



Proprietário:	Banco Santander	Uniorg/ID do imóvel:	001-1787
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Locação	Finalidade:	Impairment test
Endereço Completo:	Rua Rangel Pestana, 268 - Centro, Jundiaí/SP		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	20

Metragens

Área Terreno Total (m ²):	976,40	Fonte da área:	Matrícula 53.006
Área Construída Total (m ²):	2.243,60	Fonte da área:	Matrícula 53.006
Área Construída Equivalente (m ²):	1.419,32		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 12/09/2024. No local fomos atendidos pela gerente Sra. Grazielle, que nos acompanhou na vistoria do imóvel.

Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

- Agência do Banco Caixa situado na Rua Rangel Pestana, 278, com área construída de 700,00m² no pavimento térreo 1.400,00m² nos pavimentos superiores e 700,00m² no subsolo, cujo valor locativo total corresponde a R\$51.000,00/mês (Imóvel locado);
- Ex - agência do Banco Itaú situada na Rua Rangel Pestana, 394, esquina com Rua Siqueira de Moraes, com área construída de 521,33m² no subsolo, 521,33m² no pavimento térreo e 521,33m² nos pavimentos superiores, cujo valor locativo total ofertado corresponde a R\$60.000,00/mês (Imóvel em oferta).

Fotos e mapas



Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$ 6.250.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 3.930.000,00	% Desc:	63%
Valor de Aluguel	R\$ 50.000,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m ² de área equivalente):		R\$	35,23
Validade do Laudo			1 ano		
Data do laudo:	30/10/2024	Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	12/09/2024	CREA Resp.:	5060563873/D	ART nº:	
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE				

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 6.250.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)			Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)		
	R\$	%			%
IPTU	R\$ 41.589,79	0,06% ao mês	Taxa da aplicação financeira		12,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/Administração		0,16% ao mês	Inflação média ao ano		4,24% IPCA 12 Meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro		8,16% ao ano
Total 1		0,28% ao mês	Total 2		0,66% ao mês

Despesas totais(Total 1+Total2) = 0,94% fixas + financeiras

Prazo de comercialização: 50 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

62,88% R\$ 3.930.000,00

Diagnóstico de Mercado

Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	X
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Locação

Imóvel situado na Rua Rangel Pestana, 268 - Centro, Jundiaí/SP.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	R\$ 6.250.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 3.930.000,00
Valor de Locação:	R\$ 50.000,00 / mês

Data da presente avaliação – 30/10/2024.

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.
3. Levantamento de indícios de contaminação em imóveis urbanos (LIC).

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: “Prédio Comercial”.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado, Valor de Liquidação Forçada e Valor de Locação.

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 001-1787.

1.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

1.2.1. Vistoria do imóvel avaliando, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

1.3. A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria interna ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados,

embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

2.1. Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

- Cópia da Matrícula 53.006 do 1º Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Jundiaí/SP, inscrição cadastral 01.039.0076, consta área de terreno de 976,40m² e área construída de 2.243,60m². Documento datado de 01/07/2021;
- Cópia do Habite-se nº 1051, consta área de construída de 2.243,60m². Documento datado de 05/10/1982;
- Cópia do IPTU, consta área de terreno de 976,00m² e área construída de 2.244,00m². Exercício de 2023;
- Cópia do AVCB nº 577381, consta área construída de 2.243,60m². Documento datado de 23/05/2022;
- Cópia de Certidão Contribuinte Imobiliário, consta área de terreno de 976,00m² e área construída de 2.244,00m². Documento datado de 10/08/2021.

2.2. O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado em 12/09/2024. No local fomos atendidos pela gerente Sra. Grazielle, que nos acompanhou na vistoria do imóvel.

2.3. Para efeito da presente avaliação, consideramos área construída de 2.243,60m², conforme Matrícula 53.006 fornecida, sendo a área que se aproxima do identificado no local.

Para efeito da presente avaliação iremos considerar área equivalente de 1.419,32m², obtida conforme tabela a seguir:

FATORES DE EQUIVALÊNCIA						
	SUBSOLO	TÉRREO	MEZANINO	SUPERIORES	VAGAS	
	0,30	1,00	0,70	0,70	0,40	
ÁREA TOTAL	ÁREA SUBSOLO	ÁREA TÉRREO	ÁREA MEZANINO	ÁREA SUPERIORES	ÁREA VAGAS	ÁREA EQUIV.
2.243,60	753,00	500,00	0,00	990,60	0,00	1.419,32

2.4. Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo.

2.5. O imóvel em estudo está localizado na Rua Rangel Pestana, 268 – Centro, Jundiaí/SP, conforme a seguir:



2.6. Identificação do imóvel:

Terreno:

Frente: 17,70m (conforme matrícula 53.006)
Área Total: 976,40m² (conforme matrícula 53.006);
Formato: Regular;
Topografia: Plana;
Situação: Meio de quadra.

Construção:

O imóvel em estudo trata-se de prédio comercial composto por subsolo, térreo e pavimentos superiores, ocupado por agência do Santander.

O imóvel possui a seguinte distribuição interna:

Subsolo: Estacionamento com 28 (vinte e oito) vagas;

Térreo: Autoatendimento, recepção, área de atendimento. 2 (dois) banheiros;

1º Pavimento: Gerência, 4 (quatro) banheiros, copa, sala e casa de máquinas;

2º Pavimento: 4(quatro) banheiros, salas de atendimento, sala de espera, gerência, sala técnica, almoxarifado, arquivo, almoxarifado, casa de máquinas, arquivos, DML, área de serviços, 2 (dois) banheiros e copa.

Os principais acabamentos, conforme podemos constatar nas ilustrações fotográficas apresentadas, são:

Pisos: Porcelanato, cerâmico e carpete;

Paredes: Revestimento cerâmico e pintura látex;

Teto: Forro de gesso e laje.

O prédio é servido por elevador social e por plataforma elevatória.



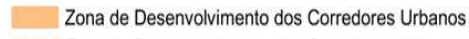
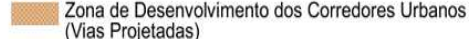
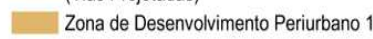
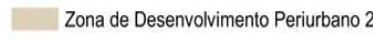
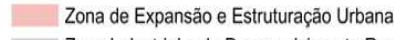
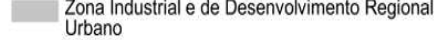
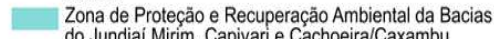
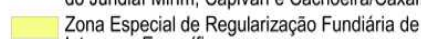
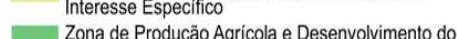
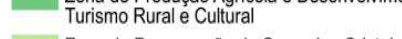
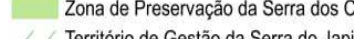
No ato da vistoria, fomos informados que o estacionamento, localizado no subsolo do imóvel em estudo, é administrado por empresa terceirizada, sendo disponibilizada para o uso da agência 2 (duas) vagas de estacionamento.

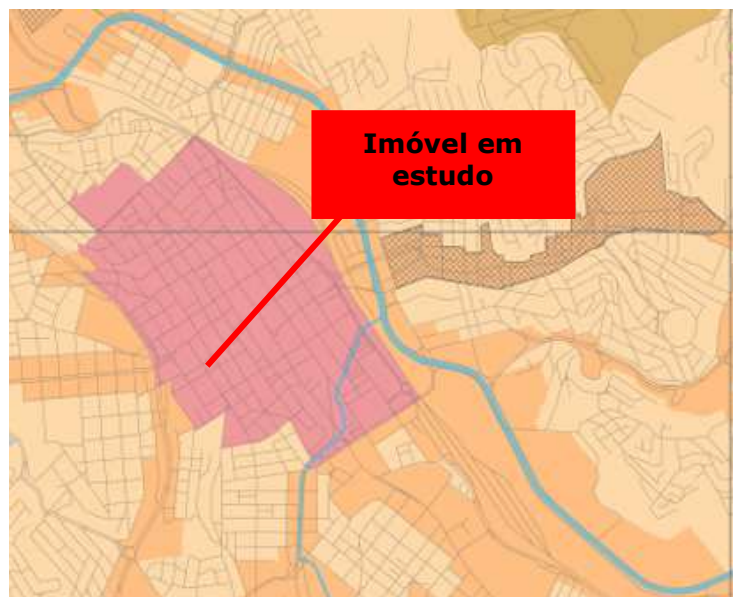
No local, não identificamos áreas ociosas no imóvel em estudo.

2.7. As edificações apresentam idade aparente de 20 anos, bom estado de conservação e podem ser classificadas de acordo com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP” como sendo “Escritório Padrão Médio c/Elevador”.

2.8. Em consulta ao GeoPortal do município de Jundiaí, verificamos que o imóvel em estudo está inserido em uma microrregião denominada “Zona de Reabilitação Central - ZRC”, conforme a seguir:

Zoneamento

-  Zona de Reabilitação Central
-  Zona de Qualificação dos Bairros
-  Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos
-  Zona de Desenvolvimento dos Corredores Urbanos (Vias Projetadas)
-  Zona de Desenvolvimento Periurbano 1
-  Zona de Desenvolvimento Periurbano 2
-  Zona de Expansão e Estruturação Urbana
-  Zona Industrial e de Desenvolvimento Regional Urbano
-  Zona de Proteção e Recuperação Ambiental da Bacias do Jundiáí Mirim, Capivari e Cachoeira/Caxambu
-  Zona Especial de Regularização Fundiária de Interesse Específico
-  Zona de Produção Agrícola e Desenvolvimento do Turismo Rural e Cultural
-  Zona de Preservação da Serra dos Cristais
-  Território de Gestão da Serra do Japi (L.C. 417/2004)



Seção I
Da Zona de Reabilitação Central - ZRC

Art. 194. A Zona de Reabilitação Central, situada no centro e de ocupação mais antiga do Município, caracteriza-se pela alta taxa de urbanização, significativa saturação viária elevada concentração de empregos, serviços e equipamentos e pelo caráter de centralidade do município, com a concentração de áreas e edificações que integram o patrimônio histórico e cultural.

Parágrafo único. São objetivos específicos da Zona de Reabilitação Central:

I - fortalecimento do caráter de centralidade municipal, respeitando o patrimônio histórico e cultural, otimizando a oferta de infraestrutura existente, renovando os padrões de uso e ocupação e fortalecendo a base econômica local;

II - valorização das áreas de patrimônio cultural com a proteção e recuperação de imóveis e locais de referência da população da cidade, estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação e sua inserção na área central;

III - incentivo ao desenvolvimento de atividade turística, visando a valorização do patrimônio, bem como a sua preservação;

IV - melhoria e complementação do sistema de mobilidade urbana, com integração entre os sistemas de transporte coletivo, viário, cicloviário e de circulação de pedestres, dotando-o de condições de acessibilidade universal e sinalizações adequadas;

V - garantia de prioridade para a acessibilidade de pedestres, ciclistas, pessoas com necessidades especiais e mobilidade reduzida em detrimento da circulação de veículos particulares;

VI - estímulo à provisão habitacional de interesse social para a população de baixa renda de modo a aproximar a moradia do emprego;

VII - redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana e promoção da proximidade de diferentes tipologias residenciais para grupos de baixa, média e alta renda;

VIII - regulação da produção imobiliária para captura, pelo Município, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento de melhorias e benefícios públicos;

IX - estímulo ao desenvolvimento de polos de economia criativa;

X - ampliação, integração e valorização dos espaços livres de uso público.

Art. 258. As taxas de ocupação e de permeabilidade mínima e os coeficientes de aproveitamento para os lotes de dimensões com áreas iguais ou superiores à área mínima estabelecida para as zonas de uso do solo são os apresentados no Quadro 6 a seguir:

Quadro 6 - Ocupação, permeabilidade e aproveitamento por zonas

Zona de Uso do Solo	Ocupação	Permeabilid.	Aproveitamento	
	Máxima	Mínima	Mínimo	Máximo
Reabilitação Central				
Polígono	80	0	0,1	4,0
Restante da zona	70	10	0,1	4,0

Fonte: <https://geo.jundiai.sp.gov.br/geojundiai/PD2024.jsp?gh=6gysj5hj>

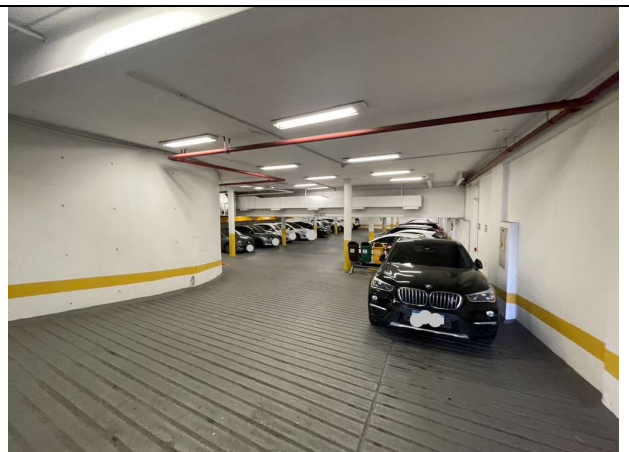
-17

2.9. A seguir, as ilustrações fotográficas do imóvel em estudo:

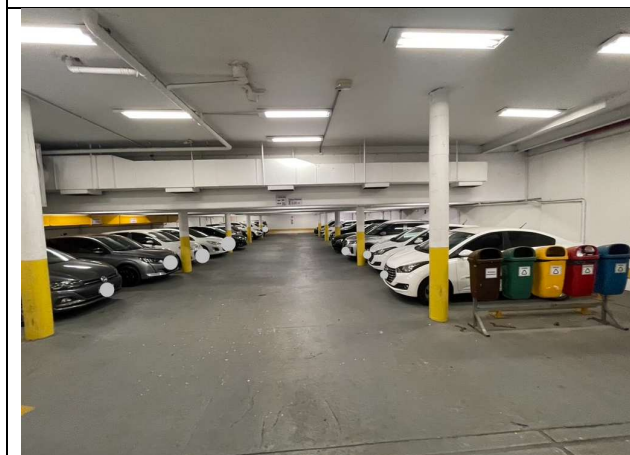
	
<p>Vista da fachada do imóvel em estudo.</p>	<p>Outra vista da fachada do imóvel em estudo.</p>
	
<p>Vista parcial da Rua Rangel Pestana, no trecho onde se localiza o imóvel em estudo.</p>	<p>Outra vista parcial da Rua Rangel Pestana, no trecho onde se localiza o imóvel em estudo.</p>



Vista do acesso ao estacionamento do imóvel em estudo – Subsolo.



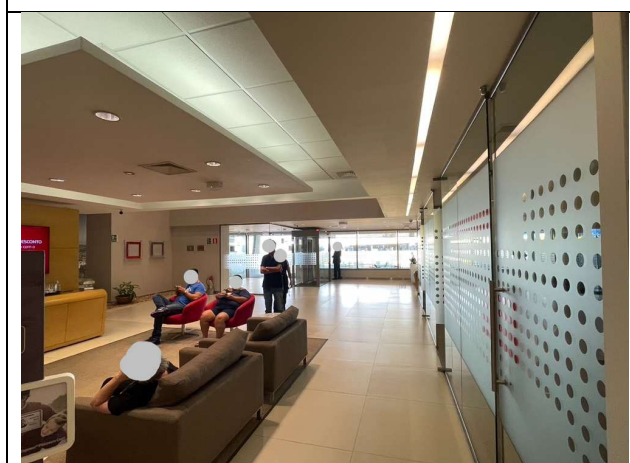
Vista interna do imóvel em estudo, estacionamento – Subsolo.



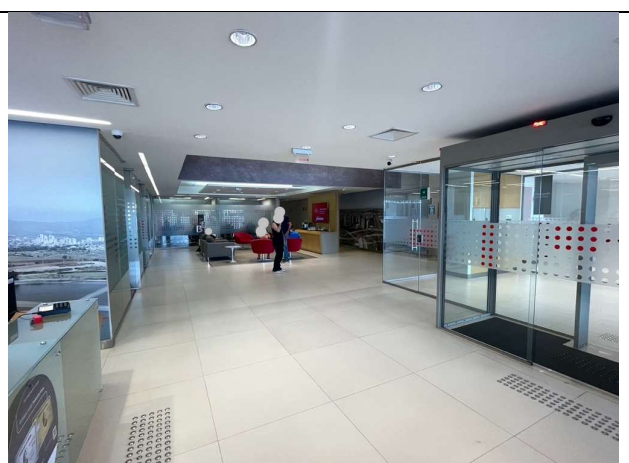
Outra vista interna do imóvel em estudo, estacionamento – Subsolo.



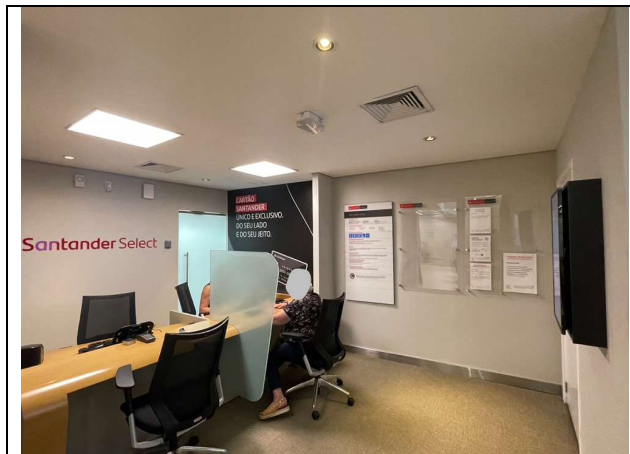
Vista interna do imóvel em estudo, hall de entrada – Térreo.



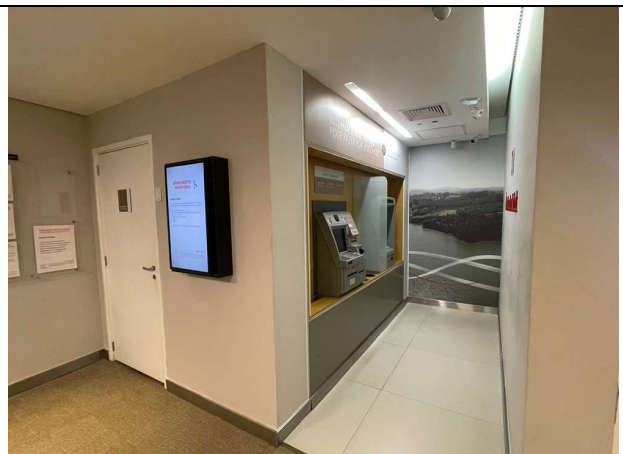
Vista interna do imóvel em estudo, área de espera – Térreo.



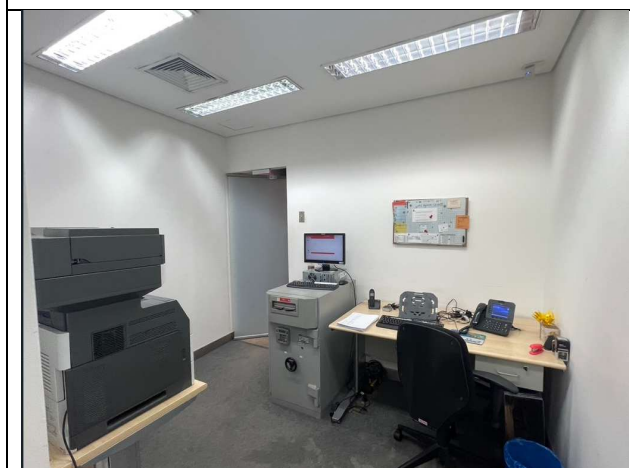
Outra vista interna do imóvel em estudo, área de espera – Térreo.



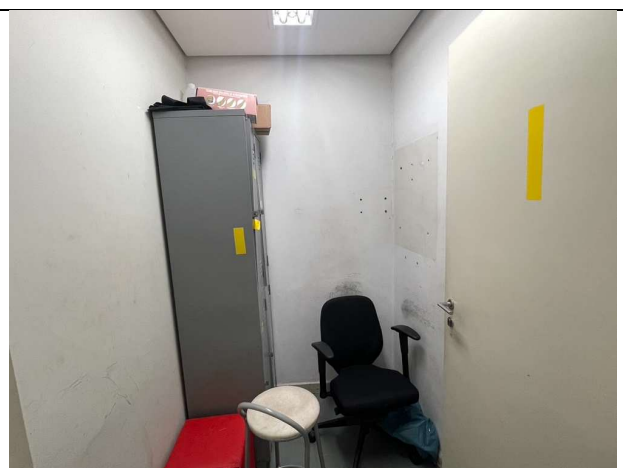
Vista interna do imóvel em estudo, caixas – Térreo.



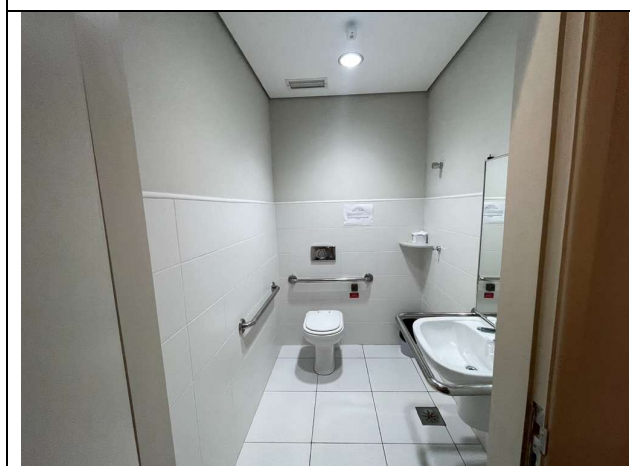
Vista interna do imóvel em estudo, autoatendimento – Térreo.



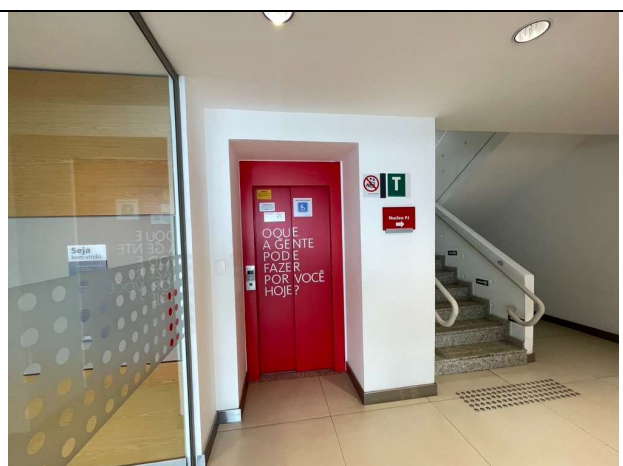
Vista interna do imóvel em estudo, tesouraria – Térreo.



Vista interna do imóvel em estudo, retaguarda – Térreo.



Vista interna do imóvel em estudo, banheiro PNE – Térreo.



Vista do acesso ao 1º pavimento.



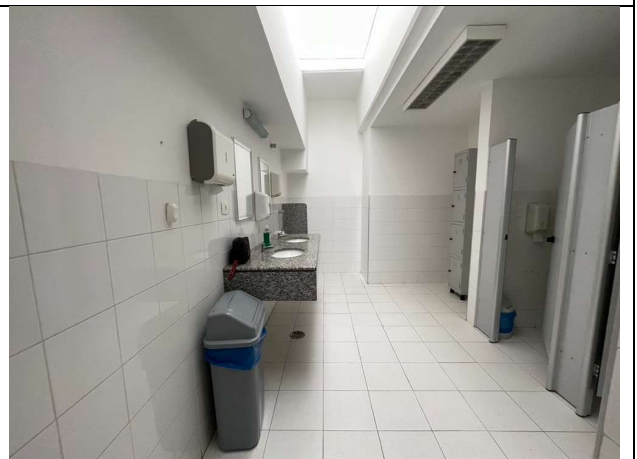
Vista interna do imóvel em estudo, sala de atendimento – 1º pavimento.



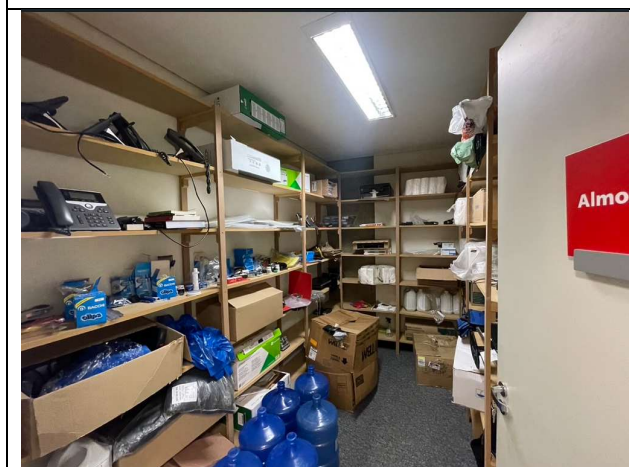
Vista interna do imóvel em estudo, sala de trabalho corporativo – 1º pavimento.



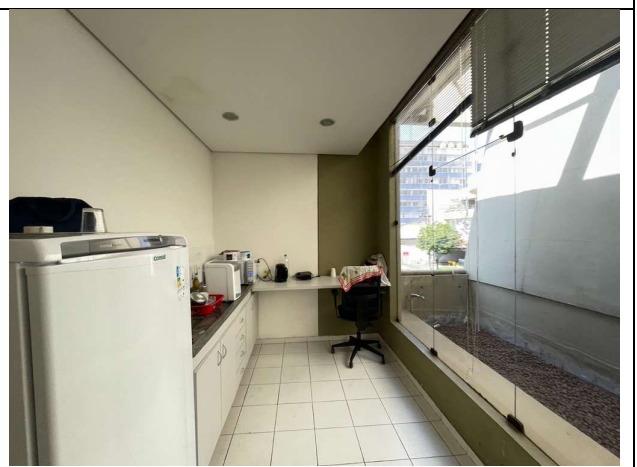
Vista interna do imóvel em estudo, sala de reuniões – 1º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, um dos banheiros – 1º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, almoxarifado – 1º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, copa – 1º pavimento.



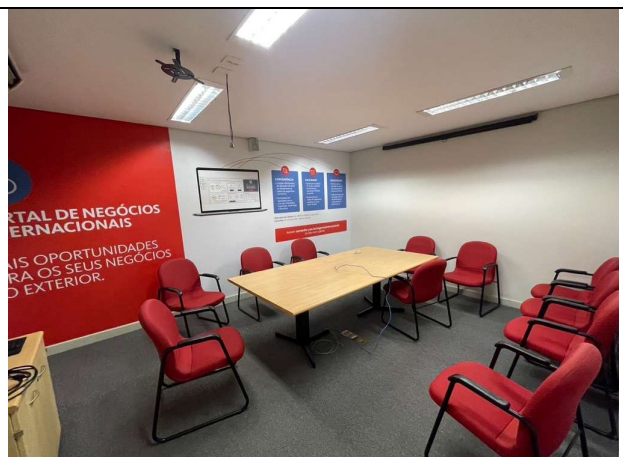
Vista do acesso ao 2º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, sala de trabalho corporativo – 2º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, almoxarifado – 2º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, sala de reuniões – 2º pavimento.



Vista interna do imóvel em estudo, copa – 2º pavimento.

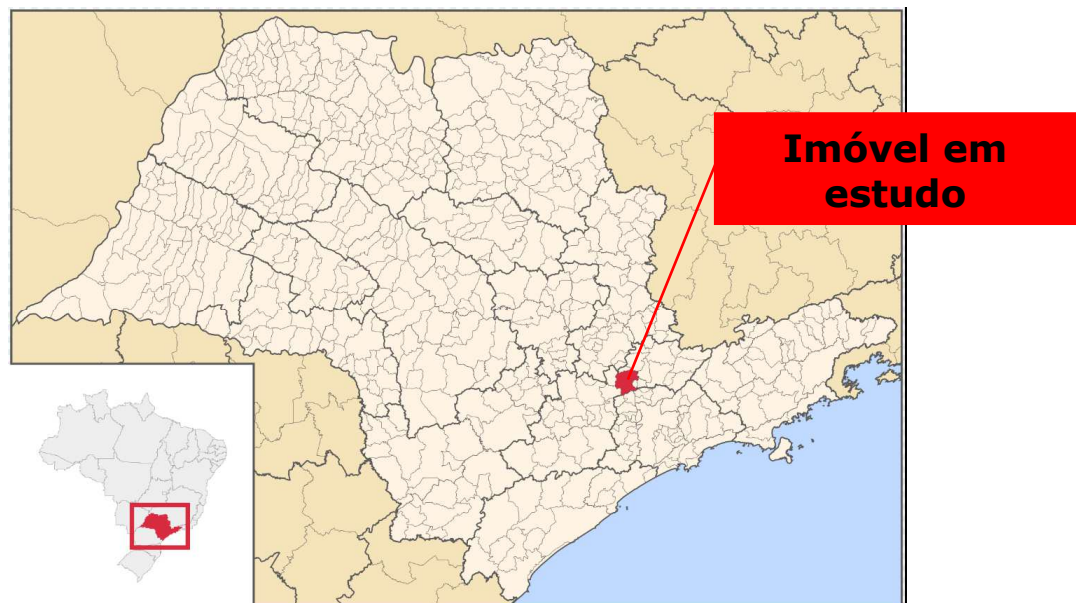


Vista interna do imóvel em estudo, um dos banheiros – 2º pavimento.

	
<p>Vista interna do imóvel em estudo, sala de trabalho corporativo – 2º pavimento.</p>	<p>Vista da área externa do imóvel em estudo – 2º Pavimento.</p>

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

3.1. Jundiaí está localizado na região de Campinas, dista aproximadamente 70km da capital. Segundo estimativas do Instituto de Geografia e Estatística (IBGE) do ano 2022, Jundiaí possui população de aproximadamente 443.116 habitantes distribuídos em área territorial de 431,204km².



- 3.2.** A microrregião que contém o imóvel em estudo apresenta ocupação predominante comercial, nas vias principais identificamos comércios, em geral de médio padrão construtivo, idade aparente em torno de 15 a 25 anos e nas vias secundárias coexistem imóveis residenciais e comerciais.
- 3.3.** Embora o imóvel esteja perfeitamente adaptado ao uso para o qual atualmente se destina (agência bancária), possui dimensões e porte muito superiores ao normalmente encontrado em outros imóveis que abrigam agências bancárias.
- 3.4.** Nos últimos anos, via de regra, foi notória a quantidade de agências bancárias sendo fechadas, principalmente nas grandes metrópoles brasileiras. Este fenômeno dá-se por algumas razões que interagem:
- (i) Ocorreram várias fusões de bancos e assim as áreas de influências das agências passaram a se sobrepor, restando possível fechar uma ou algumas agências, para centralizar o atendimento em uma agência;
 - (ii) Muitos procedimentos que há uma década somente eram possíveis com a presença física do cliente na agência passaram a ser possíveis de forma digital, até mesmo pelo telefone celular. Desta forma muitas áreas das agências passaram a ficar ociosas, permitindo assim a redução de espaços e diminuição de quantidade de funcionários;
 - (iii) Para potencializar os lucros, as instituições financeiras, cada vez mais optam por reduzir custos com aluguéis, assim sendo cada vez menos se observa procura pelos bancos para locar novos e grandes espaços para instalação de agências e novas

agências digitais passam a funcionar, bem como nota-se a alocação de funcionários em plataformas situadas em áreas menos valorizadas.

3.5. Atualmente é média a oferta e baixa a procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.

3.6. Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

4.1. Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

4.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:

o comparativo de dados de mercado.

o do custo.

o da capitalização da renda.

o método evolutivo.

4.3. No caso vertente, o método mais recomendável seria o comparativo direto de dados de mercado:

4.3.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja

avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

- 4.4.** Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta:

Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou “fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto de 20% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

Fator Índice Fiscal: Também conhecido como “fator de transposição”, consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os imóveis (tanto o avaliando quanto os elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

Fator conservação: Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

Fator padrão: Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

Fator Esquina: Relaciona a posição do imóvel avaliando na quadra onde se encontra, com a posição dos elementos comparativos.

Fator área: Normalmente, imóveis com áreas construídas pequenas tendem a apresentar valores unitários de locação maiores e imóveis com áreas construídas elevadas tendem a apresentar valores unitários de locação menores. Para relacionar este efeito é utilizada a seguinte fórmula:

$Far = (Ap/Aa)^n$, onde:

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

- 4.5.** Todos os fatores utilizados no cálculo, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.
- 4.6.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

- 6.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de venda do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 6.2.** Para efeito de cálculo, consideramos área equivalente conforme exposto anteriormente.

- 6.3.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01, o valor de mercado do imóvel em estudo é de:

$Vi = R\$ 6.250.000,00$
(Seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Valor válido para Outubro/2024

6.4. Valor de liquidação forçada do imóvel:

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item “Diagnóstico de Mercado” do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

$$VI = R\$ 6.250.000,00 \times 0,6288 = 3.931.228,00$$

VI = R\$ 3.930.000,00
(Três milhões, novecentos e trinta mil reais)

Valor válido para Outubro/2024

VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 6.250.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)
IPTU	41.589,79	0,06% ao mês	Taxa da aplicação financ. 12,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,16% ao mês	Inflação média ao ano 4,24% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,06% ao mês	Custo financeiro 8,16% ao ano
Total 1		0,28% ao mês	Total 2 0,66% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =		0,93% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização	50	meses	(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			62,88% R\$ 3.930.000,00

Diagnóstico de Mercado									
Nível de Oferta:	alto		médio/alto	X	médio		médio/baixo		baixo
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil	X	difícil
Desempenho do Mercado Atual:	aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo

6.5. Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

- i. Agência do Banco Caixa situado na Rua Rangel Pestana, 278, com área construída de 700,00m² no pavimento térreo 1.400,00m² nos pavimentos superiores e 700,00m² no subsolo, cujo valor locativo total corresponde a R\$51.000,00/mês (Imóvel locado);
- ii. Ex - agência do Banco Itaú situada na Rua Rangel Pestana, 394, esquina com Rua Siqueira de Moraes, com área

construída de 521,33m² no subsolo, 521,33m² no pavimento térreo e 521,33m² nos pavimentos superiores, cujo valor locativo total ofertado corresponde a R\$60.000,00/mês (Imóvel em oferta).

6.6. Valor de locação do imóvel:

Estimamos o valor locativo em:

$V_i = R\$ 50.000,00/mês$
(Cinquenta mil reais por mês)

Valor válido para Outubro/2024

7. CONCLUSÃO.

7.1. Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

$V_i = R\$ 6.250.000,00$
(Seis milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – Outubro/2024

7.2. Conforme exposto em 6.4 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

$VI = R\$ 3.930.000,00$
(Três milhões, novecentos e trinta mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – Outubro/2024

7.3. O valor locativo estimado corresponde a:

$Vi = R\$ 50.000,00/mês$
(Cinquenta mil reais por mês)

Valor válido para a data da presente avaliação – Outubro/2024

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

8.1. A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

- 8.1.1.** Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.
- 8.1.2.** A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.
- 8.1.3.** A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

- 8.1.4.** No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- 8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).
- 8.2.** Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.
- 8.3.** Conforme consulta na lista de áreas contaminadas da CETESB/SP, verificamos que não há nenhum registro de que o imóvel em estudo esteja contaminado e não identificamos imóveis com potenciais contaminantes nas proximidades.
- 8.4.** Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.
- 8.5.** O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não

contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 26 (vinte e seis) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 30 de outubro de 2024

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CNPJ 02.358.652/0001-28

CREA 1009817



ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE

Diretor-Técnico

CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO
DO VALOR DO IMÓVEL**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS (VENDA)													
N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE APAR	VIDA	CONSERV	RESIDUAL	PADRÃO ACABAM
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE	CONTATO							
1	Rua Rangel Pestana x Rua Siqueira de Moraes	394	Ex. Itaú	Forme Imóveis Jundiaí		Corretor	10.000.000,00	1,00	15	60	2,00	20%	5,206
2	Rua do Rosário	815		Destak Imóveis	(11) 99985-1528	Corretor	5.500.000,00	0,95	10	60	1,00	20%	5,767
3	Rua do Rosário	209		SP Brokers Soluções Imobiliários		Corretor	15.000.000,00	0,95	20	60	2,00	20%	5,273
4	Rua do Rosário	67		Stack Imóveis	(11) 4586-4220	Corretor	3.900.000,00	0,95	15	60	2,00	20%	5,206
5	Rua Secundino Veiga x Rua Major Supupira	161		Corretor	(11) 95500-1660	Corretor	2.000.000,00	0,90	35	60	3,00	20%	4,330

Homogeneização do fator esquina				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
esquina	Cesq.	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fa	(Vu x F)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
1,05	0,9524	-368,43	7.368,52	1.034,00	0,92	-589,03	7.147,92	0,72	5.540,95	5.540,95	5.540,95	5.540,95
1,00	1,0000	0,00	8.270,68	532,00	0,88	-954,74	7.315,94	0,62	5.135,93	5.135,93	5.135,93	5.135,93
1,00	1,0000	0,00	3.998,60	3.001,05	1,10	392,34	4.390,93	1,03	4.120,78	4.120,78	4.120,78	4.120,78
1,00	1,0000	0,00	5.024,15	621,00	0,90	-493,20	4.530,95	0,79	3.991,11	3.991,11	3.991,11	3.991,11
1,05	0,9524	-103,38	2.067,58	737,00	0,92	-170,75	2.000,21	1,49	3.227,52	3.227,52	3.227,52	3.227,52
Média			5.345,91	Média			5.077,19		4.403,26	4.403,26	4.403,26	4.403,26
L. Inf.			3.742,13	L. Inf.			3.554,03		3.082,28	3.082,28	3.082,28	3.082,28
L. Sup.			6.949,68	L. Sup.			6.600,35		5.724,24	5.724,24	5.724,24	5.724,24
Desvio			2.515,52	Desvio			2.210,04					
CV			0,471	CV			0,435					
SIM				SIM								

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA					Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator conservação				Homogeneização do fator padrão			
N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	Área útil (m²)	VU (R\$/m²)	INDICE FISCAL	F	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	coef. conserv.	F	(Vu x F)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x F)-Vu	Vu homog.
1	10.000.000,00	0,80	1.034,00	7.736,94	1,00	1,00	0,00	7.736,94	0,8580	0,8270	-1.338,11	6.398,83	5,206	1,0129	99,57	7.836,52
2	5.500.000,00	0,80	532,00	8.270,68	0,95	1,05	435,30	8.705,98	0,9222	0,7694	-1.906,84	6.363,84	5,767	0,9143	-708,46	7.562,21
3	15.000.000,00	0,80	3.001,05	3.998,60	0,95	1,05	210,45	4.209,05	0,8065	0,8798	-480,61	3.517,99	5,273	1,0000	0,00	3.998,60
4	3.900.000,00	0,80	621,00	5.024,15	0,95	1,05	264,43	5.288,58	0,8580	0,8270	-868,93	4.155,22	5,206	1,0129	64,66	5.088,81
5	2.000.000,00	0,80	737,00	2.170,96	0,90	1,11	241,22	2.412,18	0,5526	1,2841	616,67	2.787,63	4,330	1,2178	472,80	2.643,76
Média			5.440,27	Média			5.670,55	Média			4.644,70	Média			5.425,98	
L. Inf.			3.808,19	L. Inf.			3.969,38	L. Inf.			3.251,29	L. Inf.			3.798,19	
L. Sup.			7.072,35	L. Sup.			7.371,71	L. Sup.			6.038,11	L. Sup.			7.053,77	
Desvio			2.560,56	Desvio			2.568,20	Desvio			1.657,57	Desvio			2.250,89	
CV			0,471	CV			0,453	CV			0,357	CV			0,415	
SIM				SIM				SIM				SIM				

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO				
Setor		padrão	5,273	
Quadra		idade	20	0,668
Vida	60,00	Conserv.	3,00	0,710
índice fiscal	1,00	Área Equiv.	1.419,32	
vagas		esquina	1,00	

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Imóvel	
AU (m ²)	1.419,32
VU (R\$/m ²)	4.403,26
VALOR (R\$)	6.249.631,72

r	2,00
índice vagas	0,009
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor total (R\$)	6.249.631,72
fator de liquidez	62,90%
valor de liquidez (R\$)	3.930.996,35

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

3.858/02

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ									
UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO									
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO	EXERCÍCIO	Nº DE SÉRIE	PARCELAS	EMIÇÃO	Nº DO CONTRIBUINTE				
15 - IPTU + TAXAS	2023	353.319	10	02/01/2023	01.039.0076				
PROPRIETÁRIO			COMPROMISSÁRIO						
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A			AMADOR BUENO, 474 SANTO AMARO 04752-901 SAO PAULO/SP						
LOCAL DO IMÓVEL R. RANGEL PESTANA, 268 BR. CENTRO 13201-000 JUNDIAÍ / SP LOTE: QUADRA:			TERRENO M2		CONSTRUÇÃO M2		CÓD. M2 TERRENO		
ZONAMENTO Lei nº 9.321/2019 - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA			976		2.244		30		
CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA			F. IDEAL	FT. PROF.	FT. CORR.	FT. OBSOLES.	ANO CONST.	VALOR M2 TAXA DE LIXO - R\$	
VIA DE CONCENTRAÇÃO			1,00000	0,726	1,000	0,44	1982	4,03	
TIPO TERRENO			VALOR M2 TERRENO - R\$		VALOR M2 CONSTRUÇÃO - R\$		VALOR TAXA DE LIXO - R\$		
100 - NORMAL			1.123,56		1.248,47		9.043,32		
PADRÃO DA CONSTRUÇÃO			VALOR VENAL TERRENO - R\$		VALOR VENAL CONSTRUÇÃO - R\$		VALOR VENAL IMÓVEL - R\$		
44 - COMERCIAL VERTICAL-LUXO			796.127,65		1.232.689,34		2.028.816,99		
USO DA CONSTRUÇÃO			IMPOSTO TERRENO - R\$		IMPOSTO PREDIAL - R\$		IMPOSTO TOTAL (IPTU) - R\$		
31 - PRÉDIO DE ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO, COM OU SEM COMERCIO			11.941,91		18.490,34		30.432,25		
ISENÇÃO / REMISSÃO / IMUNIDADE - IPTU			IPTU + TAXA DE LIXO - R\$		VALOR COMPENSADO - R\$		VALOR A PAGAR - R\$		
			39.475,57				39.475,57		
ISENÇÃO / REMISSÃO - TAXA LIXO			1ª PARC. ÚNICA - R\$		2ª PARC. ÚNICA - R\$		3ª PARC. ÚNICA - R\$		VALOR DA PARCELA - R\$
			37.501,79		37.896,55		38.291,30		3.947,56

01091463-003868

3.858/03

P.M. DE JUNDIAÍ - UGGF - DCI					UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO				
CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERCÍCIO	SÉRIE	PARCELA ÚNICA 1ª OPÇÃO	CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERCÍCIO	SÉRIE	PARCELA ÚNICA 1ª OPÇÃO
01.039.0076	15	2023	353.319	ÚNICA 1ª OPÇÃO	01.039.0076	15	2023	353.319	ÚNICA 1ª OPÇÃO
PROPRIETÁRIO					PROPRIETÁRIO				
BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A					BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A				
COMPROMISSÁRIO					COMPROMISSÁRIO				
VENCIMENTO					VENCIMENTO				
27/02/2023					27/02/2023				
VALOR DA PARCELA					VALOR DA PARCELA				
39.475,57					39.475,57				
VALOR DO DESCONTO					VALOR DO DESCONTO				
1.973,78					1.973,78				
TOTAL A PAGAR					TOTAL A PAGAR				
37.501,79					37.501,79				

Parcela Única - 1ª OPÇÃO

DESCONTO - 5%

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

81690000375-6 01792319230-0 22700152335-5 33190070101-1





Pague aqui - pix



Prefeitura do Município de Jundiaí
Unidade de Gestão de Governo e Finanças
Divisão de Licenciamento de Atividades

**LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO EM
HORÁRIO NORMAL E ESPECIAL**

Licença expedida em conformidade com o disposto no art. 206 da Lei Complementar 460, de 22 de outubro de 2008 e suas alterações.

C.F.M.....: **109.027 - 5**
Nome/Razão Social.....: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**
Estabelecido.....: **R. RANGEL PESTANA, 268 BR. CENTRO 13201-000**
Horário Funcionamento.: **DE SEGUNDA-FEIRA A SEXTA-FEIRA DAS 08:00 ÀS 18:00 HORAS
E AOS SÁBADOS DAS 08:00 ÀS 14:00 HORAS**
Atividade(s).....: **6422-1/00 - AGENCIA BANCARIA**

**O alvará deverá ficar afixado no estabelecimento, em local visível.
(Conforme art. 206 da Lei Complementar 460/2008 e suas alterações).**

Jundiaí, 9 de janeiro de 2024.



POLÍCIA MILITAR DO ESTADO DE SÃO PAULO

CORPO DE BOMBEIROS

AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS



AVCB Nº 577381

O CORPO DE BOMBEIROS EXPEDE O PRESENTE AUTO DE VISTORIA, POR MEIO DO SISTEMA ELETRÔNICO VIA FÁCIL BOMBEIROS, PARA A EDIFICAÇÃO OU ÁREA DE RISCO ABAIXO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DE SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Projeto Nº 085702/3525904/2013

Endereço: RUA RANGEL PESTANA

Nº: 268

Complemento:

Bairro: CENTRO

Município: JUNDIAÍ

Ocupação: AGÊNCIA BANCÁRIA (D-2)

Proprietário: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável pelo Uso: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A

Responsável Técnico: RONALD MACEIRA

CREA/CAU: 0600691116

ART/RRT: 28027230211708931

Área Total (m²): 2243,60

Área Aprovada (m²): 2243,60

Validade: 11/05/2025

Vistoriador: 2. SGT PM ANDERSON NEVES DE COME

Homologação: MAJ PM ALLAN MUNIZ DE ANDRADE

OBSERVAÇÕES: EDIFICAÇÃO NÃO FAZ USO DE GÁS INFLAMÁVEL.

NOTAS: 1) O AVCB deve ser afixado na entrada principal da edificação, em local visível ao público. 2) Compete ao proprietário ou responsável pelo uso da edificação a responsabilidade de renovar o AVCB e de manter as medidas de segurança contra incêndio em condições de utilização, providenciando a sua adequada manutenção, sob pena de cassação do AVCB, independente das responsabilidades civis e criminais.

Jundiaí, 23 de Maio de 2022



Documento emitido eletronicamente pelo Sistema Via Fácil Bombeiros. Para verificar sua autenticidade acesse a página do Corpo de Bombeiros www.corpodebombeiros.sp.gov.br, ou utilize o aplicativo para dispositivos móveis "Bombeiros SP".

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JUNDIAÍ - S. P.

matrícula
-53.006-

ficha
-01-

OSMAR PEREIRA DA SILVA
OFICIAL

Jundiaí, 26 de novembro de 1992.-

IMÓVEL:- UM TERRENO situado nesta cidade e comarca, com a área de - - - 976,40 metros quadrados, que assim se descreve:- mede 17,70 metros de frente para a Rua Rangel Pestana; do lado esquerdo mede 60,00 metros em linha reta, confrontando com o lote nº 278 de propriedade de Inácio Ferraz de Camargo; do lado direito confronta com o lote nº 250 - de propriedade do Banco Real S.A., seguindo em linha reta por 17,70 metros defletindo à esquerda por 3,40 metros e, após, à direita por 36,00 metros até encontrar a linha dos fundos, linha dos fundos, confronta -- com os fundos dos imóveis ns. 213,217,221 e 235, da R. Marechal Deodoro da Fonseca; partindo do lado direito, segue em linha reta por 5,00 metros, deflete à esquerda, por 2,00 metros, à direita, por 6,00 metros, de novo à direita, por 5,00 metros e, finalmente, à esquerda por 5,70 metros até encontrar a linha do lado esquerdo.-

CONTRIBUINTE:- 01.039.076-1.-

PROPRIETÁRIO:- BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., com sede em São Paulo, à Avenida Paulista, nº 1.000, 16º Andar, inscrito no CGC.- sob nº 60.942.638/0001-73.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.1/mats. 8.228 e 8.229 e R.5/mat. 4.835.-

O OFICIAL,

AV.1:- Em 26 de novembro de 1.992.-

O imóvel objeto da presente matrícula resulta da unificação dos imóveis objetos das matrículas ns. 8.228, 8.229 e 4.835, deste Cartório O Escrevente autorizado, (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

AV.2:- Em 26 de novembro de 1.992.-

Pelos requerimentos datados de 15 de setembro de 1.992 e 09 de novembro de 1.992, instruídos por habite-se nº 1051, expedido aos 04 de outubro de 1.982, pela Prefeitura Municipal local, consta que o proprietário Banco Sudameris Brasil S.A., CONSTRUIU no imóvel objeto da presente matrícula, um prédio de agência bancária, sito à rua Rangel Pestana nº 268, com 2.243,60 metros quadrados de área construída, atribuindo-se o custo real da obra de CR\$276.516.900,00, com valor venal atualizado aos 09 de novembro de 1.992, de CR\$1.747.755.066,00. Foi apresentada e microfilmada a CND Nº 006486, série C, expedida em 16/11/1992 pela agência local do INSS.- O Escrevente autorizado (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

R.3:- Em 26 de abril de 2.000.-


Pela escritura datada de sete (07) de fevereiro de dois mil (2.000), de notas do 6º Tabelionato de São Paulo-Capital, livro nº 2.877 - fls. 257, o proprietário -- BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., acima qualificado, transmitiu por VENDA, o imóvel objeto da presente matrícula, a TRAIANUS S.A., com sede em São Paulo, a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini nº 1.297, 3º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o número - - - - 03.410.509/0001-09, pelo valor de R\$1.706.000,00, com valor venal atualizado para o corrente ano de R\$785.216,54.- O Escrevente autorizado (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

R.4:- Em 15 de janeiro de 2004

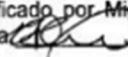
Pela escritura datada de doze (12) de dezembro de dois mil e três (2003), de Notas do Décimo Sexto Tabelionato de São Paulo, Capital deste Estado, Livro n.º 2.747, folhas 197, Prenotada nesta Serventia aos sete (07) de janeiro de dois mil e quatro (2004), sob n.º 203.789, a proprietária - segue no verso -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

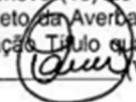
matrícula	ficha
53.006	01 verso

TRAIANUS S.A., com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Rua Senador Feijó n.º 205, 2º andar, Sala C, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 03.410.509/0001-09, transmitiu por **VENDA** o imóvel objeto da presente matrícula, a **BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A**, com sede em São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Paulista, n.º 1.000, 16º andar, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.942.638/0001-73, pelo valor de dois milhões, duzentos e vinte e oito mil, seiscentos e noventa reais (R\$ 2.228.690,00), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e três (2003) de novecentos e trinta e dois mil, oitocentos e trinta e sete reais e setenta e seis centavos (R\$ 932.837,76). Título qualificado por Edbardo Nalini Martins e digitado por Michele Ernandes Castellon. A Escrevente Autorizada, , (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).


Av.5:- Em 05 de outubro de 2005.

Em cumprimento ao Ofício DEINFSP/DICAT n.º 115/2005, expedido em vinte e nove (29) de julho de dois mil e cinco (2005) pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, Secretaria da Receita Federal - Ministério da Fazenda, procede-se a esta averbação, nos termos do Artigo 64, § 5º da Lei Federal n.º 9.532/97, para consignar o **ARROLAMENTO** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir o pagamento de dívida para com a SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL, conforme Processo n.º 16327.003720/2003-35. Título Prenotado nesta Serventia aos vinte (20) de setembro de dois mil e cinco (2005), sob n.º 219.805, qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e digitado por Ellen Pupo Sequeira. A Escrevente Autorizada, , (ÉRIKA TERESA PEREIRA BROLO).


Av.6:- Em 22 de março de 2013.

Pelo Ofício n.º 28/2013/DICAT/DEINF-SPO/SRRF08/RFB/MF-SP expedido em São Paulo, Capital deste Estado, aos primeiro (1º) de março de dois mil e treze (2013), pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Superintendência Regional da Receita Federal do Brasil - Delegacia Especial da Receita Federal do Brasil de Instituições Financeiras de São Paulo, Capital deste Estado, Prenotado nesta Serventia sob n.º 322.824, em dezenove (19) de março de dois mil e treze (2013), foi determinado o cancelamento do arrolamento objeto da Averbação n.º 5, desta matrícula, ficando em consequência **CANCELADA** a referida averbação. Título qualificado e digitado por Vanessa Passoni Camargo. A Escrevente Autorizada, , (VANESSA PASSONI CAMARGO).

Av.7:- Em 17 de março de 2014.

Pela certidão emitida via internet aos treze (13) de março de dois mil e quatorze (2014), fornecida pela Prefeitura Municipal local, Prenotada nesta Serventia em vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 337.908, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.039.0076, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada, , (MARIANA PAULA ERCOLIN).

Av.8:- Em 17 de março de 2014.

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em trinta e um (31) de agosto de dois mil e sete (2007), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 472.319/12-7 em vinte e nove (29) de outubro de dois mil e doze (2012), Prenotada nesta Serventia aos vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 337.908, consta que o proprietário BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, foi **INCORPORADO** pelo BANCO ABN AMRO REAL S/A, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, na Avenida Paulista n.º 1.374, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 33.066.408/0001-15, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quatorze (2014), de um milhão, quatrocentos e quinze mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta centavos (R\$ 1.415.750,80). Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada, , (MARIANA PAULA ERCOLIN).

Av.9:- Em 17 de março de 2014.

Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em trinta (30) de abril de dois mil e nove (2009), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.º 550.767/12-5 em vinte e sete (27) de dezembro de dois mil e doze (2012), Prenotada nesta Serventia aos vinte e cinco (25) de fevereiro de dois mil e quatorze (2014), sob n.º 337.908, consta que o

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) 11.160-9

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



1º Oficial de Registro de Imóveis,
Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica de Jundiaí

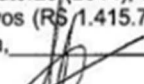
matrícula

53.006

ficha

02

Jundiaí, 17 de março de 2014

proprietário BANCO ABN AMRO REAL S/A, foi **INCORPORADO** pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, com sede na cidade de São Paulo, Capital deste Estado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 2041/2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF. sob n.º 90.400.888/0001-42. pelo valor de um milhão, novecentos e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta reais e setenta e quatro centavos (R\$ 1.949.940,74), para a totalidade do patrimônio líquido incorporado, com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e quatorze (2014), de um milhão, quatrocentos e quinze mil, setecentos e cinquenta reais e oitenta centavos (R\$ 1.415.750,80). Título qualificado e digitado por Mariana Paula Ercolin. A Escrevente Autorizada, , (MARIANA PAULA ERCOLIN).



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS

N.º 1051

HABITE-SE

(CERTIFICADO DE VISTORIA FINAL)

SR. BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, proprietário

para ocupar o prédio de sua propriedade

~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~

situado à

Rua RANGEL PESTANA

agencia bancaria N.º 268

terminado de acordo com processo N.º 8215 80

Área construída: 2.243,60 m²

OBS.



Jundiaí, 04 de outubro de 1982

Eng.º Civil Joymé Leon
CREA N.º 56632/D
Assistente Técnico - SOP

1.º CARTÓRIO DE NOTAS DA COMARCA DE JUNDIAÍ
OFÍCIO DE NOTAS
Bel. Cleáudio Zambon Clemente-Sorvetti
Palácio da Justiça - Est. S. Paulo-Brasil
AUTENTICADO
Atestamos a presença e a reprodução fiel do conteúdo
do original e não assumimos responsabilidade por danos
05.007.1982

1.ª Via - Proprietário

Roberto Costa
Escr. Ant.
no Cartório de Notas e Offício de Registro
Jundiaí - SP

P.M DE JUNDIAÍ UGGF - D.C.I					PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE JUNDIAÍ UGGF - DIVISÃO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO						
CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERC.	SÉRIE	PARC.	CONTRIBUINTE	TRIB.	EXERC.	SÉRIE	PARC.		
01.039.0076	15	2024	5.117	0	01.039.0076	15	2024	5.117	0		
PROPRIETÁRIO BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A COMPROMISSÁRIO					PROPRIETÁRIO BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A COMPROMISSÁRIO						
VENCIMENTO 28/02/2024 VALOR DA PARCELA 41.589,79 VALOR DO DESCONTO 2.079,49 TOTAL A PAGAR 39.510,30					Parcela Única - 1ª OPÇÃO DESCONTO - 5%					VENCIMENTO 28/02/2024	
 Pague aqui - Pix <small>emissão via WEB</small>										VALOR DA PARCELA 41.589,79 VALOR DO DESCONTO 2.079,49 TOTAL A PAGAR 39.510,30	
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO											
816900003954 103023192406 228001524005 511700701010											
											

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (Ink Jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **01.039.0076** tendo para o exercício de **2021** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. RANGEL PESTANA, 268 LT. CENTRO
CEP: 13201-000
Área do Terreno: 976,00 m²
Padrão de Construção: COMERCIAL VERTICAL LUXO
Fração Ideal: 1,00000
Área Construída: 2.244,00 m²
Ano da Construção: 1982
Valor Venal Territorial: R\$ 677.065,63
Valor Venal Predial: R\$ 1.215.132,06
Zoneamento: - IMOVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **11:02:20** do dia **10/08/2021** (hora e data de Brasília).
Válida para o presente exercício.
Código de Controle da Certidão: **6A56.2ED4.3886.A424**
Certidão emitida gratuitamente.
Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **01.039.0089** tendo para o exercício de **2021** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. RANGEL PESTANA, 240 LT. CENTRO
CEP: 13201-000
Área do Terreno: 313,00 m²
Padrão de Construção: COMERCIAL HORIZONTAL ALTO
Fração Ideal: 1,00000
Área Construída: 460,00 m²
Ano da Construção: 1980
Valor Venal Territorial: R\$ 222.815,26
Valor Venal Predial: R\$ 128.930,82
Zoneamento: - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.
Emitida às **11:00:59** do dia **10/08/2021** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **B967.2321.0A6D.B622**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Certidão de Contribuinte Imobiliário

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Jundiaí atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Unidade de Gestão de Governo e Finanças **CERTIFICA** que, consta cadastrado sob nº de contribuinte **01.039.0090** tendo para o exercício de **2021** os seguintes dados cadastrais:

Local do Imóvel: R. RANGEL PESTANA, 0 LT. CENTRO
CEP: 13201-000
Área do Terreno: 360,00 m²
Padrão de Construção: COMERCIAL HORIZONTAL ALTO
Fração Ideal: 1,00000
Área Construída: 517,00 m²
Ano da Construção: 1980
Valor Venal Territorial: R\$ 245.265,44
Valor Venal Predial: R\$ 144.907,03
Zoneamento: - IMÓVEL COM MAIS DE UMA ZONA
Classificação Viária:

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, no endereço www.jundiai.sp.gov.br

Certidão emitida com base no decreto 20.508 de 13/07/2006, Portaria nº 01 de 13/07/2006/SMF.

Emitida às **11:01:37** do dia **10/08/2021** (hora e data de Brasília).

Válida para o presente exercício.

Código de Controle da Certidão: **6B49.C2D5.0F8A.7F47**

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

LIVRO 2 - AK	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N.º 11.087	Data 04 de dezembro de 1.978	Fis.
	Ano 1.978		Oficial	01 acm

Imóvel: Rua Rangel Pestana, nºs. 244 e 240, nesta cidade. Uma casa de construção antiga, com seu respectivo terreno e quintal, medindo 5,70 metros de frente para a Rua Rangel Pestana, por 55,00 metros da frente aos fundos, dividindo-se por um lado, com propriedade de Segismundo Gaspar de Mello, de outro lado, com João Candido Rodrigues Mendes, e pelos fundos com João Antonio Mecatti e outros. Cadastrado na Prefeitura sob o nº 1.02.039.008.

Av.5- Em 14 de maio de 2019.
 Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos sete (07) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019) e certidão de confrontantes, emitida em primeiro (1º) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), ambas fornecidas pela Municipalidade local, Prenotadas nesta Serventia em três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.438, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.039.0089, nesta Municipalidade. Ató (seno) de emolumentos. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, Daniel da Costa (DANIEL DA COSTA).

Proprietário: JOSE FAROM e sua mulher ELVIRA DA CONCEIÇÃO ALVES FAROM, brasileiros proprietários, residentes e domiciliados a Rua Rangel Pestana, 244, - cíc. 150.111.948-68. (Transcrição aquisitiva, nº 26.603, fls. 217, do livro-3-AU).-

R.1/ 11.087 - Por escritura de 21 de novembro de 1.978, do 4º Cartório de Notas desta comarca, (Lº 08, fls. 106vº/109), prenotada sob o nº 21.411, os proprietários JOSE FAROM e sua mulher ELVIRA DA CONCEIÇÃO ALVES FAROM, transmitiram por venda o imóvel objeto desta matrícula ao BANCO REAL S/A., com sede em São Paulo, à Rua Boa Vista, nº 254, 2º andar, CGCMF, nº 17.156.514/0001-33, pelo preço de R\$ 3.566.667,00, sem condições.- Jundiaí, 04 de dezembro de 1.978.- Eu, Nelson Giglio Junior (Nelson Giglio Junior), escrivente, verifiquei e datilografei.- A Oficial, Wagner

AV.2- Em 07 de fevereiro de 2.003.-
 Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária datada de 28 de janeiro de 2.000, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 224.543/99-8, e publicada no D.O.E. Empresarial, em 11 de maio do ano de 2000, já microfilmada por esta Serventia, e requerimento firmado em São Paulo, aos vinte e seis (26) de dezembro de dois mil e dois (2.002), consta que o proprietário BANCO REAL S.A. foi **INCORPORADO** pelo BANCO ABN AMRO S.A.- Título qualificado por Miguel Teodoro da Purificação e --

Onus:

(segue no verso)

 MATRÍCULA N.º
 JUNDIAÍ - ESTADO DE SÃO PAULO

 LIVRO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Registro Geral

Oficial Menor

Oficial

LIVRO	REGISTRO GERAL	MATRÍCULA N.º 11.087	Data.....	Fls.
	2-AK	Ano.....	Oficial.....	1vo

Imóvel:

MATRÍCULA N.º.....

COMARCA DE JUNDIAÍ
Estado de S. Paulo

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Registro Geral

Omar Pereira da Silva
Oficial Maior

Tereza Salgueira Diniz
Oficial

Proprietário: datilografado por Luiz Carlos Ferranti.- O Escrevente Autorizado, ---
(Luiz Carlos Ferranti) (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

AV.3:- Em 07 de fevereiro de 2.003.-
 Pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária datada de 31 de março de 2.000, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 05 de junho de 2.000, publicada no D.O.E., em 07 de junho de 2.000, já microfilmada por esta Serventia, e requerimento retro citado, consta que o proprietário -- BANCO ABN AMRO S.A., teve sua razão social alterada BANCO ABN AMRO REAL S.A.- Título qualificado por Miguel Teodoro da Fungição e datilografado por Luiz Carlos Ferranti.- O Escrevente autorizado, *(Luiz Carlos Ferranti)* (LUIZ CARLOS FERRANTI).

AV.4:- Em 20 de fevereiro de 2.003.-
 À vista novamente da Ata que deu origem a averbação nº 02 desta matrícula, já microfilmada por esta Serventia, e rerepresentada nesta data, é feita a presente averbação "EX-OFFICIO", para ficar constando que a incorporação -- objeto da referida averbação nº 02, é do valor de setecentos e cinquenta e um mil, oitocentos e noventa e três reais e onze centavos (R\$751.893,11), tendo o imóvel o valor venal atualizado para 2.003 de R\$694.088,80, que por um lapso ali não ficou constando.- Título qualificado e datilografado por Luiz Carlos Ferranti.- Ato isento de selos e emolumentos.- O Escrevente Autorizado *(Luiz Carlos Ferranti)* (LUIZ CARLOS FERRANTI).-

Ônus:

(segue Fl. 02.....)

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS (CNS) - 11.160-9
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL


OFICIAL
de REGISTRO
de TÍTULOS
e DOCUMENTOS
e VALORES IMÓVEIS
de JUNDIAÍ

matrícula **11.087**

ficha **02**

Jundiaí, 14 de maio de 2019

Av.6 - Em 14 de maio de 2019.

Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em trinta (30) de abril de dois mil e nove (2009), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nºs 550.767/12-5 e 550.768/12-9, em vinte e sete (27) de dezembro de dois mil e doze (2012), e Alterações Sociedades por Ações, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, de cinco (05) de março de dois mil e treze (2013) e no Diário Oficial Empresarial de quatro (04) de janeiro de dois mil e treze (2013), Prenotada nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.439 e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e três (23) de janeiro de dois mil e dezenove (2019), Prenotado nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.438, consta que o proprietário BANCO ABN AMRO REAL S.A. foi **INCORPORADO** pelo BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede na cidade de São Paulo, capital deste Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 2041/2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF. sob n.º 90.400.888/0001-42, pelo valor de trezentos e quarenta e dois mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e dois centavos (R\$ 342.321,32), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezenove (2019), de trezentos e quarenta e dois mil, trezentos e vinte e um reais e trinta e dois centavos (R\$ 342.321,32). Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, , (DANIEL DA COSTA).

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE JUNDIAÍ - S.P.

 matrícula
 12.531

 ficha
 01

Jundiaí, 02 de julho de 1979

IMÓVEL:- Cadastro PMJ nº 1.02.039.009.- Uma casa, sob nº 250 da Rua Ranget Pestana, nesta cidade, 1ª circunscrição Imobiliária, com seu respectivo terreno e quintal, que mede 6,10 metros de frente, por 57,76 metros da frente aos fundos, dividindo-se de um lado com propriedade de Etelvina Soares de Camargo; de outro com Amélia Giuntini de Camargo; e pelos fundos, com Ignácio de Medeiros ou seus sucessores, sendo que do lado que divide com Amélia Giuntini de Camargo, segue em linha reta até medir 15,80 metros; nesse ponto, alargasse em cinquenta centímetros, depois sessenta e cinco centímetros e estreitando-se nos fundos, onde tem a largura de 5,00 metros.-

PROPRIETÁRIOS:- ORLANDO GASPAS DE MELLO, bancário aposentado e sua mulher SARAH CAMPOS DE MELLO, do lar, brasileiros, cic. nº 131.107.308/63, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Di. José Gaspar, nº 68; MOACYR GASPAS DE MELLO, ferroviário aposentado e sua mulher THEREZINHA AZADE MELLO, funcionária pública, brasileiros, cic. nº 073.689.848/49, residentes e domiciliados nesta cidade, à Mal. Deodoro da Fonseca, nº 358; e ESPÓLIO DE JOAQUIM GASPAS DE MELLO, cic. nº 619.328.768/04, representado por sua inventariante Orminda de Oliveira Mello, brasileira, viúva, do lar, e pelos herdeiros filhos Maria Helena Mello Tucci, do lar, e seu marido Gilberto Tucci, industrial, brasileiros, cic. nº 203.096.518/91, residentes e domiciliados nesta cidade, à Avenida Radial, nº 573, e outros, devidamente autorizado por Alvará Judicial.- (Transcrição anterior nº 23.475, livro 3-AS, fls. 143):-

R.1/ 12.531 - Conforme escritura de 18 de maio de 1.979, fls. 185/186, Lº 18, do 4º Cart. de Notas local, o imóvel supra matriculado foi vendido ao BANCO REAL S/A., com sede na Capital de São Paulo, em Rua Boa Vista, nº 254, 2º andar, CGC-MF nº 17.156.514/0001-33, pelo valor de R\$ 33.718.700,00.- Jundiaí, 02/ julho/1.979.- O Escre. Autorizado, (Jordevino Olimpio de Paula).-

Av.2.- Em 14 de maio de 2019.

Pela certidão de valor venal, emitida via internet aos sete (07) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019) e certidão de confrontantes, emitida em primeiro (1º) de fevereiro de dois mil e dezenove (2019), ambas fornecidas pela Municipalidade local, Prenotadas nesta Serventia em três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.436, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, está **CADASTRADO** sob n.º 01.039.0090, nesta Municipalidade. Ato isento de emolumentos. Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, (DANIEL DA COSTA).

Av.3.- Em 14 de maio de 2019.

Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em vinte e oito (28) de janeiro de dois mil (2000), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.ºs 082.380/00-4 e 082.378/00-9, em oito (08) de maio de dois mil (2000), devidamente publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Empresarial de onze (11) de maio de dois mil (2000), Prenotada nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.439 e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e três (23) de janeiro de dois mil e dezenove (2019), Prenotado nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.436, consta que o proprietário BANCO REAL S.A. foi **INCORPORADO** pelo BANCO ABN AMRO S.A., com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 3º andar, na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, inscrita no CNPJ sob o nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de cento e oitenta e sete mil, novecentos e setenta e três reais e vinte e oito centavos (R\$ 187.973,28), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezenove (2019), de trezentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos (R\$ 379.994,76). Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, (DANIEL DA COSTA).

Av.4.- Em 14 de maio de 2019.

* Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em trinta e um (31) de março de dois mil (2000), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob n.º 103.027/00-2, em cinco (05) de junho de dois mil (2000), publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Empresarial de sete (07) de junho de dois mil (2000), Prenotada nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob

continua no verso


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula


12.531

ficha

01

n.º 416.439 e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e três (23) de janeiro de dois mil e dezenove (2019), Prenotado nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.436, consta que o proprietário BANCO ABN AMRO S.A. teve sua razão social alterada para **BANCO ABN AMRO REAL S.A.** Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, , (DANIEL DA COSTA).

Av.5- Em 14 de maio de 2019.

Pela Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em trinta (30) de abril de dois mil e nove (2009), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob n.ºs 550.767/12-5 e 550.768/12-9, em vinte e sete (27) de dezembro de dois mil e doze (2012), e Alterações Sociedades por Ações, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, de cinco (05) de março de dois mil e treze (2013) e no Diário Oficial Empresarial de quatro (04) de janeiro de dois mil e treze (2013), Prenotada nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.439 e requerimento firmado na cidade de São Paulo, Capital deste Estado, em vinte e três (23) de janeiro de dois mil e dezenove (2019), Prenotado nesta Serventia aos três (03) de maio de dois mil e dezenove (2019), sob n.º 416.436, consta que o proprietário **BANCO ABN AMRO REAL S.A.** foi **INCORPORADO** pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, capital deste Estado, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 2041/2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF, sob n.º 90.400.888/0001-42, pelo valor de trezentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos (R\$ 379.994,76), com valor venal atualizado para o exercício de dois mil e dezenove (2019), de trezentos e setenta e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e setenta e seis centavos (R\$ 379.994,76). Título qualificado e digitado por Daniel da Costa. O Escrevente Autorizado, , (DANIEL DA COSTA).

ANEXO 03

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM
IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.1**

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS



Data da visita 12/09/2024

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Prédio Comercial
- 1.2. Endereço: Rua Rangel Pestana, 268 - Centro Cidade: Jundiaí UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23°11'11.12"S 46°53'3.53"W
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

- 2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? Quando?

- 2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

- 3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não Se poço de água, possui outorga?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: <u>Prédio comercial ocupado por agência bancária.</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>As informações foram obtidas de forma visual.</u>		
Observações e/ou justificativa:		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

3.2.

No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever: Prédio comercial ocupado por agência bancária.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

- 7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

- 7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim – Indique o local:

Não existe lista pública de áreas

- 7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim – Indique o local: 0

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Tales Rogério Sánchez Galache

Nome do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda

Nome da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

02.358.652/0001-28

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



**AUTORREGULAÇÃO
BANCÁRIA**
Compromisso com a excelência
FEBRABAN

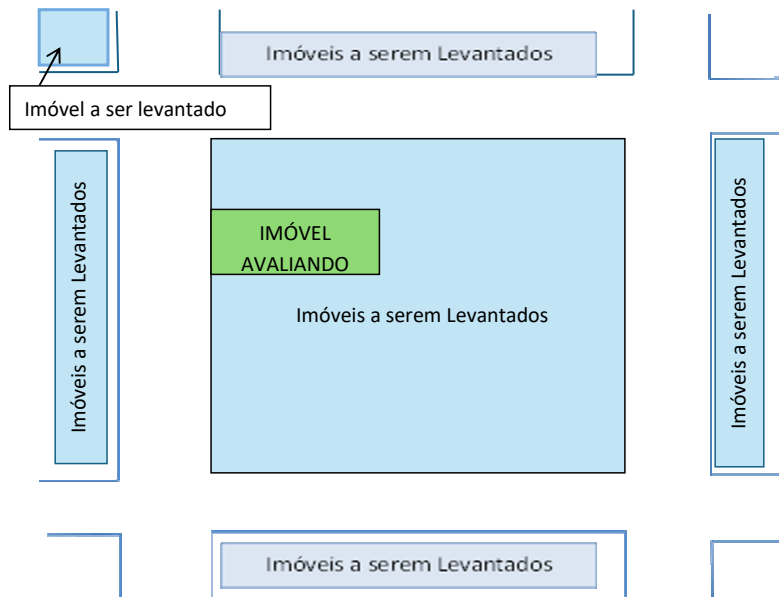


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

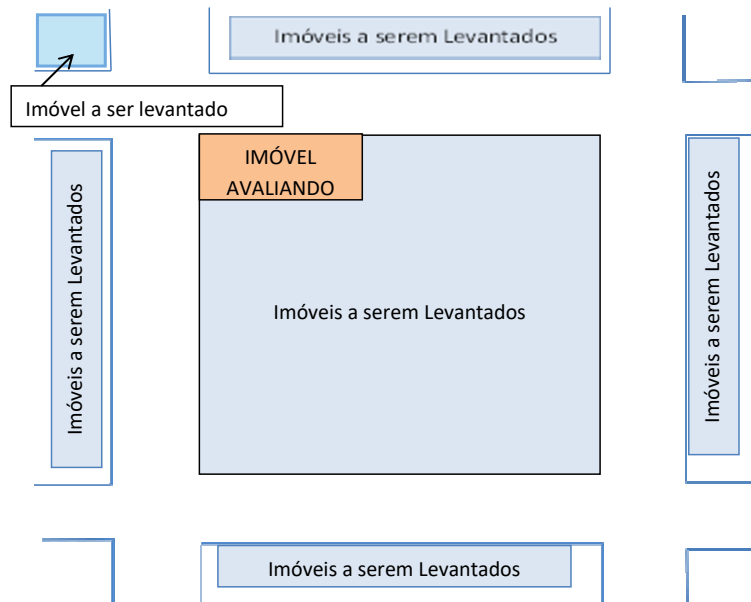
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



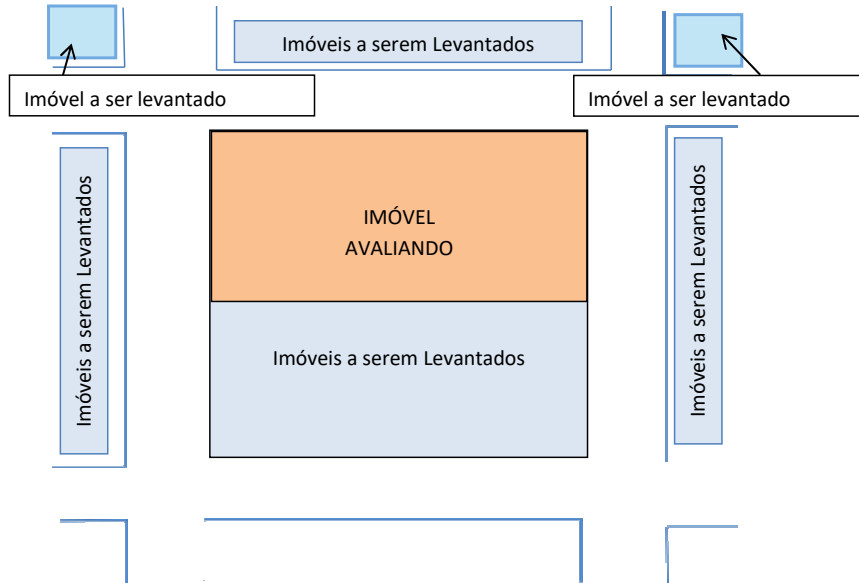
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

