

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO – SP**

PROCESSO: 1045728-02.2022.8.26.0576

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DUPLICATA

EXEQUENTE: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S.A.

EXECUTADO: SOUZA & DELOVO LTDA. E OUTROS

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA, engenheiro civil, perito judicial regularmente inscrito no CREA/SP nº 5071465804, CPF nº 00921043201, servidor público municipal no cargo de Controlador Interno – Engenharia Civil, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Resumo áreas
- 11) Elementos de referência
- 12) Tratamento fatores
- 13) Intervalo de Discrepância
- 14) Valores de liquidação forçada e estimativa para hasta pública
- 15) Conclusão
- 16) Quesitos
- 17) Encerramento
- 18) Anexos

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, intitulado como Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, foi elaborado e assinado por um profissional com formação em Engenharia civil, pós-graduado em engenharia de avaliações e pericia e atuação como Perito Judicial, o que atesta sua qualificação técnica e conhecimento especializado na área para a qual foi designada pelo MM. Juízo.

Considera-se Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento técnico que apresenta uma análise fundamentada no estudo de mercado, com o objetivo de estimar o valor de comercialização de um imóvel no contexto judicial, seguindo os critérios estabelecidos pelas normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a série NBR 14.653, que trata sobre Avaliação de Bens.

2 - PREMISSAS

As informações relativas às dimensões e características físicas do imóvel, como áreas e medidas, foram obtidas a partir dos documentos fornecidos pelas partes envolvidas.

Não foram realizadas verificações quanto à autenticidade ou validade desses documentos, partindo-se do princípio da boa-fé e da veracidade de seu conteúdo, os quais foram aceitos como corretos e confiáveis.

As informações de mercado utilizadas nas análises e pesquisas foram consideradas fidedignas.

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Ressalta-se que este Laudo Judicial constitui um documento único e completo, não devendo quaisquer trechos isolados serem interpretado de forma conclusiva ou fora de seu contexto integral.

3 – LOCALIZAÇÃO

Imóvel localizado – Rua Amazonas, 214 – Metrópole-

Matrícula nº: 3.554 –Registro de Imóveis de Dracena

4 - VISTORIA

A presente avaliação do imóvel foi realizada por este perito com a devida vistoria interna, possibilitando a análise direta das condições físicas e características construtivas do bem.

Apesar da vistoria realizada, optou-se por complementar a análise com a utilização de imóveis paradigmas, com o objetivo de embasar a determinação do valor de mercado por meio da comparação com outros bens de características semelhantes, localizados em regiões próximas.

A escolha por esse método segue os preceitos técnicos estabelecidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especificamente no item 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, que prevê expressamente a possibilidade de utilização de imóveis paradigmas como base para avaliação, especialmente quando se busca maior precisão e fundamentação nos valores atribuídos.

A adoção dessa abordagem não compromete a qualidade técnica do presente laudo, ao contrário, assegura uma estimativa de valor mais consistente e alinhada às práticas

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Localização por satélite



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro onde se situa o imóvel possuem todos os melhoramentos públicos básicos, observando-se a seguinte infraestrutura urbana:

Abastecimento de água tratada;

Rede pública de esgoto sanitário;

Iluminação pública e iluminação domiciliar;

Pavimentação asfáltica com guia e sarjeta;

Coleta regular de lixo domiciliar;

Abastecimento de energia elétrica;

Rede de telecomunicações, com cobertura de telefonia fixa e móvel;

Acesso à Internet banda larga e disponibilidade de TV a cabo e por satélite;

Serviço de gás encanado (disponibilidade parcial, conforme oferta da concessionária local);

Serviço postal regular (Correios).

Esses elementos asseguram ao logradouro condições adequadas de urbanização, saneamento e conforto urbano...

Serviços Urbanos e Equipamentos Públicos

A região apresenta boa oferta de serviços públicos essenciais, com fácil acesso por vias pavimentadas e sinalizadas.

Seguem as distâncias aproximadas dos principais órgãos públicos em relação ao imóvel:

Corpo de Bombeiros: 1,7 km;

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Hospital e Pronto-Socorro Municipal: 1,6 km;

Delegacia de Polícia Civil: 2,1 km.

Além disso, o bairro conta com presença de escolas públicas, postos de saúde, segurança pública, comércio variado e transporte coletivo urbano, o que reforça a boa infraestrutura da região.

Circunvizinhança e Localização

Informa-se que o imóvel está localizado no município de Dracena, região oeste do Estado de São Paulo, inserido em zona predominantemente residencial, com predomínio de edificações térreas e assobradadas de padrão econômico.

A vizinhança imediata é tranquila e consolidada, composta majoritariamente por residências unifamiliares, apresentando boa oferta de comércio e serviços locais, como farmácias, supermercados, padarias, agências bancárias, academias e opções de lazer, todos em raio inferior a 1 km do imóvel.

O acesso viário é facilitado por ruas asfaltadas e sinalizadas, permitindo rápida ligação ao centro da cidade e às principais avenidas de tráfego.

Conclui-se, portanto, que o logradouro apresenta condições urbanísticas adequadas, infraestrutura completa e localização favorável, compatíveis com o padrão construtivo do imóvel avaliado.

Atende integralmente aos quesitos nº 5, 6 e 7 do despacho judicial.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

5 – DESCRIÇÕES DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está edificado em terreno plano, com nível compatível ao dos logradouros adjacentes. O solo apresenta-se visualmente firme e seco, sem indícios de umidade ou instabilidade aparentes.

A edificação principal é uma residência unifamiliar construída em alvenaria, com estrutura em laje e cobertura em telhado cerâmico tipo telha romana. O acesso à propriedade se dá por meio de portão eletrônico, acompanhado de porta de entrada com acionamento elétrico. A garagem coberta acomoda dois veículos com conforto, com acesso direto ao interior do imóvel.

Internamente, o imóvel é composto por sala de jantar, sala de TV, uma suíte, dois dormitórios adicionais, dois banheiros sociais e um lavabo, totalizando três ambientes de uso sanitário. Conta ainda com duas cozinhas: uma interna, voltada ao uso cotidiano, e outra localizada na área externa coberta, equipada com churrasqueira em alvenaria (tijolos aparentes), integrando um espaço destinado ao lazer. A cozinha interna possui revestimento cerâmico nas paredes, característica comum em imóveis da mesma tipologia e época.

Nos fundos há uma lavanderia, além de um pequeno quintal que atende às funções de ventilação e apoio à área de serviço.

Anexo à residência principal, com acesso por corredor lateral aberto, encontra-se um ambiente anteriormente utilizado como ponto comercial. Esse espaço dispõe de entrada independente, balcão de atendimento, dois provadores, e área útil com potencial para uso comercial ou para integração ao uso residencial, conforme conveniência do ocupante.

Durante a vistoria técnica, observou-se a presença de pequenas trincas em paredes, áreas com bolor, descascamento de tinta e manchas de umidade, indicando necessidade de manutenção geral, pintura e pequenos reparos, especialmente em acabamentos internos.

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Com base nas características arquitetônicas e nos materiais construtivos observados durante a inspeção, estima-se que o imóvel possua uma idade aparente de aproximadamente 30 anos. O projeto e os elementos construtivos correspondem ao padrão comum de edificações residenciais da década de 1990, o que é compatível com a avaliação visual realizada.

O imóvel apresenta uso predominantemente residencial, com estrutura funcional bem distribuída, e versatilidade de uso, especialmente em virtude da área com potencial comercial.

6 – DOCUMENTAÇÕES ANALISADA

- Matrícula de Imóvel nº 3.554 - Registro de Imóveis de Dracena.
- Certidão positiva com efeito negativo

7- MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

Para a apuração do valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação, é importante registrar a definição adotada pelas normas técnicas vigentes. Conforme estabelecem as normas “NBR 14.653-1 e 14.653-2” da ABNT — Avaliação de Bens, que substituíram parcialmente a antiga “NBR 5676 – Avaliação de Imóveis Urbanos”, bem como a “Norma de Avaliações do IBAPE/SP”, o valor de mercado é conceituado como:

“A quantia mais provável pela qual um bem pode ser negociado voluntariamente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.”

Essa definição orienta o processo de avaliação com base em condições reais e objetivas de mercado, considerando a livre negociação entre as partes.

Complementarmente, é pertinente mencionar a definição apresentada pelo engenheiro Alberto Lélío Moreira, no livro *Princípios de Engenharia de Avaliações* (Ed. Pini, 1994), em que o autor descreve valor de mercado como:

“Aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador desejoso de comprar, mas igualmente não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições da transação e da utilidade da propriedade.”

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Ambas as definições reforçam a ideia de que o valor de mercado resulta de uma negociação justa, em que não há pressões externas, e as partes envolvidas dispõem de pleno acesso às informações relevantes sobre o bem e o contexto de mercado.

MÉTODOS COMPARATIVOS DIRETOS

Para a presente avaliação, adota-se o Método Comparativo de Dados de Mercado, técnica que determina o valor do bem por meio da comparação com imóveis de características semelhantes ao imóvel avaliado. Esse método fundamenta-se na análise de dados de mercado obtidos a partir de ofertas e transações efetivas de imóveis comparáveis, situados na mesma região ou em áreas com características urbanísticas similares.

Os dados coletados passam por um processo de homogeneização, cujo objetivo é ajustar e equalizar as particularidades de cada imóvel analisado, levando em conta variáveis que influenciam diretamente na formação do valor de mercado — como localização, tipologia, padrão construtivo, estado de conservação, entre outros. Essa ponderação permite obter uma base de comparação mais justa e tecnicamente adequada.

A aplicação eficaz do método exige a existência de um conjunto significativo de informações de mercado, que possa ser considerado, estatisticamente, uma amostra representativa do segmento imobiliário local.

Esse procedimento está em conformidade com o disposto na NBR 14.653-2 da ABNT, que define o Método Comparativo Direto de Mercado como:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Trata-se de uma metodologia amplamente aceita no campo da engenharia de avaliações, recomendada para situações em que há disponibilidade de dados confiáveis e comparáveis, como é o caso do presente estudo.

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Considerando as características da região onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação, foi realizada uma pesquisa de valores de mercado com base em ofertas de

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

unidades localizadas tanto no próprio condomínio quanto em edifícios similares situados nas imediações.

Essa amostragem de mercado foi conduzida conforme os critérios estabelecidos pela Norma Técnica da ABNT, assegurando a confiabilidade e a representatividade dos dados utilizados. Os elementos amostrais atendem aos seguintes requisitos:

- Detalhamento da localização, descrição e demais características que possibilitem sua identificação precisa;
- Idoneidade das fontes de informação utilizadas;
- Grau de semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade dos dados coletados;
- Quantidade de elementos amostrais igual ou superior a cinco, conforme recomendado.

Os dados obtidos foram submetidos a um processo de homogeneização, por meio da aplicação de fatores de ponderação (ou atributos), conforme orienta a NBR 14.653-2, permitindo a equivalência técnica entre os imóveis comparáveis. Os principais atributos considerados para o tratamento dos elementos da amostra foram:

- Localização geográfica;
- Padrão construtivo;
- Estado de conservação;
- Grau de obsolescência (obsoletismo);
- Fator de oferta, ou fator de elasticidade, aplicado no percentual de 90% sobre o valor de oferta, com o objetivo de aproximar os dados ao valor efetivo de transação, tendo em vista que, comumente, os preços negociados sofrem redução média de 10% em relação aos valores inicialmente ofertados no mercado.

O tratamento e a homogeneização dos elementos da amostra foram realizados conforme as diretrizes do Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas, previsto nas normas técnicas da ABNT.

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, foi possível apurar o valor médio do metro quadrado privativo, que serve de base para a determinação do valor de mercado total do imóvel avaliando.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

Rua Amazonas, 214 – Metrópole



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

FACHADA



Entrada da garagem



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Cozinha externa com churrasqueira**Quintal**

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Cozinha



Dispensa



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Sala de jantar**Sala de TV**

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Banheiro 1



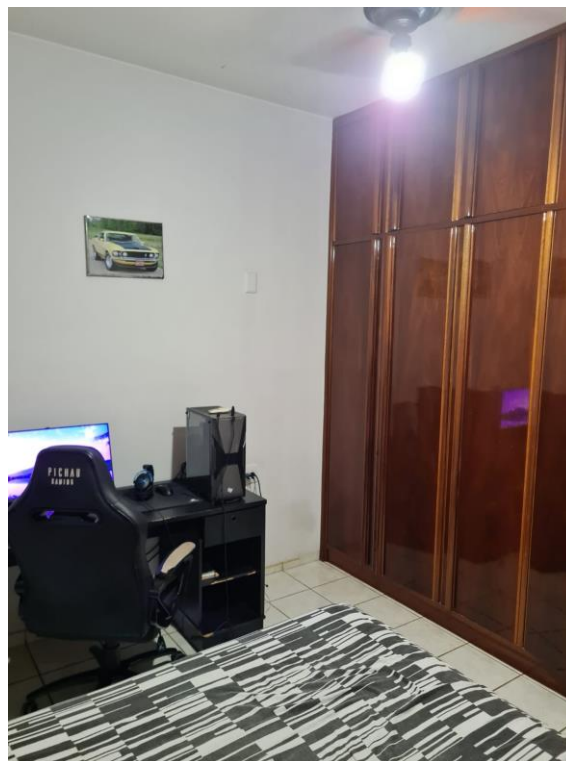
Banheiro 2



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Lavabo**Suíte**

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA**Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial****Dormitório 1****Dormitório 2****(91) 98149-5010****thiapua@gmail.com****CREA-SP 5071465804**

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Corredor aberto

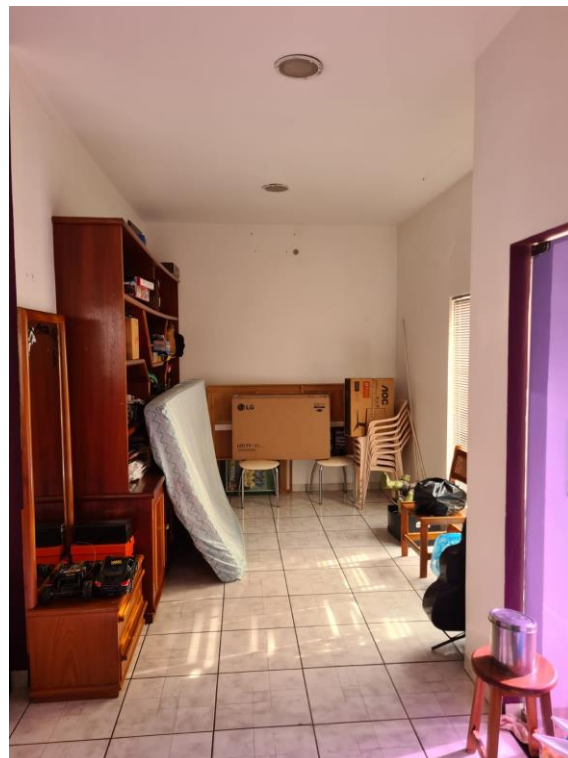


Ambiente de ponto comercial



THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial



10 – RESUMO DE ÁREAS

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

Imóvel periciado (Matrícula de Imóvel nº 3554)

- Frente do terreno: 14,00 metros
- Fundo do terreno: 22,00 metros
- Área total do terreno: 308,00 m²
- Área edificada: 225,50 m²

Observação:

Para efeito de avaliação, será considerada a Área edificada estimada de 225,50 m², que corresponde à parte interna, coberta da edificação. Esta é a unidade normalmente adotada pelo mercado imobiliário para fins de comparação e valoração.

Áreas externas descobertas, como quintal, corredores laterais e garagem sem cobertura, não são consideradas como área edificada, ainda que agreguem valor ao imóvel em sua totalidade.

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

11 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área construída do imóvel, conforme relação abaixo:

Elemento 01

Tipo: imóvel residencial

Endereço: Alameda polônia, 203 - Jardim das Palmeiras

Área construída: 144 m²

Preço de Venda: R\$ 420.000,00

Fonte: Imobiliária José Narciso

Tel.: (18) 9971-4668

José Narciso (18) 3821-3914

URL: <https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/2049/imoveis/venda-locacao-casa-3-quartos-jardim-das-palmeiras-dracena-sp#photos-property-carousel>



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Elemento 02

Tipo: imóvel residencial

Endereço: Avenida Joaquim André, 106 - Metrôpole

Área construída: 199 m²

Preço de Venda: R\$ 580.000,00

Fonte: Imobiliária José Narciso

Tel.: (18) 9971-4668

José Narciso (18) 3821-3914

URL: <https://www.imobiliariajosenarciso.com.br/1889/imoveis/venda-casa-3-quartos-metropole-dracena-sp#photos-property-carousel>



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Elemento 03

Tipo: imóvel residencial
Endereço: Rua Venezuela, 133 – jardim das Palmeiras
Área construída: 163 m²
Preço de Venda: R\$ 500.000,00
Fonte: Residence Imobiliária
Tel.: (18) 99800-3683
Vera Lucia Fava Scarpanti
URL: <https://iresidence.com.br/imovel/821>



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Elemento 04

Tipo: imóvel residencial

Endereço: Rua Argentina, 239 - jardim das Palmeiras

Área construída: 191 m²

Preço de Venda: R\$ 578.000,00

Fonte: Imóveis Dracena

Tel.: (18) 98803-9306

Gustavo Murer: 18-98803-9306

URL: <https://www.imoveisdracena.com.br/78/imoveis/venda-casa-3-quartos-palmeiras-dracena-sp#photos-property-carousel>



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Elemento 05

Tipo: imóvel residencial

Endereço: Rua das Dracenas, 474 – jardim Palmeiras

Área construída: 209 m²

Preço de Venda: R\$ 605.000,00

Fonte: Imobiliária Stella Maris

Tel.: (18) 3821-3738

URL: <https://stellamarisimoveis.com.br/imovel/casa-para-venda-203m2-com-3-quartos-em-dracena-sp-id-3753>



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Elemento 06

Tipo: imóvel residencial

Endereço: jardim das Palmeiras

Área construída: 178 m²

Preço de Venda: R\$ 420.000,00

Fonte: Imobiliária J Santos Dracena

Tel.: (18) 99669-2578

José Aparecido

[URL:https://imobiliariajsantosdracena.com.br/comprar/sp/dracena/palmeira-4/casa/70956901](https://imobiliariajsantosdracena.com.br/comprar/sp/dracena/palmeira-4/casa/70956901)



(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

12- TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA ÚTIL	PREÇO
		Homogeneização			R\$ / M ²
1	R\$ 420.000,00	0,9	R\$ 378.000,00	144	R\$ 2.625,00
2	R\$ 580.000,00	0,9	R\$ 522.000,00	199	R\$ 2.623,12
3	R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 450.000,00	163	R\$ 2.760,74
4	R\$ 578.000,00	0,9	R\$ 520.200,00	191	R\$ 2.723,56
5	R\$ 605.000,00	0,9	R\$ 544.500,00	209	R\$ 2.605,26
6	R\$ 420.000,00	0,9	R\$ 378.000,00	178	R\$ 2.123,60
					R\$ 15.461,28
Preço metro quadrado					R\$ 2.576,88

A média aritmética dos preços tratados por m² de área útil dos seis elementos de referência em oferta resulta em R\$ 2.576,88

Obs.: Sobre os preços em oferta normalmente aplica-se um fator de comercialização (liquidez) com coeficiente de 0,90 a fim de compensar eventual desconto nas negociações em caso de venda.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

13- INTERVALO DE DISCREPÂNCIA

Sobre a média encontrada de R\$ 2.576,88/m² se faz necessário estabelecer um intervalo de discrepância da ordem de 30% para cima e para baixo, a fim de que eventuais elementos de referência que estejam fora desta faixa sejam excluídos da média, como segue:

$$\text{R\$ } 2.576,88/\text{m}^2 - 30\% = \text{R\$ } 1.803,82/\text{m}^2 \text{ (limite mínimo)}$$

$$\text{R\$ } 2.576,88/\text{m}^2 + 30\% = \text{R\$ } 3.349,94/\text{m}^2 \text{ (limite máximo)}$$

No caso, observou-se que todos os elementos de referência se encontram dentro da faixa de admissão, não havendo necessidade de se calcular nova média.

Portanto, o resultado será: 225,50 m² (área construída) x R\$ 2.576,88/m² (preço médio tratado por m²) R\$ 581.086,44 (quinhentos e oitenta e um mil e oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos) ou R\$ 581.000,00 (quinhentos e oitenta e um mil reais) arredondamento por prática de mercado para apresentação em números redondos

14- VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E ESTIMATIVA PARA HASTA PÚBLICA

Com base no valor de mercado apurado neste laudo, R\$ 581.086,44 (quinhentos e oitenta e um mil, oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos), apresentam-se a seguir as estimativas de valores para liquidação forçada e hasta pública, conforme metodologia recomendada pela ABNT NBR 14.653 e práticas usuais de avaliação imobiliária.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

Metodologia

A liquidação forçada corresponde ao valor estimado para venda imediata do imóvel, em condições desfavoráveis de negociação, pressa do vendedor e menor exposição de mercado.

Adotaram-se percentuais de desconto entre 20% e 40% sobre o valor de mercado, representando a redução observada em transações desse tipo. Consideraram-se ainda custos de transação de 8%, englobando despesas médias com corretagem, ITBI e taxas administrativas.

Para a hasta pública (leilão judicial), os lances iniciais costumam variar entre 50% e 70% do valor de mercado, a depender das condições de liquidez e interesse de compradores. Assim, foram calculados os valores correspondentes a esses percentuais, também com a dedução dos custos médios de 8%.

Cálculos e Resultados

Tipo de Avaliação	Percentual Aplicado	Valor Bruto (R\$)	Valor Líquido Estimado (R\$)
Liquidação Forçada (-20%)	80% do V.M.	464.869,15	427.679,62
Liquidação Forçada (-30%)	70% do V.M.	406.760,51	374.219,67
Liquidação Forçada (-40%)	60% do V.M.	348.651,86	320.759,71
Hasta Pública (Lance 70%)	70% do V.M.	406.760,51	374.219,67
Hasta Pública (Lance 60%)	60% do V.M.	348.651,86	320.759,71
Hasta Pública (Lance 50%)	50% do V.M.	290.543,22	267.299,76

Observações Técnicas

Os valores apresentados representam estimativas técnicas, baseadas em práticas consolidadas de mercado e metodologia pericial.

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

O percentual de 30% de desconto é comumente adotado como parâmetro médio para liquidação forçada, refletindo a diferença entre o valor de mercado e o valor de venda sob pressão.

Para fins de hasta pública, sugere-se como lance inicial o percentual de 60% do valor de mercado, o que resulta em R\$ 348.651,86 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

Tal valor está em conformidade com a prática adotada nos leilões judiciais realizados na região e assegura equilíbrio entre atratividade do lance e proteção do patrimônio avaliado.

Os custos de transação foram estimados de forma genérica e poderão sofrer variações conforme a realidade da operação, existência de ônus, débitos tributários ou outras particularidades verificadas no momento da alienação judicial.

15- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Amazonas, 214- Metrópole - Dracena / SP, pode ser AVALIADO pelo VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO), em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 581.086,44

(quinhentos e oitenta e um mil e oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos)

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

16- QUESITOS

1- Que a Ilustre Perita queira informar quais as condições atuais de ocupação do imóvel, especificando sua vocação e uso, se residencial unifamiliar, multifamiliar, comercial ou outro tipo de utilização.

Resposta: Conforme descrito no item 5 (Descrição do Imóvel), o bem possui uso residencial unifamiliar, com ambiente anexo que apresenta potencial para uso comercial. Atualmente encontra-se ocupado e em uso compatível com sua destinação residencial.

2- Que a Ilustre Perita descreva o imóvel nos seus detalhes construtivos, especificando cômodos, padrão construtivo, materiais utilizados e acabamentos, idade aparente e estado de conservação.

Resposta: Detalhes técnicos, materiais construtivos, idade aparente e padrão estão descritos no item 5 (Descrição do Imóvel). A edificação possui estrutura de alvenaria com laje, cobertura cerâmica tipo telha romana, padrão médio e idade aparente de aproximadamente 30 anos, apresentando necessidade de manutenção geral e pintura.

3- Que a Ilustre Perita indique e especifique as anomalias, vícios construtivos e necessidades de reparos que eventualmente tenha constatado ao vistoriar o imóvel.

Resposta: As anomalias e necessidades de manutenção estão descritas no item 5 (Descrição do Imóvel), onde foram observadas trincas, bolor, descascamento de tinta e manchas de umidade em alguns ambientes, caracterizando estado de conservação regular.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

4- Que a Ilustre Perita aponte os fatores valorizantes ou desvalorizantes, assim como os pressupostos assumidos em função deles para estimar o valor de mercado para venda do imóvel.

Resposta: Os fatores considerados estão descritos no item 5 (Descrição do Imóvel) e no item 8 (Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária). Foram avaliados atributos como localização, padrão construtivo, conservação e versatilidade de uso, que influenciaram a valoração final obtida pelo Método Comparativo Direto de Mercado.

5- Que a Ilustre Perita considere e informe as características urbanísticas do logradouro onde se insere o imóvel, destacando a disponibilidade do abastecimento de água tratada, redes de esgoto, coleta de lixo, suprimento de energia elétrica, gás canalizado, rede telefônica, acesso à Internet e televisão a cabo ou por satélites.

Resposta: Atendido no item 4 (Melhoramentos Públicos), onde consta que o logradouro possui infraestrutura urbana completa, com abastecimento de água tratada, rede de esgoto, energia elétrica, coleta de lixo, pavimentação, iluminação pública, telecomunicações, Internet banda larga, TV a cabo e serviço postal regular.

6- Queira a Ilustre Perita assinalar no seu laudo a proximidade do imóvel em relação aos serviços públicos de corpo de bombeiros, hospitais de pronto socorro e delegacias de polícia.

Resposta: Descrito no item 4 (Serviços Urbanos e Equipamentos Públicos), onde foram indicadas as distâncias aproximadas: Corpo de Bombeiros a 1,7 km, Hospital/Pronto-Socorro a 1,6 km e Delegacia de Polícia Civil a 2,1 km.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

7- Que a Ilustre Perita analise as circunvizinhanças do imóvel e informe sobre a disponibilidade de facilidades de acesso ao comércio, tais como farmácias e supermercados, serviços bancários e opções de lazer.

Resposta: Consta no item 4 (Circunvizinhança e Localização). A região apresenta boa oferta comercial e de serviços, com farmácias, supermercados, bancos, academias e opções de lazer em raio inferior a 1 km, caracterizando vizinhança consolidada e tranquila.

8- Queira a Ilustre Perita informar o valor de mercado para venda à vista do imóvel no estado em que se encontra.

Resposta: Valor apresentado no item 15 (Conclusão), sendo o Valor de Mercado de R\$ 581.086,44 (quinhentos e oitenta e um mil, oitenta e seis reais e quarenta e quatro centavos), arredondado para R\$ 581.000,00.

9- Que a Ilustre Perita informe sobre a regularidade fiscal do imóvel adicionando ao laudo a certidão de débitos do IPTU emitida pela prefeitura local.

Resposta: Certidão positiva com efeito negativo emitida pela Prefeitura Municipal de Dracena foi anexada ao presente laudo, conforme indicado no item 6 (Documentação Analisada).

10- Que a Ilustre Perita informe o valor de liquidação forçada do imóvel considerando um prazo reduzido para venda.

Resposta: Atendido no item 14 (Valores de Liquidação Forçada e Estimativa para Hasta Pública), onde foi calculado o valor de liquidação forçada médio com desconto de 30%, resultando em R\$ 406.760,51 (bruto) e R\$ 374.219,67 (líquido).

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

11- Que a Ilustre Perita informe a sua estimativa do valor provável auferível em hasta pública do imóvel.

Resposta: Também no item 14 (Valores de Liquidação Forçada e Estimativa para Hasta Pública), indicando lance inicial sugerido de 60% do valor de mercado, correspondente a R\$ 348.651,86 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e cinquenta e um reais e oitenta e seis centavos).

12- Que a Ilustre traga aos autos tudo o mais que entender relevante para o entendimento dos métodos e procedimentos que adotou para a elaboração do seu laudo de avaliação.

Resposta: Os métodos, fundamentos técnicos e justificativas normativas constam detalhadamente nos itens 7 e 8, conforme as normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, incluindo descrição da metodologia comparativa direta de mercado, tratamento de dados, homogeneização e intervalo de discrepância.

Conclusão:

Todos os quesitos foram integralmente atendidos nos itens correspondentes, com base em vistoria técnica, análise documental e metodologia conforme as normas da ABNT e as boas práticas periciais adotadas pelo IBAPE/SP.

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil - Engenheiro de Segurança do Trabalho - Perito Judicial

17 - ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 45 (quarenta e cinco) folhas. Sendo, 37 folhas (trinta e sete) folhas do laudo Pericial digitais, a última datada e assinada e por fim o Anexo I contendo 07 folhas e Anexo II contendo uma folha que totalizam o trabalho em 45 folhas (quarenta e cinco) folhas. O signatário coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessário.

Nesses termos,

Pede deferimento.

Dracena, 13 de outubro de 2025.

THIAPUÃ MARCUS RUIS SOUZA

Engenheiro civil – Engenheiro de Segurança do trabalho - Perito judicial

CREA nº 5071465804

(91) 98149-5010

thiapua@gmail.com

CREA-SP 5071465804

MATRÍCULA -3.554-

FICHA -001-

Dracena, 26 de JUNHO - de 1979.-

IMÓVEL: - Um terreno urbano constituído das partes dos fundos dos lotes dez e oito (10 e 8), da quadra nº sete (7), situado com frente para a rua Amazonas, do loteamento denominado Patrimônio Metrópole, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 14 metros de frente por 22 ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área de 308 m2., dentro das seguintes confrontações: "pela frente com a mencionada rua Amazonas; de um lado com o lote 17; do outro lado com os remanescentes dos lotes 10 e 8; e pelos fundos com o lote 11".-

PROPRIETÁRIOS: - ESPÓLIO DE JOAQUIM ANDRÉ e ANTONIO ANDRÉ, este brasileiro, solteiro, maior, residente nesta cidade, o primeiro representado pelo último nos termos do alvará descrito no título.-

REG.ANTERIOR: - 206 de Lucélia esp.-

O ESCRIVENTE: *Luiz R.L. Moreno* (LUIZ R.L.MORENO).--

REGISTRO Nº 001/M.3.554 - FEITO EM 22 DE JUNHO DE 1.979.-

Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 1º Cartório de Notas local, no dia 14 de outubro de 1.968, no livro 28, fls.131, subscrita pelo Oficial Maior Joaquim Mariano Sampaio, os proprietários acima qualificados, transmitiram a PEDRO AUGUSTO VENDRAMIN, brasileiro, desquitado, proprietário, residente nesta cidade; - pelo valor de NCR\$ 135,00 (cento e trinta e cinco cruzeiros novos) (V.Venal 1.979: - CR\$19.194,00), o imóvel supra, objeto da matrícula nº 3.554, deste Cartório. Certidão Negativa de Impostos nº 2848/79, datada de 15/Junho/1.979, datada, digo, da Prefeitura Municipal local, que ficará arquivada neste Cartório. As demais exigências legais constam do título.-

Registrada pelo Escrev. *Luiz R.L. Moreno* (Luiz R.L. Moreno).-

Desta: - CR\$290,00.- Selos: Guias nºs 495 e 498 de 27/6/79.
S.E. : - CR\$ 58,00.-
S.A. : - CR\$ 43,50.-
TOTAL: - CR\$391,50.-

REGISTRO Nº 002/M.3.554 - FEITO EM 26 DE JUNHO DE 1.979.-

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 09 de maio de 1.979, no livro 106, fls.05, digo, fls.015, subscrita pelo Escrivão Substituto Rubens Francisco de Arruda Filho, o Sr. PEDRO AUGUSTO VENDRAMIN, brasileiro, desquitado, proprietário, portador do CPF. nº 154.599.778/00, residente e domiciliado nesta cidade;

(continua no verso):...

PARA SIMPLES CONSULTA NAO VALER COMO CERTIDAO R\$ 21,51

Visualização disponível em: www.registradores.org.br

Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente por JOHAFRANCISCO ARRUDA FILHO, sob o número WSRP25704847595. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045728-02.2022.8.26.0576 e código 61904034G.

MATRÍCULA -3.554-

FICHA -001v2-

transmitiu a ARMANDO SAMPAIO, R.G. nº 3.735.529, casado no regime de comunhão de bens com dona Jandyra Turíbio Sampaio, portadores do CPF. nº 042.301.168/53 e 781.229.708/00, respectivamente e NELSON RAMOS, R.G. nº 4.254.522, casado no regime de comunhão de bens com Thereza Sampaio Ramos, portadores do CPF. nº 048.223.158/00 e 779.015.258/00, respectivamente, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade; pelo valor de CR\$ 20.000,00 (Vinte mil cruzeiros), o imóvel retro, objeto do registro 001 da matrícula 3.554, deste Cartório.-As exigências legais constam do título.-

Registrada pelo Escrev. *[Assinatura]* (Luiz P. L. Moreno).-

Desta:-CR\$290,00.- Selos: Guias nºs 495 e 496 de 27/5/79.
S.E. :-CR\$ 58,00.-
S.A. :-CR\$ 43,50.-
TOTAL:-CR\$391,50.-

Av. 3/Mat. 3.554 - Em 19 de Agosto de 1.981.-

Certifico que o imóvel retro descrito se encontra devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob número 00597600. Nada Mais.- Dou fé.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[Assinatura]* (JONAS GELIO FERNANDES).- NIHIL.-

R.4/Mat. 3.554 - Em 19 de Agosto de 1.981.-

Por escritura de Venda e Compra de 26 de agosto de 1.980, das notas do 1º Tabelião Intermunicipal local, L85-fls.279, o Sr. ARMANDO SAMPAIO (R.G. nº 3.735.529) e sua mulher d. JANDYRA TURÍBIO SAMPAIO (CPF. nºs 042.301.168/53 e 781.229.708/00, respectivamente); NELSON RAMOS, (R.G. nº 4.254.522) e sua mulher d. THEREZA SAMPAIO RAMOS (CPF. nºs 048.223.158/00 e 779.015.258/00, respectivamente), brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade de Dracena, transmitiram a VAGNER DELOVO, brasileiro, proprietário, residente nesta cidade (R.G. nº 10.443.685-SP. e CPF. nº 926.637.298/68), casado sob regime de comunhão parcial de bens com d. MARIA HELENA MORAES DELOVO, conforme Certidão do Casamento nº 7.190 lavrado às fls.239 do Livro B-22 da Registro de Casamentos, no dia 20/04/1.979, realizado nesta cidade e comarca de Dracena, Cartório do Registro Civil local, pelo preço de Cr\$=30.000,00= (trinta mil cruzeiros), o imóvel retro descrito.- As exigências legais constam do título.- O ESCRIVENTE-AUTORIZADO *[Assinatura]* (JONAS GELIO FERNANDES).-

Desta.....Cr\$=1.500,00= - Os selos foram pagos conforme guias nºs-
S.Est.....Cr\$= 300,00=
S.Apos....Cr\$= 225,00= 464 e 465 de 20 de Agosto de 1.981.
Total.....Cr\$=2.025,00=

(segue na ficha nº 002)

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ONR

MATRICULA

=3.554=

FICHA

=002=

Dracena, 11 de SETEMBRO

de 1981

R.5/Mat.3.554 - Em 11 de Setembro de 1.981.-

Por Contrato por instrumento particular de financiamento para construção de casa própria com pacto adjecto de hipoteca e outras avenças, com força de escritura pública, lavrado na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº 4.380 parágrafo 5º de 01 de agosto de 1.964, alterada pela Lei 5.049 de 29 de Junho de 1.966 e de conformidade com o artigo 26 do Decreto-Lei nº 70 de 21 de dezembro de 1.966, datado de 10 de Setembro de 1.981, devidamente assinado pelas partes e duas testemunhas, com as firmas reconhecidas, a Sra. MARIA HELENA MORAES DELOVO, RG. nº 8.123.693 CPF(MF) nº 779.439.048/91, funcionária da GRUPO e seu marido VAGNER DELOVO, RG. nº 10.443.685, CPF(MF) nº 926.637.298/68, comerciantes, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Avenida Alcides Chacon Couto, nº 229, nesta cidade de Dracena-SP, constituíram-se devedores para com a credora SEESP - CAIXA ECONOMICA DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, com sede no Capital do Estado, e Rua XV de Novembro nº 111, inscrita no C.C.C.MF sob número 43.073.394/0001 e registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 530.259/74, representada pelo procurador, Sr. Arnaldo Costa Guimarães, Gerente Regional da Will Periza, da importância de Cr\$=2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), que será resgatada à credora por meio de 180 prestações mensais e consecutivas pelo Sistema de Amortização pela Tabela Price, Plano de Equivalência Salarial (PES/MS), com juros de 6,00% a.a., tendo dado como objeto de garantia de dívida EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, o imóvel retro descrito, sem quaisquer benfeitorias que se lhe acrescentar, ao qual foi atribuído o valor de Cr\$= 3.881.422,67 (três milhões, oitocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e vinte e dois cruzeiros e sessenta e sete centavos). As demais cláusulas, condições e exigências legais constam do contrato que se encontra arquivado neste Cartório. - O ESCRITURANTE AUTORIZADO Jonas Gelio Fernandes (JONAS GELIO FERNANDES)

Desta... Cr\$=7.850,00= - Os selos foram pagos conforma guias nºs S. Est. ... Cr\$=1.570,00= 231 e 232 de 14 de Setembro de 1981
 S. Apos. ... Cr\$=1.177,50=
 Total..... Cr\$10.597,50=

AVERBAÇÃO Nº 006/M.3.554 - FEITA EM 05 DE MARÇO DE 1.982.-

- Conforme requerimento datado de 09 de fevereiro de 1.982, devidamente assinado pelo sr. Vagner Delovo, com firma reconhecida, instruído com Certidão da Prefeitura Municipal local protocolada sob nº 5664/81, datada de 17 de dezembro de 1.981, verifica-se constar que sobre o imóvel retro descrito foi construído um prédio residencial de tijolos, com área de 151,00 m2 de construção, lançado na Prefeitura Municipal local em 20 de Novembro de 1.981, tendo o imóvel o valor atribuído de CR\$3.881.422,67 (Três milhões, oitocentos e oitenta e um mil, quatrocentos e vinte dois cruzeiros e sessenta e sete centavos).

(segue no verso).-

Este documento é cópia original e não deve ser usado para fins legais. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045728-02.2022.8.26.0576 e código 67604034G. sob o número WSRP25704847595

Handwritten signature of Wilton Zabeffa

Wilton Zabeffa OFICIAL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 3.554

FICHA 003

Dracena, 05 de FEVEREIRO de 1999

anteriores a esta escritura, tais como dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, aluguéis, tributos, impostos, taxas, emolumentos, juros, encargos moratórios, multas, danos no Posto de Serviços Ipiranga, indenizações e multas por infrações contratuais, e quaisquer outros débitos que possam decorrer da relação comercial, inclusive os débitos resultantes da emissão de títulos pelos sócios, em nome pessoal, desde que vinculados à liquidação de obrigações contraídas pelo revendedor, sem qualquer exceção. A responsabilidade solidária dos GARANTIDORES pelo pagamento de dívidas contraídas pelo REVENDEDOR junto à IPIRANGA fica limitada ao valor de R\$45.000,00-(quarenta e cinco mil reais), que será reajustado mensalmente pela variação do índice geral de preços IGP-M calculado pela Fundação Getúlio Vargas ocorrida entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento. A hipoteca é constituída pelo prazo de 05 (cinco) anos. Em caso de inadimplemento das obrigações incidirá correção monetária calculada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, mais juros de 1% sobre o total corrigido. - Sujeitam-se as partes contratantes às demais cláusulas, condições e exigências legais constantes do título. - (V. Venc. 1999: R\$30.595,81). - O ESCRIVENTE (LUIZ ROBERTO L. MORENO)

AV. 010 - EM 19 DE MAIO DE 2005.

CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Fica CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 009, em virtude de quitação dada pela credora COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA aos DEVEDORES, nos termos do instrumento particular datado de 06 de março de 2005, que fica em arquivo na Pasta de Documentos Diversos sob nº 365/2005, juntamente com os demais documentos apresentados. - Protocolo nº 60.632, de 04.05.2005. - O PREPOSTO (EDUARDO CAELAN VERONESE) - (VS)

REG. 011 - EM 19 DE MAIO DE 2005.

HIPOTECA.

Por escritura pública de garantia pessoal e real lavrada aos 19 de abril de 2005, às fls. 045/046, do Livro 147-N, pelo Tabelionato de Notas e Registro Civil da Comarca de Londrina/PR, os proprietários YAGNER DELOVO e sua mulher MARIA HELENA MORAES DELOVO, já qualificados, deram em favor da COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, denominada simplesmente de IPIRANGA, com sede na cidade do Rio de Janeiro/RJ, à rua Francisco Bueño, nº 329, inscrita no CNPJ, sob nº 33.069.766/0001-81, e filial na cidade de Londrina/PR, à rua Antonio de Carvalho Lage Filho, nº 777, representada na forma constante do título, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, para garantir a IPIRANGA pelo cumprimento das obrigações legais e contratuais decorrentes da atividade da revendedora denominada SOUZA & DELOVO LTDA, denominada simplesmente de REVENDEDOR, inscrita no CNPJ, sob nº 02.703.970/0001-89, com endereço à Avenida Washington Luiz nº 262, nesta cidade de Dracena/SP, inclusive os débitos já existentes e anteriores a esta escritura, tais como dívidas decorrentes de compras de produtos, contratos de financiamentos, contratos de confissão e/ou assunção de dívidas, aluguéis, royalties, tributos, impostos, taxas, emolumentos, juros, encargos moratórios, multas, danos no Posto de Serviços Ipiranga, indenizações e multas por infrações contratuais e quaisquer outros débitos que possam decorrer da relação comercial, inclusive os débitos resultantes da emissão de títulos pelos sócios, em nome pessoal, desde que vinculados à liquidação das obrigações contratuais pelo REVENDEDOR, sem quaisquer exceções. - O valor da hipoteca é fixado em R\$145.000,00 (cento e quarenta e cinco mil reais), que será reajustado mensalmente pela variação de Índice Geral de Preços - IGP-DI, calculado pela Fundação Getúlio Vargas ocorrida entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento, sendo a hipoteca constituída pelo prazo de 08 (oito) anos. As partes poderão prorrogar a presente escritura, mediante simples averbação, até 20 (vinte) anos, na hipótese de o REVENDEDOR e a IPIRANGA resolverem manter a comercialização de produtos. ARQUIVAMENTO: Fica em arquivo desta Serventia, na Pasta de

PARA SIMPES CONSULTA COMO CERTIFICADO VALOR: R\$ 21,51

Visualização digitalizada em www.registradores.org.br

CONTINUA NO VERSO.

Este documento é cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1045728-02.2022.8.26.0576 e código 61904034G. sob o número WSRP25704847595

MATRÍCULA

3.554

FICHA

003v°

Documentos Diversos sob nº 373/2005, uma cópia da escritura - Protocolo nº 60.637, de 04.05.2005.- O PREPOSTO _____, (EDUARDO CATELAN VERONESE).-

AV. 12/MAT. 3.554 – EM 02 DE DEZEMBRO DE 2013.

INCORPORAÇÃO

Pelo requerimento datado de 31.07.2013, da IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, sociedade anônima, brasileira, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Rua Francisco Eugênio, nº 329, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.337.122/0001-27, procede-se a presente averbação para constar que a COMPANHIA BRASILEIRA DE PETRÓLEO IPIRANGA, já qualificada, foi incorporada pela requerente, nos termos da ata de Assembleia de 03.11.2009, registrada na Junta Comercial do Rio de Janeiro em 11.11.2013 sob o nº 1971775, conforme certificado em certidão específica emitida aos 06.12.2012, sob protocolo nº 00-2012/405428-5 Arquivo: Os documentos que serviram para esta averbação foram arquivados e digitalizados sob nº 88.996. Protocolo nº 88.996, de 27.11.2013. (Wilton Labella), Escrevente.

AV. 13/MATR. 3.554 – EM 02 DE DEZEMBRO DE 2013.

CANCELAMENTO DA HIPOTECA

Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 11, nesta matrícula, em virtude de autorização expressa dada pela credora IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A aos garantidores hipotecantes: VAGNER DELOVO e MARIA HELENA MORAES DELOVO, já qualificados, nos termos do instrumento particular firmado em 31.07.2013. Arquivo: Os documentos que serviram para esta averbação foram arquivados e digitalizados sob nº 88.996. Protocolo nº 88.996 de 27.11.2013. (Wilton Labella), Escrevente.

AV. 14/MAT. 3.554 – EM 02 DE DEZEMBRO DE 2013.

DADOS QUALIFICATÓRIOS

Consoante ao que consta da Escritura Pública de Constituição de Garantia Pessoal e Real para Revendedor, lavrada aos 14.08.2013, às páginas 34/36, do livro 149, no 1º Tabelião de Notas do Município e Comarca de Palmira, Estado de São Paulo, e, mediante autorização constante do título, procede-se a presente averbação para constar que a proprietária MARIA HELENA MORAES DELOVO, já qualificada, é portadora da cédula de identidade RG nº 8.124.893-1/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 779.489.048/91, dados omitidos na escritura de aquisição registrada sob o nº 4, nesta matrícula, conforme provam as cópias fotográficas autenticadas de mencionados documentos, que foram apresentadas em conjunto com o título. Protocolo nº 88.997, de 27.11.2013. (Wilton Labella), Escrevente.

REG. 15/MAT. 3.554 – EM 02 DE DEZEMBRO DE 2013.

HIPOTECA

Pela mesma escritura mencionada na AV. 14, os proprietários, na qualidade de garantidores/hipotecantes: VAGNER DELOVO e sua mulher MARIA HELENA MORAES DELOVO, que se declararam comerciantes, residentes e domiciliados na Avenida Alcides Chacon Couto, nº 229, em Dracena/SP, CONSTITUIRAM em favor da credora: IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.337.122/0001-27, com sede na Rua Francisco Eugênio, nº 329, em São Cristóvão, na cidade do Rio de Janeiro/RJ, e endereço da filial na Rua Allan Boaventura, nº 250, V. Serradinho, na cidade de Campo Grande/MS, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, pelo prazo de 10 (dez) anos, a qual foi atribuído o valor de R\$420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), reajustado pela variação do IGPM, entre a data desta escritura e a data do efetivo pagamento, O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, em garantia ao integral cumprimento das obrigações assumidas pela revendedora: SOUZA & DELOVO LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.703.970/0001-89, estabelecida na Avenida Washington Luiz, 262, Bairro Metrópole, em Dracena/SP, sujeitando-se as partes contratantes as demais cláusulas e condições constantes do título. Arquivo: Os documentos que serviram para a averbação nº 14 e neste registro foram

CONTINUA NA FICHA N.º _____

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Este documento é cópia do original, assinado eletronicamente por JORAFRANCISCA ANDRUS RIBEIRO SOUZA, PÁR. IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A, em 12/03/2024 às 10:50:41, sob o número WSRP25704847595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1045728-02.2022.8.26.0576 e código 61904033K.



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

3.554

004

BRACENA/SP, 02 DE DEZEMBRO DE 2013.

digitalizados sob nº 88.997. Protocolo nº 88.997, de 27.11.2013.
(Wilton Labella), Escrevente.

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,51**

Visualização disponibilizada
em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOHAFRANCO ANDRUSZAK, sob o número WSRP25704847595. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1045728-02.2022.8.26.0576 e código 61904034G.

