

ALDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CRECI 64914

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DA 4ª VARA
DISTRIBUIDORA DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP**

**Laudo de Avaliação
Distrito Industrial Ulisses Guimarães
São José do Rio Preto-SP**

Processo: N° 5002330-45.2018.4.03.6106

Execução de Título Extrajudicial

Órgão Julgador: 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto – SP.

Parte Autora: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDS

Parte Ré: Ventura Biomedica Ltda



Audinei Lopes Bonfanti - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI 006.074 e CRECI 64.914, emobrecido pela nomeação, respeitosamente vem por meio deste, apresentar nosso Laudo Técnico de Avaliação com o objetivo de determinar seu valor com base em estudos e pesquisas em âmbito regional e nacional, apresentando nossa convicção de valor após tratamento dos dados conclusivos.

Efetuamos vistoria, análises e exames necessários, bem como a produção de imagens para subsidiar as informações e obtemos melhores resultados do imóvel a seguir descrito. Conceitos e critérios salientamos no final.

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.9971.1.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Localização	Avenida José Abbas Casseb, 170. Distrito industrial Dr Ulysses da Silveira Guimarães, desta cidade, Comarca e Município de São José do Rio Preto – SP.		
Matricula	Nº 100.647 do 1º CRI - Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto.		
Cadastro Municipal	Nº 0235434001		
Valor Venal	Terreno	10.984,28m²	R\$ 693.437,60
	Construção	não averbada	
Valor Venal Total	R\$ 693.437,60 (Seiscentos e noventa e três mil, quatrocentos e trinta e sete reais, sessenta centavos). Conforme planta genérica de valores vigente no município para o exercício de 2.020.		
Descrição	Imóvel para uso industrial (laboratório técnico) com área superficial de 10.984,28 m², onde foram erguidas as seguintes construções: Laje técnica 108,88 m² - Piso superior áreas administrativas (fechamento em placas e placas pré-moldadas de concreto armado) 1.191,83 m² - Piso térreo áreas comuns 928,30 m² - Piso térreo áreas Especiais 1.244,51 m². (Totalizando área construída térreo 2.187,50 m². 2.180,00 m² piso superior e 155,00 m² de laje impermeabilizada). Alvará de construção nº 2.813 de 06/12/2007 com área total aprovada de 4.502,50 m². Edificação assobradada bem acabada em bom estado de conservação e manutenção). Tendo sua estrutura técnica e administrativa assim distribuída: térreo - (Recepção, telefonia, refeitório, copa, lavabo,		

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.997 1.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 64914

laboratório (microbiologia) salas limpas (1,2,3,4,5 e 6), mecânica/salão, paramentação 1 e 2, sala de controle, almoxarifado de matéria prima, injetoras, apoio injetora, inspeção, envio para esterilização, recebimento (quarentena), embalagens, almoxarifados, depósitos, sanitários/vestibúlos masculino e feminino, depósitos de material de limpeza. Piso superior – lavabo, hall, 13 salas administrativas, sanitários masculinos e femininos, depósito de materiais de limpeza/sup., copa. Com pé direito médio de 6.60m nos salões, 2.75m nas salas administrativas, 4.20m mecânica, 3.50m almoxarifado, 3.77m pavimento superior (lavabo). Pintura acrílica nos pisos, cerâmica e concreto polido mais epoxi em alguns ambientes, outros impermeabilizados, alguns forros de pvc branco e outros de gesso padrão Dánica, com paredes e divisórias do mesmo padrão. Ambientes climatizados com ar condicionado operacionais.



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 - Buv Vista - São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 64914



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 e mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Rua Delegado Pitoru de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto-SP
Telefone: 17 997.1.9290 e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Rua Delegado Pinho de Faria, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711 9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Relatório

Iniciamos nossos trabalhos com vistoria *in loco* para verificar suas características e benfeitorias, a região onde está inserida, bem como efetuamos pesquisas com corretores do grupo Cnei e portais judiciais carceiros. Assim sendo, nos pautamos em ofertas dos imóveis efetivamente transacionados ou perdidos recentemente, priorizando aqueles que guardassem semelhanças com o imóvel em questão, especificamente na mesma região geoeconômica, com a finalidade de obter uma amostragem representativa de valores. Assim, foi possível compor uma boa base de amostras e sentir o comportamento do mercado imobiliário, podendo estimar a liquidez e desempenho atual.

O mercado de imóveis é cíclico e pode ser seguido por períodos de oscilações e accommodações, quase sempre ligados ao desempenho da economia, como agora. Por esse motivo a Delegacia Regional do CRECI de São José do Rio Preto, através do nosso grupo de trabalho, elaboramos um estudo atualizando os valores de imóveis (terrenos, apartamentos, chácaras, bairros, principais avenidas e ruas de Rio Preto e região). Esse trabalho seria uma "Planta Genérica de

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telefone: (17) 99711.9290 e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Valores dos Municípios⁴, que serviu para balizar e delimitar o valor de metro quadrado com base em uma série de características de cada localidade.

Após efetivarmos todas as etapas avaliatórias e examinarmos seus resultados levando em consideração o momento como se apresenta o mercado imobiliário, em cumprimento as normas da ABNT NBR 14653/2 e por técnicas atualizadas de avaliações imobiliárias CRECI/2019;

Considerando que nos fundamentos pelo "método evolutivo, tem 8.2.4" da referida NBR (visando obter uma média confiável) na confecção deste trabalho buscando ampliar e homogeneização dos dados conclusivos. Devido as suas particularidades, entre elas o zoneamento e localização privilegiada (proximidade rodovia, aeroporto, condomínios e área permutada pelo Gov. Estadual com a Santa Casa do S.J.Rio Preto SP), possibilitando um bom destaque junto ao mercado de imóveis;

Considerando que efetuamos a vistoria no dia 07 de agosto de 2020, às 10 hs, acompanhado pelo Sr Angelo Maest diretor da empresa, foi possível levantar todas as informações para compor a planilha de cálculos e obter um parecer mais eficaz;

Considerando que há um remanescente de 60% de área para expansão e desenvolvimento futuro;

Considerando que todas construções e serviços são utilizadas e vivenciadas por qualquer pessoa independente da atividade na empresa, totalmente acessível as pessoas com necessidades especiais, atendendo as normas da NBR 9050/2015, Decreto Federal 5296/2014 e demais leis pertinentes;

Considerando que examinamos o estado geral de conservação e manutenção de todas as unidades do imóvel ora avaliado, bem como suas idades cronológicas e aparentes, para determinar o percentual da depreciação física e funcional. Onde foi possível verificar excelente grau de positivismos da empresa nesse quesito, uma vez que durante o tempo das análises não notamos nenhum tipo de poluição (ar, sonora, visual ou ambiental), além da qualidade da limpeza e higiene de todos os ambientes (internos e externos);

Considerando o índice Fipe Zap (Fundação Instituto de Pesquisa Econômica e sites classificados) com abrangência nacional que acompanha os preços de imóveis e a tendência do mercado imobiliário nacional;

Considerando que se faz necessário levar em conta que o imóvel se encontra em fase final da construção, e todos investimentos em automação (sistema de produção e limpeza da operação) são de grande importância na avaliação, permitindo adicionar uma análise de natureza qualitativa ao parecer final. Por existir um patrimônio que fica incorporado ao prédio. (Maquinas e equipamentos, climatização, divisórias etc.) notas fiscais relacionadas em anexo;

Rua Delegado Pinho da Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telefone: (17 997.1.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Considerando que no decorrer da vistoria foi possível observar que a construção do prédio seguiu um processo para o fluxo de produção, permitindo detectar que em todos os ambientes existem equipamentos de controle da temperatura ambiente, e todas as áreas são interligadas, facilitando o fluxo operacional;

Considerando ainda que utilizamos dos índices do SindusCon-SP/ CUBE (custo unitário básico do estado) e do espaço de arbitrio do perito previsto em Norma da ABNT, aplicamos sobre o valor apurado um coeficiente de ajuste igual a 1,10 (+ 10%). Esse ajuste se justifica pelas características específicas da área. Além do que, as edificações também detêm características diferenciadas, com especificações que atendem todas exigências técnicas e de segurança;

Considerando que nos três primeiros meses do ano, a variação acumulada do CUB atingiu 0,99% e em 12 meses, 3,80%. O Custo Unitário Básico (CUR) da Indústria da construção do Estado de São Paulo apresentou alta de 0,16% em maio de 2020, na comparação com o mês anterior. Na variação em 12 meses, o aumento acumulado foi de 3,27% e no ano, de 0,18%. O dado é do SindusCon-SP (Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo) e da FGV (Fundação Getúlio Vargas). O CUB é o índice oficial que reflete a variação dos custos das construtoras, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB representativo da construção paulista (R8-M) ficou em R\$ R\$ 1.468,15 por metro quadrado em julho de 2020 dos Índices do setor;

Considerando que ao proceder análises finais, observamos uma divergência na metragem quadrada da área, que precisará ser averiguada pelos responsáveis. Na Matrícula do Imóvel relata que as confrontações e medidas são 153,85 x 88,80 o que representa 10.777,53 m² e não 10.984,275 m² do registrado, diferença de 206,75 m²,

CÁLCULO VALOR DO TERRENO/ÁREA

Através de pesquisa e comparativos coletadas no mercado imobiliário local, e informações do grupo Cnai, levando-se em conta que o imóvel está em área urbana/industrial, dotado de toda infraestrutura de boa qualidade (água, esgoto, asfalto, guias e sarjetas, energia elétrica etc.). Obtivemos o seguinte valor unitário do terreno nu:

$$Qt = R\$ 500,00 / m^2$$

Aplicando agora a operação, teremos: $Vt = At \times Qt$

$$Vt = 10.984,28 \text{ m}^2 \times R\$ 500,00 / m^2$$

$$Vt = R\$ 5.492.140,00$$

Rua Delegado Pinto do Toledo, 2485 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI164914

9

CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Através do Boletim Econômico do SindusCon-SP, Custo Unitário Básico no Estado de São Paulo, verificamos o seguinte valor para o mês de julho 2.020 = R\$ 1.468,15. Usamos um coeficiente menor de depreciação para estabelecer o desgaste pela idade e pouco uso (construção nova).

$$Kd = (100 - K) \div 100$$

Assim:

$$K = 5,50 \text{ (\% da idade = 10\%)}$$

$$Kd = (100 - 5,50) \div 100$$

$$Kd = 0,945$$

chegamos ao resultado de:

$$4.502,50 \times R\$ 1.468,15 \times 0,945 \times 0,80$$

$$Vb = R\$ 4.997.421,00$$

VALOR DAS BENFEITORIAS INCORPORADAS AO IMÓVEL

Há um patrimônio que ficou incorporado ao prédio (Maquinas e equipamentos, climatização, divisórias etc.). Usamos o mesmo coeficiente de depreciação para as benfeitorias incorporadas, relatório em anexo;

$$Vbi = R\$ 1.423.878,00 \times 0,945 \times 0,80$$

$$Vbi = R\$ 1.076.450,00$$

CÁLCULO (VALOR PARCIAL) DO IMÓVEL

$$Vpi = Vt + Vb + Vbi$$

$$Vpi = (5.492.140,00 + 4.997.421,00 + 1.076.450,00) \times 1,00$$

$$Vpi = R\$ 11.566.000,00 \text{ (arredondado)}$$

Rua Delegado Pinto da Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

VALOR FINAL DO IMÓVEL

$VF = Vpi \times$ coeficiente de ajuste 1,10 (+ 10%).

* (espaço de arbítrio do perito previsto em Norma da ABNT)

Valor final = R\$ 12.722.600,00

Parecer Final

Após concluir nossos estudos e análises, sabendo que todos os valores estão em constante revisão e podem ocorrer pequenas alterações em virtude de fatores inerentes do próprio mercado de até 10% (-5% a +5%) no valor abaixo expresso ou grau dedução estatística, utilizando-se de operações de correção e transposição, definindo o valor o mais perto da realidade.

Chegamos ao valor para esta data de: **R\$ 12.722.600,00 (Doze milhões, setecentos e vinte e dois mil e seiscentos reais).**

Essa é a nossa avaliação, salvo melhor juízo!

São José do Rio Preto - SP, 25 de agosto de 2020.

AUDINEI LOPES BONFANTI

Rua Delgadão Pinho de Toledo, 2486 – Bon Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS CREGT 64914



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9090 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



QUESITOS - VENTURA

1. Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel.

Resposta: Em análises observei que há uma divergência na metragem quadrada da área. Na Matrícula 100.647 do 1º CRI consta que as confrontações e medidas são: 156,65 x 68,80 o que representa 10.777,52 e não 10.964,276 m² ao registrado. Diferença de 206,755 m².

2. Queira o Sr. Perito informar qual a zona em que o imóvel encontra-se situado.

Resposta: Segundo a Lei 5076, de 02 de dezembro de 1.982, foi criado e passou a denominar-se "Cidade Industrial Dr. Ulysses da Silveira Guimarães" o Distrito Industrial. Sendo implantado em parte da área doada pelo governo do Estado de São Paulo ao Município, através da Lei 7010 de 09/01/91.

No Artigo 5º da lei municipal que regulamenta o zoneamento, destaca como Zona 11, (Zona Industrial), "sendo composta por áreas públicas ou privadas destinadas, principalmente, ao uso industrial de pequeno, médio e grande porte, englobando, assim, os Distritos, Minidistritos e outros bairros industriais".

3. Queira o Sr. Perito informar se para confecção do laudo utilizou parâmetros utilizados pelas imobiliárias e corretoras.

Resposta: Não utilizei (não verifiquei a apresentação/indicação da metodologia utilizada), os mesmos não estão de acordo com as Normas da Lei nº 8.530/78 e Resolução COFECI 957/2006 que regulamenta as atividades do Corretor de Imóveis, ou seja: "o Corretor de Imóveis é obrigado a seguir as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

Seguindo a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

Art. 1º – A elaboração de Parecer Técnico para determinação do valor de mercado de imóvel será permitida ao Corretor de Imóveis, observado o disposto na presente Resolução.

Parágrafo Único – Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor comercial de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Art. 2º – É competente para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica o Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis e com inscrição válida no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários que seja, cumulativa ou alternativamente,

Rua Delegado Pinto de Tolosa, 1486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Segundo orientação do Creci – SP, é atribuição do Corretor de imóveis a elaboração de parecer técnico e do Perito nomeado (Corretor de imóveis) Laudo de avaliação.

4. Queira o Sr. Perito informar a média de valor, por metro quadrado, dos imóveis existentes na região.

Resposta: É uma questão difícil de responder da forma efetiva, devido aos critérios construtivos de cada imóvel, os padrões não são iguais. Se faz necessário observar vários requisitos, e assim destacar e levantar os que possuem o mesmo perfil, há diversas características de grande importância que devem ser consideradas para se ter o valor de m² de cada imóvel.

5. Queira o Sr. Perito informar o valor por metro quadrado do imóvel objeto da perícia, considerando sua localização e estado físico.

Resposta: Em nosso parecer apresentamos de forma detalhada essa informação. Acredito que ficará esclarecido esse quesito.

6. Queira o Sr. Perito informar os valores isoladamente do terreno e da construção do referido imóvel.

Resposta: Este quesito também está respondido de forma detalhada em nosso parecer. Nos paulamos em atender as normas para melhores conclusões finais.

7. Queira o Sr. Perito informar o valor em que imóvel fora avaliado.

Resposta: é o nosso parecer final.

8. Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel.

Resposta: Sim, há muitas. Tomamos o cuidado de ter uma consideração específica para esse item, uma vez que axiale um patrimônio incorporado ao imóvel. Foi possível adicional uma análise de natureza qualificativa (investimentos em automação / sistema de otimização da operação).

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRFCT 64914

QUESITOS - BNDS

1. As edificações vistoriadas estão adequadamente descritas e averbadas nas matrículas?

Resposta: Só existe uma Matrícula, Nº 100.647 do 1º CR. Não estão averbadas mas, encontrei as edificações descritas na *Escritura de Contrato de Financiamento Mediante Abertura de Crédito Nº 13.1.0009.1 Entre o Banco Nacional de Desenvolvimento Social – Bnds e a Venture Biomédica Ltda.* Registrado e digitalizado Nº 594982.

2. Existe mercado regular para uma possível comercialização do bem?

Resposta: Sim, existe, precisamos observar um detalhe importante neste momento, hoje o mercado de imóveis Industriais está sendo batizado pela "Lei da oferta e da procura". Precisamos considerar o fraco desempenho da economia em 2018 e 2019, adicionado a dificuldade de aumentar investimentos, Dólar alto, PIB baixo e momento econômico que estamos vivendo.

3. O bem apresenta alguma restrição de uso, em função da legislação de zoneamento urbano local?

Resposta: Não apresenta restrições, faltou verificar apenas o AVCB (laudo de vistoria do corpo de bombeiros).

4. Há indícios de valorização imobiliária para este tipo de bem na região na qual ele está localizado?

Resposta: Sim, há. Está sendo construído a Sede da Polícia Federal nas proximidades e também um centro Industrial (condomínio) de joalheiros. Haverá também em breve a definição da área vizinha ao imóvel avaliado, que foi permutada entre o Governo Estadual (Hospital de Base) e a Santa Casa de Rio Preto (26 alqueires) 20 alqueires serão negociados para empreendimentos imobiliários e 6 alqueires a diretoria ainda não definiu a destinação.

5. As características do entorno do bem proporcionam riscos de invasão?

Resposta: Em vistoria ao entorno não verificamos esta possibilidade. Verificamos um bom sistema de segurança das instalações (Cerca na entrada, muros, portões e grades altas).

6. Atribuir um valor para o imóvel em hipótese de liquidação forçada.

Resposta: Estamos vivenciando uma época atípica, fica difícil opinar um valor de liquidação forçada, uma vez que hoje não se está vendendo nem alugando pelo que valor do imóvel e sim pelo preço

Rua Delegação Pinto de Toledo, 2486 - Boa Vista - São José do Rio Preto/SP

Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 649/14

praticado no momento, em virtude de tantos problemas causados pela pandemia. Assim, um parecer opinativo seria de R\$ 9 a 10 milhões, nas condições como o mercado se apresenta neste período.

São José do Rio Preto - SP, 26 de agosto de 2020.


AUDINEI LOPES BONFANTI

Rua Delegado Pimenta de Toledo, 2406 - Boa Vista - São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com





PREFEITURA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA

DIRETORIA DE ADMINISTRAÇÃO FISCAL E TRIBUTÁRIA – DAFT
DEPARTAMENTO DE IMBÚ, OS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 982447/2020

Cadastro: 0235434001

Contribuinte: VENTURA BIOMEDICA LTDA

Endereço: AV JOSÉ ABBA3 CASSEB, Qd.: L1:

Complemento:

Bairro: ULYSSES DA SILVEIRA GUIMARÃES - DIST. IND. DR.

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminação tem determinado, para o exercício de 2020, um valor venal de R\$ 693.437,60 (SEISCENTOS E NOVENTA E TRES MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E SETE REAIS, SESENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
Valor Venal do Terreno:	10.984,28 m²	R\$ 63,13	R\$ 693.437,60

A aceitação dessa certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade pela Internet, no portal da Prefeitura de São José do Rio Preto (<https://www.riopreto.sp.gov.br>).

Esta Certidão foi emitida com base no Decreto Municipal nº 14.142, de 08 de julho de 2008.

São José do Rio Preto, 26 de Agosto de 2020

Emitida às 12:39:22 do dia 26/08/2020

Código de controle da certidão: 000316.224758.023543.400112.608202.0124195

Certidão emitida gratuitamente.

Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

***** ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA ATÉ 31/12/2020 *****



NF DE COMPRA

Número	TP	Emissão	Cliente	Nome Cliente	Material	Valor pago s/ Titulo	Valor	Valor Original
328	NF	02/03/2014	002671	VETTORETTI & VETTORETTI LTDA ME	281011	Valor pago s/ Titulo	14/04/2014	R\$ 6.135,58
000112640	NF	14/03/2014	002629	FRIOVIX	281011	Valor pago s/ Titulo	11/04/2014	R\$ 24.595,37
302991	NF	18/03/2014	002690	ELETRO METALURGICA CIARUND ITUA	281011	Valor pago s/ Titulo	15/04/2014	R\$ 3.552,00
000103146	NF	20/03/2014	002690	ELETRO METALURGICA CIARUND LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	17/04/2014	R\$ 11.993,50
000103348	NF	24/03/2014	002690	ELETRO METALURGICA CIARUND LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	22/04/2014	R\$ 14.131,00
000033621	NF	25/03/2014	002670	STEEL - SFRUCE BENEFICIAMENTO EM BOBINAS S/A	281011	Valor pago s/ Titulo	29/03/2014	R\$ 24.052,78
000138281	NF	31/03/2014	002648	H. TACHI AR CONDICIONADO DO BRASIL LTDA	281011	AR CONDICIONADO	31/03/2014	R\$ 79.600,31
000138282	NF	31/03/2014	002648	H. TACHI AR CONDICIONADO DO BRASIL LTDA	281011	AR CONDICIONADO	31/03/2014	R\$ 79.600,31
000000509	NF	14/04/2014	002576	PSM PAINEIS COM. MATERIAL ELETRICOS EIRELI - M 281011	281011	Valor pago s/ Titulo	15/05/2014	R\$ 23.000,00
000028523	NF	20/04/2014	000057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	17/06/2014	R\$ 5.000,00
000019453	NF	05/06/2014	000057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	07/07/2014	R\$ 8.800,00
000019454	NF	05/06/2014	000057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	07/07/2014	R\$ 14.400,00
000000952	NF	11/06/2014	002771	AXYON DISTRIBUIDORA LTDA	281011	EQUIPAMENTOS AUTOMACAO	08/05/2015	R\$ 26.534,56
000026381	NF	22/06/2014	002417	ARMACEL BRASIL LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	20/07/2015	R\$ 11.095,14
000000144	NF	20/06/2014	002813	PEDES E GABRIEL LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	20/08/2014	R\$ 30.434,00
000002751	NF	19/06/2014	002111	TRAYDUS CLIMATIZACAO INDUSTRIA E COMERC LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	20/10/2014	R\$ 172.180,00
000002752	NF	19/06/2014	002711	TRAYDUS CLIMATIZACAO INDUSTRIA E COMERC LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	20/10/2014	R\$ 28.220,00
000000321	NF	15/12/2014	002953	DHC COMERCIO DE EQUIP. INDUSTRIAIS	281011	Valor pago s/ Titulo	12/01/2015	R\$ 36.993,85
000014390	NF	23/12/2014	002902	SLIC	281011	Valor pago s/ Titulo	23/12/2014	R\$ 4.194,37
000002457	NF	05/01/2015	002900	MAC EQUIPAMENTOS DE AR COND. E VENT L LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	15/01/2015	R\$ 6.593,00
000127197	NF	07/12/2015	002979	TECNOPLASTICO BELFARO LTDA	281011	Valor pago s/ Titulo	01/12/2015	R\$ 44.070,00
								R\$ 606.408,35



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 28/08/2020 11:02:54

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20082811025410100000034200580>

Número do documento: 20082811025410100000034200580

NF DE SERVIÇOS

Numero	TP	Emissao	Clifor	Nome Clifor	Natureza	Histórico	Vencido	Valor Original
00005170E	NF	30/04/2011	400500	ARCONTEM - AR CONDIC. ELÉTRICA LTDA	283011	AR CONDICIONADO	02/05/2011	R\$ 100.728,00
000000053	NF	15/05/2011	700000	AMBIENTE - CLIMATIZAÇÃO E ENGENHARIA	283011	AR CONDICIONADO	15/05/2011	R\$ 66.250,00
000000054	NF	08/07/2011	700000	AMBIENTE - CLIMATIZAÇÃO E ENGENHARIA	283011	AR CONDICIONADO	12/07/2011	R\$ 66.250,00
000005115	NF	13/01/2014	400500	ARCONTEM - AR CONDIC. ELÉTRICA LTDA	283011	AR CONDICIONADO	24/01/2014	R\$ 59.000,00
000005152	NF	17/02/2014	000500	ARCONTEM - AR CONDIC. ELÉTRICA LTDA	283011	AR CONDICIONADO	17/02/2014	R\$ 435.243,00
000005893	NF	02/05/2014	000500	ARCONTEM - AR CONDIC. ELÉTRICA LTDA	283011	AR CONDICIONADO	19/05/2014	R\$ 80.000,00
								R\$ 817.468,00



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DISTRIBUIDOR DA 4ª SUBSEÇÃO
JUDICIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP*

Processo: N° 5002330-45.2018.4.03.6106

Execução de Título Extrajudicial

Órgão Julgador: 4º Vara Federal de São José Do Rio Preto – SP.

Parte Autora: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDS

Parte Ré: Ventura Biomédica Ltda

:

Audinei Lopes Bonfanti, Corretor Avaliador de Imóveis CRECI 64.914, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, com todo respeito, vem a presença de V. Exa. para requerer:

- a) A juntada da nossa manifestação aos autos;
- b) A expedição da guia para levantamento dos honorários já depositados.

Termos em que,

P. deferimento

São José do Rio Preto, 19 de novembro de 2020.


AUDINEI LOPES BONFANTI

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DISTRIBUIDOR DA 4ª SUBSEÇÃO
JUDICIÁRIA DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP*

Manifestação Referente Pedido de Esclarecimentos ao Laudo Pericial

Processo: N° 5002330-45.2018.4.03.6106

Execução de Título Extrajudicial

Órgão Julgador: 4º Vara Federal de São José Do Rio Preto – SP.

Parte Autora: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDS

Parte Ré: Ventura Biomédica Ltda

Audinei Lopes Bonfanti, Corretor Avaliador de Imóveis CRECI 64.914, Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, com todo o respeito, vem a presença de V. Exa., para expor e requer o seguinte:

Este perito já realizou seu laudo de avaliação que se encontra juntado aos autos. Neste laudo, datado de **02/09/2020**, apuramos parecer final de **R\$ 12.722.600,00 (Doze milhões, setecentos e vinte e dois mil e seiscentos reais)**.

Após a juntada do referido Laudo de Avaliação e manifestação da parte autora, este perito respeitosamente vem apresentar explicações necessárias para melhor elucidação dos senhores assistentes técnicos. Entendendo ser necessário e importante este procedimento uma vez que houve o impedimento presencial.

Conforme respeitável petição ID 39205323, o R. Juiz determinou que este perito nomeado respondesse e esclarecesse pontos importantes apresentados pelo seu corpo técnico, visando a possibilidade de se manifestarem de forma conclusiva.

Assim, vimos atender ao que ficou determinado na Decisão Judicial mencionada no item acima:

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Resposta 1: Este perito analisou e detectou uma divergência de 206,75 m² metros quadrados na Matrícula do imóvel, que nos obrigou a manter a mesma metragem utilizada para liberação de crédito, conforme contratos e aditivos assinados entre as partes.

Resposta 2: Amostras e tratamento técnico. É preciso informar que: como membro efetivo da coordenação do Creci-SP e do grupo Cnai (cadastro nacional de avaliadores de imóveis), junto com a Delegacia Regional do CRECI de São José do Rio Preto, através do nosso grupo de trabalho, elaboramos um estudo atualizando os valores dos imóveis (terrenos, apartamentos, chácaras, bairros, principais avenidas e ruas de Rio Preto e região). Esse trabalho seria uma “Planta Genérica de Valores dos Municípios”, que serviu para balizar e determinar o valor de metro quadrado com base em uma série de características de cada localidade. **Detalhes anexo I.**

Resposta 3: Parâmetro 0,8 na equação: É um fator de desconto que adotamos tecnicamente, justifica-se em razão da obra não estar totalmente concluída, faltando apenas alguns acabamentos como: parte da pintura, instalação de quadro de energia na parte superior, algumas luminárias e conclusão de instalação de alguns equipamentos. **Detalhes anexo II.** No final do anexo, juntamos uma matéria do jornal Diário da Região mostrando a paridade de valores com nosso laudo.

Resposta 4: Identificação do equipamento que está incorporado ao prédio. (Maquinas e equipamentos, climatização, divisórias etc.) **notas fiscais e imagens, detalhes anexo III.**

Resposta 5: Justificativa sobre o uso dos 10%. Quando se faz necessário utilizamos o espaço de arbítrio do perito previsto em Norma da ABNT, aplicamos sobre o valor apurado um coeficiente de ajuste igual a 1,10 (+ 10%). Esse ajuste se justifica pelas características específicas da área, localização privilegiada, sua proximidade com rodovias, aeroporto, centro de eventos, hospitais, principais avenidas da cidade e Shoppings. Além do que, as edificações também detêm características diferenciadas, com especificações que atendem todas exigências técnicas e de segurança.

Finalmente, este perito vem REITERAR o Laudo já apresentado e também a manifestação de estar a disposição caso se faça necessário mais algum esclarecimento.

São José do Rio Preto, 19 de novembro de 2020.

Audinei Lopes Bonfanti

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Anexo I

Danica II	15x30 = 450m ²	100.000	300.000	247.000 / 542,00	270.000
Danica III	13,5x30 = 405m ²	85.000	300.000	255.000 / 630,00	270.000
Danica IV	13,5x30 = 405m ²	65.000	180.000	180.000 / 444,00	230.000
Danica V	14x30 = 420m ²		195.000	230.000 / 547,00	250.000
Danica VI	13,5x30 = 405m ²		150.000	170.000 / 419,00	200.000
Debora Cristina	20x50 = 1.000m ²	450.000	900.000	1.100.000 / 1.100,00	1.000.000
Das Vias	10x30 = 300m ²	50.000	90.000	120.000 / 400,00	120.000
Diaz	11x30 = 330m ²	40.000	120.000	120.000 / 294,00	140.000
Distrito Industrial - Wladimir Verdi	50x100 = 5.000m ²	275.000	1.000.000	1.000.000 / 400,00	2.000.000
Distrito Industrial Ulisses Guimarães	60x100 = 6.000m ²		1.500.000	2.000.000 / 500,00	2.500.000
Distrito Industrial - Carlos Amadio	700m ²		175.000	175.000 / 250,00	285.00 m ²
Dura	11x22 = 242m ²	55.000	100.000	110.000 / 454,00	140.000
Eco Vitorasso	10x23 = 230m ²		70.000	85.000 / 282,00	86.000
Dom Lafayette Lbano	12x30 = 360m ²	20.000	80.000	115.000 / 319,00	125.000
Dora	12x30 = 360m ²	30.000	120.000	130.000 / 361,00	130.000
Eco Village I	15x30 = 450m ²		350.000	320.000 / 711,00	800.00 m ²
Eco Village II	15x30 = 450m ²		350.000	300.000 / 666,00	850.00 m ²

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com

Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303214000000038547553>

Número do documento: 20113013303214000000038547553

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Anexo II



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



AUMENTAÇÃO

Indústria investe RS 8 milhões em unidade

Por: [Nome do Autor]

A Kollha (Indústria) está investindo R\$ 8 milhões em uma nova unidade em São Paulo, localizada no Distrito Industrial de [Localização]. A empresa, que atua no setor de [Setor], pretende ampliar sua capacidade de produção e atender a demanda crescente de seus clientes.

A nova unidade contará com equipamentos modernos e tecnologia de ponta, permitindo a produção de produtos de alta qualidade. A empresa também planeja contratar mais funcionários para atender à demanda da nova unidade.

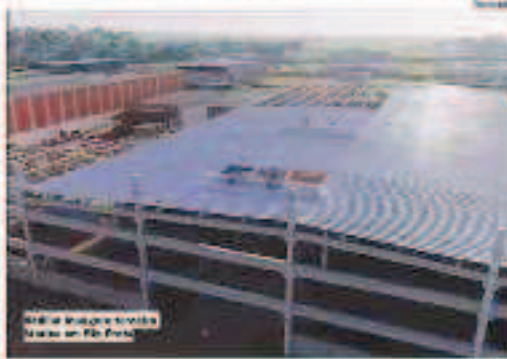


Imagem ilustrativa da nova unidade industrial.

Empresa recobra em janeiro

Desde o fechamento de 2019, a empresa tem mostrado crescimento em sua produção e vendas. Em janeiro, a produção foi de [Valor] unidades, superando o recorde de 2019.

A empresa também planeja investir em marketing e publicidade para aumentar sua visibilidade e atrair mais clientes. A nova unidade será inaugurada em [Data].

Com o investimento de R\$ 8 milhões, a empresa espera aumentar sua capacidade de produção em [Porcentagem]%. A nova unidade será equipada com os melhores equipamentos do mercado e contará com uma equipe de profissionais qualificados. A empresa também planeja implementar um sistema de gestão de qualidade para garantir a excelência em seus produtos e serviços.

Disponível em: <https://www.diariodaregiao.com.br/economia/rio-preto-e-regiao/2020/06/1197236-industria-investe-r-8-milhoes-em-nova-unidade-em-rio-preto.html>

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



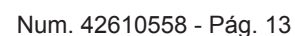
[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



7

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



[illegible]

9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



[illegible]

9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com




7

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Nº 000.014.451 NRE Nº 000.014.451 Nº 000.014.451		DANFE Documento Auxiliar do Nota Fiscal Eletrônica			
SEGNARTECO COMERCIAL TECNICA LTDA Av.		1. EMISSÃO 1		2. DATA 14/03/2014	
Nº 000.014.451 NRE Nº 000.014.451		3. VALOR 57.382,20		4. VALOR 57.382,20	
VENDA		5. VALOR 57.382,20		6. VALOR 57.382,20	
647133915110		7. VALOR 57.382,20		8. VALOR 57.382,20	
647133915110		9. VALOR 57.382,20		10. VALOR 57.382,20	
647133915110		11. VALOR 57.382,20		12. VALOR 57.382,20	
647133915110		13. VALOR 57.382,20		14. VALOR 57.382,20	
647133915110		15. VALOR 57.382,20		16. VALOR 57.382,20	
647133915110		17. VALOR 57.382,20		18. VALOR 57.382,20	
647133915110		19. VALOR 57.382,20		20. VALOR 57.382,20	
647133915110		21. VALOR 57.382,20		22. VALOR 57.382,20	
647133915110		23. VALOR 57.382,20		24. VALOR 57.382,20	
647133915110		25. VALOR 57.382,20		26. VALOR 57.382,20	
647133915110		27. VALOR 57.382,20		28. VALOR 57.382,20	
647133915110		29. VALOR 57.382,20		30. VALOR 57.382,20	
647133915110		31. VALOR 57.382,20		32. VALOR 57.382,20	
647133915110		33. VALOR 57.382,20		34. VALOR 57.382,20	
647133915110		35. VALOR 57.382,20		36. VALOR 57.382,20	
647133915110		37. VALOR 57.382,20		38. VALOR 57.382,20	
647133915110		39. VALOR 57.382,20		40. VALOR 57.382,20	
647133915110		41. VALOR 57.382,20		42. VALOR 57.382,20	
647133915110		43. VALOR 57.382,20		44. VALOR 57.382,20	
647133915110		45. VALOR 57.382,20		46. VALOR 57.382,20	
647133915110		47. VALOR 57.382,20		48. VALOR 57.382,20	
647133915110		49. VALOR 57.382,20		50. VALOR 57.382,20	
647133915110		51. VALOR 57.382,20		52. VALOR 57.382,20	
647133915110		53. VALOR 57.382,20		54. VALOR 57.382,20	
647133915110		55. VALOR 57.382,20		56. VALOR 57.382,20	
647133915110		57. VALOR 57.382,20		58. VALOR 57.382,20	
647133915110		59. VALOR 57.382,20		60. VALOR 57.382,20	
647133915110		61. VALOR 57.382,20		62. VALOR 57.382,20	
647133915110		63. VALOR 57.382,20			

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telephone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303236900000038547554>

Número do documento: 20113013303236900000038547554

Num. 42610559 - Pág. 1

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

NOME DO DEBITANTE: JOSE CARLOS DE SOUZA ENDEREÇO: RUA JOSE CARLOS DE SOUZA, 100 - JARDIM JOSE CARLOS - SÃO JOSE DO RIO PRETO - SP CEP: 13010-000		NR-e Nº. 000009494 Serie 001	
SIGNARTEC COMERCIAL, TECNICA LTDA RUA JOSE CARLOS DE SOUZA, 100 JARDIM JOSE CARLOS - SÃO JOSE DO RIO PRETO - SP CEP: 13010-000		DANFE Documento Fiscal para Danfe	
SIGNARTEC COMERCIAL, TECNICA LTDA RUA JOSE CARLOS DE SOUZA, 100 JARDIM JOSE CARLOS - SÃO JOSE DO RIO PRETO - SP CEP: 13010-000		1. EMISSÃO 1 Nº. 000009494 Serie 001 Data 01	
2. DESTINO 2 3. VALOR 3 4. VALOR 4 5. VALOR 5		6. VALOR 6 7. VALOR 7 8. VALOR 8 9. VALOR 9	
10. VALOR 10 11. VALOR 11 12. VALOR 12		13. VALOR 13 14. VALOR 14 15. VALOR 15	
16. VALOR 16 17. VALOR 17 18. VALOR 18		19. VALOR 19 20. VALOR 20 21. VALOR 21	
22. VALOR 22 23. VALOR 23 24. VALOR 24		25. VALOR 25 26. VALOR 26 27. VALOR 27	
28. VALOR 28 29. VALOR 29 30. VALOR 30		31. VALOR 31 32. VALOR 32 33. VALOR 33	
34. VALOR 34 35. VALOR 35 36. VALOR 36		37. VALOR 37 38. VALOR 38 39. VALOR 39	
40. VALOR 40 41. VALOR 41 42. VALOR 42		43. VALOR 43 44. VALOR 44 45. VALOR 45	
46. VALOR 46 47. VALOR 47 48. VALOR 48		49. VALOR 49 50. VALOR 50 51. VALOR 51	
52. VALOR 52 53. VALOR 53 54. VALOR 54		55. VALOR 55 56. VALOR 56 57. VALOR 57	
58. VALOR 58 59. VALOR 59 60. VALOR 60		61. VALOR 61 62. VALOR 62 63. VALOR 63	
64. VALOR 64 65. VALOR 65 66. VALOR 66		67. VALOR 67 68. VALOR 68 69. VALOR 69	
70. VALOR 70 71. VALOR 71 72. VALOR 72		73. VALOR 73 74. VALOR 74 75. VALOR 75	
76. VALOR 76 77. VALOR 77 78. VALOR 78		79. VALOR 79 80. VALOR 80 81. VALOR 81	
82. VALOR 82 83. VALOR 83 84. VALOR 84		85. VALOR 85 86. VALOR 86 87. VALOR 87	
88. VALOR 88 89. VALOR 89 90. VALOR 90		91. VALOR 91 92. VALOR 92 93. VALOR 93	
94. VALOR 94 95. VALOR 95 96. VALOR 96		97. VALOR 97 98. VALOR 98 99. VALOR 99	
100. VALOR 100 101. VALOR 101 102. VALOR 102		103. VALOR 103 104. VALOR 104 105. VALOR 105	
106. VALOR 106 107. VALOR 107 108. VALOR 108		109. VALOR 109 110. VALOR 110 111. VALOR 111	
112. VALOR 112 113. VALOR 113 114. VALOR 114		115. VALOR 115 116. VALOR 116 117. VALOR 117	
118. VALOR 118 119. VALOR 119 120. VALOR 120		121. VALOR 121 122. VALOR 122 123. VALOR 123	
124. VALOR 124 125. VALOR 125 126. VALOR 126		127. VALOR 127 128. VALOR 128 129. VALOR 129	
130. VALOR 130 131. VALOR 131 132. VALOR 132			

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telephone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303236900000038547554>

Número do documento: 20113013303236900000038547554

Num. 42610559 - Pág. 2

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telephone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32

<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303236900000038547554>

Número do documento: 20113013303236900000038547554

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

Telephone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



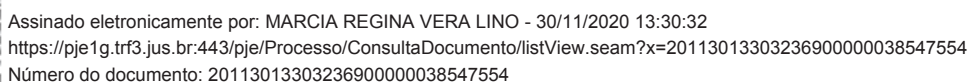
[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



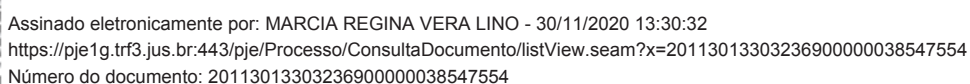
[illegible]

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com





Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com






Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com







9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



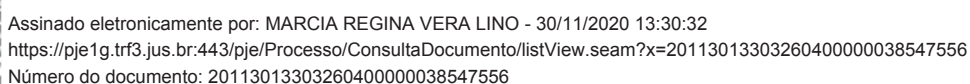


Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



9

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
NOTA FISCAL ELETRÔNICA DE SERVIÇO - NFS-e

Número da NFS-e: 6463

Data e Hora da Emissão: 16/11/2020 13:32
 Número do RPS: 1990
 Competência: 2020
 Código de Verificação: 89016210
 Nº da NFS-e Substituta: 0

Dados do Prestador de Serviços

Razão Social: ARCONTECH SANITÁRIO, CLIMATIZADO E ELÉTRICA LTDA
CNPJ/CPF: 00.070.956/00001-06
Inscrição Municipal: 960496
Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
UF: SP
Endereço: AV. PIRENEIA, 1400 - JARDIM MONTE CARLO - JARDIM A. S. S. - 13055-000
CEP: 13055-000
Telefone: (17) 33911100
E-mail: atendimento@arcontech.com.br

Dados do Tomador de Serviços

Razão Social: VENTURA SCOVED CRUIZADA
CNPJ/CPF: 0718205000188
Inscrição Municipal:
Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO
UF: SP
Endereço: AV. R. DE VAS DE OLIVEIRA
CEP: 13060-000
Telefone: (17) 3395555
E-mail: contato@ventura.com.br

Discriminação dos Serviços:

01 PACOTE REFERENTE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DE AR CONDICIONADO, EXAUSTÃO E VENTILAÇÃO (CHUVA E FRIETARIA) NAS DEPENDÊNCIAS DA VENTURA BIOMÉDICA, LOCALIZADO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CONFORME PROPOSTA Nº 1817818 - A BASE DE EMPREITADA GLOBAIS COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA, SENDO DOS MATERIAIS R\$ 20.140,00 E DOS MÃO DE OBRA R\$ 17.000,00. RETENÇÃO DO INSS 10% DE 50% DO TOTAL DA NOTA FISCAL R\$ 7.640,00. VENCIMENTO EM 15/11/2020.

Código do Serviço / Atividade

021700000 - EXECUÇÃO POR SUBSISTÊNCIA, EMPREITADA OU SUBEMPREitada DE OBRAS

Detalhamento Específico da Construção Civil

Código da Obra: 019910
Código ART: 045330

Tributos Federais

NFS-e (0,00)	CPF (0,00)	IRPJ (0,00)	IRPJ (0,00)	IRPJ (0,00)
Detalhamento do Valor do Prestador dos Serviços	Valor dos Serviços R\$	Valor dos Serviços R\$	Valor dos Serviços R\$	Valor dos Serviços R\$
435240,00	435240,00	435240,00	435240,00	435240,00
Desconto Incidência:	Desconto Incidência:	Desconto Incidência:	Desconto Incidência:	Desconto Incidência:
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Desconto Condicionado:	Desconto Condicionado:	Desconto Condicionado:	Desconto Condicionado:	Desconto Condicionado:
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retenção Federal:	Retenção Federal:	Retenção Federal:	Retenção Federal:	Retenção Federal:
7640,00	7640,00	7640,00	7640,00	7640,00
Valor Retido:	Valor Retido:	Valor Retido:	Valor Retido:	Valor Retido:
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL DA NFS-e R\$	TOTAL DA NFS-e R\$	TOTAL DA NFS-e R\$	TOTAL DA NFS-e R\$	TOTAL DA NFS-e R\$
435240,00	435240,00	435240,00	435240,00	435240,00

Observações:

1 - União de duas notas fiscais para emissão de uma única, fornecida pelo Tomador dos Serviços.

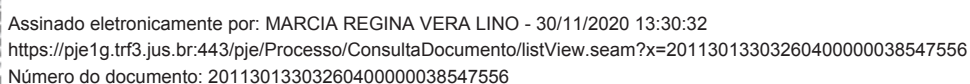
2 - A validade da Nota Fiscal Federal pode ser verificada no site: www.receita.fazenda.gov.br

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
 Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



7

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: 17.99711.9290 – e-mail: lopesbonfanti@gmail.com





EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL (159) Nº 5002330-45.2018.4.03.6106 / 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto

EXEQUENTE: BNDES

Advogados do(a) EXEQUENTE: LUCIANA VILELA GONCALVES - SP160544, MARINA ESTADO DE FREITAS - SP386158-A, LEONARDO FORSTER - SP209708-B, KAREN NYFFENEGGER OLIVEIRA SANTOS WHATLEY DIAS - SP195148, ADRIANA DINIZ DE VASCONCELLOS GUERRA - SP191390-A, EDUARDO PONTIERI - SP234635, NELSON ALEXANDRE PALONI - SP136989, ANA PAULA BERNARDINO PASCHOINI - SP196183

EXECUTADO: VENTURA BIOMEDICA LTDA, ANGELO LUIZ MASET, MARIANGELA DEL CAMPO MASET

Advogado do(a) EXECUTADO: MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO - SP213097

Advogado do(a) EXECUTADO: MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO - SP213097

Advogado do(a) EXECUTADO: MARCIO JUMPEI CRUSCA NAKANO - SP213097

DESPACHO

Considerando a concordância das partes (ID's 45241674 e 53921526), homologo o laudo elaborado pelo perito judicial (ID 37760780), fixando o valor de avaliação do imóvel penhorado sob ID 12958227 em R\$ 12.722.600,00 (doze milhões, setecentos e vinte e dois mil e seiscentos reais), ficando prejudicada a apreciação da petição de ID 44495827.

Tendo em vista, outrossim, o acesso deste Juízo ao sistema de penhora *on line* disponibilizado pela ARISP – Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo, proceda a Secretaria à AVERBAÇÃO da PENHORA no ofício imobiliário do imóvel de matrícula nº 100.647 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de São José do Rio Preto-SP, de propriedade da empresa executada, descrito no Auto de Penhora de ID 12958227, para presunção absoluta de conhecimento por terceiros.

Caberá ao exequente o pagamento dos emolumentos devidos ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Sem prejuízo, considerando o valor depositado nos autos a título de honorários periciais (ID 29483217), intime-se o senhor perito para que informe os dados da conta bancária para transferência.

Com a informação, expeça-se ofício.



Após, voltem os autos conclusos para designação de hasta pública.

Intimem-se. Cumpra-se.

São José do Rio Preto, datado e assinado digitalmente.

GUSTAVO GAIO MURAD

Juiz Federal Substituto





LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 100.647
FOLHA 001

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto
Oficial
GUEVERCINDO DE SETA

IMÓVEL: Um terreno com 3 áreas de 10.531,276 metros quadrados, situado no Distrito Industrial Dr. Dysses da Silveira Guimarães, dentro do lote e comarca do terreno de São José do Rio Preto, com frente para a Avenida José Abbaa Casseb, onde mede 156,65 metros, nos fundos mede 156,65 metros, confrontando com a divisa do quada B (equivalente comunitário), do lado esquerdo mede 68,90 metros, confrontando com área de propriedade do Município de São José do Rio Preto e do lado direito mede 68,80 metros, confrontando com a divisa da quadra B (equivalente comunitário). - **PROPRIETÁRIO:** - **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nessa cidade, à Avenida Alvaro Andalo nº 3590, inscrita no CNPJ/MF sob nº 46.485.950/0001-80. **REGISTRO ANTERIOR:** - Matrícula nº 191.273 de esta Unidade de Serviço, inscrição datada de 17.03.2011. São José do Rio Preto, 18 de Junho de 2.006. O Oficial, *[Assinatura]*

R.001/100.647: Ser escritura por (se arrenda pelo 3º Terço, Local, sob 26 de Junho de 2012, do Livro 822, páginas 285 288, a propriedade e **VENDO** o imóvel objeto desta matrícula, a **VENTURA FARMACIA LTDA**, pessoa jurídica legalmente constituída, com sede nesta cidade, na Avenida Francisco-de-Sáves Oliveira, 1100, sala 03, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.91.210/0001-19, pelo valor de R\$40.000,43 (quarentos e quarenta mil, seis reais e quarenta centavos). - São José do Rio Preto, 18 de Agosto de 2.012. O Oficial, *[Assinatura]*

R.102/100.647: Protocolo nº 422.697 de 13.12.2012. Por escritura de 13.12.2012. Por escritura de 13.12.2012, a escritura de crédito nº 1.111.005-1, lavrada pelo de 18 de Junho de 2012, do Livro 822, páginas 285 288, a propriedade e **VENDO** o imóvel objeto desta matrícula, a **VENTURA FARMACIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.91.210/0001-19, pelo valor de R\$40.000,43 (quarentos e quarenta mil, seis reais e quarenta centavos). - São José do Rio Preto, 18 de Agosto de 2.012. O Oficial, *[Assinatura]*

R.013/100.647: Protocolo nº 422.698 de 13.12.2012. Por escritura de 13.12.2012. Por escritura de 13.12.2012, a escritura de crédito nº 1.111.005-1, lavrada pelo de 18 de Junho de 2012, do Livro 822, páginas 285 288, a propriedade e **VENDO** o imóvel objeto desta matrícula, a **VENTURA FARMACIA LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 27.91.210/0001-19, pelo valor de R\$40.000,43 (quarentos e quarenta mil, seis reais e quarenta centavos). - São José do Rio Preto, 18 de Agosto de 2.012. O Oficial, *[Assinatura]*

VENTURA BIOMÉDICA LTDA, (já qualificada), DEU EM HIPÓTECA O imóvel objeto da matrícula supra, a BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília-DF, na Avenida República do Chile n-100, inscrita no CNPJ/Nº sob o nº 33.637.248/0001-99, pelo valor de R\$2.999.960,00 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais), que serão pagos em 60 parcelas, mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 15.12.2013 e a última em 15 de janeiro de 2018 e Juros: A taxa de Juros de Longo Prazo (TJLP) para a contratação dos títulos devedores dos financiamentos contratados pelo Sistema SBNBS até 30 de novembro de 1994; Sobre o principal os juros da Restituição de Juros de 1% ao ano (a título de remuneração) acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil; e as demais condições as constantes do Edital - 082 José do Rio Preto, 30 de dezembro de 2.013, O OFICIAL,

AV.034/2015.547 - Protocolo nº 489.379 de 22/02/2017:- Per Instrumento Particular de Aditivo nº 01 ao Contrato de Financiamento mediante abertura de crédito nº 1312.0009-2, passado na cidade de Rio de Janeiro, aos 15 de fevereiro de 2017, pelas partes o Banco NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES e o devedor VENTURA BIOMÉDICA LTDA (já qualificada), editaram o contrato de R.202 desta matrícula, pelo qual acordaram que o saldo devedor apurado na data base de 7.10.2015 é de R\$ 2.039.921,74 (dois milhões, trinta e três mil, novecentos e vinte e um reais e setenta e quatro centavos) o qual será pago em parcelas de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) a partir de 15.12.2017, com juros de 1% ao ano (a título de remuneração) acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, com 10% de desconto mensal, a partir de 15.12.2016, e exigível mensalmente, a partir de 15.12.2017, inclusive, juntamente com as parcelas de amortização do principal e no vencimento ou liquidação do saldo devedor. A cobrança de juros e encargos será feita mediante documento de cobrança expedido pelo BNDES, com antecedência, para a DEVEDORA liquidar as obrigações em estas de datas vencidas. O saldo devedor do documento de cobrança não eximirá a devedora da obrigação de pagar as prestações de principal e os encargos nas datas estabelecidas neste aditivo. A dívida deve ser paga ao BNDES em 12 (doze) prestações mensais, sendo: I) 6 prestações fixas mensais no valor de R\$ 15.000,00, de 15.12.2015 a 15.04.2017; II) 6 prestações fixas mensais no valor de R\$ 15.000,00, de 15.05.2017 a 15.10.2017; III) 25% do saldo devedor apurado em 15.10.2017, em 12 prestações mensais iguais e sucessivas de 15.11.2017 a 15.11.2018; IV) 40% do saldo devedor apurado em 15.11.2017 em 12 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.12.2017 a 15.12.2018; V) 50% do saldo devedor apurado em 15.12.2018 em 12 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.01.2019 a 15.12.2020. A devedora compromete-se a liquidar no dia 15 de maio de 2021, com a última prestação de amortização, todas as obrigações decorrentes deste aditivo, ratificando todos os demais termos do primeiro Edital, São José do Rio Preto, 08 de março de 2.017, O OFICIAL,



AV.005/180.547 - Protocolo nº 489.274 de 22/02/2017.- Por Instrumento Particular de Aditivo nº 02 ao contrato de financiamento mediante abertura de crédito nº 10.3.0397-1, passado na cidade de Rio de Janeiro, nas 15 de fevereiro de 2017, pelas partes o credor BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES e a devedora VENTURA BIOMÉDICA LTDA (já qualificada), aditaram o contrato de R\$ 683.683,69 (seiscentos e oitenta e três mil e oitenta e três reais e sessenta e nove centavos) e qual será acrescentada ao seguinte total: Sobre o saldo devedor incidirão juros de 1% (um por cento) ao ano (a título de remuneração), acima da taxa de juros de longo prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, capitalizada mensalmente, a partir de 17.10.2016, a exigível mensalmente, a partir de 15.11.2017, inclusive, juntamente com a amortização do principal e no vencimento ou liquidação do saldo devedor. A atualização de principal e encargos será feita mediante documento de cobrança expedido pelo BNDES, com antecedência, para os precatórios liquidar as obrigações nas datas de seus vencimentos. O não atendimento ao documento de cobrança não eximirá a devedora da obrigação de pagar as prestações do principal e os encargos nas datas estabelecidas neste aditivo. A dívida deve ser paga ao valor de R\$ 7.500,00, de 15.11.2016 a prestações mensais, sendo: I) e prestações fixas mensais no valor de R\$ 15.000,00 de 15.05.2017 a 15.10.2017; II) 15% do saldo devedor apurado em 15.10.2017, em 12 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.10.2018 a 15.10.2019; III) 10% do saldo devedor apurado em 15.10.2017 em 12 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.11.2018 a 15.10.2019; IV) saldo devedor remanescente apurado em 15.10.2019 em 7 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.11.2019 a 15.11.2020. A devedora compromete-se a liquidar na data 15 de maio de 2020, com a última parcela de amortização, todas as obrigações decorrentes deste aditivo, ratificando todos os demais termos da segunda hipoteca. - São José do Rio Preto, 08 de março de 2.017.- O OFICIAL.

AV.6/180647 - Protocolo nº 501.289 de 20/05/2021 (nº digital: 1114273318000090449614210).- Por certidão expedida pela 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto-SP, em 20 de maio de 2021, nos autos de Execução Civil (Processo nº 50623704581-840261961), movida por BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL - BNDES, CNPJ/Nº.33.057.246/2001-89, contra VENTURA BIOMÉDICA LTDA, (já qualificada) e outros, consta que o imóvel objeto da presente matrícula, foi penhorado para garantia da execução do valor de R\$ 3.961.469,90 (três milhões, noventa e um mil, quatrocentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos).- São José do Rio Preto, 01 de junho de 2021.- O Oficial.



Assinado eletronicamente por: SILVANA NEVES - 15/06/2021 14:39:48
https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21061514394819000000050310032
Número do documento: 21061514394819000000050310032

Num. 55495127 - Pág. 4

CERTIFICO de acordo com o artigo 19, § 1º da Lei nº 6.015 de 31/12/1973 que revendo nos arquivos de cartório a seu cargo constar a matrícula **nº.:100647** do livro 2 - Registro Geral - constante desta fotocópia, e que além dos registros contidos na referida constata constar nenhum outro registro de ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. O referido é verdade. **José do Rio Preto-SP, 02 de junho de 2021.**

Gumercindo de Seta - Oficial
Maria Cecília de Seta Buchdid - Substituta
Eli Francisco Borelli - Substituto
Clóvis Eduardo de Deus - Substituto
Luis Carlos Nogueira - Escrevente Autorizado

Ao Oficial....	R\$	34,73
Ao Estado....	R\$	9,87
Ao IPESP.....	R\$	6,76
Ao Reg. Civil:	R\$	1,83
Ao Trib. Just:	R\$	2,38
Ao Município:	R\$	1,74
Ao Min.Púb....	R\$	1,67
Total.....	R\$	58,98

Certidão de ato praticado protocolo nº: 581299

Controle:



912447

