



Laudo de Avaliação
Projeto Residencial
Estrada Municipal BTV-250, s/nº
Pau D'algo – Boituva – SP
Mérito Investimentos
Outubro de 2017
Laudo: 6.295/17

24 de outubro de 2017

Mérito Investimentos

Referência: Laudo de Avaliação de um projeto residencial.

Endereço: Estrada Municipal BTV-250, s/nº – Pau D'alto – Boituva – SP.

De acordo com a proposta nº 5.348/2017, a Colliers visitou o imóvel mencionado acima, na data de 26 de setembro de 2017, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar o valor de mercado do projeto considerando o desenvolvimento de um condomínio residencial horizontal. Com base nas análises realizadas, o valor de mercado para aquisição do projeto em outubro de 2017 foi estimado em:

Valor de mercado do projeto:
R\$ 8.400.000,00
(Oito milhões e quatrocentos mil reais)

Este relatório apresenta o método adotado para estimativa do valor de mercado e contém os dados mercadológicos que o suportam.

Caso haja eventuais dúvidas em relação ao presente relatório, a Colliers se coloca à disposição para esclarecê-las.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | *Vice-president*
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO.....	1
2.	CONDIÇÕES E TERMOS DE CONTRATAÇÃO	2
3.	CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES	3
3.1	ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO	3
4.	DESCRIÇÃO DO TERRENO	3
4.1	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
4.2	ZONEAMENTO	6
5.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	7
6.	AVALIAÇÃO	8
6.1	REFERÊNCIA NORMATIVA	8
6.2	AVALIAÇÃO DO PROJETO	8
6.2.1	METODOLOGIA	8
6.2.2	PREMISSAS	8
6.2.2.1	PROJETO	8
6.2.2.2	DATAS	9
6.2.2.3	DESPESAS PROJETADAS	9
6.2.2.3.1	CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO.....	9
6.2.2.3.1	CUSTO UNITÁRIO DE URBANIZAÇÃO	10
6.2.2.3.1	FINANCIAMENTO DA OBRA.....	11
6.2.2.3.2	OUTRAS DESPESAS.....	12
6.2.2.4	RECEITAS PROJETADAS.....	12
6.2.2.4.1	VALOR DE VENDA DAS UNIDADES	12
6.2.2.4.2	VELOCIDADE DE VENDA DAS RESIDÊNCIAS	12
6.2.2.5	COMISSÃO DE VENDA	13
6.2.2.6	INADIMPLÊNCIA	13
6.2.2.7	IMPOSTOS.....	13
6.2.2.8	TAXA DE DESCONTO	13
6.2.3	VALOR DO PROJETO	13
6.3	VALOR DE VENDA DAS RESIDÊNCIAS.....	13
6.3.1	METODOLOGIA	13
6.3.2	ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	14
6.3.3	TRATAMENTO POR FATORES	14
6.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
6.3.5	VALOR UNITÁRIO.....	19
6.3.6	VALOR DE VENDA DE CADA RESIDÊNCIA	19
7.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	20

ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – TRATAMENTO POR FATORES

ANEXO IV - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

ANEXO V – FLUXOS DE CAIXA

ANEXO VI – DOCUMENTAÇÃO

ANEXO VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade localizada na Estrada Municipal BTV-250, s/nº – Pau D’alho - Boituva – SP

Metodologia(s) utilizada(s)	: Método Involutivo
Propósito da avaliação	: Estimativa do valor de mercado para venda
Tipologia	: Projeto
Solicitante	: Mérito Investimentos
PROJETOS	
Principais características	
Área total de terreno (m²)	: 187.233,58
<i>Nota: Informação segundo matrícula nº 17.743, do Registro de Imóveis de Boituva - SP</i>	
Área de lotes (m²)	: 38.749,34
Número de lotes	: 644
Área média das unidades (m²)	: 60,39
Receitas	
Data de lançamento	: abril-18
Valor unitário de venda (R\$ / m² de área privativa)	: 3.324,47
Valor geral de venda - VGV (R\$)	: 128.821.018,35
Construção	
Início da construção	: outubro-18
Término da construção	: julho-20
Custo unitário de construção (R\$ / m² de lotes)	: 1.581,05
Custo total de construção (R\$)	: 61.488.868,52
Custo unitário de urbanização (R\$ / m² de lotes)	: 69,96
Custo total de urbanização (R\$)	: 6.835.145,87
Taxa de desconto	: 20,00% a.a.
RESULTADOS	
Área total de terreno (m²)	: 187.233,58
Valor de venda do Projeto (R\$)	: 8.400.000,00
Valor unitário de venda (R\$ / m²)	: 44,86
Data da inspeção	: 26-set-17
Data-base	: outubro-17

Nota: As área consideradas nesta avaliação correspondem ao projeto fornecido pelo contratante.

2. CONDIÇÕES E TERMOS DE CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 5.348/2017, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do imóvel localizado na Estrada Municipal BTV-250, s/nº – Pau D'alto – Boituva – SP, para a data-base de outubro de 2017 para a Mérito Investimentos, doravante chamada "Cliente".

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação de um projeto de condomínio a ser desenvolvido em Boituva - SP.

A avaliação do projeto foi realizada de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente.

Foram consideradas na avaliação as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("RICS") e nas normas do *International Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

O trabalho baseia-se na análise dos documentos enviados pela Cliente à Colliers, entrevista com a Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o mesmo, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

A Cliente concorda com os termos dispostos nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes" e também "Condições e Termos de Contratação".

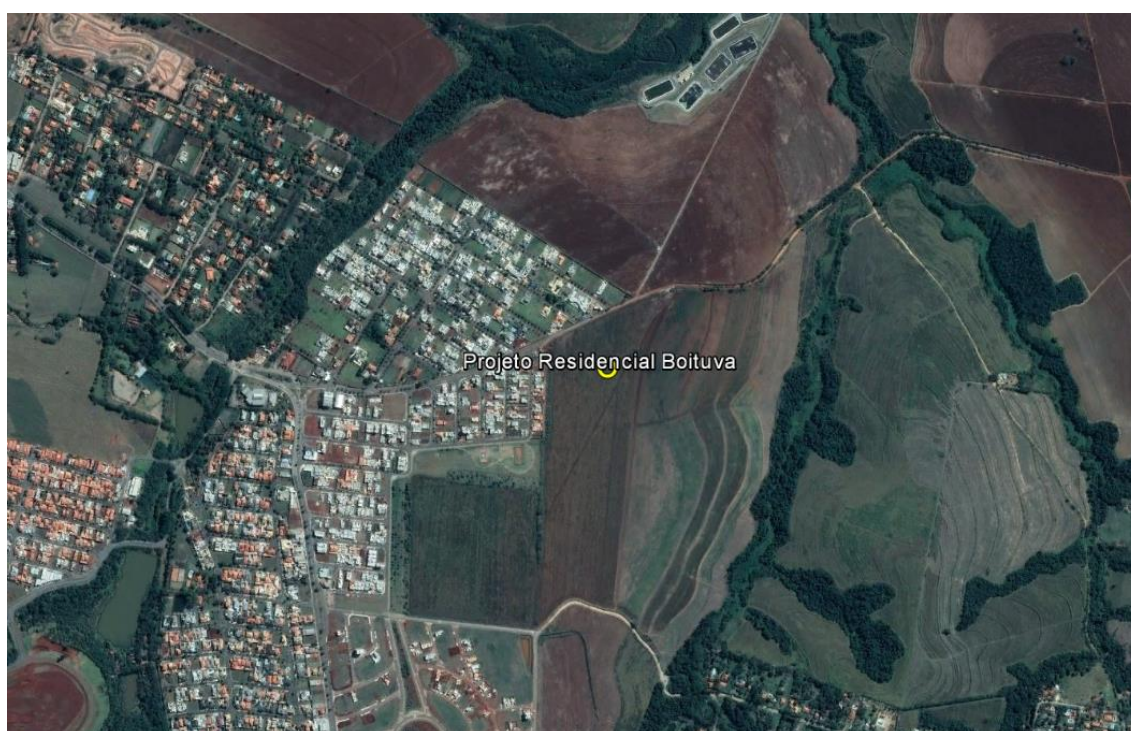
O valor constante neste Laudo representa o valor para o projeto apresentado pela Cliente. A Colliers não realizou nenhum estudo de vocação ou de viabilidade para concluir que este seja o *highest and best use* para o terreno, posto que essa análise não está contemplada no escopo do trabalho conforme a mencionada proposta aceita e assinada pela Cliente. O fato de avaliar o projeto apresentado de forma alguma significa que a Colliers endosse a opção submetida pela Cliente para avaliação.

3. CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

3.1 ASPECTO DE LOCALIZAÇÃO

O projeto avaliado está localizado na zona de expansão da cidade de Boituva e é facilmente acessado pela Rodovia Presidente Castelo Branco.

A cidade tem como principal força econômica, de acordo com informações do IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em sua última publicação de 2014, o setor de serviços com cerca de 43% da movimentação de recursos, seguido pelo setor industrial com 41% e a administração pública com 14%.



MAPA 1 – VISTA AÉREA DA REGIÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

4. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Área do Terreno	: 187.233,58 m ²
Configuração do Terreno	: Polígono irregular
Topografia	: Plana
Uso Urbano (Zoneamento)	: Zona Mista
Principais acessos	: Rodovia Presidente Castelo Branco e Rua Zélia de Lima Rosa

Nota: A área de terreno considerada nesta avaliação corresponde ao projeto fornecido pelo contratante.

TABELA 1 – DESCRIÇÃO DO TERRENO



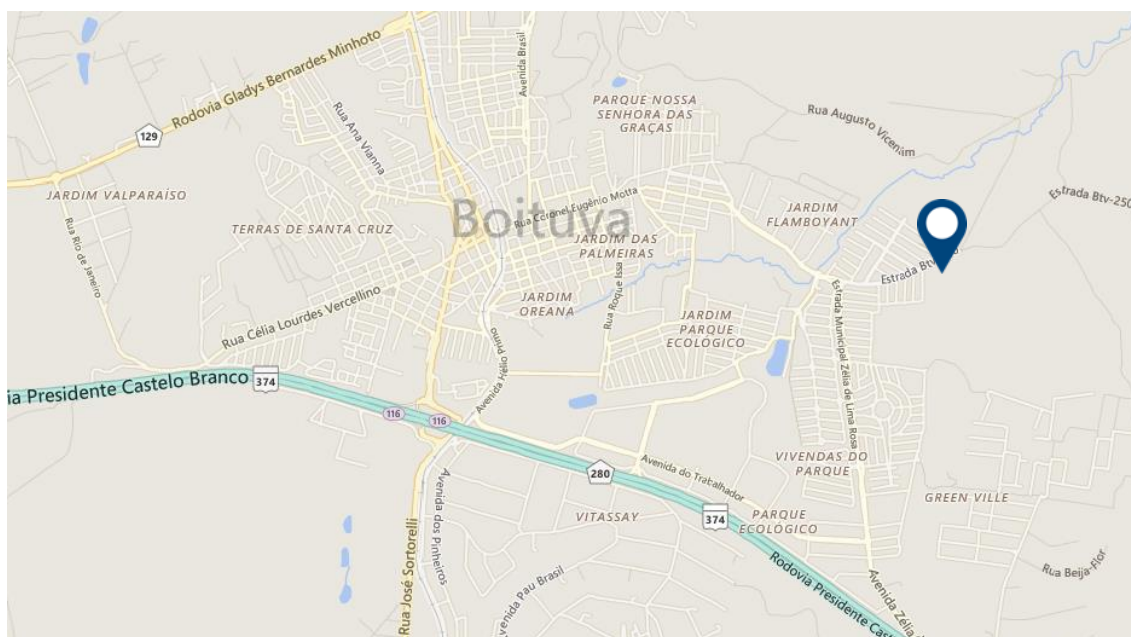
MAPA 2 – PLANTA DO EMPREENDIMENTO – FONTE: CLIENTE

4.1 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A tabela a seguir mostra a disponibilidade ou não dos melhoramentos públicos no local:

Melhoramentos Públicos	
Rede de água potável	: Sim
Rede de esgoto sanitário	: Sim
Rede de esgotamento de águas pluviais	: Sim
Rede de telefonia	: Sim
Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados	: Sim
Rede de energia elétrica	: Sim
Iluminação pública	: Sim
Pavimentação	: Sim
Guias e sarjetas	: Sim
Coleta de lixo	: Sim

TABELA 2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS



MAPA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NO BAIRRO – FONTE: BING MAPS

Os seguintes equipamentos de transporte público estão disponíveis:

Transporte Público

Linhas de ônibus : a mais de 500m do imóvel

TABELA 3 - TRANSPORTE PÚBLICO

Usos nas redondezas das propriedades:

Uso e Ocupação do Solo

Residencial	: Predominante
Comercial	: Inexpressiva
Serviços	: Inexpressiva
Industrial	: Inexistente
Logística	: Inexistente

TABELA 4 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

4.2 ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento de Boituva (lei nº 1.781/2007), o imóvel avaliando enquadra-se na Zona Mista.

Os índices urbanísticos previstos para a Zona Mista são:

- Coeficiente de Aproveitamento = 3 vezes a área do terreno
- Taxa de Ocupação = 80% da área do terreno
- Taxa de Permeabilidade = 10% da área do terreno

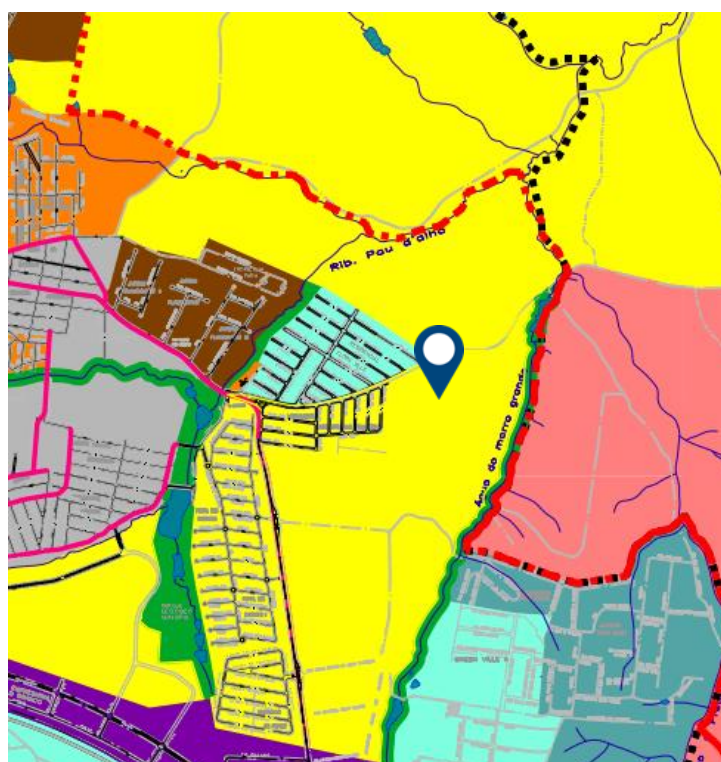
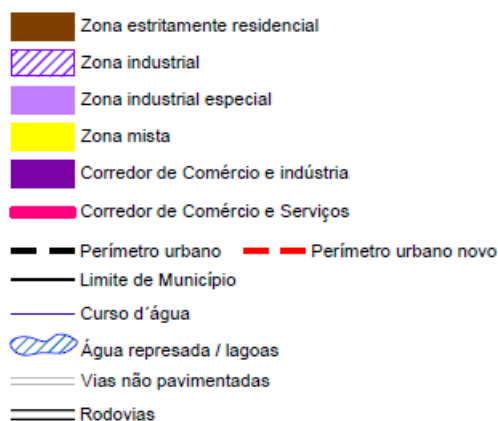


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO— FONTE: PREFEITURA DE BOITUVA – SP

Legenda:



5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Boituva situa-se a, aproximadamente, 120 km da Capital e a cerca de 40 km de Sorocaba, que é responsável pelo 24º maior PIB do Brasil, tendo a terceira maior concentração de indústrias do estado de São Paulo.

A posição estratégica de Sorocaba, aliada à diversidade encontrada na indústria e no comércio, além da qualidade e desenvolvimento no setor de serviços e completa infraestrutura de transporte e telecomunicações, lhe conferem uma posição de destaque no cenário estadual que, como consequência, ocasiona uma forte influência sobre seu entorno. Sorocaba também oferece uma excelente oferta de profissionais qualificados.

A cidade de Boituva é conhecida por concentrar grande parte do turismo de aventura do interior do estado de São Paulo. A economia baseada no setor de turismo é potencializada pelas riquezas naturais da cidade, além de atrair habitantes que migraram de Sorocaba, com intuito de morar em uma cidade mais tranquila, porém muito próxima e com facilidade de acesso tanto à Capital quanto a Sorocaba.

O cenário econômico recente foi de queda do crescimento real do poder de compra da massa salarial, de elevação do endividamento das famílias e do aumento do nível de desemprego. O mercado imobiliário não ficou alheio à essa conjuntura econômica e também foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

O mercado de imóveis para venda, hoje, é caracterizado por uma maior disponibilidade de ofertas, com redução dos valores ofertados, em que os proprietários dos imóveis precisam de uma maior flexibilidade para negociação no momento da venda.

Em relação ao terreno onde será desenvolvido o projeto avaliado, sua localização favorece à incorporação residencial, a exemplo do que já ocorre na região. O projeto avaliado está próximo às principais rodovias de ligação a Sorocaba e se encontra próximo ao centro da cidade, tendo acesso fácil por transporte público. Além disso, grande parte dos condomínios residenciais próximos ao terreno onde será desenvolvido o projeto está localizada em regiões dentro do perímetro urbano da cidade e tem localizações similares ao avaliando.

Os condomínios residenciais próximos ao terreno estudado são, em sua maioria, de residências de aproximadamente 180,00m² e possuem padrão médio-alto. O projeto em análise é para a implantação de um condomínio residencial de padrão médio com 644 residências de aproximadamente 60,16 m² de área útil.

A região próxima ao imóvel tem, atualmente, grande oferta de residências à venda. As casas pesquisadas possuem áreas privativas que variam entre 124,00m² e 240,00m² com valores pedidos entre R\$ 510.000,00 e R\$ 800.000,00.

A região onde se situa o imóvel é ocupada principalmente por residências de padrão médio. O fácil acesso à região central torna o bairro atrativo para este uso.

6. AVALIAÇÃO

6.1 REFERÊNCIA NORMATIVA

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – 2011 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram respeitados dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

6.2 AVALIAÇÃO DO PROJETO

6.2.1 METODOLOGIA

Para se estimar o valor do projeto foi aplicado o **Método Involutivo**, o qual identifica o valor do bem alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

6.2.2 PREMISSAS

Para a elaboração do estudo de avaliação foram projetadas as seguintes premissas:

6.2.2.1 PROJETO

O projeto considerado nesta avaliação corresponde a um projeto residencial horizontal apresentado pela Cliente e que ainda não foi aprovado pela Prefeitura de Boituva.

Por não fazer parte do escopo deste trabalho, a Colliers não efetuou estudos com o objetivo de verificar a possibilidade ou não da aprovação do projeto apresentado.

A fase do projeto a ser executado apresenta a seguinte característica:

Residencial	
Descrição	Área (m²)
Área ocupada pelas residências	97.700,77
Sistema viário interno	41.574,81
Área de Lazer do Condomínio	19.614,10
Áreas verdes (interno e externo)	28.343,90
Área de terreno total	187.233,58

TABELA 5 - QUADRO DE ÁREA DO PROJETO

6.2.2.2 DATAS

As tabelas abaixo mostram as datas consideradas para execução da obra, bem como a data estimada para o lançamento de cada fase do projeto:

Residencial			
Etapa	Início	Prazo (meses)	Término
Lançamento	jan-18	6	jun-18
Construção	jul-18	36	jun-21
Habite-se	jul-21	1	jul-21
Repasse	ago-21	1	ago-21

TABELA 6 – DATAS

6.2.2.3 DESPESAS PROJETADAS

As despesas para o desenvolvimento do empreendimento foram lançadas em um fluxo de caixa, considerando as premissas a seguir:

6.2.2.3.1 CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O Custo Unitário de Construção foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora Pini publicado na Revista Guia da Construção, que apresenta um custo unitário básico de construção para diversos tipos e imóvel de diferentes padrões construtivos, referidos a uma determinada data-base.

ESTIMATIVA DO CUSTO

Índice Utilizado:	Residencial térrea padrão popular
	R\$ 1.305,31 /m²
Data do Índice:	set-17
Data Base:	out-17
Ajuste de Localização:	-5,00%
Índice Atualizado:	R\$ 1.240,04 /m²
Σ de Custos Adicionais sobre o Índice	
Projeto	R\$ 24,80/m²
BDI - 20,00%	R\$ 316,21/m²
Custo Unitário de Construção	R\$ 1.581,05/m²

TABELA 8 - CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

O ajuste de localização considerou a relação de custos entre uma construção na cidade de São Paulo e uma construção em Boituva. Com isso o ajuste de localização resultante foi -5,00%.

O valor da construção é dado pelo produto entre o custo unitário e a área construída, ou seja:

Custo total de construção = Custo unitário de construção X Área Construída

Custo total de construção = R\$ 1.581,05/m² X 38.743,04m²

Custo total de construção = R\$ 61.254.683,39

Projetou-se que o desembolso de caixa referente ao custo total de construção ocorrerá em 36 parcelas iguais, com seu início no mês de julho de 2018.

6.2.2.3.1 CUSTO UNITÁRIO DE URBANIZAÇÃO

O custo de implantação do condomínio advém das despesas necessárias para urbanização da gleba. Estimou-se que o custo total de urbanização será R\$ 6.835.145,87 ou R\$ 69,96/m² de área de lotes.

O custo unitário de urbanização foi obtido a partir do levantamento de mercado efetuado pela Editora PINI e publicado pela Construção Mercado, que fornece o custo de urbanização para cada etapa.

Custo de urbanização por 1.000m² de área útil (lotes)		
Etapa	Custo	
Serviços de topografia	R\$	1.757,84
Terraplanagem - Média	R\$	3.177,63
Rede de água potável	R\$	7.392,06
Rede de esgoto	R\$	15.752,63
Drenagem	R\$	11.530,72
Pavimentação	R\$	13.918,91
Rede de iluminação pública	R\$	2.441,22
Total	R\$	55.971,01

TABELA 5 - CUSTO DE URBANIZAÇÃO

Além das despesas apresentadas acima foram considerados outros custos que não são contemplados pela editora PINI na composição dos custos. A tabela abaixo ilustra tais custos:

ESTIMATIVA DO CUSTO

Índice Utilizado:	Urbanização de Glebas
	R\$ 55,97 /m²
Data do Índice:	ago-17
Data Base:	out-17
Índice Atualizado:	R\$ 55,97 /m²

Σ de Custos Adicionais sobre o Índice

BDI - 20,00%	R\$ 13,99/m²
Custo Unitário de Construção	R\$ 69,96/m²

TABELA 6 - CUSTO UNITÁRIO DE URBANIZAÇÃO

O valor total para urbanização da gleba é dado pelo produto entre o custo unitário e a área total dos lotes, ou seja:

$$\text{Custo total de urbanização} = \text{Custo unitário} \times \text{Área total dos lotes}$$

$$\text{Custo total de urbanização} = \text{R\$ } 69,96/\text{m}^2 \times 97.700,77 \text{ m}^2$$

$$\text{Custo total de urbanização} = \text{R\$ } 6.835.145,86$$

6.2.2.3.1 FINANCIAMENTO DA OBRA

Durante a etapa de construção da obra, considerou-se um financiamento da construtora com uma instituição financeira. A liberação do recurso foi considerada como ocorrendo em julho de 2018 e representa 80% do custo total da obra, com juros de 0,66% ao mês.

6.2.2.3.2 OUTRAS DESPESAS

Considerou-se a existência de outras despesas conforme abaixo:

- a. Incorporação* – 5,00% do custo total de obras
- b. Gestão de obra* – 5,00% do custo total de obras
- c. Marketing* – 5,00% do Valor Geral de Vendas

6.2.2.4 RECEITAS PROJETADAS

As receitas do empreendimento foram estimadas conforme abaixo:

6.2.2.4.1 VALOR DE VENDA DAS UNIDADES

Para as características dos empreendimentos projetados, considerou-se o valor unitário de venda de R\$ 3.312,08/m² ou R\$ 200.000,00 por residência, considerando a média de 60,39m² de área privativa por casa, conforme item **6.3 VALOR DE VENDA DAS RESIDÊNCIAS** verificado adiante.

Considerando-se a existência de 644 residências, estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R\$ 128.821.018,35.

Considerou-se a venda das unidades conforme tabela abaixo:

- Entrada:
 - 5% do valor da unidade
 - 1 parcela
- Mensais:
 - 30% do valor da unidade
 - 38 parcelas
- Chaves:
 - 65% do valor da unidade
 - 1 parcela

6.2.2.4.2 VELOCIDADE DE VENDA DAS RESIDÊNCIAS

Com base no que foi apurado na pesquisa de mercado estimou-se que 193 unidades serão vendidas na etapa de lançamento, que ocorrerá em 6 meses. Estimou-se ainda a venda de mais 451 unidades durante os 36 meses de construção.

6.2.2.5 COMISSÃO DE VENDA

Considerou-se o pagamento de comissão ao agente imobiliário responsável pela comercialização das unidades à razão de 4,00% do valor de venda da unidade.

6.2.2.6 INADIMPLÊNCIA

Considerou-se a existência de inadimplência à razão de 5,00% da receita líquida de comissão. Estimou-se que a recuperação desta inadimplência se dará ao final do fluxo de recebimento das unidades.

6.2.2.7 IMPOSTOS

Considerou-se também pagamento de impostos à razão de 6,73% do valor de venda dos lotes, conforme informado pela Cliente.

6.2.2.8 TAXA DE DESCONTO

Para a determinação do valor do projeto, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 20% a.a. que hipoteticamente se igualará à TIR (taxa interna de retorno) do investimento, o custo de oportunidade e os riscos envolvidos.

6.2.3 VALOR DO PROJETO

O valor do projeto corresponde ao Valor Presente Líquido – VPL do fluxo de caixa apresentado no anexo V a este relatório e foi estimado em:

Valor de mercado do projeto:
R\$ 8.400.000,00
(Oito milhões e quatrocentos mil reais)

6.3 VALOR DE VENDA DAS RESIDÊNCIAS

6.3.1 METODOLOGIA

Para o cálculo do valor unitário de venda das residências foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor das casas é obtido pela comparação direta com outras casas semelhantes situadas na mesma região geoeconômica.

6.3.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está o imóvel em análise, com a finalidade de investigar casas disponíveis para venda.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 7 (sete) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização e área, que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o Tratamento por Fatores para a determinação do valor unitário.

6.3.3 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Os índices utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m:	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m:	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m:	0	Até 10m:	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
		Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo.

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	Acima de 2,89		

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de locação.

O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

Referência	Estado da Edificação	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,10%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela-construção, este fator será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de locação de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

F_{dep} : Fator Depreciação

FOC_{AVA} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP} : Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc : Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

6.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Útil Média das Residências:	60,39 m ²
Índice de Local:	101,10
Padrão da Construção:	1,386
Estado de Conservação:	A
Idade Considerada (anos):	0
Vida Útil Referencial (anos):	70
Fator de Depreciação:	1,000
Cota-parte de construção:	70%
Cota-parte de terreno:	30%

6.3.5 VALOR UNITÁRIO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização e área, padrão construtivo e depreciação, conforme Anexo 2 – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R\$ 3.358,58/m²

6.3.6 VALOR DE VENDA DE CADA RESIDÊNCIA

Multiplicando o valor unitário adotado pela área útil das casas, obtém-se em números redondos o seguinte resultado:

Valor de Venda: R\$ Valor Unitário de Venda x Área privativa da residência

Valor de Venda: R\$ 3.358,58 /m² x 60,39 m²

Valor de Venda: R\$ 202.807,98

Em números redondos:

Valor de Venda: R\$ 200.000,00

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) páginas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 24 de outubro de 2017.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA-SP 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Responsável Técnica | *Vice-president*
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager
CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Estrada Municipal BTV-250, com imóvel à direita



Estrada Municipal BTV-250, com imóvel à esquerda



Vista do limite da gleba



Vista geral do imóvel



Terreno avaliado



Terreno Avaliado



Terreno avaliado



Terreno Avaliado



Terreno avaliado



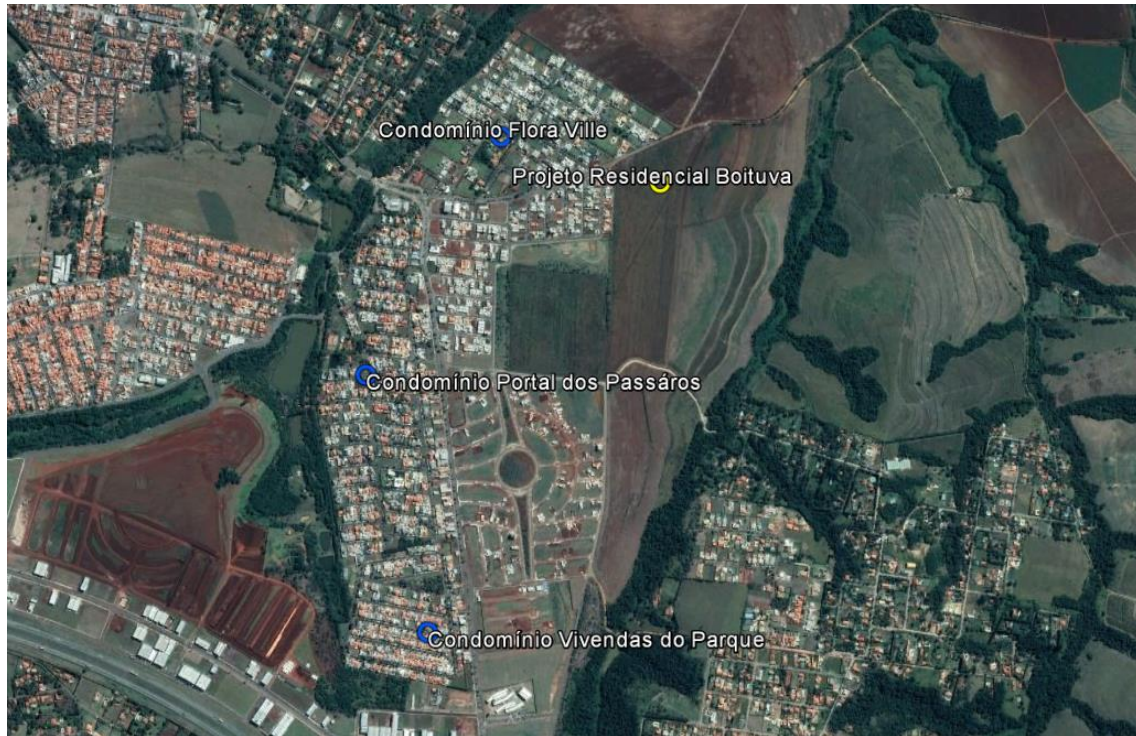
Frente do terreno avaliado

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

#	Endereço	Área Construída	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
Objeto	ESTRADA MUNICIPAL BTV 250 (ROQUE ANTUNES FRAGOZO)	60,16 m²			0	A	1,000	1,386	R\$ 3.324,47/m²	
1	Condomínio Portal dos Pássaros	220,00 m²	R\$ 800.000,00	O	5	A	0,960	1,776	R\$ 3.636,36/m²	Imobiliária Rigo e Porto Imóveis - Tel.: (15) 3263-4989
2	Condomínio Flora Ville	230,00 m²	R\$ 790.000,00	O	2	A	0,980	1,776	R\$ 3.434,78/m²	Imobiliária Intemedial Imóveis - Tel.: (15) 3263-2147
3	Condomínio Flora Ville	230,00 m²	R\$ 790.000,00	O	8	B	0,940	1,776	R\$ 3.434,78/m²	Imobiliária ACESSA Imóveis - Tel.: (15) 3363-4979
4	Condomínio Portal dos Pássaros	124,00 m²	R\$ 450.000,00	O	5	B	0,960	1,572	R\$ 3.629,03/m²	Imobiliária Tem Imóvel - Tel.: (15) 3264-1650
5	Condomínio Viverdas do Parque	158,00 m²	R\$ 595.000,00	O	2	A	0,980	1,572	R\$ 3.765,82/m²	Imobiliária ACESSA Imóvel - Tel.: (15) 3363-4979
6	Condomínio Viverdas do Parque	150,00 m²	R\$ 540.000,00	O	2	A	0,980	1,572	R\$ 3.600,00/m²	Imobiliária JM Imóveis - Tel.: (15) 99610-8109
7	Condomínio Viverdas do Parque	125,00 m²	R\$ 510.000,00	O	2	A	0,980	1,572	R\$ 4.080,00/m²	Imobiliária JM Imóveis - Tel.: (15) 99610-8109

Localização aproximada dos comparativos em relação ao imóvel avaliando:



> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Valor Unitário (descontado fator oferta)	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final (Σ fatores - 1)	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 3.272,73/m ²	0,963	1,176	0,846	1,029	1,014	R\$ 3.318,55/m ²
2	R\$ 3.091,30/m ²	1,000	1,183	0,846	1,014	1,043	R\$ 3.224,23/m ²
3	R\$ 3.091,30/m ²	1,000	1,183	0,846	1,045	1,074	R\$ 3.320,06/m ²
4	R\$ 3.266,13/m ²	0,963	1,095	0,917	1,029	1,004	R\$ 3.279,19/m ²
5	R\$ 3.389,24/m ²	0,963	1,128	0,917	1,014	1,022	R\$ 3.463,80/m ²
6	R\$ 3.240,00/m ²	0,963	1,121	0,917	1,014	1,015	R\$ 3.288,60/m ²
7	R\$ 3.672,00/m ²	0,963	1,096	0,917	1,014	0,990	R\$ 3.635,28/m ²

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R\$ 23.510,07 /m ²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 3.358,58 /m ²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 2.351,01 /m ²
Limite Superior:	R\$ 4.366,16 /m ²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 23.510,07 /m ²
Total de Comparativos:	7
Valor Médio dos Comparativos:	R\$ 3.358,58 /m ²

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para os lotes.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de *Student* para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de *Student* (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

tc: Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de *Student*

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	7
# Graus de Liberdade:	6
Tabela t (tc de Student):	1,44
Desvio Padrão:	141,60
Limite Inferior:	R\$ 3.281,51 /m²
Limite Superior:	R\$ 3.435,65 /m²

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Campo de Arbítrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 3.221,13 /m ²
------------------	------------------------------

Limite Superior:	R\$ 3.631,61 /m ²
------------------	------------------------------

Campo de Arbítrio

Limite Inferior:	R\$ 3.221,13 /m ²
------------------	------------------------------

Limite Superior:	R\$ 3.631,61 /m ²
------------------	------------------------------

> ANEXO IV

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação - Método Comparativo Direto

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do Imóvel Avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação X
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	X	0,50 a 2,00		0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

8

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

II

GRAUS		III	II	I
Pontos Mínimos		10	6	4
Itens obrigatórios correspondente	no grau	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

Grau de Precisão

Comparativo direto

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança:	R\$ 3.281,51/m ²
Limite Superior - Intervalo de Confiança:	R\$ 3.435,65/m ²
Amplitude:	R\$ 154,14/m ²
Amplitude/Média	4,59%
Grau Obtido:	Grau 3
<i>Valores de Referência</i>	
Amplitude/Média ≤ 30%	Grau 3
30% > Amplitude/Média ≤ 50%	Grau 2
Amplitude/Média > 50%	Grau 1

Grau de Fundamentação - Método involutivo

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método involutivo					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III		GRAU II	GRAU I
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico		Estudo preliminar	X
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo grau II de fundamentação no método comparativo	X	Grau I de fundamentação no método comparativo	
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo		Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado		Justificados	
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado		Justificados	
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	X	Dinâmico com equações predefinidas	
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	
8	Cenários	Mínimo de 3		2	
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo		Simulações com identificação das variáveis mais significativas	

PONTUAÇÃO

13

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

I

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no grau II	2,6,7 e 8, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Grau de Precisão

Não aplicável.

> ANEXO V

> FLUXO DE CAIXA

Fluxo de caixa do projeto

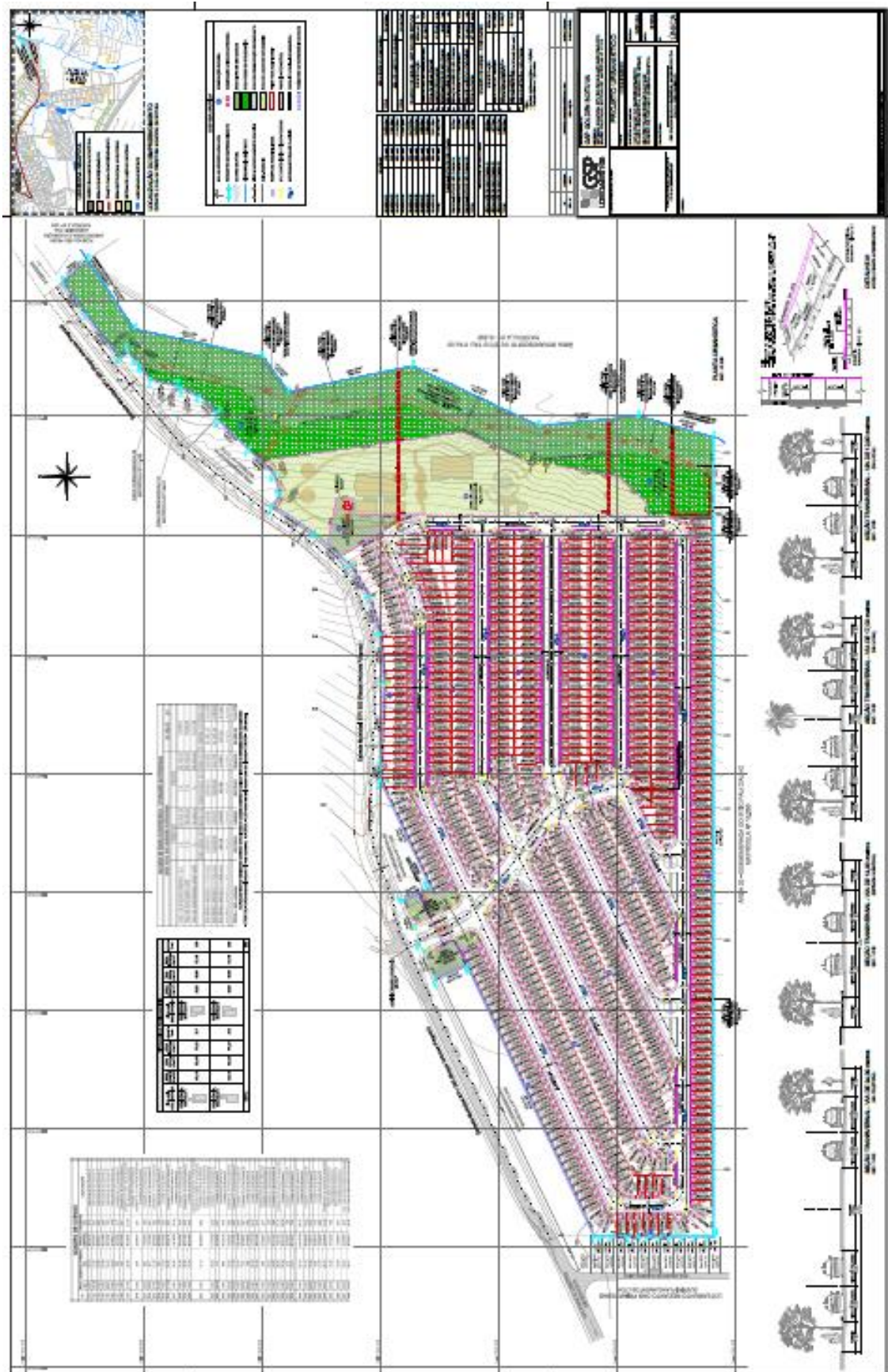
Fluxo de caixa em milhares de reais com início em setembro de 2017

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Receitas				
	4.919	7.656	10.503	105.742
Total de receitas	4.919	7.656	10.503	105.742
Corretagem				
	-1.947	-1.202	-1.202	-802
Total de receitas	-1.947	-1.202	-1.202	-802
Inadimplência				
Inadimplência	-149	-323	-465	-5.247
Recuperação da inadimplência				6.183
Inadimplência líquida	-149	-323	-465	936
Receita líquida	2.824	6.131	8.836	105.877
Despesas de incorporação				
Incorporação e projetos				
Gestão de obra	-1.857	-1.857	-1.857	-1.238
Contingência				
Marketing	-149	-323	-465	-5.247
Total de despesas de incorporação	-2.006	-2.180	-2.322	-6.485
Despesas de construção				
	-7.566	-22.697	-22.697	-15.131
Total de despesas de construção	-7.566	-22.697	-22.697	-15.131
Fluxo de desenvolvimento	-6.747	-18.746	-16.183	84.261
Impostos	-190	-413	-595	-7.126
Fluxo de caixa	-6.937	-19.158	-16.777	77.136

VPL	8.400.000,00
------------	---------------------

> ANEXO VI

> DOCUMENTAÇÃO



 REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP Livro 02 - Registro Geral	
MATRÍCULA Nº 17.743 IMÓVEL	11 de dezembro de 2015 Oficial
	FIS. 05
ÁREA REMANESCENTE da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, situada nesta cidade, no Bairro Pau D'Alho, com frente para o lado direito da Estrada Municipal BTV 250 Roque Antunes Fragozo, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no vértice 05A distante 275,18m (duzentos e setenta e cinco metros e dezoito centímetros) da esquina com a Rua Oscar de Oliveira Leite, no encontro do lado direito da Estrada Municipal BTV 250 Roque Antunes Fragozo, a Área Desmembrada 01, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho e a área aqui descrita, segue até o vértice 06, no azimute de 65°02'15", na extensão de 32,72m (trinta e dois metros e setenta e dois centímetros), do vértice 06 segue até o vértice 06A, no azimute de 66°08'00", na extensão de 39,82m (trinta e nove metros e oitenta e dois centímetros), do vértice 06A ao vértice 06B, no azimute de 154°51'56", na extensão de 25,93m (vinte e cinco metros e noventa e três centímetros), do vértice 06B segue até o vértice 09A, no azimute de 64°51'56", na extensão de 100,30m (cem metros e trinta centímetros), do vértice 06A ao vértice 09A confronta com a Área Desmembrada 02, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, de propriedade de GSP Golden Boituva Empreendimentos Imobiliários Ltda, do vértice 09A segue até o vértice 10, no azimute de 92°33'00", na extensão de 10,43m (dez metros e quarenta e três centímetros), do vértice 10 segue até o vértice 11, no azimute de 92°16'11", na extensão de 71,58m (setenta e um metros e cinquenta e seis centímetros), do vértice 11 segue até o vértice 12, no azimute de 85°10'54", na extensão de 40,59m (quarenta metros e cinquenta e nove centímetros), do vértice 12 segue até o vértice 13, no azimute de 73°26'56", na extensão de 32,28m (trinta e dois metros e vinte e oito centímetros), do vértice 13 segue até o vértice 14, no azimute de 59°05'10", na extensão de 29,48m (vinte e nove metros e quarenta e oito centímetros), do vértice 14 segue até o vértice 15, no azimute de 42°14'42", na extensão de 40,72m (quarenta metros e setenta e dois centímetros), do vértice 15 segue até o vértice 15A, no azimute de 34°04'50", na extensão de 42,21m (quarenta e dois metros e vinte e um centímetros), do vértice 09A ao vértice 15A confronta com o lado direito da Estrada Municipal BTV 250 Roque Antunes Fragozo, do vértice 15A segue até o vértice 15B, no azimute de 124°04'50", na extensão de 12,00m (doze metros), do vértice 15B segue até o vértice 15C, no azimute de 70°55'06", na extensão de 17,83m (dezoisete metros e oitenta e três centímetros), do vértice 15C segue até o vértice 15D, no azimute de 44°39'37", na extensão de 29,68m (vinte e nove metros e sessenta e seis centímetros), do vértice 15D segue até o vértice 15E, no azimute de 43°43'41", na extensão de 37,52m (trinta e sete metros e cinquenta e dois centímetros), do vértice 15A ao vértice 15E confronta com a Área Desmembrada 03, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, de propriedade de GSP Golden Boituva Empreendimentos Imobiliários Ltda, do vértice 15E segue até o vértice 15F, no azimute de 68°43'41", na extensão de 5,68m (cinco metros e sessenta e seis centímetros), do vértice 15F segue até o vértice 15G, no azimute de 43°43'41", na extensão de 19,92m (dezenove metros e noventa e dois centímetros), do vértice 15G segue até o vértice 15H, no azimute de 22°44'54", na extensão de 17,54m (dezoisete metros e cinquenta e quatro centímetros), do vértice 15E ao vértice 15H confronta com a Área Desmembrada 04, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, de propriedade de GSP Golden Boituva Empreendimentos Imobiliários Ltda, do vértice 15H segue até o vértice 15I, no azimute de 22°44'54", na extensão de 2,07m (dois metros e sete centímetros), do vértice 15I segue até o vértice 15J, no azimute de 15°28'16", na extensão de 24,44m (vinte e quatro metros e quarenta e quatro centímetros).	
vide verso	
Pag.: 001/004 Certidão na última página	

MATRÍCULA Nº	17.743	11 de dezembro de 2016	Fis. Oficial
continuação			
centímetros), do vértice 15J segue até o vértice 15K, no azimute de 45°11'47", na extensão de 13,95m (treze metros e noventa e cinco centímetros), do vértice 15K segue até o vértice 15L, no azimute de 63°33'50", na extensão de 3,68m (três metros e sessenta e oito centímetros), do vértice 15L segue até o vértice 15M, no azimute de 50°31'11", na extensão de 11,85m (onze metros e oitenta e oito centímetros), do vértice 15M segue até o vértice 20, no azimute de 322°01'15" na extensão de 9,53m (nove metros e cinquenta e três centímetros), do vértice 15H ao vértice 20 confronta com a com a Área Desmembrada 05, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, de propriedade de GSP Golden Botuva Empreendimentos Imobiliários Ltda, do vértice 20 segue até o vértice 21, no azimute de 53°01'33", na extensão de 46,94m (quarenta e seis metros e noventa e quatro centímetros), do vértice 21 segue até o vértice 22, no azimute de 53°26'49", na extensão de 33,24m (trinta e três metros e vinte e quatro centímetros), do vértice 20 ao vértice 22 confronta com o lado direito da Estrada Municipal BTV 250 Roque Antunes Fragozo, do vértice 22 segue até o vértice 23, que se encontra junto ao córrego Água do Morro Grande, no azimute de 137°19'03", na extensão de 30,84m (trinta metros e oitenta e quatro centímetros), confrontando com a Fazenda São Pedro, de propriedade de Agropecuária e Mineração Labronci Ltda, matrícula nº 409 desta Serventia; do vértice 23 segue até o vértice 39, no azimute de 235°54'52", na extensão de 70,84m (setenta metros e sessenta e quatro centímetros), do vértice 39 segue até o vértice 40, no azimute de 192°12'55", na extensão de 111,55m (cento e onze metros e cinquenta e cinco centímetros), do vértice 40 segue até o vértice 41, no azimute de 234°07'47", na extensão de 36,31m (trinta e seis metros e trinta e um centímetros), do vértice 41 segue até o vértice 42, no azimute de 168°13'46", na extensão de 106,60m (cento e seis metros e oitenta centímetros), do vértice 42 segue até o vértice 43, no azimute de 205°18'11", na extensão de 118,48m (cento e dezoito metros e quarenta e oito centímetros), do vértice 43 segue até o vértice 44, no azimute de 174°22'15", na extensão de 84,24m (oitenta e quatro metros e vinte e quatro centímetros), do vértice 44 segue até o vértice 45, no azimute de 195°38'08", na extensão de 65,66m (sessenta e cinco metros e sessenta e seis centímetros), do vértice 23 ao vértice 45 confronta com Área Remanescente do Sítio Pau D'Alho, matrícula 10.282 desta Serventia, do vértice 45 segue até o vértice 45A, no azimute de 270°00'00", na extensão de 675,31m (seiscentos e setenta e cinco metros e trinta e um centímetros), confrontando com Área 02, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, matrícula 10.280 desta Serventia, do vértice 45A segue até o vértice 73, no azimute de 0°07'58", na extensão de 4,13m (quatro metros e treze centímetros), confrontando com o lote 13 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.755 desta Serventia, do vértice 73 segue até o vértice 74, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 12 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.754 desta Serventia, do vértice 74 segue até o vértice 75, azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros) confrontando com o lote 11 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.753 desta Serventia, do vértice 75 segue até o vértice 76, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 10 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.752 desta Serventia, do vértice 76 segue até o vértice 77, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 09 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.751 desta Serventia, do vértice 77 segue até o vértice 78, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 08 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.750 desta Serventia, do vértice 78 segue até o vértice 79, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 07 da			
vide fls. 02			

Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

Carteira de Matrícula
Estrada do Sítio Pau D'Alho

Pag.: 002/004
Certificado na última página


REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA-SP
 Livro 02 - Registro Geral

MATRÍCULA Nº 17.743
 Livro 02 - Registro Geral - CNS 14652-2

MATRÍCULA Nº **17.743**

11 de dezembro de 2018
 Oficial

continuação

quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.748 desta Serventia, do vértice 79 segue até o vértice 80, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 06 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.748 desta Serventia, do vértice 80 segue até o vértice 81, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 05 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.747 desta Serventia, do vértice 81 segue até o vértice 82, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00m (dez metros), confrontando com o lote 04 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.746 desta Serventia, do vértice 82 segue até o vértice 82A, no azimute de 0°07'58", na extensão de 6,26m (seis metros e vinte e seis centímetros), confrontando com o lote 03 da quadra 01, do Loteamento Recanto das Primaveras, matrícula nº 3.745 desta Serventia, do vértice 82A segue até o vértice 05B, no azimute de 64°51'56", na extensão de 253,11m (duzentos e cinquenta e três metros e onze centímetros), do vértice 05B segue até o vértice 05A, início da descrição, no azimute de 334°51'56", na extensão de 29,04m (vinte e nove metros e quatro centímetros), do vértice 05A ao vértice 05B confronta com a Área Desmembrada 01, constituída por parte da Área 01, desmembrada do Sítio Pau D'Alho, de propriedade da GSP Golden Boituva Empreendimentos Imobiliários Ltda; fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 187.233,58m² (cento e oitenta e sete mil, duzentos e trinta e três metros quadrados e cinquenta e oito décimos quadrados). Cadastrada na Prefeitura Municipal sob a sigla nº 44124-52-30-0001-00-000.-

TÍTULO ANTERIOR - Registro nº 01 da Matrícula nº 10.279, datado de 03 de outubro de 2013 (título aquisitivo - escritura pública de compra e venda datada de 14 de maio de 2013), desta Serventia.-

PROPRIETÁRIA - GSP GOLDEN BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.301.191/0001-73, com sede nesta cidade, à AC Boituva s/nº, Centro.-

CERTIDÃO DIGITAL DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BOITUVA=SP

Certifico e dou fé, que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Certifico ainda, que os imóveis desta comarca, que abrange o município de Iperó, pertenciam antes da instalação deste Oficial, ocorrida no dia 27 de novembro de 2009, à circunscrição de Porto Feliz. - Boituva, data e hora abaixo indicadas.

MARIA CRISTINA SANTOPRELLI FOSGAMMES - ESCRIVENTE AUTORIZADA

Pag.: 003/004
 Certidão na última página



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DE MINAS GERAIS

COMARCA DE CAMANDUCAIA - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL E TABELIONATO DE NOTAS
DE MONTE VERDE
 Rua da Chácara, nº 115, Distrito de Monte Verde-
 Telefone: (35) 34381478

Bianca Sant Anna Della Giustina
Tabeliã de Notas

Marcelo Dutra de Castro
1º Substituto

Fabiana de Lourdes Castro
2º Substituta

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
e AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - SP

LIVRO 10 **1º TRASLADO** **Folha 41/42/43**

TÍTULO: **ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**

OUTORGANTE: **USINA SANTA ROSA LTDA**

OUTORGADA: **GSP GOLDEN BOITUVA**
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

S A / B A M quantos esta pública escritura virem que aos quatorze dias do mês de maio do ano de dois mil e treze (14/05/2013), neste Distrito de Monte Verde, da Comarca de Camanducaia, Estado de Minas Gerais, perante mim, **MARCELO DUTRA DE CASTRO**, Substituto da Tabeliã, compareceram partes entre si, justas e contratadas a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, a empresa denominada **USINA SANTA ROSA LTDA**, estabelecida na Fazenda Santa Rosa S/N, bairro do Quilombo, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 45.483.145/0001-73, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.211.887.284 em sessão de 25/06/1993 e última alteração registrada na JUCESP sob o nº 053.957/12-0 em sessão de 16/02/2012, neste ato, representada por seus representantes legais em primeiro a empresa denominada **S.A. AGROPECUÁRIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Coronel Amada Botelho nº 52, Centro, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 05.586.085/0001-12, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.313.089, neste ato representada por seu representante, diretor e Presidente o Sr. Dr. **ANTONIO TADEU LABRONICI**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9.832.240-0 SSP/SP, inscrito no CPF / MF sob o nº 074.293.438-13, residente e domiciliado na Alameda dos Sabiás nº 189, Condomínio Portal dos Passaros, Bairro Pau D'Alho, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000; em segundo a empresa denominada **MALINI AGROPECUÁRIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na Rua Expedicionário Souza Filho nº 516, Centro, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 07.103.532/0001-01, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.300.324.102, neste ato representada por seu representante, diretor e Presidente o Sr. Dr. **ARIOVALDO LABRONICI**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei Federal nº 6.515/77, industrial e advogado, portador da cédula de identidade RG nº 4.286.838-5 SSP/SP.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BOITUVA-SP

inscrito no CPF / MF sob o nº 146.479.238-00, residente e domiciliado na Rua Expedicionário Souza Filho nº 516, Centro, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, e de outro lado, como **OUTORGADA COMPRADORA**, a empresa denominada **GSP GOLDEN BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, estabelecida na AC Boituva S/N, Centro, na cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, CEP 18550-000, devidamente inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas – CNPJ sob o nº 13.301.191/0001-73, com seu contrato social registrado na JUCESP sob o NIRE 35.224.993.214, neste ato representada por seu representante legal, Sr. **RENATO HENRIQUE DE SOUZA**, brasileiro, solteiro, gerente de projetos, portador da cédula de identidade MG nº 8.782.433, inscrito no CPF / MF sob o nº 012.250.616-28, residente e domiciliado na Rua SSP/MG, inscrito no CPF / MF sob o nº 012.250.616-28, residente e domiciliado na Rua Pernambuco nº 326, Centro, na cidade e Comarca de Sorocaba, Estado de São Paulo; Os presentes todos de passagem por este Distrito de Monte Verde, da Comarca de Camanducaia, Estado de Minas Gerais, os quais todos reconhecem a identidade e a capacidade jurídica para este ato, consoante a documentação acima citada, a mim apresentada Substituto da Tabela, do que dou fé. Ato contínuo, pelas partes comparecentes falando cada qual por sua vez, foi declarado que ajustaram uma transação imobiliária convencionada por venda e compra, que ora concretizam por força deste instrumento público, segundo os termos que mutuamente avençaram, a saber: **1º** - **IMÓVEL: A OUTORGANTE VENDEDORA**, a justo título, livre e desembaraçado de ônus, dívidas, dividas ou responsabilidade por encargos fiscais de qualquer espécie, é senhora e legítima possuidora do seguinte IMÓVEL: I) **"UMA GLEBA DE TERRAS com a área correspondente a parte ideal de 8,26446281 alqueires ou 200.000,61 metros quadrados, com as seguintes medidas e Geo-referenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema UTM - Datum SAD-69, referentes ao meridiano central 45°00' cuja descrição se inicia no vértice 1 de coordenada Este (X) 229.464,59 m e Norte (Y) 7.422.212,55 m, sendo que a descrição inicia do vértice 1 segue até o vértice 2, de coordenada U T M E = 229.512,29 m e N= 7.422.235,76 m, no azimute de 64°03'17", na extensão de 53,04 m; Do vértice 2 segue até o vértice 3, de coordenada U T M E = 229.548,67 m e N= 7.422.255,04 m, no azimute de 62°04'22", na extensão de 41,18 m; Do vértice 3 segue até o vértice 4, de coordenada U T M E = 229.591,41 m e N= 7.422.274,99 m, no azimute de 64°58'49", na extensão de 47,17 m; Do vértice 4 segue até o vértice 5, de coordenada U T M E = 229.651,95 m e N= 7.422.302,95 m, no azimute de 65°12'45", na extensão de 66,69 m; Do vértice 5 segue até o vértice 6, de coordenada U T M E = 229.710,72 m e N= 7.422.330,30 m, no azimute de 65°02'15", na extensão de 64,82 m; Do vértice 6 segue até o vértice 7, de coordenada U T M E = 229.750,17 m e N= 7.422.347,79 m, no azimute de 66°06'00", na extensão de 43,16 m; Do vértice 7 segue até o vértice 8, de coordenada U T M E = 229.792,57 m e N= 7.422.364,21 m, no azimute de 68°49'32", na extensão de 45,47 m; Do vértice 8 segue até o vértice 9, de coordenada U T M E = 229.819,83 m e N= 7.422.366,85 m, no azimute de 84°28'41", na extensão de 27,39 m; Do vértice 9 segue até o vértice 10, de coordenada U T M E = 229.860,54 m e N= 7.422.365,03 m, no azimute de 92°33'00", na extensão de 40,75 m; Do vértice 10 segue até o vértice 11, de coordenada U T M E = 229.932,05 m e N= 7.422.362,20 m, no azimute de 92°16'11", na extensão de 71,56 m; Do vértice 11 segue até o vértice 12, de coordenada U T M E = 229.972,49 m e N= 7.422.365,61 m, no azimute de 85°10'54", na extensão de 40,59 m; Do vértice 12 segue até o vértice 13, de coordenada U T M E = 230.003,43 m e N= 7.422.374,81 m, no azimute de 73°26'56", na extensão de 32,28 m; Do vértice 13 segue até o vértice 14, de coordenada U T M E = 230.028,70 m e N= 7.422.389,94 m, no azimute de 59°05'10", na extensão de 29,46 m; Do vértice 14 segue até o vértice 15, de coordenada U T M E = 230.056,08 m e N= 7.422.420,08 m, no azimute de 42°14'42", na extensão de 40,72 m; Do vértice 15 segue até o vértice 16, de coordenada U T M E = 230.080,85 m e N= 7.422.456,69 m, no azimute de 34°04'50", na extensão de 44,21 m; Do vértice 16 segue até o vértice 17, de coordenada U T M E = 230.119,88 m e N= 7.422.508,54 m, no azimute de 36°58'12",**




na extensão de 64,90 m; Do vértice 17 segue até o vértice 18, de coordenada UTM E= 230.137,28 m e N= 7.422.528,59 m, no azimute de 40°57'50", na extensão de 26,55 m; Do vértice 18 segue até o vértice 19, de coordenada UTM E= 230.157,11 m e N= 7.422.546,14 m, no azimute de 48°29'58", na extensão de 26,48 m; Do vértice 19 segue até o vértice 20, de coordenada UTM E= 230.204,31 m e N= 7.422.585,01 m, no azimute de 50°31'11", na extensão de 61,14 m; Do vértice 20 segue até o vértice 21, de coordenada UTM E= 230.241,81 m e N= 7.422.613,25 m, no azimute de 53°01'33", na extensão de 45,94 m; Do vértice 21 segue até o vértice 22, de coordenada UTM E= 230.268,51 m e N= 7.422.633,04 m, no azimute de 53°26'49", na extensão de 33,24 m; Do vértice 22 segue até o vértice 23, de coordenada UTM E= 230.289,41 m e N= 7.422.610,38 m, no azimute de 137°19'03", na extensão de 30,84 m; Do vértice 23 segue até o vértice 39, de coordenada UTM E= 230.230,91 m e N= 7.422.570,79 m, no azimute de 235°54'52", na extensão de 70,64 m; Do vértice 39 segue até o vértice 40, de coordenada UTM E= 230.207,31 m e N= 7.422.461,77 m, no azimute de 192°12'55", na extensão de 111,55 m; Do vértice 40 segue até o vértice 41, de coordenada UTM E= 230.177,88 m e N= 7.422.440,49 m, no azimute de 234°07'47", na extensão de 36,31 m; Do vértice 41 segue até o vértice 42, de coordenada UTM E= 230.199,67 m e N= 7.422.335,93 m, no azimute de 168°13'46", na extensão de 106,80 m; Do vértice 42 segue até o vértice 43, de coordenada UTM E= 230.149,03 m e N= 7.422.228,81 m, no azimute de 205°18'11", na extensão de 118,48 m; Do vértice 43 segue até o vértice 44, de coordenada UTM E= 230.157,29 m e N= 7.422.144,98 m, no azimute de 174°22'15", na extensão de 84,24 m; Do vértice 44 segue até o vértice 45, de coordenada UTM E= 230.139,60 m e N= 7.422.081,75 m, no azimute de 195°38'08", na extensão de 65,66 m; Do vértice 45 segue até o vértice 45A, de coordenada UTM E= 229.464,29 m e N= 7.422.081,75 m, no azimute de 270°00'00", na extensão de 675,31 m; Do vértice 45A segue até o vértice 73, de coordenada UTM E= 229.464,30 m e N= 7.422.085,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 4,13 m; Do vértice 73 segue até o vértice 74, de coordenada UTM E= 229.464,32 m e N= 7.422.095,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 74 segue até o vértice 75, de coordenada UTM E= 229.464,37 m e N= 7.422.105,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 75 segue até o vértice 76, de coordenada UTM E= 229.464,37 m e N= 7.422.115,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 76 segue até o vértice 77, de coordenada UTM E= 229.464,39 m e N= 7.422.125,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 77 segue até o vértice 78, de coordenada UTM E= 229.464,41 m e N= 7.422.135,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 78 segue até o vértice 79, de coordenada UTM E= 229.464,44 m e N= 7.422.145,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 79 segue até o vértice 80, de coordenada UTM E= 229.464,46 m e N= 7.422.155,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 80 segue até o vértice 81, de coordenada UTM E= 229.464,48 m e N= 7.422.165,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 81 segue até o vértice 82, de coordenada UTM E= 229.464,51 m e N= 7.422.175,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Do vértice 82 segue até o vértice 82, de coordenada UTM E= 229.464,53 m e N= 7.422.185,88 m, no azimute de 0°07'58", na extensão de 10,00 m; Finalmente do vértice 83 segue até o vértice 1, (início da descrição), no azimute de 0°07'58", na extensão de 26,67 m, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 200.000,61 m² ou 20,00 ha e um perímetro de 2.378,35 m., a ser destacada de área maior do seguinte imóvel: "de SÍTIO, situado na cidade de Boituva, Estado de São Paulo, no bairro Pau D'Alho, com a área de 53 alqueires, ou seja, 128,25 hectares, contendo duas casas de morada e outras benfeitorias e que na sua totalidade se divide com as estradas velhas e novas que de Boituva vai à Porto Feliz, com a viúva de Franco Joaquim Antunes, José Roda da Silva Junior e Maria Fernandes de Souza, sendo que com a viúva Franco, divisas com cercas, com Joaquim Antunes também por cercas e pela água chamada Morro Grande, com José Roda da Silva Junior e Maria Fernandes de

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
F. ANEXOS DE BOITUVA-SP

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
E ANEXOS DE BOITUVA-SP

Souza, também por cercas, demais características, divisas e confrontações constantes na matrícula 407 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, do Livro 2, de Registro Geral, conforme faculta o art. 2º da Lei 7.433/85". Matriculado sob o nº 407, Livro 2 de Registro Geral, no Registro de Imóveis da cidade e Comarca de Boituva, Estado de São Paulo, e fora adquirido por meio da matrícula 407; Este imóvel encontra-se devidamente cadastrado no INCRA sob o nº 631.019.003.387-3 e na Receita Federal sob o NIF nº 0.331.205-4, com o valor venal de **R\$ 899.048,00 (Oitocentos e noventa e nove mil e quarenta e oito reais)**, para o exercício de 2012, conforme declaração de ITR anual; **2º) - DA VENDA E COMPRA:** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, ela outorgante vendedora, **VENDE** a outorgada compradora, o imóvel descrito e caracterizado, como por bem desta escritura e na melhor forma de direito, transferindo de hoje e para sempre toda a posse, direitos, jus, domínio e ações que até então exercia sobre o mesmo, para que dela possa a outorgada compradora livremente usar, gozar e dispor como seus que fica sendo desta data em diante, prometendo a vendedora por si ou sucessores, fazer a presente escritura de venda e compra sempre boa, firme e válida, respondendo pela evicção legal, quando chamada a autora; **3º) - DO PREÇO:** O preço ajustado TOTAL para a presente transação é de **R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)**, pagos neste ato em moeda corrente deste país que contou e achou exata de cuja importância dá a compradora plena, geral, rasa e irrevogável QUITAÇÃO de paga e SATISFEITA para nunca mais o reclamar, seja a que título ou época for, ficando o imóvel ora transacionado, livre de quaisquer ônus onerosos da forma de pagamento; **TRANSMISSÃO** que, destarte, ela vendedora se obriga pela transferência de domínio do objeto descrito a compradora, e por sua vez a compradora se obriga a efetivar o registro desta escritura na Serventia Imobiliária competente, nos termos do art. 1245 do Código Civil, ficando a compradora desde já transmitida a posse, os direitos e ações; e, apesar de independer de cláusula expressa e operar de pleno direito, já que deriva da própria natureza jurídica do contrato, caracterizando instituto jurídico essencial dos contratos onerosos, com base nos fundamentos jurídicos estampados no art.447 e seguintes do Código Civil, os alienantes respondem pela evicção; **4º) - DA PREVIDÊNCIA SOCIAL:** A outorgante vendedora declara sob responsabilidade civil e penal, que tendo em vista os termos da Lei 8.212/91 e Decreto 3.048/99, já com as modificações determinadas pela Lei n. 11.457/2007, não se encontram enquadrados, nem equiparados a empresa, nem em qualquer outra norma da referida legislação, que os coloque como sujeitos à apresentação de comprovantes de inexistência de débitos com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e/ou com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e exigíveis para a prática do presente ato; **5º) - DAS AUTORIZAÇÕES:** As partes autorizam desde já o Sr. Oficial do Registro Imobiliário da cidade e Comarca de Boituva/SP, registro de imóveis competente, a proceder todas e quaisquer averbações que se fizerem necessárias para o aperfeiçoamento deste título; **6º) - DECLARAÇÕES FINAIS:** Declaram as partes, cada qual por sua vez e naquilo que couber, sob responsabilidade civil e criminal, e para fazer cumprir com os dispositivos legais a seguir mencionados, o seguinte: **a)** A outorgada compradora declara que: 1º) Dispensa a apresentação das certidões negativas fiscais, conforme faculta o § 2.º do art. 1.º, do Decreto nº 93.240, de 9 de setembro de 1986, respondendo, neste caso e nos termos da lei, pelos débitos existentes; 2º) Dispensa também as certidões de feitos ajuizados e dos distribuidores judiciais em geral por conter ações judiciais as quais a compradora está ciente e que a vendedora tem patrimônio suficiente para cobrir eventuais cobranças; 3º) Aceita a presente escritura nos termos em que está feita, para que produza os seus jurídicos efeitos; 4º) As partes declara que o negócio entabulado por meio da presente escritura não contou com a participação de corretora ou corretor de imóveis. **DA DISPENSA DAS TESTEMUNHAS:** Tendo em vista que os presentes a esta escritura foram identificados por meio dos documentos que apresentaram, e não se tratando de caso em que a lei exige como requisito de validade do ato a assinatura de testemunhas, estas ficam dispensadas; **b)** Quanto ao imóvel vendido, declara a outorgante vendedora, que existem feitos ajuizados, que não existem débitos quanto ao

INCRA e quanto a receita federal sendo apresentado neste ato a última declaração do ITR e a certidão negativa de débitos de imóvel rural com validade até 21/09/2013 e CCIR 2008/2007/2008/2009 quitado; Foi apresentando a outorgada compradora, as certidões respectivas, nos termos do Decreto 93.240/86 as quais ficarão arquivadas nestas notas conforme determinação da corregedoria de justiça do Estado de Minas Gerais (Certidão distribuidor civil, certidão distribuidor criminal, certidão distribuidor trabalhista, certidão da receita federal e certidão da justiça federal); Que está dispensada da apresentação de certidões conjuntas negativas de débitos com a Secretaria da Receita Federal do Brasil e a Fazenda Nacional, criada pela Lei Federal nº 11.457/2007 e com a Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, por atender às condições constantes do inciso IV, do parágrafo 8º, do artigo 257, do Decreto nº 3.048, de 06 de maio de 1999, publicado no Diário Oficial da União de 12 de maio de 1999, relativamente à atividade por ela exercida, e que o imóvel objeto desta transmissão está lançado no seu ativo circulante, não constando nem nunca tendo constado do ativo permanente da empresa; c) que até a presente data, não existe contra ela qualquer ação real ou pessoal reipersecutória que possa, de qualquer forma, atingir o imóvel objeto da presente escritura, tudo para os fins previstos na Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto-lei nº 93.240/86. d) - Para os fins do disposto na Lei nº 7.433/85 e respectivo Decreto nº 93.240/86 e Parecer da Egrégia Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicada no DJO aos 17/01/1988, a outorgante vendedora apresenta a competente certidão das matrículas dos imóveis de origem nº 407, expedida pelo Registro Imobiliário de Botuvera/SP, a qual fica arquivada nestas notas; e g) - O Imposto sobre Transmissão dos Bens Imóveis (ITBI) devido em razão da presente transação, no valor de **R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais)**, será recolhido na data de **14/05/2013**, pela compradora à Prefeitura Municipal de Botuvera/SP, o qual é do seguinte teor: Guias de Recolhimento. Nome do contribuinte: **GSP GOLDEN BOITUVA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, Autenticação Mecânica. (recebido). Agência Bancária Competente, Certidão do CCIR e Certidão da Receita Federal de Débitos relativos a Imóvel Rural com validade até 21/09/2013 sob o nº E7E4.1E6F.C228.8CBD. Pelas partes retro nomeadas e qualificadas, foi dito aceitarem a presente escritura tal como nela se contém e declara. Assim o disseram e dou fé. Conforme requereram as partes, lavrei esta escritura a qual feita e lida sendo lida, acharam-na conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. **EMITIDA A DOI** a Declaração Sobre Operação Imobiliária, de que trata o Artigo 15, do Decreto 1510, de 27 de Dezembro de 1976, e Artigo 71/72 e 2º da Lei nº 9.532, de 10 de Dezembro de 1997, e Instrução Normativa da SRF. (Secretaria da Receita Federal), nº 473 de 23 de Novembro de 2004, que será enviada à repartição competente da Receita Federal. Assim disseram e dou fé. Assim combinados me pediram e lhei lavrei esta escritura, que feita, lida e aceita assinam perante mim, **Marcelo Dutra de Castro**, Substituto da Tabela, do que dou fé. Eu escrevi e assino. (a.a) **ANTONIO TADEU LABRONICI III** **ARIOVALDO RENATO HENRIQUE DE SOUZA III** **MARCELO DUTRA DE CASTRO**. Nada mais e dou fé. Transladada na mesma data, a conter, subscrevi e assino em público e raso.



Em Teste da verdade,

Substituto da Tabela,
MARCELO DUTRA DE CASTRO

Emolumentos: R\$ 1.052,57 - Taxa de Fiscalização: R\$ 1.416,47 - Valor Total do Emolumento: R\$ 2.469,04 - CDD: 870 - 14167
Emolumentos: R\$ 1.416,47 - Taxa de Fiscalização: R\$ 1.052,57 - Valor Total do Emolumento: R\$ 2.469,04 - CDD: 870 - 14167
VPA: R\$ 2.985,48
R\$ 13.428 de 21/03/04

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pela Cliente e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não a Cliente.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação da Cliente de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. A CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pela Cliente, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pela Cliente.
7. A CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pela Cliente estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte da Cliente.
11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.