



## **Laudo de Avaliação**

---

**SOLICITANTE : METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA**

**TIPO DO IMÓVEL : PRÉDIO COMERCIAL E RESIDENCIAL**

**LOCALIZAÇÃO : RUA MARIA APARECIDA DO AMARAL Nºs 608 e 612  
RUA GENOVEVA ONOFRE BARBAN Nº 604  
BAIRRO PLANALTO VERDE  
RIBEIRÃO PRETO - SP**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO**

**DATA : 15 DE FEVEREIRO DE 2024**

**VENÂNCIO**

Porto Alegre, 15 de fevereiro de 2024

À

Diretoria da

**Metalúrgica Venâncio Ltda**

Rua Professora Wilma Helena Kunz, 2469 – Bela Vista

Venâncio Aires - RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel comercial localizado na esquina das Ruas Maria Aparecida do Amaral e Genoveva Onofre Barban, no bairro Planalto Verde, em Ribeirão Preto/SP, compreendendo prédios, benfeitorias e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

**FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S**



## **1. RESUMO DA AVALIAÇÃO**

**Valor de Mercado ..... R\$ 710.000,00**

**(Setecentos e dez mil reais)**

## **2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES**

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão III.



### **3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES**

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

**Paulo Rondelli Silveira** – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

**João Paulo M. Silveira** – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

**João Humberto Ferro Costa** – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

**Camila Favaretto Wentz** – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.





## Situação

### 4.2. Ocupação

O imóvel destina-se à atividade comercial e está ocupado por locatário.

### 4.3. Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

### 4.4. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos pluviais e cloacais; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados em concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.



#### **4.5. Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista, residencial e comercial de padrão e intensidade média.

#### **4.6. Titularidade**

Está registrado pela Matrícula nº 44.227 do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.

### **5. O IMÓVEL**

#### **5.1. Terreno**

O terreno é de esquina, tem relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato irregular, está parcialmente cercado e possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao norte: 16,00 m, de frente para a Rua Maria Aparecida do Amaral;
- ao oeste: 17,84 m, em dois segmentos, 3,70 m e 14,14 m, de frente para a Rua Geneveva Onofre Bardan;
- ao sul: 25,00 m, com o lote nº 13;
- ao leste: 12,70 m, com o lote nº 1;
- área: **300,12 m<sup>2</sup>**



Vista do imóvel tomada desde a Rua Geneveva Onofre Bardan



## 5.2. Prédios e Benfeitorias

### 5.2.1. Prédio Comercial e Residencial

Edificação de dois pavimentos com as seguintes dependências:

- térreo: duas lojas;
- segundo pavimento: moradia;

Características construtivas e de acabamento:

- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Pisos: em ladrilhos de cerâmica;
- Cobertura: em telhas de barro sobre tesouras de madeira;
- Esquadrias: de ferro;
- Instalações elétricas: em rede embutida;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede embutida.

Pé-direito: 2,60 m

Idade aparente: 30 anos

Área construída: 365,12 m<sup>2</sup>

Estado de conservação: regular

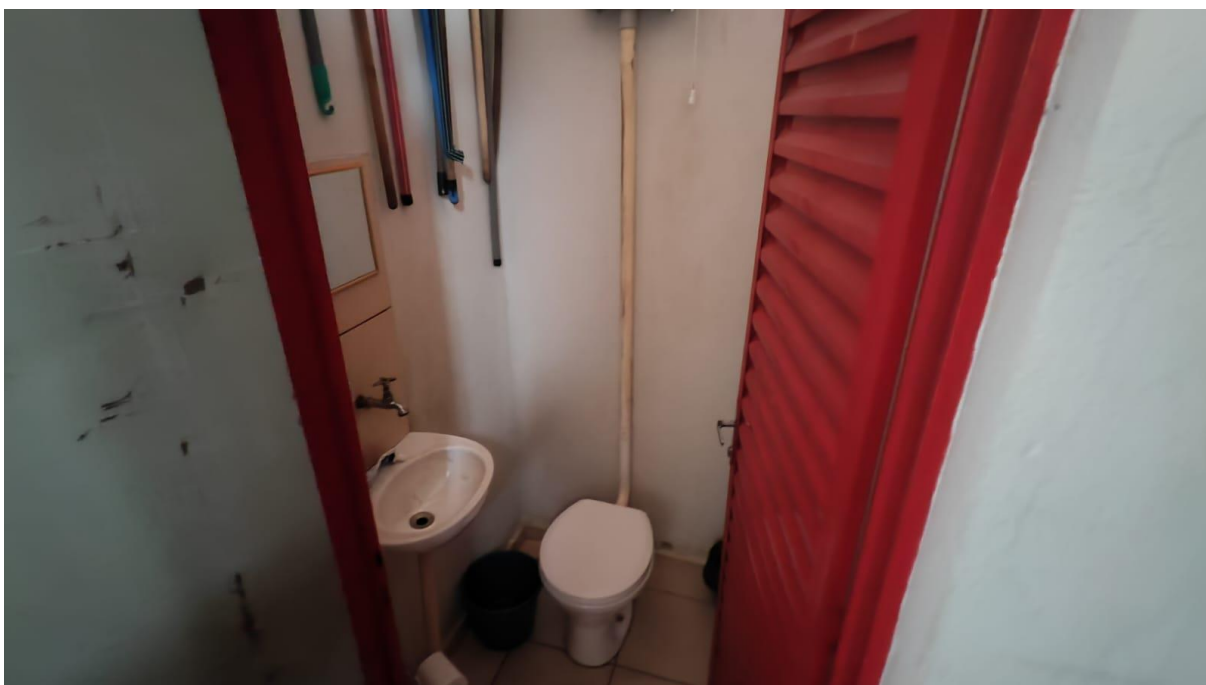


Fachada do prédio e acesso às lojas desde a Rua Genoveva Onofre Bardan





Vista interna da loja de informática



Vista do banheiro da loja de informática



Vista da copa da loja de informática



Vista do escritório da loja de informática



## 6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – prédio comercial – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 15 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f ( AC ; Loc ; AT )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>), aplicável sobre a área construída do imóvel.
- AC: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área construída do imóvel, em metros quadrados.
- Loc: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a localização relativa dos terrenos quando comparados entre si, sendo: 1 = pouco privilegiada; 2 = privilegiada e 3 = muito privilegiada.
- AT: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.



Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$\text{VUnit} = 1 / (0,00044398586 - 9,7860061\text{e-}10 * \text{AC}^2 - 3,7650217\text{e-}05 * \text{Loc}^2 + 1,0096429\text{e-}06 * \text{AT})$$

- Coeficiente de correlação geral:  $r = 0,83769$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- AC = 365,12 (área construída do imóvel, em m<sup>2</sup>)
- Loc = 2 (localização privilegiada)
- AT = 300,12 (área do terreno, em m<sup>2</sup>)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$\text{VUnit} = 1 / ( 0,00044398586 - 9,7860061\text{e-}10 * 365,12^2 - 3,7650217\text{e-}05 * 2^2 + 1,0096429\text{e-}06 * 300,12 ) =$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 2.146,20/\text{m}^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 1.948,28/m<sup>2</sup>  
- Lim Sup. = R\$ 2.388,89/m<sup>2</sup>

Para o presente caso, adotamos o limite inferior o intervalo de confiança, pois não foi possível realizar a vistoria interna de todo o prédio.

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 1.950,00/m<sup>2</sup>**.



Por conseguinte, o valor de mercado do imóvel importa em:

$$VM = 365,12 \text{ m}^2 \times R\$ 1.950,00/\text{m}^2 = R\$ 711.984,00$$

ou, em números  
comerciais

**R\$ 710.000,00**

**(Setecentos e dez mil reais)**

Porto Alegre, 15 de fevereiro de 2024

João Paulo M. Silveira  
Eng. Civil - CREA 139.473

# **PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO**



PESQUISA DE MERCADO RIBEIRAO PRETO													
AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIVATIVA(m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )	VALOR	VUnit (R\$/m <sup>2</sup> )	IMOBILIÁRIA	LOCALIZAÇÃO					
1	RUA GENERAL CAMARA ESQUINA RUA ITAGUAÇU	IPIRANGA	130,00	200,00	R\$ 220.000,00	1.692,31	MUNDIAL IMOVEIS	2					
2	RUA CORONEL AMÉRICO BATISTA 2301	IPIRANGA	150,00	150,00	R\$ 375.000,00	2.500,00	L4S	2					
3	RUA OMBROSO PARDUCI 100	ALEXANDRE BALBO	132,00	253,00	R\$ 234.000,00	1.772,73	JR LARRAZ	1					
4	AV ALCEU PAIVA ARANTES 282	PLANALTO VERDE	220,00	220,00	R\$ 580.000,00	2.636,36	SANTA MARIA	3					
5	RUA GENOVEVA ONFRE BARBAN 826	PLANALTO VERDE	334,00	250,00	R\$ 680.000,00	2.035,93	LAGO IMOVEIS	2					
6	AV IVO PARESCHI, ESQUINA RUA PROF. COTINHA JARDIM PORTO	PLANALTO VERDE	548,00	557,00	R\$ 1.800.000,00	3.284,67	ALIANÇA IMOVEIS	3					
7	RUA SERGIO ACHE, ESQUINA RUA ALICE BRITO JUNQUEIRA	PARQUE DAS ANDORINHAS	360,00	278,00	R\$ 900.000,00	2.500,00	KW FORTES	2					
8	RUA TABATINGA, ESQUINA RUA RIO NEGRO	IPIRANGA	270,16	175,75	R\$ 550.000,00	2.035,83	LAGO IMOBILIARIA	1					
9	AV DOM PEDRO 876	IPIRANGA	164,18	234,00	R\$ 800.000,00	4.872,70	LAGO IMOBILIARIA	3					
10	AV DOM PEDRO 1963	IPIRANGA	429,67	480,00	R\$ 850.000,00	1.978,26	LAGO IMOBILIARIA	3					
11	AV DOM PEDRO ESQUINA TRAVESSA SOBRAL	IPIRANGA	320,00	250,00	R\$ 1.100.000,00	3.437,50	LAGO IMOBILIARIA	3					
12	AV RIO PARDO 3210	JARDIM PAIVA	185,00	220,76	R\$ 280.000,00	1.513,51	NEW HOME	1					
13	AV DOM PEDRO 1059	IPIRANGA	140,00	200,00	R\$ 650.000,00	4.642,86	CONNECT	3					
14	RUA RONDÔNIA ESQUINA RUA BELA VISTA	ALTO DO IPIRANGA	200,00	200,00	R\$ 478.000,00	2.390,00	NEW HOME	2					



**Localização do imóvel avaliando e dos dados da pesquisa**





### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

Total da Amostra : 14  
Utilizados : 14  
Outlier : 0

#### VARIÁVEIS

Total : 4  
Utilizadas : 4  
Grau Liberdade : 10

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

#### COEFICIENTES

Correlação : 0,83769  
Determinação : 0,70172  
Ajustado : 0,61224

#### VARIAÇÃO

Total : 0,00000  
Residual : 0,00000  
Desvio Padrão : 0,00009

#### F-SNEDECOR

F-Calculado : 7,84203  
Significância : < 0,02000

#### D-WATSON

D-Calculado : 2,23542  
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

#### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$V_{Unit} = 1 / ( 0,000444 - 0,000000 * AC^2 - 0,000038 * Loc^2 + 0,000001 * AT )$$

### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

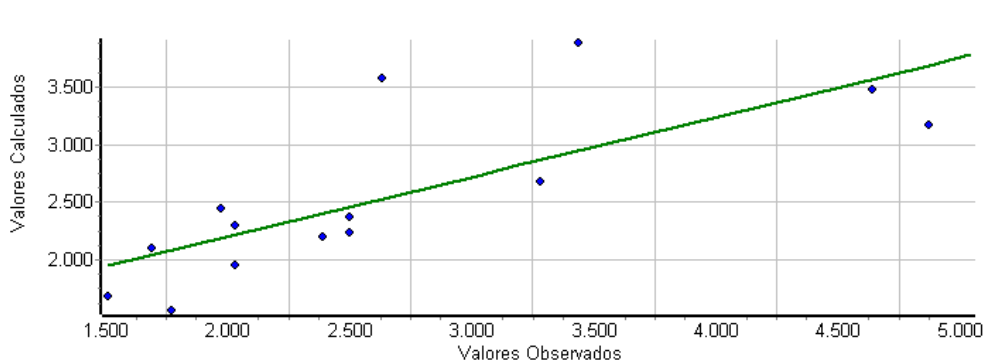
#### AMOSTRA

Média : 2663,76  
Variação Total : 14228886,99  
Variância : 1016349,07  
Desvio Padrão : 1008,14

#### MODELO

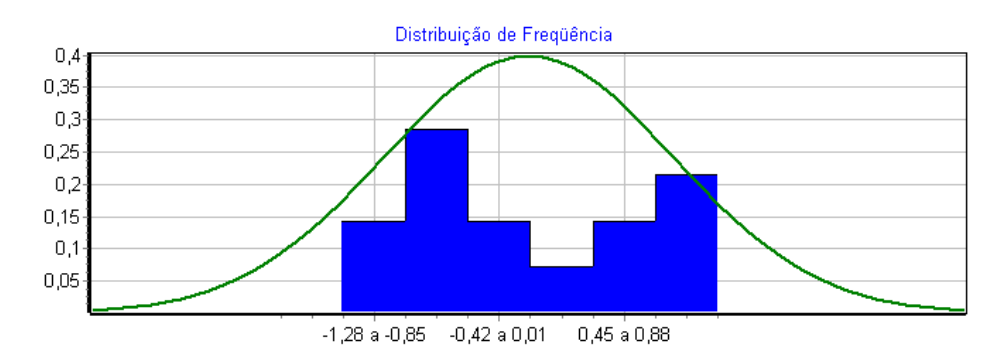
Coefic. Aderência : 0,55382  
Variação Residual : 6348614,56  
Variância : 634861,46  
Desvio Padrão : 796,78

### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)

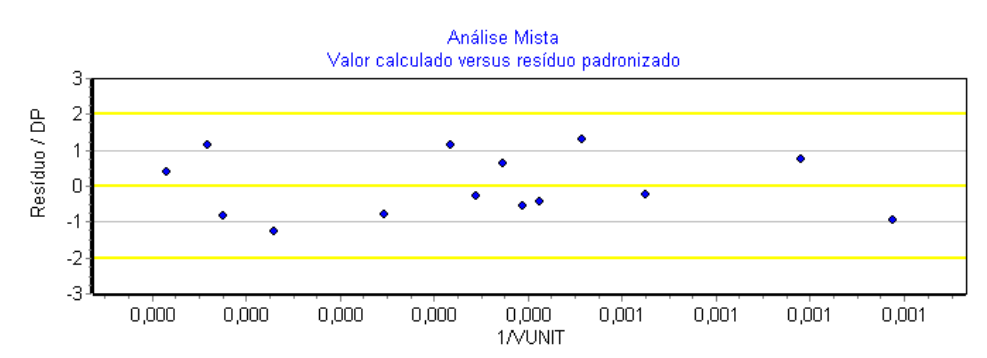




### Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



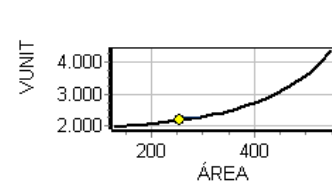
### Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

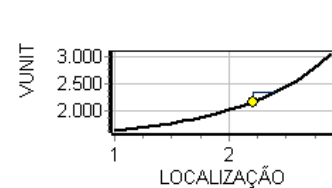
### AC

Tipo: Quantitativa  
Amplitude: 130,00 a 548,00  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 5,18 % na estimativa



### Loc

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1 a 3  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 8,20 % na estimativa  
Micronumerosidade: atendida



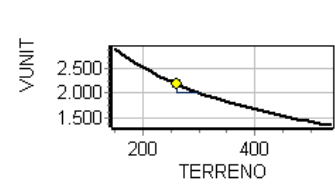
**AC**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 150,00 a 557,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -8,20 % na estimativa

**VUnit**

Tipo: Dependente

Amplitude: 1513,51 a 4872,70

Micronumerosidade para o modelo: atendida

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,61224)
AC	$x^2$	-1,37	19,94	0,58093
Loc	$x^2$	-4,72	0,08	-0,13629
AT	$x$	1,93	8,24	0,51615

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	AC	Loc	AT	VUnit
$X_1$	$x^2$		37	91	40
$X_2$	$x^2$	38		56	83
$X_3$	$x$	91	45		52
Y	$1/y$	-16	-76	-10	

**Dados do imóvel avaliando:**

- AC 365,12
- Loc 2,00
- AT 300,12

**Valores da Moda para 80% de confiança:**

- VUnit Médio : 2.146,20
- VUnit Mínimo: 1.948,28
- VUnit Máximo: 2.388,89

Precisão: Grau III

## **TITULARIDADE**



**1.º REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
 Oficial

MATRÍCULA

44.227

FICHA

01

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
 RIBEIRÃO PRETO / SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:**-Um terreno urbano, situado nesta cidade, com frente - para a rua E, constituído pelo lote nº12 da quadra nº75, do - loteamento denominado "Planalto Verde" de forma irregular, me- dindo 3,70 mts., para a referida rua, e segue com 14,14 mts. - em curva de raio 9,00 mts., do lado direito 25,00 mts., con - frontando com o lote nº13, do lado esquerdo mede 16,00 mts., - com a rua D-19, e nos fundos 12,70 mts., com o lote nº1, per - fazendo a área de 300,12 mts2. - **PROPRIETÁRIA:**-Vitor Darkoubi- Empreendimentos e Participações Ltda., Sociedade Comercial, - com sede em São Paulo-Capital, à rua Liberô Badarô nº425,189- andar, conjunto 184, inscrita no CGC.MF. sob nº62.379.060/000 1-14.- **TÍTULO AQUISITIVO:**-R.1/16.058; R.1/16.059;R.1/16.060;- e R.1/ 43.466. -Ribeirão Preto, 01 de outubro de 1.982. O Escrevente Autorizado: Jair José Dreossi (Jair José Dreossi). - **Ofic.Cr\$200,00- Est.Cr\$40,00- Aps.Cr\$40,00- Total Cr\$280,00.-**

Av. 1/ 44.227- - Ribeirão Preto, 1º de outubro de 1982. É feita a presente averbação para ficar constando que a proprietária Vitor Darkoubi - Empreendimentos e Participações Ltda., ofereceu o imó- vel supra matriculado em caução a favor da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, para garantir a execução das obras de infra-estru- tura do loteamento Planalto Verde, nos termos do instrumento de caução datado de 3 de março de 1982, apresentado junto com a docu- mentação necessária ao registro do referido loteamento. O Oficial Maior Substituto: Paulo Roberto Manini (Paulo Roberto Manini). **Em. Cr\$ 300,00 - Est. Cr\$ 60,00 - Aps. Cr\$ 60,00 - TT. Cr\$ 420,00.**

AV.44.227. Ribeirão Preto, 24 de agosto de 1.990.  
 Por petição de 20 de julho de 1.990, datada nesta cidade, apresentada em uma só via, Vitor Darkoubi Empreendimentos e Participações Ltda., requereu averbação na matrícula, para ficar constando a prorrogação dos prazos de execução das obras de infra-estrutura, nos termos da Lei Municipal n. 3.346/77, artigo 15, parágrafo 11, conforme cronograma físico anexo, prorrogação essa que compreende demarcação de quadras, lotes, logradouros e planta retificada, terraplenagem, com abertura das vias de circulação e obras de proteção para escoamento das águas pluviais, colocação de guias, sarjetas e plantio de grama, galeria de águas pluviais, rede coletora de esgoto e derivações, rede distribuidora de água e derivações, pavimentação das vias, conforme averbação feita nesta mesma data sob o n. 3 na matrícula n. 43.466. O Escrevente Autorizado: Jair José Dreossi, (Jair José Dreossi).

(segue no verso)



1.º Oficial de Registro de Imóveis  
 11143-5-AA 315690  
 11143-5-310001-320000-0316

MATRICULA

44.227

FICHA

01

Av.3/44.227. Ribeirão Preto, 07 de Novembro de 1.995.

Por petição de 07 de agosto de 1.995, datada nesta cidade, apresentada em uma só via, Vitor Darkoubi - Empreendimentos e Participações Ltda., requereu averbação na matrícula, para ficar constando a liberação da caução que grava o imóvel objeto da mesma pela Av.1 retro, a qual fica pela presente cancelada e sem mais nenhum efeito, conforme instrumento de liberação (ofício nº 487/95), expedido em 19 de julho de 1.995, pela Prefeitura Municipal local, que acompanhou a petição referida. O Escrevente Autorizado: Jair José Dreossi.

Of. R\$ 2,05- Est. R\$ 0,55- Aps. R\$ 0,41- Total: R\$ 3,01- Guia nº 211/95.

Av.4/44.227. Ribeirão Preto, 23 de maio de 2.011.

É feita a presente averbação, para ficar constando que onde se lê Av.44.227, no anverso da matrícula, lê-se Av.2/44.227. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 327.160.

Av.5/44.227. Ribeirão Preto, 23 de maio de 2.011.

Por escritura pública de 17 de maio de 2.011, lavrada no 4º Tabelião de Notas, desta Comarca, no livro 1.944, fls. 275, foi averbada a matrícula, para ficar constando que, a proprietária Vitor Darkoubi - Empreendimentos e Participações Ltda, foi transformada de sociedade por quotas de responsabilidade limitada em Sociedade Anônima, passando a denominar-se Vitor Darkoubi - Empreendimentos e Participações S/A, conforme fotocópia da Ata da Assembléia Geral, datada de 20 de dezembro de 2.005, devidamente registrada na JUCESP sob nº 53.099/06-0 em 16 de fevereiro de 2.006, microfilmada no título protocolado sob nº 257.352. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 10,91 Est. R\$ 3,10 Aps. R\$ 2,30 Sing. R\$ 0,57 Trib. R\$ 0,57 Total: R\$ 17,45. Guia nº 096/2.011. Microfilme e protocolo nº 327.160.

Av.6/44.227. Ribeirão Preto, 23 de maio de 2.011.

Pelo mesmo título da Av.5, é feita a presente averbação na matrícula, para ficar constando que, as antigas Ruas "E" e "D-19" denominam-se atualmente Ruas Genoveva Onofre Barban e Maria Aparecida do Amaral, respectivamente, conforme certidões municipal arquivadas neste Registro de Imóveis. A Escrevente Autorizada: Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez). Microfilme e protocolo nº 327.160.

R.7/44.227. Ribeirão Preto, 23 de maio de 2.011.

Pelo mesmo título da Av.5, Vitor Darkoubi - Empreendimentos e Participações S/A, estabelecida na cidade de Barueri/SP, na Calçada das Anêmonas nº 171, inscrita no (SEGUE NA FICHA 02)



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL



**1º REGISTRO DE IMÓVEIS**

Frederico Jorge Vaz de Figueiredo Assad  
Oficial

MATRÍCULA  
44.227

FICHA  
02

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

CNPJ/MF sob nº 62.379.060/0001-14, **VENDEU** a Gilmar Wilson de Oliveira, RG nº 11.212.821-X/SP, CPF nº 026.553.418/64, economista, casado no regime da comunhão parcial de bens, em 15/05/1982, com Silvia Xavier da Silva Oliveira, RG nº 11.211.514-7/SP, CPF nº 045.083.748/32, digitadora, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Estrada da Limeirinha nº 800, Alameda 4, casa 12, o imóvel matriculado pelo valor de R\$ 14.770,62. **VALOR FISCAL: R\$ 31.537,05.** O adquirente obrigou-se por si, seus herdeiros e sucessores, a cumprir e respeitar as restrições impostas ao loteamento. A vendedora declarou sob pena de responsabilidade civil e penal, que o imóvel objeto da mesma está lançado contabilmente no ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado no ativo permanente da mesma, estando assim dispensada de exibir a CND expedida pelo INSS, bem como a certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União, expedidas pela Receita Federal do Brasil, nos termos do artigo 257, inciso IV do Decreto 3048, de 06/05/1999, explorando com exclusividade as atividades ali constantes. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 143.817, A Escrevente Autorizada: *[Assinatura]* (Ivete Aparecida Malaspina Lemasson Lopez).

Of. R\$ 410,49 Est. R\$ 116,67 Aps. R\$ 86,42 Sing. R\$ 21,61 Trib. R\$ 21,61 Total: R\$ 656,80. Guia nº 096/2.011. Microfilme e protocolo nº 327.160.

**R.08/44.227 - VENDA E COMPRA.**

Em 15 de agosto de 2013- (prenotação nº 364.019 de 07/08/2013).

Por escritura pública de 02 de agosto de 2013 (livro nº 1.086, fls. 237/240) lavrada pelo 5º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, **GILMAR WILSON DE OLIVEIRA** e sua mulher **SILVIA XAVIER DA SILVA OLIVEIRA**, já qualificados, **VENDERAM** a **METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 93.899.359/0001-23, com sede em Venâncio Aires/RS, na Rua Wilma Helena Kunz nº 2.469, Bela Vista, o imóvel objeto da presente matrícula pelo valor de **R\$ 35.000,00** (trinta e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 165.079,76.

O Oficial Substituto: *[Assinatura]* (Paulo Cesar Alves).

**Av.09/44.227 - CONSTRUÇÃO.**

Em 09 de outubro de 2013- (prenotação nº 366.514 de 30/09/2013).

Por requerimento firmado neste município em 30 de setembro de 2013, procede-se a presente averbação para constar a **CONSTRUÇÃO** de um **prédio comercial**, com a área de 365,12 metros quadrados, que recebeu os nºs 612 e-608 da Rua Maria Aparecida do Amaral e o nº 604 da Rua Genoveva Onofre Barban, em conformidade com o habite-se nº 1518/1999 de 20 de dezembro de 1999, referido na certidão de habite-se nº 00923/2013 de 30 de setembro de 2013, e habite-se nº 1465/2013 de 24 de setembro de 2013 expedidos pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP e Certidão Negativa de Débitos Previdenciários nº 001022013-21031504, emitida em 30/09/2013. Atribuído o valor de R\$

(segue no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis

11123.F-AA 315691

11143-5-310001-320000-0316



MATRÍCULA

44.227

FICHA

02

431.772,65. Valor da construção de acordo com o Sinduscon: R\$ 431.772,65 (quatrocentos e trinta e um mil setecentos e setenta e dois reais e sessenta e cinco centavos).

O Escrevente: Lair Franzoni Júnior (Lair Franzoni Júnior).

Pedido de Certidão nº: 699010

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FE, que a presente certidão, em inteiro teor, reproduz todos os atos relativos a ônus e alienações referente à matrícula nº 44227 e, ainda, que a mesma foi extraída por meio reprográfico, nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015/73, relatando os fatos jurídicos até o último ato acima e até o dia útil anterior a esta data.

Ribeirão Preto-SP, 16/04/2016 - 10:56:16

Mauricio Maranhã Alves - Escrevente  
 Eilvelton Cesar Lima - Escrevente

Carlos Eduardo Junqueira Junior - Escrevente  
 Tuane Costa Mello Moreira - Escrevente

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg Civil	Trib.Just	MP	ISSQN	Total
R\$ 28,12	R\$ 7,99	R\$ 4,12	R\$ 1,48	R\$ 1,93	R\$ 1,35	R\$ 0,56	R\$ 45,55

PARA LAVRATURA DE ESCRITURAS ESTA CERTIDÃO É VALIDA POR 30 DIAS (NSCGJSP, XIV, 12, "d").