

LAUDO COMERCIAL

Solicitante: Fazenda Nacional	
Finalidade: Laudo Comercial.	
Objetivo: Valor de mercado de compra e venda.	
Endereço: Rodovia Washington Luiz S/N.	
Cidade: Araraquara/SP.	
Tipo: Chácara	
Uso: Rural	

Obs: Apesar de qualificado como rural, o imóvel acha-se encravado no perímetro urbano, sendo tributado pelo IPTU (conforme anexo).

Chácara	Área terreno (m ²)	*Valor de mercado
Desmembrada da chácara Alvorada	27.935,20	ms2
Matrícula	56.541	R\$ 60,00
OBS: Metragem da área de acordo com Matrícula anexa.		

Chácara		Total geral da avaliação
Chácara Sonogo, gleba nº 07		R\$ 1.676.112,00

LOCALIZAÇÃO	
Rua: Rodovia Washington Luiz S/N.	Araraquara/SP

OBS: Bairro consolidado residencial próximo as faculdades e Bazuah eventos.



LOGRADOURO PRINCIPAL		
Mãos de direção: Dupla	Pistas: Única	Traçado: Retilíneo
Perfil: leve Declive	Pavimentação: Asfalto/Terra	Calçadas: sem calçamento

OBS: Acesso ao fundo pela AV: Alberto Tolói, entrando na AV: Aristides Fernandes, lateral do Bazuah.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO			
Localização e Atividades Existentes			
Uso Predominante	Densidade de Ocupação	Padrão Econômico	Distribuição de Ocupação
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Horizontal
<input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Médio/Alto	<input type="checkbox"/> Vertical
<input type="checkbox"/> Lazer	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Médio	
<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	<input type="checkbox"/> Médio/Baixo	Área sujeita a enchente
<input checked="" type="checkbox"/> Rural	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Melhoramentos Públicos			
<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de resíduos sólidos	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de cabeamento de transmissão de dados	
<input checked="" type="checkbox"/> Água Potável	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Redes de comunicação e televisão	
<input type="checkbox"/> Águas pluviais	<input type="checkbox"/> Gás canalizado	<input type="checkbox"/> Esgotamento Sanitário	

Infraestrutura Urbana				
Transportes coletivos		Equipamentos comunitários		Intensidade de tráfego
<input checked="" type="checkbox"/>	ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança	<input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa
<input type="checkbox"/>	Lotação	<input checked="" type="checkbox"/>	Educação	
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Saúde	
<input type="checkbox"/>	Trem	<input checked="" type="checkbox"/>	Cultura	Nível de escoamento
<input type="checkbox"/>	Embarcação	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input checked="" type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim
<p>Principais pólos de influência: Chácara as margens da Rodovia Washington Luiz, próxima ao Bazuah Eventos e a Faculdade de Ciências e Letras – FCLAR – UNESP e Faculdade de Ciências Farmacêuticas – FCF - UNESP e futuro campus da Universidade Araraquara – UNIARA - com acesso rápido e fácil pela Av: Alberto Tolói, a margem Rodovia SP-310,(Washington Luiz), uma das mais importantes do Estado de São Paulo e Rodovia SP-255, Comandante João Ribeiro de Barros.</p> <p>A Cidade de Araraquara vem se consolidando como uma das mais importantes do Estado, com aproximadamente 260 mil habitantes com forte comércio central, shopping, indústrias e forte no agronegócio vêm atraindo investidores de todo Brasil e do exterior.</p>				
<p>Principais vias de acesso: Rodovia Washington Luiz, S/N, Fundos AV: Alberto Tolói.</p>				

8. Avaliação

Metodologia

No presente caso, tendo em vista a natureza do imóvel avaliado, sua situação geo-sócio-econômica e a disponibilidade de dados seguros, optamos pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, para a definição de valores.

Tratamento de dados e Identificação do Resultado

O Valor de mercado foi obtido com base no preço praticado na região, considerando ser uma área com bairros consolidados e boas construções.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios, contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as “Normas”, devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de situação

Dá-se preferência a local da mesma situação geo. Socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento. Há uma situação marcante no município, determinante numa certa depreciação do mercado imobiliário:

b) Equivalência de tempo:

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de características:

Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

ERRAMENTO

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel, dentro dos critérios e procedimentos usuais do método comparativo de avaliações, não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

O Laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial e realizado em parceria entre HastaPúblicaBR.











MATRÍCULA

56.541

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

FOLHA

01.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: O imóvel designado GLEBA 07 (SETE) do desmembramento - da CHACARA ALVORADA, localizado no Bairro dos Machados, nesta cidade, com a área de 2,793520 hectares ou 27.935,20 metros / quadrados, que assim se descreve: "e poligonal inicia-se no ponto 32, situado na confluência das divisas das glebas 04 e 06 de propriedades de Dirceu Sonego e Maria Dirce Fontarolli, respectivamente, daí segue com rumo $53^{\circ}18'01''$ NE e distância de 192,83 metros até o ponto 33; daí segue com rumo $36^{\circ}26'15''$ SE e distância de 135,00 metros até o ponto 35; daí segue com rumo $53^{\circ}24'34''$ SW e distância de 221,86 metros até o ponto 34; daí segue com rumo $24^{\circ}11'37''$ NW e distância de 137,82 metros até o ponto 32, ponto inicial da presente descrição. CONFRONTAÇÕES: -Do ponto 32 ao ponto 33, confronta-se com a gleba 06, de propriedade de Maria Dirce Fontarolli. -Do ponto 33 ao ponto 35, confronta-se com a rodovia Washington Luiz. -Do ponto 35 ao ponto 34, confronta-se com a gleba 08 de propriedade de Geraldo Sonego. -Do ponto 34 ao ponto 32, confronta-se com as glebas 03 e 04 de propriedade de José Sonego e Dirceu Sonego, respectivamente. CADASTRO do INCHA (área maior) com os dados seguintes: "Exercício 1987. Código do Imóvel: 618.020/D4 006.6. Área total: 22,0ha. Fração mínima de parcelamento: 2,0ha. Módulo fiscal: 12,0. Número de módulos fiscais: 1,75". TÍTULO = AQUISITIVO: R.2/M.41.514. PROPRIETÁRIOS: 1-JOÃO SONEGO, funcionário público federal, RG 2.349.133-SP e sua mulher LAZARA BOMBARDA SONEGO, do lar, RG 7.207.258-SP, brasileiros, portadores do CIC comum 269.180.808-49, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Araraquara; 2-GERALDO SONEGO, funcionário público federal, RG 2.360.762-SP e CIC 289.035.608-68 e sua mulher SARA VIEIRA SONEGO, corretora de imóveis, RG 6.705.475-SP e CIC 023.678.018-27, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Araçatuba-SP; 3-DIRCEU SONEGO, cirurgião dentista, RG 2.096.404-SP, casado com ALEXANDRA FELICIA SONEGO, do lar, RG 4.295.181-SP no regime da separação de bens (artigo 258, § único nº III do Código Civil), antes da vigência da Lei 6515/77, brasileiros, portadores do CIC comum 011.872.798-20, residentes e domiciliados em Araraquara; 4-JOSÉ SONEGO, engenheiro agrimensor, RG 2.570.273-SP e sua mulher EDVIRGES GOMES SONEGO, que também assina EDVIRGES GOMES SONEGO, do lar, RG 7.357.540-SP, brasileiros, portadores do CIC comum 279.833.238-91, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Araraquara; 5-PELRO SONEGO, eletricitista, RG 4.468.834-SP e sua mulher JOSEPHA

(vide verso)

Validade: 30 dias, contada a partir da data de emissão do registro. O registro de imóveis é realizado em 30 dias úteis.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

01.

VERSO

HELENA SONEGO, do lar, RG 8.085.048-SP, brasileiros, portadores do CIC comum 517.583.188-72, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Araraquara; 6- MARIA DIRCE FONTAROLLI, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG 14.140.710-SP e do CIC 041.231.608-08, residente e domiciliada em Araraquara; 7- MARIA LUIZA SONEGO DE JESUS, do lar, RG 21.603.956-SP e seu marido OLIVIO GREGORIO DE JESUS, pedreiro, RG 12.971.609-SP, brasileiros, portadores do CIC comum 396.385.458-87, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Araraquara; 8- MARIA HELENA SONEGO, brasileira, solteira, maior professora, portadora do RG 3.408.802-SP e do CIC 242.227.128-68, residente e domiciliada em Araraquara e 9- ALCINDO SONEGO, comerciante, RG 4.192.989-SP e sua mulher VERA MARIA GREGO SONEGO, do lar, RG 7.207.033-SP, brasileiros, portadores do CIC comum 155.522.508-00, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6515/77, residentes e domiciliados em Jaboticabal-SP. PROPORÇÃO: 1/9 ou == 11,1111% cada um. -Araraquara, 15 de dezembro de 1987.////Eu, Antonio Rinaldo Fisicelli, escrevi. Eu, Antonio Rinaldo Fisicelli, subscrevi.

Antonio Rinaldo Fisicelli
Escritor Habilitado

Antonio Rinaldo Fisicelli
Escritor Autorizado

Av. 1:

Nos termos do requerimento de 20.11.1987, do memorial descritivo e da planta de autoria do engenheiro agrimensor Paulo Sergio dos Reis-CREA 133.808/D-SP, ora arquivados, procedo esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula encontra-se gravado com servidão convencional para passagem de linhas de transmissão de energia elétrica a favor da COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ, conforme inscrição número 18 livro 4-B, fls. 20 e Av. 1/M. 41.514, deste Cartório. -Araraquara, 15 de dezembro de 1987. Eu, Antonio Rinaldo Fisicelli, escrevi.////Eu, Antonio Rinaldo Fisicelli, subscrevi.

Antonio Rinaldo Fisicelli
Escritor Autorizado

Antonio Rinaldo Fisicelli
Escritor Habilitado

R. 2:

Conforme escritura de divisão amigável celebrada entre os proprietários em 20 de novembro de 1987, no 1º Cartório de Notas de Araraquara, livro 335, fls. 317/326, o imóvel desta matrícula, estimado em CZ\$ 15.830,00, ficou pertencendo exclusivamente à MARIA HELENA SONEGO, brasileira, solteira, maior professora, RG 3.408.802-SP e CIC 242.227.128-68, residente e domiciliada nesta cidade. -Araraquara, 15 de dezembro de 1987. (vide fls. 02)

MATRÍCULA

56.541

FOLHA

02.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Eu, Antonio Ronaldo Ficarelli, escrevi. Eu, Elio Bernardi, subscrevi.Antonio Ronaldo Ficarelli
Escritor HabilitadoElio Bernardi
Escritor Habilitado

Av. 3:

Segundo a escritura que deu origem ao R.2, o imóvel desta matrícula passou a denominar-se CHACARA SONEGO. - Araraquara, 15 de dezembro de 1987. Eu, Antonio Ronaldo Ficarelli // // // // // Eu, Elio Bernardi, subscrevi.

R.4:

Por escritura de 20.11.1987, livro 335, fls. 327/333, do 1º Cartório de Notas de Araraquara, a proprietária MARIA HELENA SONEGO, já qualificada, instituiu servidão de passagem a favor dos imóveis das Ms. 56.535, 56.536, 56.537, 56.538, 56.539, 56.540, 56.542 e 56.543, sobre uma faixa de terras integrante do imóvel desta matrícula, que assim se descreve: "A faixa de servidão de passagem passa pela gleba 07, de propriedade de Maria Helena Sonego, numa extensão de 137,82 metros, por 3,00 metros de largura, totalizando uma área de 413,46 metros quadrados. A poligonal inicia-se no ponto 32, situado na confluência das divisas das glebas 7, 6 e 4; daí segue com rumo $24^{\circ}11'37''$ SE e distância de 137,82 metros até o ponto 34; daí segue com rumo $53^{\circ}24'54''$ NE e distância de 3,00 metros até o ponto F; daí segue com rumo $24^{\circ}11'37''$ NW e distância de 137,82 metros até o ponto D; daí segue com rumo de $52^{\circ}18'01''$ SW e distância de 3,00 metros até o ponto 30. Do ponto D ao ponto F, passando pelos pontos 32 e 34, confronta-se com outra parte da faixa de servidão de passagem. Do ponto F ao ponto D, confronta-se com a gleba 07, de propriedade de Maria Helena Sonego". A servidão foi dada o valor de Cr\$ 1.000,00. - Araraquara, 06 de janeiro de 1988. Eu, Antonio Ronaldo Ficarelli, escrevi. Eu, Elio Bernardi, subscrevi.

Antonio Ronaldo Ficarelli
Escritor HabilitadoElio Bernardi
Escritor Habilitado

Av. 5:

Nos termos da escritura que deu origem ao R.4, procedo esta averbação para consignar que o imóvel desta matrícula tem direito de passagem sobre os imóveis das Ms. 56.535, 56.536, 56.537, 56.538, 56.539, 56.540 e 56.542, em virtude de servidão que lhe foi instituída conforme Ra. nas referidas matrículas. - Araraquara, 06 de janeiro de 1988. Eu, Antonio Ronaldo Ficarelli, escrevi. Eu, Elio Bernardi, subscrevi.

Elio Bernardi
Escritor HabilitadoAntonio Ronaldo Ficarelli
Escritor Habilitado

(continua no verso)

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FOLHA

02

VERSO

Av.6 = em 28 de janeiro de 2.004

CADASTRO NO INCRA

Atendendo requerimento de 22.01.2.004, acompanhado de documento que ele arquivo, procedo esta para consignar que o imóvel encontra-se atualmente cadastrado junto ao INCRA sob nº 618./020.012.912 - com os seguintes dados: denominação do imóvel rural: CHÁCARA SONEGO; localização do imóvel rural: via de acesso Campus Universitário; município sede do imóvel rural: Araraquara; módulo rural: 0,0; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 12,0 ha; nº módulos fiscais: 0,23; área total: 2,7 ha; e fração mínima de parcelamento: 0,0. DADOS DO DETENTOR: nome do detentor: MARIA HELENA SONEGO; nacionalidade do detentor: brasileira; CPF 242.227.128-68 e código da pessoa: 026112825.

Andréia Velloso de Aguiar Marchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MARCHIOLI
Escriturante Autorizada

João Baptista Galhardo

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
Le Oficial de Registro de Imóveis

R.7 = em 28 de janeiro de 2.004

VENDA

Por escritura de 21.01.2.004, nº 485, fls.383/385, do 1º Tabelião de Notas local, Maria Helena Sonego, solteira, maior, já qualificada, vendeu o imóvel, pelo valor de R\$60.000,00, para CHEMICAL BRASILEIRA MODERNA LTDA, estabelecida nesta cidade, na avenida Marginal Engenheiro Camilo Dinucci, 4.901, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.026.917/0001-28, com seu contrato de constituição devidamente registrado na JUCESP sob NIRE 35213563486, em sessão de 23.01.1.998. Fica arquivada certidão de regularidade fiscal do imóvel nº 6.606.831, expedida em 21.01.2.004, válida até 21.07.2.004, e o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR (exercício 2000/2001/2002).

Andréia Velloso de Aguiar Marchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MARCHIOLI
Escriturante Autorizada

João Baptista Galhardo

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
Le Oficial de Registro de Imóveis

Av.8 = em 28 de janeiro de 2.004

ALTERAÇÃO DE NOME

Atendendo requerimento de 22.01.2.004 e de acordo com o que consta da escritura que deu origem ao R.7, o imóvel denomina-se atualmente CHÁCARA CUNALI.

Andréia Velloso de Aguiar Marchioli

ANDREIA VELLOSO DE AGUIAR MARCHIOLI
Escriturante Autorizada

João Baptista Galhardo

JOÃO BAPTISTA GALHARDO
Le Oficial de Registro de Imóveis

CONTINUA FL

Visualização disponibilizada pelo Cartório Registrador de Imóveis, em conformidade com o art. 237, § 2º da Lei nº 8.666/93.

[Handwritten Signature]

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ARARAQUARA - SP
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
56.541

FOLHA
03

Protocolo n. 236681
AV. 13 - em 05 de julho de 2010
INDISPONIBILIDADE
Conforme mandado de 24.06.2010 expedido pelo MM. Juiz de Direito da Vara da Fazenda Pública da Comarca de Araraquara, nos autos de Execução Fiscal (processo n° 2468/09 e aps. 143/10, 723/10, 1953/09 e 2498/09) requerida pela Fazenda do Estado de São Paulo contra Chemical Brasileira Moderna Ltda, faço esta para consignar que foi decretada a indisponibilidade do imóvel, nos termos do artigo 185-A do Código Tributário Nacional.

[Handwritten Signature] *Andréia Velloso de Aguiar Macchioli*
Escritora Autorizada

AV. 13 - em 11 de julho de 2013.
De ofício faço esta para consignar que o número correto do ato praticado anteriormente é 9 (nove) e não 13 como constou.

[Handwritten Signature] *Carla Maria Finsler de Sacramento Junior*
Escritora Autorizada

Protocolo n° 279629
AV. 11 - em 11 de julho de 2013.
PENHORA
O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Fiscal n° 00079976520124036120 que FAZENDA NACIONAL move contra CHEMICAL BRASILEIRA MODERNA LTDA, CNPJ 01.026.917/0001-28, já identificada, para garantia da dívida no valor de R\$877.599,08, conforme certidão expedida em 08/07/2013 pelo Diretor de Secretaria da 1ª Vara Federal de Araraquara (microf.10.07.2013). Foi nomeado depositário, Chemical Brasileira Moderna Limitada.

[Handwritten Signature] *Carla Maria Finsler de Sacramento Junior*
Escritora Autorizada

Protocolo n° 285564
Av. 12 - em 18 de dezembro de 2013
PENHORA
O imóvel foi penhorado nos autos de Execução Fiscal n° 00042909420094036120 promovida pela Fazenda Nacional contra Chemical Brasileira Moderna Ltda., já identificada, conforme

CONTINUA NO VERSO

Valor de R\$ 100,00 (cem reais) pago pela Carteira Registral em Araraquara - SP em 11/07/2013. Valor de R\$ 100,00 (cem reais) pago em 11/07/2013.




EUCLIDES MARASCHI JÚNIOR
Leiloeiro Público Oficial – JUCESP 819


MIGUEL VENEZIANO
Corretor de Imóveis - CRECI 174.862

SÃO PAULO, 22 DE MAIO DE 2018