

812

2/16

f

A JUÍZA DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE  
SOCORRO  
MMA JULIANA CRESPO DIAS

Processo NO. 849/01

*Ana Cláudia Filomeno Mantovani*, engenheira civil, perita judicial, nomeada por V.Exa. nos autos da ação Processo No 849/01 – Ação de execução movida por LAZARO FACTORING FOMENO COMERCIAL LTDA em face de RODRIGO FORATO FERRAZ E OUTROS da ação tendo procedido às diligências e estudos necessários, vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO

FORUM DA COMARCA DE  
SOCORRO  
15 OUT 13 20 25 012991  
PROTICOLO GERAL

813  
417  
J

## **I-PRELIMINARES**

O presente laudo tem por objetivo a avaliação dos bens penhorados( imóvel rural, Área 1: Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda, localizada na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132 Bairro dos Nogueiras e imóvel urbano, Área 2 : residencial , localizada à R. Dr. Luiz Pizza, 296 Bairro Centro, ambos no município de Socorro SP).

### **II-1-VISTORIA**

#### **a)Imóvel Rural**

**Área 1: Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda**

**Localização: Rodovia Capitão Barduíno, Km 132 B. Nogueiras Socorro SP**

As vistorias ao imóvel rural ( levantamento fotográfico e de medidas in locum ) foram realizadas nos dias 20, 23, 27, 29,30/04/04, 12/05/04 e 07/06/04 e levantamento planimétrico executado em 27/04/04, 27/05/04 e 07/06/04. Esta perícia no dia 07/06/04 só foi conseguida ser feita pelo fato do imóvel( escritório 1 ) ter sido arrombado por outras pessoas. No dia 07/06/04 não foi feito levantamento fotográfico neste dia, mas todas as visitas com o consentimento judicial, pelo fato de estar lacrada a área . Também foi feita outra vistoria no dia 24/05/04. Também foram feitas vistorias e levantamentos em cartório necessários sobre a respectiva área.

#### **b)Imóvel Urbano**

**Área 2: residência**

**Localização: R. Dr. Luiz Pizza, 296 B. Centro Socorro SP**

A vistoria ao imóvel urbano foram realizadas no dias 16( levantamento fotográfico), 21 e 23( levantamento de construções existentes na área ( internamente), 26 de Julho de 2004( levantamento planimétrico) , todos com o consentimento do proprietário. Encontrei dificuldade na realização da perícia, pelo fato de algumas vezes ser impedida de entrar na área. Também foram feitas vistorias e levantamentos em cartório necessárias necessários sobre a respectiva área.

### **II-2- LOCALIZAÇÃO**

#### **a) Imóvel Rural**

**Área 1: Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda**

O imóvel rural é dotado de perfil com pouco declive, localiza-se na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132 Bairro dos Nogueiras, pertencente ao município de Socorro SP. A Indústria de Refrigerantes São Bento, enquadra-se na zona da Lei de Zoneamento municipal como sendo da ZAR( Zona de Atividade Rural), cuja localização encontra-se descrita no plano diretor municipal.. É próximo a indústria de refrigerante Tropicaliente, local de treinamento de cavalos, etc.

**b) Imóvel urbano**  
**Área 2: residência**

O terreno de forma irregular, sendo plano na parte frontal e bastante acive no fundo, área esta localizada na R. Dr. Luiz Pizza, 296 Bairro Centro, pertencente ao município de Socorro SP.

A residência abrange 2 terrenos, porém uma matrícula é a de 442, onde cita a R. Dr. Luiz Pizza, 296 e a parte do fundo da residência com frente para a R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa encontra-se com situação complicada, uma vez que abrange não só uma matrícula e tem parte da área que não tem, convém esclarecer com os proprietários o Sr. Claudionor de Souza Ferraz Filho e com Sr. João Egidio de Souza Ferraz.

**DADOS DO CARNÊ DO IPTU 2004- R. Dr. Luiz Pizza, 296**

Inscrição cadastral 1.01.093.0311.001

Área do terreno: 1488,00 m<sup>2</sup>

Área construída: 507,00 m<sup>2</sup>

Em nome de Claudionor de Souza Ferraz

OBS: Existem processos relacionados aos IPTU dos imóveis, como o 185/01 da 2ª Vara com relação ao imposto de 2000 da R. Dr. Luiz Pizza, 296.

Também está em aberto os impostos de 2001 a 2004 segundo informações na Prefeitura Municipal.

**II.2.4- MATRICULAS DA PENHORA( 2173(50%), 2174(50%) e a 2533**

**Área 1- Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda**

Matricula 2173

IMÓVEL RURAL- BAIRRO DOS NOGUEIRAS- área de 44,5315 h a

Cadastro No INCRA sob no. 625.086.022.055

Um terreno com a área de 44,5315 h<sup>a</sup> (quarenta e quatro hectares, cinquenta e tres ares e quinze centiares) situado nesta comarca, no bairro dos Nogueiras, contendo tres casas de tijolos e telhas, uns 30.000 pés de eucalipto, compreendido dentro das divisas e confrontações: Começam no ribeirão dos Machados, onde confrontam com Alcides Baldo, distante uns quarenta e quatro(44) metros, mais ou menos, da estrada estadual para Bragança Paulista, e seguem em linha reta, confrontando com Vitorino Antonio de Oliveira, até essa estrada; atravessam a estrada e seguem no mesmo rumo, em linha reta, com essa confrontação, numa distância de quatrocentos e noventa e dois(492) metros, mais ou menos, até uma cerca de arame onde divide com Honorato Domingues de Faria; quebram a esquerda e seguem por essa cerca, com essa confrontação até a estrada que vai ao bairro dos Marianos; quebram a esquerda e seguem por essa estrada, numa distância de trezentos e vinte ( 320) metros, mais ou menos até uma valeta; quebram a esquerda e seguem em linha reta, confrontando com Domingos Colli, até a valeta no espigão; quebram um pouco a esquerda e seguem pelo espigão com essa confrontação, até uma árvore denominada Canela, daí com rumo de 84° e 15 N.W. seguem numa distância de 70,00 m( setenta) mais ou menos confrontando com Caetano Lugli, até outra valeta; desta com rumo 61° 08 N.W. seguem em linha reta, numa distância de trezentos e oitenta e cinco(385) metros atravessando a estrada para Bragança Paulista, até o ribeirão dos Machados, confrontando com João Corizola, descem pelo ribeirão com essa confrontação até uma cerca de arame, a margem esquerda do ribeirão, seguem

814  
418  
f

ca

815  
419  
8

por essa cerca, a esquerda até a Cia Mogiana, seguem no mesmo rumo, atravessando o leito da via férrea, em linha reta confrontando com Angelo Linhari; atravessam a estrada municipal e vão até a cerca de divisa com Fabricio Corradini, ou seus sucessores, no eixo da estrada velha; quebram a esquerda e seguem por essa cerca e com essa confrontação, até a cerca de divisas com Joaquim Pereira de Moraes; quebram a esquerda e seguem por essa cerca e com essa confrontação atravessando a estrada municipal para Monte Alegre do Sul e o leito da linha ferrea da Cia Mogiana, vão até o ribeirão acima, confrontando com Alcides Baldo, vão até ao ponto de início.

PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO LAULETTA( R.G. 242.524 SP) (CPF 013.890.338/72) brasileiro naturalizado e sua muher dona PALMA LOSASSO LAULETTA(R.G. 938.189 SP) italiana, brasileiros, proprietários, residentes neste Estado, na cidade de Bragança Paulista, a Rua Dr. Candido Rodrigues, no. 108; José Barrese( RG 522.934 RE SP) (CPF 013.890.418/91) italiano, proprietário, casado sob o regime da comunhão de bens com dona TERESA SANTARSIERI BARRESE, residente a Rua Cel Teófilo Leme, no. 1140, na referida cidade de Bragança Paulista. REGISTRO ANTERIOR: Sob no. 12.559 do livro 3-V.

**AV.1/2173**, em 25 de setembro de 1978

Certifico e dou fé, a pedido do interessado, que Francisco Lauletta e sua mulher, alienaram a sua parte ideal, no imóvel objeto da presente matrícula qual corresponde a metade do imóvel, conforme registro em seguida.

**R.2/2173**, em 25 de setembro de 1978

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTES: Francisco Lauletta e sua mulher dona Palma Losasso Lauletta, acima qualificados.

ADQUIRENTE: JOSÉ BARRESE, casado sob o regime da comunhão de bens com THERESA SANTARSIERI BARRESE, acima qualificados.

FORMA DO TITULO: Escritura pública, lavrada aos 31 de agosto de 1978, no 2º Cartório de notas desta comarca, livro 156 fls 113.

VALOR: CR\$ 80.000,00( oitenta mil cruzeiros) conforme o título, onde se inclui o valor de outro móvel sendo o presente registro referente apenas a metade do imóvel matriculado.

CONDIÇÕES: Não consta.

**R.3/2173**, em 05 de dezembro de 1984.

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTE: JOSÉ BARRESE, R.G. 522.934 RE SP, e sua mulher Teresa Santarsieri Barrese, RG 1.135.215 SP, italianos, proprietários, residentes e domiciliados em Bragança Paulista, deste Estado, a rua Cel Teofilo Leme, no. 1140, CPF 013.890.418/91, casados sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77.

ADQUIRENTE: JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, rg 7.221.485/SP, CPF 244.946.158/20, casado sob o regime da comunhão universal de bens antes da lei 6515/77, com MARIA LUCIA FONTIM FERRAZ; CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ, RG. 7.818.014/SP, CPF 270.217.348/91, casado sob regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, com WILMA MANTOVANI FERRAZ e CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, RG 5.699.602 SP, CPF 963.463.458/34, casado sob o regime de comunhão de bens antes da vigência da lei 6515/77. Com IZILDA FORATO FERRAZ, todos brasileiros, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade, Av. Renato Silva.

ce

FORMA DO TITULO: Escritura lavrada aos 17 de outubro de 1984, no. 1º Cartório de Notas, desta comarca, livro 155, fls 154.

VALOR: CR\$ 30.000.000( trinta milhões de cruzeiros) cf. o título.

CONDIÇÕES: Não constam.

**R.4/2173**, em 26 de janeiro de 1987

Trata-se de hipoteca censual de primeiro grau, onde tem-se como credor BADESP e devedor Industria de Refrigerantes São Bento Ltda.

Como coobrigados avalistas e coobrigados hipotecantes os 3 sócios João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher, Claudionor de Souza Ferraz e sua mulher e Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher.

**Av.5/2173**, em 24 de agosto de 1987

Foi feita uma retificação e ratificação em função do reajuste dos preços dos equipamentos.

**R.6/2173**, em 25 de fevereiro de 1991

TITULO: Pagamento de legítima paterna em partilha de arrolamento.

TRANSMITENTE: O espólio do finado Claudionor de Souza F, em inventário por este juízo e cartório judicial local, ( processo 90/89) de que foi inventariante a viuva meeira.

ADQUIRENTE: JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, brasileiro, RG 7.221.485, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com MARIA LUCIA FONTIM FERRAZ, brasileira, do lar, RG 6.139.167, ambos portadores do CPF 244.946.158-20 e 116.184.198-97, respectivamente residentes e domiciliados a Av. Dr. Renato Silva no. 157-SP.

FORMA DO TITULO: Formal de partilha extraído aos 15 de fevereiro de 1991 pela escritã do cartório judicial local, assinado pela Mma Juíza de Direito Silvia Maria Facchina E. Martinez, cuja partilha foi homologada por sentença da Mma Juíza acima referida aos 23 de novembro de 1990, transitado em julgado

VALOR DO PAGAMENTO: Parte de Cr\$ 1.200,00, na Terça parte do imóvel matriculado, estimada por Cr\$ 2.400,00, havida conforme o R.3/retro.

CONDIÇÕES: Não constam.

**R.7/2173**, em 25 de fevereiro de 1991

TITULO: Pagamento de legítima paterna em partilha de arrolamento.

TRANSMITENTE: O espólio do finado Claudionor de Souza Ferraz, em inventário por este juízo e Cartório Judicial local, ( processo 90/89) de que foi inventariante a viuva meeira.

ADQUIRENTE: CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, brasileiro, RG 5.699.602, industrial, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77 com IZILDA FORATO FERRAZ, brasileira, do lar, RG 17.290.566, ambos brasileiros, portadores do CPF 963.463.458-34 e 116.184.168/71, respectivamente, residentes e domiciliados a rua Dr. Luiz Pizza no. 376 Socorro SP.

FORMA DO TITULO: Formal de partilha extraído aos 15 de fevereiro de 1991, pela escritã do Cartório Judicial local, assinado pela MM. Juíza Dra. Silvia Maria Facchina E. Martinez, cuja partilha foi homologada por sentença da MM. Juíza acima referida aos

816

420

f

23 de novembro de 1990, transitada em julgado.

VALOR DO PAGAMENTO: Parte de Cr\$ 1.200,00, pela avaliação de Cr\$ 2.400,00 , na Terça parte do imóvel retro matriculado, havida conforme o R.3/retro.

CONDIÇÕES: Não constam.

**Av.8/2173**, em 19 de março de 1991

Certifico e dou fé, a pedido do interessado, a vista de Instrumento de quitação, datado de 08 de fevereiro de 1991, São Paulo-SP, que em forma-legal o Banco de Desenvolvimento do Estado de São Paulo S A -BADESP, autorizou o cancelamento do R.4/retro, em virtude de Ter sido liquidada a dívida resultante do mesmo título.

**R.9/2173**, aos 5 de agosto de 1993

TITULO: Doação.

TRANSMITENTES: DOADORES: João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher Maria Lucia Fontim Ferraz, ambos retro qualificados no R.6

ADQUIRENTES: DONATÁRIOS: 1) LEANDRO EGIDIO FONTIM FERRAZ, R.G. 23.513.817-4 SP CPF 158.637.878-30, nascido aos 4-11-1973

2) ANDREIA FONTIM FERRAZ, RG 25.461.460-7-SSP-SP, CPF 195.549.098-88, nascido aos 25-7-1975; e

3) JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ FILHO, nascido aos 7-7-1980, todos brasileiros, estudantes, residentes e domiciliados nesta cidade a Av. Dr. Renato Silva no. 157, assistidos por seu Curador Especial, Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602-SP, e CPF 963.462.458-84

FORMA DO TITULO: Escritura pública de doação, lavrada aos 29 de junho de 1993, nas Notas do tabelião Local, livro 213, fls 319.

VALOR: Cr\$ 210.000.000,00( duzentos e dez milhões de cruzeiros).

IMÓVEL DOADO: Os 50% do imóvel matriculado, hav. Conf. R.6

CONDIÇÕES: O usufruto abaixo referido.

**R.10/** aos 05 de julho de 1993

TITULO: usufruto

CREDORES: João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher Maria Lucia Fontim Ferraz, ambos retro qualificados no R.6

DEVEDORES: Leandro Egidio Fontim Ferraz; Andreia Fontim Ferraz e João Egidio de Souza Ferraz Filho, ambos retro qualificados no R.6

FORMA DO TITULO: Escritura de doação referida no R.9 acima

VALOR: CR\$ 210.000.000,00( duzentos e dez milhões de cruzeiros).

CONDIÇÕES: Consta que sobre a parte doada pesa o usufruto vitalício em favor dos doadores enquanto vivos forem, passando o mesmo em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente.

**R.11/** aos 5 de julho de 199

TITULO: Doação.

TRANSMITENTES-DOADORES: Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz, ambos retro qualificados no R.7

817  
421  
8

Ca

ADQUIRENTES: DONATÁRIOS: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, RG 28.593.425-9-SSP-SP, CPF 183.423.808-07, nascido aos 22-9-76; 2) EVERSOSN FORATO FERRAZ, RG 29.594.888-7-SSP-SP, CPF 196.574.008-13, nascido aos 17-7-78; 3) VANESSA FORATO FERRAZ, nascida aos 8-9-79; e 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, nascida aos 4-4-90, todos brasileiros, estudantes, residentes e domiciliados nesta cidade a R. Dr. Luiz Pizza, 296, assistido e representados por seu curador especial, João Egidio de Souza Ferraz, RG 7.221.485-SSP-SP, CPF 244.946.158-20

FORMA DO TITULO: Escritura de doação lavrada aos 29 de junho de 1993 nas notas do Tabelião local, livro 213, fls 316

VALOR: Cr\$ 220.000.000,00 ( duzentos e vinte milhões de cruzeiros)

IMÓVEL DOADO: Os 50% do imóvel matriculado, hav. R.7 retro.

CONDIÇÕES: O usufruto abaixo referido.

**R.12/** aos 5 de julho de 1993

TITULO: Usufruto.

CREDORES: Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz, ambos retro qualificados no R.7.

DEVEDORES: Rodrigo Forato Ferraz, Everson Forato Ferraz; Vanessa Forato Ferraz e Kalita Fernanda Forato Ferraz, todos acima qualificados no R.11

FORMA DO TITULO: Escritura de doação conforme o R.11 retro.

VALOR: Cr\$ 220.000.000,00( duzentos e vinte milhões de cruzeiros).

CONDIÇÕES: Consta que sobre a parte doada conforme o R.11 retro, pesa o usufruto vitalício a favor dos doadores enquanto vivos forem, passando o mesmo em sua totalidade ao conjuge sobrevivente.

**R.13-** Socorro, 26 de abril de 1995.

TITULO: Adjudicação.

TRANSMITENTE: O espólio de Leandro Egidio Fontim Ferraz, qualificado no R.9 da presente matrícula, em arrolamento por este Juízo e Cartório do único Ofício Judicial local, ( processo 502/94)

ADQUIRENTES: JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, brasileiro, industrial, portador do RG 7.221.484 SSP/SP, CPF 244.946.158/20, e sua esposa MARIA LUCIA FONTIM FERRAZ, portadora do RG 6.139.167 SSP/SP, do CPF 116.184.198/87, do lar, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a Av. Dr. Renato Silva no. 157.

FORMA DO TITULO: Carta de Adjudicação extraída aos 17 de abril de 1995 assinada pela MM. Juíza de Direito da comarca de Socorro, com sentença proferida pela mesma em 13 de março de 1995, transitada em julgado.

IMÓVEL ADQUIRIDO: A Terça parte(1/3) da metade da nua propriedade do imóvel matriculado, havida aquela parte conforme o R.9, estimada no arrolamento por 160,00.( Foi apresentada a quitação do ITR 0263285.3, exercício de 1993, com parte arrolada atualizada em R\$ 8.093,44

CONDIÇÕES: Não constam.

818  
422  
f

a

**R.14-** Em 22 de novembro de 2001.- Protocolo no. 42.470. de 24.10. 2001

TITULO: Arresto

FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Arresto, de 13 de novembro de 2001, assinado pela MM. Juiz de Direito da primeira Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, expedido nos autos de Ação Cautelar de Arresto de Bens, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com Auto de Arresto e Depósito lavrado aos 24 de outubro de 2001, pela Oficial de Justiça Adelaide Ferreira de Andrade.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, RG 28.593.425-9/SSP/SP, CPF.MF. no. 183.423.808-07, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 2) EVERSON FORATO FERRAZ, RG 29.594.888-7/SSP/SP, CPF.MF no. 196.574.008-13, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 3) VANESSA FORATO FERRAZ, RG 30.608.708-X/SSP/SP, CPF.MF. no. 214.570.168-00. Brasileira, solteira, maior, empresária; 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, RG 35.991.463-9/SSP/SP e CPF.MF no. 217.176.548-86, brasileira, solteira, menor, estudante, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602/SSP/SP, CPF. MF no. 963.463.458-34, brasileiro, casado, industrial, todos residentes e domiciliados na Rua Dr. Luiz Pizza, 296, nesta cidade de Socorro -SP; e 5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CNPJ/MF 49.594.237/0001-37 com sede na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132, Bairro Nogueiras, nesta cidade de Socorro-SP.

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, CNPJ.MF no. 57.074.767/0001-82, com sede a Avenida dos Imigrantes no. 1686, sala 02, centro, na cidade de Bragança Paulista-SP, representada por seu proprietário Lázaro de Oliveira Leite, brasileiro, casado, empresário, RG 1.295.275/SSP/SP, CPM.MF no. 037.179.258-49

VALOR: R\$ 444.800,00( quatrocentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais) onde se incluem outros imóveis.

ÔNUS: Arresto sobre a parte ideal equivalente a 50%( cinquenta inteiros por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.11.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado acima referido.

**Av. 15.-** Em 29 de outubro de 2002.- protocolo no. 44.023 de 21.10.2002

Conforme requerimento do interessado, devidamente formalizado e cópia autenticada da Certidão de Casamento termo no. 441, folhas 143 do Livro B-2 do Cartório de registro Civil do Município de Águas de Lindóia, comarca de Serra Negra-SP, faço esta averbação para ficar constando que o casal de proprietários de parte do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.13, João Egidio de Souza Ferraz e Maria Lucia Fontim Ferraz, separaram-se judicialmente com sentença proferida pela MM. Juíza de Direito do Foro Distrital de Águas de Lindóia-SP, em 02 de Maio de 2002, transitada em julgado em 22 de maio de 2002, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja Maria Lucia Fontim Ferreira.

819  
423  
/

ce



820  
424  
f

**R.16.**-Em 29 de outubro de 2002.-Protocolo no. 44.024, de 21.10.2002

Pela carta de sentença de 14 de junho de 2002, aditada em 2 de agosto de 2002, expedida pela MM. Juíza de Direito do Foro Distrital de Águas de Lindóia, comarca de Serra Negra-SP, na Ação de separação Judicial, processo no. 467/02, requerida por João Egidio de Souza Ferraz e Maria Lucia Fontim Ferraz, homologada por sentença de 02/05/2002, transitada em julgado aos 22/05/2002, re-ratificada por sentença de 30/07/2002, transitada em julgado, a parte ideal equivalente a 1/3( uma Terça parte) de 50%( cinquenta por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.13, estimada por R\$ 1.000,00 foi partilhada e passou a pertencer em sua totalidade a Maria Lucia Fontim Ferreira, RG 6.139.167/SSP/SP, CPF 116.184.198-97, brasileira, do lar, separada judicialmente, residente e domiciliada na Rua Santos, casa B, Bairro Bela Vista, em Águas de Lindóia-SP.

CONDIÇÕES: Não constam.- Valor Venal Atualizado- R\$ 1.763,30

Apresentados os comprovantes de quitação do ITR- Imposto Territorial Rural, exercícios de 1998 a 2002 no. 026325-3 e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural no INCRA 1998/1999 no. 625.086.022.055.3

Apresentada a guia de recolhimento do ITBI- Imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, isenta, no valor de R\$ 0,01.

**R.17.**-Em 19 de novembro de 2002.- Protocolo no. 44.096, de 13.11.2002

TITULO: Penhora

FORMA DO TITULO: Mandado de penhora, extraído em 13 de novembro de 2002, nos autos de Ação de Execução no. 69/02, assinado pela MM, Juíza da Segunda Vara Cível de Socorro-SP, com auto de penhora e depósito, lavrado em 22 de julho de 2002.

DEVEDOR: RODRIGO FORATO FERRAZ, solteiro, qualificado no R.11

CREDOR: Ettore Poletti, RG 1.381.457, CPF 011.121.048-87, brasileiro, casado, comerciante, residente e domiciliado na Alameda Grécia no.756, Alphaville, residencial I, Barueri, São Paulo-SP

VALOR: R\$ 8.000,00

ÔNUS: Penhora sobre a nua propriedade da parte ideal equivalente a 12,50%( doze inteiros e cinquenta centésimos por cento), do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.11, depositada em mãos do executado que ficou ciente da penhora.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado acima referido.

**R.18.**- Em 27 de março de 2003.- Protocolo no. 44.707, de 25.03.2003

TITULO: Penhora

FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de penhora de 20 de março de 2002, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, extraído nos autos de Ação de Execução, processo no. 849/2001, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com auto de penhora e depósito, lavrado em 07 de dezembro de 2001, lavrado nesta cidade de Socorro-SP.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

2) EVERSON FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

3) VANESSA FORATO FERRAZ, solteira, maior;

4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, menor, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho;

Ca

5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, todos qualificados no R.14.

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCISL LTDA, empresa comercial, qualificada no R.14

VALOR: R\$ 457.913,15( quatrocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e treze reais e quinze centavos), onde se incluem outros imóveis.

ÔNUS: Penhora sobre a parte ideal equivalente a 50%( cinquenta inteiros por cento), do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.11, depositada em mãos de Rodrigo Forato Ferraz.

CONDIÇÕES: As constante do referido mandado.- Consta usufruto registrado sob no. 12 a favor de Claudionor de Souza Ferraz filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz.

#### **Matricula 2174**

IMÓVEL RURAL- BAIRRO DOS NOGUEIRAS- ÁREA DE 4,2350 H A

Cadastro no INCRA:- sob no. 625.086.002.055

Um quinhão de terras de cultura, com área de quatro hectares, vinte e tres ares e cinquenta centiares(4,2350 h a) ou sejam um alqueire e tres quartas, contendo uma casinha de tijolos e telhas, situado no Bairro dos Nogueiras, desta comarca, dentro das divisas e confrontações seguintes:

Começam numa vala a beira do ribeirão; daí vão rumo a outra vala que serve de divisa com José Franco de Moraes; quebram a direita e vão confrontando com Virgílio Franco de Moraes, até outra vala; quebram a direita e vão confrontando com Waldomiro Preto de Godoi até outra vala a beira do mesmo ribeirão pelo qual descem ao ponto de início.

PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO LAULETTA(r.G. 242.524 SP) (CPF 013.890.338/72)- brasileiro, naturalizado e sua mulher dona PALMA LOSASSO LAULETTA( RG 938.189 SP) italiana, brasileiros, proprietários, residentes neste estado, na cidade de Bragança Paulista, a Rua Dr. Candido Rodrigues, no. 108; JOSÉ BARRESE( RG 522.934 RE SP) ( CPF 013.890.418/91) italiano, proprietário, casado sob o regime da comunhão de bens com dona TERESA SANTARSIERI BARRESE, residente a Rua Cel. Teófilo Leme, no. 1140, na referida cidade de Bragança Paulista  
REGISTRO ANTERIOR: Sob no. 12.569 do livro 3-V

**Av.1/2174**, em 25 de setembro de 1978

Certifico e dou fé, a pedido do interessado, que Francisco Lauletta e sua mulher, alienaram sua parte ideal, no imóvel objeto da presente matrícula a qual corresponde a metade do imóvel, conforme registro em seguida.

**R.2/2174**, em 25 de setembro de 1978

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTES: Francisco Lauletta e sua mulher d. Palma Losasso Lauletta, acima qualificados.

ADQUIRENTE: JOSÉ BARRESE, casado em regime da comunhão de bens com TERESA SANTARSIERI BARRESE, acima qualificados.

FORMA DO TITULO: Escritura pública, lavrada aos 31 de agosto de 1978, no 2º Cartório de Notas, desta comarca, livro 156, fls 113

821  
425  
↓

ca

VALOR: Cr\$ 80.000,00 c. o título, onde se inclui o valor de outro imóvel sendo o presente registro referente apenas a metade do imóvel matriculado.

CONDIÇÕES: Não constam.

**R.3/2174**, em 05 de dezembro de 1984.

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTE: José Barrese, RG 522.934 RE. SP, e sua mulher Teresa Santarsieri Barrese, RG 1.135.215 SP, italianos, proprietários, residentes e domiciliados em Bragança Paulista, deste estado, a rua Cel Teofilo Leme no. 1140, CPF 013.890.418/91, casados sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77

ADQUIRENTES: JOAÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, RG 7.221.485 SP, CPF 244.946.158/20, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77 com MARIA LUCIA FONTIN FERRAZ; CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ, rg 7.818.014 SP, CPF 270.217.348/91, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei no. 6515/77, com WILMA MANTOVANI FERRAZ e CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, RG 5.699.602 SP, CPF 963.463.458/34, casado sob o regime de comunhão de bens antes da lei 6515/77, com IZILDA FORATO FERRAZ, todos brasileiros, industriais, residentes e domiciliados nesta cidade a Av. Renato Silva.

FORMA DO TITULO: escritura lavrada aos 17 de outubro de 1984, no. 1º Cartório de Notas, desta comarca, livro 155, fls 154.

VALOR: Cr\$ 30.000.000 cf. o título.

CONDIÇÕES: Não constam.

**R.4/2174**, em 25 de fevereiro de 1991

TITULO: Pagamento de legítima paterna em partilha de arrolamento.

TRANSMITENTE: O espólio do finado Claudionor de Souza Ferraz, em inventário por este juízo e cartório Judicial local, ( processo 90/89) de que foi inventariante a viuva meeira.

ADQUIRENTE: CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, brasileiro, RG 5.699.602- industrial, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da lei 6515/77 com IZILDA FORATO FERRAZ, brasileira, do lar, RG 17.290.566, ambos brasileiros portadores do CPF 963.463.458-34 e 116.184.168/71, respectivamente, residentes e domiciliados a rua Dr. Luiz Pizza no 376 Socorro SP.

FORMA DO TITULO: Formal de partilha extraído aos 15 de fevereiro de 1991, pela escritã do cartório judicial local, assinado pela MM. Juíza Dra Silvia Maria Facchina E. Martinez, cuja partilha foi homologada por sentença da MM. Juíza acima referida aos 23 de novembro de 1990, transitada em julgado.

VALOR DO PAGAMENTO: Parte de Cr\$ 1.200,00, pela avaliação de Cr\$ 2.400,00, no imóvel retro matriculado, havida conforme o R.3 acima.

CONDIÇÕES: Não constam.

**R.5/2174**, em 25 de fevereiro de 1991

TITULO: Pagamento de legítima paterna em partilha de arrolamento.

TRANSMITENTE; O espólio do finado Claudionor de Souza Ferraz, em inventário por este juízo e cartório judicial local, ( processo 90/89) de que foi inventariante a viuva meeira.

827  
426  
1

C

ADQUIRENTE: JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, brasileiro, RG 7.221.485, industrial, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77 com MARIA LUCIA FONTIM FERRAZ, brasileira, do lar, RG 6.139.167, ambos portadores do CPF 244.946.158-20 e 116.184.198-97, respectivamente, residentes e domiciliados a Av. Dr. Renato Silva no. 157-SP

FORMA DO TITULO: Formal de partilha extraído aos 15 de fevereiro de 1991, pela escritã do cartório judicial local, assinado pela MM. Juíza Dra. Silvia Maria Facchina e. Martinez, cuja partilha foi homologada por sentença da MM. Juíza acima referida aos 23 de novembro de 1990, transitada em julgado.

VALOR DO PAGAMENTO: parte de Cr\$ 1.200,00, pela avaliação de Cr\$ 2.400,00 no imóvel retro matriculado, havido conforme o R.3/retro.

CONDIÇÕES: Não constam.

R.6/ aos 05 de julho de 1993

TITULO: Doação.

TRANSMITENTES-DOADORES: João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher Maria Lucia Fontin Ferraz, ambos acima qualificados no R.5

ADQUIRENTES;-DONATÁRIOS: 1) LEANDRO EGIDIO FONTIN FERRAZ, RG 23.513.817-4-SP CPF 158.637.878-30, nascido aos 04-11-1973

2) ANDREIA FONTIN FERRAZ, RG 25.461.460-7-SSP-SP, CPF 195.549.098-88, nascida aos 25-7-1975; e

3) JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ FILHO, NASCIDO AOS 7-5-1980, TODOS BRASILEIROS, ESTUDANTES, RESIDENTES E DOMICILIADOS NESTA CIDADE A Av. Dr. Renato Silva no. 157, assistidos por seu curador especial, Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602-SP, e CPF 963.462.458-84

FORMA DO TITULO: Escritura pública de doação, lavrada aos 29 de junho de 1993, nas notas do tabelião local, livro 213, fls 319.

VALOR: Cr\$ 20.000.000,00( vinte milhões de cruzeiros).

IMÓVEL DOADO: Os 50% do imóvel matriculado, hav. Conf. o R.5 acima.

CONDIÇÕES: Reserva de usufruto conforme o R. abaixo.

R.7/ aos 5 de julho de 1993

TITULO: Usufruto.

CREDORES: João Egidio de Souza Ferraz, e sua mulher Maria Lucia Fontin Ferraz, ambos retro qualificados no R.6.

DEVEDORES: Leandro Egidio Fontin Ferraz; Andrcia Fontin Ferraz e João Egidio de Souza Ferraz Filho, ambos retro qualificados no R.6

FORMA DO TITULO: Escritura de doação retro referida no R.6

VALOR: Cr\$ 20.000.000,00

CONDIÇÕES: Consta que sobre a parte doada pesa o usufruto vitalício a favor de doadores enquanto vivos forem, passando o mesmo em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente.

823

427

8

**R.8/** aos 5 de julho de 1993.

**TITULO:** Doação.

**TRANSMITENTES-DOADORES:** Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz, ambos retro qualificados no R.4

**ADQUIRENTES-DONATÁRIOS:** 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, R.G. 28.593.425-9-SSP-SP, CPF 183.423.808-07, nascido aos 22-9-76; 2) EVERSOSN FORATO FERRAZ, rg 29.594.888-7-SSP-SP, CPF 196.574.008-13, nascido aos 17-7-78; 3) VANESSA FORATO FERRAZ, nascida aos 08-9-79; e 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, nascida aos 4-4-90, todos brasileiros, estudantes, residentes e domiciliados nesta cidade, a rua Dr. Luiz Pizza no. 296, assistido e representados por seu curador especial, João Egidio de Souza Ferraz, RG 7.221.485-SSP-SP, CPF 244.946.158-20

**FORMA DO TITULO:** Escritura pública de doação, lavrada aos 29 de junho de 1993, nas notas do Tabelião local, livro 213, fls 316.

**VALOR:** Cr\$ 20.000.000,00

**IMÓVEL DOADO:** Os 50% do imóvel matriculado, hav. R.4 retro.

**CONDIÇÕES:** O usufruto abaixo registrado.

**R.9/** aos 05 de julho de 1993

**TITULO:** Usufruto.

**CREDORES:** Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz, ambos qualificados no R.4 retro.

**DEVEDORES:** Rodrigo Forato Ferraz; Everson Forato Ferraz, Vanessa Forato Ferraz e Kalita Fernanda Forato Ferraz, todos acima qualificados no R.8.

**FORMA DO TITULO:** Escritura pública acima descritos.

**VALOR:** Cr\$ 20.000.000,00

**CONDIÇÕES:** Consta que sobre a parte doada conforme o R.8, acima pesa o usufruto vitalício a favor dos doadores enquanto vivos forem, passando o mesmo em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente.

**R.10-** Socorro, 26 de abril de 1995.

**TITULO:** Adjudicação.

**TRANSMITENTE:** O espólio de Leandro Egidio Fontin Ferraz, qualificado no R.6 da presente matrícula, em arrolamento por este Juízo e Cartório do único Ofício Judicial local, ( processo no. 502/94).

**Adquirentes:** JOÃO EGIDIO DE SOUZA FERRAZ, brasileiro, industrial, portador do RG 7.221.485 SSP/SP, CPF no. 244.946.158/20, e sua esposa MARIA LUCIA FONTIN FERRAZ, portadora do RG 6.139.167 SSP/SP, do CPF 116.184.198/87, do lar, casados sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da lei 6515/77, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a Av. Dr. Renato Silva no. 157.

**FORMA DO TITULO:** Carta de Adjudicação extraída aos 17 de abril de 1995 assinada pela MM. Juíza de Direito da comarca de Socorro, com sentença proferida pela mesma em 13 de março de 1995, transitada em julgado.

824  
428  
/

825  
429  
/

IMÓVEL ADJUDICADO: A Terça parte parte( 1/3) de 50%( cinquenta por cento) ou seja a metade, da nua propriedade do imóvel matriculado, havida aquela parte conforme oR.6, estimada no arrolamento por R\$ 160,00.( Foi apresentada a quitação do ITR no. 0263285.3 exercício de 1993, parte arrolada corrigida em R\$ 768,81).  
CONDIÇÕES: Não constam.

**R.11.-**Em 22 de novembro de 2001.- Protocolo no. 42.470. de 24.10.2001

TITULO: Arresto.

FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Arresto, de 13 de novembro de 2001, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, expedido nos autos de Ação Cautelar de Arresto de Bens, requerida por Lázaro Factoring Fomento comercial ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com Auto de Arresto e Depósito lavrado aos 24 de outubro de 2001, pela Oficial de Justiça Adelaide Ferreira de Andrade.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, R.G. 28.593.425-9/SSP/SP, CPF.MF. no. 183.423.808-07, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 2) EVERSON FORATO FERRAZ, RG 29.594.888-7/SSP/SP, CPF.MF. no. 196.574.008-13, brasileiro solteiro, maior, empresário; 3) VANESSA FORATO FERRAZ, RG 30.608.708-X/SSP/SP, CPF MF no. 214.570.168-00, brasileira, solteira, maior, empresária; 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, RG 35.991.463-9/SSP/SP, CPF MF no. 217.176.548-86, brasileira, solteira, menor, estudante, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602/SSP/SP, CPF MF no. 963.463.458-34, brasileiro, casado, industrial, todos residentes e domiciliados na Rua Dr. Luiz Pizza, no. 296, nesta cidade de Socorro-SP; e 5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CNPJ/MF 49.594.237/0001-37 com sede na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132, Bairro Nogueiras, nesta cidade de Socorro-SP.

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, CNPJ MF no. 57.074.767/0001-82, com sede a Avenida dos Imigrantes, no. 1686 sala 02, centro, na cidade de Bragança Paulista- SP, representada por seu proprietário Lázaro de Oliveira Leite, brasileiro, casado, empresário RG 1.295.275/SSP/SP, CPF MF no. 037.179.258-49.

VALOR: R\$ 444.800,00( quatrocentos e quarenta e quatro mil e oitocentos reais), onde se incluem outros imóveis.

ÔNUS: Arresto sobre a parte ideal equivalente a 50%( cinquenta inteiros por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.8

CONDIÇÕES: As constantes do mandado acima referido.

**Av.12.-** Em 29 de outubro de 2002.- protocolo no. 44.023 de 21.10. 2002

Conforme requerimento do interessado, devidamente formalizado, e cópia autenticada da certidão de casamento termo no. 441, folhas 143 do Livro B-2 do Cartório de Registro Civil do Município de Águas de Lindóia, comarca de Serra Negra-SP, faço esta averbação para ficar constando que o casal de proprietários de parte do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.10, João Egidio de Souza Ferraz e Maria Lucia Fontim Ferraz, separaram-se judicialmente, com sentença proferida pela MM. Juíza de direito do Foro Distrital de Águas de Lindóia-SP, em 2 de maio de 2002, transitada em julgado em 22 de maio de 2002, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja MARIA LUCIA FONTIM FERREIRA.

826  
430  
/

**R.13.-** Em 29 de outubro de 2002.- Protocolo no. 44.024, de 21.10.2002

Pela Carta de Sentença de 14 de junho de 2002, aditada em 2 de agosto de 2002, expedida pela MM. Juíza de Direito do Foro Distrital de Águas de Lindóia, comarca de Serra Negra-SP, na Ação de Separação Judicial, processo no. 467/02, requerida por João Egidio de Souza Ferraz e Maria Lucia Fontim Ferraz, homologada por sentença de 02/10/2002, transitada em julgado aos 22/05/2002, re-ratificada por sentença de 30/07/2002, transitada em julgado, a parte ideal equivalente a 1/3( uma Terça parte) de 50%( cinquenta inteiros por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.10, estimada por R\$ 1.000,00( mil reais), foi partilhada e passou a pertencer em sua totalidade a MARIA LUCIA FONTIM FERREIRA, RG 6.139.167/SSP/SP, CPF 116.184.198-97, brasileira, do lar, separada judicialmente, residente e domiciliada a Rua Santos, casa B, Bairro Bela vista, em Águas de Lindóia-SP- CONDIÇÕES: Não constam.

Apresentados os comprovantes de quitação do ITR- Imposto Territorial Rural, exercícios de 1998 a 2002 no. 0263285-3 e o CCIR- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural no INCRA 1998/1999 no. 625.086.022.055.3.- Apresentada a Guia de Recolhimento do ITBI- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, isenta no valor de R\$ 0,01.

**R.14.-** Em 27 de março de 2003.- Protocolo no. 44.707, de 25.03.2003

TITULO: Penhora.

FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Penhora de 20 de março de 2002, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, extraído nos autos de Ação de Execução, processo no. 849/2001, requerida por Lázaro Factoring fomento Comercial Ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com auto de penhora e depósito, lavrado em 7 de dezembro de 2001, lavrado nesta cidade de Socorro-SP.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

2) EVERSON FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

3) VANESSA FORATO FERRAZ, solteira, maior;

4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, menor, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho;

5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, todos qualificados no R.11

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, qualificada no R.11.

VALOR: R\$ 457.913,15( quatrocentos e cinquenta e sete mil, novecentos e treze reais e quinze centavos), onde se incluem outros imóveis.

ÔNUS: Penhora sobre a parte ideal equivalente a 50% ( cinquenta inteiros por cento) do imóvel objeto desta matrícula, havida pelo R.8, que fica depositada em mãos de Rodrigo Forato Ferraz.

CONDIÇÕES: As constante do referido mandado..- Consta usufruto registrado sob no. 9 a favor de Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz.

**Matricula 2533**

IMÓVEL RURAL – BAIRRO DOS NOGUEIRAS- área de 2,3782 h a  
Cadastro no INCRA no. 625.086.020.133

Um imóvel de cultura, com a área de dois hectares, trinta e sete ares e oitenta e dois centiares( 2.3782 h a ), mais ou menos, situado nesta comarca no bairro dos Nogueiras, confrontando atualmente com a Rodovia Capitão Barduíno, ribeirão dos Nogueiras, sucessores de João Corizolla, contendo uma casa de tijolos e telhas, um pavilhão com pilares de cimento coberto de telhas, medindo 65,00 m de comprimento por 14,00 m de largura.

PROPRIETÁRIOS: ROBERTO MANTOVANI( R.G. 4.737.231) proprietário e sua mulher MARGARIDA PAIVA MANTOVANI, professora aposentada, R.G. 3.167.602, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade a rua 15 de novembro, portadores do CIC 035.818.618/87.

REGISTRO ANTERIOR: transcrição sob no.17.719 do livro 3/AD.

**Av.1/2533**, em 03 de abril de 1979.

Certifico e dou fé, a requerimento do interessado, que por escritura pública de venda e compra em seguida registrada, os proprietários, do imóvel a que se refere a presente matrícula, alienaram o mesmo, conforme o registro em seguida.

**R.2/2533**, em 03 de abril de 1979.

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTE: Roberto Mantovani, e sua mulher Margarida Paiva Mantovani, acima qualificados.

ADQUIRENTES: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, estabelecida nesta comarca, no bairro dos Nogueiras, Via Capitão Barduíno( Estrada Socorro- Bragança Paulista) no Km 132., CGC 49.594.237/0001-37) representada neste ato por seu sócio Sr. João Egidio de Souza Ferraz, brasileiro, casado, industrial, residente nesta cidade a rua Dr. Carlos Norberto, s/n, portador do CIC 244.946.158/20 e do RG 7.221.485.

FORMA DO TITULO: escritura pública de 30 de março de 1979, das Notas do 1º Tabelião local, livro 140, fls 105.

VALOR: Cr\$ 400.000,00 cf. o título.

CONDIÇÕES: Não constam.

827  
431  
✓



R.3/2533, em 03 de outubro de 1979

TITULO: Hipoteca Cedular

DEVEDOR: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CGC 49.594.237/0001-37, com sede na Rodovia CapitãoBarduino, s/n Km 132, devidamente representada por seus sócios Claudionor de Souza Ferraz, João Egidio de Souza Ferraz e Claudionor de Souza Ferraz Filho. Avalistas: Claudionor de Souza Ferraz, brasileiro, casado, industrial, portador da ced. identidade, R.G. 7.818.014, inscrito no CPF/MF sob no. 270.217.348/91, e sua mulher WILMA MANTOVANI FERRA, brasileira, do lar, portadora do titulo de eleitor sob no. 7134- 136ª zona, com o mesmo CPF do marido, residentes nesta cidade a Rua Antonio Leopoldino no. 270; Claudionor de Souza Ferraz Filho, brasileiro, casado, industrial, portador da ced. Identidade R.G. 5.699.602, e sua mulher Izilda Forato Ferraz, brasileira, do lar, com Titulo Eleitor 9444- 136ª zona, residentes a rua Antonio Leopoldino, 118, portadores do CPF/MF 963.463.458/34 e João Egidio de Souza Ferraz, brasileiro, casado industrial, com a ced. Identidade RG 7.221.485, e sua mulher Maria Lucia Fontin Ferraz, portadora de cédula de identidade, RG 6.139.167, residentes nesta cidade a rua Pedro Patricio da Veiga no. 200, portadores do CPF/MF, 244.946.158-20

CREDOR: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO, S/A-BADESP, com sede na capital deste estado, na Av. Paulista, no. 1776, inscrito no CGC, sob no. 62.847.231/0001-92

FORMA DO TITULO: Cedula de Credito Industrial, FINMP/061/79/2178-0-0941, firmada aos 2 de outubro de 1979, na capital deste estado.

VALOR: Cr\$ 4.358.390,56, o valor do crédito deferido para compra de equipamentos industriais descritos no titulo.

JUROS: os juros são devidos a taxa de 12% ao ano, devendo incidir mais 10% ao de correção monetária, como taxa fixa, devidos sobre o saldo devedor simples, sendo os juros vencíveis trimestralmente a partir da liberação dos recursos, durante um período de carência, a partir da liberação dos recursos, durante um período de carência, a partir de 10 de setembro de 1979, na forma da clausula I.

FORMA DO PAGAMENTO: Através de 48 promissórias, na forma estipulada na cláusula IV, III, observadas as condições da cláusula V.

ONUS: Em hipoteca cedular de primeiro lugar e sem concorrência o imóvel a que se refere a presente matrícula.

CONDIÇÕES: As constantes do titulo e seus anexos, que inclusive foram objeto de Registro de Titulos e Documentos, conforme os registros sob no. 785 e 786 do livro B-2 do registro de Titulos e documentos desta comarca de Socorro.

Av.4/2533, em 04 de dezembro de 1984.

Certifico e dou fé, a requerimento do interessado, a vista de instrumento particular de quitação, firmado aos 23/12/1984, pelo Banco de Desenvolvimento do estado de São Paulo S. A . , que tendo sido liquidada a dívida resultante da Cédula de Crédito retro registrada sob no. 1113 do livro 3, e sob no R.3/M.2533, retro, o referido Banco dá quitação de pago e satisfeito, autorizando o Cancelamento do citado registro sob no. R.3, o que é feito pela presente averbação, ficando assim o imóvel objeto da hipoteca referida no mesmo, livre do ônus hipotecário.

828  
432  
/

R.5/2533, em 26 de janeiro de 1987.

TITULO: Hipoteca cedular

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CGC 49.594.237/0001-37, com sede na Rodovia Capitão Barduíno, s/n Km 132, representada por seus sócios Claudionor de Souza Ferraz, João Egidio de Souza Ferraz e Claudionor de Souza Ferraz Filho. AVALISTAS: Claudionor de Souza Ferraz, brasileiro, casado, industrial, portador do RG 7.818.014, CPF.MF 270.217.348/91 e sua mulher Wilma Mantovani Ferraz, brasileira, do lar, portadora do RG 17.290.566/SP, com o mesmo CPF do marido, residentes nesta cidade a rua Antonio Leopoldino no. 270; Claudionor de Souza Ferraz Filho, brasileiro, casado, industrial, portador do RG 5.699.602 e sua mulher Izilda Forato Ferraz, brasileira, do lar, com RG 14.204.685-SP portadores do CPF.MF 963.463.458/34, residentes e domiciliados a rua José Batista Pereira de Araujo no. 355; e João Egidio de Souza Ferraz, industrial e sua mulher Maria Lucia Fontin Ferraz, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6515/77, brasileiros, portadores do RG 7.221.495 e RG 6.139.167, respectivamente, portadores do CPF MF 244.946.148/20, residentes e domiciliados a Av. Dr. Renato Silva no. 157, nesta cidade de Socorro-SP.

CREDOR: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DE SÃO PAULO S. A( BADESP) com sede na capital de São Paulo, a Av. Paulista no. 1776, portador do CGC.MF 62.847.231/0001-82.

VALOR: Cz\$ 8.934.377,83, crédito deferido para financiamento de máquinas industriais conforme propostas anexas.

JUROS: 7% ao ano, exigíveis e pagáveis na forma constante do título.

VENCIMENTO: 09 de abril de 1992, na praça da emissão, através de 48 parcelas de amortização mensais e sucessivas com vencimento nos dias 09 correspondendo cada uma delas a 1/48 avos do principal, tendo as PACs no 86/294/69015-5,69016-3,69017-1,69116-0, 69117-8 e 7058908, venc. A primeira em 09-3-88 e a ultima em 0-2-82; e PAC 86/294/69018-0, Pr.9/5/88

ONUS: Em hipoteca cedular de primeiro grau e sem concorrência de terceiros sobre o imóvel a que se refere a presente matrícula.

CONDIÇÕES: As constantes do titulo e seus anexos, que inclusive foram objeto de Registro de Titulos e Documentos, conforme os registros sob no. 2.202 do livro B-5 do registro de Titulos e Documentos desta comarca de Socorro.

COBRIGADOS HIPOTECANTES: João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher; Claudionor de Souza Ferraz e sua mulher; e Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher, todos retro qualificados.

FORMA DO TITULO: Cédula de crédito Industrial, sob no. FINAME/PME/004/87, firmada aos 10 de janeiro de 1987, na capital deste Estado.

Av.6/2533, em 24 de agosto de 1987

Certifico e dou fé, a pedido verbal de pessoa interessada, que por ADITIVO DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO, firmado em data de 10 de agosto de 1987, na capital de São Paulo, pelas partes contratantes constantes da Cédula de Crédito Industrial-FINAME/PME/004/87, emitida aos 10/01/87, vencida em 09/04/1992, registrada sob no. R.5/acima e retro, ficando retificada referida cédula a saber: Tendo em vista o reajustamento dos preços dos equipamentos objeto da alienação fiduciária, as PACs abaixo passam a Ter os seguintes valores: PAC 86/294-1/69015-5 DO VALOR DE Cz\$ 1.151.121,50 e PAC 86/294-1/69116-0 do valor de Cz\$ 8.380.817,17, em

829  
433  
V

decorrência do acima exposto, o valor da cédula ora aditada passa a ser de Cz\$ 24.027.809,03; ficando ratificados todos os demais termos, disposição, cláusulas e condições da cédula ora aditada e seus anexos, que não expressamente alterados pelo referido aditivo.

Av.7/2533, em 19 de março de 1991

Certifico e dou fé, a pedido do interessado, a vista de Instrumento de quitação, datado de 08 de fevereiro de 1991-São Paulo-SP, que em forma legal o Banco de Desenvolvimento do estado de São Paulo AS-BADESP-autorizou o cancelamento do R.5/retro, em virtude de ter sido liquidada a dívida resultante do mesmo título.

**R.8.-** Em 29 de outubro de 2001.- Protocolo no. 42.470, de 24.10.2001

TITULO: Arresto.-

FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Arresto, de 24.de outubro de 2001, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira vara Cível da Comarca de Socorro-SP, expedido nos autos de Ação Cautelar de Arresto de Bens, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda., contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com auto de Arresto e Depósito lavrado aos 24 de outubro de 2001, pela oficial de justiça Adelaide Ferreira de Andrade.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, RG 28.593.425-9/SSP?SP, CPF.MF no. 183.423.808-07, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 2) EVERSON FORATO FERRAZ, RG 29.594.888-7/SSP/SP, CPF.MF no.196.574.008-13, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 3) VANESSA FORATO FERRAZ, RG 30.608.708-X/SSP/SP; 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, RG 35.991.463-9/SSP/SP, CPF.MF. no. 217.176.548-86, brasileira, solteira, menor, estudante, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602/SSP/SP, CPF.MF 963.463.458-34, brasileiro, casado, industrial, todos residentes e domiciliados na rua Dr. Luiz Pizza, no. 296, nesta cidade de Socorro-SP; e 5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CNPJ/MF 49.594.237/0001-37 com sede na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132, Bairro Nogueiras, nesta cidade de Socorro-SP.

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, CNPJ MF no. 57.074.767/0001-82, com sede a Avenida dos Imigrantes, no. 1686, sala 02, centro, na cidade de Bragança Paulista-SP, representada por seu proprietário Lázaro de Oliveira Leite, brasileiro, casado, empresário, RG. 1.295.275/SSP/SP, CPF.MF no. 037.179.258-49

VALOR: R\$ 444.800,00, onde se incluem outros imóveis.

ÔNUS: Arresto sobre o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.2, que fica depositado em mão de Claudionor de Souza Ferraz Filho.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado acima referido.

**R.9.-** Em 7 de junho de 2002. Protocolo no. 43.439 de 5.6.2002

TITULO: penhora. FORMA DO TITULO: Mandado de Registro de Penhora de 16 de abril de 2002, expedido pelo E. Juízo de Direito da 1ª vara Cível da Comarca de Socorro-SP, na Ação de Execução no. 77/2002, que Ettore Poletti move contra Industria de Refrigerantes São bento Ltda. e outros, com Auto de Penhora e Depósito lavrado em 04 de março de 2002.

870  
434  
T

DEVEDORES: 1) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, qualificada no R.2 e CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, portador do RG no. 5.699.602 e CPF no. 963.463.458/34, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na rua Dr. Luiz Pizza, 296, nesta cidade.

CREDOR: ETTORE POLETTI, brasileiro, casado, comerciante, RG 1.381.457 e CPF no. 011.121.048/87, residente e domiciliado na Alameda Grécia, 756, Alphaville- Res I-Barurei, São Paulo.

VALOR: R\$ 100.000,00

ONUS: Penhora do imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.2, tendo como depositário o executado Claudionor de Souza Ferraz Filho, retro qualificado, o qual foi intimado em 06.03.2002.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado arquivado neste Oficial de Registro.

**R.10.-** Em 7 de junho de 2002. Protocolo no. 43.440, de 5.6.2002.

TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Mandado de Registro de Penhora de 10 de maio de 2002, expedido pelo E. Juízo de 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, na Ação de Execução no. 121/2002, que Ettore Poletti move contra Industria de Refrigerantes São bento Ltda. e outros, com auto de penhora e depósito lavrado em 12 de abril de 2002.

DEVEDORES: 1) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, qualificada no R.2, CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, portador do RG 5.699.602 e CPF 963.463.458/34, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na rua Dr. Luiz Pizza, 296, nesta cidade e RODRIGO FORATO FERRAZ, brasileiro, solteiro, portador do RG 28.593.425-9 e CPF 183.423.808-07, residente no mesmo endereço acima.

CREDOR: ETTORE POLETTI, brasileiro, casado, comerciante, RG 1.381.457 e CPF 011.121.048/87, residente e domiciliado na Alameda Grécia, 756, Alphaville- Res.I-Barureri, São Paulo.

VALOR: R\$ 144.500,00

ONUS: penhora do imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.2, tendo como depositário o executado Claudionor de Souza Ferraz Filho, acima qualificado, o qual foi intimado em 12.04.2002.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado arquivado neste Oficial de Registro.

**R.11.-** Em 10 de setembro de 2002.- Protocolo no. 43.810, de 05.09.2002.

TITULO: Penhora.- FORMA DO TITULO: Mandado de Registro de Penhora de 27-de agosto de 2002, expedido pela MM. Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, na Ação de Execução de Título extrajudicial, Processo 260/02, requerida por Banco Itau S/A, contra Industria de Refrigerantes São bento Ltda. e outros, com Auto de Penhora e Depósito lavrado em 20 de maio de 2002.

DEVEDORES: 1) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA., qualificada no R.2; 2) CLAUDIONOR DE SOUZA FERRAZ FILHO, RG 5.699.602/SSP/SP, CPF 963.463.458/34, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na rua Dr. Luiz Pizza, 296, nesta cidade; e, 3) RODRIGO FORATO FERRAZ, RG 28.593.425-9/SSP/SP, CPF 183.423.808-07, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado no mesmo endereço acima.

CREDOR: BANCO ITAU S.A, CGC 60.701.190/0001-04, com sede na rua Boa Vista, 176, na cidade de São Paulo-SP

831  
435  
J

VALOR: R\$ 9.919,38

ONUS: Penhora do imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.2, tendo como depositário o executado Claudionor de Souza Ferraz Filho, retro qualificado, o qual foi intimado em 20 de maio de 2002.

CONDIÇÕES: As constantes do mandado arquivado neste Oficial de Registro.

**R.12.-** Em 27 de março de 2003.- Protocolo no. 44.707 de 25.03.2003

TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Penhora de 20 de março de 2002, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira vara Cível da Comarca de Socorro-SP, extraído nos autos de Ação de Execução, processo no. 849/2001, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda., contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 7 de dezembro de 2001, lavrado nesta cidade de Socorro-SP.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

2) EVERSON FORATO FERRAZ, solteiro, maior;

3) VANESSA FORATO FERRAZ, solteira, maior;

4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, MENOR, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho;

5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÂSO BENTO LTDA, todos qualificados no R.8

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, qualificada no. R.8.

VALOR: R\$ 457.913,15, onde se incluem outros imóveis.

ONUS: penhora sobre o imóvel objeto da presente matrícula, havido pelo R.2, que fica depositado em mão de Rodrigo Forato Ferraz.

CONDIÇÕES: As constantes do referido mandado.

**R.13.-** Em 22 de agosto de 2003.- Protocolo no. 45.177 de 6.08.2003

TITULO: Penhora.- FORMA DO TITULO: certidão de Dívida Ativa no. 4.373, de 22 de abril de 2002, nos autos no. 154/2003 da Ação de Execução Fiscal, assinada pelo diretor de serviço Vanderlei Rostirolla, do Juízo de Direito da Primeira Vara desta comarca de Socorro-SP, com Auto de penhora, Avaliação e Depósito lavrado em 6 de agosto de 2003.

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, representada por seu sócio Rodrigo Forato Ferraz, qualificados no R.8.

CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALOR: 129.973,64

ONUS: penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.2., avaliado por R\$ 900.000,00 e depositado em mãos de Rodrigo Forato Ferraz que ficou ciente da penhora.

CONDIÇÕES: As constantes do título.

832

436

1

6

**R.14.-** Em 31 de outubro de 2003.- Protocolo no. 45.418. de 10.10.2003

TITULO: Penhora.- FORMA DO TITULO: certidão de Dívida Ativa no. 4.740, de 12 de agosto de 2003, extraída dos autos no. 223/2003 da Ação de Execução Fiscal, assinada pelo diretor de serviço do Juízo de Direito da Primeira vara Cível desta comarca de Socorro, Vanderlei Rostirola, com auto de penhora, avaliação e depósito lavrado em 10 de outubro de 2003.

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, representada legalmente por Claudionor de Souza Ferraz Filho, qualificados nos Rs.2 e 9

CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

VALOR:R\$ 1.890,08

ONUS: Penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, hav. R.2, avaliado por R\$ 900.000,00 e depositado em mãos de Claudionor de Souza Ferraz Filho, que ficou ciente da penhora.- CONDIÇÕES: As constantes do título.

**R.15.-** Em 31 de outubro de 2003.- Protocolo no. 45.419, de 10.10.2003

TITULO: Penhora.- FORMA DO TITULO: Certidão de Dívida Ativa no. 4.737, de 12 de agosto de 2003, extraída dos autos no. 224/2003 da Ação de Execução Fiscal, assinada pela diretora de serviços do Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta comarca, Marcia Adriana P. de A. Godoy, com Auto de Penhora, Avaliação e Depósito lavrado em 10 de outubro de 2003.

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, representada legalmente por Claudionor de Souza Ferraz Filho, qualificados nos Rs.2 e 9.

CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALOR: R\$ 211.071,61

ONUS: Penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, hav R.2, avaliado por R\$ 900.000,00 e depositado em mãos de Claudionor de Souza Ferraz Filho, que ficou ciente da penhora.- CONDIÇÕES: as constantes do título.

**R.16.-** Em 2 de dezembro de 2003.- Protocolo no. 45.504. de 10.11.2003

TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Certidão de Dívida Ativa no. 211.540, de 11 de novembro de 2002, e contrafé extraída dos autos no. 13/2003 da Ação de Execução Fiscal, assinada pelo diretor de serviços do Juízo de Direito da Primeira Vara Cível desta comarca, Vanderlei Rostirola, com Auto de Penhora, Avaliação e Depósito lavrado em 10 de novembro de 2003.

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO, representada legalmente por Claudionor de Souza Ferraz Filho, qualificados nos Rs.2 e 9.

CREDORA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VALOR: R\$ 5.323,23

ONUS: Penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, hav R.2, avaliado por R\$ 900.000,00 e depositado em mãos de Claudionor de Souza Ferraz Filho, que ficou ciente da penhora.- CONDIÇÕES; As constantes do título.

833  
437

R.17.- Em 26 de abril de 2004.- Protocolo no. 46.102 de 30.03.2004-06-07

TITULO: Penhora.- FORMA DO TITULO: Mandado de Penhora de 24 de março de 2004, extraído dos autos no. 192/2002 da Ação de Execução Fiscal, assinado pela Mma Juíza de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP.

DEVEDORA: INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, representada legalmente por Claudionor de Souza Ferraz Filho, qualificados nos Rs.2 e 9.

CREDORA: FAZENDA NACIONAL.- VALOR DO DÉBITO: R\$ 65.299,34

ONUS: Penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, hav.R.2, avaliado por R\$ 900.000,00 e depositado em mãos de Claudionor de Souza Ferraz Filho, que ficou ciente da penhora.- CONDIÇÕES: As constantes do título.

## **II.2.5) SITUAÇÃO DA ÁREA 1 : INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA PERANTE MATRICULAS**

A Industria de Refrigerantes São Bento Ltda. era compreendida entre as glebas 1,2,3,4,5,6 e 7 do levantamento planimétrico datado de 12/12/98 com uma área total de 490.123,11 m<sup>2</sup>, abrangendo as matrículas 2173,2174 e 2533, até ocorrer a separação entre os sócios em 1999 com alteração contratual( conforme folhas 19 a 26) da Cautelar de Arresto de Bens( 748/2001) da 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro SP.

Dessa separação originou a Industria de Refrigerantes Tropicaliente.

Segundo informações obtidas, a Industria de Refrigerantes São Bento ficou com as glebas 3( 10.303,80 m<sup>2</sup>) e 4( 23.782,00 m<sup>2</sup> )+ maquinários e construções e a Tropicaliente com as glebas 1(307.971,86 m<sup>2</sup> ),2( 41.979,23 m<sup>2</sup>),5( 21.764,74 m<sup>2</sup>),6(21.764,74 ) e 7 (62.556,74 m<sup>2</sup>), o que dá um total de 455.857,31 m<sup>2</sup>, conforme levantamento planimétrico em 12/12/98. Só que neste levantamento planimétrico de 1998, foi encontrada um área de 34085,80( somando as 2 glebas( 3 e 4) sem levar em conta as construções e o atual levantado no laudo pericial é de 32.682,80 m<sup>2</sup>, uma diferença de 1403 m<sup>2</sup> para menos, o que pode ser constatado que parece que no levantamento planimétrico anterior foi feito para igualar a área da matrícula e a área levantada.

Portanto a área levantada é de 32682,80 m<sup>2</sup> ( terreno) + 10.609,55 m<sup>2</sup> de construções, envolvendo as 2 matrículas, onde abrange a matrícula 2533 inteira que atualmente encontra-se penhorada + uma parte da matrícula 2174 correspondendo a 0,8901 h a ( área levantada).

A matrícula 2173 com a área de 44,5315 h a ficou para a Tropicaliente envolvendo as glebas 1,2,5,6 e 7 conforme divisão, só que na escritura ainda consta que dos 50% que Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher tinha, 1/6 ficou para os filhos: Rodrigo, Everson, Kalita e Vanessa Forato Ferraz com usufruto para os pais e 1/3 para Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher, sendo este 1/6 atualmente com arresto no R.14 e penhoras no R.17 e R.18 da matrícula 2173( R.17 para Etoe Poletti e R.18 Lazaro Factoring Fomento Comercial Ltda. Dos 50% que João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher tinha, 1/6 ficou para os filhos: Leandro, Andreia e João Egidio de Souza Ferraz Filho com usufruto para os pais e 1/3 para João Egidio de Souza Ferraz e sua mulher, só que com a morte de Leandro, ocorreu a adjudicação( R.13/Matric. 2173) de sua parte para outros e com a separação do casal, esse 1/6 que era dos filhos com usufruto para os pais, ficou para Maria Lucia Fontim Ferreira e os outros 1/3 ainda está em nome de João Egidio de Souza Ferraz.

OBS: Nesta matrícula, eles aparecem como pessoa física, o nome da Industria de

834

438

✓

9

Refrigerantes São Bento só aparece no R.14( hipoteca) e o nome da Industria de Refrigerantes Tropicaliente não aparece.

Na **matrícula 2174 com a área de 4,2350 h a** ocorre que 50% para Claudionor de Souza Ferraz Filho( 1/3 + 1/6) e 50% para João Egidio de Souza Ferraz( 1/3+ 1/6), após o arrolamento do espólio de Claudionor de Souza Ferraz( 1991).

O 1/6 do Claudionor de Souza Ferraz e sua mulher ficou para os filhos: Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz com usufruto para os pais. Atualmente esses 1/6 possui arresto( R.11) e penhora no R.14 e os 1/3 ainda está em nome de Claudionor de Souza Ferraz e sua mulher Izilda Forato Ferraz.

Com relação aos 50% de João Egidio de Souza Ferraz, 1/6 ficou para os filhos: Andreia, João Egidio e Leandro, que com a morte de Leandro ocorreu a adjudicação( R.10) de sua parte para os outros e com a separação do casal, esse 1/6 com usufruto para os pais, passou a pertencer a Maria Lucia Fontim Ferreira e os outros 1/3 ainda está em nome de João Egidio de Souza Ferraz.

OBS: O nome dos proprietários aparece como pessoa física e não como Industria de Refrigerantes São Bento, o nome da Industria aparece no Arresto( R.11) onde consta como credor Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda. e devedores Kalita, Everson, Rodrigo e Vanessa Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento Ltda., e penhora no R.14, onde consta como devedores Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento Ltda.

**Matricula 2533 com área de 2,3782 h a**, nesta matrícula ocorreu a compra da área inteira pela Industria de Refrigerantes São Bento Ltda.

Possui Arresto( R.8), onde consta como devedores Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento Ltda e como credor Lázaro Factoring Fomento Comercial ltda, penhoras no R.9, R.10, R.11, R.12,R.13,R.14, R.15, R.16, R.17 com a seguinte sequência:

R.9 e R. 10 ( devedores: Industria de Refrigerantes São Bento ltda e Claudionor de Souza Ferraz Filho e credor: Ettore Poletti, onde R.9 com relação a Ação de execução 77/2002 da 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP e R.10 com relação a Ação de execução 121/2002 da 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP

R.11( devedores: Industria de Refrigerantes São Bento ltda e Claudionor de Souza Ferraz Filho e credor: Banco Itau S. A .), onde R. 11 com relação a Ação de Execução de título extrajudicial no. 260/02 da 2ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP.

R.12( devedores: Rodrigo, Everson. Vanessa e Kalita Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento ltda e credor: Lázaro Factoring Fomento Comercial ltda), onde consta no R. 12 com relação a Ação de Execução no. 849/2001 da 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro- SP.

R.13, R.14,R.15,R.16 e R.17( devedor: Industria de Refrigerantes São Bento ltda e credor: Fazenda do Estado de São Paulo nos (R.13, R.14, R.15, R.16) e no R.17, o credor é a Fazenda Nacional.

No R.13 com relação a Ação de Execução Fiscal no. 154/2003 da 1ª Vara Cível, R.14 com relação a Ação de Execução Fiscal no. 223/2003 da 1ª Vara Cível, R.15 com relação a Ação de Execução Fiscal no. 224/2003 da 2ª Vara Cível, R.16 com relação a Ação de Execução Fiscal no. 13/2003 da 1ª Vara Cível e o R. 17 com relação a Ação de Execução Fiscal no. 192/2002 da 2ª Vara Cível, todos pertencentes a Comarca de Socorro SP.

835

439

✓



Portanto:

**Matricula 2173( área 44,5315 h a ) encontra-se com a seguinte situação:**

- 1) 1/6 da área equivalente a 7,42192 h a que ficou para os filhos de Claudionor de Souza Ferraz Filho( Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz) encontra-se com arresto e 2 penhoras com a seguinte sequência o arresto onde o credor é Lázaro Factoring Fomento Comercial lda e a 1ª penhora para Ettore Poletti( credor) e a 2ª penhora para Lázaro Factoring Fomento Comercial ltda( credor).
- 2) 1/3 da área total equivalente a 14,84383 h a para Claudionor de Souza Ferraz Filho
- 3) 1/3 da área total equivalente a 14,84383 h a para João Egidio de Souza Ferraz
- 4) 1/6 da área total equivalente a 7,42192 h a para Maria Lucia Fontim Ferreira

**Matricula 2174( área 4,2350 h a ) encontra-se com a seguinte situação:**

- 1) 1/3 da área total equivalente a 1,41167 h a para Claudionor de Souza Ferraz Filho
- 2) 1/6 da área total equivalente a 0,70583 h a para filhos do Claudionor de Souza Ferraz Filho( Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz), onde consta o arresto no R.11 e penhora no R.14 ambos o credor é Lázaro Factoring Fomento Comercial ltda
- 3) 1/3 da área total equivalente a 1,41167 h a para João Egidio de Souza Ferraz
- 4) 1/6 da área total equivalente a 0,70583 h a para Maria Lucia Fontim Ferreira

**Matricula 2533( área 2,3782 h a ) encontra-se a seguinte situação:**

A Industria de Refrigerantes São Bento ltda encontra-se com a área inteira desta matrícula penhorada, com a seguinte sequência:

- 1) R.8 arresto cujo credor Lázaro Factoring Fomento Comercial ltda e devedores os filhos de Claudionor de Souza Ferraz Filho( Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz) e Industria de Refrigerantes São Bento ltda
- 2) R.9 e R. 10 penhora cujo credor é Ettore Poletti e devedores Industria de Refrigerantes São Bento ltda e Claudionor de Souza Ferraz Filho, porém de ações diferentes.
- 3) R.11 penhora cujo credor é Banco Itau S A e devedores Industria de Refrigerantes São Bento ltda e Claudionor de Souza Ferraz Filho
- 4) R.12 penhora cujo credor é Lázaro Factoring Fomento Comercial lda e devedores os filhos de Claudionor de Souza Ferraz Filho( Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz)
- 5) R.13,R.14,R.15 e R.16 penhoras cujo credor é Fazenda do Estado de São Paulo e devedora Industria de Refrigerantes São Bento ltda
- 6) R.17 penhora cujo credor é Fazenda Nacional e devedora Industria de Refrigerantes São Bento ltda.

Convém lembrar que o nome da Industria de Refrigerantes Tropicaliente não aparece nas matrículas, só o nome dos sócios como pessoas físicas, e que ocorreu a separação entre os sócios Claudionor de Souza Ferraz Filho e João Egidio de Souza Ferraz em 1999, conforme alteração contratual registrada na JUCESP 15/07/99( folha 19 a 26) da Cautelar de Arresto de Bens( 748/2001) da 1ª Vara Cível da Comarca de Socorro-SP.

836  
440  
/

9

**Área 2: Imóvel residencial**

**Matricula 442**

IMÓVEL URBANO- RUA DR. LUIZ PIZZA NO. 296  
CADASTRO MUNICIPAL NO. 1738

Uma casa, situada nesta cidade a rua Dr. Luiz Pizza no. 296, lado par, nesta cidade, com seu respectivo terreno e quintal, medindo 19,00 m de frente para a referida rua, por 38,40 m, do lado que divide com Jospe Bozzi, por um muro de tijolos e com cerca de arame e bambu ou taquara, confrontando com José Conti, Joaquim de Souza Pinto, Justino Tavares de Toledo e outros, contendo a casa acima referida, nove cômodos, um terraço, uma janela na frente com uma porta ao lado.

O imóvel acima, foi avaliado por Cr\$ 600,00 no inventário do finado Marciano Pereira do Nascimento, processado por este juízo e cartório do 1º Ofício, sendo pago uma parte de Cr\$ 150,00 para cada um dos proprietários abaixo referidos.

PROPRIETÁRIOS: MARIA LAURA DO NASCIMENTO TOVAZZI( filha de Marciana Pereira do Nascimento e Tercília de Souza Nascimento) casada com AFONSO ORLANDO TOVAZZI, filho de Angelo Natalino Tovazzi e Maria Francisconi Tovazzi), residentes nesta cidade, a rua Dr. Alfredo de carvalho Pinto, s/n, portadores do CIC no. 270.228.118); MARIA DA CRUZ NASCIMENTO, (RG 9.884.493 e CPF 552.362.358) brasileira, solteira, maior, doméstica, residente nesta cidade, a rua Dr. Luiz Pizza, 296. MARIA DO NASCIMENTO E MARIA DE FÁTIMA DO NASCIMENTO, brasileiras, solteiras, residentes, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições sob no. 17610 do livro 3/AD, referente a parte de Cr\$ 150,00 pertencente a adquirente Maria Laura do Nascimento Tovazi e seu marido; 17611 do L 3/AD, referente a uma parte de Cr\$ 150,00 pertencente a Maria da Cruz Nascimento; 17612 do livro 3/AD, referente a parte de CR\$ 150,00, pertencente a Maria Antonieta do Nascimento e 17613 do livro 3/AD, referente a uma parte de Cr\$ 150,00 pertencente a Maria de Fatima do Nascimento, todas as partes na avaliação de Cr\$ 600,00.

**Av.1/442**, em 28 de julho de 1976

Certifico e dou fé, que por escritura pública de venda e compra, lavrada aos 11/06/76, no 2º Ofício local, registrada em seguida, Afonso Orlando Tovazzi e sua mulher Maria Laura do nascimento Tovazi, alienaram a Abel Pereira do Nascimento, a parte de CR\$ 150,00 de que eram proprietários no imóvel acima matriculado.

**R.2/442**, em 28 de julho de 1976

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTES: Afonso Orlando Tovazzi e sua mulher Maria Laura do Nascimento Tovazzi, retro qualificados.

ADQUIRENTE: ABEL PEREIRA DO NASCIMENTO, (RG 3.787.748) (CPF 014.845.168), brasileiro, lavrador, residente nesta cidade, a rua Dr. Luiz Pizza, 278, casado sob regime da comunhão de bens com ANTONIETA ZANGELMI DO NASCIMENTO.

837  
441  
✓

✓

FORMA DO TITULO: escritura pública lavrada aos 11 de junho de 1976, no 2°  
Cartório de Notas, desta comarca, livro 153, fls 58.  
VALOR: CR\$ 15.000,00 cf. o título, referente a parte ora registrada de Cr\$ 150,00  
CONDIÇÕES: Não constam.

Av.3/442, em 28 de julho de 1976

Certifico e dou fé, em virtude de requerimento do interessado, que por escritura pública, registrada em seguida, Maria da Cruz do Nascimento, alienou a Abel Pereira do Nascimento, a parte correspondente a Cr\$ 150,00, na avaliação de Cr\$ 600,00, no imóvel retro matriculado, de que era proprietária.

R.4/442, em 28 de julho de 1976

TITULO: Venda e compra.  
TRANSMITENTE: Maria da Cruz Nascimento, retro qualificada.  
ADQUIRENTE: ABEL PEREIRA DO NASCIMENTO, casado com ANTONIETA ZANGELMI DO NASCIMENTO, acima qualificados.  
FORMA DO TITULO: Escritura pública, lavrada aos 22 de junho de 1976, no 2°  
Cartório de Notas, desta comarca, livro 153, fls 70.  
VALOR: Cr\$ 15.000,00 o valor dado a parte ora registrada, consistente de Cr\$ 150,00, na avaliação de Cr\$ 600,00, no imóvel retro matriculado.  
CONDIÇÕES: Não constam.

Av.5/442, em 26 de junho de 1981

Certifico e dou fé, a requerimento devidamente formalizado do interessado, que conforme consta de certidão de casamento, ora arquivada, a proprietária constante da presente matrícula, Maria de Fátima do Nascimento, adotou o nome de Maria de Fátima do Nascimento Moraes, em virtude de Ter contraído matrimônio com JOSÉ EDEVALDO DE MORAES.

Av.6/442, em 26 de junho de 1981

Certifico e dou fé, a requerimento verbal do interessado, que por escritura pública de venda e compra, em seguida registrada, Maria de Fátima do Nascimento Moraes, T.E. 9.233 da 136ª zona eleitoral e seu marido José Edevaldo de Moraes, T.E. 9.767, da 136ª zona eleitoral, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Dr. Luiz Pizza, proprietários do CIC no. 016.285.988/08, alienaram a parte que possuem no imóvel a que se refere a presente matrícula, e que foi descrita como sendo uma parte de Cr\$ 150.000,00 pela avaliação de Cr\$ 600.000,00 na casa descrita na presente matrícula, havida conforme a transcrição sob no. 17.613 do livro 3/AD.

R.7/442, em 26 de junho de 1981

TITULO: Venda e compra.  
TRANSMITENTE: Maria de Fatima do Nascimento Moraes e seu marido José Edevaldo de Moraes, acima qualificados na Av.6.

838  
442  
✓

ADQUIRENTE: ABEL PEREIRA DO NASCIMENTO, RG 3.787.748, casado sob o regime da comunhão de bens com ANTONIETA ZANGELMI DO NASCIMENTO, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Dr. Luiz Pizza no. 278, portadores do CIC no. 014.845.168/34.

FORMA DO TITULO: Escritura de venda e compra, lavrada aos 02 de junho de 1981, no 1º Cartório de Notas, desta comarca, livro 145, fls 183.

VALOR: Cr\$ 200.000,00 ch o título, para a parte ora registrada, descrita na Av.6, acima.

CONDIÇÕES: Não constam.

**Av.8/442**, em 26 de outubro de 1982

Certifico e dou fé, a requerimento do interessado, que por escritura de venda e compra, em seguida registrada, Maria Antonieta do nascimento, brasileira, solteira, maior, professora, residente e domiciliada nesta cidade, a rua José Maria de Azevedo e Souza, RG 9.884.492 SP, CIC 552.362.358/04, alienou a sua parte ideal que possui no imóvel a que se refere a presente matrícula, havida conforme o R.17.611 do livro 3/AD, a qual corresponde a uma parte de Cr\$ 150,00 pela avaliação de Cr\$ 600,00( antes parte de Cr\$ 150.000,00 pela avaliação de Cr\$ 600.000,00).

**R.9/442**, em 26 de outubro de 1982.

TITULO: Venda e compra.

TRANSMITENTE: Maria Antonieta do Nascimento, qualificada na Av.8, retro.

ADQUIRENTE: ABEL PEREIRA DO NASCIMENTO, R.G. 3.787.748 SP, agricultor, brasileiro, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Dr. Luiz Pizza, no. 278 portador do CIC no. 014.845.168/34, casado sob o regime da comunhão de bens antes da lei 6515/77, com ANTONIETA ZANGELMI DO NASCIMENTO.

FORMA DO TITULO: escritura lavrada aos 15 de março de 1982, no. 1º Cartório de Notas, desta comarca, livro 149, fls 73.

VALOR: Cr\$ 300.000,00 cf. o título, para a parte alienada e ora registrada, correspondente a ao valor de Cr\$ 150,00 na avaliação de Cr\$ 600,00 no imóvel matriculado.

CONDIÇÕES: Não constam.

**Av.10/442**, em 14 de agosto de 1984.

Certifico e dou fé, a requerimento do interessado devidamente formalizado do interessado, a vista de certidão comprobatória da Prefeitura local, que no imóvel a que se refere a presente matrícula, o único proprietário Abel Pereira do Nascimento, construiu a casa ou o prédio residencial, de tijolos e telhas, para dentro do alinhamento da rua Dr. Luiz Pizza, em dois pavimentos, contendo no inferior 17 cômodos, e no superior tres suítes, uma sala íntima, com duas portas balcão na frente, com entrada lateral na parte inferior, por um terraço, e que recebeu o no. 296, tendo sido antes demolida a casa que consta da presente matrícula, tendo sido apresentado o C.N.D fornecido aos 16 de maio de 1984, pelo IAPAS, sob no. 274/84.

839  
443  
/

2

860  
444  
/

CONDIÇÕES: Sobre o imóvel doado conforme o R.12 retro, pesa o usufruto vitalício a favor dos doadores enquanto vivos forem.

R.14.- Em 29 de outubro de 2001.- Protocolo no. 42.470. de 24.10.2001.

TITULO: Arresto.- FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Arresto, de 24 de outubro de 2001, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira Vara Cível da Comarca de Socorro-SP, expedido nos autos de Ação Cautelar de Arresto de Bens, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com Auto de Arresto e Depósito lavrado aos 24 de outubro de 2001, pela Oficial de Justiça Adelaide Ferreira de Andrade.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, RG. 28.593.425-9/SSP/SP, CPF.MF no. 183.423.808-07, brasileiro, solteiro, maior, empresário; 2) EVERSOSN FORATO FERRAZ, RG 29.594.888-7/SSP/SP, CPF.MF no. 214.570.168-00, brasileira, solteira, maior, empresária; 4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, RG 35.991.463-9/SSP/SP, CPF.MF. no. 217.176.548-86, brasileira, solteira, menor, estudante, representada por sue pai Claudionor de Souza Ferraz Filho, RG 5.699.602/SSP/SP, CPF.MF no. 963.463.458-34, brasileiro, casado, industrial, todos residentes e domiciliados na rua Dr. Luiz Pizza, no. 296, nesta cidade de Socorro-SP; e 5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, CNPJ/MF 49.594.237/0001-37 com sede na Rodovia Capitão Barduíno, Km 132, Bairro Nogueiras, nesta cidade de Socorro-SP.

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, CNPJ.MF no. 57.074.767/0001-82, com sede a Avenida dos Imigrantes, no. 1686, sala 02, centro, na cidade de Bragança Paulista-SP, representada por seu proprietário Lázaro de Oliveira Leite, brasileiro, casado, empresário, RG 1.295.275/SSP/SP, CPF.MF NO. 037.179.258-49.

VALOR: R\$ 444.800,00, onde se incluem outros imóveis.  
ONUS: Arresto sobre a nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.12, que fica depositado em mãos de Claudionor de Souza Ferraz Filho.-  
CONDIÇÕES: As constantes do mandado acima referido.

R.15.- Em 25 de março de 2003.- Protocolo no. 44.707. de 25.03.2003

TITULO: Penhora. FORMA DO TITULO: Mandado Judicial de Penhora de 20 de março de 2002, assinado pelo MM. Juiz de Direito da Primeira vara Cível da Comarca de Socorro- SP, extraído nos autos de Ação de Execução, processo no. 849/2001, requerida por Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda, contra Rodrigo Forato Ferraz e outros, com Auto de Penhora e Depósito, lavrado em 07 de dezembro de 2001, lavrado nesta cidade de Socorro-SP.

DEVEDORES: 1) RODRIGO FORATO FERRAZ, solteiro, maior;  
2) EVERSON FORATO FERRAZ, solteira, maior;  
3) VANESSA FORATO FERRAZ, solteira, maior;  
4) KALITA FERNANDA FORATO FERRAZ, menor, representada por seu pai Claudionor de Souza Ferraz Filho;  
5) INDUSTRIA DE REFRIGERANTES SÃO BENTO LTDA, todos acima qualificados no R.14

CREDOR: LAZARO FACTORING FOMENTO COMERCIAL LTDA, empresa comercial, qualificada no R.14

VALOR: R\$ 457.913,15, onde se incluem outros imóveis.

9

841  
445  
I

ONUS: Penhora sobre o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R.12, que fica depositado em mãos de Rodrigo Forato Ferraz.  
CONDIÇÕES: As constante do referido mandado.- Consta usufruto registrado sob no. 13 a favor de Claudionor de Souza Ferraz Filho e sua mulher Izilda Forato Ferraz.

## SITUAÇÃO DA ÁREA 2 : RESIDENCIA PERANTE ESCRITURA

A residência localizada a R. Dr. Luiz Pizza, 296 é ocupada em 2 imóveis urbanos, sendo o 1º localizado com frente para a R. Dr. Luiz Pizza, 296 e outro com frente para a R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa.

No 1º imóvel( lote) possui a residência com piscina e no 2º imóvel possui a churrasqueira ( edificação) e abrigo com banheiro ( edificação), onde esse abrigo com banheiro foram construídos pelo Sr. Claudionor de Souza Ferraz Filho, as outras edificações existentes na área tanto no imóvel da R. Dr. Luiz Pizza como na R. Dr. Lamartine eram já existentes, foram construídos pelo proprietário anterior o Sr. Abel Pereira do Nascimento.

O 1º imóvel faz parte da matrícula 442 onde a residência foi doada para os filhos do Claudionor de Souza Ferraz( Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz) com usufruto para os pais em 05/07/1993 conforme o R. 13 da Matrícula 442 e possui arrendo no R.14 onde tem como devedores o Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento Ltda e o credor Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda com registros de penhora no R.15( 27/03/03) onde cita como devedores o Rodrigo, Everson, Vanessa e Kalita Forato Ferraz e Industria de Refrigerantes São Bento Ltda e credor Lázaro Factoring Fomento Comercial Ltda.

O 2º imóvel, ou seja com frente para a R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa, possui matrícula, porém não referente a essas medidas levantadas in locum do terreno, entende-se que envolve também outro lote, portanto vem de área maior.

Entende-se que abrange parte da matrícula 8806 e também uma outra matrícula, porém não consegui levantar o respectivo número. O que posso afirmar é que esta matrícula a de 8806 também abrange a residência de no 358 de propriedade do Sr. João Egidio de Souza Ferraz com relação a rua Lamartine( fundos da residência), porém a referida residência envolve também outras matrículas, assim como a de no. 8957

A referida matrícula 8806 ainda encontra-se em nome de Sr. Luis Carlos do Nascimento conforme R.2.

Também obtive informações que existe parte da área sem matrícula

**Essa parte da R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa é bastante complexa por Ter sido feitas várias vendas e também permutas.**

Convém esclarecer com o Sr. Claudionor de Souza Ferraz Filho e João Egidio de Souza Ferraz ou proprietários anteriores.

A matrícula 442 praticamente está certa com relação quanto as medidas e escritura, só a piscina não foi constatada e existe impostos( IPTU) atrasados.

## II.2.6) EDIFICAÇÕES ENCONTRADAS NAS ÁREAS

### Área 1: Industria de Refrigerantes São Bento

Representada no levantamento planimétrico com as respectivas letras:

A: Escritório 1

B: Salão de vendas

C: Guarita

- D: Escritório 2
- E: Galpão industrial:
- F: Refrigeração:
- G: Cabine de força
- H: Depósito

### 1)A: Escritório 1- Fotos 68 a 74

Localizada na área externa a indústria, ao lado do departamento de vendas

Área construída: 247,65 m<sup>2</sup>

Constituída de : banheiro, 5 salas, 1 hall, 2 banheiros, 1 sala de recepção, 1 abrigo. Na área externa 1 depósito e 1 banheiro.

O levantamento fotográfico externo foi feito em 29 e 30/04/04, porém sem levantar as medidas internas pelo fato de estar fechada e não ser localizadas as chaves pertencentes, mas foram levantadas as medidas internas em 07/06/04, pelo fato de ter sido arrombada. Em 1 das salas não foram encontrada a chave.

Foi passada por reforma onde foi ampliada a área externa coberta próxima a escada de acesso ao fundo, porém não apresenta pintura. Existe um alambrado externo apenas para separação de construções.

Construção com recalque de fundação.

Memorial descritivo:

Alvenaria: Mista, sendo parte em tijolos maciços e outra em bloco de cimento.

Estrutural: Vigas e pilares de concreto armado.

Águas pluviais: Calhas e condutores em chapas galvanizadas.

Instalação elétrica: Em fios de diferentes bitolas dentro de eletrodutos e algumas expostas.

Esquadrias: de ferro

Revestimento: Nos banheiros azulejo até o teto.

Portas e portões : Internas de madeira e externas de ferro. Na área externa, a porta do banheiro é de madeira e no depósito de ferro.

Forro: Laje tipo pré.

Cobertura: No abrigo estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas, no fundo estrutura metálica coberta com telhas de fibrocimento.

Pintura: Em latéx e em alguns pontos apenas 1 demão.

### 2)B: Salão de Vendas - Fotos 75 a 83

Localizada na parte externa a indústria, próximo ao escritório 1.

Área construída: 119,60 m<sup>2</sup>

Constituída de : 2 banheiros( masculino e feminino), 2 escritórios, 2 depósitos destinado a área de vendas e outro apenas depósito.

Levantamento das medidas internas e levantamento fotográfico externo em 29 e 30/04/04.

Memorial descritivo:

Alvenaria: em bloco de cimento.

Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.

Águas pluviais: Calhas e condutores em chapas galvanizadas.

Instalação elétrica: Em alguns pontos estão expostos.

Esquadrias: de ferro.

Revestimento: Nos banheiros com azulejo até 1,60 m.

Portas: de ferro

Piso: No depósito e escritórios , cimentado com pó xadrez verde, nos banheiros piso

842  
446  
/

cerâmico. No depósito de vendas cimentado.  
Forro: Nos banheiros laje tipo pré, nos escritórios forro de madeira  
Cobertura: estrutura metálica coberta com telhas de fibrocimento.  
Pintura: Em alguns pontos só 1 demão de latéx.  
No escritório apresenta trinca próximo ao piso.

### 3)C: Guarita: Fotos 62 a 67

Localizada na entrada da indústria.

O levantamento fotográfico e das medidas internas, feito em 06/03/04, 29/04/04.  
Área construída: 39,57 m<sup>2</sup>.

Constituída de 3 pavimentos, sendo 1 térreo, 1 intermediário e 1 superior. No pavimento térreo contém 1 sala, 1 intermediário destinado ao repouso do guarda e 1 superior contendo 1 escritório.

Memorial descritivo:

Alvenaria: de tijolo maciço.

Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.

Instalação elétrica: Em fios de diferentes bitolas

Esquadrias: No pav. térreo e superior, caixilho de ferro com vidro temperado. Na varanda apresenta grade de ferro.

Portas: de vidro no pav. térreo e de alumínio a porta de entrada na parte superior, mas a de acesso a varanda, é de vidro.

Piso: No pav. térreo granito e no superior sem piso.

Forro: Laje tipo pré.

Cobertura: Estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas.

Pintura: latéx.

Aparece no pav. superior um remendo no reboco próximo a porta, isto significa indicação de troca de porta (Foto 66). Na foto 65 apresenta uma divisória com porta de ferro cujo acesso é ao repouso do guarda. Apresenta na foto 67 a caixa de inspeção destinada a rede elétrica inacabada, localizada próximo a escada de ferro de acesso ao piso superior.

Segundo informações, essas alterações, troca de piso da guarita e reparos na instalação elétrica foram feitas pelas empresas ANDERCOMEX, a qual entrou com o fornecimento de material) e a Serralheria Reis ( mão de obra), juntas estavam tocando a reforma, porém parou por falta de pagamento.

### 4)D: Escritório 2 : Fotos 56 a 61

Localizada próximo ao campo de futebol.

Levantamento fotográfico e de medidas internas feito em 23/04/04.

Área construída : 206,04 m<sup>2</sup>, total dos 2 pavimentos.

Constituída de: 2 pavimentos. No pav. térreo sendo 1 hall, 2 salas e 1 depósito. Também apresenta 2 vestiários, feminino e masculino. No pav. superior 3 salas, 1 banheiro, 1 cozinha.

Memorial descritivo:

Alvenaria: Em tijolo maciço assentado com argamassa de cal, areia e cimento.

Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.

Instalação hidráulica:

Águas pluviais: Calhas e condutores em chapas galvanizadas

Instalação elétrica:

Esquadrias: de ferro

843  
447  
f



844  
248  
1

Portas: Internas de madeira.  
Piso: No hall piso cerâmico, na sala lajotão com rodapé de madeira. Na sala cimentado.  
No pav. superior piso cerâmico.  
Forro: Laje tipo pré.  
Cobertura: Estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas.  
Pintura: Latéx.  
Em uma das salas do pav. superior apresentava a fechadura destruída conforme foto 60  
Também foram encontradas vidros quebrados.

**5)E: Galpão Industrial: Fotos 7 a 14, 18, 24, 32 a 52,55**

Localizada próximo ao campo de futebol.  
Área construída: 9589,58 m<sup>2</sup>  
Levantamento fotográfico, medidas internas, planimétrico nos dias 20/04/04 e 27/04/04.  
Constituída de 2 pavimentos, na parte térrea abrange pátio de carregamento, pré enxágüe(1) e pré enxágüe (2), engarrafamento de groselha 1 oficina, 1 depósito e 1 banheiro, sendo na parte superior 1 escritório.  
Memorial Descritivo  
Alvenaria: em bloco de cimento.  
Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.  
Instalação hidráulica:  
Águas pluviais: Calhas e condutores em chapas galvanizadas.  
Instalação elétrica: Parcialmente feita.  
Estruturas: Parcialmente colocada, apenas em 1 dos lados. No banheiro caixilho de ferro.  
Revestimento: Em alguns pontos existe assentamento de azulejo até a altura de 1,5m  
Portas: Na oficina, porta de ferro  
Piso: Contrapiso armado. Na parte frontal do galpão apresenta o contrapiso armado revestido com epóxi. Em alguns pontos piso cerâmico  
Cobertura: Estrutura metálica coberta com telhas galvanizadas. Na oficina coberta com telhas de fibrocimento  
Pintura: Apenas fundo  
Nota-se que o galpão industrial foi passado por reforma, tanto é que apresenta instalação elétrica e hidráulica, contrapiso, reboco, colocação de caixilhos, vidros, parcialmente executados, até a ferragem do contrapiso em alguns pontos encontra-se aparente.  
Segundo informações com responsável pela execução da obra na época, a Indústria de Refrigerantes São Bento foi arrendada pela empresa Andercomex Comercial Exportadora Ltda com sede a Av. Pedro Voltani, 273 Jardim santa Terezinha em Mogi-Guaçu-SP, onde a mesma iria engarrafar água, tanto é que na guarita da indústria há a inscrição MINERÁGUA, também possuía a licença do DNPM.  
Também obtive informações com o Sr. Claudionor de Souza Ferraz Filho que o Sr. Otávio André Massaro Maran, proprietário da Andercomex era também sócio dele no engarrafamento da água. Com endereço residencial a Av. Cianor Murilo, 321 Jardim Santa Terezinha Mogi-Guaçu-SP.  
Existia um projeto denominado Galpão Industrial( conservação). Também obtive a informação que este projeto só foi aprovado na Vigilância Sanitária.  
As alterações executadas no galpão industrial, como por exemplo contrapiso armado e revestido com epóxi, caixilhos para colocação de vidro comum e temperado, assentamento de piso e azulejo, execução da estrutura metálica com cobertura de alumínio( parcial), cobertura para canalização até o ribeirão, foram executadas ainda

e

também em acordo com a ANDERCOMEX, porém não cumpriram com alguns pagamentos e tendo como parceria na execução dos serviços firmas de Socorro SP, assim como a Serralheria Reis( de julho a outubro de 2003) quando parou com a execução dos serviços por falta de pagamento. A colocação do epóxi( mão de obra + material) foram contratados diretamente com a firma fornecedora do material. A colocação de vidros em alguns pontos foram executados diretamente com a própria firma fornecedora do vidro.

845  
449  
/

#### **6)F: Refrigeração: Fotos 17, 19 a 21**

Localizada próximo ao galpão industrial  
Área construída: 80,62 m<sup>2</sup>  
Constituída de 1 pavimento  
Levantamento fotográfico realizado no dia 20/04/04.  
Memorial descritivo:  
Alvenaria: em bloco de cimento.  
Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.  
Águas pluviais: Por meio de rufos e calhas em chapas galvanizadas  
Instalação elétrica: por meio de fios dentro de conduítes fixados nas paredes e lajes.  
Esquadrias: de ferro  
Portas: de ferro e de alumínio  
Piso: Contrapiso  
Forro: Laje tipo pré.  
Cobertura: Madeiramento coberto com telhas de fibrocimento.  
Pintura: Latéx.

#### **7)G: Cabine de força: Fotos 22,23**

Localizada próxima a refrigeração.  
Área construída: 81,34 m<sup>2</sup>  
Constituída de 1 pavimento  
Levantamento fotográfico realizado no dia  
Memorial descritivo:  
Alvenaria: em tijolo maciço  
Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.  
Águas pluviais: Por meio de calhas e rufos em chapas galvanizadas.  
Instalação elétrica: Em fios de diferentes bitolas através de eletrodutos fixados em paredes e lajes.  
Esquadrias: de ferro  
Portas: de ferro  
Piso: cimentado.  
Forro: laje tipo pré.  
Cobertura: madeiramento coberto com telhas de fibrocimento.  
Pintura: látex.

#### **8)H: Depósito: Fotos 25**

Localizada na área externa próximo ao galpão industrial.  
Área construída: 245,15 m<sup>2</sup>

Memorial descritivo:

Trata-se de um depósito cuja estrutura metálica e coberto com telhas galvanizadas. Parte do depósito apresenta alvenaria de bloco com portas e vitrôs de ferro. Parte da alvenaria coberta com madeiramento e telhas de fibrocimento.

9) **I: Casa do gás: Foto 31**

Localizada próximo ao campo de futebol.

Área 37,26 m<sup>2</sup>

Alvenaria em tijolo maciço e coberto com alambrado, com portão de tela e coberto com estrutura metálica com telhas de fibrocimento.

10) **Campo de futebol: Fotos 27 a 30**

Localizado próximo ao escritório 2.

Área 4.767,86 m<sup>2</sup>

Gramado cercado com mourões de cimento com alambrado.

11) **Caixa d'água: Fotos 53, 54**

Localizada do lado esquerdo do galpão industrial.

Executada em concreto armado, com encanamento em cobre.

**OBS: Com relação a instalação hidráulica de toda a indústria, a sua captação é através de poço artesiano( água potável), poço este localizado na Gleba 1 do levantamento planimétrico datado de 1998 e também é utilizada no fabrico dos refrigerantes. A sua água de enxague é direcionada para os tanques por meio de bombas para o seu reaproveitamento.**

Com relação a área total construída citada no levantamento planimétrico é com relação aos itens A até o H. Não foram consideradas nesta área a cabine do gás e campo de futebol.

**Área 2: Residência- Fotos 1 a 17**

Abrange 2 terrenos, o da R. Dr. Luiz Pizza com 706,20 m<sup>2</sup> e o da R. Lamartine Emílio Barbosa com 644,86 m<sup>2</sup> o que dá um total de 1351,06 m<sup>2</sup>.

Localizada a R. Dr. Luiz Pizza, 296 e R. Lamartine Emílio Barbosa

Área construída: residência: pav. térreo 344,32 m<sup>2</sup> e no pav. superior 174,18 m<sup>2</sup>; piscina 97,43 m<sup>2</sup>; e na R. Lamartine Emílio Barbosa a churrasqueira 137,73 m<sup>2</sup> e abrigo 96,38 m<sup>2</sup> totalizando 850,04 m<sup>2</sup> de construções nos 2 terrenos..

Constituída de 2 pavimentos, sendo 1 térreo e 1 superior e na área externa uma churrasqueira e um abrigo.

No pavimento térreo: 4 salas, banheiro, escritório, cozinha, copa, adega, salão de festas, 2 banheiros, sauna( desativada), dormitório externo, banheiro externo, área de serviço.

No pavimento superior, 3 dormitórios com sacada, closed e banheiro, hall da escada.

Na área externa : piscina, churrasqueira, salão, abrigo, banheiro.

Levantamento fotográfico realizado no dia 16/07/04. Nos dias 21 e 23 levantamento das construções e no dia 26 de Julho o levantamento planimétrico.

846  
450  
1

ce

847  
451  
✓

Memorial descritivo:  
Alvenaria: em tijolos maciços assentados com argamassa de areia, cal e cimento.  
Estrutural: Pilares e vigas de concreto armado.  
Instalação hidráulica:  
Água potável: Rede pública de distribuição.  
Águas pluviais: Calhas e condutores em chapas galvanizadas  
Instalação elétrica: Por meio de fios de diferentes bitolas dentro de conduítes fixados em paredes e lajes.  
Revestimento: Azulejo até o tecto.  
Piso: No pavimento térreo : As salas 1, 2 e 3 granito, na sala 4 e escritório assoalho. No dormitório externo taco, no banheiro externo, copa, cozinha, salão de festas, cozinha, 2 banheiros, 1 banheiro piso cerâmico, na área de serviço cacos de granito. Na adega tijolo assentado.  
No pavimento superior: nos dormitórios e closed's carpete com rodapé de madeira. Nas sacadas e hall da escada granito. Nos banheiros piso cerâmico.  
Na área externa, no salão pedra ardósia verde. No salão cimentado, na garagem pedra ardósia e banheiro piso cerâmico.  
Esquadrias: Em todos os compartimentos vitrões de ferro  
Portas: Internas de madeira. De ferro na sala 4 e salão de festas  
Forro: laje tipo pré. Na adega, salão de festas, churrasqueira, salão, abrigo, forro de madeira.  
Cobertura: Em estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas.  
Pintura: Latéx  
OBS: Reside na residência há 15 anos. Idade da construção 25 anos. Na parte externa foi construído por eles a garagem com banheiro, identificado como D no levantamento planimétrico.

## II.2.7) SITUAÇÃO IN LOCUM

Documentos em anexo:

1) Foto- Área 1 : Indústria de refrigerantes São Bento Ltda

- Foto 1: Via de acesso a Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda.  
Foto 2: Portão de entrada de veículos.  
Foto 3: Parte da confrontação frontal da Indústria de Refrigerantes São Bento com Rodovia Capitão Barduíno.  
Foto 4: Ainda a confrontação frontal esquerda e fundo( divisa com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente).  
Foto 5: Ainda a confrontação esquerda e parte da confrontação fundo( com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente).  
Foto 6: Confrontação esquerda e no fundo com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 7: Parte interna do galpão localizada próxima a divisa com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 8: Ainda a divisa, confrontação fundo com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 9: Parte interna da oficina.  
Foto 10: Portão de acesso da oficina e muro de confrontação com a Indústria de refrigerantes Tropicaliente.
- 9

- 868  
452  
7
- Foto 11: Vitro do depósito, acoplado a oficina.  
Foto 12: Lateral da oficina e fundo ,confrontação com a Indústria de Refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 13: Parte da confrontação com a Industria de refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 14: Confrontação fundo e confrontação direita com o Ribeirão dos Machados/Nogueiras.  
Foto 15: O alambrado e parte da canalização com acesso ao Ribeirão.  
Foto 16: Treliça de suporte para canalização até o ribeirão.  
Foto 17: Máquina localizada dentro da refrigeração.  
Foto 18: Parte da elevação do galpão industrial com acesso a refrigeração.  
Foto 19: Escada de acesso e vitro da refrigeração.  
Foto 20: Escada de acesso.  
Foto 21: Parte da fachada da refrigeração.  
Foto 22: Fachada da cabine de força.  
Foto 23: Portas da cabine de força.  
Foto 24: Elevação lateral direita do galpão, no fundo e na lateral a cabine de força.  
Foto 25: Parte da fachada do depósito.  
Foto 26: Cobertura da captação de água.  
Foto 27: Alambrado lateral direito do campo de futebol.  
Foto 28: Alambrado lateral direito e do fundo do campo de futebol.  
Foto 29: Alambrado lateral esquerdo do campo de futebol e parte do escritório 1 (A).  
Foto 30: Frente e lateral esquerda do campo de futebol e parte do vestiário localizado no térreo do escritório 2 ( D).  
Foto 31: Casa do gás, localizada próxima ao campo de futebol.  
Foto 32: Piso interno do galpão, a base de epóxi e parte do contrapiso.  
Foto 33: Ainda o piso ( epóxi) do pré-enxague e assentamento de azulejo nas paredes e caixilhos com vidro( parte da reforma).  
Foto 34: Elevação esquerda interna( pré- enxague) do galpão industrial.  
Foto 35: Ainda a elevação esquerda interna do pré-enxague  
Foto 36: Elevação esquerda interna do pré-enxague, próxima ao acesso ao fundo do galpão.  
Foto 37: Elevação esquerda.  
Foto 38: Parte do contrapiso no fundo do galpão.  
Foto 39: Epóxi e parte do piso cerâmico do engarramento de groselha, com azulejo nas paredes.  
Foto 40: Epóxi e parte do piso cerâmico do envazamento 1 , com azulejo nas paredes e parte do envazamento 2.  
Foto 41: Parte do contrapiso inacabado( aparecendo a malha de ferro do contrapiso) do envazamento 3 e parte do envazamento 2.  
Foto 42: Elevação direita com revestimento apenas no chapisco com fundo branco.  
Foto 43: Ainda a mesma elevação e também pilares de ferro da estrutura metálica do galpão.  
Foto 44: Parte da elevação frontal do galpão, mostrando a estrutura metálica coberta com telhas galvanizadas.  
Foto 45: Pilares internos de ferro da estrutura metálica do galpão.  
Foto 46: Parte da elevação esquerda do galpão industrial.  
Foto 47: Parte do contrapiso do galpão, próximo a confrontação fundo com Industria de Refrigerantes Tropicaliente.  
Foto 48: Elevação direita do galpão e cabine de força.  
Foto 49: Elevação direita( parte externa) e casa do gás.

- 849  
453  
↓
- Foto 3: Parte da fachada do no. 296 com confrontação lateral direita, a propriedade no. 278, do Sr. Mauro Benatti.
- Foto 4: Muro de confrontação lateral direita, parte da fachada e elevação da lateral direita da residência.
- Foto 5: Muro de confrontação lateral direita e muro do fundo da piscina, confrontação com a propriedade do Sr. Mauro Benatti (confrontação direita).
- Foto 6: Muro de confrontação lateral direita e muro do fundo da piscina, confrontação com a propriedade do Sr. Mauro Benatti (confrontação direita).
- Foto 7: Parte da mureta (balaustres) do perímetro ao redor da piscina e elevações da garagem e parte do muro de confrontação lateral direita, com a propriedade de Sr. Renato Mantovani Junior.
- Foto 8: Muro do fundo, confrontação com a propriedade de Sr. Renato Mantovani Junior.
- Foto 9: Muro lateral direita, confrontação com o Sr. Renato Mantovani Junior e muro do fundo, confrontação com a R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa.
- Foto 10: Muro do fundo, confrontação com a R. Dr. Lamartine Emilio Barbosa e confrontação com a propriedade do Sr. João Egidio de Souza Ferraz, o no. 354 da R. Dr. Luiz Pizza.
- Foto 11: Parte da fachada do salão, localizada na área externa.
- Foto 12: Parte da fachada do salão, com churrasqueira.
- Foto 13: Muro de confrontação esquerda com a propriedade da Instituição Paulista Adventista Ed. Assist Social, no. 310 da R. Dr. Luiz Pizza. Parte da elevação da lateral esquerda da residência da avaliação.
- Foto 14: Muro de confrontação direita com a propriedade de Mauro Benatti, o no. 278 da R. Dr. Luiz Pizza. Elevação da lateral direita da residência da avaliação.
- Foto 15: Elevação do fundo da residência da avaliação e parte da área destinada a piscina.
- Foto 16: Parte da elevação lateral esquerda da residência.
- Foto 17: Área interna do salão localizado na residência.
- 2) Xerox das ARTs recolhida em 23/08/04.
  - 3) Levantamento planimétrico atual com o respectivo memorial descritivo das áreas 1 e 2..
  - 4) Escrituras da Indústria e da residência.
  - 5) Levantamento de área construída da indústria e residência.

### III- AVALIAÇÃO

- a) Área 1: Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda
- b) Área 2: Residência

#### III-1- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

##### III.1.1- VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Os elementos de pesquisa no mercado, assim como parâmetros de cálculos adotados de acordo com as normas do IBAPE, conduziram ao seguinte valor unitário, situados nos trechos em consideração e também levando-se em consideração o valor de mercado local e chegando-se a um valor médio:

$$Vu = R\$ 14,00/m^2$$

- a) Área 1 = 32.682,80 m<sup>2</sup> (área destinada a produção)  
b) Área 2 = 1.351,06 m<sup>2</sup> (área dos 2 lotes)

### III.1.2- VALOR DO TERRENO

O valor de venda do terreno será dado pela fórmula:

$V_t = A_t \times V_u$ , onde

$A_t$ : área do terreno

$V_u$ : valor unitário

Substituindo-se e calculando, resulta

$V_t = \text{Área 1 (Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda)} = 32.682,80 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 457.559,20$   
 $V_t = \text{Área 2 (R. Dr. Luiz Pizza, 296)} = 1.351,06 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 175.000,00$

### III.1.3- DETERMINAÇÃO DO CUSTO DAS CONSTRUÇÕES

**Área 1: Indústria de Refrigerantes São Bento Ltda (área destinada a produção)**

As construções são:

A = Escritório 1: 247,65 m<sup>2</sup>

B = Salão de Vendas: 119,60 m<sup>2</sup>

C = Guarita: 39,57 m<sup>2</sup>

D = Escritório 2: 206,04 m<sup>2</sup>

E = Galpão industrial: 9.589,58 m<sup>2</sup>

F = Refrigeração: 80,62 m<sup>2</sup>

G = Cabine de força: 81,34 m<sup>2</sup>

H = Depósito: 245,15 m<sup>2</sup>

Casa do gás: 37,26 m<sup>2</sup>

Campo de futebol: 4.767,86 m<sup>2</sup>

Os itens casa do gás e campo de futebol não foram considerados no item valor das construções, mas foram considerados no total, assim como o reservatório de água, alambrado, etc.

**Total das construções: 10.609,55 m<sup>2</sup>.**

**Área 2: R. Dr. Luiz Pizza, 296 e R. Lamartine Emílio Barbosa**

Residência: 518,50 m<sup>2</sup>

Piscina: 97,43 m<sup>2</sup>

Churrasqueira: 137,73 m<sup>2</sup> (R. Lamartine Emílio Barbosa)

Abrigo: 96,38 m<sup>2</sup> (R. Lamartine Emílio Barbosa)

Custo básico unitário

O valor da construção será apurado com base nos Custos Unitários Pini de Edificações a partir do custo referente ao tipo de padrão, tendo em vista a situação em que se encontra o imóvel (depreciação).

850  
454  
1

9

A tabela respectiva a este custo, reproduzida em anexo, não inclui gastos com serviços de projetos, cópias, orçamentos, fundações, benefícios e despesas indiretas( BDI) e emolumentos, os quais devem, portanto, ser adicionados ao valor básico de acordo com o tipo e padrão de acabamento da edificação em orçamento.

Desta forma, para o imóvel avaliado, teremos:

Projetos, orçamentos, cópias e taxas: 2%

Movimento de terra( terraplenagem): 1%

Fundações: 5%

BDI 20%

Portanto o custo básico da construção: Qc

851  
2155  
/

### Área 1 : Industria de refrigerantes São Bento Ltda

Foi considerado uma redução em termos de valores pelo fato de estarem inacabados.

$$Qc1 = R\$ 292,00 (c/8\%) + 20\% = R\$ 350,00$$

$$Qc1 = (R\$ 210,00 (c/8\%) + 20\% = R\$ 252,00$$

$$Qc1 = (R\$ 240,00 (c/8\%) + 20\% = R\$ 288,00$$

### Coefficiente de depreciação(k)

Em função da obsolescência física da construção de acordo com Método do valor decrescente, através da fórmula:

$$K = (1 - R)^{**n}, \text{ onde:}$$

K = coeficiente de depreciação

R = razão de depreciação = 1,5% a . a

Idade considerada aparente(n) = 26 anos.

$$K1 = (1 - 1,5\%)^{**26} = 0,6751$$

### Custo depreciado das construções(Cc)

$$Cc1(A) = 350,00 \times 0,6751 \times 247,65 = 58.515,98$$

$$Cc1(B) = 300,00 \times 0,6751 \times 119,60 = 24.222,59$$

$$Cc1(C) = 350,00 \times 0,6751 \times 39,57 = 9.349,80$$

$$Cc1(D) = 350,00 \times 0,6751 \times 206,04 = 48.684,16$$

$$Cc1(E) = 260,00 \times 0,6751 \times 9.589,58 = 1.683.220,62$$

$$Cc1(F) = 300,00 \times 0,6751 \times 80,62 = 16.327,97$$

$$Cc1(G) = 300,00 \times 0,6751 \times 81,34 = 16.473,79$$

$$Cc1(H) = 300,00 \times 0,6751 \times 245,15 = 49.650,23$$

$$Cc1(\text{cabine do gás}) = 140,00 \times 37,26 = 5.216,4$$

$$Cc1(\text{campo de futebol}) = 10.000,00$$

$$Cct = R\$ 1.921.661,54$$

### Área 2: R. Dr. Luiz Pizza, 296 e R. Lamartine Emílio Barbosa

### Custo básico da construção(Qc)

R\$ 549,82/m<sup>2</sup> para padrão médio; R\$ 450,00/m<sup>2</sup> para padrão popular



$Qc2 = (R\$ 549,82/m^2 + 8\% + 10\%(\text{BDI}) = R\$ 653,10$  ( para residência)  
 $Qc2 = ( 450,00/m^2 + 8\% + 10\%(\text{BDI}) = R\$ 534,60$  ( churrasqueira, abrigo)  
Coeficiente de depreciação(k)  
 $K = (1-R)** 25 = 0,6853$   
 $K = (1-R)** 15 = 0,7972$

852  
456  
1

### Custo depreciado das construções(Cc)

$Cc2 = 653,10 \times 0,6853 \times 518,50 = R\$ 232.064,75$   
 $Cc2 = 534,60 \times 0,7972 \times 234,11 = R\$ 99.773,73$   
Cc2 piscina = R\$ 18.161,52  
**Cct = R\$ 350.000,00**

### III.1.4- VALOR DO IMÓVEL

É computado o fator de comercialização de 10% apurado em pesquisa elaborada no mercado imobiliário da cidade, também levando em consideração a situação do imóvel (perfil, proximidade, etc).

V1 Área 1 ( terreno + construções) = R\$ 457.559,20 + R\$ 1.921.661,54 =  
**R\$ 2.379.220,74 ( área destinada a produção)**

V2 Área 2( terreno + construções) = R\$ 175.000,00 + R\$ 350.000,00 = **R\$ 525.000,00**

### IV- COMENTÁRIOS FINAIS

Como falei anteriormente trata-se de uma situação bastante complexa, tanto com relação a industria como também com relação a residência.  
Com relação a industria precisa esclarecer melhor a separação entre os sócios com relação aos imóveis perante escritura e também quanto a situação do imóvel da R. Dr. Luiz Pizza e da R. Lamartine Emílio Barbosa, localizado no fundo da residência onde possui a churrasqueira e o abrigo+ banheiro. Possui dívidas de impostos(IPTU). Ainda com relação a residência, convém verificar sobre o processo 70/96 da Primeira Vara Ação de nunciação de obra nova, onde os proprietários, o Sr. Claudionor de Souza Ferraz Filho e seus filhos querem impedir a construção do Edificio Vale Verde de Renato Mantovani Junior( confrontante) pois segundo eles provocaram danos a residência de no. 296 da R. Dr. Luiz Pizza.  
A área rural ( Industria) apresenta autorização do DNPM para engarrafar água.  
Alguns levantamentos planimétricos apresentados estão sem responsável e assinatura pelo fato de ser apresentado pelo topógrafo e não pelo proprietário por dificultar o acesso aos documentos.  
Alguns materiais utilizados na reforma da industria, bem como a mão de obra teve problemas quanto a pagamentos.  
Com relação as matrículas, foram avaliadas as referentes a Industria após separação.  
Qualquer esclarecimento estou a inteira disposição.


Ce

853  
457  
/

**V- ENCERRAMENTO**

Contém o presente laudo, 143 folhas , sendo 45( quarenta e cinco)folhas impressas no anverso, 7(sete) folhas com duas fotografias cada folha, 1 folha com 1 fotografia, 2(duas) folhas contendo xerox das ARTs ( ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA), 1 folha com levantamento planimétrico da área com o respectivo memorial descritivo da industria, 1 folha com levantamento planimétrico da residência com o respectivo memorial descritivo, matriculas envolventes na área rural e urbana.

Socorro, 13 de Outubro de 2004

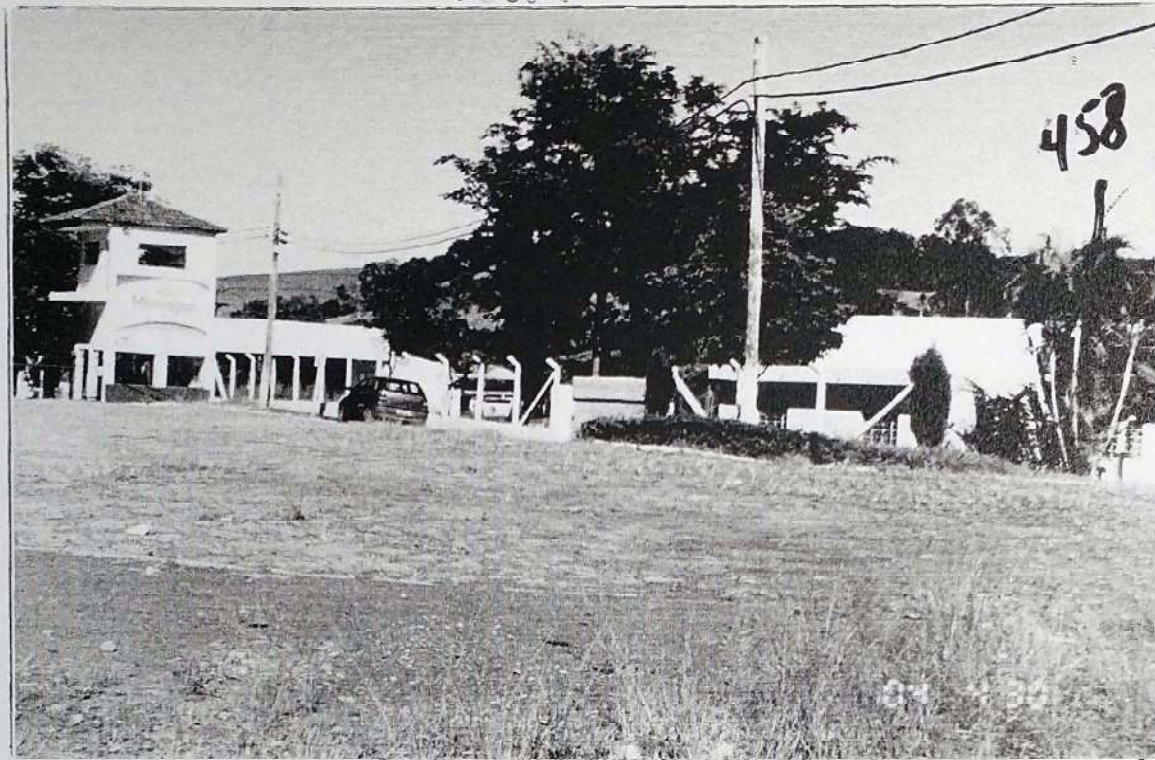
  
ANA CLAUDIA FILOMENO MANTOVANI  
ENGENHEIRA CIVIL CREA 0685112351  
ART 8210200404563720( industria)  
ART 8210200404567246( residência)

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

854

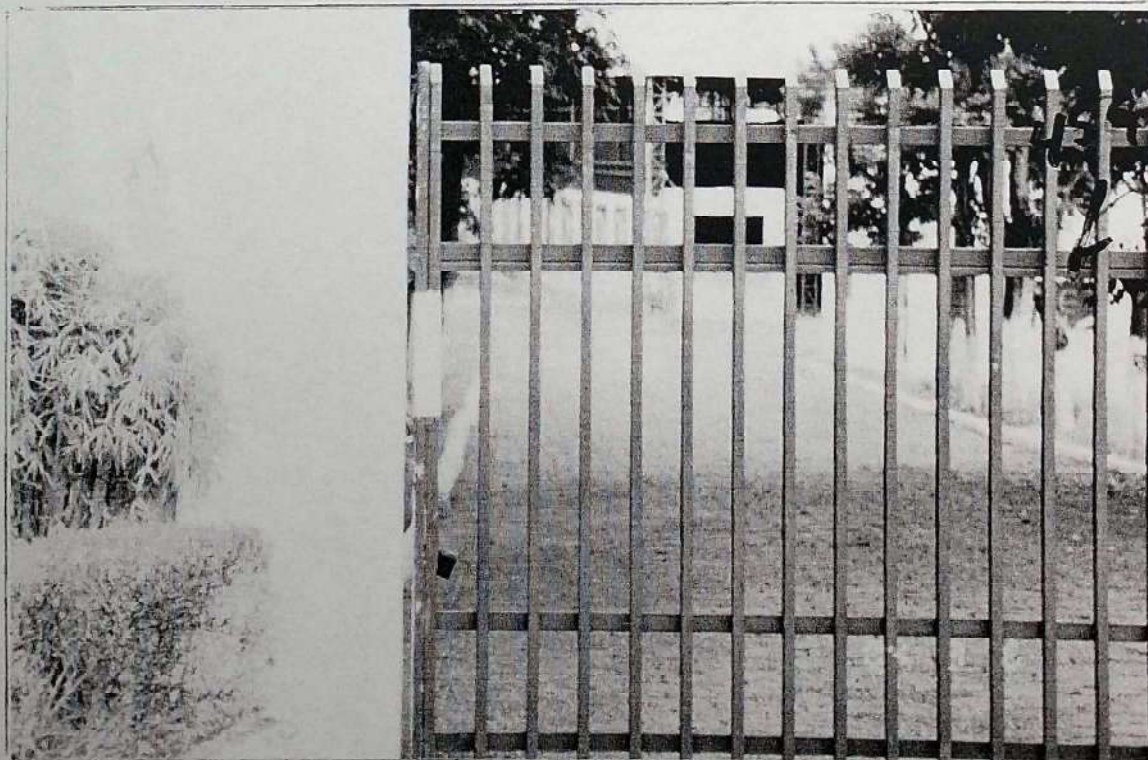
Localização: Área Industrial de Refrigerantes de São Bento Ltda.  
Rodovia Capitão Berduino, Km 132 do Corro - DP

foto 1



Via de acesso e Indústria de Refrigerantes de São Bento Ltda

foto 2



Portão de entrada de veículos

Proc 849/01 - Execução - Jº Vere Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes Jão Bento

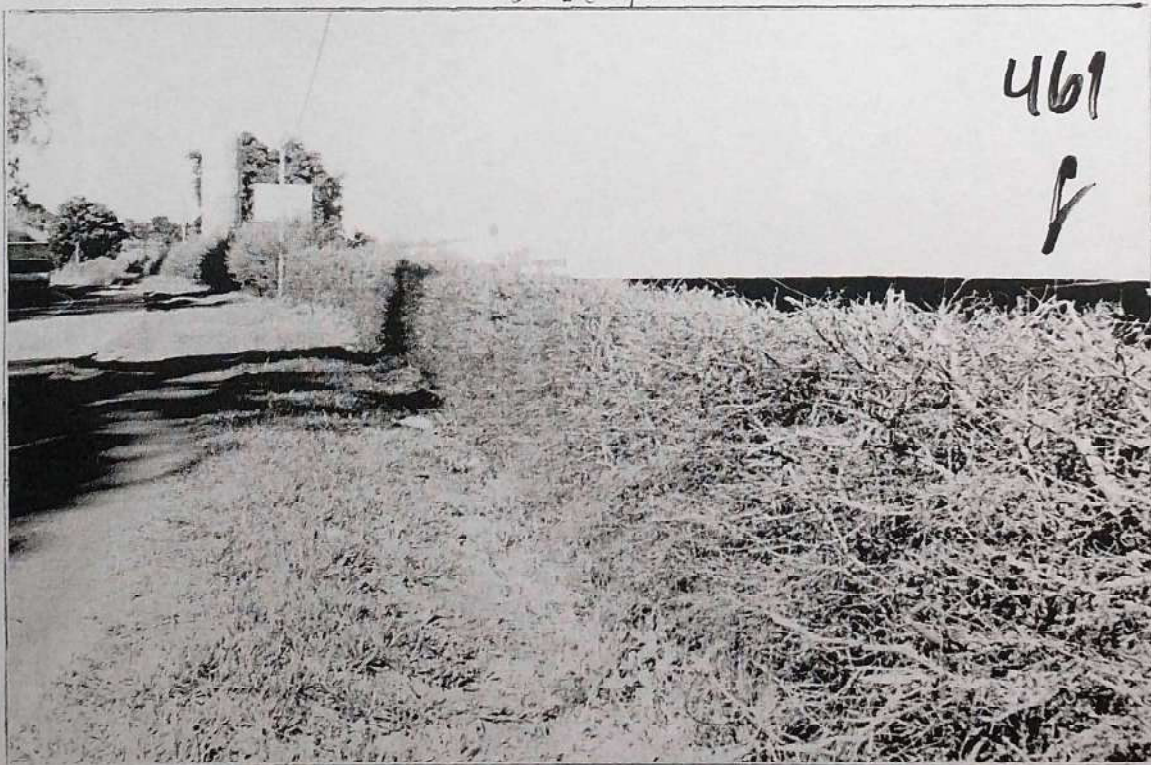
Localização: Rodovia Capitão Berdulino, Km 132 doorro - d P  
foto 3

855



Parte da confrontação frontal da Indústria de Refrigerantes Jão Bento com Rodovia Capitão Berdulino.

foto 4



Ainda a confrontação frontal à guarda e fundo (divisa com a Indústria de Refrigerantes Iropicliente)

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 3 - Indústria de Refrigeração de São Bento

Rua Direção: R. do vie Capitão Bernardino, Km 132 doorro - SP

30205

Rua do vie Capitão Bernardino 7



Ainda a confrontação esquerda e parte da confrontação funde com a Indústria de Refrigeração Tropicalente)

30206



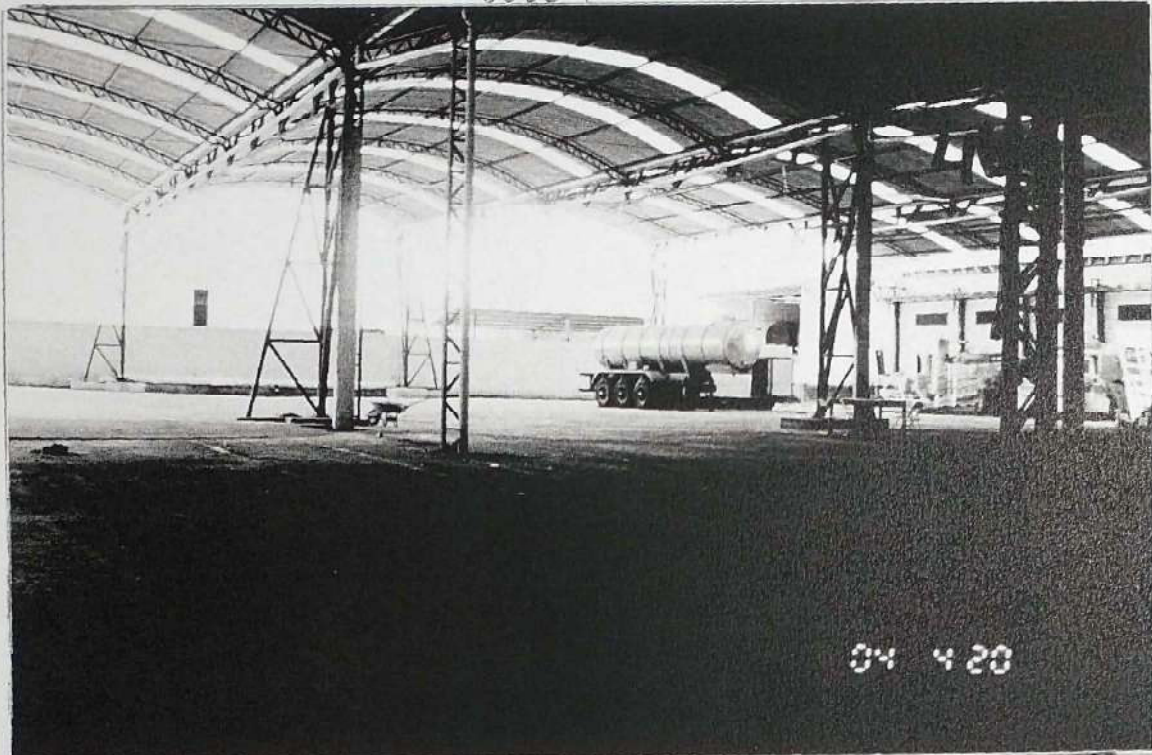
Confrontação esquerda e no fundo com a Indústria de Refrigeração Tropicalente

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

857

Área 1 - Indústria de Refrigerantes Dão Bonto

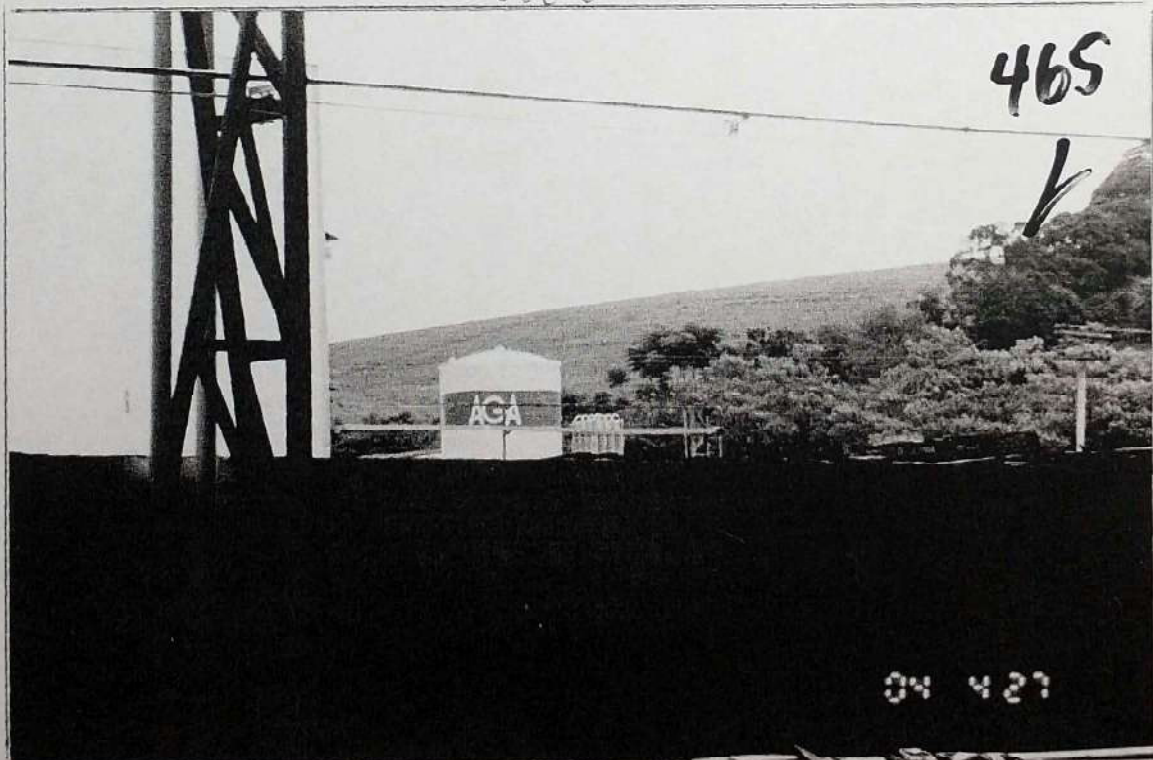
Localização Rodovia Capitão Bordinó, Km 132. Jocaíto - DF  
foto 7



04 420

Parte interna do galpão localizada próxima a divisa com a Indústria de Refrigerantes Tropicliente.

foto 8



465

04 421

Ainda a divisa, confrontação fundo com a Indústria de Refrigerantes Tropicliente.

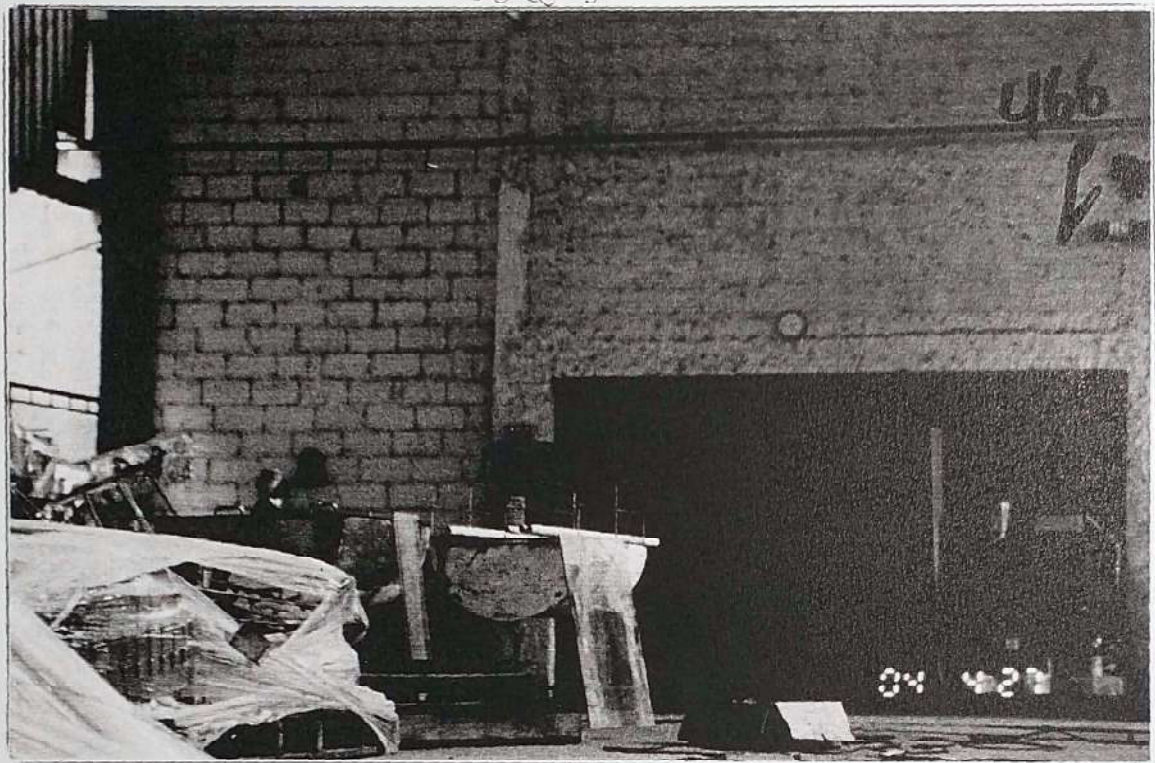
Proc 849/01 - Excavações - 1ª Vara Cível

Alco 1 - Indústria de Refrigeração de São Bento

Localização: Rodovia Capitão Beneditino, Km 136 Jacaré - DF

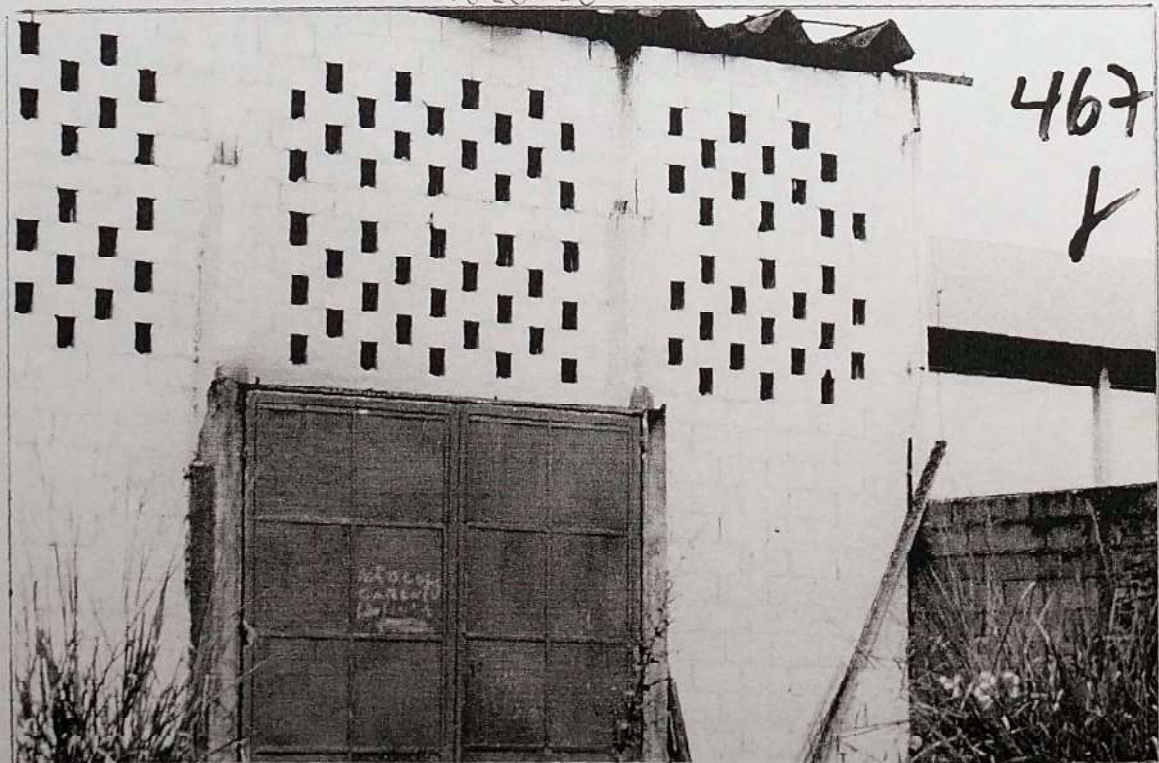
858

Foto 9



Parte interna de oficina.

Foto 10



Portão de acesso do depósito, dição oficina.

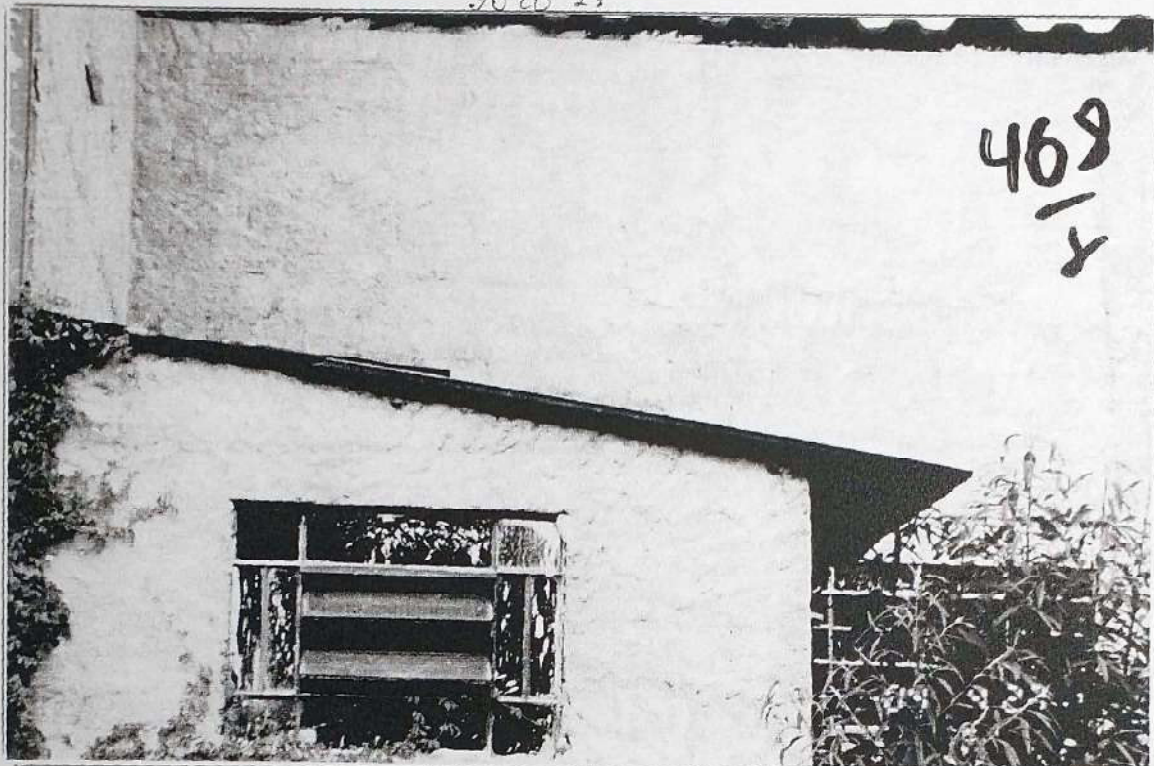
Proc 849/01. Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigeração São Bento

Localização Rodovia Capitão Berduino, Km 137 doorro. de

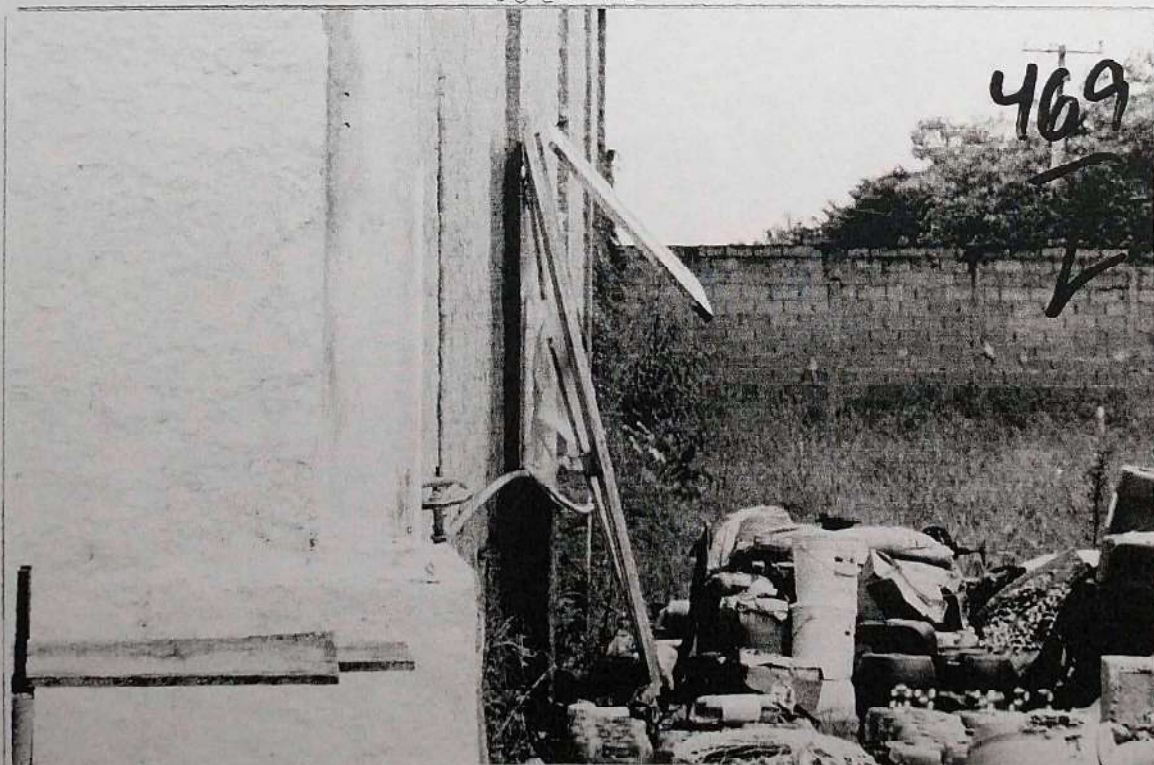
859

Foto 11



Vitrô do depósito, acoplado a Oficina.

Foto 12



Lateral da oficina, fundo confrontação com a Indústria de Refrigeração Tropicaliente.



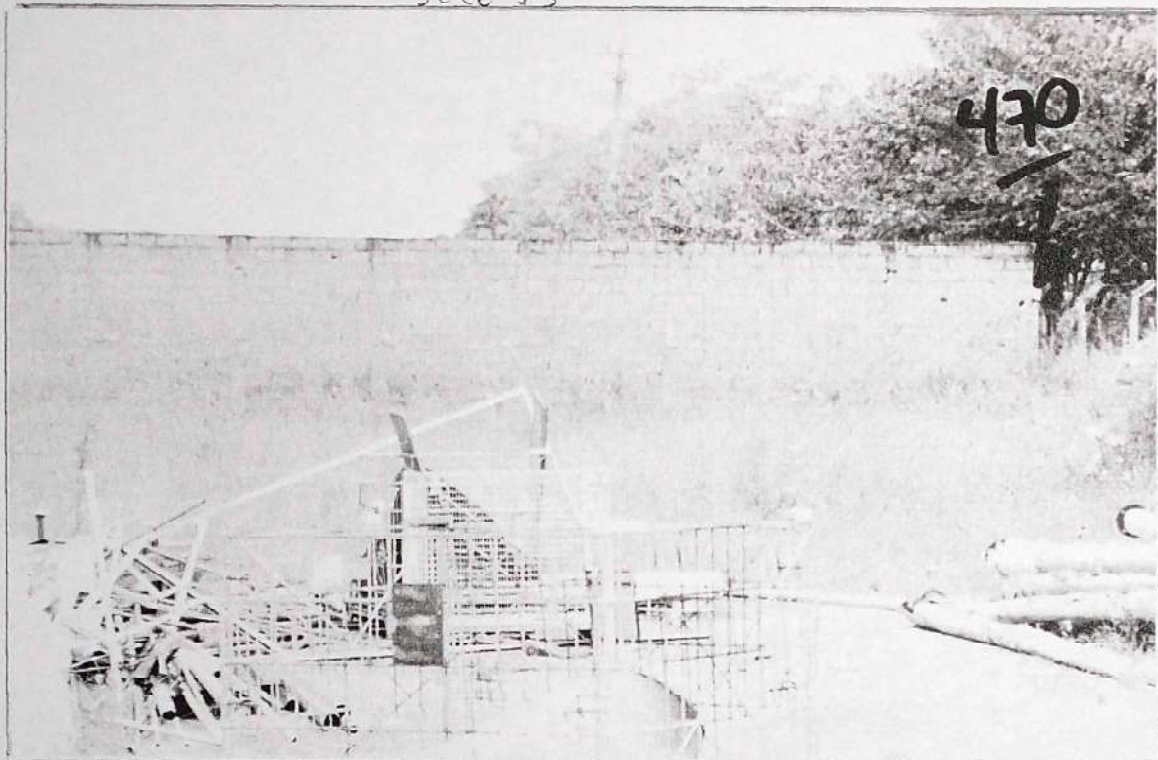
Proc 849/01 - Execução - 1ª Vere Cível

860

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de São Bento

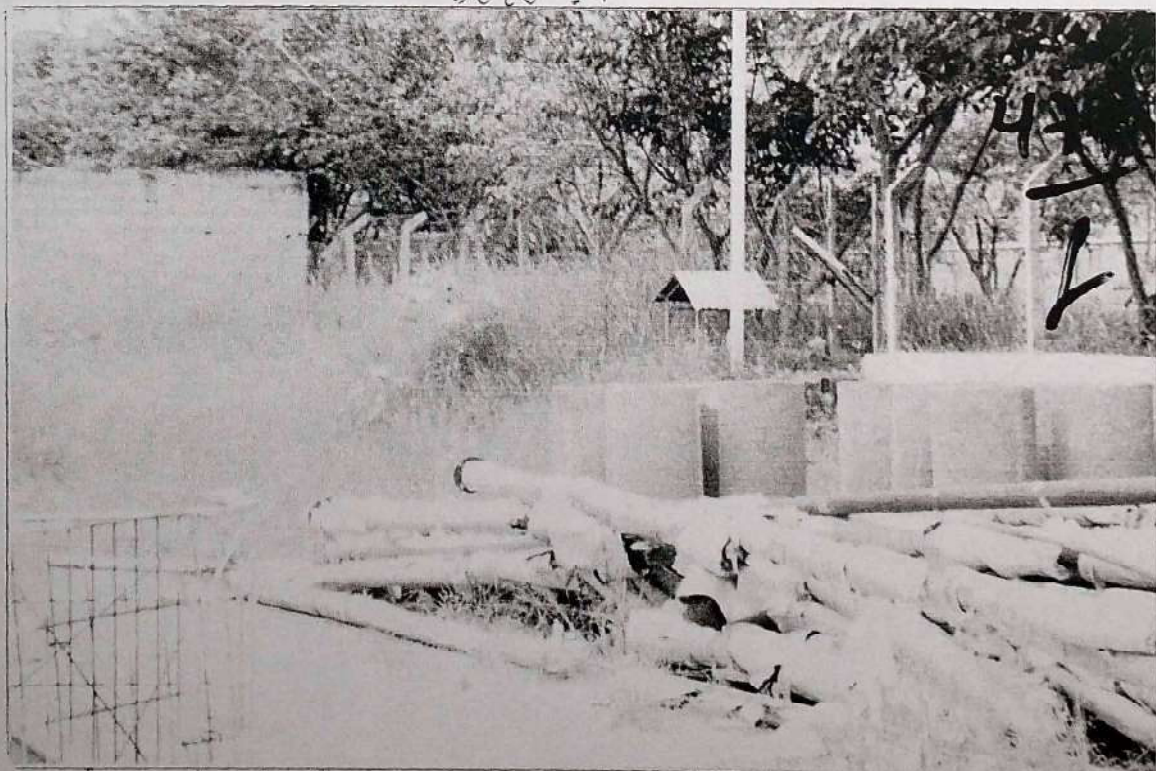
Localização: Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 do Corro - de

Foto 13



Parte de construção e Indústria de Refrigerantes  
Três peças liente.

Foto 14



construção fundo e construção direita (Ribeirão  
dos Macêdo) / (hoguier)

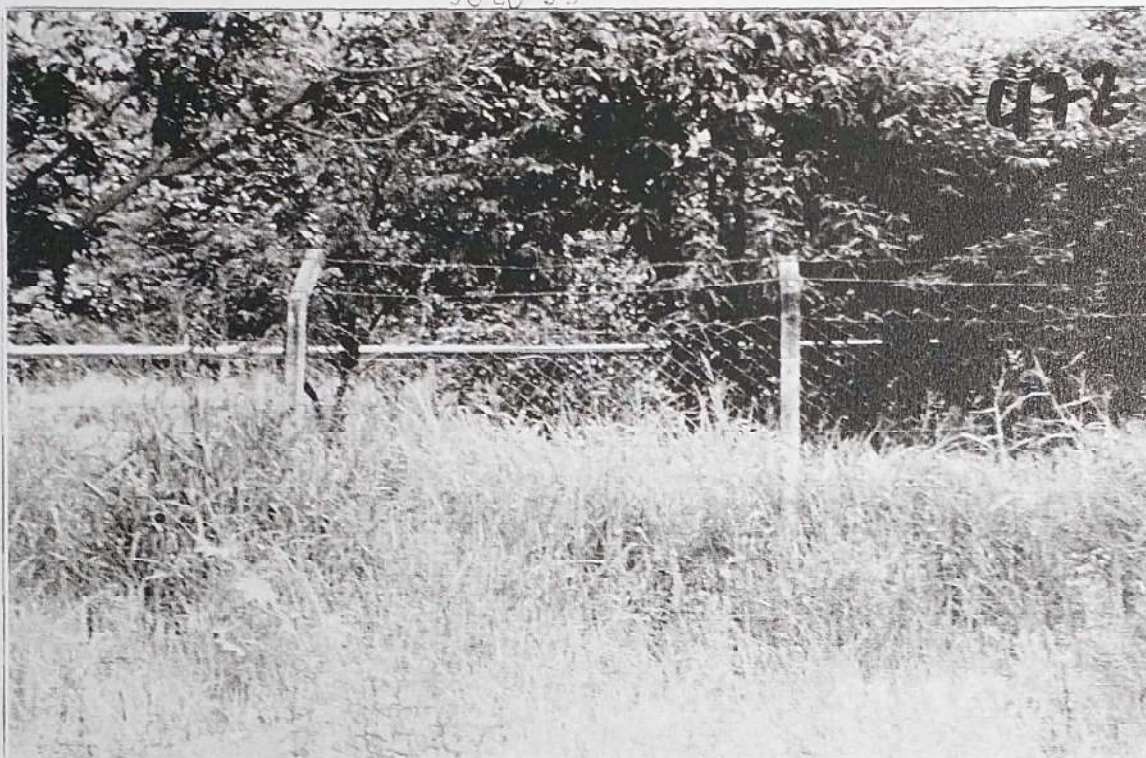
Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Orçel

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdoalno, Km 132 Jacaré - DP

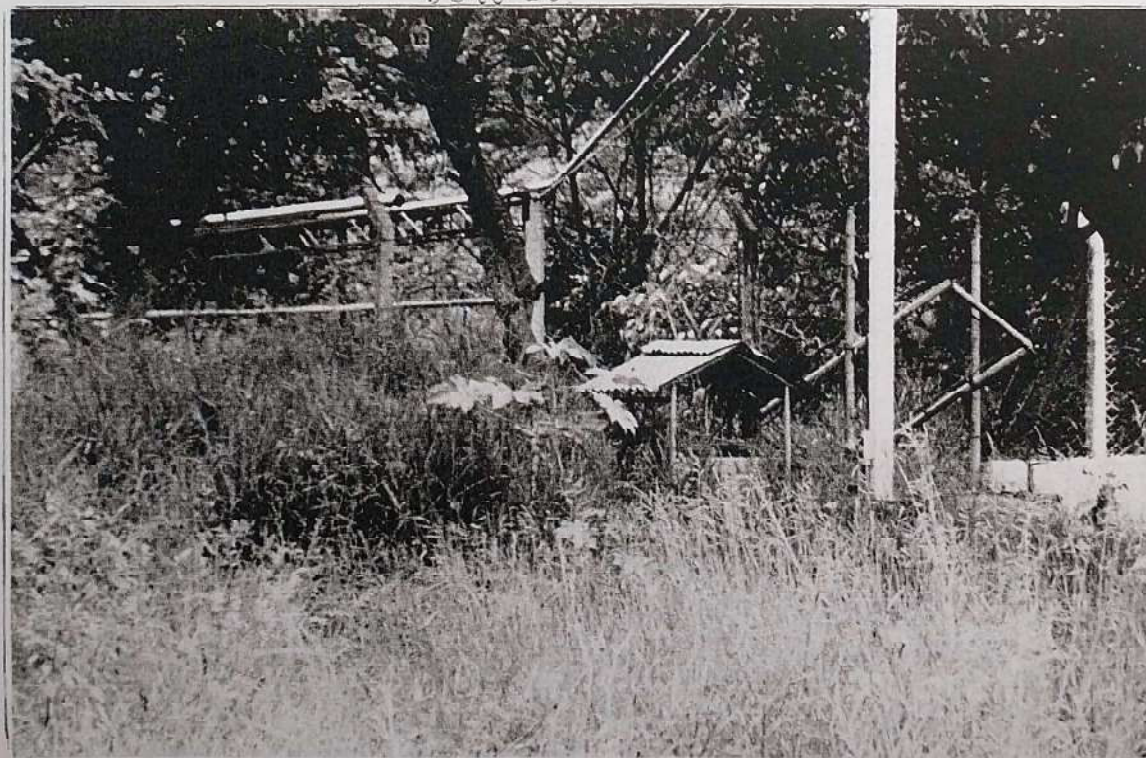
861

foto 15



Além brejo e parte de canalização de curso de ribeirão.

foto 16



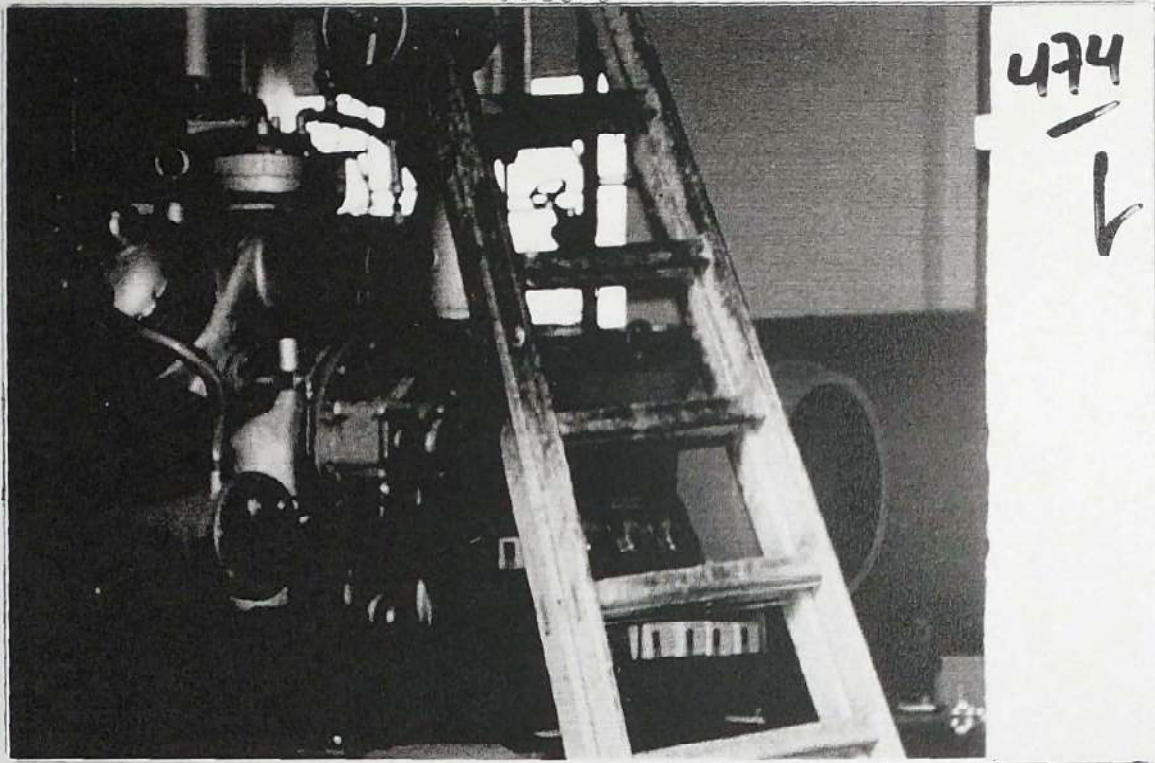
Trilho de suporte para canalização em ribeirão.

Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de Bente

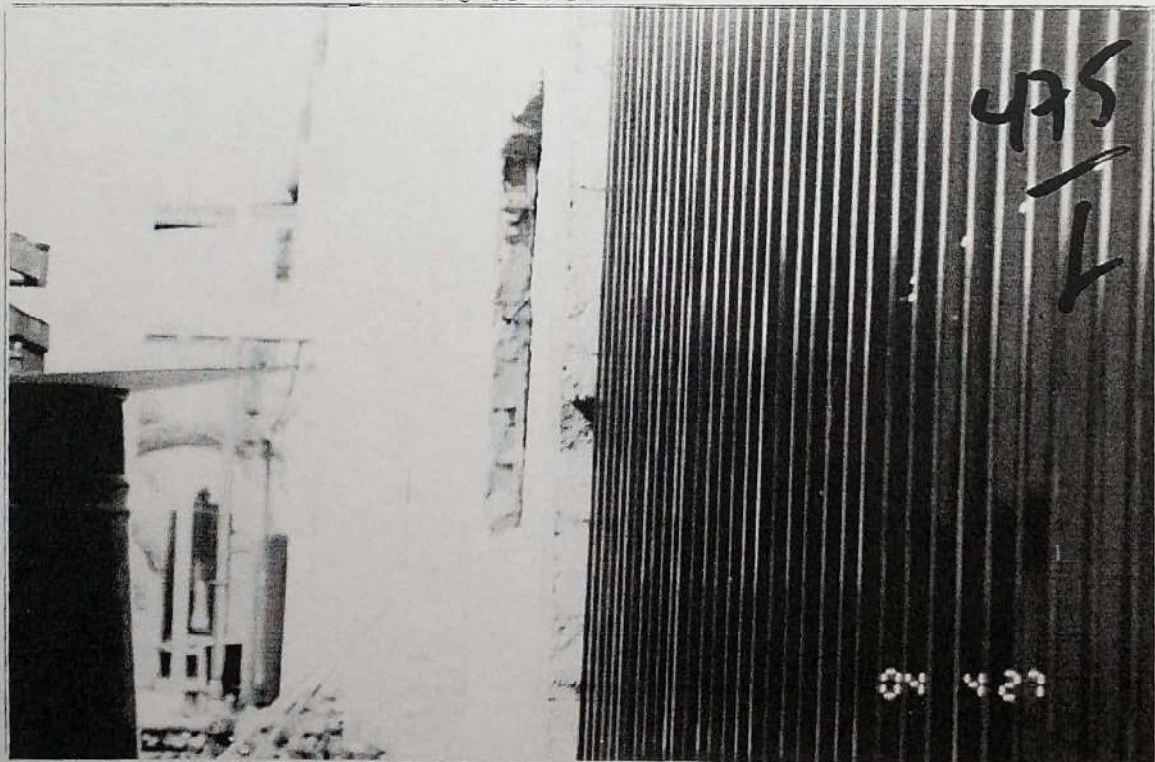
Localização: Rodovia Capitão Berduino, km 132 Jacaré - SP  
foto 17

862



máquina localizada dentro de refrigeração

foto 18



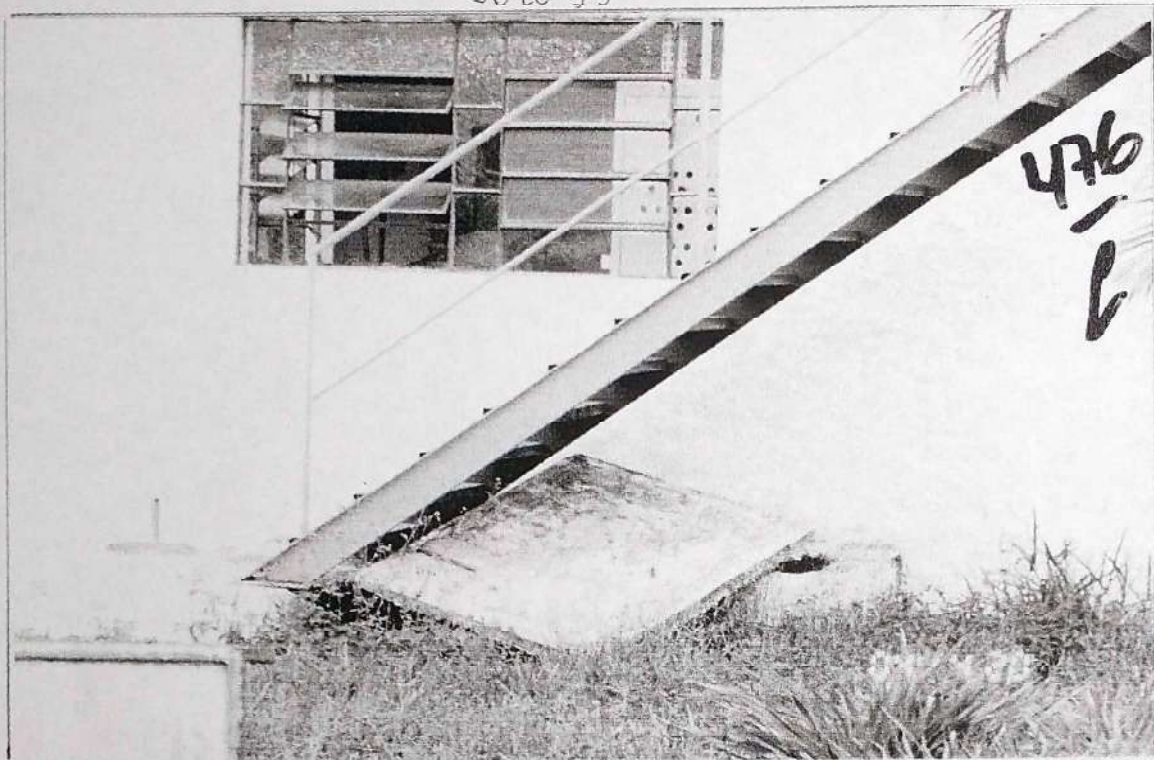
parte de ali veio do gelpeo industrial com erro e refrigeração

Proc 849103 - Exatção - 1º Vere Civil

863

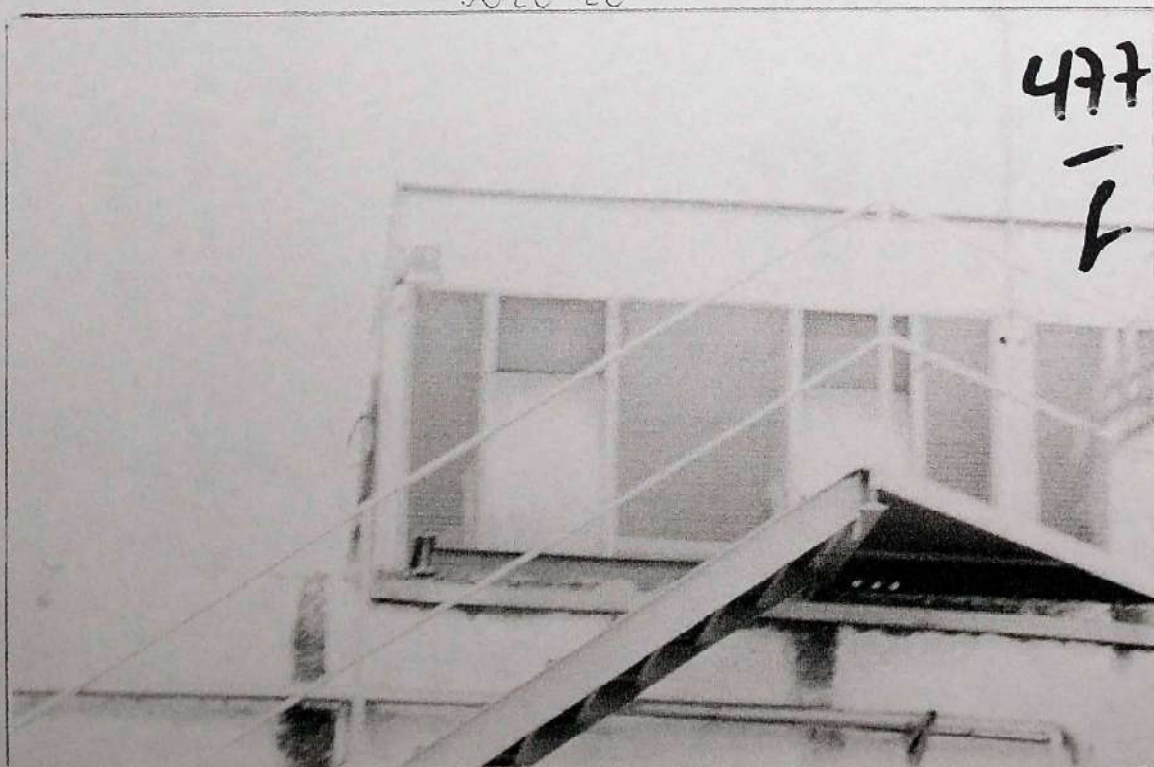
Área 1 - Indústria de Refrigeração São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berduino, km 132 Jacaré - SP  
foto 19



Estado de conservação e vidro de refrigeração

foto 20



Estado de conservação

Proc 849/01 - Execução - 2º Vere Cível

864

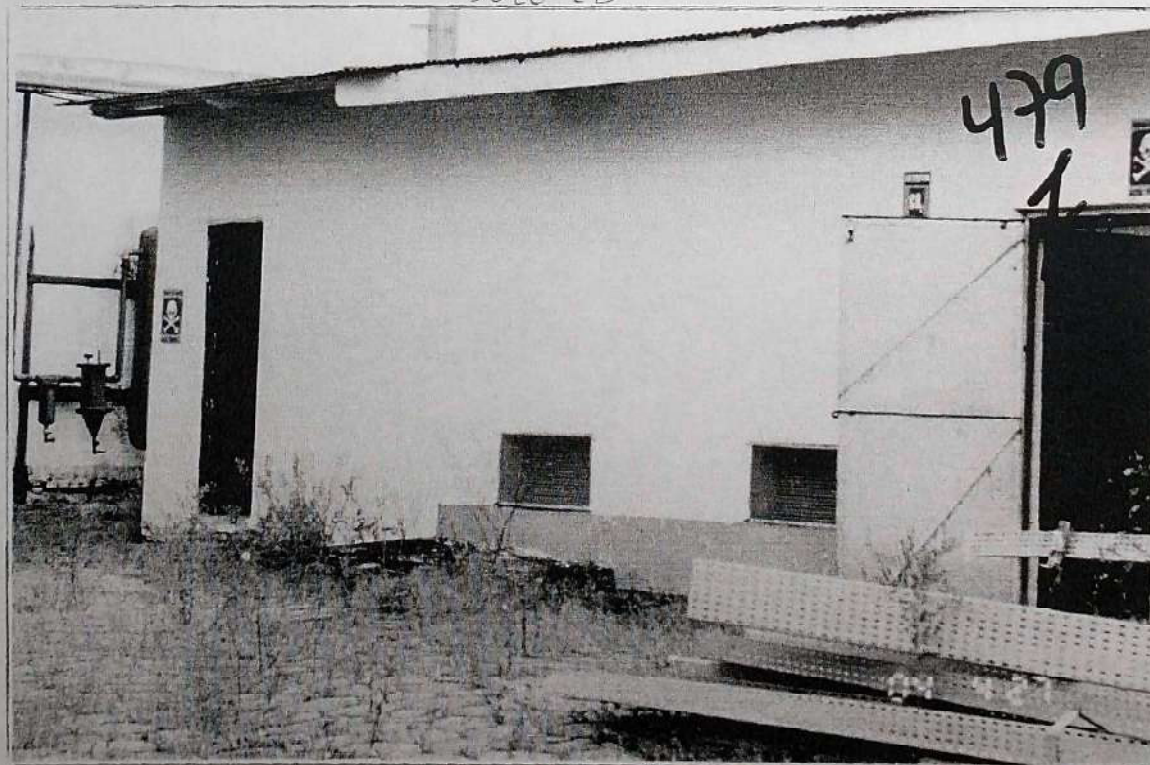
Área 1 - Indústria de Refrigeração São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 Jacare - SP  
1070 21



Parte do fecho de de refrigeração.

1070 22



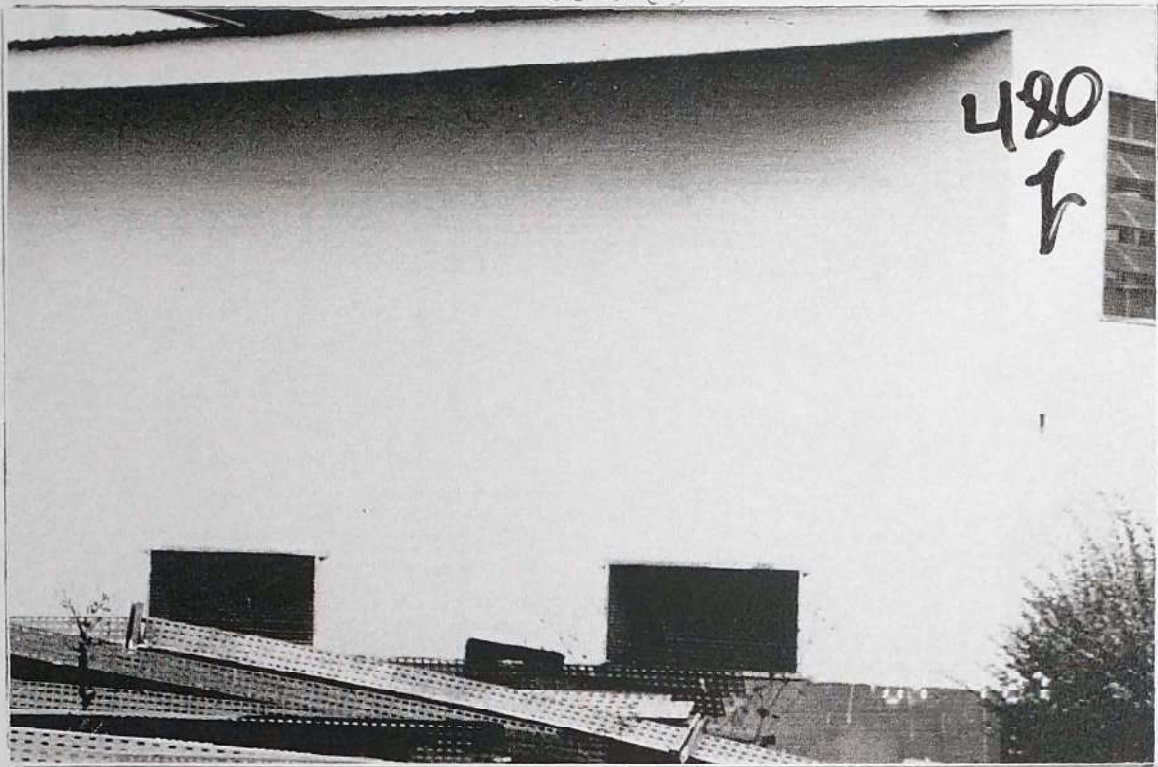
Fecho de de cabine de força.

Proc 849/01 - Execuções - 1ª Vere Cível

Área 3 - Indústria de Refrigerantes São Bento

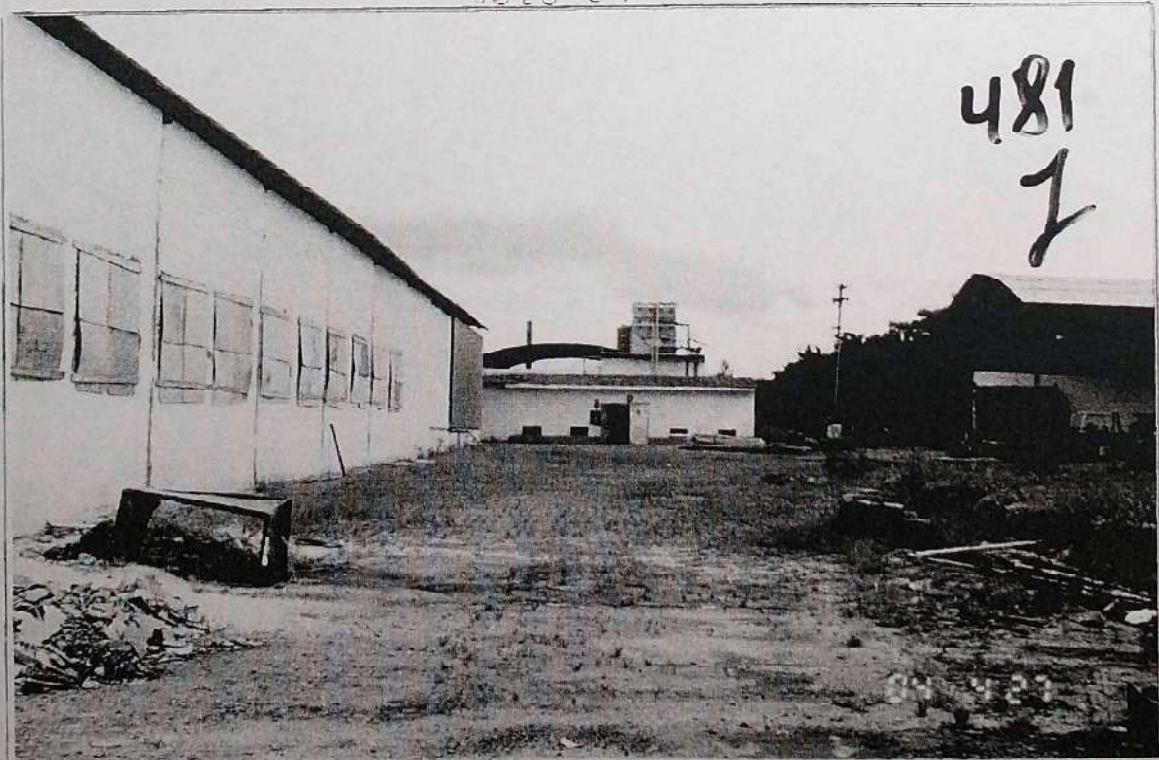
Localizações - Rodovia Capitão Berding, Km 132 Jucarato - DP  
fofo 23

865



Portes da cabina de força.

fofo 24



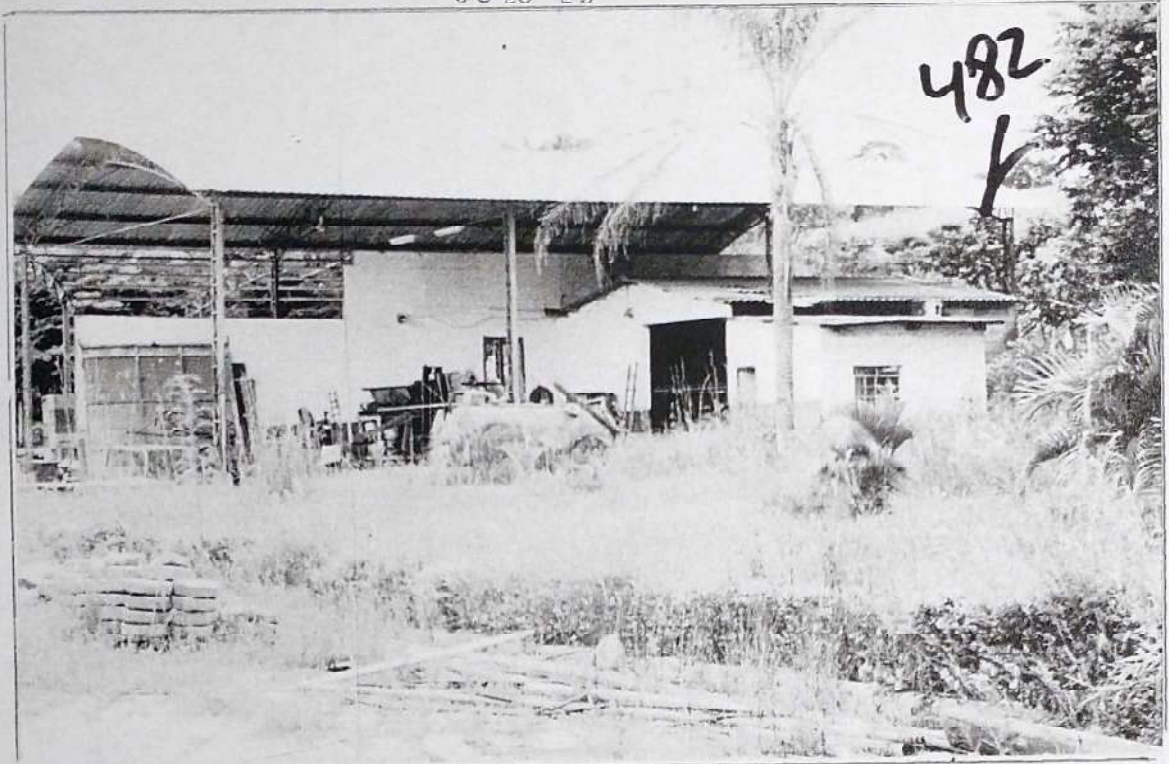
Elevação lateral direita do galpão, no fundo e no lateral a cabina de força.

Proc 849/03 - Execução - 1ª Vara Cível

866

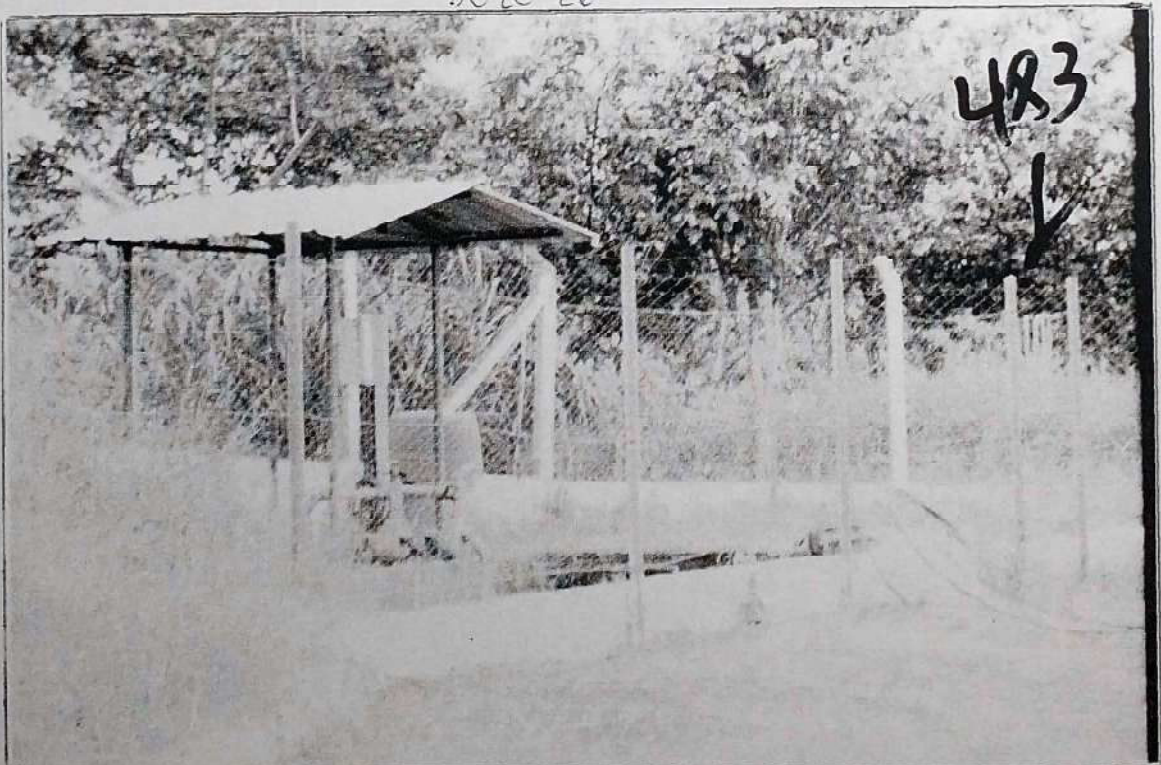
Área 1 - Indústria de Refrigerante São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berduino, km 132 decesso - SP  
foto 25



Parte de fachada do depósito.

foto 26



Cobertura de captação

Proc 849/01 - Excavação - 1ª Vaze Civil

Área 1 - Indústria de Refrigeração de São Bento

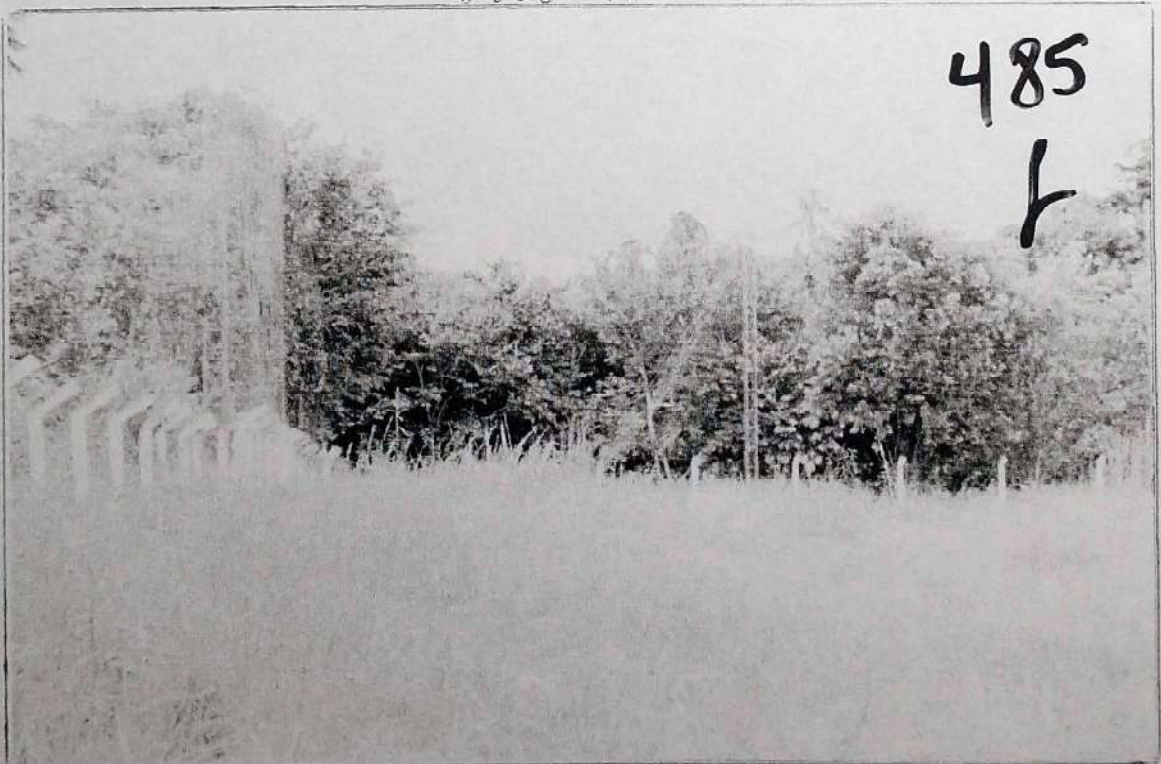
Localização: Rodovia Capitão Berduíno, Km 132 Jacaré - SP  
Foto 27



484  
↓

Alameda do lateral direito do campo de futebol.

Foto 28



485  
↓

Alameda do lateral direito e do fundo do campo de futebol.

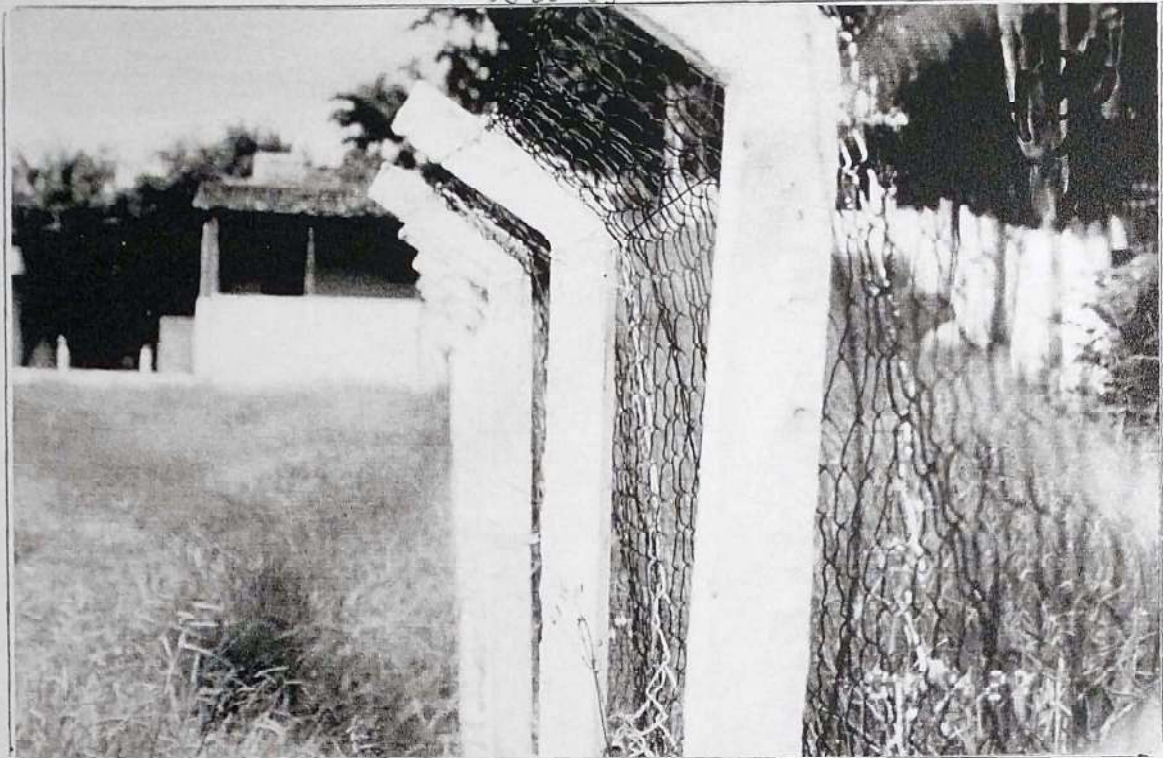


Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de refrigerantes São Bento

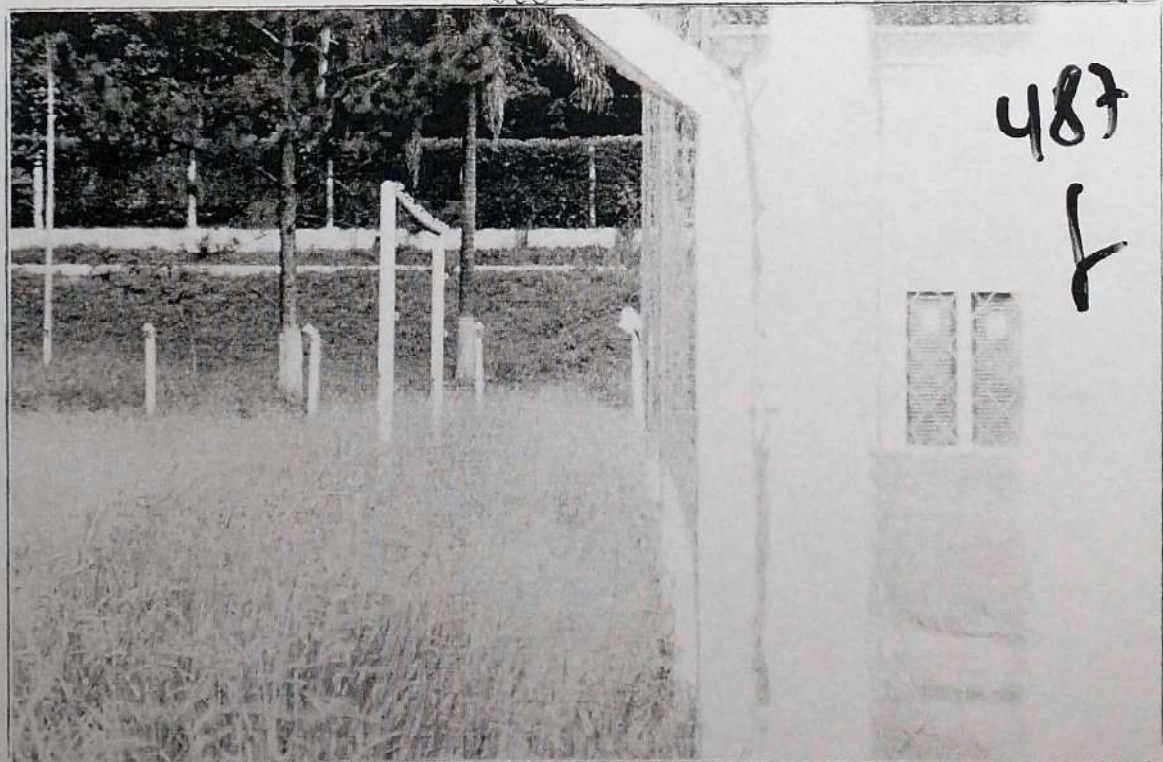
Localização: Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 Jucorco - DF  
4070 29

868



Alameda do lateral esquerdo do campo de futebol e parte do escritório 1 (A).

4070 30



Frente e lateral esquerda do campo de futebol e parte do vestiário localizado no pav. térreo do escritório 2 (B).

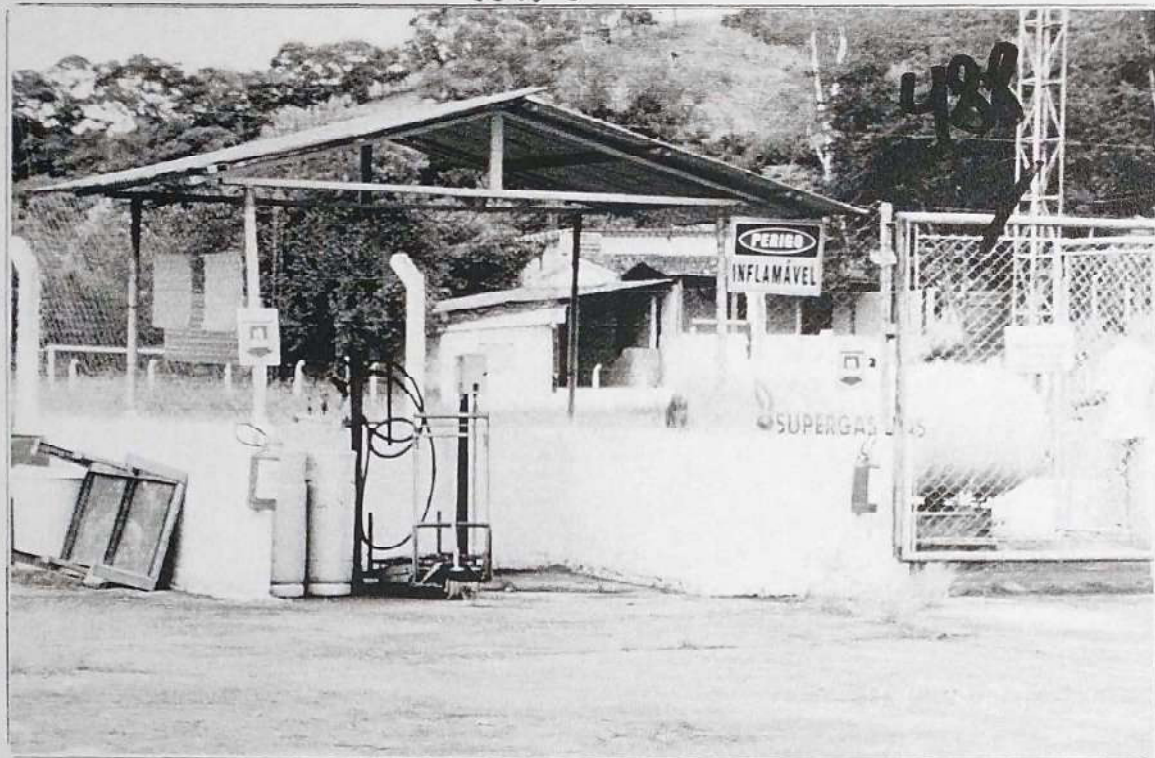
Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

869

Área 1 - Indústria de Refrigerante São Bento

Localização Rodovia Capitão Berchingo, Km 132 Jucarmo - SP

Foto 31



Casa de gás, localizada próxima ao campo de tubos!

Foto 32



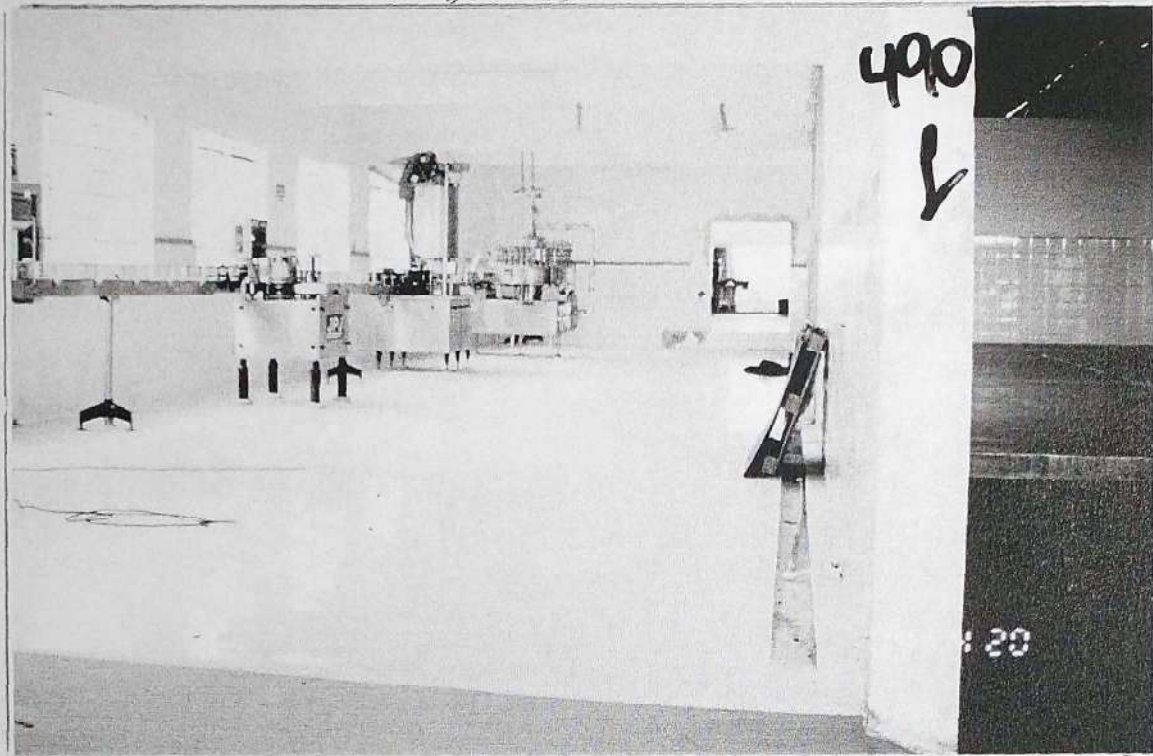
Piso interno do galpão, e base de epóxi e parte de contrapiso

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vaga Civil

870

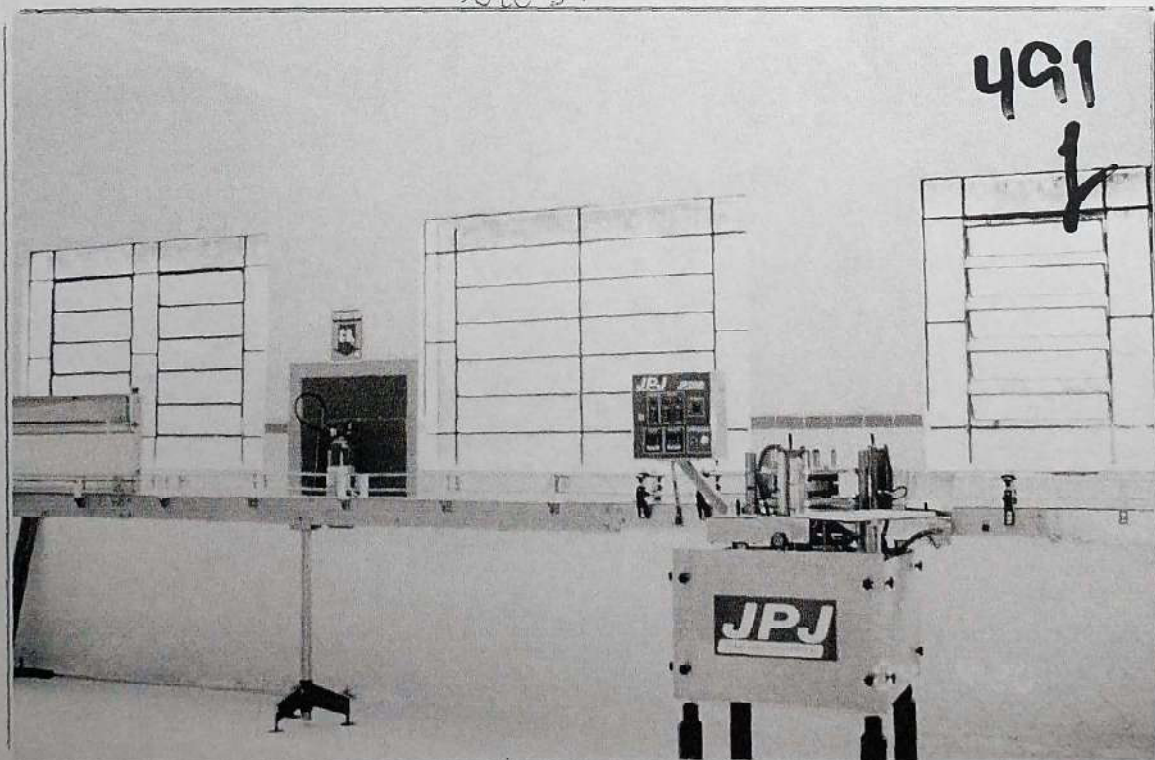
Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodo via Capitão Berdeiro, Km 132 do arno - d.p.  
foto 33



Ainda o piso (epóxi) e aventamento de azulejo nos paredes e coxilhas com vidro (Parte de reformel).

foto 34



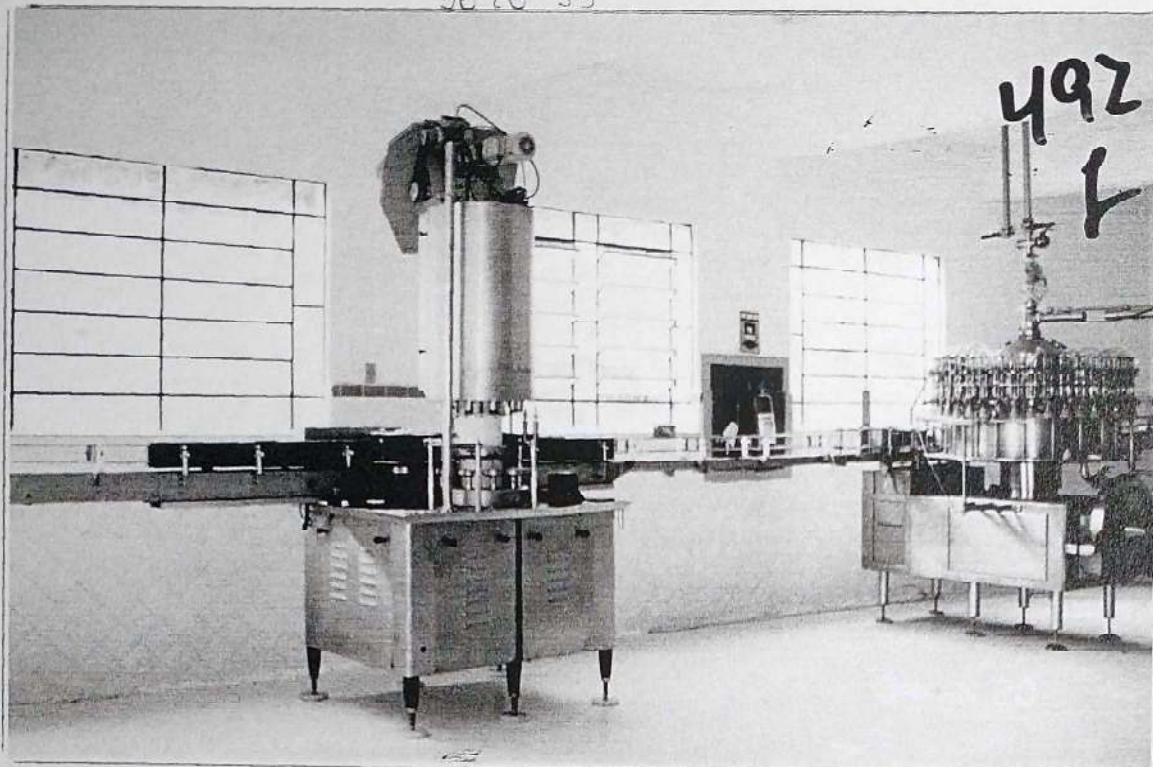
Elevação da guarda interna do galpão industrial.

Proc 849/01 - Execução - 1º Vere Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

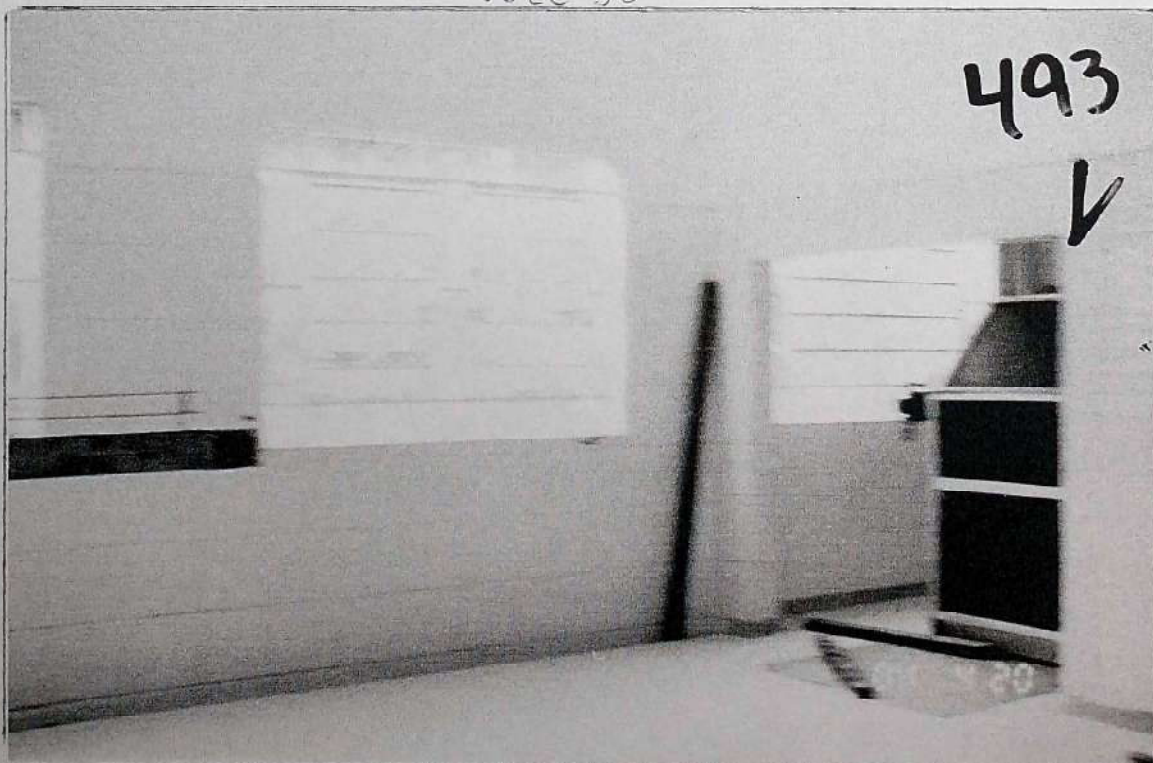
Localização: Rodovia Capitão Bordin, Km 132 decesso - d.P.  
do 70 35

871



Ainda a elevação esquerda interna de pré-injeção.

do 70 36



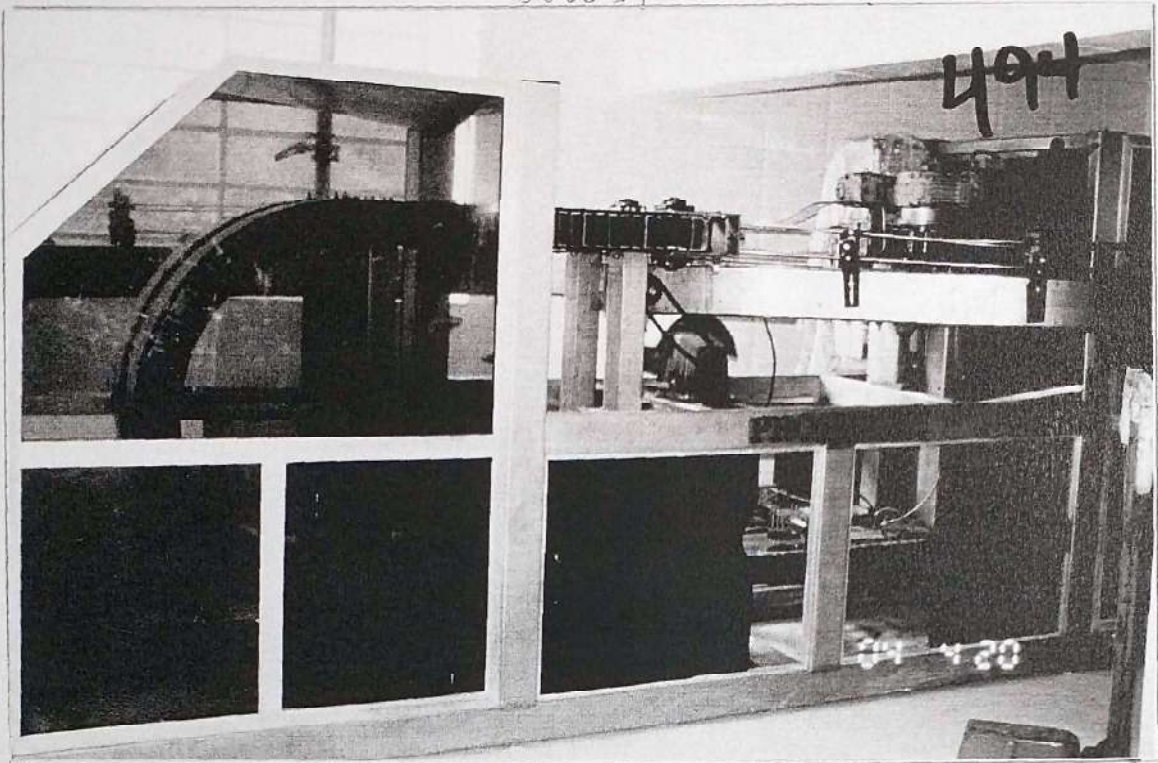
Eleveção esquerda interna de pré-injeção, próxima ao acesso ao fundo do galpão.

Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes do Bente

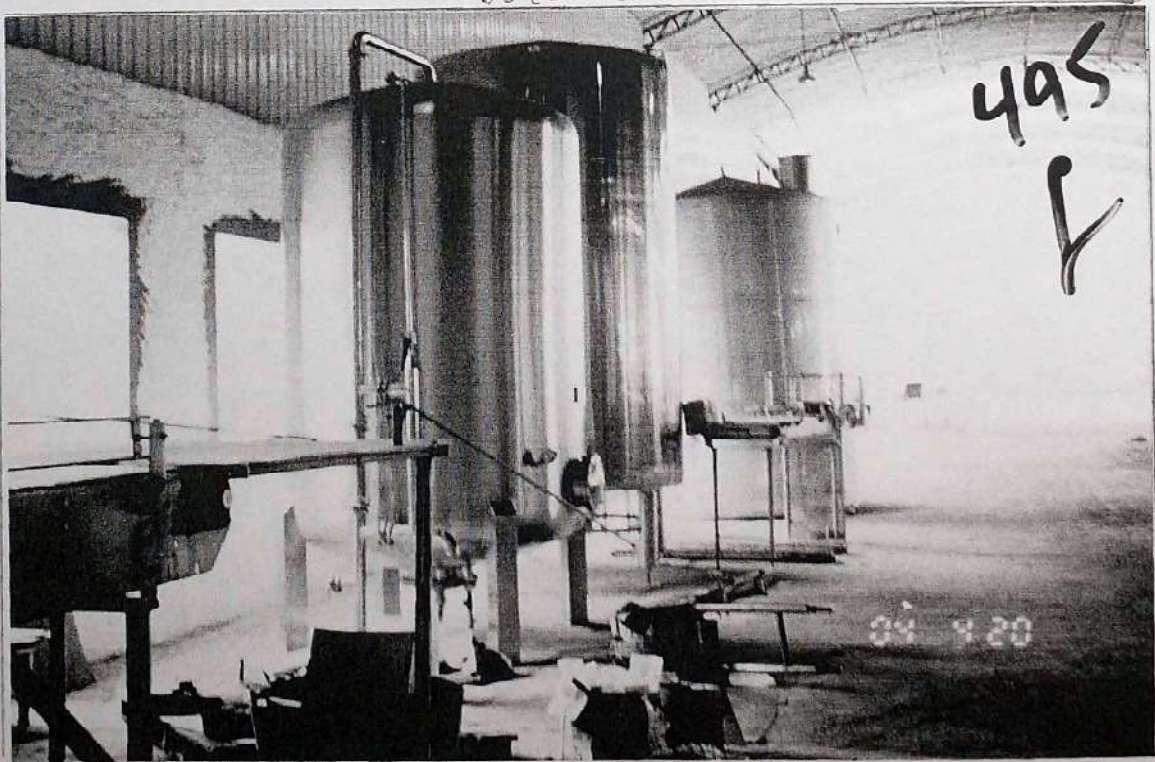
Localização: Rodovia Capitão Berdoíno, Km 132, Jocaíto - DF  
407037

872



Elevação esquerda.

407038



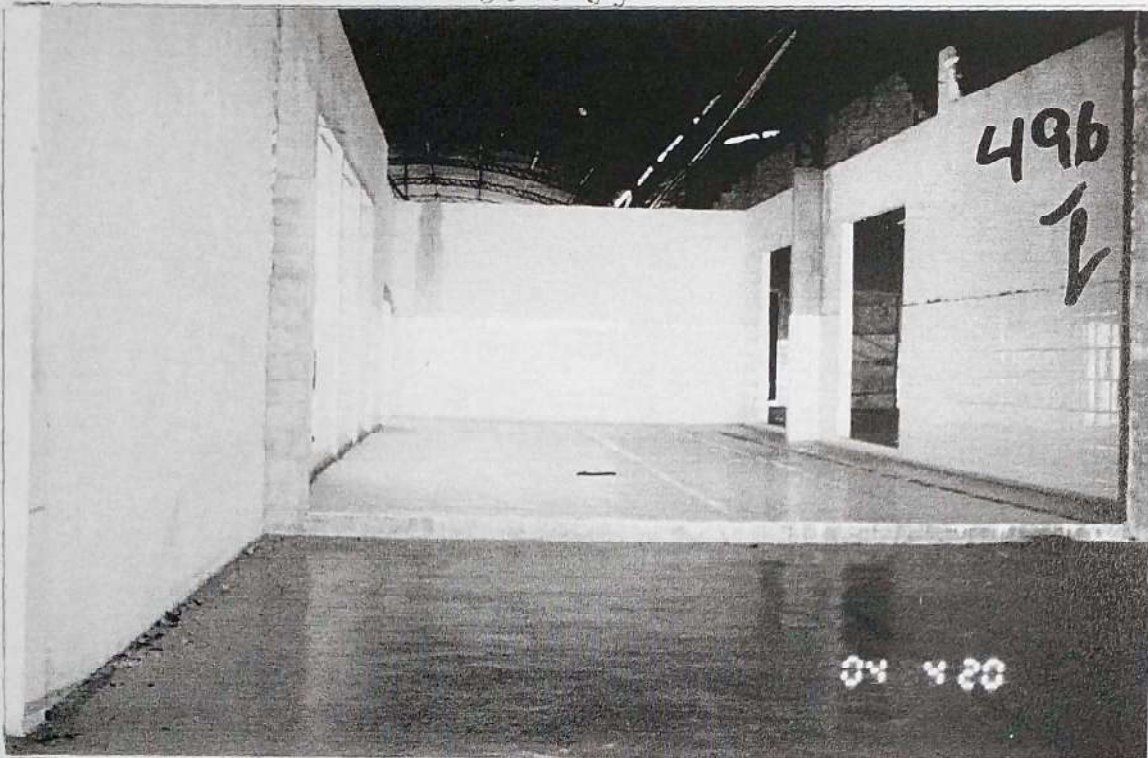
Parte do contrapiso no fundo da gelpêo

Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

873

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de Bento

Localização: Rodovia Capitão Benedito, Km 132 Juruá - PA  
foto 39



époxi a parte do piso cerâmico e o revestimento  
de  
em gesso fomento  
de  
groselha

foto 40



revestimento  
2

époxi a parte do piso cerâmico e o revestimento  
de  
revestimento 1

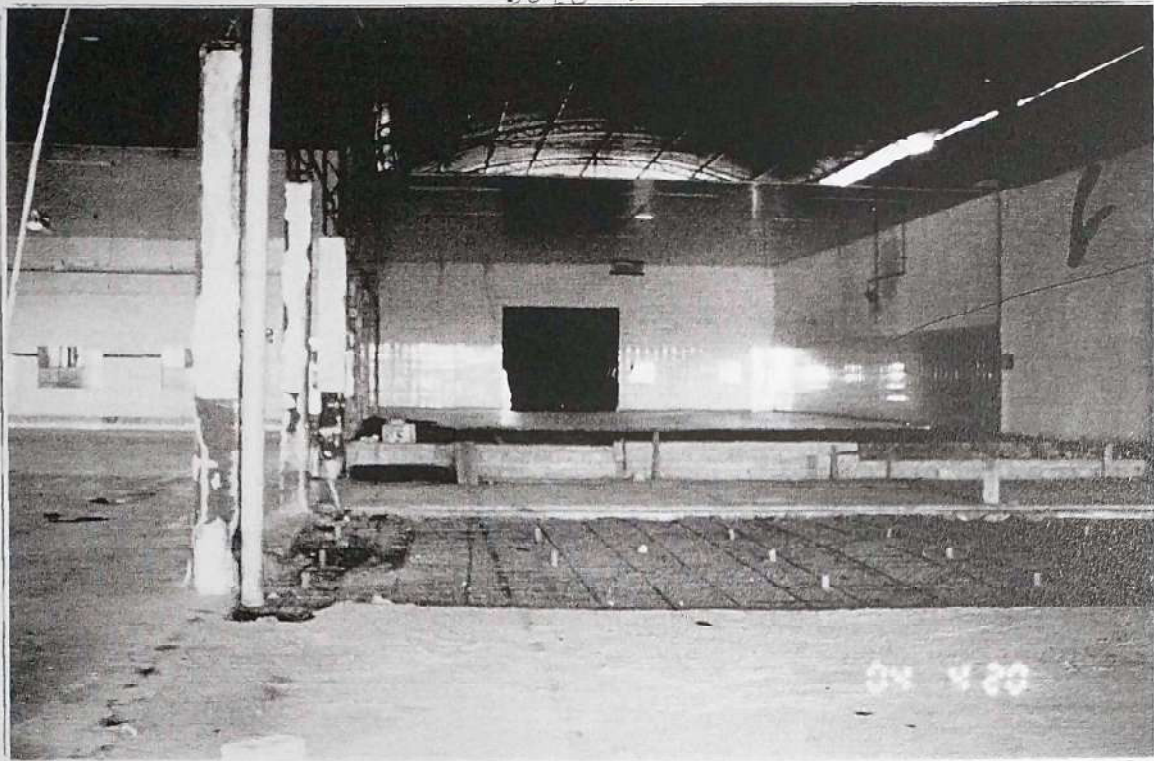
Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

874

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de São Bento

Localização: Rodo via Capitão Berduíno, Km 132 do carro - DP  
foto 41

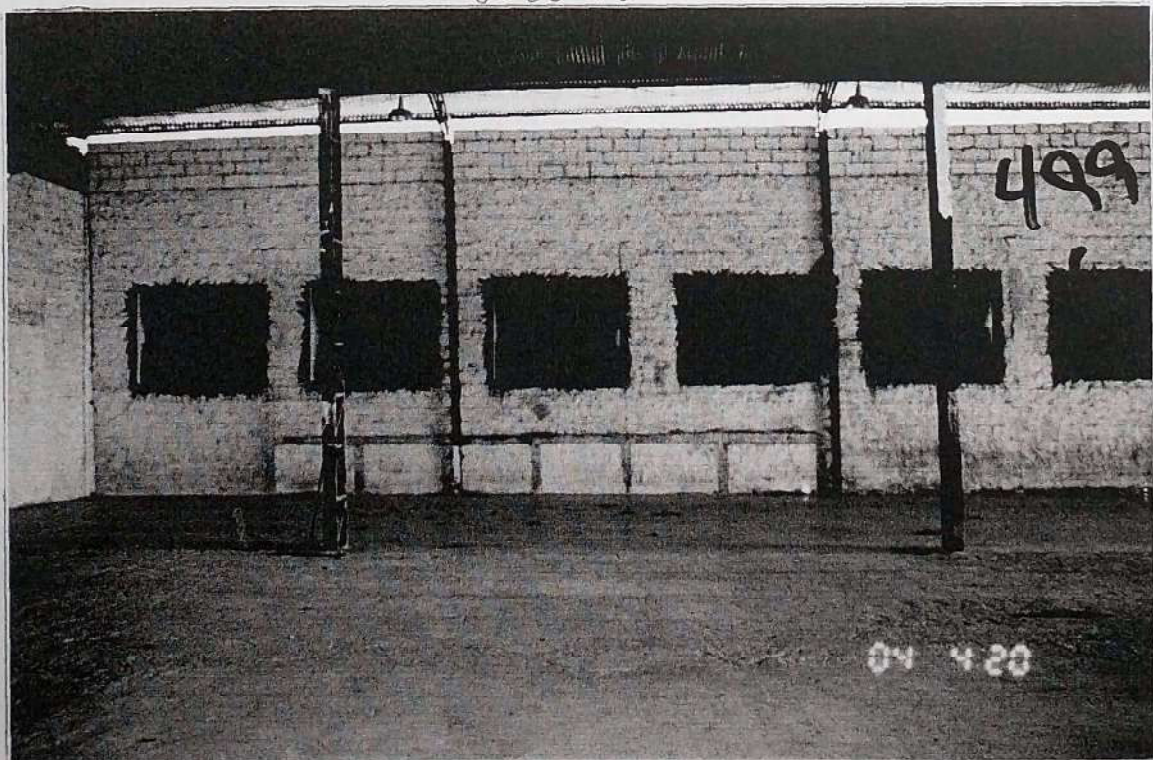
invercamente 2



invercamente 3

Parte do contrapiso e no cabe do. de invercamente 3

foto 42

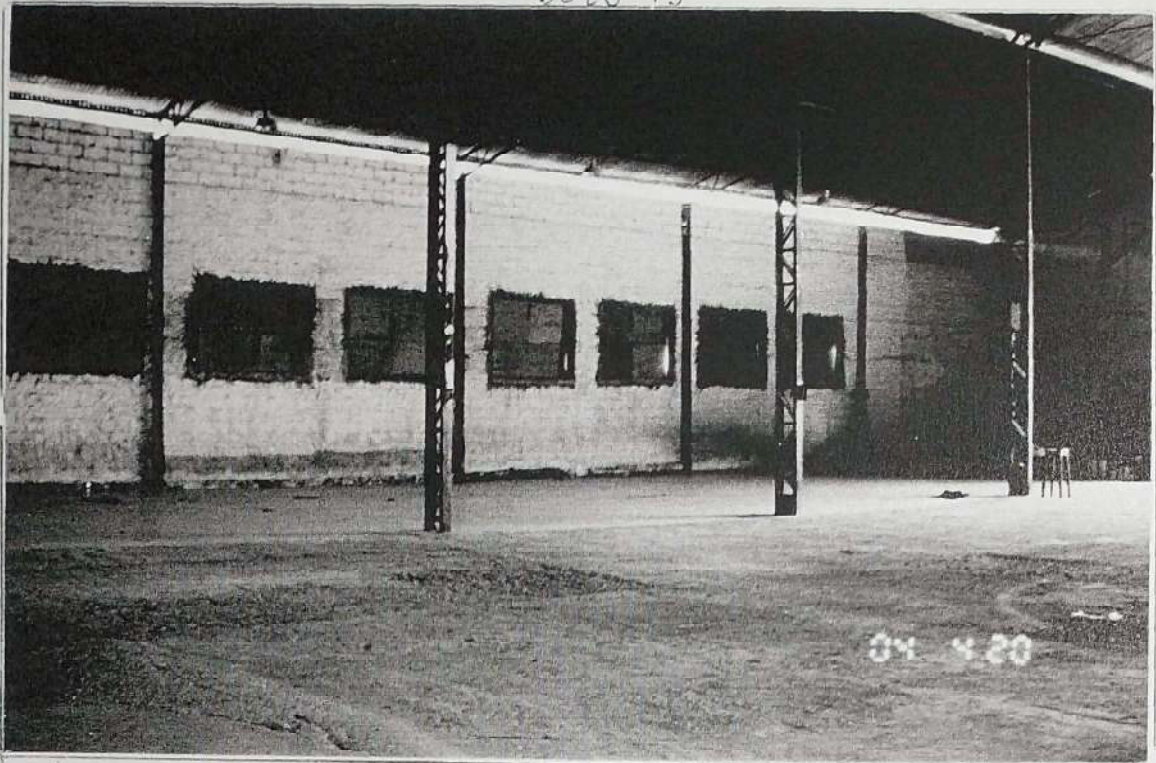


Elevação direita com revestimento (che piscad) e  
colocação

Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

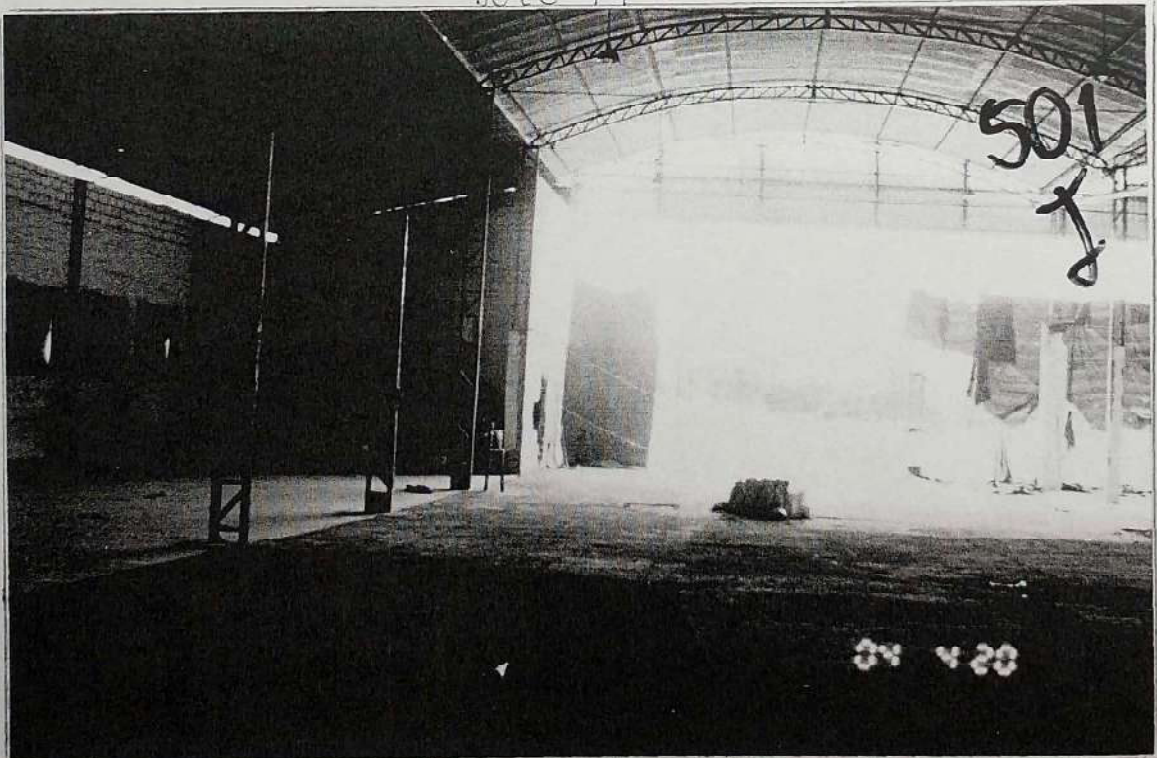
875

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento  
Localização: Rodovia Capitão Berdozino, Km 132 Jalore - SP  
foto 43



Elevação direita e pilares de ferro de estrutura metálica do galpão.

foto 44



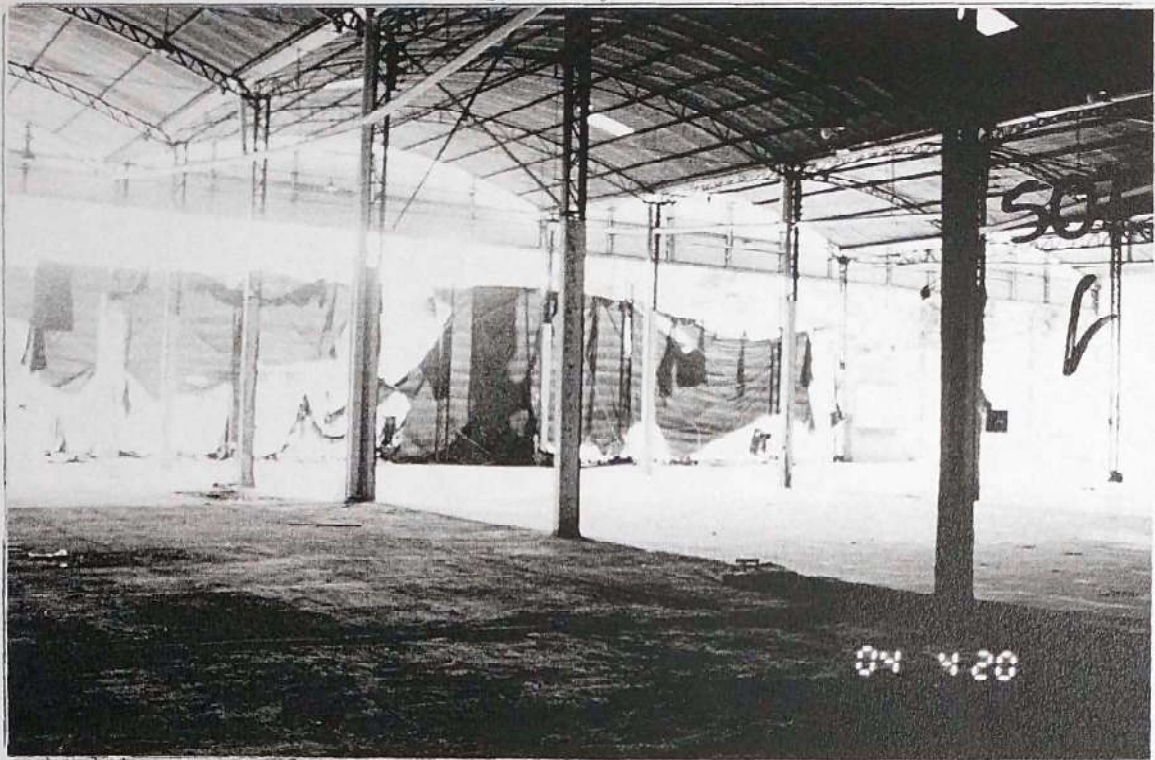
Parte de elevação frontal do galpão, mostrando a estrutura coberta com telha galvanizada.



Proc 849/01 - Execução - 1º Vera Cível

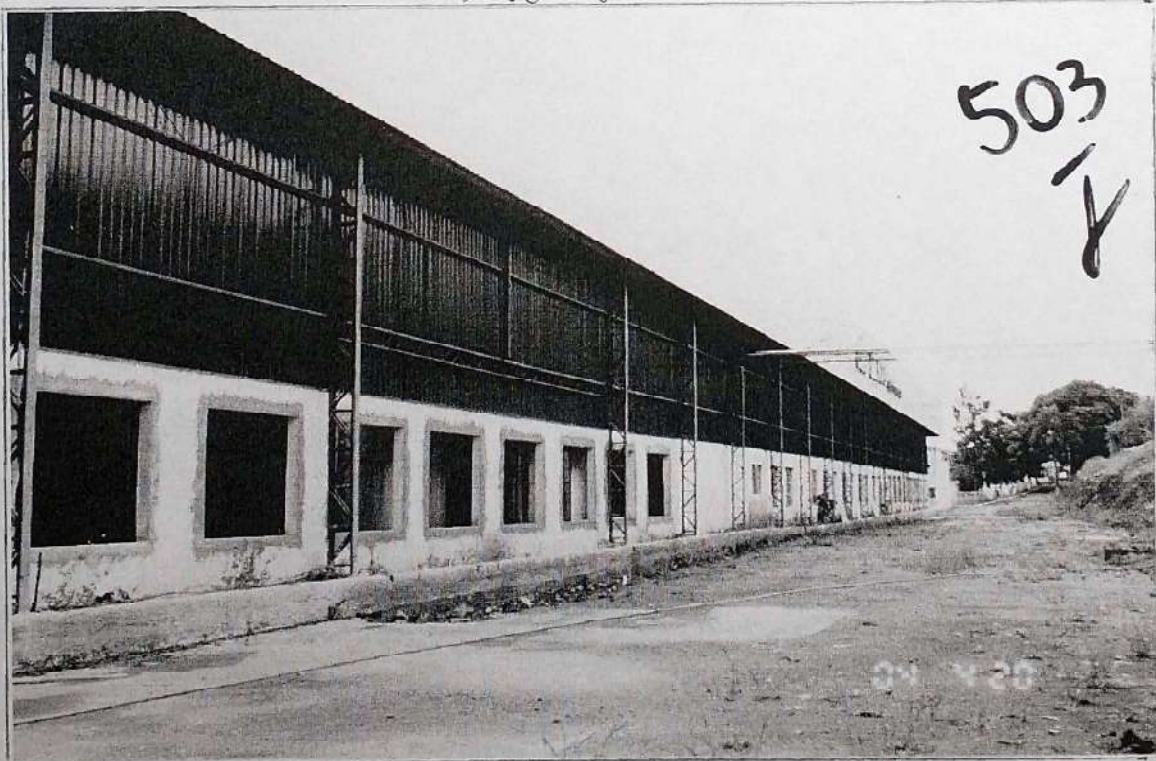
876

Área 1 - Indústria de Refrigeração São Bento  
Localização Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 doorro - SP  
foto 45



Plano interno de ferro de estrutura metálica do galpão

foto 46



Parte de elevação esquerda do galpão industrial.

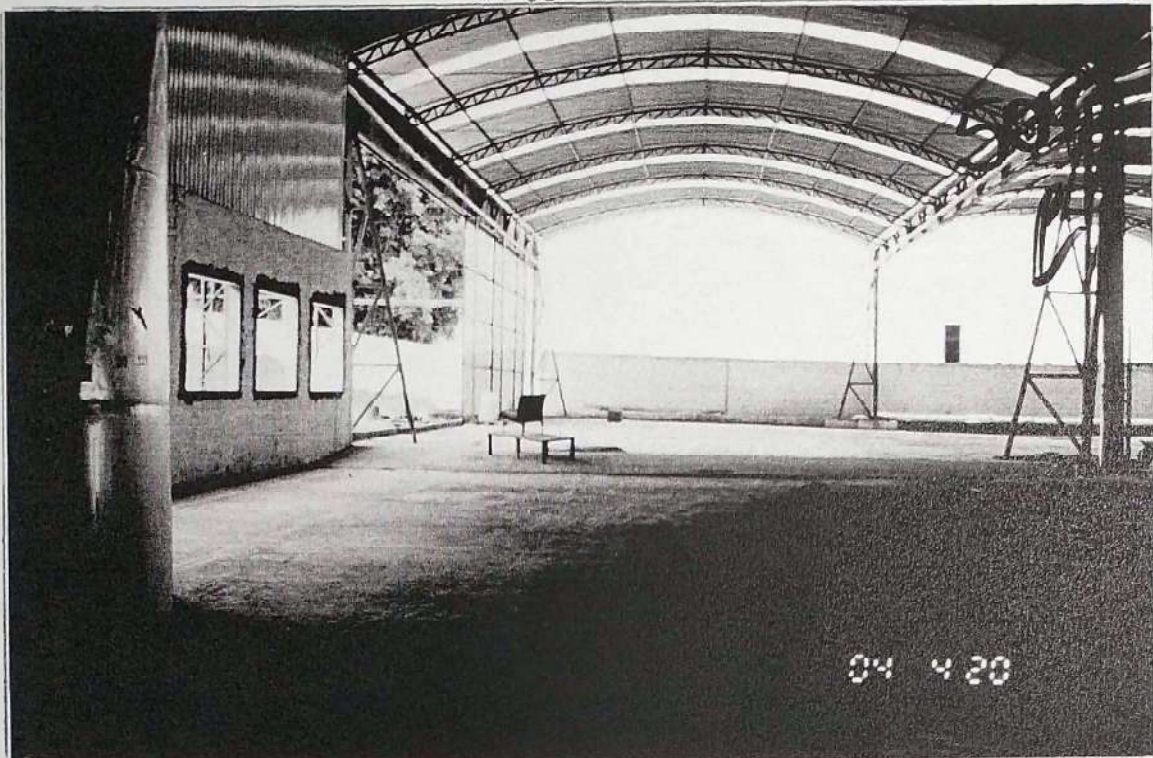
5

877

Proc 849/01 - Execução - 1ª Voto Cível

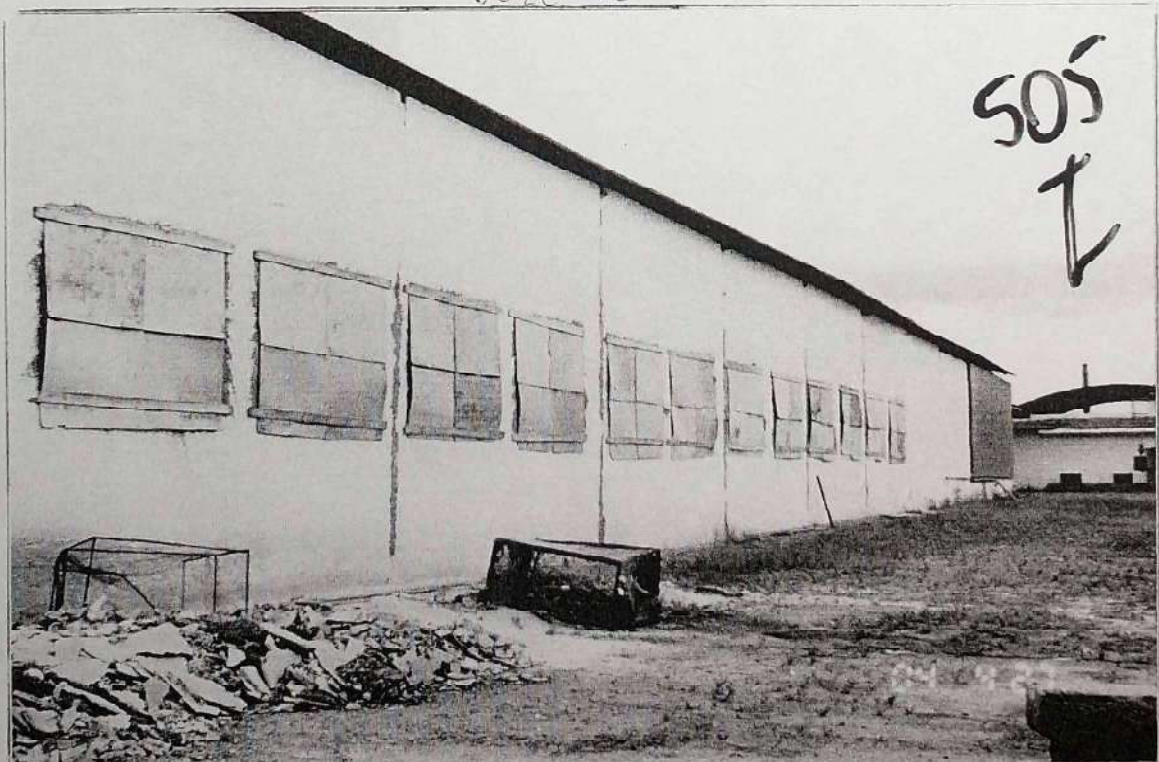
Área 1 - Indústria de Refrigeração do São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdeiro Km 132 de Laje - SP  
Foto 47



Parte do contrapiso do galpão, próximo e contra parede fundo com a instalação de Refrigeração Tropicalizante.

Foto 48



→ cabina de força

Elevação direita do galpão e cabina de força.

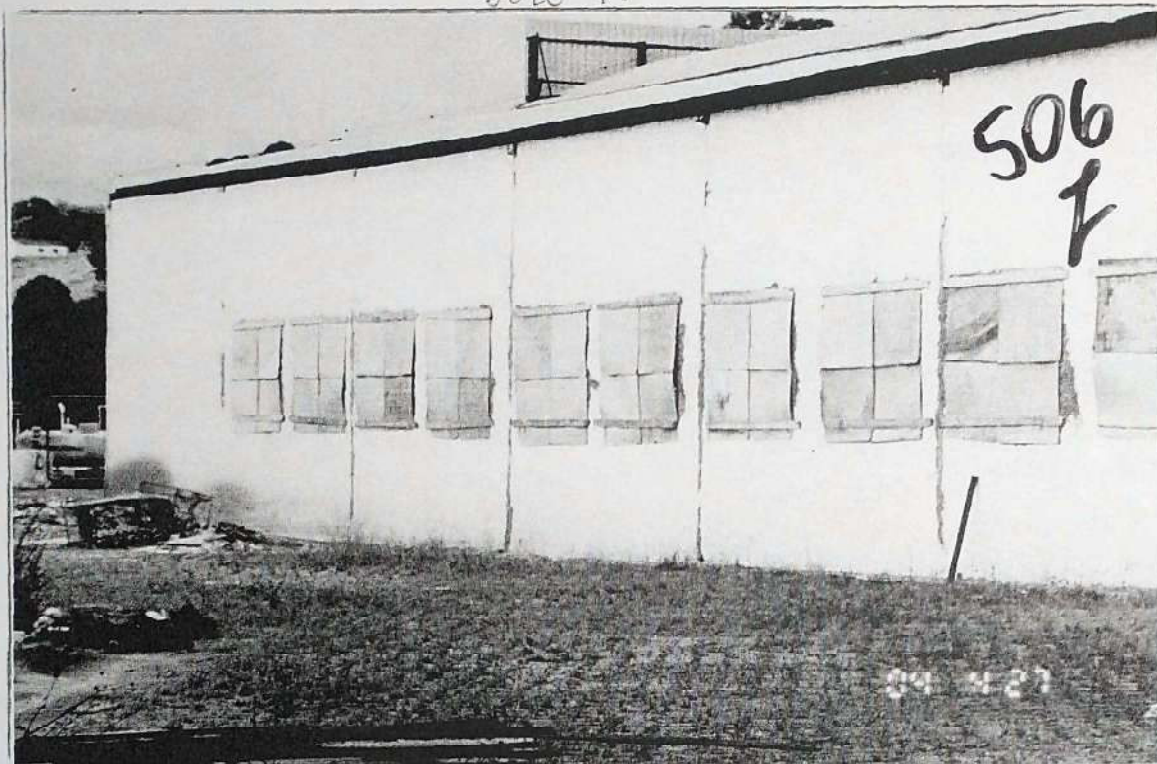
878

Proc 849/01 - Excavação - 1ª Vara Civil

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdoaino, Km 132, Delorino - SP

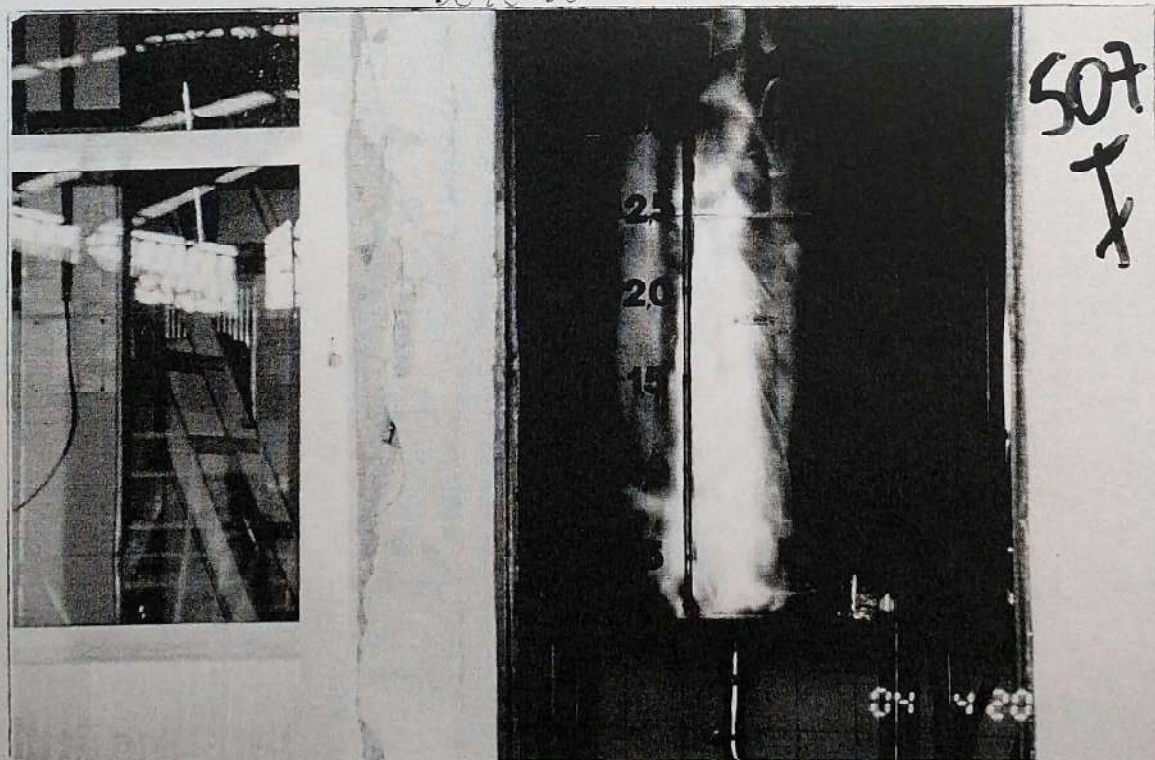
Foto 49



acesso ao gás

Elevação direita do galpão e acesso ao gás.

Foto 50



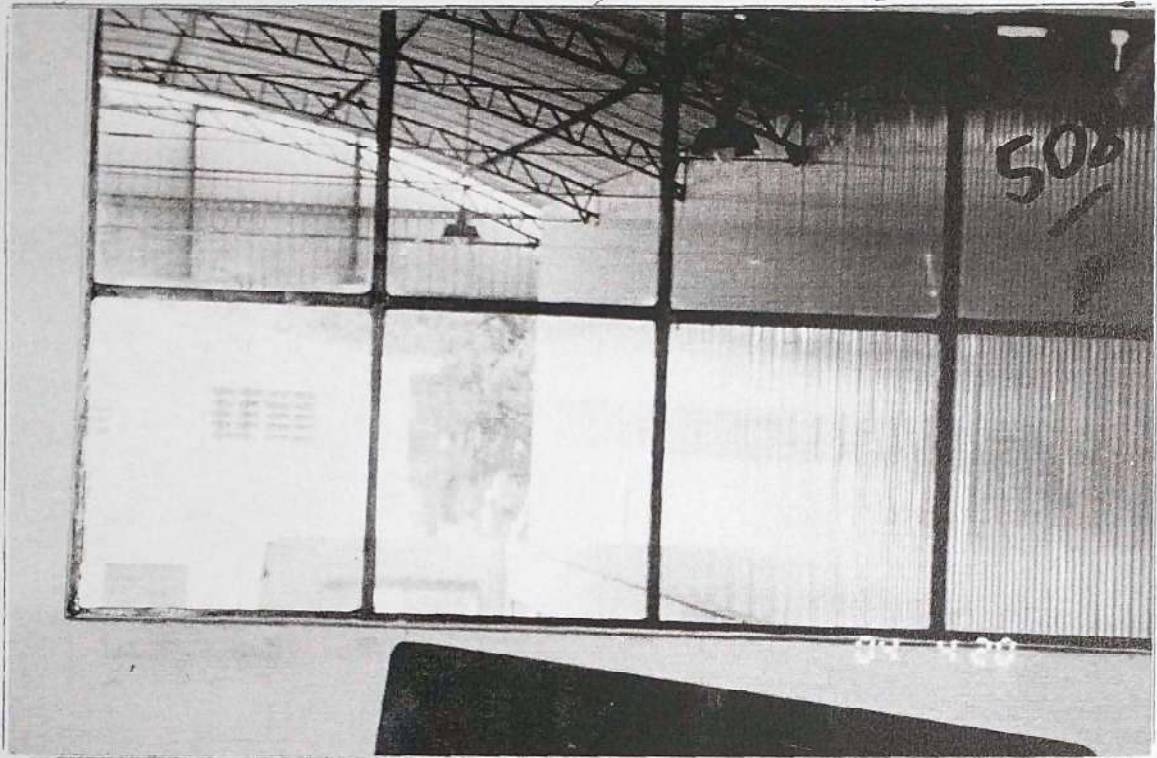
Parte interna do galpão.

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

879

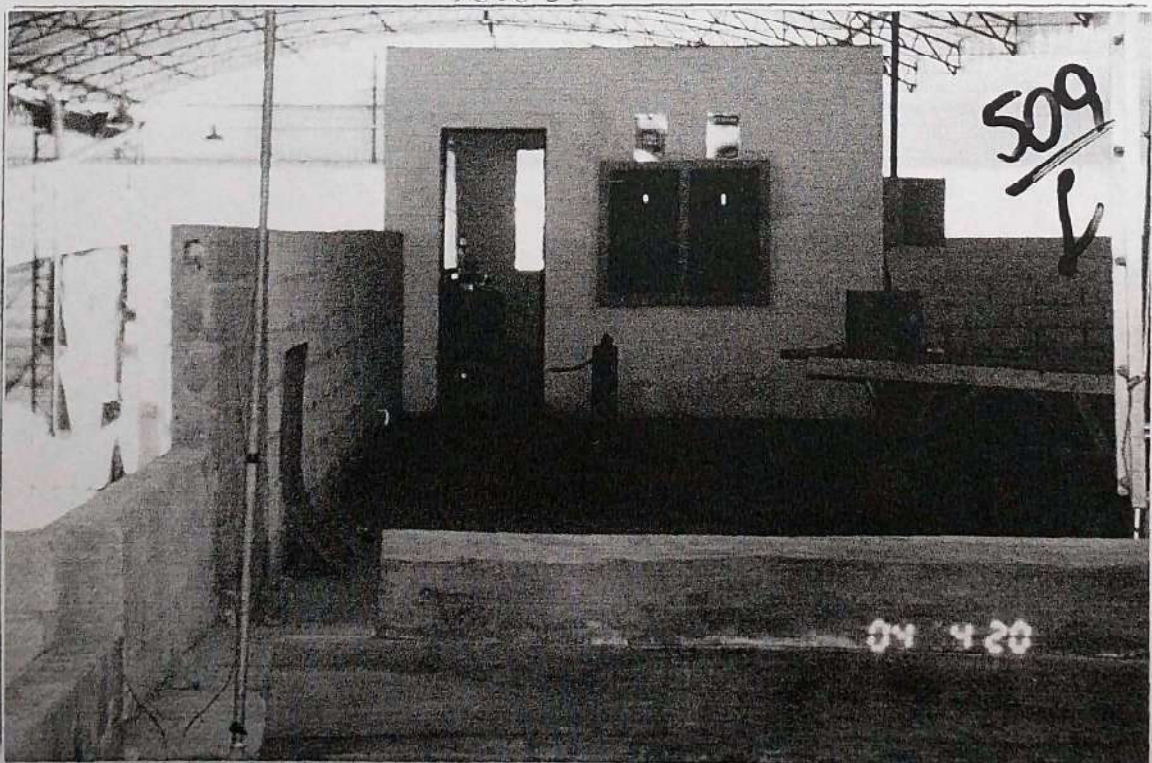
Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdufo, Km 132. Joazeiro



Parte de vidro localizada na parte superior próximo ao escritório.

Joazeiro



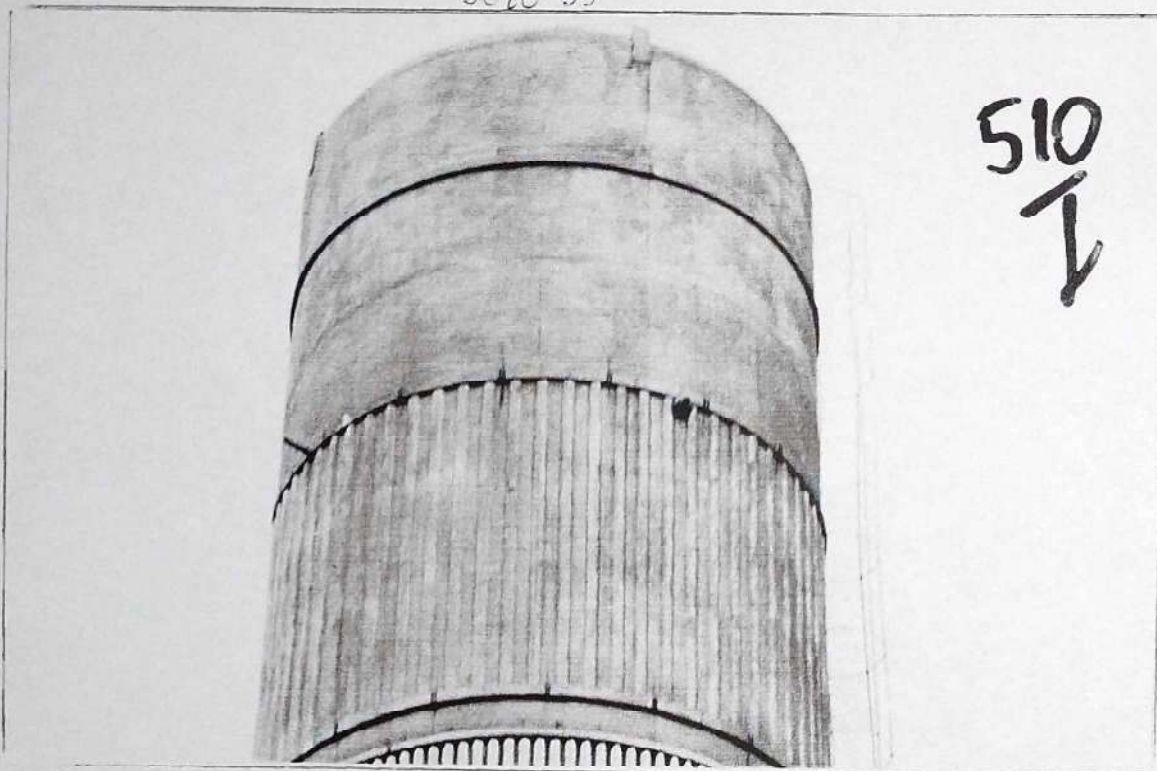
Escritório localizada na parte superior, próximo a localização de vidro. Escritório este com acabamento rústico (concreto).

Proc 849/01 - Execução - 1º Vere Cível

880

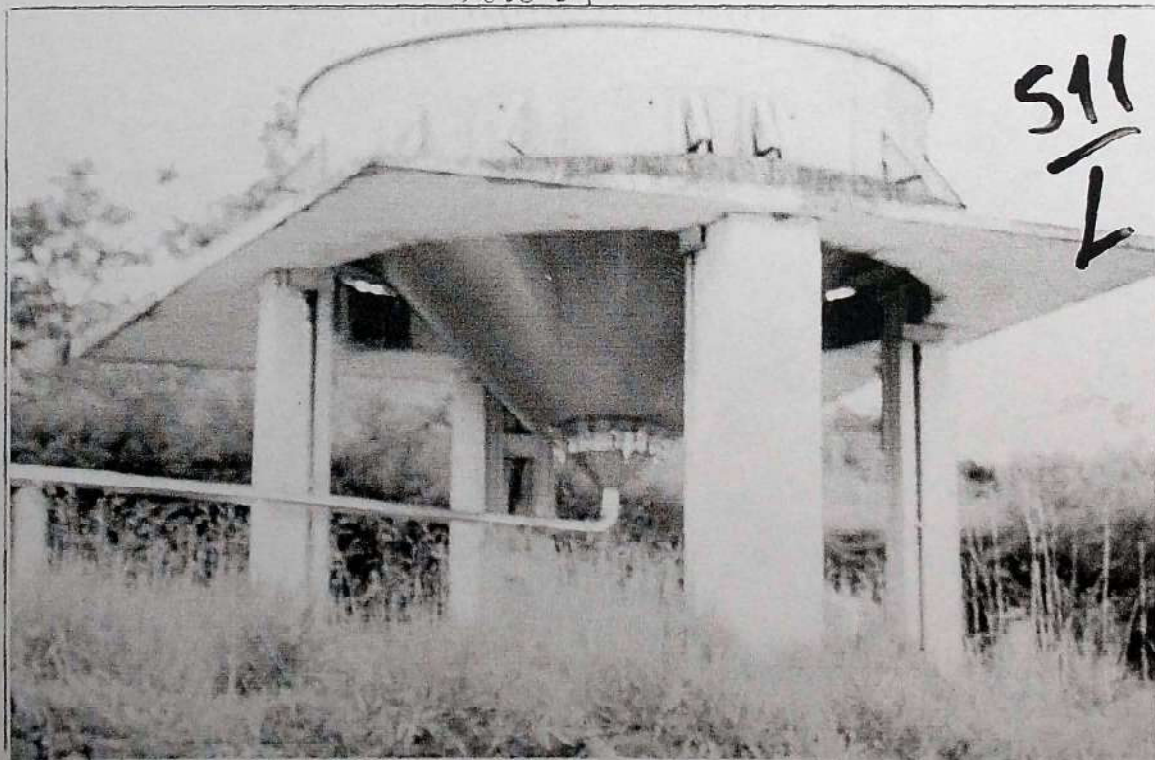
Área 1 - Indústria de Refrigeração de São Bento

Localização - Rodovia Capitão Beneditino, Km 132 do lado de  
Foto 53



Parte superior do reservatório localizado próximo ao galpão.

Foto 54



Parte inferior do reservatório.

Proc 249/01 - Execução - 1ª Vez Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodovia Capão Be. Duino Km 132 Juazeiro - DF  
foto 55

881



É a veda. esquerda do galpão, fecho de do ventilador 2 (D) e no alto sucata (C).

foto 56



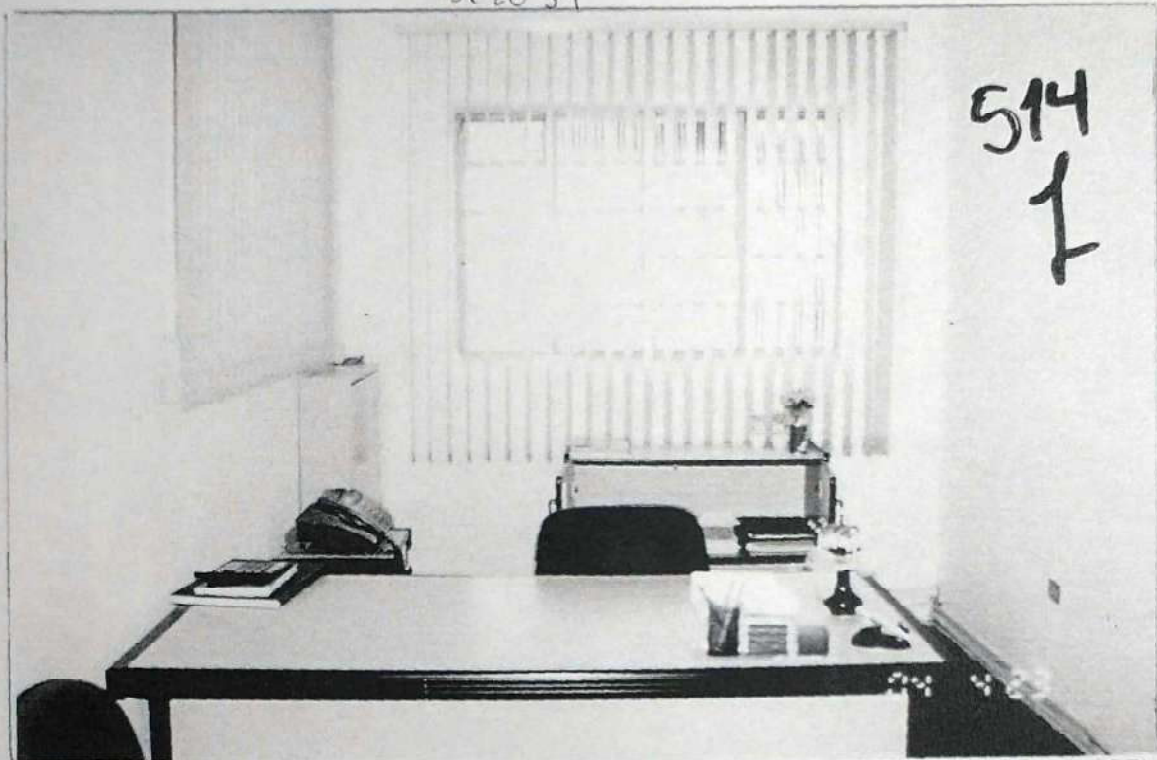
Parte interna do almoxarifado localizada no pav. térreo do edifício no 2 (C).

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

882

Área 1 - Indústria de Refrigerante, São Bento

Sociedade Rodovia. Capitão Berdwino, Km 132 Jucarro SP  
foto 57



Hall de entrada do escritório 2. (pav. térreo)

foto 58



Parte interna de sala dos diretores (pav. superior do escritório 2 (D)). Disc. presidência

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigeração do Bente

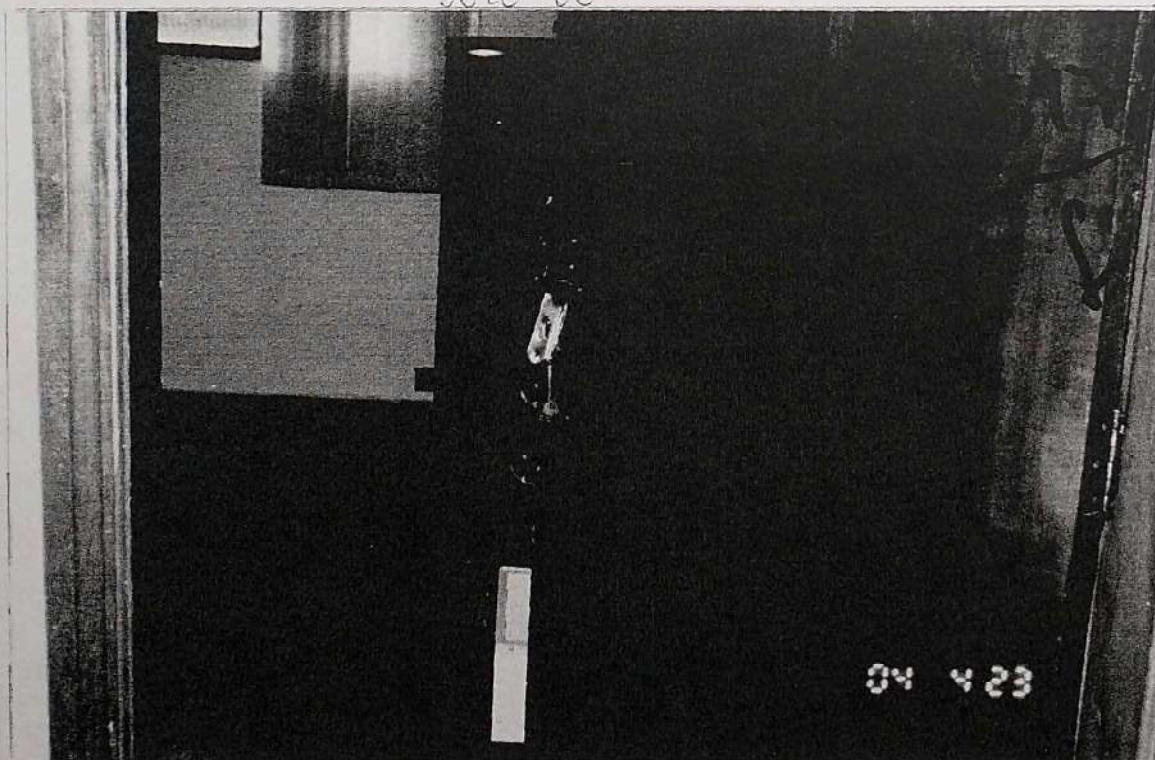
Localização: Rodovia Capitão Berduino, km 132 Jacuaro DF  
foto 59

883



Visão interna do sala de trabalho desta (pav. superior) do escritório 2 (D).

foto 60



Fechado dire. erro na base pertencente e uma das telas (2) do escritório 2 (D) do pav. superior.



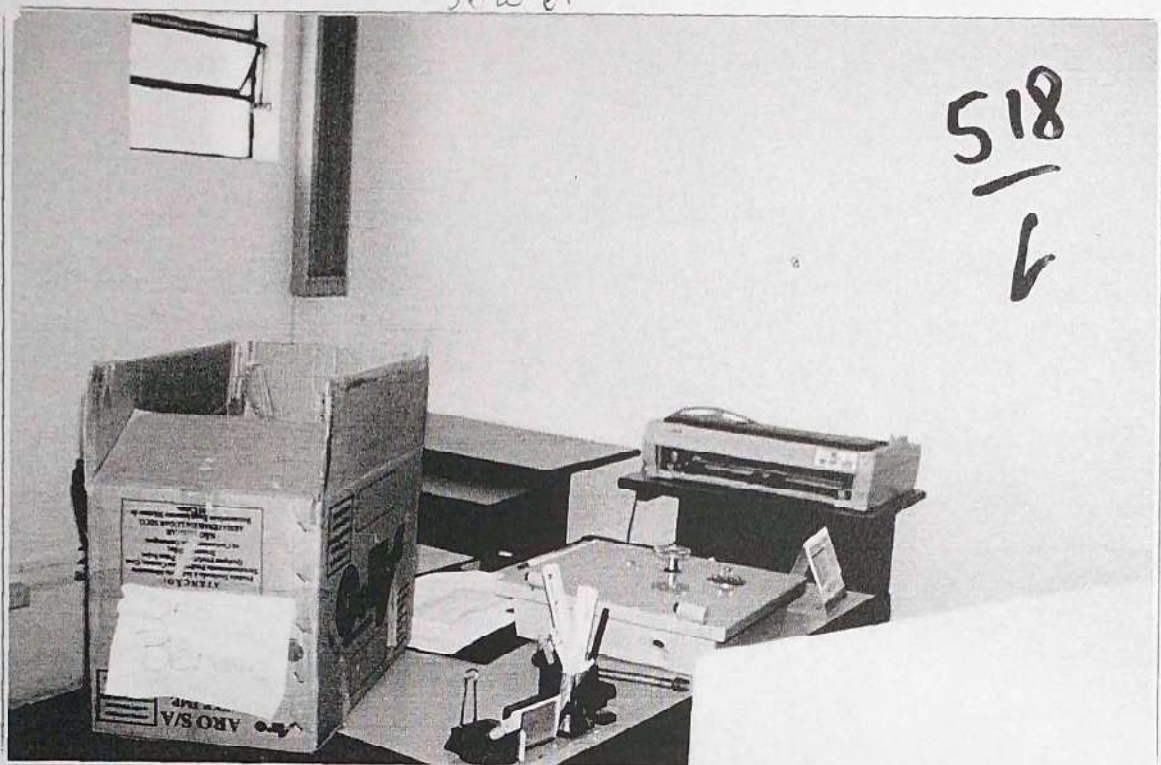
Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de Bento

Localização: Rodovia Capitão Berduino, Km 132 do carro d.p.

884

Foto 61



518  
↓

Objetos localizados dentro do escritório 2 (pav. térreo) do território 2 (D)

Foto 62



Fonte São

519  
↓

Fechada de granito e portão de aço e pedras tr.

Proc 849/01 - Exposição - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigeração de São Bento

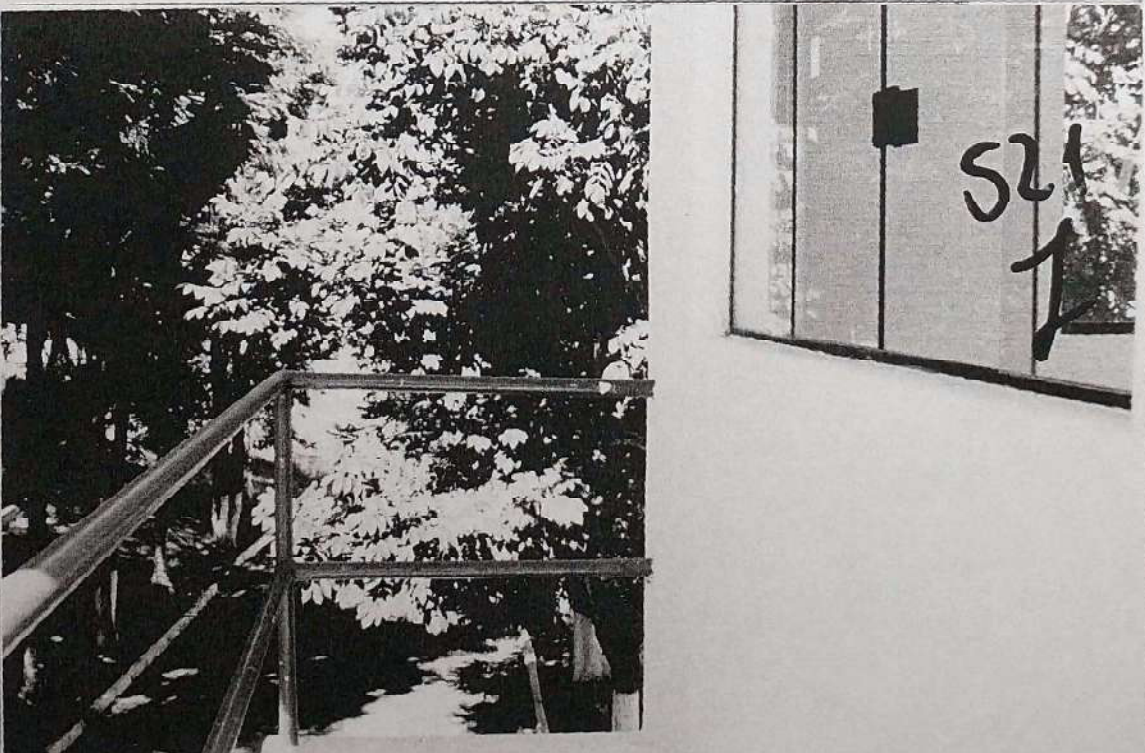
Localização: Rodovia Capitão Berduíno, Km 132 Jussara - SP  
Foto 63

885



Per. Superior da guarita (C)

Foto 64



Varanda localizada no per. Superior da guarita (C)

Proc 844/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes do Bento

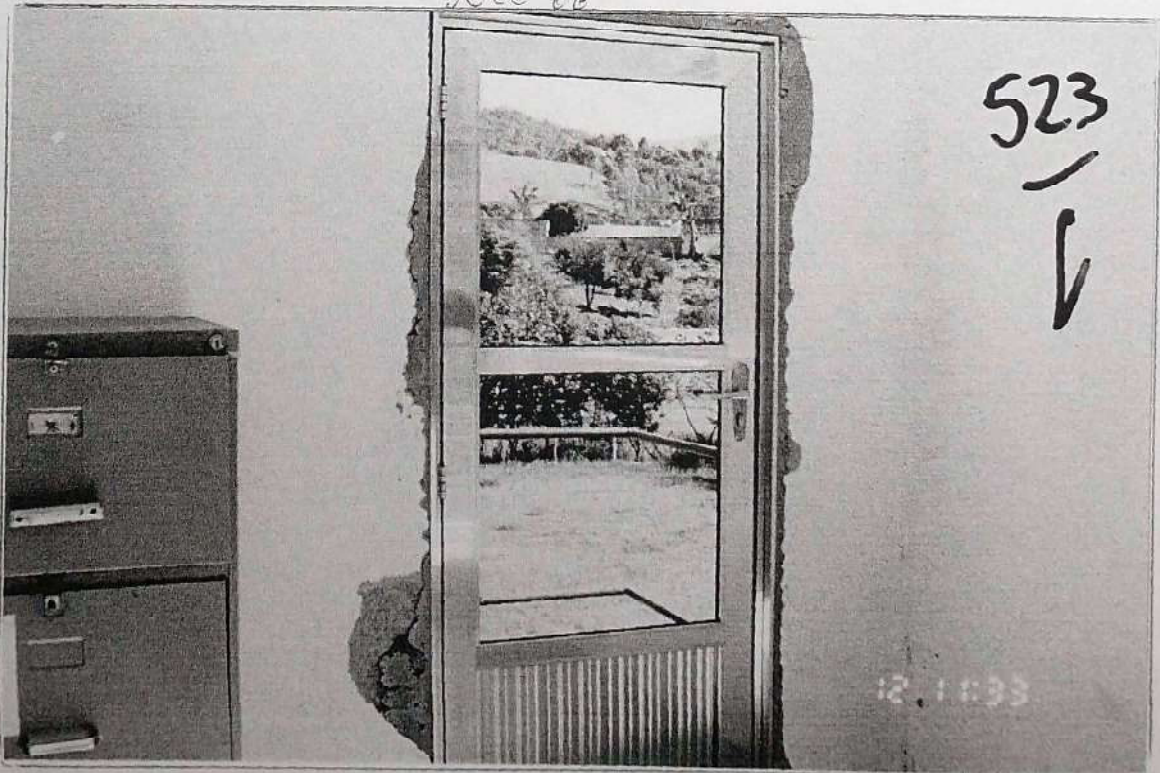
Localização: Rodovia Capitão Berduíno, Km 132 doorro de  
João 65

886



Parte interna do escritório (pel. superior da  
guarita ( )), com mesa de madeira e um ferro  
(descendo)

João 66

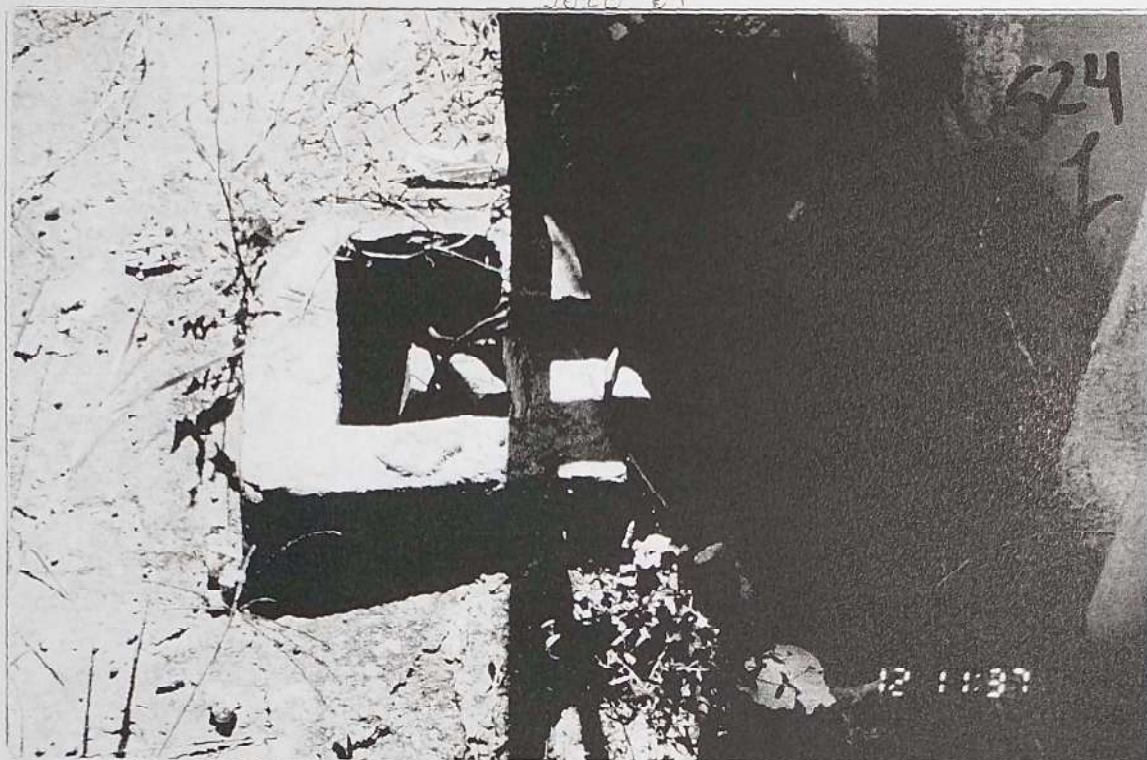


Porta trocada no reformo da guarita.

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Arrefrigentação João Bento

Localização: do via Capitão Berduíno, Km 132 Jucorrio - SP  
Foto 67



Inte local de fábrica na cabe de tubo em unto na caixa de inspeção

Foto 68



Fachada do escritório 1 (A)

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigeração São Bento

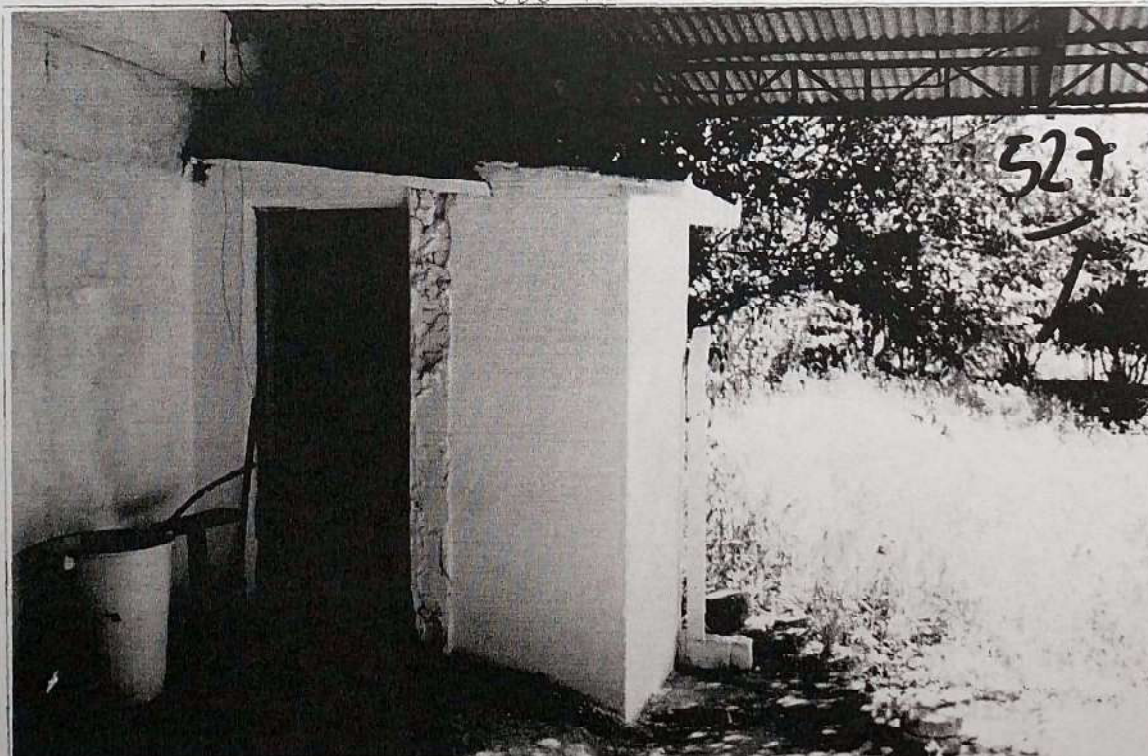
Localização: Rodovia Capitão Berduino, Km 132 de carro d P  
Foto 69

888



Eleveção direita do escritório 1

Foto 70



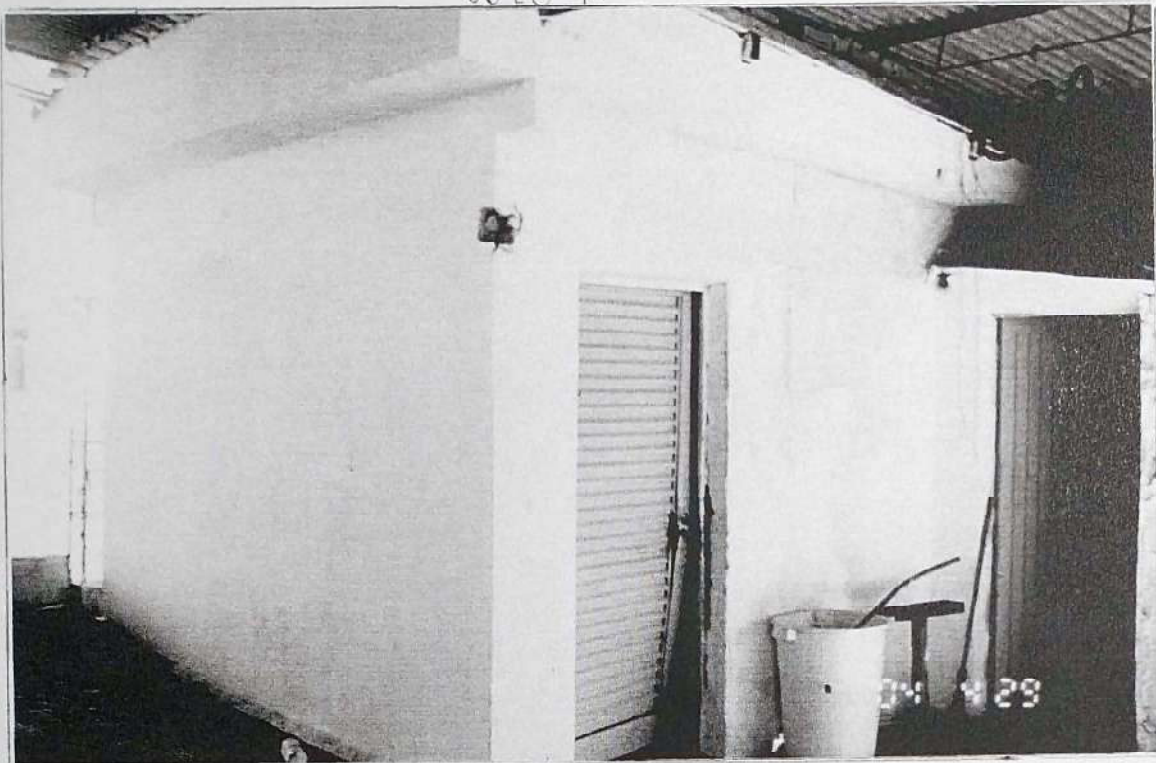
Benheiro do colídeo na área externa do escritório 1.



Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berduino, Km 132 do Carre SP  
do 71



Depósito localizado próximo ao banheiro, embora localizado no lado externo do escritório

do 72



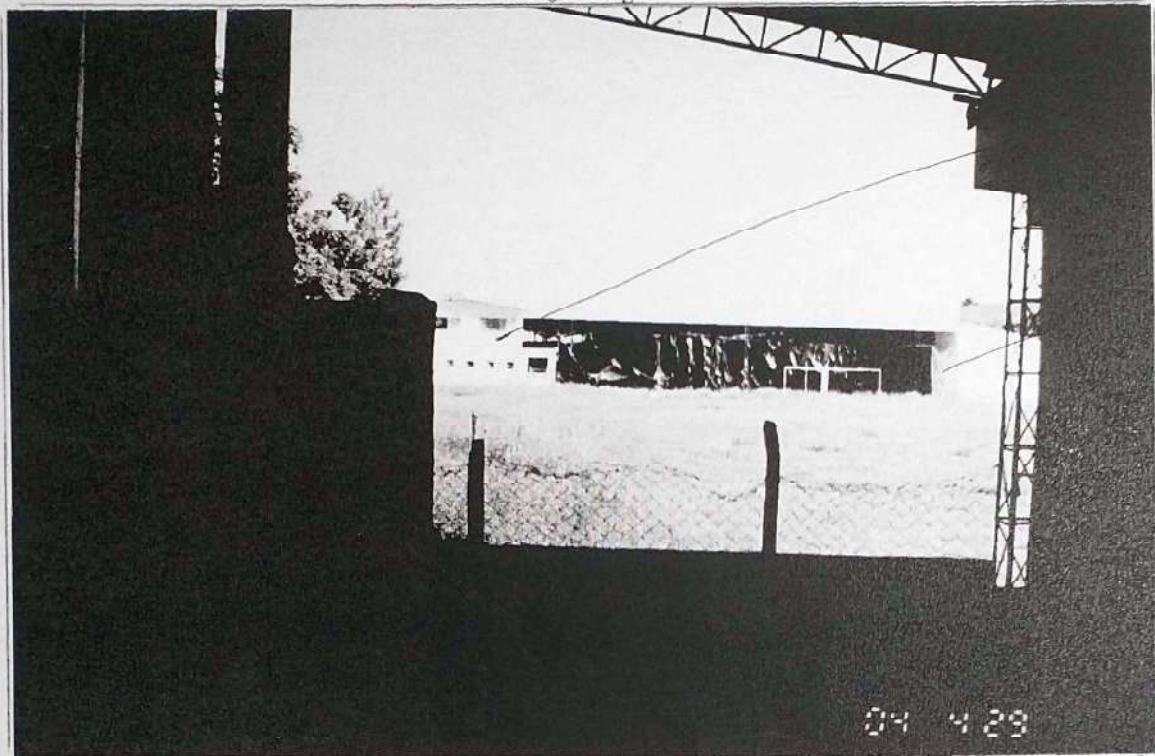
fundo do escritório 1 e parte do depósito.

Proc 849/01 - Exatões - 1ª Vez Cível

890

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 doorro SP Foto 73



→ escritório 1  
→ galpão

Alcômbre do divisa do escritório 1 e no fundo o escritório 2 e galpão

Foto 74



→ campo de futebol

Elevação esquerda do escritório 1 ( ) e campo de futebol.

891

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

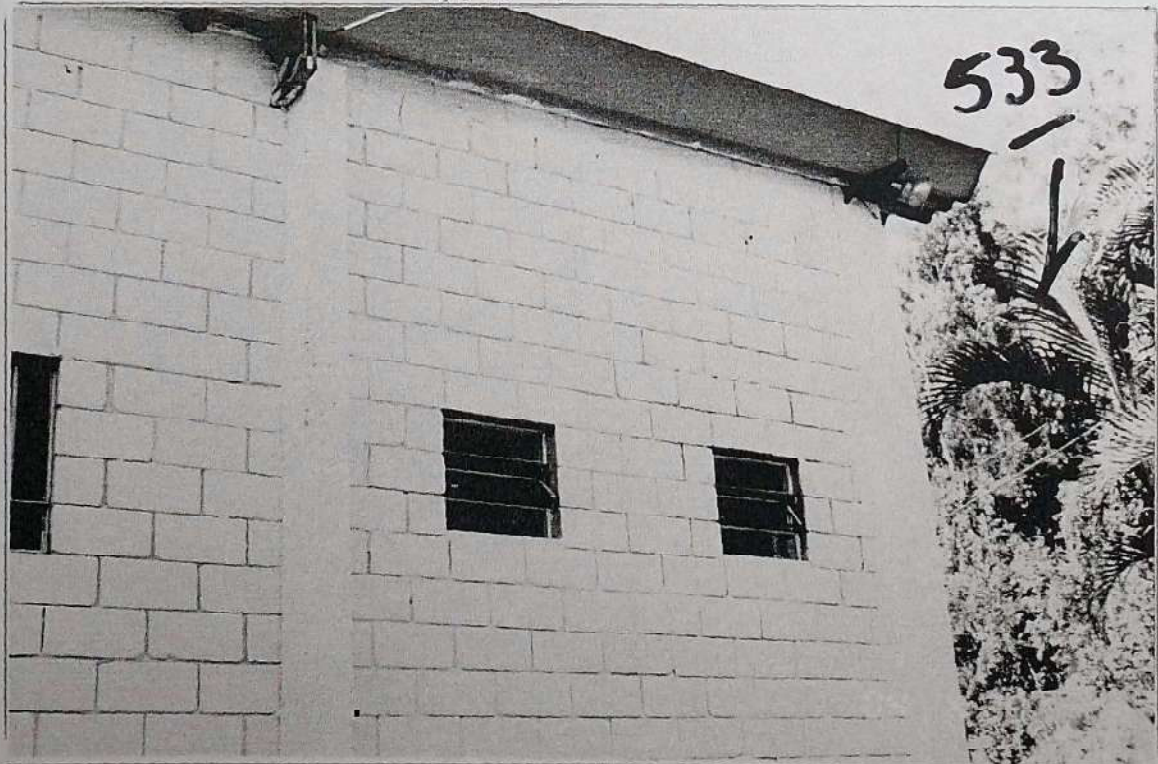
Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

Localização: Rodovia Capitão Beduíno, Km 132 do Carro d P  
Foto 75



Fotografia do telão de vendas.

Foto 76



Elevação esquerda do telão de vendas



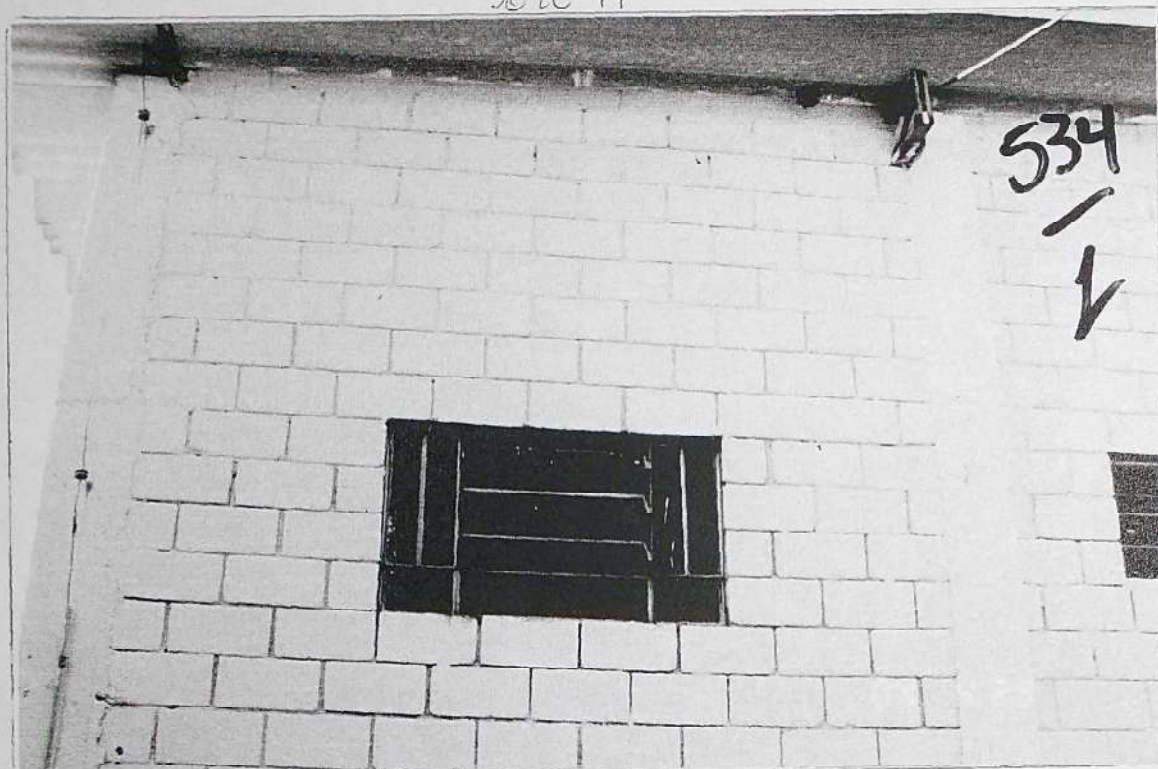
Proc 849/03 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes de São Bento

Localização: Rodovia Capitão Berduíno, Km 132 do Cuiabá D.P.

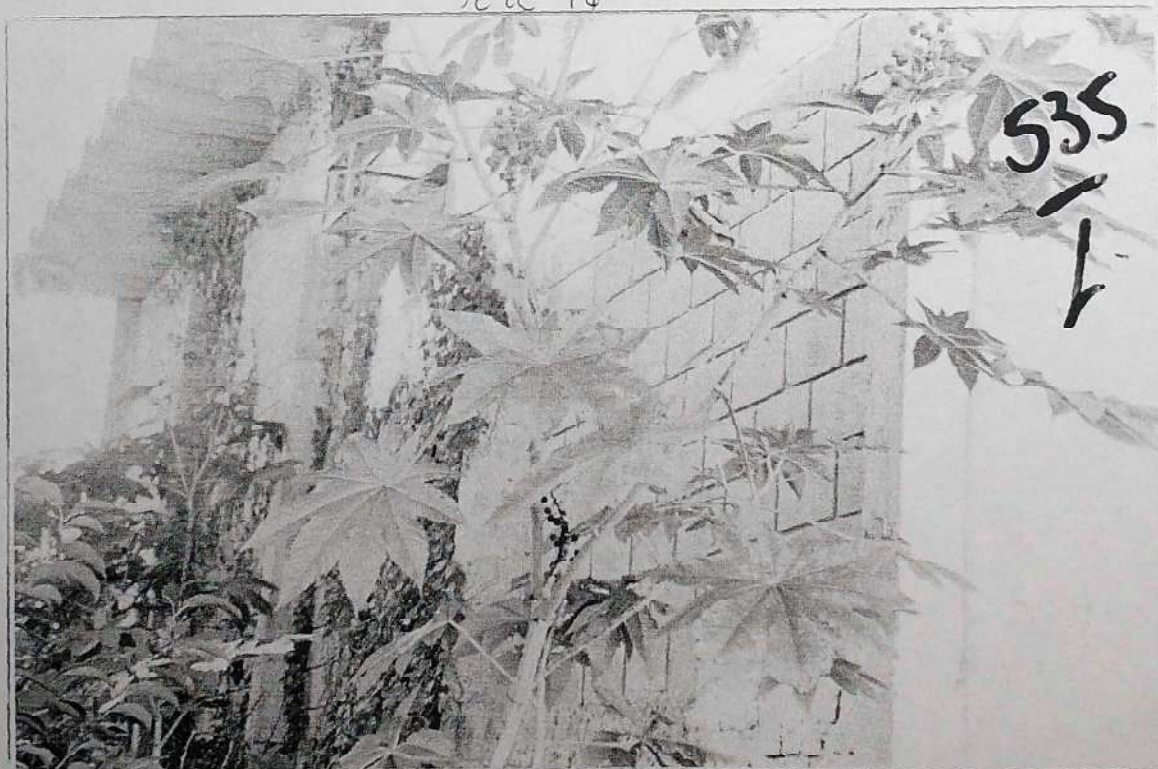
Foto 77

892



Exterior esquerdo do telão de vendas.

Foto 78



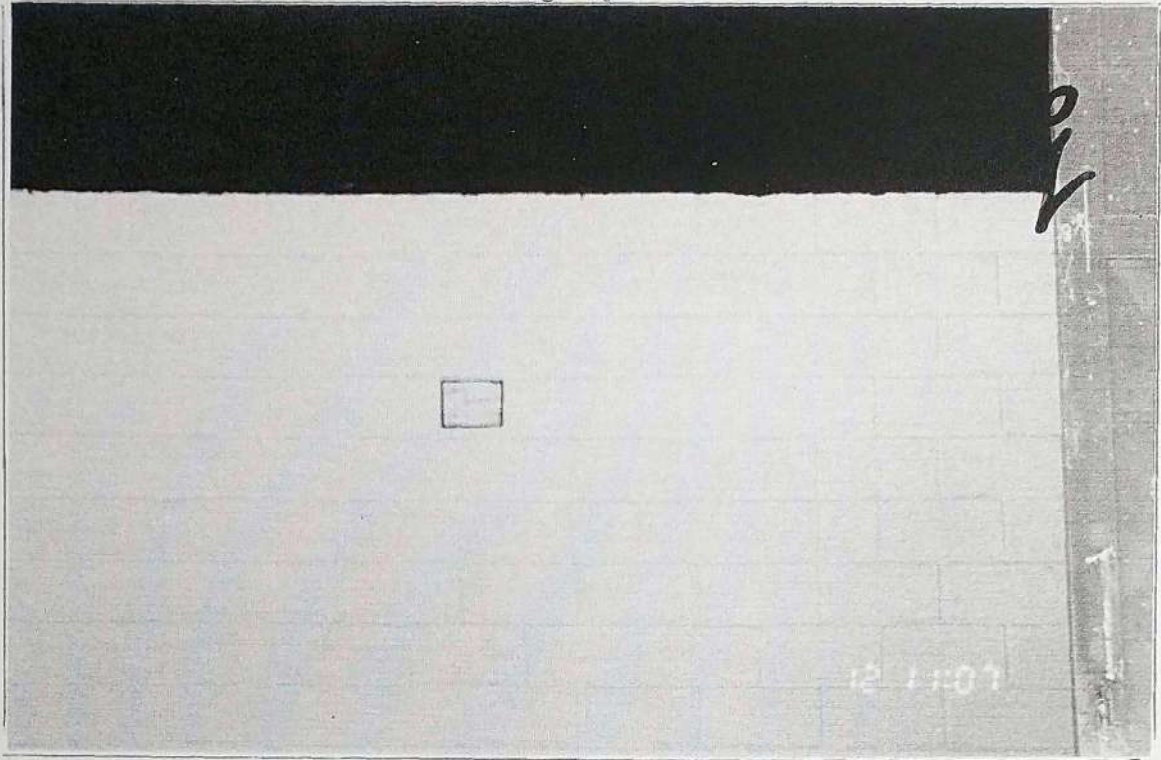
Fundo do telão de vendas.

Proc 849/01 - Execução - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigerantes São Bento

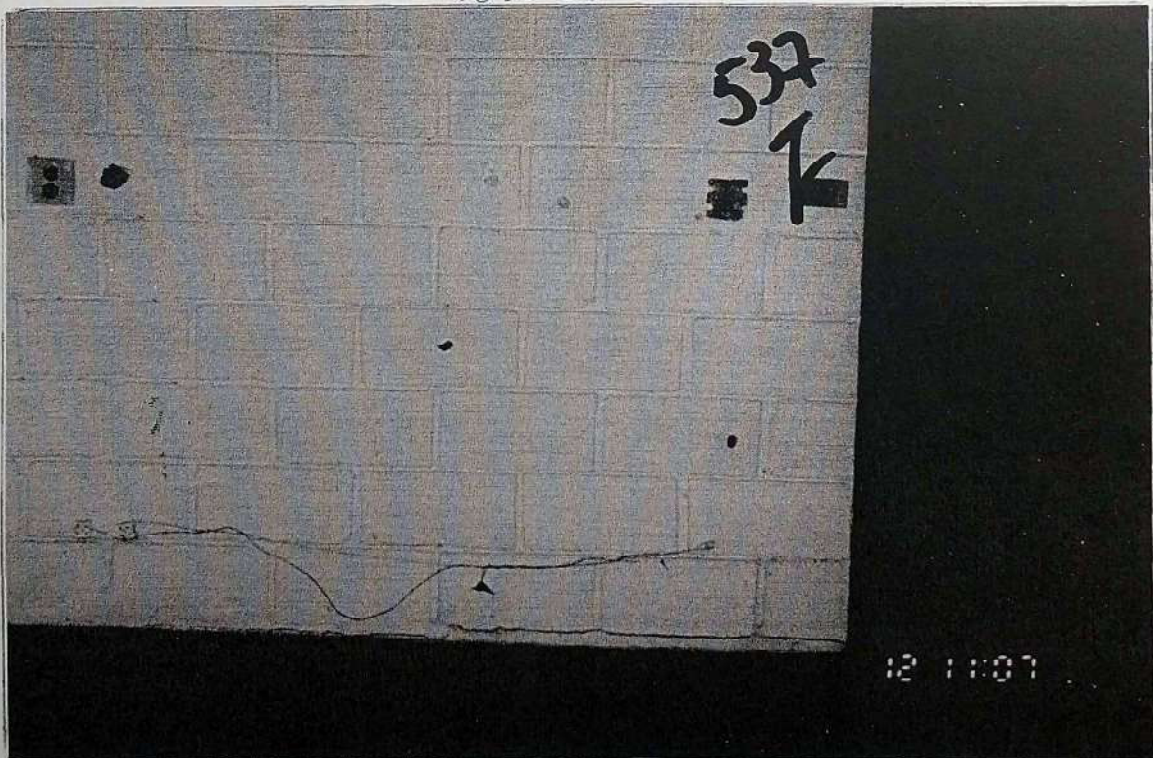
Localização: Rodovia Capitão Berdeiro, Km 132 do Corro do  
Foto 79

893



Revestimento interno de parede localizada na área destinada a vendas do salão de vendas.

Foto 80



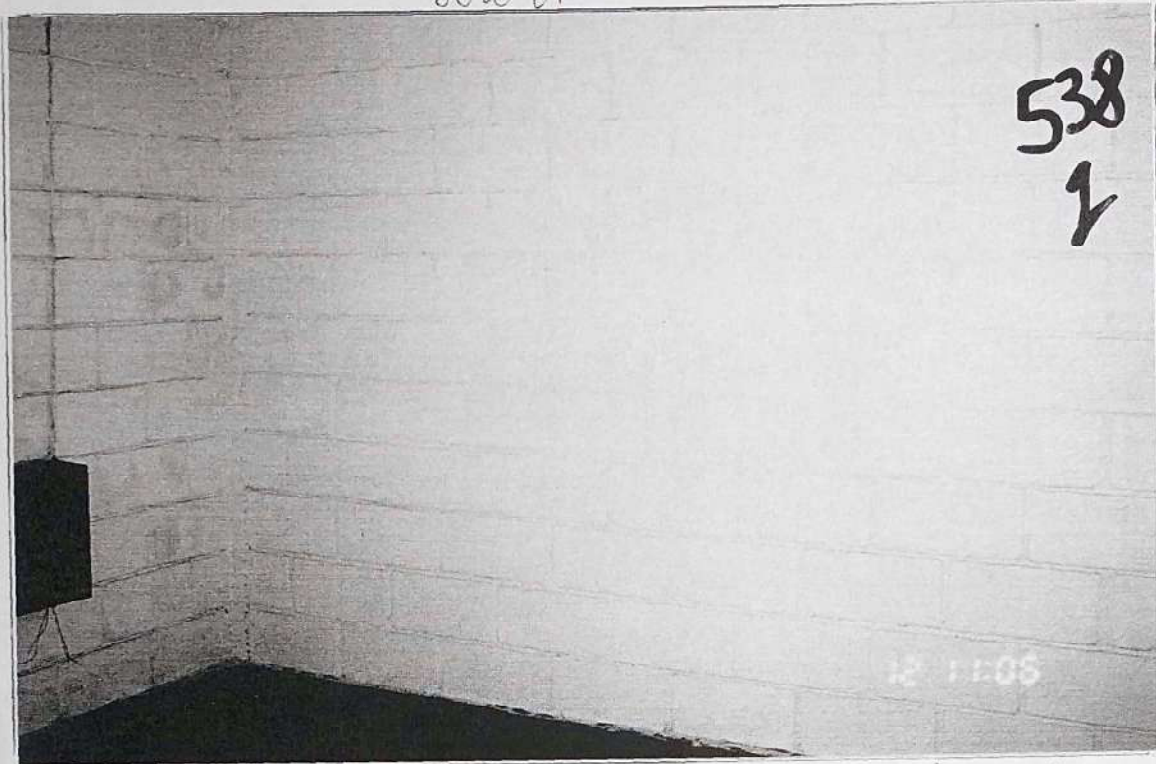
Parte interna de 1 dos telas do salão de vendas instalação de telefonia (rústica) a qual que de fundação. Escritório 2

Proc 849/01 - Execução - Leveza Civil

Área 1 - Indústria de Refrigerantes do Bonto

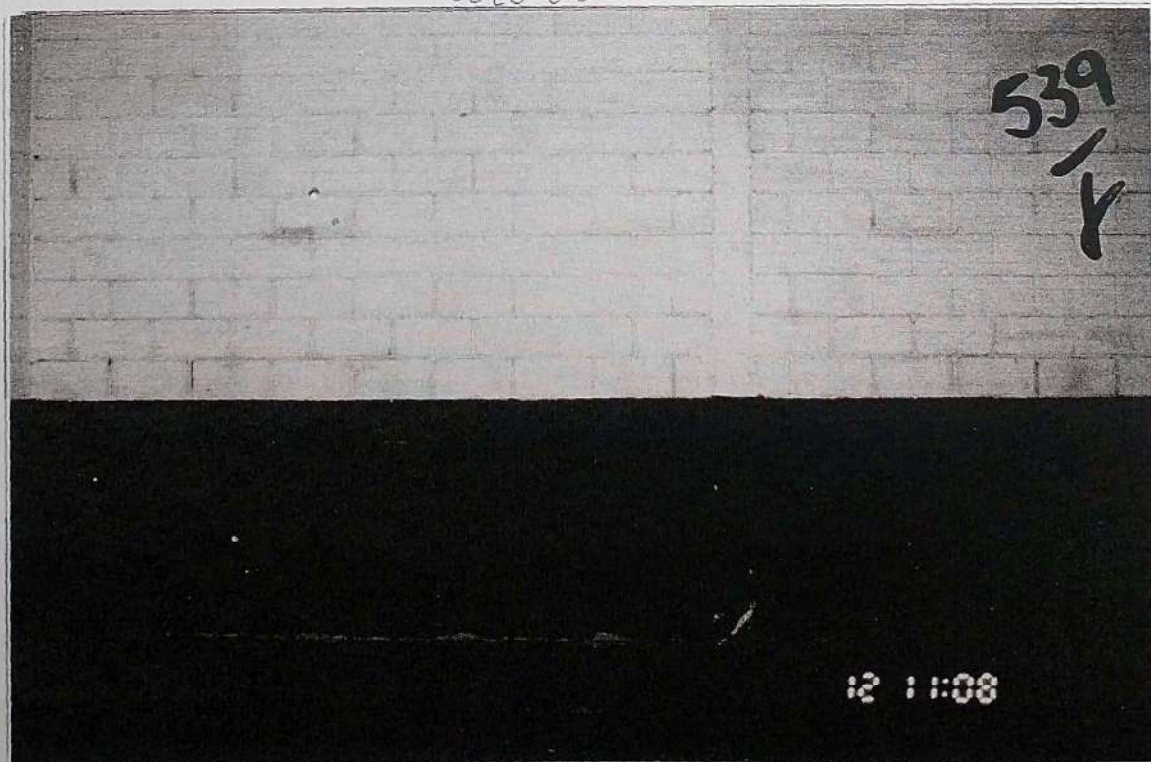
Localização: Rodovia Capitão Berduino, Km 136 do Lote DP  
do 20 81

894



Parede interna de uma das salas dentro do  
Setor de Vendas (escritório 1)

do 20 82



Parede interna de uma das salas dentro do  
Setor de Vendas (Setor)

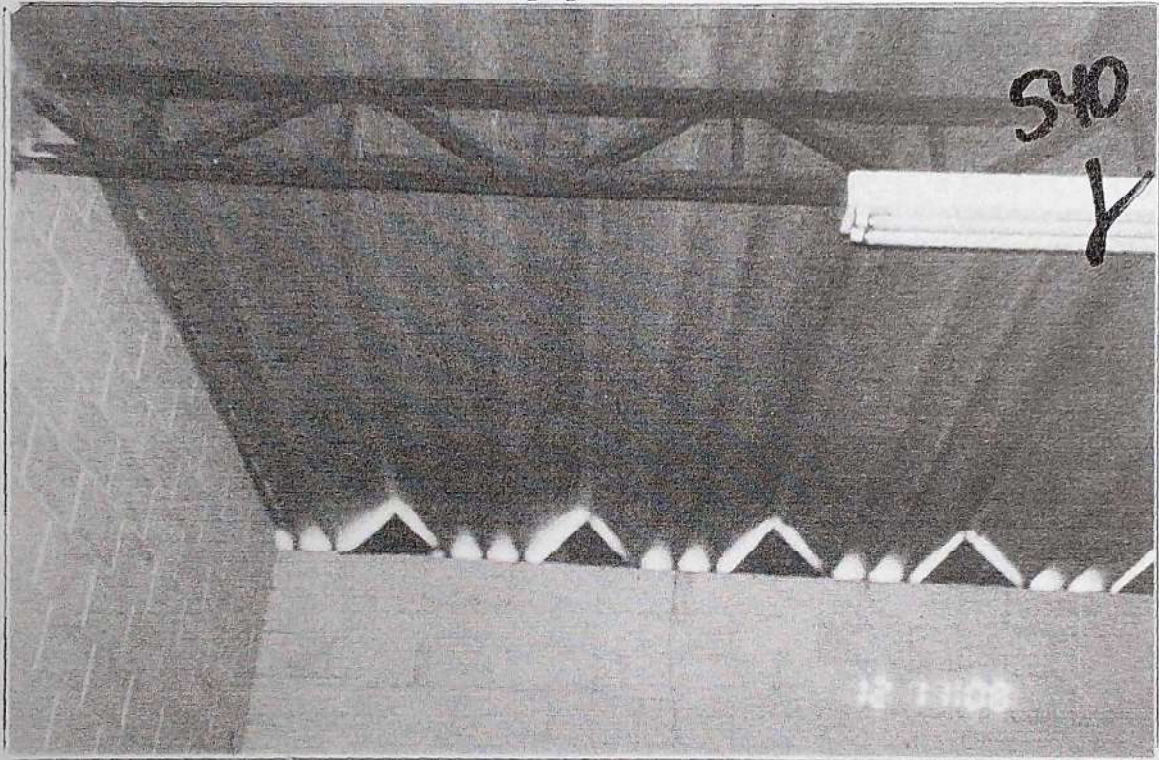
895

Proc 849/01 - Exatuação - 1ª Vara Cível

Área 1 - Indústria de Refrigeração do Berto

Localização: Rodovia Capitão, Km 132 do Caco DP

dezo 83



Exaterte com telha de fibrocimento