

LAUDO DE AVALIAÇÃO SIMPLIFICADO

Posto de Abastecimento e Serviços
Avaliação Qualificada – Crédito e Cobrança
Matrícula Nº 4.694

Solicitante	
REDE MONTE CARLO	
Destinatário da Avaliação	
Posto:	REDE MONTE CARLO
Endereço:	RODOVIA ASSIS CHATEAUBRIAND, Km.177+500.00 metros
Cidade:	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Estado:	SÃO PAULO
Imóvel Avaliado	
Posto:	POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM450 LTDA
Endereço:	AVENIDA SANTOS DUMONT, 4305
Cidade:	MIRASSOL
Estado:	SÃO PAULO
Valores da Avaliação	
Valor de Mercado	R\$ 26.500.000.00
Valor desta Avaliação para Venda	R\$ 26.500.000.00
Valor desta Avaliação para a Venda Forçada	R\$ 22.840.350.00

Abril/2021
SP/MON130/2021
Revisão: R-00

Laudo de Avaliação Simplificado para Credito
e Cobrança para análise e deferimento da
empresa REDE MONTE CARLO.

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

ÍNDICE:

- 01.-Considerações Preliminares
- 02.-Objeto da Avaliação
- 03.-Data da Vistoria
- 04.-Identificação e Caracterização
- 05.-Metodologia
- 06.-Determinação Valor do Imóvel
- 07.-Considerações Finais
- 08.-Termo de Encerramento
- 09.-Anexos

01.-CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Manoel Francisco Araujo Santos, arquiteto, portador do CPF/MF nº. 982.514.908-63 e do registro CAU nº. A6837-3, tendo sido solicitado pela **REDE MONTE CARLO** a proceder à avaliação de um imóvel **COMERCIAL-POSTO DE ABASTECIMENTO E SERVIÇOS**, que após realizar a vistoria, as pesquisas e os estudos que se fizeram necessárias, vem apresentar suas conclusões fundamentadas e transcritas no presente Laudo de Avaliação.

02.-OBJETO DA AVALIAÇÃO:

O presente laudo de avaliação tem por objetivo determinar o “VALOR DE MERCADO” de um imóvel para garantia qualificada – CREDITO E COBRANÇA, destinado ao posto de abastecimento e serviços:

Destinatário da Avaliação	
Posto:	REDE MONTE CARLO
Endereço:	RODOVIA ASSIS CHATEAUBRIAND, 177.5
Bairro:	RURAL
CEP.:	14.104-008
Telefone:	(17) 98210.0600
Cidade:	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
Estado:	SÃO PAULO

O imóvel oferecido pelo revendedor é do tipo:

Tipologia do Imóvel Avaliando	
Posto de Abastecimento e Serviços	X
Residencial	
Apartamento Residencial	
Terreno Vazio sem Construções e/ou Benfeitorias	
Comercial	
Sítio em Área Rural	
Fazenda em Área Rural	

O imóvel avaliando encontra-se localizado no seguinte endereço:

Localização do Imóvel Avaliando	
Posto:	POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM450 LTDA
Endereço:	AVENIDA SANTOS DUMONT, 4305
Bairro:	VILA AEROPORTO
CEP.:	15.135-160
Lote:	-
Quadra:	-
Cidade:	MIRASSOL
Estado:	SÃO PAULO
Proprietário:	TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ:	24.753.223/0001-98
Matrícula:	4.694
Cartório:	Primeiro Cartório da Comarca de Mirassol

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

03.-DATA DA VISTORIA:

A vistoria do imóvel avaliando foi executada no dia:

Data da Vistoria no Imóvel
12 de Abril de 2021

04.-IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO:

04.01.-OBJETIVO:

O presente laudo de avaliação tem por escopo encontrar o valor atual de mercado do imóvel em questão.

Esta avaliação foi elaborada com base na norma técnica NBR 14653/2001 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) referente a AVALIAÇÃO DE BENS.

Também serão obedecidos os critérios básicos e recomendações dos trabalhos publicados pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia).

Os valores unitários das construções avaliadas estarão vinculados a Tabela de Custos Unitários Básicos de Edificações fornecidas pela SINDUSCON (Sindicato da Indústria da Construção Civil), onde será indicado o mês e ano de referência.

Para fins de avaliação, o imóvel será considerado livre de hipotecas, arrestos, usufruto, penhores ou quaisquer impedimentos ao seu uso e/ou comercialização.

04.02.-DESCRIÇÃO:

04.02.01.-O imóvel objeto da presente avaliação tem as seguintes características:

Localização do Imóvel Avaliando	
Posto:	POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM450 LTDA
Endereço:	AVENIDA SANTOS DUMONT, 4305
Bairro:	VILA AEROPORTO
CEP.:	15.130-160
Lote:	-
Quadra:	-
Cidade:	MIRASSOL
Estado:	SÃO PAULO
Proprietário:	TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA
CNPJ:	24.753.223/0001-98
Matrícula:	4.694
Cartório:	Primeiro Cartório da Comarca de Mirassol

04.02.02.-Classificação do imóvel quanto ao uso:

Uso do Imóvel Avaliando	
Residencial	
Comercial	X
Industrial	
Institucional	
Misto	
Outros	
Especificar outros:	

04.02.03.-Classificação do imóvel quanto ao tipo:

Tipologia do Imóvel Avaliando	
Posto de Abastecimento e Serviços	X
Residencial	
Apartamento Residencial	
Terreno Vazio	
Comercial	
Sítio em Área Rural	
Fazenda em Área Rural	

04.02.04.-Classificação quanto ao agrupamento de imóveis:

Agrupamento do Imóvel Avaliando	
Loteamento	X
Condomínio de Casas	
Prédio de Apartamentos	
Prédio Comercial	
Salas Comerciais	

04.02.05.-Classificação quanto à região:

Região no Entorno do Imóvel Avaliando		
Serviços Públicos:	Rede de água potável	Sim
	Poço artesiano	Não
	Poço semi-artesiano	Não
	Poço cacimba	Não
	Esgoto sanitário	Sim
	Águas pluviais	Sim
	Energia elétrica	Sim
	Iluminação publica	Sim
	Linhas telefônicas	Sim
	Gás canalizado	Não
	Outros	Não
Região:	Urbana	Sim
	Suburbana	Não
	Rural	Não
	Outros	Não
Serviços Comunitários:	Creche	Não
	Parque infantil	Não
	Escola primaria	Não
	Escola secundaria	Não
	Escola superior	Não
	Polícia militar	Não
	Templos religiosos	Não
	Recreação e lazer	Não
	Posto medico	Não
	Hospital	Não
	Cemitério	Não
	Outros	Não
Serviços Gerais	Comércio	Sim
	Supermercados	Sim
	Bares e restaurantes	Não
	Farmácias	Não
	Padarias	Não
	Postos de gasolina de outras bandeiras	Sim
	Residências	Sim
	Prédio de apartamentos até 4 pavimentos	Não
	Prédio de apartamentos c/ + 4 pavimentos	Não
	Prédio comercial até 4 pavimentos	Não
	Prédio comercial c/ + 4 pavimentos	Não
	Outros	Não

04.02.06.-Descrição resumida imóvel:

Descrição do Imóvel Avaliando
O terreno em questão encontra-se de frente para a Avenida Cel. Vitor Candido de Souza, com acesso pela Rodovia Washington Luis, tanto na entrada como na saída, esquina com a Avenida Santos Dumont, no município de Mirassol. Esta região é muito movimentada porque é uma das saídas principais de Mirassol. O imóvel é plano e as construções existentes no terreno são novas, recém inauguradas. A matrícula apresentada neste laudo avaliando ainda encontra-se em nome do antigo proprietário espólio de Jose Tapparo. Segundo a Rede Monte Carlo a alteração já encontra-se em andamento no Cartório de Registro de Imóveis. No laudo já consideramos os novos proprietários.

Matrícula:	4.694
Cartório:	Registro de Imóveis de Mirassol

04.02.07.-Configuração do imóvel:

Configuração do Imóvel Avaliando	
Formato Geométrico	TRAPEZOIDAL
Topografia	PLANO EM NIVEL
Solo	FIRME E SECO
Passeio Público	CONCRETO
Rua/Avenida	ASFALTO
Rodovia	ASFALTO

04.02.08.-Descrição do entorno do imóvel:

Descrição do Entorno do Imóvel Avaliando	
Frente	RODOVIA
Fundos	COMERCIAL
Lateral Direita	COMERCIAL
Lateral Esquerda	COMERCIAL/RESIDENCIAS
Outros	

04.02.09.-Medidas do imóvel:

Medidas do Imóvel Avaliando	
Frente (metros)	111.20
Fundos (metros)	77.60
Lateral Direita (metros)	74.00
Lateral Esquerda (metros)	120.00

04.02.10.-Área do imóvel:

Área do Imóvel Avaliando	
Área do Imóvel (metros quadrados)	8.512.00 m2

04.02.11.-Limitações do imóvel no seu entorno:

Limitações do Imóvel Avaliando	
Frente	Aberto para a via pública
Fundos	Muro divisório
Lateral Direita	Muro divisório e construções
Lateral Esquerda	Aberto para a via pública

04.02.12.-Nível sócio-econômico da região:

Nível Sócio-Econômico da Região	
Alto	
Médio Alto	
Médio	X
Médio Baixo	
Baixo	

04.02.13.-Padrão construtivo da região:

Padrão Construtivo da Região	
Alto	
Médio Alto	
Médio	X
Médio Baixo	
Baixo	

04.02.17.-Documentos legais do Imóvel (N/A: Não Adequado):

Documentos Legais do Imóvel		
Projeto Aprovado na Prefeitura		SIM
Projeto de Acessos Aprovado no DNIT		SIM
Habite-se		-
IPTU		1432900520010000
ANP-Agência Nacional de Petróleo	Número	PR/SP0023927
	Publicação	03/04/2002
CETESB	LO	14009201
	Processo	14/00724/03
	Validade	26/01/25

04.02.18.-No referido imóvel existem equipamentos instalados e em funcionamento que serão computados nesta avaliação, que são os seguintes:

Equipamentos Existentes no Posto	
Quantidade	Descrição
02	Tanque Subterrâneo de Combustível Jaquetado 60M3
01	Tanque Subterrâneo de Combustível Jaquetado 30/30M3
01	Tanque Subterrâneo de Combustível Jaquetado 15/15/30M3
01	Tanque Subterrâneo Óleo Queimado Jaquetado 5M3
03	Bombas Octuplas
04	Bombas Quádruplas
02	Dispenser duplo de ARLA

04.02.19.-Conforme o levantamento acima descrito as edificações serão classificadas da seguinte forma:

Classificação das Edificações	
01	Prédio do Posto
02	Lojas de Locação
03	Sanitários Motoristas
04	Casa de Maquinas
05	Cobertura de Bombas – GC/ET
06	Cobertura de Bombas – DIESEL
07	Pavimentação
08	
09	
10	

04.02.19.01.-PRÉDIO DO POSTO:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

PRÉDIO DO POSTO				
Item	Descrição:			
Acomodações	Edificação é composta por uma loja de conveniência, um restaurante, dependências de restaurante, uma administração, um escritório, depósitos e sanitários; masculino e feminino. No pavimento superior existem 2 conjuntos de vestiários, copa e área de lazer de funcionários com acessos independentes.			
Área Construída (m2)	Pavimento Térreo – 625.35 m2 Pavimento Superior – 230.00 m2 Total - 855.35 m2			
Padrão Construtivo	Padrão Alto			
	Padrão Normal		X	
	Padrão Baixo			
Idade Aparente	1 ano			
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECKE	Estado	1		
	Descrição	NOVO		
Características Construtivas	Alvenaria		Tijolo cerâmico revestido com argamassa mista	
	Piso		Porcelanato	
	Paredes	Loja	Argamassa mista e pintura	
		Escritório	Argamassa mista e pintura	
		Administr.	Argamassa mista e pintura	
		Depósito	Argamassa mista e pintura	
		Sanitários	Azulejos assentes até o teto	
		Cozinha	Azulejos assentes até o teto	
		Externas	Revestimento em ACM	
	Teto		Laje rebocada e forro	
	Cobertura		Telha de chapa galvanizada	
	Esquadrias		Alumínio e vidro temperado	
	Pintura		Látex sobre argamassa	
Observações				

04.02.19.02.-LOJAS LOCAÇÃO:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

LOJAS LOCAÇÃO		
Item	Descrição:	
Acomodações	Edificação composta por 6 lojas para locação, construídas em alvenaria com fachada em vidro temperado.	
Área Construída (m2)	174.70 m2	
Padrão Construtivo	Padrão Alto	
	Padrão Normal	X
	Padrão Baixo	
Idade Aparente	1 ano	
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECHE	Estado	1
	Descrição	NOVO
Características Construtivas	Alvenaria	Tijolo cerâmico revestido com argamassa mista
	Piso	Porcelanato
	Paredes	Argamassa mista e pintura
	Teto	Estrutura metálica
	Cobertura	Telhas de chapa galvanizada e forro de PVC
	Esquadrias	Vidro temperado
	Pintura	Látex sobre argamassa
Observações		

04.02.19.03.-SANITÁRIOS MOTORISTAS:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

SANITÁRIOS MOTORISTAS			
Item	Descrição:		
Acomodações	Edificação em alvenaria, coberta com laje e telha de chapa galvanizada, composta por uma varanda, uma sala de televisão e seis suítes com chuveiro para os motoristas de caminhão.		
Área Construída (m2)	125.00 m2		
Padrão Construtivo	Padrão Alto		
	Padrão Normal	X	
	Padrão Baixo		
Idade Aparente	1 ano		
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECHE	Estado	1	
	Descrição	NOVO	
Características Construtivas	Alvenaria	Tijolo cerâmico revestido com argamassa mista	
	Piso	Porcelanato	
	Paredes	Sala de TV	Argamassa mista e pintura
		Varanda	Argamassa mista e pintura
		Suítes	Azulejos assentes até o teto
		Circulação	Argamassa mista e pintura
	Teto	Laje rebocada	
	Cobertura	Telha de chapa galvanizada	
	Esquadrias	Alumínio e vidro temperado	
	Pintura	Látex sobre argamassa	
Observações			

04.02.19.04.-CASA DE MAQUINAS:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

CASA DE MAQUINAS			
Item	Descrição:		
Acomodações	Edificação é composta por dois sanitários, uma sala de maquinas, um deposito de óleo e uma área de limpeza.		
Área Construída (m2)	40.50 m2		
Padrão Construtivo	Padrão Alto		
	Padrão Normal		X
	Padrão Baixo		
Idade Aparente	1 ano		
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECKE	Estado	1	
	Descrição	NOVO	
Características Construtivas	Alvenaria		Tijolo cerâmico revestido com argamassa mista
	Piso		Porcelanato e cimentado liso
	Paredes	Sanitarios	Azulejos assentes até o teto
		Depósito	Argamassa mista e pintura
		Maquinas	Argamassa mista e pintura
		A. Limpeza	Argamassa mista e pintura
	Teto		Forro e estrutura aparente
	Cobertura		Telha de chapa galvanizada
	Esquadrias		Metálicas com pintura e alumínio
	Pintura		Látex sobre argamassa
Observações			

04.02.19.05.-COBERTURA DE BOMBAS-GC/ET:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

COBERTURA DE BOMBAS-GC/ET		
Item	Descrição:	
Acomodações	Estrutura metálica apoiada em pilares metálicos, telhas de chapa galvanizada trapezoidal, com forro e com luminárias de LDE e com testeira iluminada.	
Área Construída (m2)	525.60 m2	
Padrão Construtivo	Padrão Alto	
	Padrão Normal	X
	Padrão Baixo	
Idade Aparente	1 ano	
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECHE	Estado	1
	Descrição	NOVO
Características Construtivas	Piso	Concreto desempenado e polido com canaletas de captação, totalmente novo
	Forro	PVC branco frisado
	Cobertura	Telha em chapa galvanizada
	Pilares	Metálicos
	Pintura	Esmalte sintético
	Testeiras	Iluminada com lona
	Iluminação	LDE
Observações		

04.02.19.06.-COBERTURA DE BOMBAS-DIESEL:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

COBERTURA DE BOMBAS-DIESEL		
Item	Descrição:	
Acomodações	Estrutura metálica apoiada em pilares metálicos, telhas de chapa galvanizada trapezoidal, com forro e com luminárias de LDE e com testeira iluminada.	
Área Construída (m2)	702.80 m2	
Padrão Construtivo	Padrão Alto	
	Padrão Normal	X
	Padrão Baixo	
Idade Aparente	1 ano	
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECHE	Estado	1
	Descrição	NOVO
Características Construtivas	Piso	Concreto desempenado e polido com canaletas de captação, totalmente novo
	Forro	PVC branco frisado
	Cobertura	Telha em chapa galvanizada
	Pilares	Metálicos
	Pintura	Esmalte sintético
	Testeiras	Iluminada com lona
	Iluminação	LDE
Observações		

04.02.19.07.-PAVIMENTAÇÃO:

Pode ser classificada e/ou descrita da seguinte forma:

PAVIMENTAÇÃO		
Item	Descrição:	
Acomodações	O complemento de pista será considerado toda a pista de movimentação no posto (entradas e saídas), retirando as áreas construídas das edificações e/ou benfeitorias e as áreas da cobertura de bombas.	
Área Construída (m2)	Concreto - 1.250.00 m2 Asfalto – 2.705.00 m2 01 valeta de lubrificação de 9.00 m	
Padrão Construtivo	Padrão Alto	
	Padrão Normal	X
	Padrão Baixo	
Idade Aparente	1 ano	
Estado de Conservação TABELA ROSS-HEIDECHE	Estado	1
	Descrição	NOVO
Características Construtivas	Piso	Concreto e Asfalto
Observações		

05.-METODOLOGIA:

Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto respeitados todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos a transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicas, determinar o valor.

Para se apurar o valor atual do mercado do imóvel em questão, será adotado o METODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO (MCDDM) conforme dispostos no item 8.2 da norma técnica NBR 14.653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Este método é considerado um método indireto e tem sido largamente utilizado nas avaliações judiciais, como também nas particulares, trazendo ótimos resultados.

Essencialmente este método tem por finalidade apurar o valor do imóvel através da reconstituição e somatória das parcelas que compõem seus preços finais, que são, valor do terreno, construção e terceiro componente (vantagem da coisa feita ou fator de comercialização).

Na avaliação do terreno, será utilizado o METODO COMPARATIVO DIRETO com a aplicação de Fatores e Estatística Descritiva no tratamento dos elementos comparativos obtidas na pesquisa de valores realizada na região, conforme mostrado no anexo 02 (dois) deste laudo.

Quanto as construções, serão avaliadas através do METODO DO CUSTO, com a utilização de custos unitárias extraídos de publicações especializadas (SINDUSCON) aplicando-se posteriormente a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação do imóvel que serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS-HEIDECHE.

Quando existirem benfeitores serão pelo METODO DO CUSTO, porem, serão utilizados orçamentos sintéticas de suas estopas construtivas e a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação das benfeitorias que também serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS-HEIDECHE.

Sobre a somatória dos valores do terreno, das edificações e das benfeitorias, será aplicado posteriormente o fator de comercialização, com base em pesquisa de valores dos imóveis residências e/ou comerciais da região.

Após todos os dados terem sido levantados e calculados será fornecido o VALOR DE MERCADO e o VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.

06.-DETERMINAÇÃO-VALOR DO IMÓVEL:

A determinação do valor do imóvel destinado a Posto de Abastecimento e Serviços será formada pelo valor do terreno, valor das construções e o valor das benfeitorias. Na benfeitoria será enquadrada a cobertura de bombas de GC/ET, a cobertura de bombas de DIESEL e a pavimentação.

06.01.-TERRENO:

Após pesquisa dos elementos elaborada na região e homogeneização dos elementos (ANEXO-II), constantes nos anexos deste laudo, o valor unitário básico atual para o terreno é de:

Valor Unitário do Terreno	
Valor R\$/m2	1.015.63 R\$/m2

Área Total do Terreno	
Área em m2	8.512.00 m2

Será incluído no valor do metro quadrado do terreno os seguintes fatores abaixo descritos:

Fatores de Correção sobre o Valor do m2 do Terreno	
Fator de Esquina em % - Fq	1.30
Fator de Acesso em % - Fa	1.20
Fator de Frente em % - Ff	-
Fator de Localização em % - FI	1.30
Fator de Topografia em % - Ft	-

Cálculo do Valor do Terreno	
VT = Valor do terreno Pm = Preço do metro quadrado do terreno Ar = Área do terreno	
VT = Pm x Ar x Fq x Fa x FI VT = 1.015.63 x 8.512.00 x 1.30 x 1.20 x 1.30 VT = 17.532.146.31	

Valor Final do Terreno (VT)	
R\$ 17.532.146.31	

06.02.-CONSTRUÇÕES:

Para este cálculo, os valores unitários das construções avaliadas estarão vinculados ao padrão médio, constante da tabela de custo unitário obtidos de R8N da construção civil em São Paulo, fornecidos pelo "SINDUSCON".

Custo Unitário – SINDUSCON-SP		
Mês de Referência		Março/2021
Padrão	Baixo	
	Normal	X
	Alto	
Valor do metro quadrado		1.599.58 R\$/m2

Alguns limites de valores unitários de reposição (Fator K) foram calculados multiplicando o valor unitário obtido de R8N (SINDUSCON) pelos limites adotados na tabela abaixo (IBAPE), em função do tipo e padrões das edificações.

Tabela de Valores Unitários de Correção – Fator K					
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	MÍNIMO	MÉDIO	MAXIMO
01 RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	BARRACOS RUSTICOS	0.060	0.090	0.120
		BARRACOS SIMPLES	0.132	0.156	0.180
	1.2 RESIDÊNCIA	PROLETÁRIO RÚSTICO	0.360	0.420	0.480
		PROLETÁRIO	0.192	0.576	0.660
		MODESTO/ECONÔMICO	0.672	0.786	0.900
		MEDIO INFERIOR	0.912	1.056	1.200
		MEDIO COMERCIAL	1.212	1.388	1.560
		MEDIO SUPERIOR	1.572	1.776	1.980
		FINO	1.992	2.436	2.880
		LUXO	Acima de 2.89		
	1.3 APARTAMENTO	ECONÔMICO	0.600	0.810	1.020
		SIMPLES-SEM ELEVADOR	1.032	1.266	1.500
		SIMPLES-COM ELEVADOR	1.260	1.470	1.680
		MEDIO-SEM ELEVADOR	1.512	1.748	1.980
		MEDIO-COM ELEVADOR	1.692	1.926	2.160
		SUPERIOR-S/ELEVADOR	1.992	2.226	2.460
		SUPERIOR-C/ELEVADOR	2.292	2.520	2.760
		FINO	2.652	3.066	3.480
	LUXO	Acima de 3.49			
02 COMERCIAL, SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	0.600	0.780	0.960
		SIMPLES-SEM ELEVADOR	0.972	1.206	1.440
		SIMPLES-COM ELEVADOR	1.200	1.410	1.620
		MEDIO-SEM ELEVADOR	1.452	1.658	1.880
		MEDIO-COM ELEVADOR	1.632	1.836	2.040
		SUPERIOR-S/ELEVADOR	1.872	2.046	2.220
		SUPERIOR-C/ELEVADOR	2.052	2.288	2.520
		FINO	2.532	3.066	3.600
		LUXO	Acima de 3.61		
	2.2 GALPÃO	ECONÔMICO	0.240	0.360	0.480
		SIMPLES	0.492	0.726	0.960
		MEDIO	0.972	1.326	1.680
		SUPERIOR	Acima de 1.681		
		03 ESPECIAL	3.1 COBERTURA	SIMPLES	0.060
MEDIO	0.192			0.246	0.300
SUPERIOR	0.312			0.456	0.600
Observações:					

06.02.01.-PRÉDIO DO POSTO:

Informações Preliminares		
Área Construída (m2)		855.35 m2
Fator K da Construção (%)		3.066%
Valor do Metro Quadrado (R\$/m2)		1.599.58 R\$/m2
Valor para Cálculo (Pc)		
Pc=Preço por metro quadrado		Pc = Vm x FK
Vm=Valor do metro quadrado		Pc = 1.599.58 x 3.066
FK=Fator K (Tipo da Construção)		Pc = 4.904.31 R\$/m2
A depreciação física será calculada por vida útil remanescente aparente, com base no método de ROSS-HEIDECKE, conforme planilha resumida abaixo apresentada, com base na existente no Anexo deste trabalho.		
TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		60 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%
Cálculo do Valor Final		
VC=Valor da construção	VC = (1-Dp) x Pc x Ar	
Dp=Fator de depreciação	VC = (1-0.010) x 4.904.31 x 855.35	
Pc=Preço por m2	VC = 0.99 x 4.904.31 x 855.35	
Ar=Área da construção	VC = R\$ 4.152.952.54	
Valor Final		
PRÉDIO DO POSTO		
VC1		
R\$ 4.152.952.54		

06.02.02.-LOJAS DE LOCAÇÃO:

Informações Preliminares		
Área Construída (m2)		174.70m2
Fator K da Construção (%)		2.046%
Valor do Metro Quadrado (R\$/m2)		1.599.58 R\$/m2
Valor para Cálculo (Pc)		
Pc=Preço por metro quadrado		Pc = Vm x FK
Vm=Valor do metro quadrado		Pc = 1.599.58 x 2.046
FK=Fator K (Tipo da Construção)		Pc = 3.272.74 R\$/m2
A depreciação física será calculada por vida útil remanescente aparente, com base no método de ROSS-HEIDECKE, conforme planilha resumida abaixo apresentada, com base na existente no Anexo deste trabalho.		
TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		60 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%
Cálculo do Valor Final		
VC=Valor da construção	VC = (1-Dp) x Pc x Ar	
Dp=Fator de depreciação	VC = (1-0.010) x 3.272.74 x 174.70	
Pc=Preço por m2	VC = 0.99 x 3.272.74 x 174.70	
Ar=Área da construção	VC = R\$ 566.030.20	
Valor Final		
LOJAS LOCAÇÃO		
VC2		
R\$ 566.030.20		

06.02.03.-SANITÁRIOS MOTORISTAS:

Informações Preliminares		
Área Construída (m2)		125.00 m2
Fator K da Construção (%)		2.046%
Valor do Metro Quadrado (R\$/m2)		1.599.58 R\$/m2
Valor para Cálculo (Pc)		
Pc=Preço por metro quadrado		Pc = Vm x FK
Vm=Valor do metro quadrado		Pc = 1.599.58 x 2.046
FK=Fator K (Tipo da Construção)		Pc = 3.272.74 R\$/m2
A depreciação física será calculada por vida útil remanescente aparente, com base no método de ROSS-HEIDECKE, conforme planilha resumida abaixo apresentada, com base na existente no Anexo deste trabalho.		
TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		60 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%
Cálculo do Valor Final		
VC=Valor da construção		VC = (1-Dp) x Pc x Ar
Dp=Fator de depreciação		VC = (1-0.010) x 3.272.74 x 125.00
Pc=Preço por m2		VC = 0.99 x 3.272.74 x 125.00
Ar=Área da construção		VC = R\$ 405.001.57
Valor Final		
SANITÁRIOS MOTORISTAS		
VC3		
R\$ 405.001.57		

06.02.04.-CASA DE MAQUINAS:

Informações Preliminares		
Área Construída (m2)		40.50 m2
Fator K da Construção (%)		1.326%
Valor do Metro Quadrado (R\$/m2)		1.599.58 R\$/m2
Valor para Cálculo (Pc)		
Pc=Preço por metro quadrado		Pc = Vm x FK
Vm=Valor do metro quadrado		Pc = 1.599.58 x 1.326
FK=Fator K (Tipo da Construção)		Pc = 2.121.04 R\$/m2
A depreciação física será calculada por vida útil remanescente aparente, com base no método de ROSS-HEIDECKE, conforme planilha resumida abaixo apresentada, com base na existente no Anexo deste trabalho.		
TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		60 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%
Cálculo do Valor Final		
VC=Valor da construção		VC = (1-Dp) x Pc x Ar
Dp=Fator de depreciação		VC = (1-0.010) x 2.121.04 x 40.50
Pc=Preço por m2		VC = 0.99 x 2.121.04 x 40.50
Ar=Área da construção		VC = R\$ 85.043.09
Valor Final		
CASA DE MAQUINAS		
VC4		
R\$ 85.043.09		

06.02.05.-VALOR DAS CONSTRUÇÕES:

Descrição	
VC	Valor das Construções
VC1	Valor da Construção do Prédio do Posto
VC2	Valor da Construção das Lojas de Locação
VC3	Valor da Construção dos Sanitários dos Motoristas
VC4	Valor da Construção da Casa de Maquinas
VC5	
VC6	

Cálculo	
VC1	R\$ 4.152.952.54
VC2	R\$ 566.030.20
VC3	R\$ 405.001.57
VC4	R\$ 85.043.09
VC5	
VC6	
VC	R\$ 5.209.027.40

Valor Final das Construções (VC)	
R\$ 5.209.027.40	

06.03.-BENFEITORIAS:

Para este cálculo, os valores unitários das construções avaliadas estarão tendo por base os custos unitários constantes da composição sintética de preços de serviços, custos da construção civil em São Paulo, fornecidos pelo “SINDUSCON”, ou então, cotados no mercado de materiais de construção e mão de obra local.

06.03.01.-COBERTURA DE BOMBAS-GC/ET:

Os valores a seguir são globais, incluem material e mão de obra, valores estes acrescidos de uma taxa de 10%, a título de despesas indiretas.

Área Construída (m2)	525.60 m2
----------------------	------------------

Cálculo do Valor					
Item	Descrição	UN	Quantidade	Preço Unitário em Reais (R\$)	Preço Total em Reais (R\$)
01	Movimentação de terra e infraestrutura	vb	-	-	50.000.00
02	Estrutura metálica (Pilares e vigas)	m2	525.60	250.00	131.400.00
03	Telhas em chapa galvanizada	m2	525.60	150.00	78.840.00
04	Testeira em chapa metálica	ml	110.00	200.00	22.000.00
05	Testeira iluminada	ml	127.00	450.00	57.150.00
06	Calhas de chapa galvanizada	ml	30.60	65.00	1.989.00
07	Forro de PVC, na cor branca	m2	525.60	160.00	84.096.00
08	Piso de concreto polido	m2	525.60	220.00	115.632.00
09	Iluminação - lâmpadas de LDE	vb	-	-	20.000.00
10	Iluminação - lâmpadas 400W	vb	-	-	-
Subtotal					561.107.00
Despesas indiretas (10%)					56.110.70
Total					617.217.70

TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		40 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%

Cálculo do Valor Final	
V=Valor da Benfeitoria Dp=Fator de Depreciação Vr=Valor Real do Cálculo	$V = (1 - Dp) \times Vr$ $V = (1 - 0.010) \times 617.217.70$ $V = 0.99 \times 617.217.70$ $V = R\$ 611.045.52$
COBERTURA DE BOMBAS-GC/ET VO1 R\$ 611.045.52	

06.03.02.-COBERTURA DE BOMBAS-DIESEL:

Os valores a seguir são globais, incluem material e mão de obra, valores estes acrescidos de uma taxa de 10%, a título de despesas indiretas.

Área Construída (m2)	702.80 m2
----------------------	-----------

Cálculo do Valor					
Item	Descrição	UN	Quantidade	Preço Unitário em Reais (R\$)	Preço Total em Reais (R\$)
01	Movimentação de terra e infraestrutura	vb	-	-	60.000.00
02	Estrutura metálica (Pilares e vigas)	m2	702.80	250.00	175.700.00
03	Telhas em chapa galvanizada	m2	702.80	150.00	105.420.00
04	Testeira em chapa metálica	ml	50.00	200.00	10.000.00
05	Testeira iluminada	ml	186.00	450.00	83.700.00
06	Calhas de chapa galvanizada	ml	85.30	65.00	5.544.50
07	Forro de PVC, na cor branca	m2	702.80	160.00	112.448.00
08	Piso de concreto polido	m2	702.80	220.00	154.616.00
09	Iluminação - lâmpadas de LDE	vb	-	-	25.000.00
10	Iluminação - lâmpadas 400W	vb	-	-	-
Subtotal					732.428.50
Despesas indiretas (10%)					73.242.85
Total					805.671.35

TABELA ROSS-HEIDECHE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		40 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECHE:		1.02%

Cálculo do Valor Final	
V=Valor da Benfeitoria Dp=Fator de Depreciação Vr=Valor Real do Cálculo	$V = (1 - Dp) \times Vr$ $V = (1 - 0.010) \times 805.671.35$ $V = 0.99 \times 805.671.35$ $V = R\$ 797.614.63$

COBERTURA DE BOMBAS-DIESEL
VO2
R\$ 797.614.63

06.03.03.-PAVIMENTAÇÃO:

Os valores a seguir são globais, incluem material e mão de obra, valores estes acrescidos de uma taxa de 10%, a título de despesas indiretas.

Área de Pavimentação (m2)	3.955.00 m2
----------------------------------	--------------------

Cálculo do Valor					
Item	Descrição	UN	Quantidade	Preço Unitário em Reais (R\$)	Preço Total em Reais (R\$)
01	Pavimentação em concreto	m2	1.250.00	220.00	275.000.00
02	Pavimentação em elem. articulados	m2	-	-	-
03	Pavimentação em asfalto	m2	2.705.00	136.00	367.880.00
04	Pavimentação em paralelepipedos	m2	-	-	-
05	Pavimentação Outros	m2	-	-	-
06	Valeta de lubrificação com 9.00 m	un	01	14.176.00	14.176.00
07					
08					
Subtotal					657.056.00
Despesas indiretas (10%)					65.705.60
Total					722.761.60

TABELA ROSS-HEIDECKE		
Idade aparente em anos do Imóvel		1 ano
Vida útil em anos		40 anos
Coeficiente residual em porcentagem		0.10%
Vida útil remanescente em porcentagem		99.0%
Estado de Conservação	Novo (1.0)	X
	Entre novo e regular (1.5)	-
	Regular (2.0)	-
	Entre regular e reparos simples (2.5)	-
	Reparos simples (3.0)	-
	Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
	Reparos importantes (4.0)	-
	Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)	-
Fator de depreciação a ser utilizado conforme método ROSS-HEIDECKE:		1.02%

Cálculo de Valor Final	
V=Valor da Benfeitoria Dp=Fator de Depreciação Vr=Valor Real do Cálculo	$V = (1-Dp) \times Vr$ $V = (1-0.010) \times 722.761.60$ $V = 0.99 \times 722.761.60$ $V = R\$ 715.533.98$
PAVIMENTAÇÃO VA R\$ 715.533.98	

06.03.04.-VALOR DAS BENFEITORIAS:

Descrição	
VB	Valor das Benfeitorias
VO1	Valor da Cobertura de Bombas-GC/ET
VO2	Valor da Cobertura de Bombas-DIESEL
VO3	
VO4	
VO5	
VA	Valor da Pavimentação
VP	

Cálculo	
VO-1	R\$ 611.045.52
VO2	R\$ 797.614.63
VO3	
VO4	
VO5	
VA	R\$ 715.533.98
VP	
VB	R\$ 2.124.194.13

Valor Final das Benfeitorias (VB)	
R\$ 2.124.194.13	

06.04.-EQUIPAMENTOS:

Para este calculo, os valores unitários dos equipamentos principais instalados no referido terreno, estarão tendo por base os custos unitários constantes da composição sintética de preços dos mesmos descontados os valores de depreciação do tempo de utilização.

06.04.01.-EQUIPAMENTOS:

Os valores a seguir são globais, incluem o valor do equipamento descontado o valor do tempo de utilização:

Valor dos Equipamentos					
Item	Descrição	UN	Quantidade	Preço Unitário em Reais (R\$)	Preço Total em Reais (R\$)
01	Tanque Jaquetado 60 m3	un	02	56.000.00	112.000.00
02	Tanque Jaquetado 30/30 m3	un	01	72.000.00	72.000.00
03	Tanque Jaquetado 30/15/15 m3	un	01	89.000.00	89.000.00
04	Tanque Jaquetado ARLA 15 M3	un	01	23.000.00	23.000.00
05	Tq. Jaquetado Ol. Queimado 5m3	un	01	16.000.00	16.000.00
06	Bomba Octupla	un	03	65.000.00	195.000.00
07	Bomba Quadupla	un	04	50.000.00	200.000.00
08	Bomba Dupla para ARLA	un	02	27.000.00	54.000.00
09	Instalação Tanques e Bombas	vb	01	520.000.00	520.000.00
10					
11					
12					
Sub-Total					1.281.000.00
Depreciação dos Equipamentos					128.100.00
Total					1.409.100.00

Cálculo de Valor Final	
V=Valor dos Equipamentos Dp=Fator de Depreciação Vr=Valor Real do Cálculo	$V = (1-Dp) \times Vr$ $V = (1-0.010) \times 1.409.100.00$ $V = 0.99 \times 1.409.100.00$ V = R\$ 1.395.009.00

Valor Final dos Equipamentos (VE)
R\$ 1.395.009.00

06.05.-DIAGNOSTICO DO MERCADO:

Para este diagnostico devera ser analisado a liquidez do imóvel, o desempenho de mercado, o número de ofertas e a absorção pelo mercado do imóvel, conforme item 7.2.2 da norma técnica NBR 14.653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Deverá retratar a expectativa do avaliador em relação ao desempenho do avaliando no mercado, contemplando elementos auxiliares a finalidade do laudo.

Sem prejuízo das informações, o avaliador deve classificar o imóvel quanto á:

06.05.01.-Liquidez do imóvel:

Liquidez do Imóvel	
Alto	
Médio Alto	
Médio	X
Médio Baixo	
Baixo	

06.05.02.-Desempenho de mercado:

Desempenho de Mercado	
Aquecido	
Normal	X
Recessivo	

06.05.03.-Numero de ofertas:

Numero de Ofertas	
Alto	
Médio	X
Baixo	

06.05.04.-Absorção pelo mercado:

Absorção pelo Mercado	
Rápida	X
Demorada	
Difícil	
Sem Perspectiva	

06.06.-VALOR DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será a somatória dos valores apurados para o terreno, para as construções e para as benfeitorias, a saber:

Descrição	
V	Valor Total do Imóvel
VT	Valor Total do Terreno
VC	Valor Total das Construções
VB	Valor Total das Benfeitorias
VE	Valor Total dos Equipamentos

Cálculo	
VT	R\$ 17.532.146.31
VC	R\$ 5.209.027.40
VB	R\$ 2.124.194.13
VE	R\$ 1.395.009.00
V	R\$ 26.260.376.84

Valor Final do Imóvel (V)	
R\$ 26.260.376.84	

Arredondando-se para:	
-----------------------	--

Valor Final do Imóvel Adotado (V)	
R\$ 26.500.000.00	

Observação: Arredondamento permitido no item 7.7.1 da NBR.14653-1/01 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), onde é permitido arredondar o resultado de avaliação, desde que o ajuste não exceda 1% (um por cento) do valor apurado, para mais ou para menos.

07.-CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Nas considerações finais serão apresentados os valores reais deste laudo de Avaliação, nas seguintes referências:

Considerações Finais
VALOR DE MERCADO
LIQUIDAÇÃO PARA VENDA
LIQUIDAÇÃO PARA VENDA FORÇADA

O profissional em questão, Manoel Francisco Araujo Santos, atesta que NÃO tem no presente, tampouco almeja para o futuro, quaisquer interesses nos bens objeto da presente avaliação, tampouco afere quaisquer vantagens com relação a matéria envolvida no presente trabalho, atendida as condições impostas, que afetam as análise, opiniões e conclusões contidas nesta avaliação.

07.01.-VALOR DE MERCADO:

Diante dos procedimentos realizados neste trabalho, conclui-se que o “**VALOR DE MERCADO**” do imóvel avaliado é de:

Valor de Mercado
R\$ 26.500.000.00
Data Base
MARÇO/2021

07.02.-LIQUIDAÇÃO PARA VENDA:

A LIQUIDAÇÃO PARA VENDA deve ser considerada a relação do valor de mercado de forma a compensar as partes eventualmente envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente ganho e perda dos juros e correção monetárias vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário local, período este expresso pela velocidade normal de venda das unidades análogas ao imóvel avaliando.

Base de Cálculo		
Será calculado pela formula: $A = N / (1 + i)^n$ Onde: A=valor a ser descontado N=valor de mercado i=taxa de juros (2.5% a.m.) N=tempo estimado para venda		
Valores		
Tempo de Venda	Desconto	Opção
IMEDIATA	0.00%	X
6 MESES	13.81%	-
12 MESES	27.62%	-

Os prazos passam a contar a partir da data deste laudo.

Dentro da retro citada definição de “**JUSTO VALOR DE MERCADO**” em um eventual caso de se desejar a venda, não sugere nenhum um abatimento do valor obtido no presente laudo, obtendo-se daí o valor de:

Liquidação para Venda
R\$ 26.500.000.00
Data Base
MARÇO/2021

07.03.-LIQUIDAÇÃO PARA VENDA FORÇADA:

A LIQUIDAÇÃO PARA VENDA FORÇADA deve ser considerada a relação do valor de mercado de forma a compensar as partes eventualmente envolvidas na transação, vendedor e comprador, respectivamente ganho e perda dos juros e correção monetárias vigentes no mercado financeiro no período de absorção pelo mercado imobiliário local, período este expresso pela velocidade forçada de venda das unidades análogas ao imóvel avaliando.

Base de Cálculo		
Será calculado pela formula: $A = N / (1 + i)^n$ Onde: A=valor a ser descontado N=valor de mercado i=taxa de juros (2.5% a.m.) N=tempo estimado para venda		
Valores		
Tempo de Venda	Desconto	Opção
IMEDIATA	0.00%	-
6 MESES	13.81%	X
12 MESES	27.62%	-

Os prazos passam a contar a partir da data deste laudo.

Dentro da retro citada definição de “**JUSTO VALOR DE MERCADO**” em um eventual caso de se desejar forçar a venda, sugere-se um abatimento da ordem de 13.81% (treze inteiros e oitenta e um centésimos por cento) do valor obtido no presente laudo, obtendo-se daí o valor de:

Liquidação para Venda Forçada
R\$ 22.840.350.00
Data Base
MARÇO/2021

GRAU DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO:

Observação: De acordo com o item 9.2.3, tabela 4, da NBR 14653-2/04 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), esta avaliação pode ser definida conforme o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores que foram adotados no imóvel avaliando.

TABELA						
Graus de fundamentação no caso de utilização da quantificação de custos de benfeitorias						
Item	Descrição	Para Identificação				
		GRAU-III		GRAU-II		GRAU-I
01	Estimativa do Custo Direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela elaboração de custo unitário básico para projeto semelhante ao padrão do projeto	X	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão com devidos ajustes
02	BDI	Calculado	X	Justificado		Arbitrado
03	Depreciação Física	Calculada por levantamento do custo	X	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação		Arbitrada
TOTAL DE PONTOS						07

TABELA			
Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custos de benfeitorias			
GRAUS	Para Identificação		
	GRAU-III	GRAU-II	GRAU-I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 com os demais no grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	Todos no mínimo no grau I

Grau de Fundamentação Adotado	
GRAU-I	
GRAU-II	
GRAU-III	X

08.-TERMO DE ENCERRAMENTO:

Damos por encerrado o presente laudo de avaliação simplificada em folhas formato A4, digitados de um só lado, todas rubricadas pelo perito exceção a esta última que vai assinada.

Ribeirão Preto, 14 de abril de 2021

Manoel Francisco Araujo Santos
Arquiteto
CAU nº. A6837-3

[illegible]

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br





Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Araujo

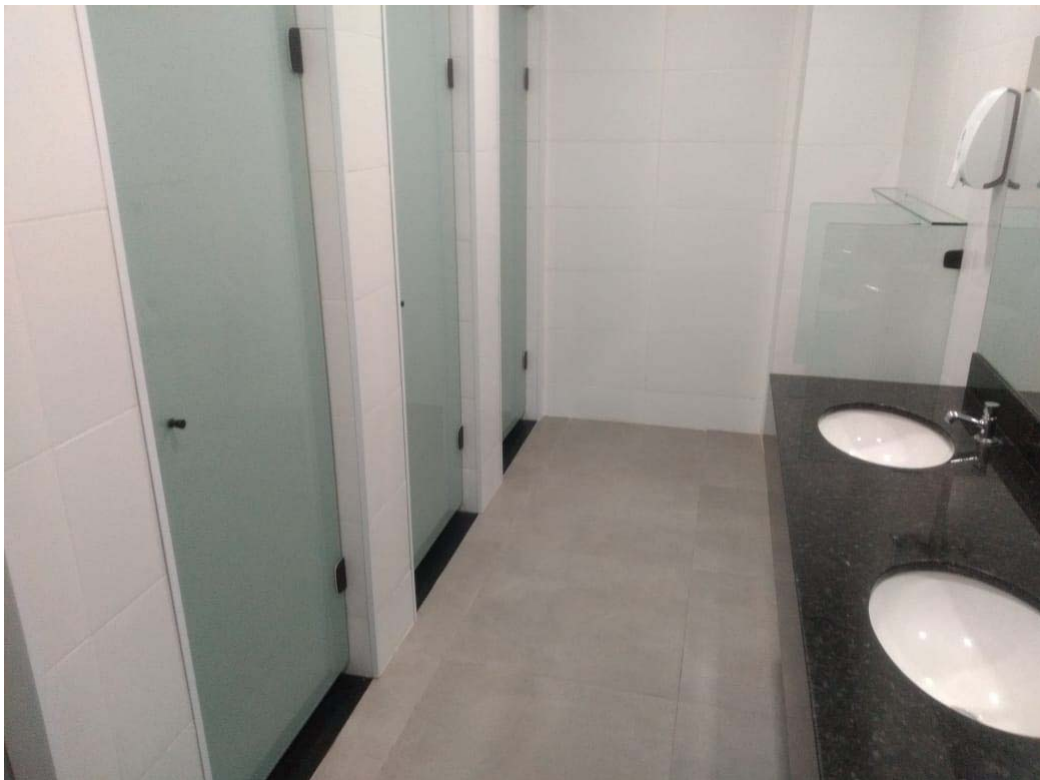
Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



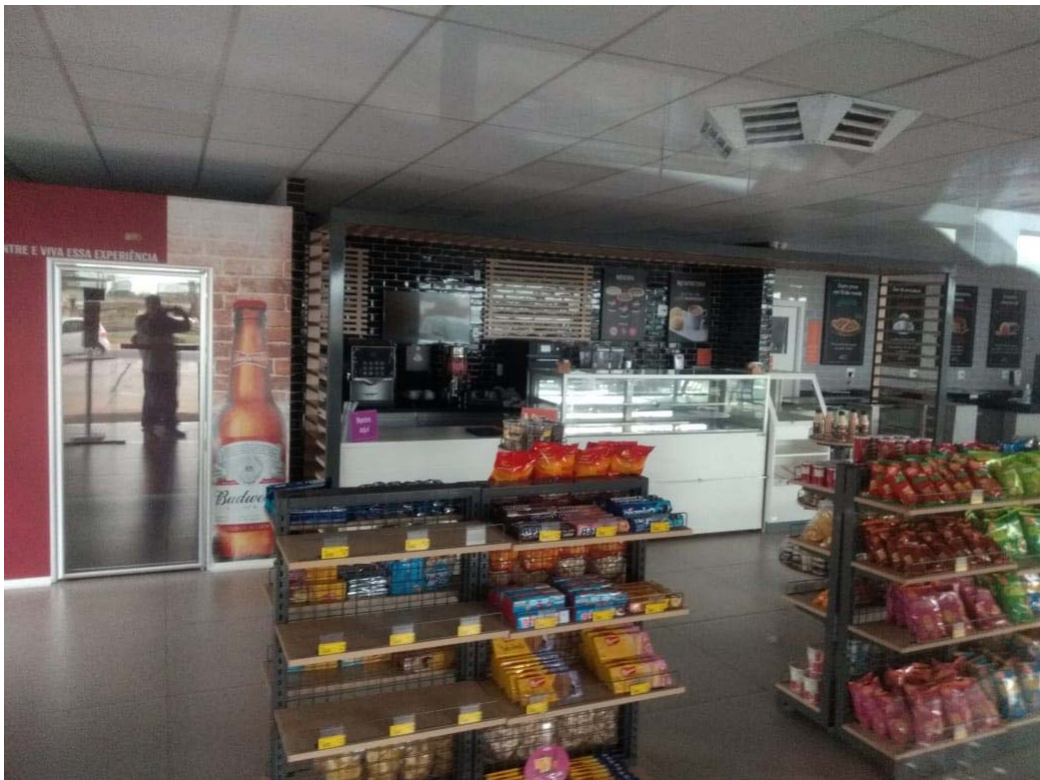
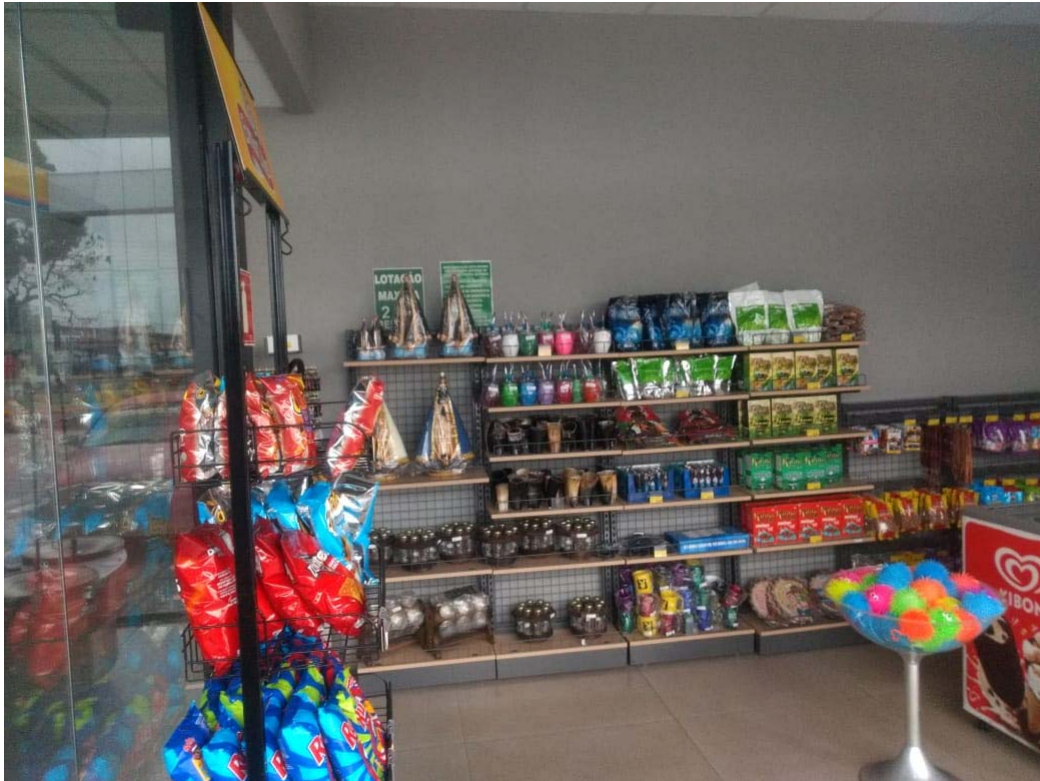
Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br







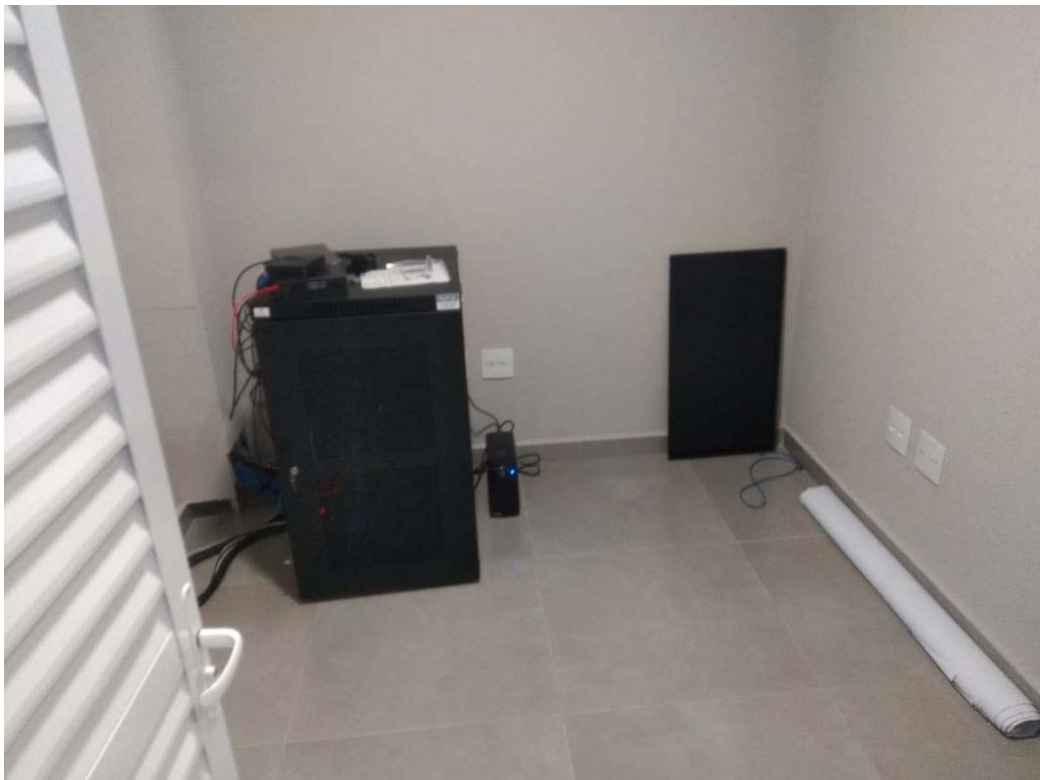


Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br







ANEXO II

**PESQUISA,
HOMOGENEIZAÇÃO
E
ANALISE ESTATISTICA
DESCRITIVA**

01.-PESQUISA MERCADO:

Na pesquisa de mercado, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados.

Foram pesquisados elementos no entorno do imóvel avaliando, ou seja, no mesmo bairro. Estes se encontram apresentados a seguir.

Elemento	01
-----------------	-----------

Tipo:	Descrição		Foto do Imóvel
	X	Terreno	
		Posto de abastecimento e serviços	
		Comercial	
		Residencial	
		Comercial/Residencial	
		Apartamento	
		Outros:	

Localização:	Endereço:	Avenida Modesto Jose Moreira Junior ao lado do numero 3105
	Cidade:	Mirassol
	Estado:	São Paulo
	Descrição	Terreno sem construções e/ou benfeitorias.

Referência:	Imobiliária:	Jales Imóveis	
	Contato:	Jales	
	Endereço:	Avenida Miguel Damha, 1500	
	Telefone:	(17) 9-9735.7236	
	Cidade:	São José do Rio Preto	
	Estado:	São Paulo	
	Parecer do Contato	Observação: Informação verbal do contato da imobiliária, caso a mesma ou o local não contemple no presente momento imóveis significativos a venda.	
		Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	

Dados Técnicos:	Dimensões do terreno – Frente/Fundos em metros		15.00x24.00 m
	Área do terreno em metros quadrados		360.00 m2
	Área construída no terreno em metros quadrados		0.00
	Numero de pavimentos		00
	Valor do imóvel determinado pela pesquisa em Reais		R\$ 340.000.00
	Idade aparente do imóvel em anos		-
	Vida útil remanescente em porcentagem		-
	Fator de depreciação – Método Ross-Heidecke		-
	Estado de conservação	Novo (1.0)	-
		Entre novo e regular (1.5)	-
		Regular (2.0)	-
		Entre regular e reparos simples (2.5)	-
		Reparos simples (3.0)	-
		Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
		Reparos importantes (4.0)	-
		Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
		Sem valor (5.0)	-
	Valor do metro quadrado da construção – SINDUSCON		-
	Fração ideal-Edifício de Apartamentos		-
	VC=(1-Dp)xPcxAr (VC=Valor da construção em Reais)		-
	VT=VI-VC (VT=Valor do terreno em Reais)		R\$ 340.000.00
	VTm2=VT/Ar (R\$/m2)		944.44 R\$/m2

Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	944.44 R\$/m2
--	----------------------

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

Elemento	02
-----------------	-----------

Tipo:	Descrição		Foto do Imóvel
	X	Terreno	
		Posto de abastecimento e serviços	
		Comercial	
		Residencial	
		Comercial/Residencial	
		Apartamento	
		Outros:	

Localização:	Endereço:	Avenida Coronel Vitor Candido de Souza entre a empresa Giga Fort e o Posto de Gasolina
	Cidade:	Mirassol
	Estado:	São Paulo
	Descrição	Terreno sem construções e/ou benfeitorias.

Referência:	Imobiliária:	Jales Imóveis	
	Contato:	Jales	
	Endereço:	Avenida Miguel Damha, 1500	
	Telefone:	(17) 9-9735.7236	
	Cidade:	São José do Rio Preto	
	Estado:	São Paulo	
	Parecer do Contato	Observação: Informação verbal do contato da imobiliária, caso a mesma ou o local não contemple no presente momento imóveis significativos a venda.	
		Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	

Dados Técnicos:	Dimensões do terreno – Frente/Fundos em metros		59.37x80.00 m
	Área do terreno em metros quadrados		4.750.00 m2
	Área construída no terreno em metros quadrados		0.00
	Número de pavimentos		00
	Valor do imóvel determinado pela pesquisa em Reais		R\$ 4.500.000.00
	Idade aparente do imóvel em anos		-
	Vida útil remanescente em porcentagem		-
	Fator de depreciação – Método Ross-Heidecke		-
	Estado de conservação	Novo (1.0)	-
		Entre novo e regular (1.5)	-
		Regular (2.0)	-
		Entre regular e reparos simples (2.5)	-
		Reparos simples (3.0)	-
		Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
		Reparos importantes (4.0)	-
		Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
		Sem valor (5.0)	-
	Valor do metro quadrado da construção – SINDUSCON		-
	Fração ideal-Edifício de Apartamentos		-
	VC=(1-Dp)xPcxAr (VC=Valor da construção em Reais)		-
	VT=VI-VC (VT=Valor do terreno em Reais)		R\$ 4.500.000.00
	VTm2=VT/Ar (R\$/m2)		947.36 R\$/m2

Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2

947.36 R\$/m2

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

Elemento	03
-----------------	-----------

Tipo:	Descrição		Foto do Imóvel
	X	Terreno	
		Posto de abastecimento e serviços	
		Comercial	
		Residencial	
		Comercial/Residencial	
		Apartamento	
		Outros:	

Localização:	Endereço:	Avenida Engenheiro Newton Flavio da Silva ao lado do numero 2145
	Cidade:	Mirassol
	Estado:	São Paulo
	Descrição	Terreno sem construções e/ou benfeitorias.

Referência:	Imobiliária:	Proprietário
	Contato:	Joaquim
	Endereço:	
	Telefone:	
	Cidade:	Mirassol
	Estado:	São Paulo
	Parecer do Contato	Observação: Informação verbal do contato da imobiliária, caso a mesma ou o local não contemple no presente momento imóveis significativos a venda. Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2

Dados Técnicos:	Dimensões do terreno – Frente/Fundos em metros		20.00x50.00 m
	Área do terreno em metros quadrados		1.000.00 m2
	Área construída no terreno em metros quadrados		0.00
	Numero de pavimentos		00
	Valor do imóvel determinado pela pesquisa em Reais		R\$ 1.200.000.00
	Idade aparente do imóvel em anos		-
	Vida útil remanescente em porcentagem		-
	Fator de depreciação – Método Ross-Heidecke		-
	Estado de conservação	Novo (1.0)	-
		Entre novo e regular (1.5)	-
		Regular (2.0)	-
		Entre regular e reparos simples (2.5)	-
		Reparos simples (3.0)	-
		Entre reparos simples e importantes (3.5)	-
		Reparos importantes (4.0)	-
		Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
		Sem valor (5.0)	-
	Valor do metro quadrado da construção – SINDUSCON		-
	Fração ideal-Edifício de Apartamentos		-
	VC=(1-Dp)xPcxAr (VC=Valor da construção em Reais)		-
	VT=VI-VC (VT=Valor do terreno em Reais)		R\$ 1.200.000.00
	VTm2=VT/Ar (R\$/m2)		R\$ 1.200.00

Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	1.200.00 R\$/m2
--	------------------------

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

Elemento	04
-----------------	-----------

Tipo:	Descrição		Foto do Imóvel
		Terreno	
		Posto de abastecimento e serviços	
	X	Comercial	
		Residencial	
		Comercial/Residencial	
		Apartamento	
		Outros:	

Localização:	Endereço:	Avenida Modesto Jose Moreira Junior ao lado do numero 31-53
	Cidade:	Mirassol
	Estado:	São Paulo
	Descrição	Barracão industrial coberto com telhas de aço galvanizado, com uma area aberta e outra fechada, contendo todas as dependências.

Referência:	Imobiliária:	Local Imóveis	
	Site:	www.localimoveis.com.br	
	Código:	SL0309-LOCC	
	Telefone:		
	Cidade:	Mirassol	
	Estado:	São Paulo	
	Parecer do Contato	Observação: Informação verbal do contato da imobiliária, caso a mesma ou o local não contemple no presente momento imóveis significativos a venda.	
		Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	

Dados Técnicos:	Dimensões do terreno – Frente/Fundos em metros		45.00x80.00 m
	Área do terreno em metros quadrados		3.600.00 m2
	Área construída no terreno em metros quadrados		1.600.00 m2
	Numero de pavimentos		01
	Valor do imóvel determinado pela pesquisa em Reais		R\$ 4.200.000.00
	Idade aparente do imóvel em anos		30 anos
	Vida útil remanescente em porcentagem		50.0%
	Fator de depreciação – Método Ross-Heidecke		46.2%
	Estado de conservação	Novo (1.0)	-
		Entre novo e regular (1.5)	-
		Regular (2.0)	-
		Entre regular e reparos simples (2.5)	-
		Reparos simples (3.0)	-
		Entre reparos simples e importantes (3.5)	X
		Reparos importantes (4.0)	-
		Entre reparos importantes e sem valor (4.5)	-
	Sem valor (5.0)		-
	Valor do metro quadrado da construção – SINDUSCON (70%)		R\$ 954.28
	Fração ideal-Edifício de Apartamentos		-
	VC=(1-Dp)xPcxAr (VC=Valor da construção em Reais)		R\$ 705.403.77
	VT=VI-VC (VT=Valor do terreno em Reais)		R\$ 3.494.596.23
	VTm2=VT/Ar (R\$/m2)		970.72 R\$/m2

Valor do terreno por metro quadrado – R\$/m2	970.72 R\$/m2
--	----------------------

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

02.-HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS:

Consiste no tratamento técnico dos preços observados, mediante a aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os imóveis pesquisados e o avaliando.

01.-PREMISSAS:

Premissas a serem Adotadas	
Fator de Comercialização (%)	100%
Data da Pesquisa	Abril/2021
Custo da Construção SINDUSCON	Março/2021

02.-HOMOGENEIZAÇÃO:

Homogeneização	
Elemento Nº	Preço R\$/m2
01	944.44
02	947.36
03	1.200.00
04	970.72
05	
06	

03.-CÁLCULO DA MÉDIA:

Cálculo da Média	
Elemento Nº	Preço R\$/m2
01	944.44
02	947.36
03	1.200.00
04	970.72
05	
06	
Total em R\$	4.062.52

Cálculo da Média
Vm=Valor médio por metro quadrado To=Total dos valores dos elementos Ne=Número de elementos
$Vm = To / Ne$ $Vm = 4.062.52 / 4$ $Vm = 1.015.63 \text{ R\$/m}^2$
1.015.63 R\\$/m²

04.-SANEAMENTO DA MÉDIA:

Deverão ser desconsiderados os elementos com desvio superior a 50% por não serem representativos.

Saneamento da Média
Ls = Limite Superior (1.50%) Li = Limite Inferior (0.50%) Me = Media Encontrada
LIMITE SUPERIOR $Ls = Me \times 1.50$ $Ls = 1.015.63 \times 1.50$ $Ls = 1.523.44$
1.523.44 R\\$/m²
LIMITE INFERIOR $Li = Me \times 0.50$ $Li = 1.015.63 \times 0.50$ $Li = 507.81$
507.81 R\\$/m²
Elementos Descartados
Nenhum elemento foi descartado, portanto a média encontrada continua a mesma.

05.-MEDIA ENCONTRADA:

Cálculo da Média	
Elemento Nº	Preço R\$/m2
01	944.44
02	947.36
03	1.200.00
04	970.72
05	
06	
Total em R\$	4.062.52

Cálculo da Média
Vm=Valor médio por metro quadrado To=Total dos valores dos elementos Ne=Número de elementos
$Vm = To / Ne$ $Vm = 4.062.52 / 4$ $Vm = 1.015.63 \text{ R\$/m}^2$
1.015.63 R\$/m2

Fator de Comercialização (Fc)
100%

Valor Médio do Terreno/Fator de Comercialização
Vmc=Valor Médio Calculado Vm=Valor médio por metro quadrado Fc=Fator de Comercialização
$Vmc = Vm \times Fc$ $Vm = 1.015.63 \times 1.00$ $Vm = 1.015.63 \text{ R\$/m}^2$
1.015.63 R\$/m2

ANEXO III

ESCRITURA

MATRÍCULA

4.694

FICHA

001

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Mirassol - S. P.

Oficial

José Carlos dos Santos

Mirassol, 29 de Maio de 1980.

IMÓVEL: - Um terreno, situado no perímetro urbano desta cidade, distrito, município e comarca de Mirassol, medindo 8.512,00 metros quadrados de terras, dentro das seguintes metragens e confrontações: - 111,20 metros de frente para a Rodovia Estadual Washington Luiz; 120,00 metros na Avenida Santos Dumont; 77,60 metros na divisa com Lenise Zancaner Arvati e 74,00 metros na divisa com terrenos do Expresso Mirassol Ltda, contendo edificações destinadas à posto de gasolina, no total de 1.338,40 metros quadrados e mais coberturas de cimento e alumínio e patio pavimentado. - **PROPRIETÁRIOS:** - JULIO ALBO ARVATI, casado, comerciante, residente nesta cidade (possue 1/4 pela transcrição n.º 18.047 e 1/8 pela transcrição n.º 18.084); HAROLDO ALDEGAR ARVATI, casado, comerciante, residente nesta cidade (possue 1/4 pela transcrição n.º 18.048); ADEMAR ARVATI, casado, comerciante, residente nesta cidade (possue 1/4 pela transcrição n.º 18.049 e 1/8 pela transcrição n.º 18.084), todos brasileiros. - **REGISTROS ANTERIORES:** - Transcrições sob n.ºs 18.047, 18.048, 18.049, e 18.084, deste cartório. - O referido é verdade e dou fé. - A Escrevente Hab. *[Assinatura]* (Marlene Molina Favarsani). O Oficial Maior, *[Assinatura]*

AV.001/4.694. - Sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe um contrato de locação registrado sob n.º 3.189 no livro 4-E, fls. 61, em 3.09.1.975, com vencimento para 31 de agosto de 1.982, a favor da SHELL BRASIL S.A., (PETROLEO), e o mesmo também acha-se gravado com onus hipotecário, registrado sob n.º 699, no livro 02 fls. 252, em 05 de setembro de 1.975, do valor de Cr\$350.000,00, com vencimento de 60 meses a partir de 01.02.1.976 a favor também da Shell Brasil S.A. (Petroleo). - O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 29 de maio de 1.980. - A Escrevente Hab. *[Assinatura]* (Marlene Molina Favarsani). O Oficial maior, *[Assinatura]*

R.002/4.694. - Conforme escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 2º Ofício local, em 30 de Abril de 1.980, no Livro 107, fls. 01/04, PARTES IDEIAS CORRESPONDENTES A 3/8 DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA, foram adquiridas por ARIETTE ARVATI, professora nível II, solteira, maior, CIC.n.º 222.838.628/68 e ADEMAR ARVATI, CIC.n.º 012.235.938-00, advogado, comerciante, casado com Nivia Zoccal Arvati, sob o regime de comunhão de bens, ambos brasileiros, residentes nesta cidade, por compra feita de ESPOLIC DE JULIO ALBO ARVATI, situação inventarianda, CIC.n.º 012.236.078-87, representado por sua inventariante Dna. Lenise Zancaner Arvati, brasileira, viúva-meeira, professora nível III, CIC.n.º 590.235.468-49, residente nesta cidade e únicos herdeiros Julio Fabio Arvati, Fabíola Zancaner Arvati, menores púberes e Erika Zancaner Arvati, menor impúbere, brasileiros, solteiros, estudantes, CIC. dependente 590.235.468-49, residentes nesta cidade, autorizados para este ato, conforme alvará expedido em 14.03.1.980, pelo Juízo de Direito desta Comarca, dos autos n.º 460/79, do 2º Ofício local, cuja ordem exibida ficou arquivada em pasta própria no referido 2º cartório local, sendo os menores assistidos e representados por sua mãe Lenise Zancaner Arvati, já acima qualificada e ainda assistidos pelo Curador Geral desta Comarca, Dr. José Pupo Nogueira, brasileiro, casado, promotor público, em cumprimento ao supra mencionado alvará, pelo valor de Cr\$1.539.300,00 (um milhão, quinhem

4.694

001

VERSO

tos é trinta e nove mil e trezentos cruzeiros). Condições:-- No ato foi pago a quantia de Cr\$970.300,00 e o restante ou seja Cr\$569.000,00 para serem pagos da seguinte forma:-- Cr\$150.000,00 no dia 30/06/1.980; Cr\$200.000,00 no dia 30/07/1.980; Cr\$169.000,00 no dia 30/08/1.980 e Cr\$50.000,00 no dia 30/09/1.980, através de quatro notas promissórias, emitidas e assinadas por Ariete Arvati e avalizadas por Leonor Zanoni Arvati;-- da importância recebida Cr\$769.650,00 foi depositada em nome dos menores Julio Fabio Arvati; Fabíola Zancaner Arvati e Erika Zancaner Arvati (Cr\$256.550,00 para cada um), conforme cadernetas judiciais, com juros e correção monetária - cadernetas de poupança emitidas sob n.s 1882, 1883 e 1884, agência local, do Unibanco 143, à ordem do Juízo de Direito desta comarca e Cr\$200.650,00 embolsada por dona Lenise Zancaner Arvati, ficando o saldo de Cr\$569.000,00 para ser recebido de Ariete Arvati, através das já aludidas notas promissórias, integralizando assim sua reação; as partes se responsabilizaram por eventuais débitos fiscais, nos termos do artigo 44, do Decreto Lei 203/70,-- O referido é verdade e dou fé.-- Mirassol, 29 de maio de 1.980. A Escrevente Hab. *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani). O Oficial Maior, *João*
D.S.E. Cr\$2.700,00. Recibo nº 5.538.-

AV.003/4.694.- Conforme Mandado processado pelo 2º Ofício local, subscrito pelo Escrevente Autorizado, João Geraldo José, em 14 de Julho de 1.980 e assinado pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Tito Marcondes Junior, FOI DETERMINADO que partes ideais correspondentes a 3/16 do imóvel objeto da presente matrícula, foi oferecido em CAUÇÃO nos autos de Sustação de Protesto, proc. nº 450/80 requerida por Ariete Arvati contra Lenise Zancaner Arvati, e certidão extraída dos autos de Sustação de Protesto, expedido pelo mesmo 2º cartório local, em 11 de Julho de 1.980, juntamente com o mandado que ficam arquivados neste cartório.-- O referido é verdade e dou fé.-- Mirassol, 29 de Julho de 1.980.-- A Escrevente Habilitada, *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani) O Oficial maior, *João*
D.S.E. Cr\$202.50.- Recibo nº 5.960.-

AV.004/4.694. Fica cancelada apenas a hipoteca constante da Av.001, desta matrícula, inscrita sob nº699, no Livro 02, fls. 252, em virtude da quitação dada pela credora SHELL BRASIL S.A (PETROLEO), conforme instrum. particular, passado em São José do Rio Preto, em 23 de Dezembro de 1.980, do qual fica uma via arquivada neste cartório.-- O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 14 de Janeiro de 1.981. A Escrevente Habilitada, *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani). O Oficial maior, *João*
D.S.E. Cr\$472.50. Recibo nº 7.313.-

AV.005/4.694. Conforme escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de transações comerciais, lavrada nas notas do 2º Ofício local, em 22 de Dezembro de 1.980, no Livro 107, fls. 77/80, da qual uma cópia fica arquivada neste cartório, os proprietários, ADEMAR ARVATI, do comércio e sua mulher Nivia Zocal Arvati, professora, portadores do CIC. nº 012.235.938-00; HAROLDO ALDEGAR ARVATI, do comércio e sua mulher Ord

=SEQUE NA FICHA Nº.002=...

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4.694 OC2 VERSO

Konstantinos E. Artypas, como locatária, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes de comum acordo, resolvem, como de fato resolvido têm, prorrogar o prazo do referido contrato de locação, averbado sob nº 001, da presente matrícula, para vigorar por mais 72 (setenta e dois) meses, a partir de 31 de Agosto de 1.982, terminando consequentemente em 31 de Agosto de 1.988; ainda por este instrumento e na melhor forma de direito, as partes de comum acordo, resolvem, como de fato resolvido têm, modificar a par- tir de 01 de Janeiro de 1.981 a cláusula terceira do referido contrato de locação, mencionado na cláusula primeira, que passa a ter a seguinte redação: - O aluguel mensal será de Cr\$30.000,00 (trinta mil cruzeiros) reajustável anualmente sempre em Janeiro de cada ano, os índices de reajuste para correção do referido alu- guel serão os mesmos fixados para os C.R.T.N. (Obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional); a locadora se- obriga a pagar o aluguel até o dia 05 (cinco) do mês subsequente ao vencimento; neste ato, as partes ratifi- cam as demais cláusulas e condições do referido contrato de locação, ora prorrogado e modificado que conti- nuam valendo para todos os fins de efeitos de direito, e que nesse ato são formalmente ratificadas, do qual fica uma via arquivada neste cartório. - O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 19 de Janeiro de 1.981. A A Escrevente Habilitada, *Marlene Molina Faversani*. O Oficial *Marlene*. D.S.E. Cr\$337,50. Recibo nº 4.313.

Av. 007/4.694. Por solicitação através de escritura pública de venda e compra com outros pactos, lavrada nas notas do 2º Ofício local, em 21 de junho de 1983, no Livro 114, às fls. 144/149v, cuja xerox fica arquivada neste cartório, é feita esta averbação para ficar constando que, fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 005, da presente matrícula, do valor de Cr\$2.000.000,00 (dois milhões de cruzeiros), conforme autori- zação dada pela Shell Brasil S/A (PETRÔLEO), em virtude de nova constituição do aludido ônus, com os atuais proprietários do imóvel, como adiante se fará. - O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de junho de 1983. A Escrevente Hab., *Marlene Molina Faversani*. O Oficial *Marlene*. D.S.E. Cr\$2.800,00. Recibo nº 4.315.

R. 008/4.694. Conforme escritura pública de venda e compra com outros pactos, lavrada nas notas do 2º Ofício local, em 21 de junho de 1983, no Livro 114, às fls. 144/149v, os proprietários, ADEMAR ARVATI e s/m. Nívia Zoccal Arvati, casados sob o regime de comunhão de bens, inscritos no CPF. sob nº 012.235.938/00, ele advoga do-comerciante, ela professora nível III, brasileiros; HAROLD ALDEGAR ARVATI e s/m. Gracília Soares Arvati, casados sob o regime de comunhão de bens, inscritos no CPF. nº 143.511.008/78, ele aposentado, ela do lar, brasileiros; APETE ARVATI, brasileira, solteira, maior, CIC. nº 222.838.628/68, professora nível III, todos residentes e domiciliados nesta cidade; TRANSMITIRAM, a BASILIO GRACIANI, RG. nº 5.105.160, CIC. nº 235.904.088. 04, casado com Nair Gabriela da Silva Graciani, sob o regime de comunhão de bens, e EDUARDO GRACIANO, RG. nº 4.542.115, CIC. nº 235.904.168/15, casados com Greusa Peres Graciano, sob o regime de comunhão de bens, ambos brasileiros, industriais e comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel objeto da presen- te matrícula, pelo valor de Cr\$23.000.000,00 (vinte e três milhões de cruzeiros). Compareceu a escritura na

=SÊGUE NA FICHA Nº.003=...

L.2M.4694
Página:
4/14

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4.694 003

Oficial
José Carlos dos Santos
Mirassol, 24 de Junho de 1983.

qualidade de interveniente credora: Shell Brasil S/A (PETRÓLEO), com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ e endereço na Praia do Botafogo-RJ nº370, inscrita no CGC/MF.nº33.453.598/0001-23, devidamente representada por procurador na forma da Lei, e por ela foi dito que concordou com a presente escritura, em todos os seus termos; pelos compradores Eduardo Graciani e Basílio Graciani, foi dito na escritura que têm conhecimento do contrato de locação feito com a Shell Brasil S/A-Petróleo, tendo por objeto o imóvel ora adquirido comprometendo-se a cumprí-lo fiel e regamente até o seu término; a aquisição é feita em partes iguais à cada um dos adquirentes.- O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 24 de junho de 1983. A Escrevente Hab., -

Manoel Francisco Araujo Santos
O Oficial *Manoel Francisco Araujo Santos* nº 832.-

RECIBO Nº 15.705. Protocolado sob nº 832.-

RECIBO Nº 4.694. Conforme escritura pública de venda e compra com outros factos, lavrada nas notas do 2º Ofício Local, em 21 de junho de 1983, no Livro 114, às fls. 144/149vº, BASILIO GRACIANI e s/m. Neir Gebriela de Silva Graciani e EDUARDO GRACIANO, e s/m. Greusa Peres Graciano (todos já qualificados), DERAM EM PRIMEIRA ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, a favor de SHELL BRASIL S/A (PETRÓLEO), já acima qualificada, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantir a credora de quaisquer débitos da firma comercial denominada "Auto Posto Graciani Ltda", de propriedade dos devedores, estabelecida no imóvel desta matrícula, com CGC/MF.nº52.562.- 12/0001-20, pelo valor de Cr\$1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros), para efeitos fiscais e de registro. --

Condições: - Como a garantia recai sobre o imóvel, enquanto a firma afiançada Auto Posto Graciani Ltda, mantiver relações comerciais com a credora, osadores hipotecantes proprietários, se obrigam a: a-) pagar pontualmente todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel hipotecado; b-) manter em perfeito estado de conservação e segurança as benfeitorias mencionadas na cláusula primeira ou mesmo as que vierem a existir; c-) manter o imóvel segurado contra os riscos de incêndio e explosão em companhia de sua livre escolha por valor de indenização que arbitrade pela companhia assegurada, exclus a hipótese de aplicação da cláusula de rateio pela diferença, fazendo constar a apólice e indenização, em caso de sinistro, será paga unicamente à credora, até o montante do eventual saldo devedor; d-) não alienar ou gravar de ônus reais o imóvel hipotecado, salvo com expressa anuência dada por escrito pela credora; e hipoteca ora conferida será considerada vencida de pleno direito, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, podendo ser desde logo executada, ocorrendo a infração de qualquer cláusula da escritura, e ainda nos seguintes casos: a-) não cumprimento, no todo ou em parte da firma afiançada e osadores hipotecantes-proprietários, das obrigações e deveres assumidos na escritura, inclusive quanto ao registro deste hipoteca em primeiro lugar e sem concorrência, dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da escritura ou se for verificado a falsidade de qualquer de suas declarações na escritura; b-) se a firma afiançada extinguir o negócio de revenda dos produtos da credora sem que tenha liquidado todo o seu débito para com a mesma; c-) se a firma descumprir com as cláusulas e condições de outros contratos firmados com a credora, dando margem a cobrança de prejuízos que possam advir descumprimento; d-) se a firma afiançada e osadores hipotecantes tornarem-se in-

2M.4694
Página: 5/14

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4. 694

003 VERSO

insolventes, falirem propuserem concordata ou liquidação, ou ainda se verificar contra eles qualquer ação executiva que venha a atingir o imóvel hipotecado ou também se depreciada a garantia hipotecária e intimados a reforçá-la, osadores hipotecantes não o fizerem dentro de quinze dias; se o credore tiver de recorrer a qualquer processo judicial, ainda que de habilitação em inventário ou flências, para receber qualquer importância que lhe for devida em decorrência da escritura, ou para ressarcimento de quaisquer perdes e danos, incidirá mais 10% sobre o principal do débito, e título de pena convencional, sob a garantia da presente hipoteca; fica eleito o foro da comarca de Mirassol, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste contrato, obrigando-se os contratantes, por si seus herdeiros ou sucessores, ao seu inteiro e fiel cumprimento; todas as despesas, emolumentos e tributos decorrentes direto ou indiretamente do contrato, bem como necessários para sua legalização, correrão por conta exclusiva dosadores hipotecantes; além dessas as demais constantes da escritura, de qual uma xerox fica depositada neste cartório, fazendo parte integrante deste registro. - O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 27 de junho de 1983. A Escrevente Habilitada, MARLENE MOLINA FAVERSANI. O Oficial Maini. *Marlene Molina Faversani*
1983, 16.00. Recibo nº 15.705. Protocolado sob nº 9.832. *Marlene Molina Faversani*
R1010/4.694. - Conforme contrato de locação, passado em São José do Rio Preto, em 22 de junho de 1983, assinado pelas partes e duas testemunhas com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada neste cartório, BASILIO GRACIANI, comerciante, brasileiro, casado com Mair Gabriela da Silva Graciani, residente e domiciliado à rua São Sebastião, nº 2175, nesta cidade, inscrito no CPF/MF. nº 235.904.088-04 e, EDUARDO GRACIANO, brasileiro, comerciante, casado com Creusa Peres Graciano, residente e domiciliado à rua Capitão Neves nº 2160, nesta cidade, inscrito no CPF. nº 235.904.168-15, DERAM EM LOCAÇÃO, a favor da SHELL BRASIL S/A. (PETROLEO), com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo nº 370, e escritórios na Av. Cel. nobelino de Barros Serra nº 290, em São José do Rio Preto-SP, CGC/MF. nº 33.453.598/0216-35, representada por seu procurador Sr. Gilbert D. Grey Landsberg, o imóvel objeto da presente matrícula. - O prazo de locação é de 62 (sessenta e dois) meses, a partir de 01 de julho de 1983, para terminar em 31 de agosto de 1988; o aluguel mensal, que a locatária deverá pagar até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, será de R\$ 118.252,03 (cento e dezoito mil, duzentos e cinquenta e dois cruzeiros e três centavos), corrigido anualmente, de acordo com a variação do valor nominal da Obrigação Reajustável do Tesouro Nacional - ORTN, no caso de supressão ou substituição da ORTN pelo Governo, o reajuste do aluguel será feito de acordo com os novos critérios oficiais ou pela aplicação anual do percentual de 30% sobre o valor do aluguel vigente nos últimos doze meses; além do aluguel estipulado na cláusula terceira, correrá por conta da locatária o pagamento dos impostos, taxas e contribuições, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as construções e benfeitorias nele exigidas, devendo o Locador apresentar à Locatária os avisos-recibo antes dos seus vencimentos, sob pena de Locatária não responder pelos acréscimos oriundos da mora; a Locatária

- SEITE NA FICHA Nº 004 -

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº 614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

MIRASSOL - S. R.
Oficial
José Carlos dos Santos
Mirassol, 26 de outubro de 1983

MATRÍCULA 4.694
FICHA 004

obriga-se a utilizar o imóvel locado exclusivamente como Posto de Serviço e de Abastecimento de Veículos, ou seja, para venda de produtos combustíveis e lubrificantes, de acessórios para veículos, serviços de lava-
gem e lubrificação, podendo utilizá-lo em atividades afins e correlatas, inclusive "mini mercado" e "lanchonete"; a locatária obriga-se a manter o imóvel locado em bom estado de conservação e funcionamento, devendo assim restituí-lo ao Locador quando findo ou rescindido este contrato, ressalvado o desgaste normal inerente ao uso; a infração de qualquer das cláusulas e condições do contrato obriga a parte infratora ao pagamento da multa moratória de 500 (quinhentas) ORTN's, que será sempre devida por inteiro, seja qual for o tempo de locação decorrido, sem prejuízo da parte inocente poder considerar simultaneamente rescindida a locação/ e pleitear o pagamento das perdas e danos porventura sofridos; além dessas, as demais constantes do contrato, que fica fazendo parte integrante deste registro. O referido é verdade e dou fé. - Mirassol, 26 de outubro de 1983. - A Escr. Habilitada, MARLENE MOLINA TAVERSANI (Marlene Molina Taversani). - O Oficial MIRASSOL.
D.S.T. - 08 51.098,00. - Recibo nº 17.004. - Protocolado sob nº 20.567.-

R.OLL/4.694. Conforme contrato de locação, passado em São José do Rio Preto, em 18 de outubro de 1983, assinado pelas partes e duas testemunhas com firmas reconhecidas, do qual uma via fica arquivada neste cartório BASILIO GRACIANI, RG.nº5.105.160, CIC.nº235.904.088-04 e s/m. Mair Gabriela Silva Graciani, e, EDUARDO GRACIANO, RG.nº4.542.115, CIC.nº235.904.168-15 e s/m. Creusa Peres Graciano, brasileiros, industriais e comerciantes, residentes e domiciliados nesta cidade, DERAM EM LOCAÇÃO, à favor da SHELL BRASIL S/A (PETROLIO), com sede na cidade do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo nº370 e escritórios na Av. Cenobelino de Barros - Serra.nº290, em São José do Rio Preto-SP, com CGC/ME.nº33.453.598/0216-35, representada por seu procurador, Sr. Gilbert D'Orey Landsberg, o imóvel objeto da presente matrícula. O prazo de locação é de 124 meses, a partir de 01 de novembro de 1983, para terminar em 31 de janeiro de 1994; o aluguel mensal, que a locatária deverá pagar até o quinto dia útil do mês subsequente ao vencido, será de Cr\$118.252,00 (cento e dezoito mil, duzentos e cinquenta e dois cruzeiros), corrigido de acordo com a variação do valor nominal da Obri-
gação Reajustável do Tesouro Nacional-ORTN; no caso de supressão ou substituição da ORTN pelo Governo, o reajuste do aluguel será feito de acordo com os novos critérios oficiais ou pela aplicação anual do percentual de 30% (trinta por cento) sobre o valor do aluguel vigente nos últimos doze meses; além do aluguel estipulado na cláusula terceira, correrá por conta da locatária o pagamento dos impostos, taxas e contribuições, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as construções e benfeitorias nele erigidas, devendo o Locador apresentar à Locatária os avisos recibo antes dos seus vencimentos, sob pena da Locatária não responder pelos acréscimos oriundos da mora; a Locatária obriga-se a utilizar o imóvel locado exclusivamente como Posto de Serviço e de Abastecimento de Veículos, ou seja, para venda de produtos combustíveis e lubrificantes, de acessórios para veículos, serviços de lavagem e lubrificação, podendo utilizá-lo em atividades afins e correlatas, inclusive "mini-mercado" e "lanchonete"; a locatária obriga-se a manter o imóvel locado em bom estado de conservação e funcionamento, devendo assim restituí-lo ao Locador quando findo ou rescindi-

L.24.4694
Página:
7/14

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4.694

004

verso

rescindido este contrato, ressalvado o desgaste normal inerente ao uso; a infração de qualquer das cláusulas e condições deste contrato obriga a parte infratora ao pagamento da multa moratória de 500 CRT'S., que será sempre devida por inteiro, seja qual for o tempo de locação decorrido, sem prejuízo da parte inocente poder considerar simultaneamente rescindida a locação e pleitear o pagamento das perdas e danos porventura sofridos; além dessas, as demais constantes do contrato, que fica fazendo parte integrante deste registro; o presente contrato dá por findo e substitui o anterior firmado em 22/06/1983, objeto do R.010, da presente matrícula.- O referido é verdade e don fé. Mirassol, 19 de janeiro de 1984. A Escrevente Habilitada, *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani).- O Oficial *Manoel Francisco Araujo Santos* (Manoel Francisco Araujo Santos).- Recibo nº 17.913. Protocolado sob nº 21.148.-

AV.012/4.694.- Por solicitação através de escritura pública de venda e compra com outros pactos, lavrada = / nas notas do 2º Ofício local, em 28 de junho de 1984, no Livro 118, fls. 173vº/178, cuja xerox fica arquivada neste cartório, é feita esta averbação, para ficar constando que, FICA CANCELADA a hipoteca registrada sob nº 009, da presente matrícula, no valor de Cr\$ 1.000.000,00, conforme autorização dada pela credora Shell Brasil S/A (PETROLEO), em virtude de nova constituição do aludido ônus, com os novos proprietários do imóvel, como amante se fará.- O referido é verdade e don fé. Mirassol, 03 de julho de 1984.- A Escri. Habilitada, *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani).- O Oficial *Manoel Francisco Araujo Santos* (Manoel Francisco Araujo Santos).- Recibo nº 19.515. Protocolado sob nº 22.477.-

R.013/4.694.- Conforme escritura pública de venda e compra e outros pactos, lavrada nas notas do 2º Ofício local, em 28 de junho de 1984, no Livro 118, fls. 173vº/178, BASILIO GRACIANI e s/m. Nair Gabriela da Silva Graciani e EDUARDO GRACIANO e s/m. Grausa Feres Graciano, todos já qualificados, TRANSMITIRAM a JOSÉ TAPPA-RO, brasileiro, agropedueiro-comerciante, RG. 4.478.594, CIG. nº 041.206.638-58, casado antes da vigência da Lei 6.515/77 sob o regime de comunhão de bens com Judith Zucarelli Tapparo, RG. 5.506.048, residente e domiciliado na cidade de São José do Rio Preto-SP., à rua Luiz Francisco da Silva nº 155, o imóvel objeto da presente matrícula, pelo valor de Cr\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de cruzeiros).- Compareceu à escritura, na qualidade de interveniente-credora, a Shell Brasil S/A (PETROLEO), com sede na cidade do Rio de Janeiro-RJ., com endereço na Praia do Botafogo nº 370, inscrita no CGC/ME. sob nº 33.453.598/0001-23, devidamente representada por procurador na forma da Lei, e por ela foi dito que concordou com a presente escritura, em todos os seus termos; pelos compradores José Tapparo e s/m. Judith Zucarelli Tapparo, foi dito na escritura, que tem conhecimento do contrato de locação firmado com a Shell Brasil S/A (PETROLEO), tendo por objeto o imóvel ora adquirido, comprometendo-se a cumpri-lo fiel e regemente até o seu término.- O referido é verdade e don fé.- Mirassol, 03 de julho de 1984.- A Escri. Habilitada, *Marlene Molina Faversani* (Marlene Molina Faversani).- O Oficial *Manoel Francisco Araujo Santos* (Manoel Francisco Araujo Santos).- Recibo nº 19.515. Protocolado sob nº 22.477.-

D.S.E. - Cr\$ 670.696,40.- Recibo nº 19.515. Protocolado sob nº 22.477.-

= SEQUITA NA ATUAL NO 004

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

Oficial
José Carlos dos Santos
Mirassol, 03 de julho de 84.

MATRÍCULA
4.694

FICHA
005

R.014/4.694.- Conforme escritura pública de venda e compra e outros pactos, lavrada nas notas do 2º Ofício/Local, em 28 de junho de 1984, no Livro 118, fls. 173º/178, os proprietários JOSÉ TAPPARO e s/m. Judith Zu carelli Tapparo, já qualificados, DERAM EM PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA, à SHELL BRASIL S/A(PETRO-LEO), já qualificada, o imóvel objeto da presente matrícula, para garantir a credora de quaisquer débitos / da firma comercial denominada "Celso José Tapparo & Tapparo Ltda.", de propriedade de Celso José Tapparo e dona Gisele Solange Tapparo Ito, estabelecida no imóvel desta matrícula, com CGC/IE. nº 53.404.851/0001-65, pelo valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de cruzeiros) para efeitos fiscais e de registro.- CONDIÇÕES: co mo a garantia recaí sobre o imóvel, enquanto a firma afiançada Celso José Tapparo & Tapparo Ltda., mantiver relações comerciais com a credora, osadores hipotecantes proprietários, se obrigam a: a) pagar pontualmen te todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel hipotecado; b) manter em perfeito estado de conserva ção e segurança as benfeitorias mencionadas na cláusula primeira ou mesmo as que vierem a existir; c) man- ter o imóvel segurado contra os riscos de incêndio e explosão em companhia de sua livre escolha por valor de indenização que arbitrada pela companhia assegurada, exclua a hipótese de aplicação da cláusula de rate- io pela diferença, fazendo constar da apólice a indenização. Em caso de sinistro, será paga unicamente a = credora, até o montante do eventual saldo devedor; d) não alienar ou gravar de ônus reais o imóvel hipoteca- do, salvo com expressa anuência dada por escrito pela credora; e a hipoteca ora conferida será considerada -/ vencida de pleno direito, independentemente de interposição judicial ou extrajudicial, podendo ser desde lo go executada, ocorrendo a infração de qualquer cláusula da escritura, e ainda nos seguintes casos: a) não / cumprimento no todo ou em parte da firma afiançada e osadores hipotecantes proprietários, das obrigaçõ es e deveres assumidos na escritura, inclusive quanto ao registro desta hipoteca em primeiro lugar e sem con- corrência, dentro de quinze (15) dias a contar da data da escritura ou se for verificado a falsidade de =// qualquer de suas declarações na escritura; b) se a firma afiançada extinguir o negócio da revenda dos prodt os da credora sem que tenha liquidado todo o seu débito para com a mesma; c) se a firma descumprir com as cláusulas e condições de outros contratos firmados com a credora, dando margem a cobrança de prejuízos que/ possam advir descumprimento; d) se a firma afiançada e osadores hipotecantes tornarem-se insolventes, fa- lirem, propuserem concordata ou liquidação, ou ainda se verificar contra eles qualquer ação executiva que / venha a atingir o imóvel hipotecado ou também se depreciada a garantia hipotecária e intimados a reforçá-la, osadores hipotecantes não o fizerem dentro de quinze (15) dias; se a credora tiver de recorrer a qualquer processo judicial, ainda que de habilitação de inventário ou falências, para receber qualquer importância / que lhe for devida em decorrência da escritura, ou para ressarcimento de quaisquer perdas e danos, incidirá mais 10% sobre o principal do débito de pena convencional, sob a garantia da presente hipoteca; fi ca eleito o foro desta comarca de Mirassol, para dirimir quaisquer questões porventura oriundas deste con-/ trato, obrigando-se os contratantes, por si e seus herdeiros ou sucessores, ao seu inteiro e fiel cumprimen to.

L.2M.4694
Página:
9/14

TAC.

Bel. Sebastião Wilson de Pontes
Mirassol, 20 de maio de 1992.

006

4.694

AV.018/4.694. Conforme Termo Modificativo de Contrato de Locação, passado na cidade de São Paulo-SP., no dia 17 de março de 1992, assinado pelas partes e duas testemunhas, com as firmas reconhecidas, que fica arquivado em microfilme neste Cartório, e feita esta averbação para ficar constando que, as partes de 60- um acordo, resolvem prorrogar o prazo do Contrato de Locação, devidamente registrado sob nº.011, da presente matrícula, por mais cinco (05) anos, a partir de 01 de fevereiro de 1994, para vigorar até o dia 31 de janeiro de 1999; sendo as demais cláusulas e condições do referido contrato, ratificadas pelas partes e continuam valendo para todos os fins e efeitos de direito. O referido é verdade e dou fé. = Mirassol, 20 de maio de 1992. = O Escrevente Habilitado, (Tarcísio Antônio Consolo). = O Oficial = Protocolizado sob nº.42.109. = TAC.

AV.019/4.694. Conforme instrumento particular de rescisão do contrato de locação, passado na cidade de São Paulo, datado de 30 de junho de 1999, assinado pelas partes e duas testemunhas, que fica arquivado em microfilme, é feita esta averbação, para ficar constando que, as partes SHELL BRASIL S.A. (já qualificada), devidamente representada na forma da Lei, e, JOSÉ TAPPARO e s/m. JUDITH ZUCARELLI TAPPARO (já qualificados), RESCINDIRAM, o contrato de locação registrado sob nº011, e objeto das averbações nos 17 e 018, desta matrícula, outorgando-se mutuamente plena, geral e irrevogável quitação dos direitos e obrigações decorrentes do contrato ora rescindido. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 14 de setembro de 1999. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial = Protocolizado sob nº57.683. GS

AV.020/4.694. Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº014, da presente matrícula, em virtude da quitação dada pela credora Shell Brasil S.A. conforme comprova o instrumento particular de quitação, datado de 03 de novembro de 1999, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 14 de janeiro de 2000. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial = D.S.E. R\$9,27. Protocolizado sob nº 58.988. GS

AV.021/4.694. Procedeu-se a presente averbação, para ficar constando que, o imóvel objeto desta matrícula, = atinha-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Mirassol sob nº14.32.90.0520.01.000, conforme comprovam a certidão municipal e requerimento inserido na escritura pública referida no R.022, que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 04 de abril de 2002. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O Oficial = D.S.E. R\$9,83. Protocolizado sob nº65.873. GS

R.022/4.694. Conforme escritura pública de constituição de hipoteca para garantia de transações comerciais, lavrada nas notas do 2º Cartório local, aos 25 de março de 2002, no Livro nº186, páginas nos 303/306, que = fica arquivada em microfilme, os proprietários JOSÉ TAPPARO e sua mulher JUDITH ZUCARELLI TAPPARO (ambos já qualificados), DERAM EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, à favor da SHELL BRASIL LTDA, sociedade comercial com sede atualmente na Av. das Américas nº4200, Bloco 5 (salas 101 a 701) e Bloco 6 (salas 101 a 601), Bairro da Trjuca, Rio de Janeiro-RJ., inscrita no CNPJ. nº33.453.598/0001-23, devidamente representada na forma da Lei, o imóvel objeto da presente matrícula, no valor de R\$377.512,00 (trezentos e setenta e sete mil, = quinhentos e doze reais), para garantia das transações comerciais que a Shell na qualidade de distribuidora de produtos derivados do petróleo e álcool mantêm relações comerciais com a sociedade comercial Celso José =

2M.4694
Página:
11/14

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4.694

006 VERSO

Tapparo & Tapparo Ltda; a presente hipoteca vigorará nos termos desta escritura enquanto o cliente mantiver relações comerciais ou dívidas delas originadas com a Shell; a hipoteca ora constituída será considerada == vencida de pleno direito, independentemente de interpelação judicial, podendo ser desde lo go executada, nos casos expressos em Lei; se a Shell tiver de recorrer a qualquer processo judicial, ainda que de habilitação em inventário ou liquidação para receber qualquer importância que lhe for devida em decorrência desta escritura, ou para ressarcimento de quaisquer perdas e danos, osadores hipotecantes, pagarão à Shell mais 10% (dez por cento) sobre o valor do principal e dos acessórios, a título de pena convencional, além das custas judiciais e honorários advocatícios, sem prejuízo das perdas e danos que forem apuradas, tudo garantido pela presente hipoteca. Condições:- Além dessas, as demais constantes do título, que fica fazendo parte integrante deste registro, para todos os fins de direito. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 05 de abril de 2002. O Escrevente Autorizado, (Gilberto Singolani). O = Oficial D.S.E. R\$1.099,88. Protocolizado sob nº965.873. GS

AV.023/4.694. Procedeu-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, para ficar constando que a credora da hipoteca registrada sob nº022, na presente matrícula, SHELL BRASIL LTDA., passou a denominar-se "SHELL BRASIL S.A.", em virtude da transformação de sociedade empresária limitada em sociedade por ações, conforme comprovam a Ata de Transformação de Sociedade Empresarial Limitada em Sociedade por Ações, realizada em 30 de abril de 2011, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº33.3.0029867-3 e requerimento que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 28 de setembro de 2.018. O Oficial Substituto Gilberto Singolani. (Protocolo nº138.569, de 25/09/2018). GS

AV.024/4.694. Procedeu-se a presente averbação, nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73 dos Registros Públicos, para ficar constando que a credora da hipoteca registrada sob nº022, na presente matrícula, SHELL BRASIL S.A., inscrita no CNPJ. Nº33.453.598/0001-23, passou a denominar-se "RAIZEN COMBUSTÍVEIS S.A.", inscrita no CNPJ. Nº33.453.598/0001-23, conforme comprovam o instrumento particular da Ata de Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 01 de junho de 2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob nº00002204776 e requerimento que ficam arquivados em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 28 de setembro de 2.018. O Oficial Substituto Gilberto Singolani. (Protocolo nº138.569, de 25/09/2018). GS

AV.025/4.694. Fica cancelado o registro nº022, da presente matrícula, em virtude da quitação dada pela credora RAIZEN COMBUSTÍVEIS S.A., conforme comprova o instrumento particular de baixa de hipoteca, datado de 04 de setembro de 2018, assinado com firma reconhecida, que fica arquivado em microfilme. Nada mais. O referido é verdade e dou fé. Mirassol, 28 de setembro de 2.018. O Oficial Substituto, Gilberto Singolani. (Protocolo nº138.569, de 25/09/2018). GS

AV.026/4.694.- Procedeu-se à presente, nos termos do artigo 167, item II, da Lei 6.015/73, dos Registros Públicos, para constar a grafia do nome e a qualificação corretos da coproprietária do imóvel desta matrícula, como sendo: JUDITH ZUCARELI TAPPARO, brasileira, do lar, RG.5.506.048-1-SSP/SP., CPF.169.793.258-41, conforme comprovam as cópias autenticadas da certidão do casamento, dos documentos pessoais e o requerimento inserido na escritura mencionada no proximo registro, que ficam arquivados em microfilme.- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol/SP., 20 de

SEGUE NA FICHA 007 ...

L.2M.4694
Página:
12/14

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

4.694	007	Mirassol, 20 de Janeiro de 2021.	Oficial Delegado
janeiro de 2021.- O Oficial Substº., José A. F. Navarrete Fº.- Protocolizado sob nº151718, de 14.01.2021. /n/ - SELO DIGITAL: 119891331000L2M4694A2621A			
R.027/4.694.- Conforme a escritura pública de Inventário e Partilha do Espólio de JOSÉ TAPPARO, CPF.041.206.638-68, já antes qualificado, falecido em 09.09.2016, lavrada nas notas do 3º Tabelionato do Município e Comarca de São José do Rio Preto/SP., aos 05 de maio de 2017, no Livro nº0964, pág.225/242, cujo traslado apresentado, fica arquivado em microfilme, O USUFRUTO VITALÍCIO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA, FOI ATRIBUÍDO em pagamento à meirã JUDITH ZUCARELI TAPPARO, viúva, já antes qualificada, no valor de R\$231.324,27 (duzentos e trinta e um mil e trezentos e vinte e quatro reais e sete centavos).- Valor venal/2021:- R\$117.112,95 (113 do imóvel).- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol/SP., 20 de janeiro de 2021.- O Oficial Substº., José A. F. Navarrete Fº).- Protocolizado sob nº151718, de 14.01.2021. /n/ - SELO DIGITAL: 119891321000L2M4694R2721B			
R.028/4.694.- Conforme a escritura pública de Inventário e Partilha do Espólio de JOSÉ TAPPARO, CPF.041.206.638-68, já antes qualificado, falecido em 09.09.2016, lavrada nas notas do 3º Tabelionato do Município e Comarca de São José do Rio Preto/SP., aos 05 de maio de 2017, no Livro nº0964, pág.225/242, cujo traslado apresentado, fica arquivado em microfilme, O IMÓVEL DA PRESENTE MATRÍCULA, GRAVADO DO USUFRUTO VITALÍCIO OBJETO DO R.027, FOI ATRIBUÍDO em pagamento aos herdeiros filhos: 1) LUIZ IRINEU TAPPARO, médico, RG.5.956.207-SSP/SP., CPF/MF.736.237.848-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com VERA MARCIA MARTINS GIACCHETTO TAPPARO, médica, RG.6.156.331-SSP/SP., CPF/MF.928.714.028-68, brasileiros, residentes à Rua Wenceslau Botelho, número 600, Parque Residencial Comendador Mançor Daud, em São José do Rio Preto/SP., sendo ela representada por ele na forma da lei; 2) CELSO JOSÉ TAPPARO, comerciante, RG.6.810.916-7-SSP/SP., CPF/MF.328.706.209-34, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DALVA APARECIDA GHISSONI TAPPARO, bancária aposentada, RG.6.904.956-SSP/SP., CPF/MF.786.198.408-78, brasileiros, residentes à Rua Doutor Luiz Nunes Ferreira, número 165, Parque Residencial Comendador Mançor Daud, em São José do Rio Preto/SP.; 3) WASHINGTON EDUARDO TAPPARO, comerciante, RG.10.490.633-SSP/SP., CPF/MF.907.554.308-59, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SARA ROSEMEIRE DE BIAZI TAPPARO, comerciante, RG.18.094.458-SSP/SP., CPF/MF.080.730.738-62, residentes na Estrada João Parisi, número 3700, Zona Rural, em São José do Rio Preto/SP.; 4) ADEMILSON FERNANDO TAPPARO, comerciante, RG.7.626.815-SSP/SP., CPF/MF.018.631.878-20, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com AGUEDA APARECIDA OLIVEIRA DE FIGUEIREDO TAPPARO, comerciante, RG.10.488.457-SSP/SP., CPF/MF.018.569.998-74, brasileiros, residentes à Rua Doutor Ulysses da Silveira Guimarães, número 270, Parque Residencial Damha, em São José do Rio Preto/SP.; 5) GISELE SOLANGE TAPPARO ITO, comerciante, RG.14.728.596-SSP/SP., CPF/MF.202.660.808-39, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MILTON AKIO ITO, analista judiciário, RG.7.546.031-SSP/SP., CPF/MF.050.409.108-51 e por ele autorizada, residentes à Rua Afonso Guimarães Júnior, número 741, Parque Residencial Comendador Mançor Daud, em São José do Rio Preto/SP., sendo ele neste ato representado por sua esposa e 6) CARLOS ALBERTO TAPPARO, comerciante, RG.14.175.730-SSP/SP., CPF/MF.085.363.228-61, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com MARIA CRISTINA TAMARINDO TAPPARO, comerciante, RG.17.518.295-SSP/SP., CPF/MF.184.440.698-92, residentes na Rodovia SP-310, s/n - Ala Rodovia Feliciano, em Mirassol/SP., no valor de R\$462.648,54 (quatrocentos e sessenta e dois mil e seiscentos e quarenta e oito reais e cinquenta e quatro centavos), sendo 1/6 (um // sexto) do imóvel para cada um.- Houve doação da viúva meirã aos herdeiros filhos da parte recebida à maior por estes, tendo sido recolhido o ITCMD devido.- Valor venal/2021:- R\$234.225,89 (213 do imóvel).- Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.- Mirassol/SP., 20 de janeiro de 2021.- O Oficial Substº., José A. F. Navarrete Fº).- Protocolizado sob nº151718, de 14.01.2021. /n/ - SELO DIGITAL: 119891321000L2M4694R28219			

contidos, NAO CONSTA nenhum outro ônus, citação de ações reais ou pessoais reipersecutórias, ou alienação por qualquer título ou forma. Nada mais.- O referido é verdade e dou fé.

Mirassol-SP, 11 de fevereiro de 2021.
OFICIAL - BEL. SEBASTIAO WILSON DE FORTES

SELA...: R\$ 0,00
Sinoreg.: R\$ 1,83
Tribunal: R\$ 2,38
ISS...: R\$ 1,07
M. Publ...: R\$ 1,67
Total...: R\$ 58,31

OFICIAL

SELO PAGO POR VERBA

1198913C3000000011509221E

Para conferir a procedê
documento efetue a
QRCode impresso ou
endereço eletrô
https://sebidigital.jp

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS PARA ATOS NOTARIAIS.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que constituem "arquivo público", passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o **solicitante/requerente responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação**, nos termos da Lei 13708/18 (LGPD) e Provimento CGJ.23/2020.

Assinado digitalmente por Tarcísio Antônio Cónsola - Oficial Substituto

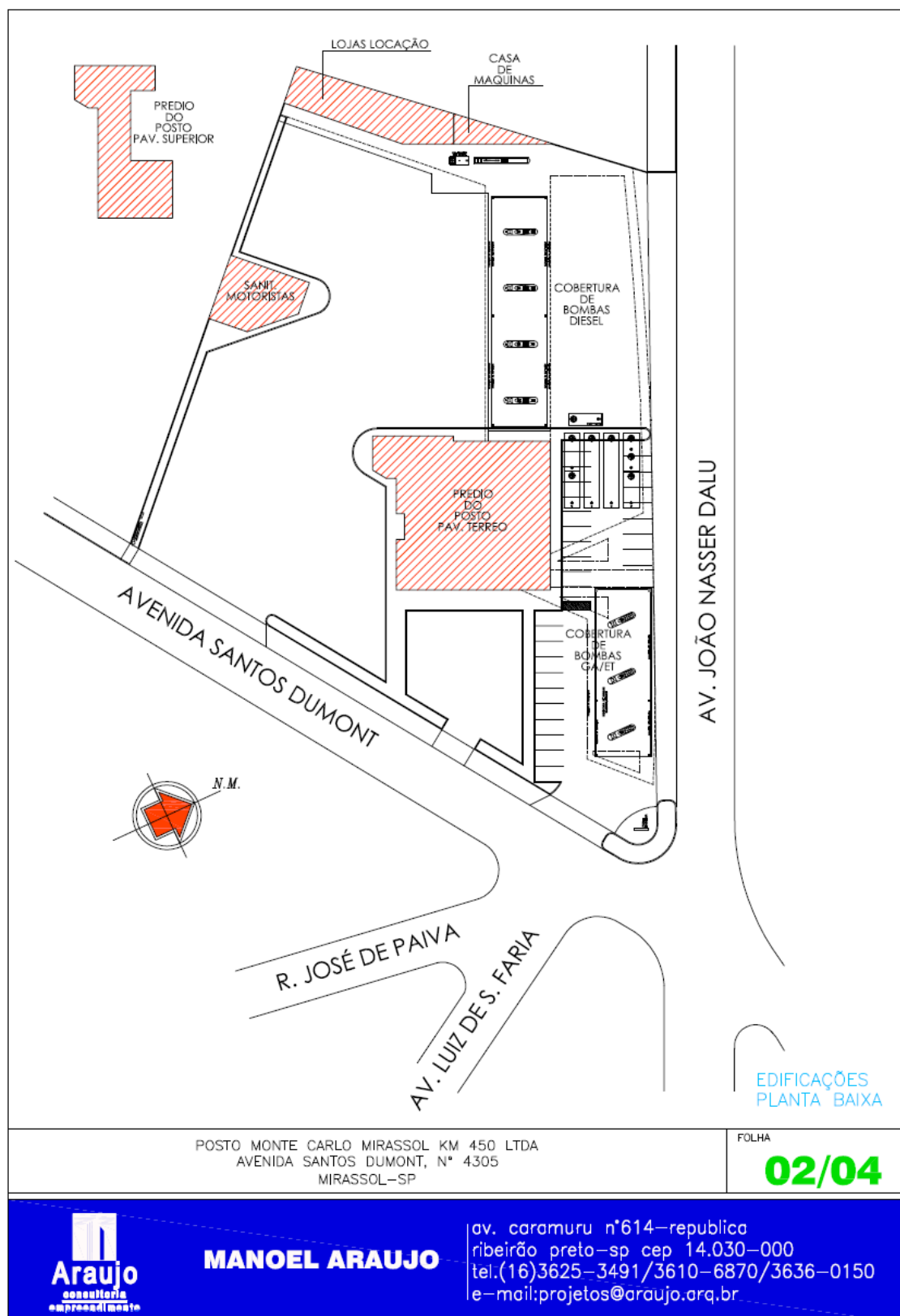
Araujo

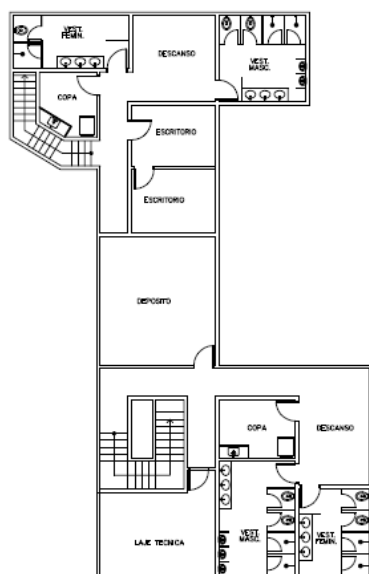
Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

ANEXO IV

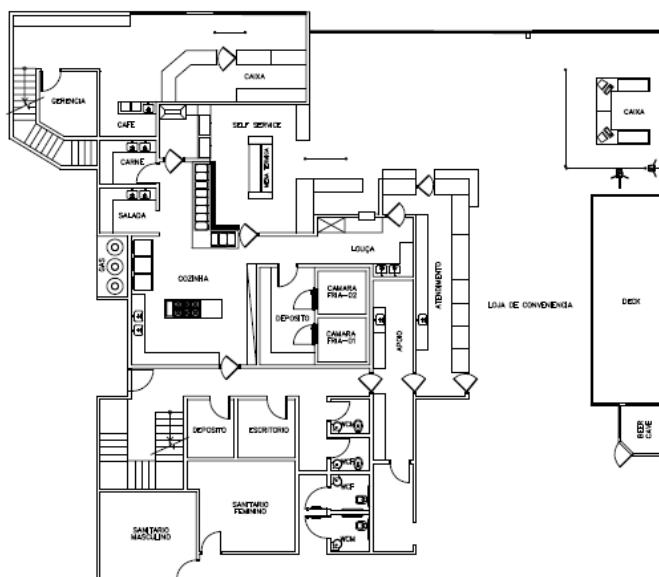
DOCUMENTOS COMPLEMENTARES







PREDIO DO POSTO
PAVIMENTO SUPERIOR
PLANTA BAIXA



PREDIO DO POSTO
PAVIMENTO TERREO
PLANTA BAIXA

POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM 450 LTDA
AVENIDA SANTOS DUMONT, N° 4305
MIRASSOL-SP

FOLHA

03/04

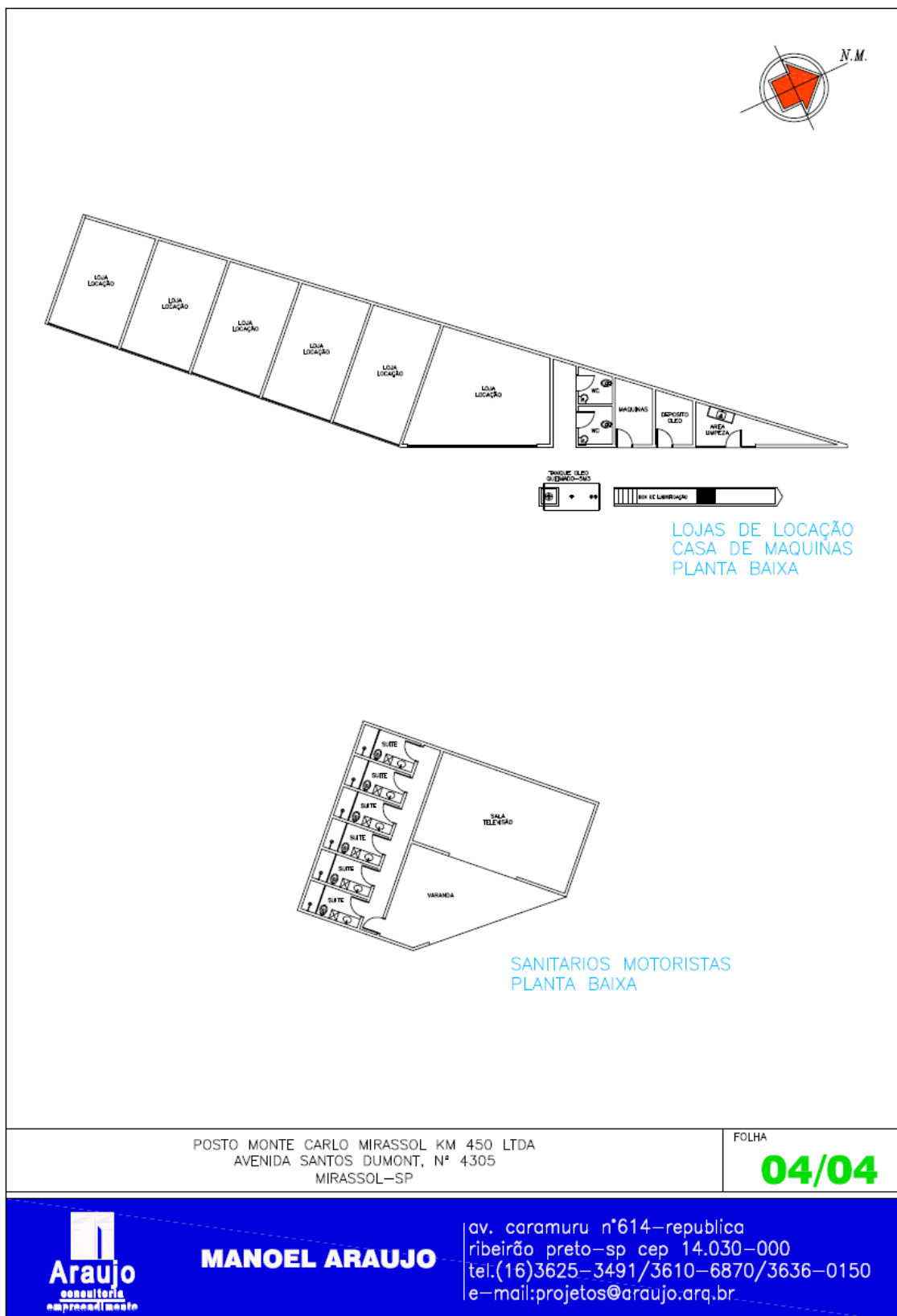


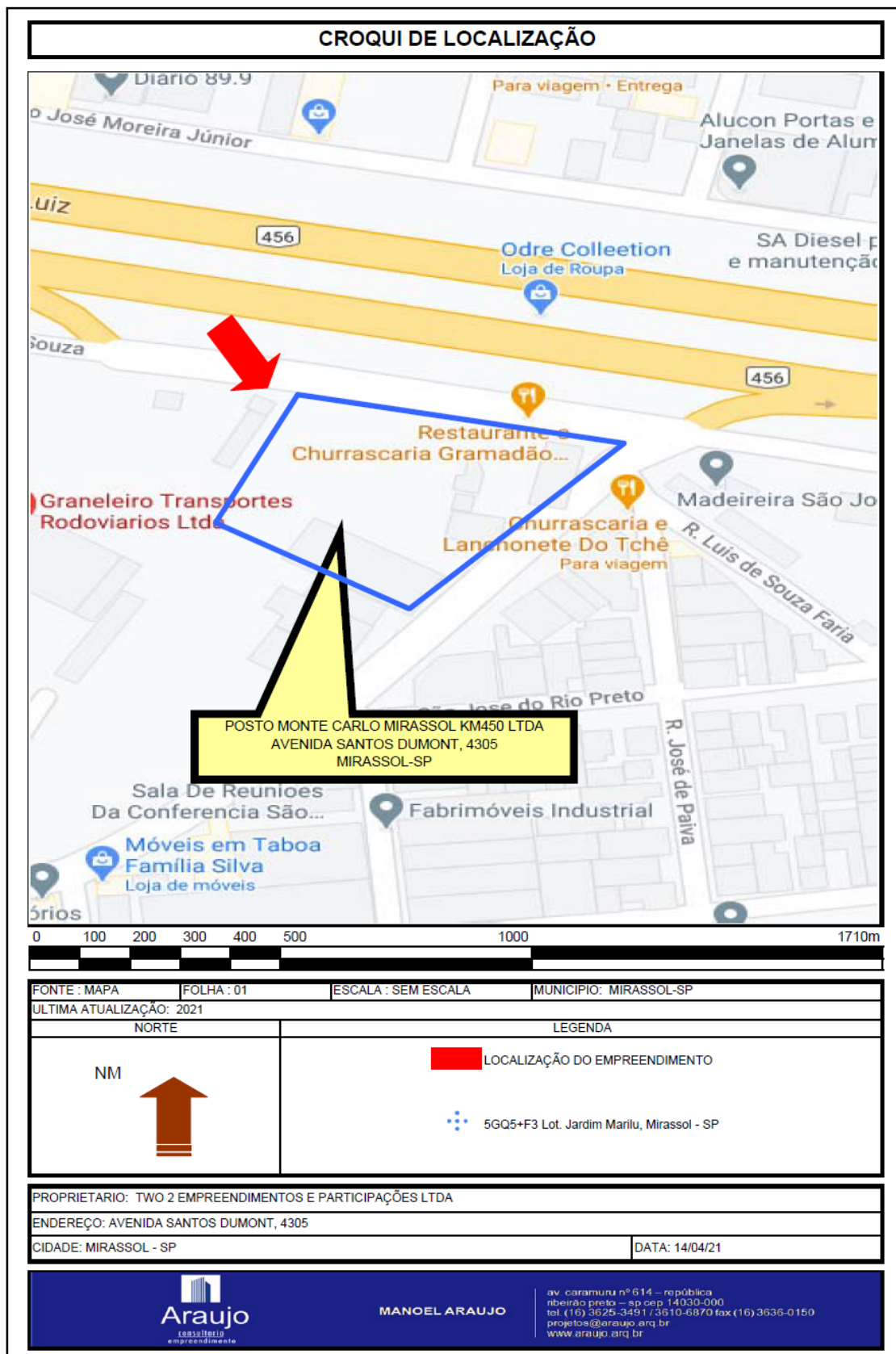
MANOEL ARAUJO

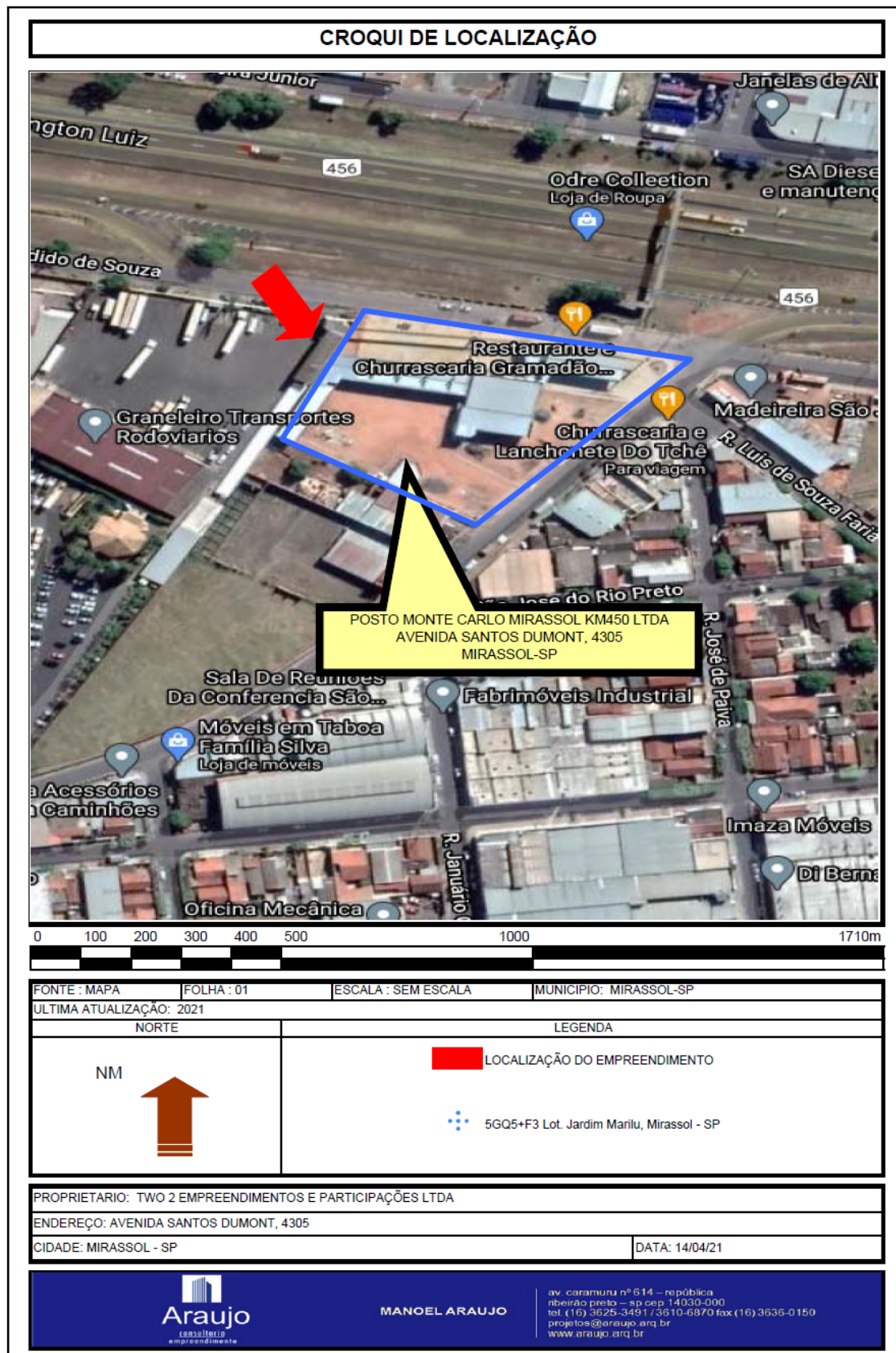
av. caramuru n°614-republica
ribeirão preto-sp cep 14.030-000
tel.(16)3625-3491/3610-6870/3636-0150
e-mail:projetos@araujo.org.br

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, n°614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br







 Prefeitura Municipal de Mirassol Notificação de Lançamento			
Dívida		Exercício	Cod. Munic
Imposto Territorial Urbano		2021	4510
Inscrição Cadastral	CPF / CNPJ		
1432900520010000	736.237.848-34		
Contribuinte		Descrição do Lançamento	
LUIZ TRINEU TAPPARO		Im. Predial ,00	
Compromissário		Im. Territ. 7.026,78	
Endereço de Correspondência		Expediente ,00	
RUA WENCESLAU BOTELHO 600		Limp. Publ. ,00	
PARQUE COMENDADOR MANOEL DAUD		col. Lixo ,00	
15070-590 SÃO JOSE DO RIO PRETO		Ilum. Publ. ,00	
Endereço de Localização		sinistro ,00	
AV SANTOS DUMONT 4305KM 450 - POSTO IRMAOS CORAGEM			
QD:	LT:		
AEROPORTO			
Informações Gerais			
V. V. Predial.....	,00	Área da Cons	2059,03
V. V. Territorial:	351.338,84	Área do Terr	8512,00
V. V. Imóvel.....	351.338,84	Testada	111,20
		Total do Lançamento	7.026,78
		Nº Parcelas	Motivo Lançamento
		10	702,68
PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO.			

Prefeitura Municipal de
Mirassol-SP

Dívida	
I. T. U.	
Inscrição Cadastral	
1432900520010000	
Sequência	Exercício
	2021

Declaro que Recebi o Carne
a que este se refere.

Assinatura e Nome por Extenso

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Prefeitura do Município de Mirassol

Departamento de Tributação e Fiscalização
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - CEP: 15130-000 - Mirassol-SP
CNPJ: 46.612.032/0001-49 Fone: (17) 3243 8120
www.mirassol.sp.gov.br

CERTIDÃO POSITIVA Nº 2021 / 9487

Contribuinte: TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA

Cadastro.....: 143290052001000-0

Localização..: AV SANTOS DUMONT 4305 KM 450 - POSTO IRMAOS CORAGEM

Quadra..:

Lote..:

CPF/CNPJ..: 24.753.223/0001-98

Requerente..: TWO

Finalidade....: CONSULTA

Observação.:

- a) Certidão requerida pela Internet;
b) A conferência dos dados pessoais da pessoa pesquisada é de responsabilidade do solicitante da Certidão, devendo a titularidade do CPF/CNPJ ser conferida pelo interessado e destinatário.

Data de Emissão..: 09/04/2021

Data de Validade..: 06/10/2021

CERTIFICAMOS QUE CONSULTANDO A BASE DE DADOS DO MUNICÍPIO CONSTATAMOS QUE O CONTRIBUINTE ACIMA QUALIFICADO INSCRITO NO CADASTRO IMOBILIÁRIO DESTE MUNICÍPIO, SOB O Nº 143290052001000-0, ESTÁ INADIMPLENTE ATÉ A PRESENTE DATA. FICA RESSALVADO O DIREITO DE A FAZENDA PÚBLICA MUNICIPAL EXIGIR QUALQUER CRÉDITO QUE NO FUTURO VENHA A SER APURADO. NADA MAIS. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

ANO	CD	CS	PC	DESCRIÇÃO	VLR.ORIGINAL	JUROS	MULTA	CORREÇÃO	VALOR TOTAL
2021	2	0	1	I.T.U.	702,6800	7,03	57,97	0,00	767,68

TOTAL ➡ R\$ 767,68

Mirassol, 09 de Abril de 2021

Departamento de Tributação e Fiscalização

NÚMERO DE AUTENTICIDADE.: 908446539908446

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



Prefeitura do Município de Mirassol

Departamento de Tributação e Fiscalização
Praça Dr. Anísio José Moreira, 22-90 - CEP: 15130-000 - Mirassol-SP
CNPJ: 46.612.032/0001-49 Fone: (17) 3243 8120
www.mirassol.sp.gov.br

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 2021 / 9485

Contribuinte: TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA **Matrícula:** 4694
Cadastro.....: 1432900520010000
Localização.: AV SANTOS DUMONT 4305 KM 450 - POSTO IRMAOS CORAGEM
AEROPORTO
CPF/CNPJ.: 24.753.223/0001-98 **Quadra.:** **Lote.:**

Certificamos o valor venal do imóvel acima identificado :

- Valor Venal Territorial R\$ 351.338,84
- Valor Venal Predial R\$ 489.540,97
- Valor Venal Total R\$ 840.879,81

Com 8512,00 m2 de Terreno e 2059,03 m2 de construção.
Este valor venal refere-se exclusivamente à situação do imóvel no cadastro imobiliário.

Válido para 180 dias a partir da emissão

Qualquer rasura ou emenda invalidará esta Certidão.

O referido é verdadeiro e dou fé.

Mirassol, 09/04/2021

Departamento de Tributos e Fiscalização

Número de Autenticidade: 266655778266655

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
14/00724/03

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 26/01/2025

Nº 14009201

Versão: 01

Data: 26/01/2021

REFORMA OU MODIFICAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA ENTIDADE

Nome	POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM 405 LTDA				CNPJ	53.404.851/0001-66
Logradouro	AVENIDA SANTOS DUMONT				Cadastro na CETESB	451-448-2
Número	Complemento	Bairro	CEP	Município		
43-05		VILA AEROPORTO	15135-160	MIRASSOL		

CARACTERÍSTICAS DO PROJETO

Atividade Principal					
Descrição					
Combustíveis e lubrificantes para veículos; comércio varejista					
Bacia Hidrográfica		UGRHI			
81 - TURVO		15 - TURVO/GRANDE			
Corpo Receptor		Classe			
Área (metro quadrado)					
Terreno	Construída	Atividade ao Ar Livre	Novos Equipamentos	Área do módulo explorado(ha)	
8.512,00	1.107,78	151,81			
Horário de Funcionamento (h)		Número de Funcionários		Licença Prévia e de Instalação	
Início	Término	Administração	Produção	Data	Número
06:00	às 06:00	3	5	17/02/2020	14001683

A CETESB–Companhia Ambiental do Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Estadual nº 118/73, alterada pela Lei 13.542 de 08 de maio de 2009, e demais normas pertinentes, emite a presente Licença, nas condições e termos nela constantes;

A presente licença está sendo concedida com base nas informações apresentadas pelo interessado e não dispensa nem substitui quaisquer Alvarás ou Certidões de qualquer natureza, exigidos pela legislação federal, estadual ou municipal;

A presente Licença de Operação refere-se aos locais, equipamentos ou processos produtivos relacionados em folha anexa;

Os equipamentos de controle de poluição existentes deverão ser mantidos e operados adequadamente, de modo a conservar sua eficiência;

No caso de existência de equipamentos ou dispositivos de queima de combustível, a densidade da fumaça emitida pelos mesmos deverá estar de acordo com o disposto no artigo 31 do Regulamento da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1976, aprovado pelo Decreto nº 8468, de 8 de setembro de 1976, e suas alterações;

Alterações nas atuais atividades, processos ou equipamentos deverão ser precedidas de Licença Prévia e Licença de Instalação, nos termos dos artigos 58 e 58-A do Regulamento acima mencionado;

Caso venham a existir reclamações da população vizinha em relação a problemas de poluição ambiental causados pela firma, esta deverá tomar medidas no sentido de solucioná-los em caráter de urgência;

A renovação da licença de operação deverá ser requerida com antecedência mínima de 120 dias, contados da data da expiração de seu prazo de validade.

USO DA CETESB

SD Nº	Tipos de Exigências Técnicas
91576492	Ar, Água, Solo, Ruído, Outros

EMITENTE

Local: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Esta licença de número 14009201 foi certificada por assinatura digital, processo eletrônico baseado em sistema criptográfico assimétrico, assinado eletronicamente por chave privada. Para verificação de sua autenticidade deve ser consultada a página da CETESB, na Internet, no endereço: autenticidade.cetesb.sp.gov.br

ENTIDADE

Pag. 1/3

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
14/00724/03

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 26/01/2025

Nº 14009201

Versão: 01

Data: 26/01/2021

REFORMA OU MODIFICAÇÃO

EXIGÊNCIAS TÉCNICAS

01. Deverá ser realizada a manutenção periódica dos Sistemas Separador Água/Óleo, com frequência semanal, desobstruindo as tubulações e placas coalescentes e promovendo sua limpeza, devendo o resíduo gerado ser disposto de maneira adequada e aprovada pela CETESB.
02. Os efluentes das caixas Separadoras Água/Óleo - SAO e demais águas servidas deverão ser permanentemente encaminhados à rede pública coletora de esgotos, sendo proibido seu lançamento em galeria de água pluvial ou em via pública.
03. Fica proibida a emissão de substâncias odoríferas na atmosfera, em quantidades que possam ser perceptíveis fora dos limites de propriedade do empreendimento, devendo ser verificados periodicamente os sistemas de respiros de tanques.
04. Os resíduos sólidos gerados pelo posto (embalagens de lubrificantes, bem como serragem, papéis e estopas impregnados com óleo, excetuados os de características de resíduos sólidos domiciliares, terra do SAO e de varrição) deverão ser armazenados em recipientes adequados dispostos sobre pallets/estrados e em área coberta até a sua destinação final, a qual deverá ser exclusivamente em sistemas de tratamento ou disposição aprovados pela CETESB, e precedido do respectivo Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental - CADRI, que deverá ser apresentado em 180 (cento e oitenta) dias, ficando vedada a disposição destes resíduos no Aterro Sanitário do Município.
05. O óleo lubrificante usado deverá ser enviado para empresa de re-refino devidamente licenciada pelo órgão ambiental e pela ANP, precedido, do Certificado de Movimentação de Resíduos de Interesse Ambiental - CADRI, que deverá ser apresentado em 180 (cento e oitenta) dias, ficando vedada a disposição destes resíduos no Aterro Sanitário do Município.
06. As operações de descarga de combustíveis, deverá ficar restrita ao período diurno.
07. A empresa deverá apresentar em 90 (noventa) dias o pagamento de água e esgoto do SANESSOL.
08. Deverão ser apresentados os laudos relativos à integridade dos sistemas de armazenamento subterrâneos de combustíveis (SASC) por ocasião da renovação da Licença de Operação.
09. As vibrações e os níveis de ruído gerados pelas atividades do empreendimento deverão ser controlados de modo a evitar incômodos ao bem estar público.
10. O sistema de monitoramento eletrônico dos sumps em bombas e filtros deverá ser checado periodicamente, realizando as devidas manutenções sempre que for necessário, de modo a garantir seu perfeito funcionamento.
11. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos, deverá ser apresentado o Registro na ANP - Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis.

OBSERVAÇÕES

01. A presente licença é válida para a operação do posto revendedor de combustível (álcool, diesel, ARLA e gasolina), para veículos utilizando os seguintes equipamentos:
 - 01(um) tanque subterrâneo de 60 m³, quadri-partido (15/15/15/15) (gasolina aditivada, etanol aditivado, etanol aditivado, gasolina comum) - série = 149577- ARXO- 04/2019;
 - 01(um) tanque subterrâneo de 60 m³, pleno diesel comum - série=149576 - ARXO - 04/2019;
 - 01(um) tanque subterrâneo de 60 m³, pleno diesel-S10 - série=149575 - ARXO-04/2019;
 - 01(um) tanque subterrâneo de 30m³, pleno (etanol comum)- série = 149488 - ARXO - 23/2019;
 - 01(um) tanque subterrâneo de 60 m³, bi partido pulmão (30x30) diesel S10 x diesel comum - série=149494 - ARXO - 03/2019;

ENTIDADE

Pag.2/3

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP - CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E MEIO AMBIENTE
CETESB - COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

02

Processo Nº
14/00724/03

LICENÇA DE OPERAÇÃO

VALIDADE ATÉ : 26/01/2025

Nº 14009201

Versão: 01

Data: 26/01/2021

REFORMA OU MODIFICAÇÃO

- 01(um) tanque subterrâneo de 15 m³, pleno ARLA série=149518-ARXO 23/2019;
 - 01(um) tanque subterrâneo de 5 m³, pleno óleo usado série=16984- 09/2020- PETRO TANQUE;
 - 03 (tres) unidades de abastecimento sendo (bombas wayne octuplas) Séries: 653773.653776,653775 de 04/2019;
 - 04 (quatro) unidades de abastecimento sendo (bombas wayne duplas) Séries: 662504 fab 11/2019 ,653605.653596.653592 fab: 03/2019;
 - 02 (dois) unidades de abastecimento dispenser sendo (bombas Wayne- simples) Séries: 660229.660228 de 09/2019;
 - 01 (um) compressor;
 - Sistema de monitoramento eletrônico para detecção de vazamentos da - ESL.
02. A presente Licença não é válida para lavagem de veículo.
03. Para emissão da presente licença foram analisados aspectos exclusivamente ambientais relacionados às legislações estaduais e federais pertinentes, não englobando aspectos relativos a segurança das instalações.
04. O posto de serviço deverá sempre buscar o completo atendimento das Exigências Técnicas estabelecidas nesta licença; caso sejam constatadas irregularidades que ensejem no não cumprimento das condicionantes para o licenciamento da atividade, a presente licença poderá ser cancelada a qualquer momento, ficando o empreendimento sujeito às sanções legais cabíveis, conforme previsto na legislação vigente.
05. Recomenda-se a atualização do AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB Nº 489914 - Válido até 29/10/2021 bem como o CTF do IBAMA deverá ser apresentado em 90(noventa) dias
06. Esta Licença de Operação tem a validade acima mencionada, devendo a sua renovação ser solicitada à CETESB com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data de validade, nos termos do parágrafo 6º do inciso III do art. 2º do Decreto Estadual nº 47.400 de 04 de dezembro de 2002.
07. A critério da CETESB, devidamente fundamentadas, ou por alteração de caráter legal, poderão ser solicitadas da empresa informações/exigências adicionais.
08. Esta Licença refere-se exclusivamente às fontes definidas na Resolução Conama nº 273 e na Resolução SMA nº 05/01, ou seja, as atividades desenvolvidas em postos e sistemas retalhistas de combustíveis relativos ao armazenamento e abastecimento de combustíveis, à lavagem, à troca de óleo e a lubrificação de veículos, bem como às áreas de atividades ao ar livre e às administrativas relacionadas a essas atividades, não estando isento o estabelecimento da obtenção de outras licenças, autorizações, certidões e alvarás que se fizerem necessárias no âmbito das legislações federal, estadual e municipal.
09. Todos os equipamentos deverão estar em conformidade com as normas técnicas da ABNT e certificados no âmbito do Sistema Brasileiro de Certificação, quando as Resoluções CONAMA 273/2000 e 319/2002 assim estabelecerem.

ENTIDADE

Pag.3/3

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

09/04/2021

REVENDEDOR REVENDEDOR Certificado de Posto Revendedor



CERTIFICADO DE POSTO REVENDEDOR

Razão Social : **POSTO MONTE CARLO MIRASSOL KM 450 LTDA**
CNPJ : **53.404.851/0001-66**
Número de Autorização : **PR/SP0023927**
Número Despacho : **ANP Nº 264**
Data da Publicação : **03/04/2002**
Endereço : **AVENIDA SANTOS DUMONT - 4305 -
VILA AEROPORTO - MIRASSOL - SP**

A Agência Nacional do Petróleo, Gás Natural e Biocombustíveis, no uso da atribuição que lhe confere o artigo 8º, inciso XV da Lei nº 9.478, de 06 de agosto de 1997, certifica que, nesta data, a empresa acima mencionada encontra-se autorizada, por esta Agência, a exercer a atividade de revenda varejista de combustíveis automotivos, nos termos da Resolução ANP nº 41, de 06 de novembro de 2013.

Emitido às **13:05:19** horas do dia **09/04/2021** (data e horário de Brasília).

Código de controle do certificado: **9F43.2AC8.C8AC.AC8F**

Este certificado é válido por 03 meses contados a partir de sua emissão, não prevalecendo sobre certificados emitidos posteriormente.

Tanto a veracidade das informações quanto a condição de Posto Revendedor Autorizado deverão ser verificadas pela internet, no site da ANP: www.anp.gov.br

<https://postos.anp.gov.br/CertificadoPreview.asp>

1/1

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br

ANEXO - TABELA DE ROSS-HEIDECKE - DEPRECIÇÃO FISICA								
DEPRECIÇÃO FISICA – CRITÉRIO ROSS-HEIDECKE FATOR "K"								
Idade em % de duração	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.9	33.9	53.1	75.4
4	2.08	2.11	4.55	10.0	19.8	34.6	53.6	75.7
6	3.18	3.21	5.62	11.0	20.7	35.3	54.1	76.0
8	4.32	4.32	6.73	12.1	21.6	36.1	54.6	76.3
10	5.50	5.53	7.88	13.2	22.6	36.9	55.2	76.6
12	6.72	6.75	9.07	14.3	23.6	37.7	55.8	76.9
14	7.98	8.01	10.3	15.4	24.6	38.5	56.4	77.2
16	9.28	9.31	11.6	16.6	25.7	39.4	57.0	77.5
18	10.6	10.6	12.9	17.8	26.8	40.3	57.6	77.8
20	12.0	12.0	14.2	19.1	27.9	41.2	58.3	78.2
22	13.4	13.4	15.6	20.4	29.1	42.2	59.0	78.5
24	14.9	14.9	17.0	21.8	30.3	43.1	59.6	78.9
26	16.4	16.4	18.5	23.1	31.5	44.1	60.4	79.3
28	17.9	17.9	20.0	24.6	32.8	45.2	61.1	79.6
30	19.5	19.5	21.5	26.0	34.1	46.2	61.8	80.0
32	21.1	21.1	23.1	27.5	35.4	47.3	62.6	80.4
34	22.8	22.8	24.7	29.0	36.8	48.4	63.4	80.8
36	24.5	24.5	26.4	30.6	38.1	49.5	64.2	81.3
38	26.2	26.2	28.1	32.2	39.6	50.7	65.0	81.7
40	28.0	28.0	29.9	33.8	41.0	51.9	65.9	82.1
42	29.9	29.8	31.6	35.5	42.5	53.1	66.7	82.6
44	31.7	31.7	33.4	37.2	44.0	54.4	67.6	83.1
46	33.6	33.6	35.2	38.9	45.6	55.6	68.5	83.5
48	35.5	35.5	37.1	40.7	47.2	56.9	69.4	84.0
50	37.5	37.5	39.1	42.6	48.8	58.2	70.4	84.5
52	39.5	39.5	41.0	44.4	50.5	59.6	71.3	85.0
54	41.6	41.6	43.0	46.3	52.1	61.0	72.3	85.5
56	43.7	43.7	45.1	48.2	53.9	62.4	73.3	86.0
58	45.8	45.8	47.2	50.2	55.6	63.8	74.3	86.6
60	48.0	48.0	49.3	52.2	57.4	65.3	75.3	87.1
62	50.2	50.2	50.2	54.2	59.2	66.7	76.4	87.7
64	52.5	52.5	53.7	56.3	61.1	68.3	77.5	88.2
66	54.8	54.8	55.9	58.4	63.0	69.8	78.6	88.8
68	57.1	57.1	58.2	60.6	64.9	71.4	79.7	89.4
70	59.5	59.5	60.5	62.8	66.8	72.9	80.8	90.0
72	61.2	61.9	62.9	65.0	68.8	74.6	81.9	90.6
74	64.4	64.4	65.3	67.3	70.8	76.2	83.1	91.2
76	66.9	66.9	67.7	69.6	72.9	77.9	84.3	91.8
78	69.4	69.4	70.2	71.9	74.9	79.6	85.5	92.4
80	72.0	72.0	72.7	74.3	77.1	81.3	86.7	93.1
82	74.6	74.6	75.3	76.7	79.2	83.0	88.0	93.7
84	77.3	77.3	77.8	79.1	81.4	84.8	89.2	94.4
86	80.0	80.0	80.5	81.6	83.6	86.6	90.5	95.5
88	82.7	82.7	83.2	84.1	85.8	88.5	91.8	95.7
90	85.5	85.5	85.9	86.7	88.1	90.3	93.1	96.4
92	88.3	88.3	88.6	89.3	90.4	92.2	94.5	97.1
94	91.2	91.2	91.4	91.9	92.8	94.1	95.8	97.8
96	94.1	94.1	94.2	94.6	95.1	96.0	97.2	98.5
98	97.0	97.0	97.1	97.3	97.6	98.0	98.6	99.3
100	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

CRITÉRIO DE HEIDECKE		
Estado	Descrição	%
1	Novo	0.00
1.5	Entre novo e regular	0.32
2	Regular	2.52
2.5	Entre regular e reparos simples	8.09
3	Reparos simples	18.10
3.5	Entre reparos simples e importantes	33.20
4	Reparos importantes	52.60
4.5	Entre reparos importantes e sem valor	75.20
5	Sem valor	100.00



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI10648421I00



Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

1.1 Arquiteto(a) e Urbanista

Nome Civil/Social: MANOEL FRANCISCO ARAUJO SANTOS CPF: 982.514.908-63 Tel:
Data de Registro: 10/08/1981 Registro Nacional: 0000A68373 E-mail: projetos@araujo.arq.br

1.2 Empresa Contratada

Razão Social: ARAUJO F. S. ARQUITETURA E PROJETOS EIRELI Número CAU: PJ10433-7
CNPJ: 04.236.354/0001-90 Data de registro: 05/11/2007

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI10648421I00CT001 Forma de Registro: INICIAL
Data de Cadastro: 13/04/2021 Tipologia:
Comercial
Modalidade: RRT SIMPLES Forma de Participação: INDIVIDUAL
Data de Registro: 14/04/2021

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95 Pago em: 13/04/2021

3. DADOS DO CONTRATO

3.1 Contrato

Nº do RRT: SI10648421I00CT001 CPF/CNPJ: 24.753.223/0001-98 Nº Contrato: Data de Início:
13/04/2021
Contratante: TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA Valor de Contrato: R\$ 5.000,00 Data de Celebração: Previsão de Término:
13/04/2021 30/04/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 15135160 Nº: 4305
Logradouro: SANTOS DUMONT - DE 3700/3701 AO FIM Complemento:
Bairro: VILA AEROPORTO Cidade: MIRASSOL
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Laudo de Avaliação Simplificado - Posto de Abastecimento e Serviços.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO Quantidade: 8512



CAU/BR Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI10648421I00



Verificar Autenticidade

Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

4.1.1 RRT's Vinculados

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI10648421I00CT001	INICIAL	TWO 2 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	13/04/2021	13/04/2021

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do cadastro do arquiteto(a) e urbanista MANOEL FRANCISCO ARAUJO SANTOS, registro CAU nº 0000A68373, na data e hora: 13/04/2021 17:09:03, com o uso de login e de senha pessoal e intransferível.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento Impresso em: 14/04/2021 às 09:56:20 por: siccau, ip 10.128.0.1.

www.cau.br.gov.br

Página 2/2

Araujo

Manoel Francisco Araujo Santos
Avenida Caramuru, nº614 - Bairro Republica
Ribeirão Preto - SP – CEP: 14.030-000
Fone: (16) 3625-3491/3610-6870
E-mail: projetos@araujo.com.br