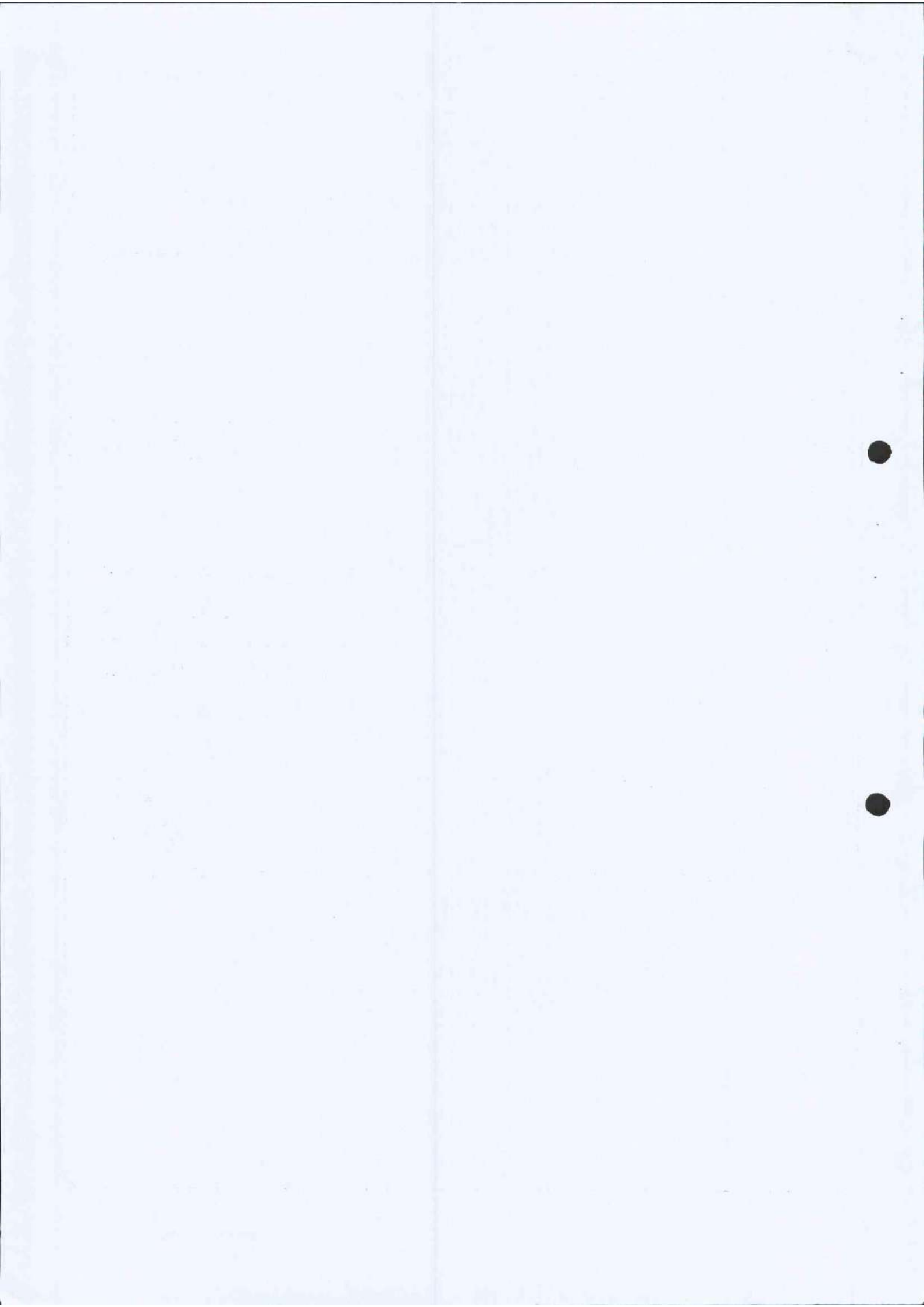
Gilberto Penteado Junior
Perito Avaliador - CREA-SP 46.343
CPF: 102.140.788-76

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Amparo - SP

051231

12098-0-AA







PREFEITURA MUNICIPAL DE AMPARO

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS E VALOR VENAL DO IMÓVEL

Nº: 5685/2016

SITUAÇÃO CADASTRAL

Inscrição: 2005.0052
Proprietário: TECELAGEM COQUEIROS COM FIOS TEC LT ME
Promissário:
Endereço: RUA ALFREDO LEOPOLDINO DE CAMPOS, 30
Complemento: 50 E 64
Lote: Quadra:
Bairro: ARCADAS Cidade: AMPARO
CEP: 13908-170 UF: SP
Loteamento: CEP: 13908-170 UF: SP

VALORES VENAIS / ÁREAS - Exercício de Lançamento: 2016

Terreno:	R\$ 164.517,19	Área do Terreno:	3.162,60
Construção:	R\$ 82.028,21	Área Construída:	818,19
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00	Testada Principal:	24,55
Valor Venal Total:	R\$ 246.545,40	Área Global:	3.162,60

A Prefeitura Municipal de Amparo, CERTIFICA que o(s) valor(es) venal(is) acima, foi(ram) atribuído(s) no exercício 2016 para o imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Certidão emitida às 13:07:24 horas do dia 26/08/2016 (hora e data de Brasília).

Código de controle da certidão: F306.AF41.AB67.94B9



A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na opção Valor Venal \ Confirmação de Autenticidade

Certidão Emitida Gratuitamente

Gilberto Pentead Junior
Perito Avaliador - CRECI-SP 45.333
CPF: 102.140.788-76