EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PIRACICABA - SP.

PROCESSO Nº 1008934-76.2016.8.26.0451

EVANDRO HENRIQUE, Engenheiro Civil, Pós-Graduado em Mecânica**, Perito Judicial,** nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A.,** em face da **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA. E OUTROS**, após as vistorias necessárias, bem como minucioso exame da matéria, vem mui respeitosamente, encaminhar para consideração de V. Exa. o presente

L A U D O

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Conforme respeitável despacho de fls. 425/427 dos autos, o signatário foi nomeado para apurar o justo e real valor de mercado do bem descrito abaixo:

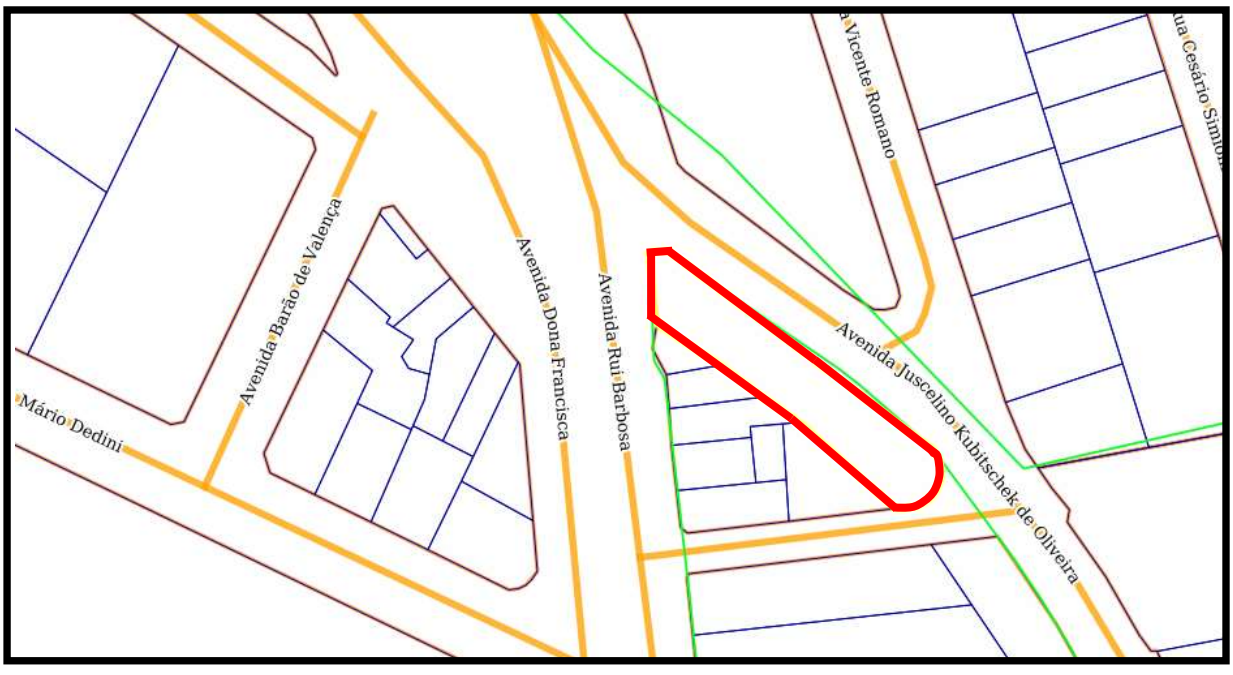
Imóvel localizado na Avenida Juscelino Kubitscheck, nº 821, Bairro Vila Rezende, Piracicaba – SP. Matriculado sob nº 76.249 do 1º C.R.I de Piracicaba.

2 – DADOS DO IMÓVEL

2.1 - LOCALIZAÇÃO

Abaixo, as figuras extraídas do Geoprocessamento de Piracicaba ilustram a localização do imóvel:

FOTO AÉREA DO LOCAL



Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.



2.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

As características da região, onde se localiza o imóvel, estão relacionadas abaixo:

- Pavimentação asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de lixo;
- Acesso ao transporte público;
- Iluminação pública;
- Escola.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

2.3 – CADASTRO NA PREFEITURA

De acordo com a planta fiscal publicada pela municipalidade de Piracicaba, o imóvel está inserido na Macrozona de Urbanização Consolidada, Zona Urbana de Proteção da Paisagem 1– ZUPA 1 e cadastrado da seguinte forma:

Nº DE INSCRIÇÃO	01.34.0013.0243.0000

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PIRACICABA
R. Antônio Corrêa Barbosa, 2233 - Chácara Nazaré - PIRACICABA/SP
BRASIL - CEP 13400-810 - CNPJ 46.341.038/0001-29
Telefone: (19) 3403-1000 - Website: www.piracicaba.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO ANO DE 2024

Nº: CVV-001/2024
Chave: D30A7D03

Certifico que, ao imóvel situado a RUA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, Nº 821, VILA REZENDE - PIRACICABA/SP - **CEP:** 13414-000, propriedade de SABBADIN COMBUSTIVEIS LTDA., com 957,70 (m²) de área territorial, 363,73 (m²) de área construída e 0,00 (m²) de área construída fotointerpretada, cadastrado nesta Municipalidade sob a inscrição 01.34.0013.0243.0000 | 1159227, foi atribuído para o exercício de **2024** o valor venal de **R$ 947.161,73 (Novecentos e Quarenta e Sete Mil, Cento e Sessenta e Um Reais e Setenta e Três Centavos)**.

INFORMAÇÕES DO IMÓVEL:

PROPRIETÁRIO: SABBADIN COMBUSTIVEIS LTDA.
COMPROMISSÁRIO:
INSCRIÇÃO CADASTRAL: 01.34.0013.0243.0000 **I.C. REDUZIDO:** 1159227
LOGRADOURO: RUA JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA, Nº 821 **COMPLEMENTO:**
BAIRRO: VILA REZENDE **CEP:** 13414-000 **QUADRA:** **LOTE:** **BLOCO:**

INFORMAÇÕES DE REGISTRO:

TIPO REGISTRO	CARTÓRIO	MATRÍCULA	REGISTRO	AVERBAÇÃO	DATA MATRÍCULA
M	5 - 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)	76249	4	2	23/02/2018
C	5 - 1° CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS (PIRACICABA-SP)				

VALOR VENAL:

TERRENO: 957,70 (m²) | R$ 745.397,06 (Setecentos e Quarenta e Cinco Mil, Trezentos e Noventa e Sete Reais e Seis Centavos)
EDIFICAÇÃO: 363,73 (m²) | R$ 201.764,67 (Duzentos e Um Mil, Setecentos e Sessenta e Quatro Reais e Sessenta e Sete Centavos)
TOTAL: R$ 947.161,73 (Novecentos e Quarenta e Sete Mil, Cento e Sessenta e Um Reais e Setenta e Três Centavos)

PARA EFEITO DE ITBI:

VALOR VENAL ITBI: R$ 970.972,01 (Novecentos e Setenta Mil, Novecentos e Setenta e Dois Reais e Um Centavo)
(Parágrafos 1º. e 2º. do Artigo 208 da LCM 224/2008)

PIRACICABA/SP, 19 de Junho de 2024

Data de Impressão: 19/06/2024 11:30:22 Desenvolvido por iiBRASIL INTELIGÊNCIA E INFORMAÇÃO LTDA® Página 1 de 1

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

2.4 - TÍTULO AQUISITIVO

MATRÍCULA DO IMÓVEL	76.249 - 1º Cartório Registro de Imóveis.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica fls. 253
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos **Comarca de Piracicaba**
Estado de São Paulo

Matrícula	Ficha
76.249	01

21 de novembro de 2005

IMÓVEL: Área de terreno urbana denominada Lote 0066, do Quarteirão nº 21, situada na Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira, entre a Avenida Rui Barbosa e Travessa Juqueri, perímetro urbano, Vila Rezende, nesta cidade e comarca, tendo sua descrição perimétrica início no ponto P1, situado sob muro divisório, no alinhamento predial da Travessa Juqueri; vértice de divisa com o prédio nº 33 da referida Travessa, daí segue em reta pelo muro de divisa, com azimute de 00º 01' 07", na distância de 27,749 metros, até o ponto P2, na divisa dos prédios 33 (trinta e três) da Travessa Juqueri e 750 (setecentos e cinqüenta) da Avenida Rui Barbosa, confrontando do ponto P1 ao ponto P2 com o prédio nº 33; daí segue em reta pelo muro de divisa com azimute de 354º 19' 12", na distancia de 19,457 metros até o ponto P3, situado no vértice de divisa com o prédio nº 750 e 762 da Avenida Rui Barbosa, confrontando do ponto P2 ao ponto P3 com o prédio nº 750; daí segue em reta pelo muro de divisa com azimute de 353º 40' 42", na distância de 15,417 metros, até o ponto P4, situado no alinhamento predial da Avenida Rui Barbosa, confrontando do ponto P3 ao ponto P4 com o prédio nº 762 da Avenida Rui Barbosa; daí segue pelo alinhamento predial da referida via pública com azimute de 84º 14' 03" e na distância de 1,054 metro, até o ponto P5; daí segue pelo alinhamento predial da referida via pública com azimute de 353º 23' 43", e na distância de 3,585 metros até o ponto P6; daí segue pelo alinhamento predial da referida via pública com azimute de 45º 14' 29", e na distância de 9,215 metros, até o ponto P7, confrontando do ponto P4 ao ponto P7, com a Avenida Rui Barbosa; daí segue em curva à direita pelo alinhamento predial, com raio de 3,025 metros e desenvolvimento de 6,793 metros até o ponto P8, confrontando do ponto P7 ao ponto P8 com a confluência dos alinhamentos prediais das Avenidas Rui Barbosa e Juscelino Kubitscheck de Oliveira; daí segue em reta pelo alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com azimute de 173º 54' 52" e na distância de 25,542 metros até o ponto P9; daí segue em reta pelo alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com azimute de 175º 16' 48" e na distância de 22,756 metros até o ponto P10; daí segue em reta pelo alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com azimute de 178º 07' 56" e na distância de

continua no verso

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 254

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 76.249 | Ficha 01 Verso

1º Primeiro Registro de Imóveis e Anexos — **Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo**

8,681 metros até o ponto P11; daí segue em reta pelo alinhamento predial da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira com azimute de 180º 57' 53" e na distância de 10,924 metros até o ponto P12; confrontando do ponto P7 ao ponto P12 com a Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira; daí segue em curva à direita com raio de 6,796 metros e com desenvolvimento de 13,390 metros até o ponto P13, confrontando do ponto P12 ao ponto P13 com a confluência dos alinhamentos prediais da Avenida Juscelino Kubitscheck de Oliveira e da Travessa Juqueri; daí segue em curva à direita com raio de 7,825 metros e com desenvolvimento de 2,686 metros até o ponto P14, daí segue em reta pelo alinhamento predial da Travessa Juqueri e confrontando com a mesma, com azimute de 313º 31' 10" e na distância de 2,227 metros até o ponto P1, origem desta descrição, onde encerra a área de 957,706 metros quadrados e um perímetro de 169,476 metros, lineares.

PROPRIETÁRIA: REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S/A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Praça Procópio Ferreira nº 86, 8º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.613.332/0001-09.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição 9.211 (livro 3-H, folha 87/93 verso), de 13/03/1905, deste registro.
Protocolo 237.319 de 08/11/2005

Thiago Leandro Martins
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

Av. 1 – 21 de novembro de 2005
Procede-se a presente para ficar constando que esta matrícula foi aberta à vista do mandado expedido em 21/02/2005, pelo MM. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível desta comarca, Doutor Luiz Roberto Xavier, extraído pelo cartório respectivo dos autos de Retificação de Área nº 2002.001511.000.0, deferido por sentença de 01/06/2004, do mesmo magistrado, transitada em julgado em 20/12/2004.
Protocolo 237.319 de 08/11/2005

Thiago Leandro Martins
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

continua na ficha nº 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

1º primeiro registro de imóveis e anexos **Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo**

Matrícula	Ficha
76.249	02

3 de maio de 2011

Av. 2 – 3 de maio de 2011
CADASTRO
Pela escritura adiante mencionada e do documento expedido pelo órgão competente do Município de Piracicaba/SP (IPTU 2011), é lavrada a presente averbação para constar que o **IMÓVEL** está cadastrado, **no distrito 01, setor 34, quadra 0013, lote 0243 e CPD nº 1159227.**
Protocolo nº 291050 de 13/04/2011.

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 3 – 3 de maio de 2011
COMPRA E VENDA
Por escritura datada de 13/06/2001 lavrada pelo 1º Tabelião de Notas da Capital/SP, no livro nº 3104, na página 213 e rerratificação datada de 11/08/2005, lavrada no livro 3586, na página 273, das mesmas notas a proprietária **REDE FERROVIÁRIA FEDERAL S/A,** já qualificada, transmitiu por compra e venda à **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA,** com sede nesta cidade, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 821, Vila Rezende, inscrita no CNPJ/MF 46.243.648/0001-90, o **IMÓVEL MATRICULADO,** pelo preço de R$ 55.500,00.
Valor venal atualizado: R$ 388.367,44.
Protocolo nº 291050 de 13/04/2011.

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

PAULO ROBERTO GAVA
Substituto do Oficial

R. 4 – 16 de agosto de 2011
HIPOTECA
Pela escritura datada de 01/08/2011, lavrada às páginas 251/254, livro nº 745 e ata notarial datada de 02/08/2011, lavrada à página 332, livro nº 745, pelo 3º Tabelião de Notas de Piracicaba-SP, a proprietária **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA,** já qualificada, **DEU EM HIPOTECA** (primeira e especial) à **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.453.598/0001-23, com sede na Avenida das Américas nº 4.200, blocos 5 e 6, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, o **IMÓVEL MATRICULADO,** para garantia de obrigações já existentes ou futuras, no valor de **até R$ 901.000,00,** pelo prazo de **30 anos.** Demais condições constam do título.
Protocolo nº. 294704 de 05/08/2011

LUIZ SÉRGIO GARRIDO
Escrevente Autorizado

EVERTON L. M. RODRIGUES
OFICIAL

Av.5 - 25 de julho de 2019
INDISPONIBILIDADE (PROV. CG 13/2012 CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente averbação para constar que, conforme Protocolo nº 201907.2215.00875334-ia-160 cadastrado no portal da Central Nacional de Indisponibilidade dos Bens (www.indisponibilidade.org.br) em 22/07/2019, extraído nos Autos da Ação Trabalhista processo nº 00107758220185150137 oriundo da 3ª Vara do Trabalho de Piracicaba/SP, ***foi decretada a***

continua no verso

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 76.249 | Ficha 02 Verso

1º Primeiro registro de imóveis e anexos — **Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo**

indisponibilidade dos bens e direitos de **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 46.243.648/0001-90.**
Protocolo nº 393.227 de 23/07/2019.
Selo Digital: 1115183E1000000007429219R

Nathalia A. Jorge
Escrevente

Av.6 - 25 de setembro de 2019
INDISPONIBILIDADE (PROV. CG 13/2012 CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE)
Procede-se a presente averbação para constar que, conforme Protocolo nº 201909.1011.00926256-ia-750 cadastrado no portal da Central Nacional de Indisponibilidade dos Bens (www.indisponibilidade.org.br) em 10/09/2019, extraído nos Autos da Ação Trabalhista processo nº 00107758220185150137 oriundo da 3ª Vara do Trabalho de Piracicaba/SP, ***foi decretada a indisponibilidade dos bens e direitos de*** **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA, CNPJ/MF nº 46.243.648/0001-90.**
Protocolo nº 395108 de 10/09/2019.
Selo Digital: 1115183E1000000009315819I

Nathalia A. Jorge
Escrevente

Av. 7 - 27 de julho de 2020
INDISPONIBILIDADE (PROV. CG 13/2012 CENTRAL DE INDISPONIBILIDADE)
Protocolo da Central nº 202007.1717.01163222-ia-830
Data: 17/07/2020
Tipo da Ação: Trabalhista
Processo: 00127582520145150051
Origem: 2ª Vara do Trabalho de Piracicaba/SP
Parte: SABBADIN COMBUSTIVEIS LTDA. (AUTO POSTO BRASILIA), CNPJ/MF 46.243.648/0001-90.
Protocolo nº 403.918, de 20/07/2020.
Selo Digital: 1115183E1000000216952206
Escrevente Responsável: Nathalia Angeli Jorge
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

AV. 8 - 30 de setembro de 2020
PENHORA
Título: Certidão datada de 24/09/2020, expedida pelo sistema "Penhora *Online*", extraída dos autos de Execução Trabalhista - processo nº 00104271720195150012 da Coordenadoria Integrada de Atividades Adm, Jud e CM de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 24/09/2020.
Protocolo ARISP: PH 000337345.
Exequente(s): JUARY ALVES DA SILVA, CPF/MF 041.948.865-00.
Executado/a(s): SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA, CNPJ/MF 46.243.648/0001-90.

continua na ficha 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

LIVRO Nº2
REGISTRO GERAL

Matrícula 76.249 | Ficha 03

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.151-8

1º primeiro registro de imóveis e anexos — **CNS/CNJ Nº 11.151-8**
Comarca de Piracicaba
Estado de São Paulo

30 de setembro de 2020

Natureza do ato: PENHORA.
Objeto da constrição: 100% do IMÓVEL.
Valor da ação: R$59.116,95.
Depositário: SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA.
Protocolo nº 406.236, de 25/09/2020.
Selo Digital: 1115183E1000000023900720C
Escrevente Responsável: Alzira Valniria de Jesus Braz
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A.C. de Souza
Escrevente

AV. 9 - 14 de outubro de 2020
PENHORA
Título: Certidão datada de 22/09/2020, expedida pelo sistema "Penhora *Online*", extraída dos autos de execução civil - processo nº 1008934-76.2016 da 3ª Vara Cível de Piracicaba/SP e auto de penhora datado de 14/02/2019.
Protocolo ARISP: PH 000336973.
Exequente(s): RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A, CNPJ/MF 33.453.598/0001-23.
Executado/a(s): SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA, CNPJ/MF 46.243.648/0001-90; **CELSO ELIAS SABADIN,** CPF/MF 027.788.338-54; e **SOLANGE MARIA RASERA SABADIN,** CPF/MF 196.987.768-50.
Natureza do ato: PENHORA.
Objeto da constrição: 100% do IMÓVEL.
Valor da ação: R$416.187,66.
Depositário: SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA.
Protocolo nº 406.099, de 22/09/2020.
Selo Digital: 1115183310000000243265 20W
Escrevente Responsável: Alzira Valniria de Jesus Braz
Assinatura do Escrevente Impressor:

Jakeline A. C. de Souza
Escrevente

Página: 0005/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

primeiro registro de imóveis e anexos
Piracicaba-SP

Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
CNPJ: 51.327.575/0001-54
Avenida Limeira, 222, 5º Andar - Centro Empresarial Mário Dedini
13414-018 - Piracicaba SP
www.1registropira.com.br - (19) 34135959

fls. 258

Certifico , que a presente é cópia da matrícula **nº.76249**, onde consta(m) o(s) ato(s) praticado(s) nesta data, não tendo validade como negativa de ônus e alienações por impossibilidade de verificação simultânea no sistema contraditório, sendo expedida na mesma data do último ato praticado. A discriminação dos atos praticados e valores cobrados, constam do respectivo recibo que acompanha o título.
"Certidão assinada apenas ao final, por conta da utilização do papel de segurança numerado sequencialmente e respectiva numeração das páginas constante do rodapé."

Sandra Regina Iatauro Martins - Escrevente

Certidão de ato praticado protocolo nº: 406099

Controle:

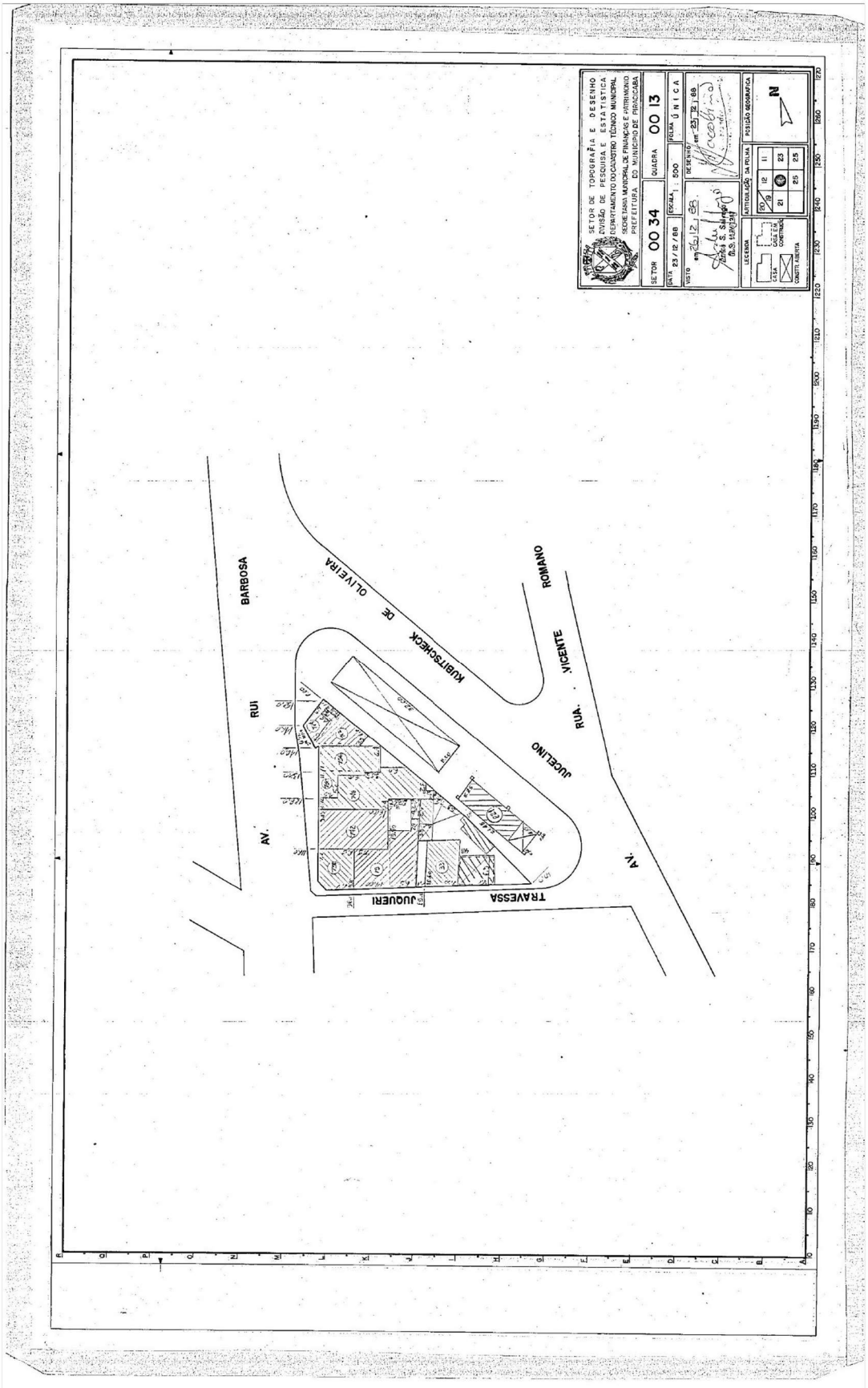
Página: 0006/0006

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1115183C30000000243267208

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

3 – VISTORIA

Para elaboração do laudo, o perito compareceu no dia 17 de maio de 2024, na Avenida Juscelino Kubitscheck, nº 821, Bairro Vila Rezende, Piracicaba, ocasião em que vistoriou o imóvel em questão, tendo sido acompanhado pelo gerente do posto de combustível Thiago.

Na ocasião da vistoria, constatou-se que o imóvel avaliado possui área de cobertura, administração, apoio administrativo, estoque, loja de conveniência, loja e troca de óleo, sendo enquadrado nas atividades do ramo de postos de combustíveis, utilizando material publicitário da Rod Oil.

Em consulta a CETESB (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo), foi emitido relatório sobre Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo, conforme o incluso documento:

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

Áreas Contaminadas e Reabilitadas no Estado de São Paulo

SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA.

AV. JUSCELINO KUBITSCHEK DE OLIVEIRA 821 - VILA RESENDE - PIRACICABA

Atividade ☐ indústria ☐ comércio ☑ posto de combustível ☐ resíduo ☐ acidentes ☐ agricultura ☐ desconhecida

Coordenadas (m): **fuso** 23 **DATUM** SAD69 **UTM_E** 227.402,22 **UTM_N** 7.486.486,56

Classificação em processo de remediação (ACRe) ☑ reutilização

Etapas do gerenciamento

☐ avaliação da ocorrência	☐ avaliação preliminar
☐ medidas para eliminação de vazamento	☐ investigação confirmatória
☑ investigação confirmatória	☐ investigação detalhada
☑ investigação detalhada e plano de intervenção	☐ avaliação de risco/ gerenciamento do risco
☑ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia	☐ concepção da remediação
☐ monitoramento para encerramento	☐ projeto de remediação
	☐ remediação com monitoramento da eficiência e eficácia
	☐ monitoramento para encerramento

Fonte de contaminação

☑ armazenagem ☐ produção ☐ manutenção ☐ emissões atmosféricas ☐ tratamento de efluentes
☐ descarte disposição ☐ infiltração ☐ acidentes ☐ desconhecida

Meios impactados

Meio impactado	Propriedade	
	Dentro	Fora
solo superficial	☐	☐
subsolo	☑	☐
águas superficiais	☐	☐
águas subterrâneas	☑	☐
sedimentos	☐	☐
ar	☐	☐
biota	☐	☐

☑ existência de fase livre
☐ existência de POPs

Contaminantes

☑ combustíveis líquidos	☐ fenóis
☐ metais	☐ biocidas
☐ outros inorgânicos	☐ ftalatos
☐ solventes halogenados	☐ dioxinas e furanos
☑ solventes aromáticos	☐ anilinas
☐ solventes aromáticos halogenados	☐ radionuclídeos
☑ PAHs	☐ microbiológicos
☐ PCBs	☐ TPH
☐ metano/outrosvapores/gases	☐ outros

Medidas emergenciais

☐ isolamento da área (proibição de acesso à área)
☐ ventilação/exaustão de espaços confinados
☐ monitoramento do índice de explosividade
☐ monitoramento ambiental
☐ remoção de materiais (produtos, resíduos, etc.)
☐ fechamento/interdição de poços de abastecimento
☐ interdição edificações
☐ proibição de escavações
☐ proibição de consumo de alimento

Medidas de controle institucional

restrição	proposta na avaliação de risco ou no plano de intervenção	comunicada ao órgão responsável	implantada
uso de solo	☐	☐	☐
uso água subterrânea	☐	☐	☐
uso água superficial	☐	☐	☐
consumo alimentos	☐	☐	☐
uso de edificações	☐	☐	☐
trabalhadores de obras	☐	☐	☐

Medidas de remediação

☑ bombeamento e tratamento	☐ oxidação/redução química	☐ barreira física
☐ extração de vapores do solo (SVE)	☐ barreiras reativas	☐ barreira hidráulica
☐ air sparging	☐ lavagem de solo	☐ biorremediação
☐ biosparging	☐ remoção de solo/resíduo	☐ fitorremediação
☐ bioventing	☐ recuperação fase livre	☐ biopilha
☐ extração multifásica	☐ encapsulamento geotécnico	☐ atenuação natural monitorada
☐ declorinação redutiva	☐ cobertura de resíduo/solo contaminado	☐ outros
		☐ sem medida de remediação

Medidas de controle de engenharia

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

3.1 - DO TERRENO

O terreno do imóvel em questão possui as seguintes características:

FORMA: Irregular	**COTA/GREIDE:** No nível da via	**SUPERFÍCIE:** Seco
SITUAÇÃO: Esquina	**TOPOGRAFIA:** Plano	
ÁREA DO TERRENO		**957,706 m²**

3.2 - DAS BENFEITORIAS

A edificação sobre o terreno possui as seguintes características:

SALÃO

USO/CLASSE: Comercial	**TIPO/GRUPO:** Comercial
IDADE*: 10 anos	**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Médio
Nº DE PAVIMENTOS: 01	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Entre Regular e Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 107,73 m²	

COBERTURA

USO/CLASSE: Comercial	**TIPO/GRUPO:** Cobertura
IDADE*: 10 anos	**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Superior
Nº DE PAVIMENTOS: 01	**ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Entre Regular e Reparos Simples
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 256,00 m²	

3.3 - DAS EXPOSIÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor ilustrar o que foi descrito acima, o signatário passa a apresentar o croqui do imóvel, bem como arquivo fotográfico:

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.





CROQUI DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 01



VISTA DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

FOTO 02



VISTA DO OUTRO LADO DA VIA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

FOTO 04



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

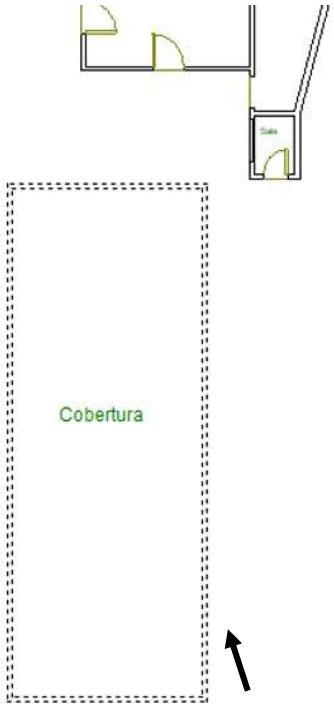
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 05

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

TETO: Cobertura Galvanizada.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA COBERTURA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

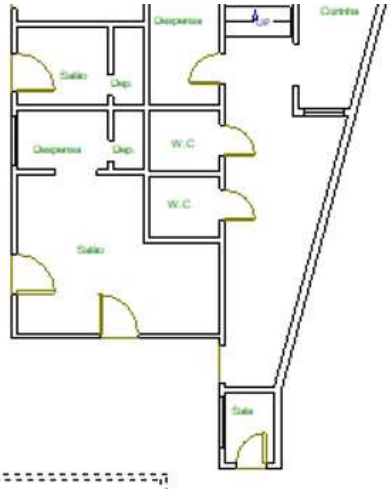
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 06

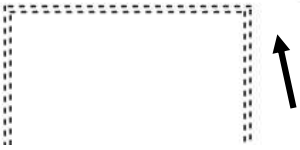
CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA CONVENIÊNCIA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

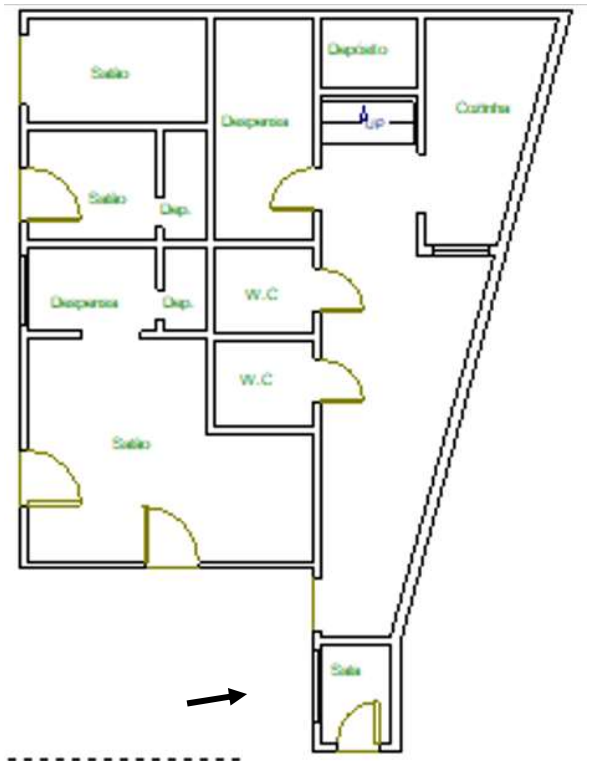
FOTO 07

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Azulejo até o teto.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA ADMINISTRAÇÃO.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 08

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

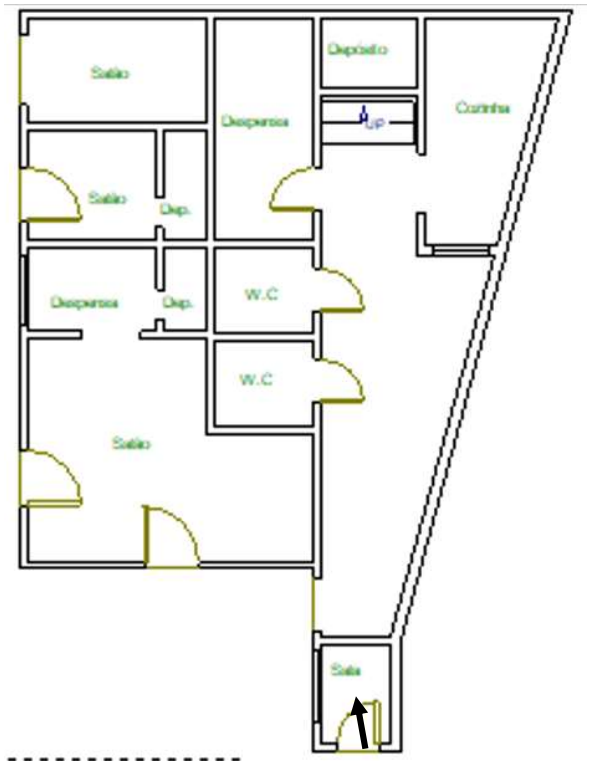
PAREDE(S): Papel de parede.

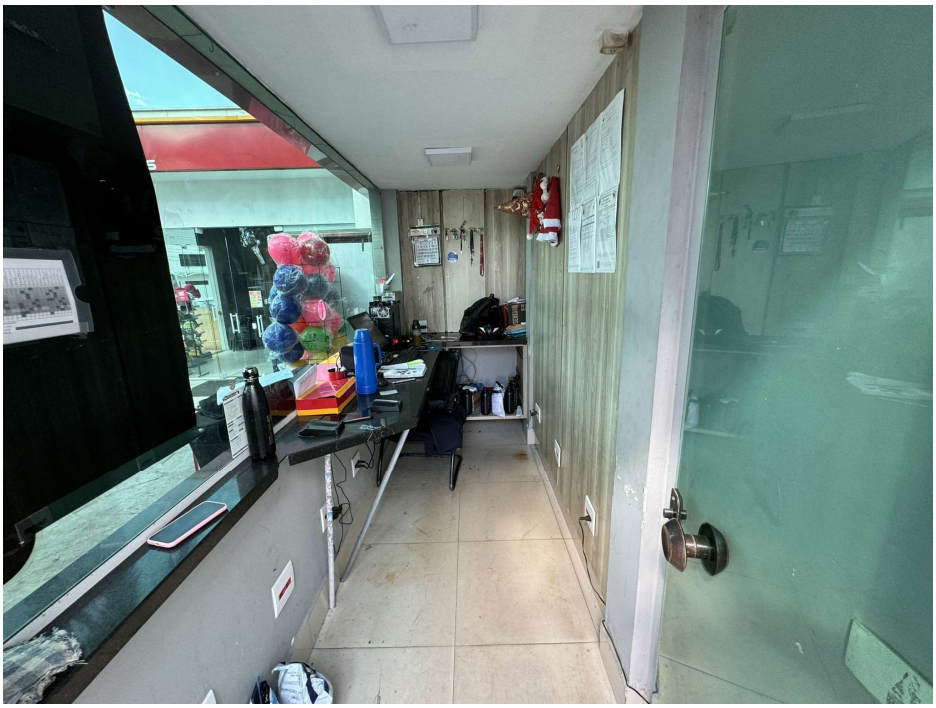
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vidro.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Vidro.
Folha fixa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA SALA DA ADMINISTRAÇÃO.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702220222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 09

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

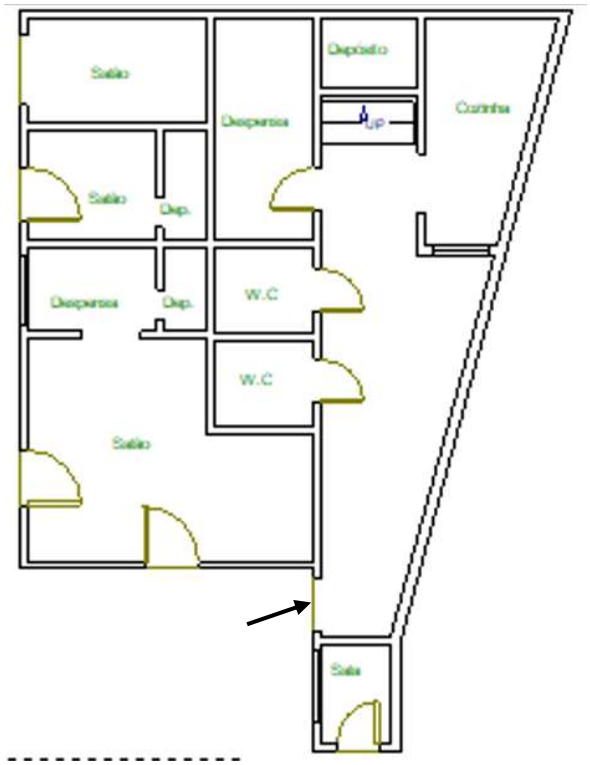
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO ACESSO ÀS DEPENDÊNCIAS INTERNAS.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 10

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre cimento.

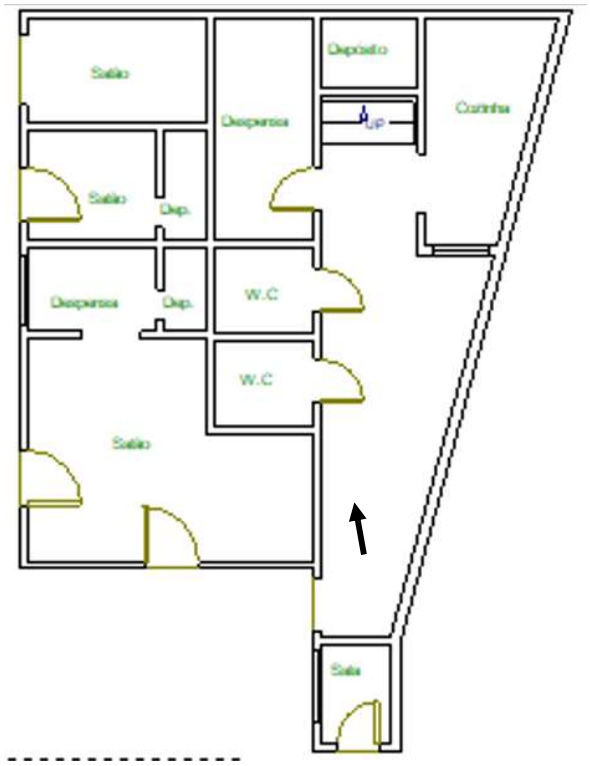
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

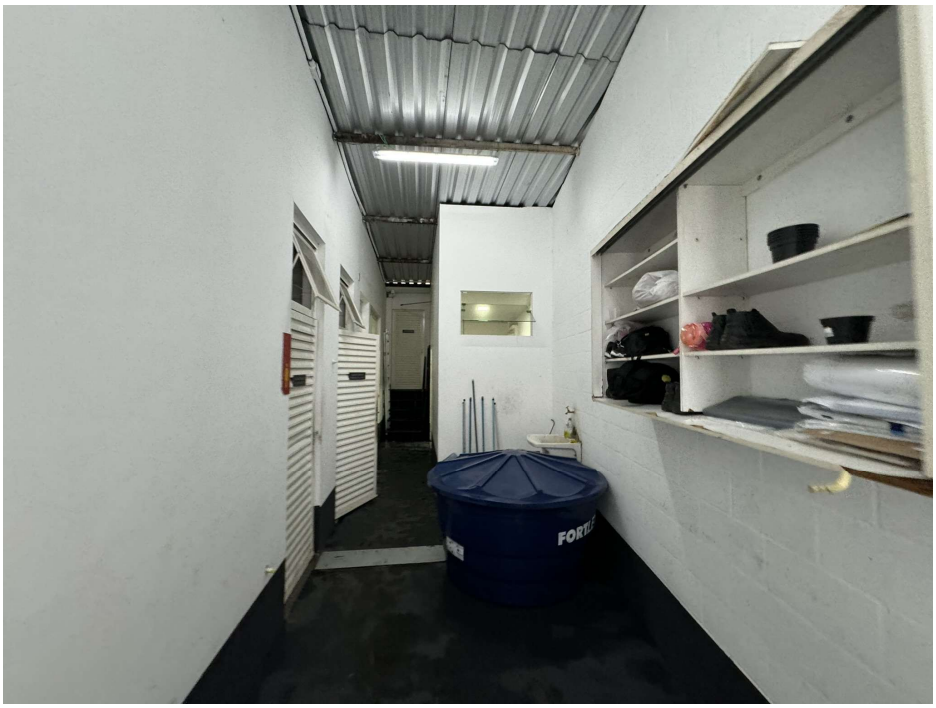
TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO CORREDOR.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 11

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

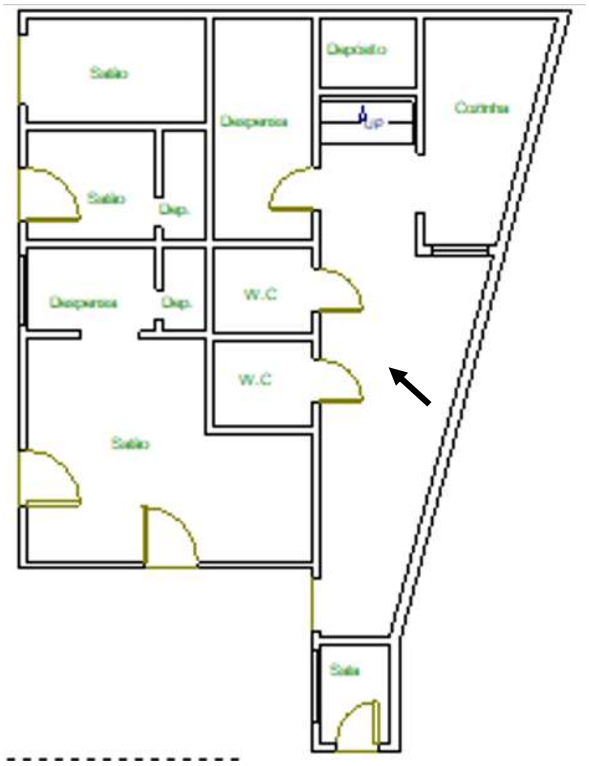
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Alumínio.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Alumínio com vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DOS BANHEIROS.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702220222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 12

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

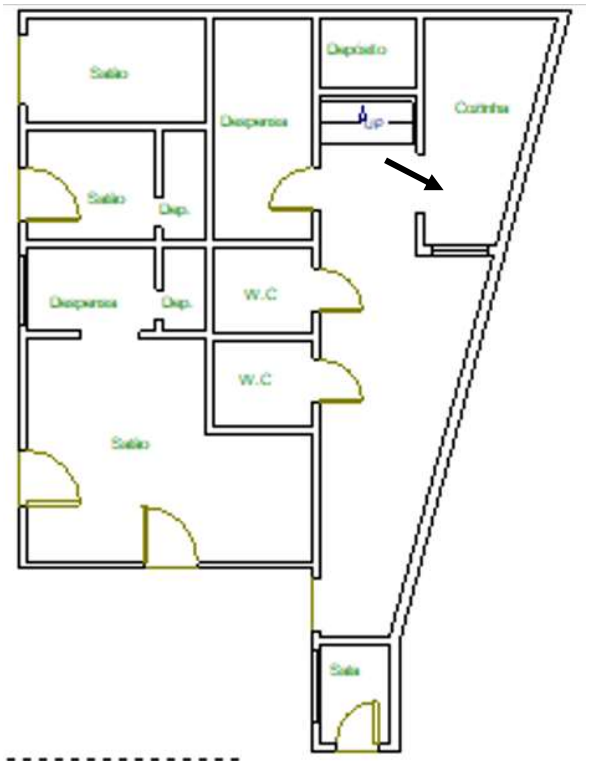
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

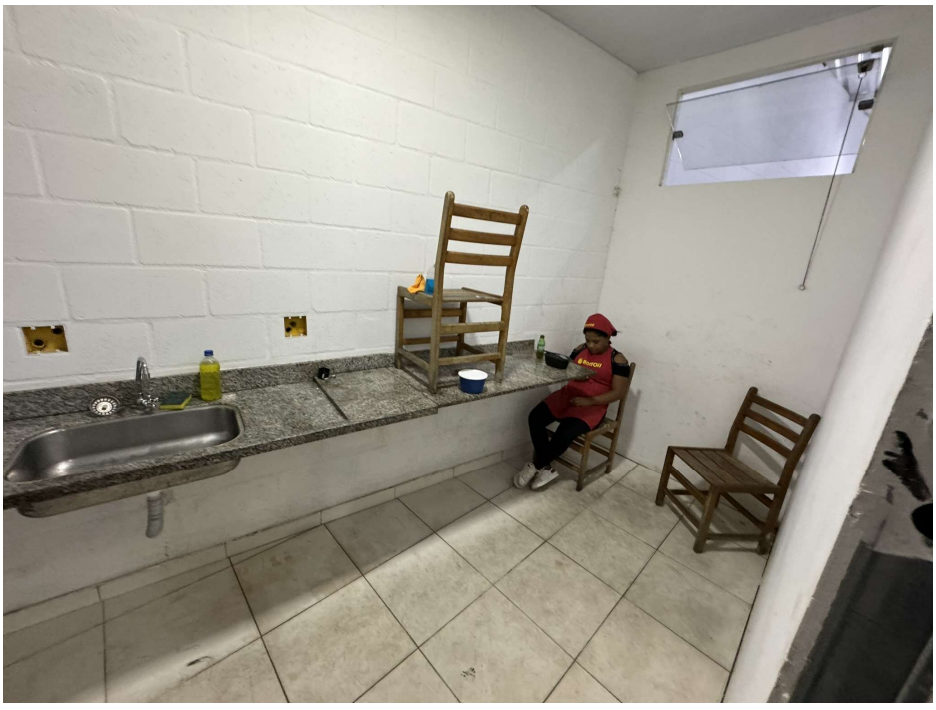
TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA COZINHA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 13

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

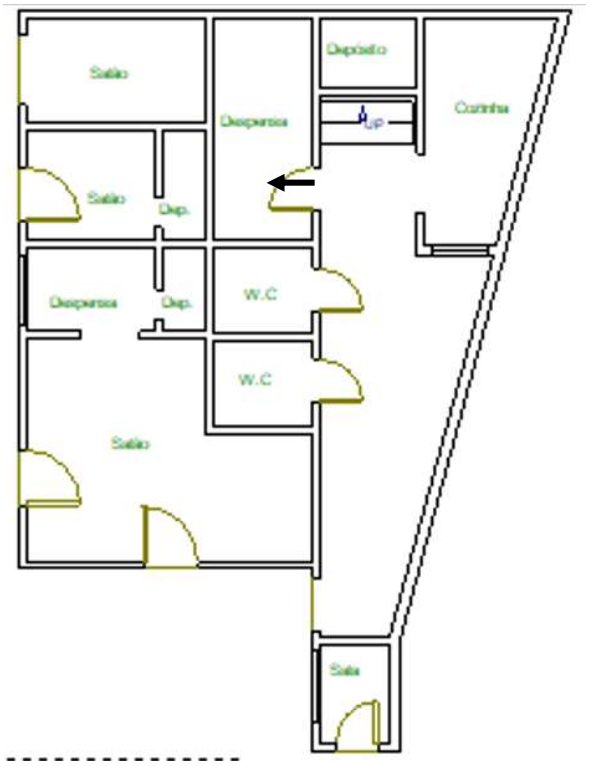
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Alumínio.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA DESPENSA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 14

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Pintura sobre concreto.

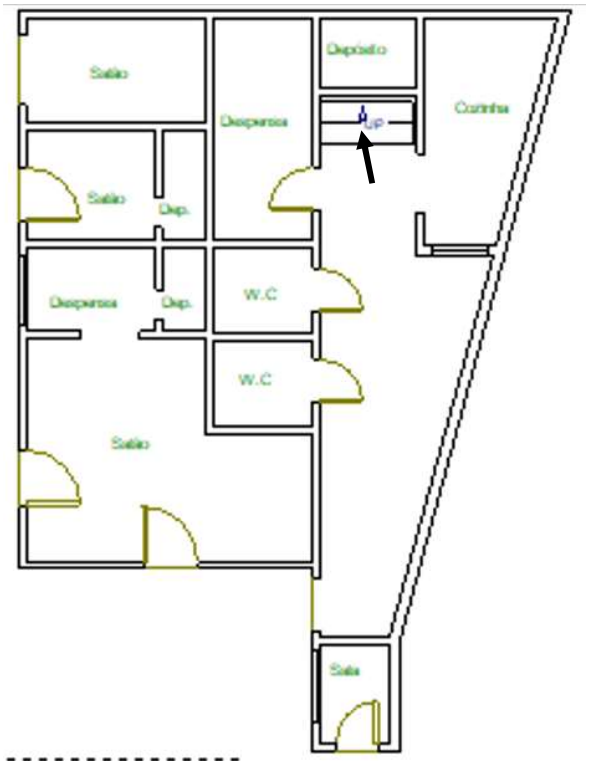
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

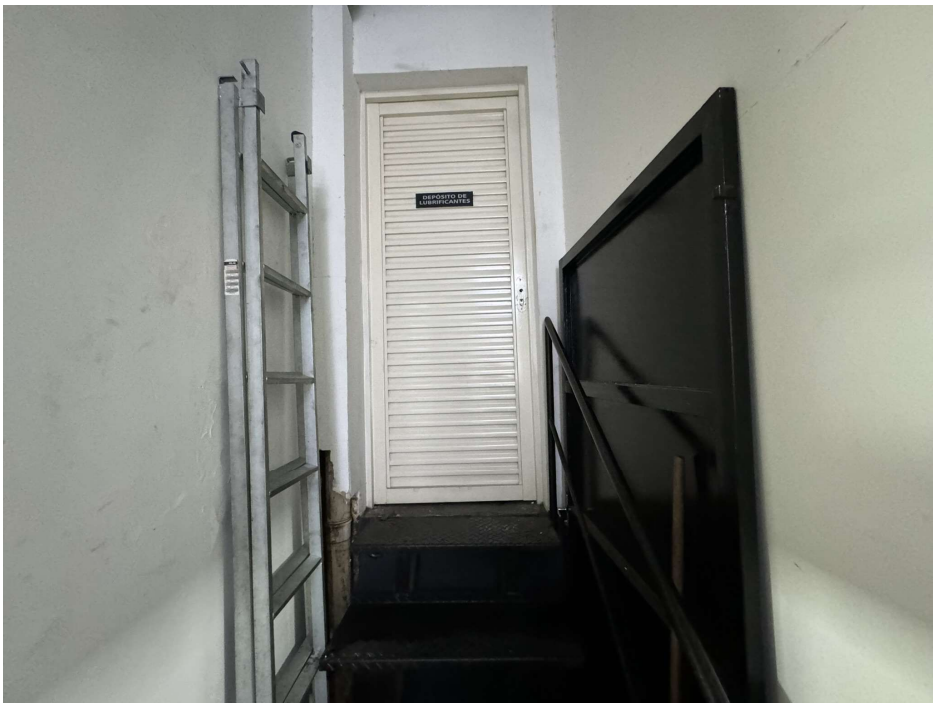
TETO: Telhado aparente.

PORTA(S): Alumínio.
Giro de 1 folha (dobradiças).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO ACESSO AO DEPÓSITO DE LUBRIFICANTES.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

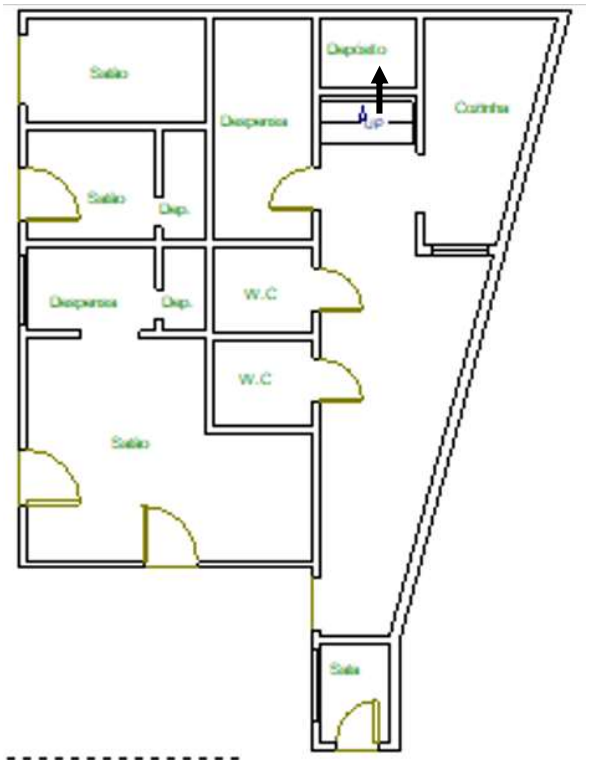
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

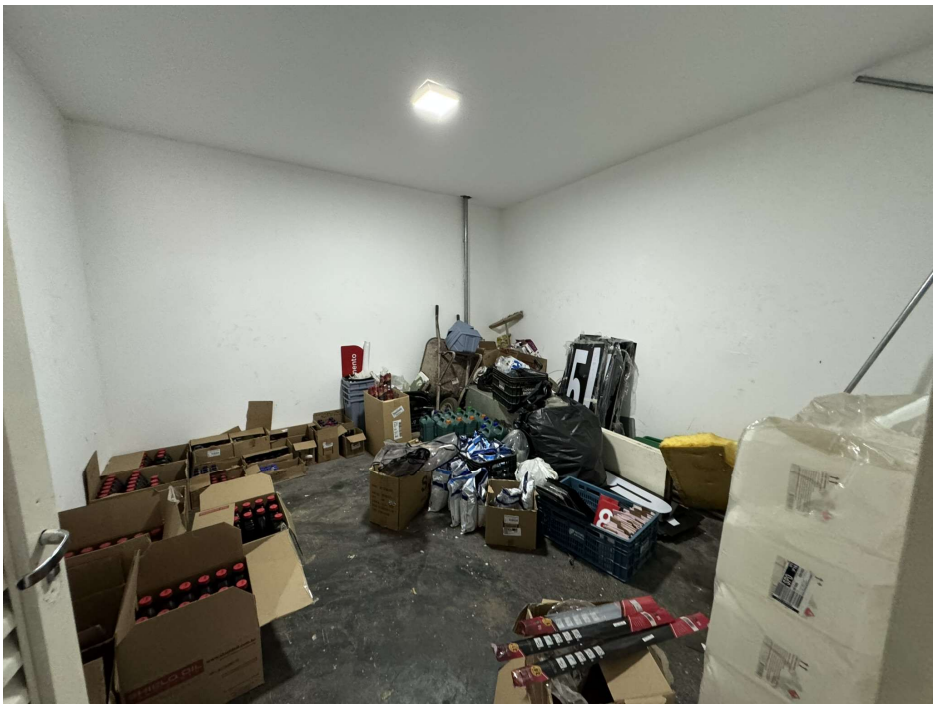
FOTO 15

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO:	Concreto.
PAREDE(S):	Pintura látex sobre argamassa.
TETO:	Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S):	Alumínio. Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S):	Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO DEPÓSITO.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

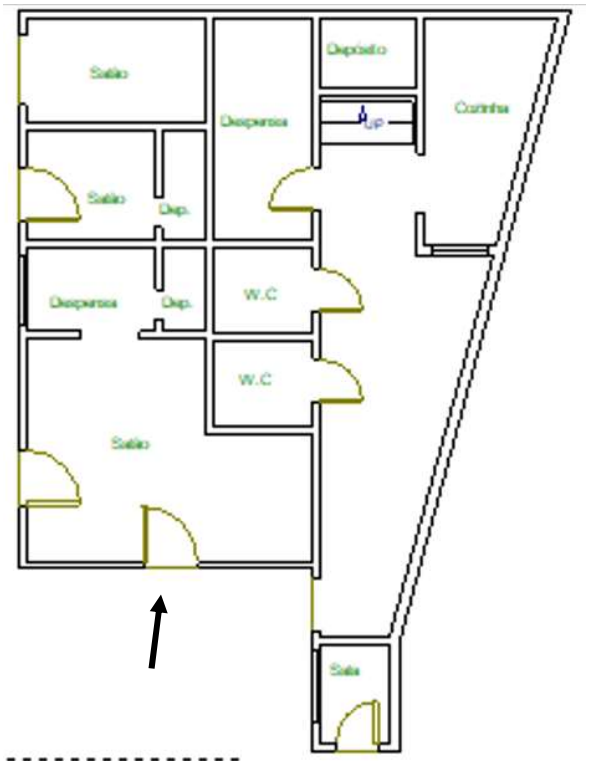
FOTO 16

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO ACESSO À CONVENIÊNCIA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

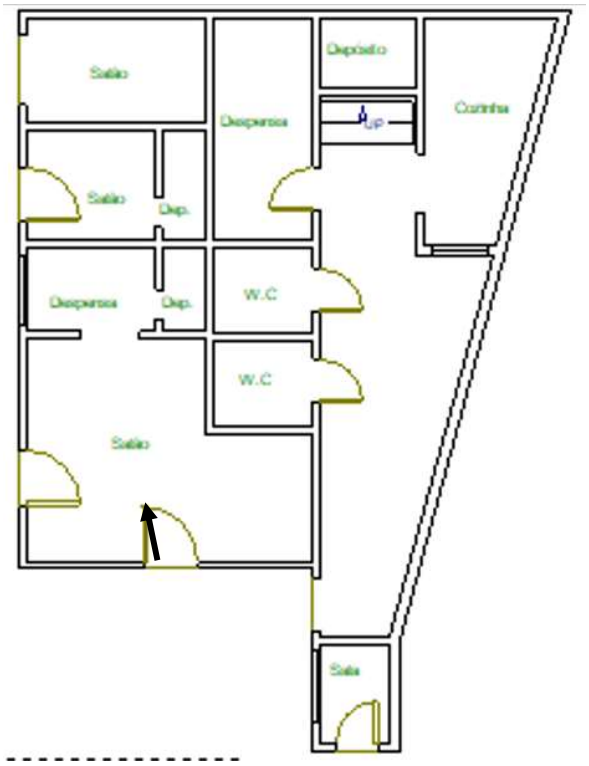
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

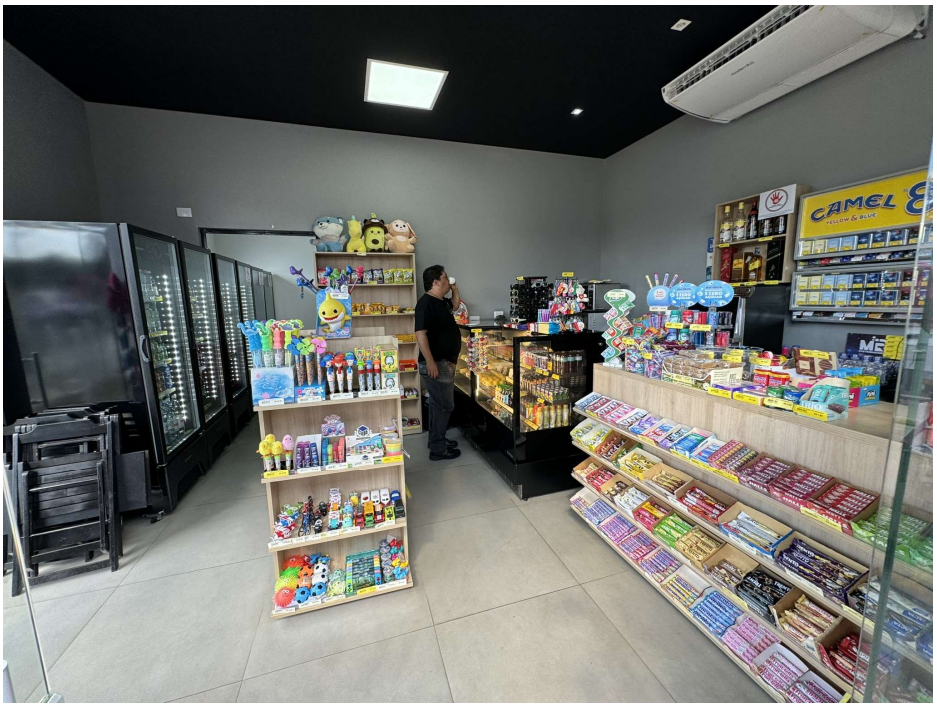
FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO:	Cerâmico.
PAREDE(S):	Pintura látex sobre argamassa.
TETO:	Pintura látex sobre argamassa.
PORTA(S):	Vidro. Giro de 1 folha (dobradiças).
JANELA(S):	Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA CONVENIÊNCIA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 17

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

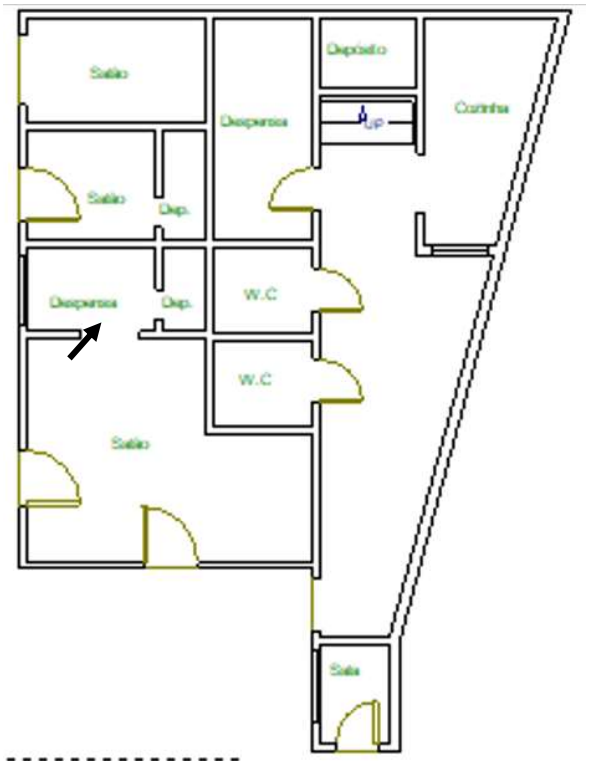
PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Vidro.
Basculante.

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DA DESPENSA.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702220222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 18

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Cerâmico.

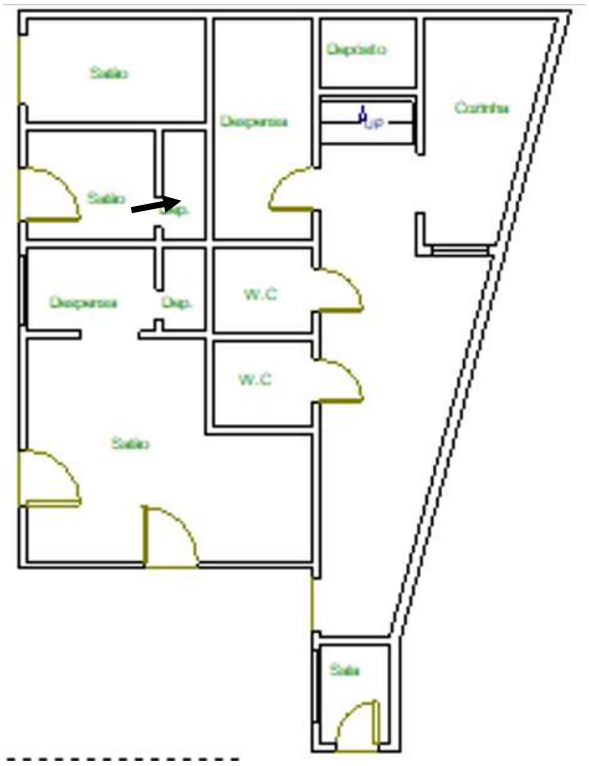
PAREDE(S): Azulejo até o teto.

TETO: Pintura látex sobre argamassa.

PORTA(S): Vão livre.
Sem porta(s).

JANELA(S): Sem janela(s).

Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.





VISTA DO DEPÓSITO.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

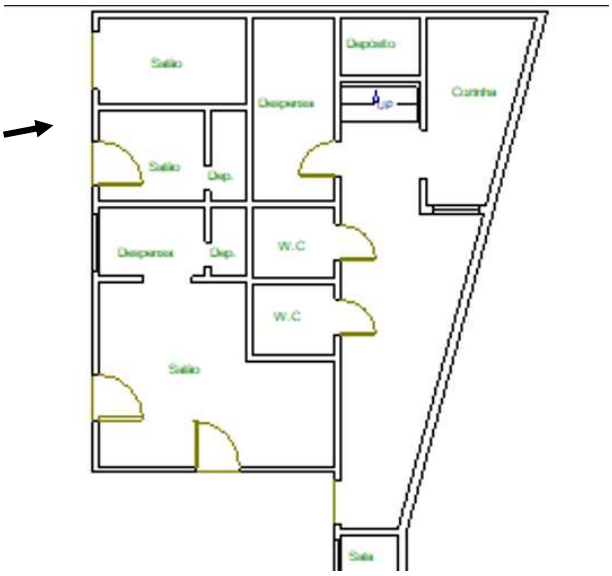
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 19

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:

PISO: Concreto.

PAREDE(S): Pintura látex sobre argamassa.



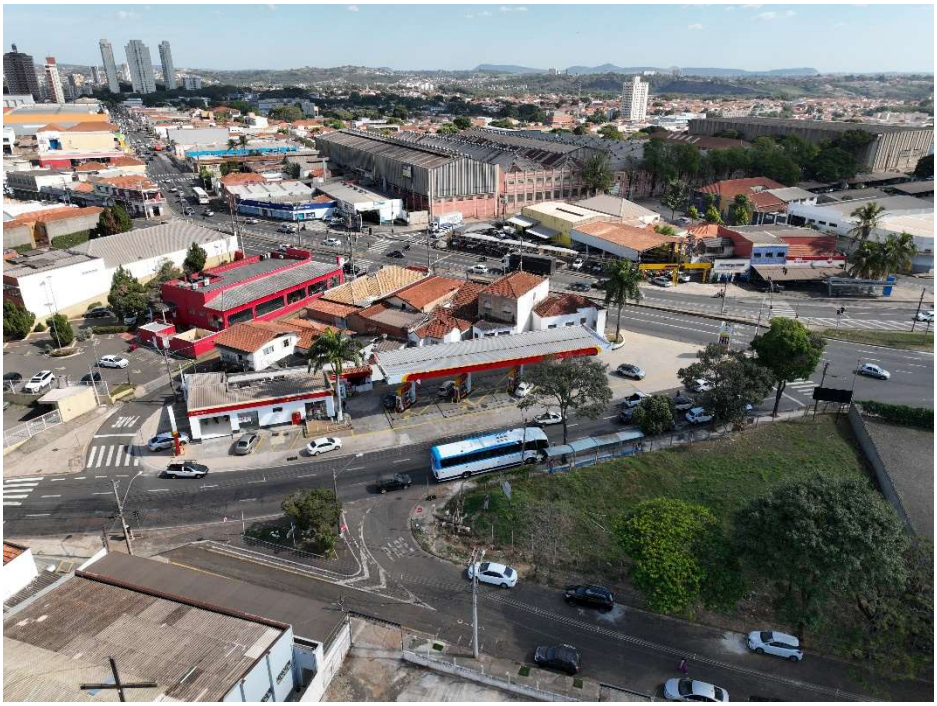
Obs.: A seta indica o ângulo de visão do observador quando do registro fotográfico.



VISTA DA ÁREA EXTERNA.

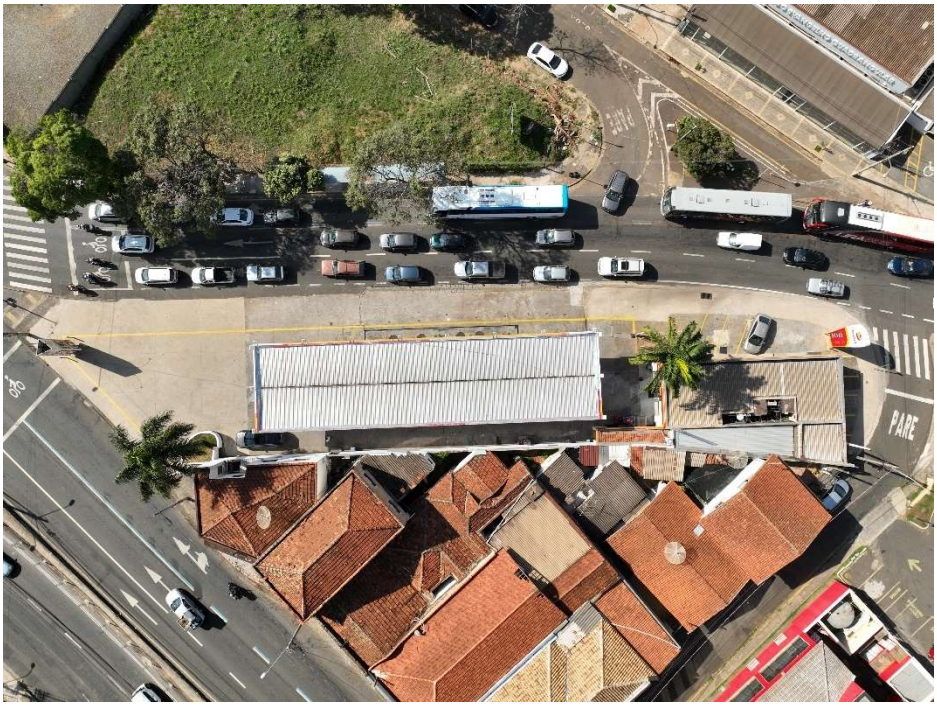
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

FOTO 20



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

FOTO 21



VISTA AÉREA DO IMÓVEL COM AUXÍLIO DE DRONE.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

4 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

A Engenharia de Avaliações é o conjunto de conhecimentos técnico-científicos especializados, aplicados à avaliação de bens, que necessita de profissional com sólidos conhecimentos técnicos sobre regressões lineares, custos, estatística, matemática e Engenharia Econômica, visto que é realizada por vários métodos: Comparativos de Dados de Mercado, Custo, Método da Renda e outros.

O presente laudo tem como diretriz as disposições expressas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas, notadamente na NBR ABNT 14.653, que relata: “a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta norma (todas as partes), com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor”.

Consiste em determinar o valor do bem avaliando, por meio da somatória da parcela do montante do terreno com as benfeitorias erguidas, conforme descrito no corpo de laudo.

A fórmula básica para o emprego do método é:

VI = (VT + VB)

Sendo:

VI = valor do imóvel procurado;
VT = valor do terreno;
VB = Valor das benfeitorias.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

4.1 - VALOR DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno, o procedimento empregado na presente avaliação é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sendo este, conforme descrito na norma, o preferencial para identificação do valor mercadológico.

Os procedimentos normativos do citado método para a avaliação, teve início na década de 1950, com a publicação do Projeto de Norma Brasileira de Avaliação de Imóveis Urbanos - P-NB 74, sendo predecessora da NB-502/1977, sucedida pela NBR 5676/1989 e, atualmente NBR 14.653, que regulamentam a avaliação de bens, inclusive imóveis, apresentando o valor de mercado destes, sendo pautada em critérios técnicos, com níveis de fundamentação e precisão auditáveis, apresentado todos os elementos de composição que definiram o valor de avaliação e se alinha com os conceitos das Normas Internacionais de Avaliações.

Assim, o Método Comparativo Direto se baseia na obtenção do valor do imóvel, tendo como premissa o mercado ao qual está inserido, exposto às tendências econômicas, bem como as características impostas pela micro e macro região.

Portanto, para o desenvolvimento do método é necessária a coleta e estudo de imóveis negociados na região de forma voluntária e consciente, na data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo de Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

Devendo, na coleta, observar se os imóveis expostos possuem peculiaridades que afastam o seu uso na elaboração dos trabalhos.

No cálculo do "Vu" (valor unitário homogeneizado), os elementos comparativos pesquisados sofrerão as seguintes transformações:

a) Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

b) A região classificada e qualifica o imóvel, quanto aos parâmetros a serem utilizados, concernentes a:

- Área;
- Testada;
- Profundidade;
- Topografia;
- Localização;
- Consistência do terreno devido à presença ou ação da água;
- Acesso.

Ainda, há de se considerar as limitações legais ao seu pleno aproveitamento, bem como às benfeitorias, podendo ser citadas as seguintes restrições:

Áreas non aedificandi de qualquer natureza;
Projetos de alinhamento com recuo;
Imóveis tombados
Zona de vida silvestre;
Unidade de conservação da natureza;
Reserva florestal;
Manguezais;
Áreas de proteção permanente e demais restrições.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

Observando-se os fatores acima, são obtidos os elementos comparativos homogeneizados, e com o cálculo estatístico é determinada a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Conforme consta no **ANEXO I**, para o local foi fixado o valor unitário de terreno em R$ 1.099,63/m^2 e para o cálculo do valor do terreno será usada a seguinte fórmula:

$$\mathbf{VT = Vu \times ST \times Ff \times Fp \times Ffm}$$

onde:

Vu - valor unitário homogeneizado .... R$ 1.099,63/m^2
ST - área total do terreno ..... 957,706 m^2
Ff – fator frente múltipla..... 1,19
Fp – fator profundidade 0,70
Ffm – fator frente múltipla.....1,10

Substituindo e calculando, vem:

VT = R$ 1.099,63/m² x 957,706 m² x 1,19 x 0,70 x 1,10

VT = R$ 964.975,91

(Novecentos e sessenta e quatro mil, novecentos e setenta e cinco reais e noventa e um centavos).

Data base: JULHO DE 2024.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor da construção será apurado de acordo com estudo, que fixa os valores unitários das edificações em função da sua classificação e tipologia construtiva (Cvu), com base no valor do metro quadrado de construção (R-8N) elaborado mensalmente pelo SINDUSCON/SP.

O valor unitário da edificação é multiplicado pela área construída e pelo seu fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação (Foc) para levar em conta sua depreciação, conforme expressão abaixo:

$$Vb = A \times C_{vu} \times R\text{-}8N \times F_{oc}$$

onde:

C_{vu} : coeficiente de valor unitário, extraído do estudo "Edificações – Valores de Venda 2002";

R-8N: custo básico unitário de edificação, de acordo com NBR 12.721 da ABNT, fonte Sinduscon/SP;

F_{oc}: fator depreciativo devido ao obsoletismo/conservação das benfeitorias (método combinado de **Ross-Heideck**).

Para facilitar as operações matemáticas, as expressões acima foram inseridas em planilhas eletrônicas, conforme tabela abaixo, que resume os cálculos:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

Salão

CUB (Sinduscon) - R8-N	1986,73

Tipo	Residencial

Comercial	Casa Média
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	-

Reparos	Entre regular / reparos simples

Idade	10

Área Construída (m²)	107,73

Unitário do Padrão	1,6112
Unitário da Construção	R$3.201,07
Valor de K de Ross Heideck	0,8441
Valor do Foc	0,8753

Valor da Benfeitoria	R$301.833,45

VB_1 = R$ 301.833,45

(Trezentos e um mil, oitocentos e trinta e três reais e quarenta e cinco centavos).

Data base: JULHO DE 2024.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

Cobertura	
CUB (Sinduscon) - R8-N	1986,73
Tipo	Cobertura
Reidencial	-
Escritório	-
Galpão	-
Cobertura	Cobertura Superior
Reparos	Entre regular / reparos simples
Idade	10
Área Construída (m²)	256
Unitário do Padrão	0,5301
Unitário da Construção	R$1.053,17
Valor de K de Ross Heideck	0,7149
Valor do Foc	0,7434
Valor da Benfeitoria	R$200.420,27

VB_2 = R$ 200.420,27

(Duzentos mil, quatrocentos e vinte reais e vinte e sete centavos).

Data base: JULHO DE 2024.

4.2.1 – VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Da somatória dos valores anteriormente calculados, obtém-se:

Total Benfeitorias	
Salão	R$ 301.833,45
Cobertura	R$ 200.420,27
Total	**R$ 502.253,72**

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Da somatória do valor do terreno (VT) e do valor das benfeitorias (VB), obtém-se o valor do imóvel (VI), onde temos:

VALOR DO TERRENO	**R$**	**964.975,91**
VALOR DAS BENFEITORIAS	**R$**	**502.253,72**
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	**R$**	**1.467.229,63**

Em números redondos:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL = R$ 1.470.000,00

(Hum milhão quatrocentos e setenta mil reais).

Data base: JULHO DE 2024.

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

5 – CONCLUSÃO

O valor do imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,** requerida por **RAÍZEN COMBUSTÍVEIS S/A.**, em face da **SABBADIN COMBUSTÍVEIS LTDA. E OUTROS,** é de:

VALOR DE 100% DO IMÓVEL

VT = R$ 1.470.000,00

(Hum milhão, quatrocentos e setenta mil reais)

Data base: julho de 2024.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

6 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerra-se o presente laudo, que é composto por 44 (quarenta e quatro) folhas, sendo a última datada e assinada.

Piracicaba, 18 de julho de 2024.



EVANDRO HENRIQUE
CREA/SP Nº 5069364365
MEMBRO TITULAR DA APPJ
MEMBRO TITULAR DO IBAPE/SP
MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

ANEXO I

ELEMENTOS DE PESQUISA

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.

NÚMERO DE ELEMENTOS	DATA	FONTE DE INFORMAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA (m²)	BENFEITORIAS	VALOR
1	24/6/24	Duo Imóveis (Ref: TE2370-003) Tel: (19) (19) 2533-3333	Vila Rezende	383,55	Sem benfeitorias	R$ 505.000,00
2	24/6/24	Miguel Imóveis (Ref: 27304) Tel: (19) 3447-3699	Vila Rezende	220,00	Sem benfeitorias	R$ 360.000,00
3	24/6/24	Up Imobiliaria (Ref: 4607) Tel: (19) 3301-1100	Vila Rezende	233,24	Sem benfeitorias	R$ 243.000,00
4	24/6/24	Newcore III Ref.: 146084 Tel: (11) 4580-4274	Vila Rezende	214,85	Casa Comercial Padrão Médio com 267 m²	R$ 990.000,00
5	24/6/24	Jazz Imobiliária Ref.: 35245 Tel: (19) 3325-7051	Vila Rezende	336,42	Casa Comercial Padrão Simples 391,68 m²	R$ 850.000,00

NÚMERO DE ELEMENTOS	VALOR - (A)	VALOR DAS BENFEITORIAS - (B)	ÁREA DE TERRENO (M²) - (D)	FATOR FRENTE - (FF)	FATOR PROFUNIDADE - (FP)	FATOR FRENTE MÚLTIPLAS - (FFM)	FATOR OFERTA - (E)	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO (R$ /m²) - FÓRMULA - (VUH = (((AxE)-B-C))/D)xFxG)
1	R$ 505.000,00	R$ -	383,55	1,19	0,82	1,00	0,90	R$ 1.156,31
2	R$ 360.000,00	R$ -	220,00	1,00	0,94	1,00	0,90	R$ 1.384,36
3	R$ 243.000,00	R$ -	233,24	1,00	0,97	1,10	0,90	R$ 1.000,48
4	R$ 990.000,00	R$ 595.000,00	214,85	1,00	0,93	1,00	0,90	R$ 1.087,41
5	R$ 850.000,00	R$ 526.000,00	336,42	1,07	1,00	1,00	0,90	R$ 869,60
							MÉDIA	**R$ 1.099,63**
							LIMITE (-30%)	**R$ 769,74**
							LIMITE (+30%)	**R$ 1.429,52**
							MÉDIA SANEADA	**R$ 1.099,63**

Tel: (19) 99845-0715 .˙. E-mail: engenheiroevandrohenrique@gmail.com
Monte Alegre - Piracicaba

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por EVANDRO HENRIQUE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/07/2024 às 10:38 , sob o número WPAA24702270222
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1008934-76.2016.8.26.0451 e código mZG1QkKN.