

ALDINET LOPEZ 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 Ulysses Guimarães
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 Biomedica Ltda



Aldinet Lopes Bonfanti - Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis - CNAI 006.074 e CRECI 64.914, encarregado 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 das cédulas conclusivas.

Efetuamos visita, gravações e exames necessários, bem como a produção de imagens para subsidiar as informações e obtermos melhores resultados do imóvel a seguir descrito. Concluímos e critérios salientamos no final.

Rua Dologado 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 - 28/08/2020 11:02:54
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20082811025410100000034200580>
Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 1

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JURÍDICO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CREDI 64914

Localização	Avenida José Abbas Cassab, 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	10.984,28m ²	R\$ 693.437,60
	Construção	não averbada	
Valor Venal Total	R\$ 693.437,60 (Seiscientos 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 m ² , onde foram organizadas as seguintes construções: Laje Técnica 108,89 m ² - Piso superior áreas administrativas (fechamento em placas e placas pré-moldadas de concreto armado) 1.191,83 m ² - Piso terreno áreas comuns 526,30 m ² - Piso térreo áreas Especiais 1.244,51 m ² . (Totalizando área construída límac 2.187,50 m ² , 2.160,00 m ² piso superior e 155,00 m ² da laje impermeabilizada). Alvará de construção nº 2.613 de 06/12/2007 com área total aprovada de 4.502,50 m ² . Edificação sobreposta assim acabada em bom estado de conservação e manutenção). Tendo sua estrutura técnica e administrativa assim distribuída: térreo - (Recepção, telefonia, receitório, copa, lavabo,		

Rua Dulcevaldo 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 - CRBCI 64914

laboratório (microbiologia) salas limpas (1,2,3,4,5 e 6), mecânica/selão, paramentação 1 e 2, sala de controle, almoxarifado de matéria prima, injetoras, apoio injetora, reseção, envio para esterilização, recebimento (quarentena), embalagens, almoxarifados, depósitos, sanitários/vestuários 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. Contêm direto médio de 5.60m 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 epóxi em alguns ambientes, outras impermeabilizadas, alguns tipos de pvc branco e outros de gesso pedra Dânilo, com paredes e divisórias da mesma pedra. 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



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

Num. 37760780 - Pág. 3

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRBCI 64914



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 - 28/08/2020 11:02:54
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20082811025410100000034200580>
Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 4

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRBCI 64914



Rua Delegado 1º Juiz 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 - 28/08/2020 11:02:54

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

Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 5

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL, TÉCNICO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIAS - CRECI 64914



Rua Delegado Pinto de Oliveira, 2486 – Hua Vista – São José do Rio Preto/SP

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



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

Num. 37760780 - Pág. 6

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRECI 64914



Relatório

Iniciamos nossos trabalhos com vistoria inicial para verificar suas características e benfeitorias, a região onde está inserido, bem como efetuamos pesquisas com corretores do Grupo Cnai e peritos judiciais parceiros. Assim sendo, nos pautamos em ofertas dos imóveis efetivamente transacionados ou praticados 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 acomodações, 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 da imóveis (terrenos, apartamentos, chácara, bairros, principais avenidas e ruas de Rio Preto e região). Esse trabalho seria uma "Planta Genérica de

Rua Delegado Pinto de Oliveira, 2496 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP
Telefone: (17) 99711.9290 e-mail: lopesbonfanti@gmail.com



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

Num. 37760780 - Pág. 7

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*Valores dos Municípios**, que serviu para balizar e determinar o valor da metro quadrado com base em uma série de características de cada localidade.

Após efetuarmos 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 portátecnicas atualizadas de avaliações imobiliárias CRECI/2019;

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

Considerando que efetuamos a vistoria no dia 07 de agosto de 2.020, às 10 hs, acompanhado pelo Sr Angelo Masset 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 5298/2014 e demais leis pertinentes,

Considerando que examinamos o estado geral de conservação e funcionalidade de todas as unidades do Imóvel ora avaliado, bem como suas idades cronológicas e aparentes, para determinar o percentual de depreciação física e funcional. Onde foi possível verificar excelente grau de patrimônio 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 Pesquisas Econômica e site de 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 otimização 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 de Toledo, 2486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

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



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 de temperatura ambiente, e todas as áreas são interligadas, facilitando o fluxo operacional;

Considerando ainda que utilizamos dos índices do SindusCon-SP/ CJBE (custo unitário básico do setor) 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 dos construtores, utilizado na atualização financeira dos contratos de obras. O CUB representativo da construção paulista (R8-N) 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 quadra 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 13.777,53 m² e não 10.984,275 m² do registrado, diferença de 208,75 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 de terreno nu:

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

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

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

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





CÁLCULO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Após o Boletim Econômico do SintusCon-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 (Maquinários e equipamentos, climatização, divisórias etc.). Usamos o mesmo coeficiente de depreciação para as benfeitorias incorporadas, relatório em anexo;

$$Vbi = R\$ 1.423.876,00 \times 0,945 \times 0,80$$

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

CÁLCULO (VALOR PARCIAL) DO IMÓVEL

$$Vpi = Vt + Vb + Vbi$$

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

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



AUDINEI LOPES BONFANTI

PÚBLICO JUDICIAL EM AVAVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

VALOR FINAL DO IMÓVEL

VF = Vpi x coeficiente de ajuste 1,10 (+ 10%).

* (espaço de arbitrio 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 abalro 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 juízo.

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

AUDINEI LOPES BONFANTI

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

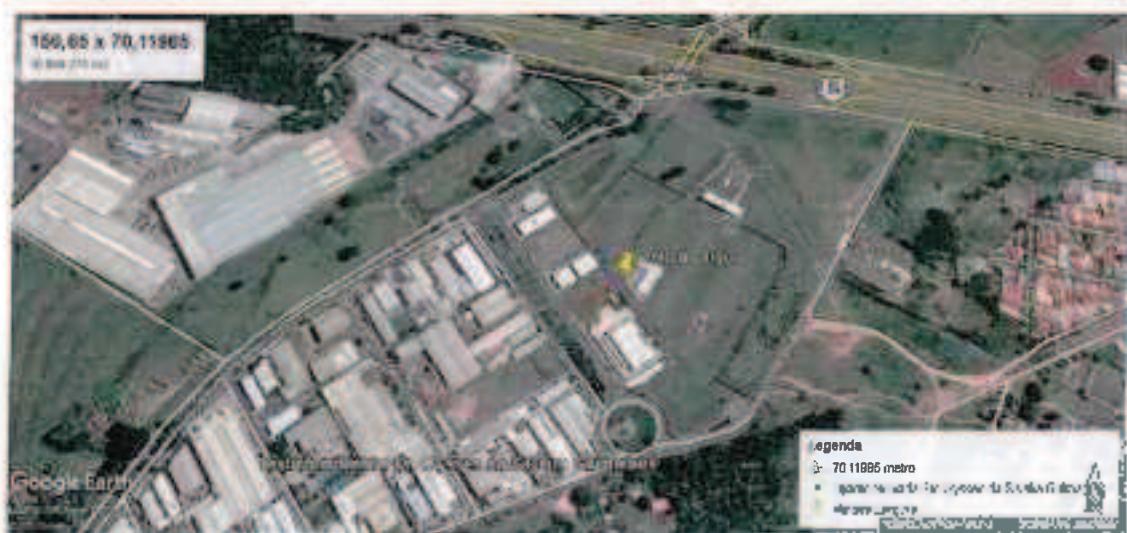


Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 28/08/2020 11:02:54
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20082811025410100000034200580>
Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 11

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRFBT 64914



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 - 28/08/2020 11:02:54

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

Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 12

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRBCI 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 100.847 do 1º CRI consta que as confrontações e medidas são: 156,65 x 68,80 o que representa 10.777,52 e não 10.984,276 m² no 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 5078, de 02 de dezembro de 1.992, 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 09/01/81.

No Artigo 57 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 se apresentação/indicação da metodologia utilizada), os mesmos não estão de acordo com as Normas da Lei nº 8.530/78 e Resolução COFEPI 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 numeração, 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 competência 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 Lílio de Tolandi, 1486 – Boa Vista – São José do Rio Preto/SP

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



AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAIS EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS - CRBCI 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 de 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 nº 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 esclarecida esse quesito.

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

Resposta: Esta questão também está respondida de forma detalhada em nosso parecer. Nosparamos em atender as normas para melhores conclusões finais.

7. Queira o Sr. Perito informar o valor em que imóvel fôr 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 exerce um patrimônio incorporado ao imóvel. Foi possível adicionar uma análise de natureza qualitativa (investimentos em automação / sistema de otimização da operação).

Rua Dolçade 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 – CRBCI 64914



QUESITOS - BNDS

1. As edificações visitadas 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 N° 13.1.0009.1 Entre o Banco Nacional de Desenvolvimento Social – Bndes e a Venture Biomédicas Ltda.* Registrado e digitalizado N° 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 balizado pela "Ley 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 epidêmico 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 de área vizinha ao imóvel avaliado, que foi permitida 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 essa possibilidade. Verificamos um bom sistema de segurança das instalações (Guarda 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 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

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 nesse período.

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

Rua Delegado Pinto de Toledo, 2486 - Bom 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 – DRAFT
DEPARTAMENTO DE IRIBU OS IMOBILIÁRIOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº: 982447/2020

Cadastro: 0235434001

Contribuinte: VENTURA BIOMEDICA LTDA

Endereço: AV JOSÉ ABBA'S CASSEB, Qd.: L1.:

Complemento:

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

CERTIFICAMOS, na forma da lei, e em conformidade com a PLANTA GÊNERICA DE VALORES vigente no município, que o imóvel referente ao cadastro acima discriminado 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, SETENTA CENTAVOS).

	ÁREA	VALOR	VALOR TOTAL
<i>Valor Venal do Terreno:</i>	10.984,26 m ²	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.rjopreto.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	Clifor	Name Clifor	Referência	Histórico	Venc.	Valor Original
328	NF	07/03/2014	02265/1	YETTORETTI & VETTORETTI LTDA ME	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	14/04/2014	R\$ 6.15,56
0001123630	NF	14/03/2014	03262/9	FIOVIX	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	11/04/2014	R\$ 24.535,37
2029921	NT	18/03/2014	03269/0	ELETRO MEALURÍGICA CLARINDI LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	13/04/2014	R\$ 3.552,00
000103176	NF	20/03/2014	03269/0	ELETRO METALURÍGICA CLARINDI LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	17/04/2014	R\$ 11.095,50
000103848	NF	24/03/2014	03269/0	ELETRO METALURÍGICA CLARINDI LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	22/04/2014	R\$ 14.131,70
0000033521	NF	25/03/2014	03267/0	STEEL - SERVÇO BENEFICIAMENTO EM BOBINA'S S/A	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	25/03/2014	R\$ 24.652,76
000138281	NF	31/03/2014	03264/6	H.I.TACHI AR CONDIÇÕES DO BRASIL LTDA	28/10/11	AR CONDIÇÕES DA	31/03/2014	R\$ 79.600,31
000138282	NF	31/03/2014	03264/6	H.I.TACHI AR CONDIÇÕES DO BRASIL LTDA	28/10/11	AR CONDIÇÕES DA	31/03/2014	R\$ 79.600,31
000000509	NF	18/04/2014	03157/6	PSM PAINÉIS COM. MATERIAL ELETTRICCS EIRELLI - M	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	16/05/2016	R\$ 23.000,90
00001028533	NF	28/05/2014	0300057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	17/06/2016	R\$ 5.400,00
0000102853	NF	05/06/2014	0300057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	07/07/2014	R\$ 8.800,00
0000102854	NF	05/05/2014	0300057	SIGNARTEC COMERCIAL TECNICA LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	07/07/2014	R\$ 14.500,00
0000102852	NF	11/06/2014	03277/1	AXNON DISTRIBUIDORA LTDA	28/10/11	EQUIPAMENTOS AUTOMAÇÃO	08/05/2012	R\$ 26.534,56
0000026381	NF	22/06/2014	01241/7	ARMACEU BRASIL LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	20/07/2015	R\$ 11.695,14
0000102144	NF	26/08/2014	03281/3	PENES L GABRIEL LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	20/08/2014	R\$ 30.414,69
0000102751	NF	19/09/2014	0311/11	TRAYDUS CLIMATIZAÇÃO INDUSTRIAL E COMERC. LTD	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	20/10/2014	R\$ 172.180,30
000002752	NF	19/09/2014	0317/11	TRAYDUS CLIMATIZAÇÃO INDUSTRIAL E COMERC. LTD	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	20/10/2014	R\$ 28.220,30
0001000321	NF	15/12/2014	03295/3	DHC COMÉRCIO DE EQUIP. INDUSTRIAL	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	12/01/2015	R\$ 36.490,85
000014390	NF	23/12/2014	03290/2	SILC	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	23/12/2014	R\$ 4.198,37
00000107477	NF	05/10/2015	01250/0	MAC EQUIPAMENTOS DE ARCOND. E VENTIL. LTDA E 28/10/11	Valor pago s/ Itulio	15/01/2015	R\$ 6.595,10	
000127397	NT	07/12/2015	01027/9	TECNOPLASTICO BELFATO LTDA	28/10/11	Valor pago s/ Itulio	01/12/2015	R\$ 44.070,10
								R\$ 606.408,35

1

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

<https://pje1.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20082811025410100000034200580>

Número do documento: 20082811025410100000034200580

Num. 37760780 - Pág. 22

NF DE SERVIÇOS

Numero	TP	Emissao	Clifor	Nome Clifor	Notas	Motivo	Vencimento	Valor Original
0000051701	NF	30/04/2021	000000	AR COND TEMP AR COND&C. ELETTRICA LTDA	281011	AR CONDICIONADO	02/05/2021	R\$ 100.728,00
0000000053	NF	15/05/2021	700000	AR COND AMBIENT CLIMATIZACAO E ENGENHARIA	281011	AR CONDICIONADO	16/05/2021	R\$ 66.250,00
0000000054	NF	08/07/2021	700000	AR COND AMBIENT CLIMATIZACAO E ENGENHARIA	281011	AR CONDICIONADO	12/07/2021	R\$ 66.250,00
0000000515	NF	13/01/2024	000000	AR COND TEMP AR COND&C. ELETTRICA LTDA	281011	AR CONDICIONADO	24/01/2024	R\$ 59.000,00
0000005452	NF	17/02/2024	000000	AR COND TEMP AR COND&C. ELETTRICA LTDA	281011	AR CONDICIONADO	17/02/2024	R\$ 455.242,00
000005893	NF	02/05/2021	000000	AR COND TEMP AR COND&C. ELETTRICA LTDA	281011	AR CONDICIONADO	19/05/2021	R\$ 80.000,00
								R\$ 817.468,00



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

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DISTRIBUIDOR DA 4^a 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

:

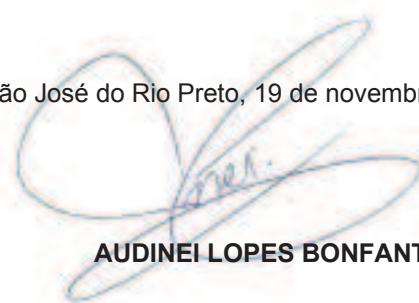
Audinei Lopes Bonfanti, Corretor Avaliador de Imóveis CRECI 64.914,
Perito Judicial nomeado nos autos em epígrafe, com todo respeito, vem a presença de V. Exa. para
requerer:

- 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



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=20113013303208300000038547551>

Número do documento: 20113013303208300000038547551

Num. 42610556 - Pág. 1

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

*EXCELENTESSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ FEDERAL DISTRIBUIDOR DA 4^a 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 Matricula 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.**

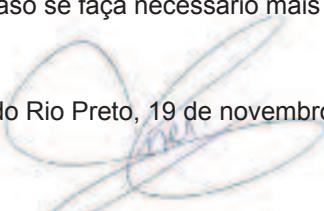
Resposta 3: Parâmetro 0,8 na equação: É um fator de desconto que adotamos tecnicamente, justifica-se em razão da obra não estar totalmente concluída, faltando apenas alguns acabamentos como: parte da pintura, instalação de quadro de energia na parte superior, algumas luminárias e conclusão de instalação 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 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, 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



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32
<https://pjef1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303214000000038547553>

Número do documento: 20113013303214000000038547553

Num. 42610558 - Pág. 2

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Anexo I

Danira I	12x30 = 450m²	100.000	300.000	247.000 / 1542,00	270.000
Danira III	13,5x20 = 105m²	85.000	300.000	255.000 / 1530,00	270.000
Danira IV	13,5x30 = 405m²	65.000	180.000	1444,00	230.000
Danira V	14x30 = 420m²				
Danira VI	13,5x30 = 405m²	450.000	185.000	230.000 / 1547,00	250.000
Debora Cristina	20x50 = 1.000m²	30.000	90.000	1.100.000 / 149.00	200.000
Dias Vila	10x20 = 200m²	40.000	120.000	120.000 / 400,00	120.000
Dizzi	11x20 = 220m²	275.000	120.000	130.000 / 294,00	140.000
Direito Industrial - Valdormar Vendl	50x110 = 5.500m²				
Direito Industrial Usseis Sumaréas	50x110 = 5.500m²				
Direito Industrial - Cárlos Antônio	70x00m²				
Dire	11x22 = 242m²	35.600	120.000	110.000 / 454,00	160.000
Direita Velonassos	10x25 = 250m²				
Dom Lafayete Santo	12x30 = 360m²	20.000	80.000	60.000 / 285,00	80.000
Dobis	12x30 = 360m²	30.000	120.000	115.000 / 319,00	125.000
Eco Village I	15x30 = 450m²				
Eco Village II	15x30 = 450m²				

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 II



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://pjef1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303214000000038547553>
Número do documento: 20113013303214000000038547553

Num. 42610558 - Pág. 4

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

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

Num. 42610558 - Pág. 5

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



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32
<https://pjef1.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303214000000038547553>
Número do documento: 20113013303214000000038547553

Num. 42610558 - Pág. 6

AUDINEI LOPES BONFANTI

PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914



An aerial photograph showing a massive construction project. In the foreground, there's a complex network of steel beams and concrete structures forming the foundation and early framework of a large building. The site is surrounded by a fence and some temporary buildings. In the background, there are more industrial buildings and what appears to be a body of water or a distant shoreline under a clear sky.

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



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=2011301330321400000038547553>
Número de documentos: 2011301330321400000038547553

Núm. 42610558 - Pág. 7

AUDINEI LOPES BONFANTI
PERITO JUDICIAL EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI 64914

Anexo III

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

NOTA FISCAL											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											NF-e
Nº: 000106196											Série: 000
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											
Cidade: São Paulo - SP - 01000-000											
CEP: 01000-000											
Fone: (11) 3000-1234											
Email: daniel@email.com.br											
Site: www.danie.com.br											
NF-e											
Data da emissão: 2023-03-20 10:45:00											
Nº: 000106196											
Emissor: DANIE											
Endereço: Rua das Flores, 100 - Centro											

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

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

Telefone: 17 99711 9290 – e-mail: jonesbonfanti@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=2011301330321400000038547553>
Número de documentos: 2011301330321400000038547553

Núm. 42610558 - Pág. 14

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: jonesbonfanti@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=2011301330321400000038547553>
Número de documentos: 2011301330321400000038547553

Nº 42610558 - Pág. 15

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



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>

Num. 42610559 Pág. 1

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



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: 2011301320223600000028547554

Num. 42610559 Pág. 2

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: jonesbonfanti@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: 2011301320223600000028547554

Num. 42610559 Pág. 3

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



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>

Num. 42610559 Pág. 4

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: jonesbonfanti@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 de documentos: 20113013303236900000038547554

Num. 42610550 Pág. 6

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



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>

Núm. 42610559 - Pág. 8

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: jonesbonfanti@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 de documentos: 20113013303236900000038547554

Num. 43610559 Pág. 9

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



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: 2011301320223600000020547554

Núm. 42610559 - Pág. 10

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: jonesbonfanti@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



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32
<https://pjef1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2011301330326040000038547556>

Num. 42610561 - Pág. 2

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



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=20113013303260400000038547556>
Número do documento: 20113013303260400000038547556

Num. 42610561 Pág. 3

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



Assinado eletronicamente por: MARCIA REGINA VERA LINO - 30/11/2020 13:30:32
<https://pjef1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2011301330326040000038547556>

Núm. 42610561 - Pág. 4

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



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=20113013303260400000038547556>
Número do documento: 20113013303260400000038547556

Núm. 42610561 - Pág. 5

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 6119	
Data e Hora da Emissão: Número do RPS	03/11/2020 12:00 0004	Composto por: 12214	Código de Identificação: 11144-MP94-Sustentado	16903725 0	Q	
Dados do Prestador de Serviços						
Razão Social: ARQUITETURA CONSTRUÇÃO E E. FTRCA LTDA. 		CPF/CNPJ: 00.370.960.001-06 Inscrito Municipal: 000430 Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO UF: SP Fone/Email: 49/3214-8101 / 49/3214-8102 WhatsApp: 11 9851-0385 CNPJ: 10.296.042/0001-11				
Sistema de Ar Condicionado Centralizado:		Telefone: 1700-159103	Endereço: Rua Presidente Dutra, 1100 - Centro - São José do Rio Preto - SP - CEP: 14801-000			
Dados do Tomador de Serviços						
Razão Social: VENTILADORA DIA-NOITE CNPJ/CPF: 07.000.000/0001-01 Inscrito Municipal: 0000000000000000 Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO UF: SP Fone/Email: AV. PRÓ-MARQUES DE OLIVEIRA, 1100 CEP: 14800-000 Conselheiros: Telefone: 011-364655 E-mail: lopesbonfanti@gmail.com						
Descrição dos Serviços:						
<p>1º PARECER REFERENTE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DE AR CONDICIONADO, EXAUSTÃO E VENTILAÇÃO (1ª ETAPA E 2ª ETAPA), NAS DEPENDÊNCIAS DA VERTUÁRIA BIZARRECA, LOCALIZADA EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, DIFERENCE PROPOSTA Nº 0175918, A BASE DE EMPREITADA GLOBAL COM PRAZO DE EXECUÇÃO DE 05 MESES E VÁG DE CERA, SENDO 02% MATERIAIS FRT e 40% MÃO DE OBRA, R\$ 21.600,00 - R\$ 10.800,00 + R\$ 3.040,00 = R\$ 14.040,00 TOTAL DA NOTA FISCAL R\$ 120,00 VENCIMENTO DA Fatura: 1701/2021.</p>						
Código do Serviço / Atividade						
022.10.0000 - EXECUÇÃO POR OUTRO ESTRANGEIRO, EXPEDIÇÃO DE SUBEMPRESA/ANEXO DE OBRAS						
Detalhamento Específico da Construção Civil						
Código da Obra: 019010	Código PFT: 019310					
Tributos Federais						
IRPF - 0,00	PIS/PASEP - 0,00	INSS - 0,00	FGTS - 0,00	COFINS - 0,00		
Desconto do Valores - Prestador dos Serviços		Cálculo Fornecido		Cálculo do PIS/PASEP feito no Município		
Valor dos Serviços R\$ 120.000,00	Valor do Imposto:	Valor dos Serviços R\$ 120.000,00	Valor do PIS/PASEP:			
Desconto IPI - Bônus 0,00	+ (-) Desconto IPI Município:	Desconto IPI - Bônus 0,00	Desconto IPI Município 0,00			
Desconto Contribuidor 0,00	Regime Especial Tributado:	Desconto Contribuidor 0,00	Desconto IPI Contribuidor 0,00			
Rebaisco Fazenda 120,00	(-) Bônus da Fazenda:	(-) Bônus da Fazenda 120,00	(-) Bônus da Fazenda 120,00			
Salvo Fazenda 0,00	Salvo Simples Fazenda:	Salvo Simples Fazenda 0,00	Salvo Simples Fazenda 0,00			
Valor ISSQN Retido 0,00	(-) Bônus:	(-) Bônus 0,00	(-) Bônus 0,00			
(-) Bônus:		(-) Bônus 0,00				
TOTAL DA NFS-e R\$ 120,00						
<small>1 - Esta é a Nota Fiscal eletrônica assinada no dia 30/11/2020, fornecida pelo Tomador dos Serviços. 2 - A validade dessa Nota Fiscal pode ser verificada no site: www.caixa.gov.br/ConsultaNotaFiscal</small>						

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=20113013303260400000038547556>
 Número do documento: 20113013303260400000038547556

Num. 42610561 - Pág. 6

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			G J
Data e Hora da Emissão: Número do PIS:	17/11/2020 13:30:00 399	Composto por: 00014	Código de Identificação: Nº 64.1974-Subsidiária	Número da NFS-e 6463
Dados do Prestador de Serviços				
Nome Social: ARQUITETURA CONSTRUÇÃO E E. FTRCA LTDA. CNPJ/CPF: 00.370.960.001-06 / Inscrito Municipal: 002430 / Municipio: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO / UF: SP Endereço: AV. PRÓGRESSO ALTO, 1070 - VILA NOVA / CEP: 13.080-040 / Tel.: 035 329100 / E-mail: lopesbonfanti@gmail.com				
Dados do Tomador de Serviços				
Nome Social: VENTILAÇÃO BOCA D'AGUA 304 CNPJ/CPF: 07.000.000/0001-00 / Inscrito Municipal: 000000 / Municipio: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO / UF: SP Endereço: AV. PRÓGRESSO ALTO, 1070 - VILA NOVA / CEP: 13.080-040 / Tel.: 035 329100 / E-mail: lopesbonfanti@gmail.com				
Descrição dos Serviços				
O PRAZO DA REFERENTE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DE AR CONDicionado, EXHAUSTÃO E VENTilaÇÃO (1ª ETAPA E 2ª ETAPA), NAS DEPENDÊNCIAS DA VILA NOVA, LOCALIZADO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CONFORME PROPOSTA N° 0179/19, A BASE DE EMPREITA GLOBAL COM Prazo de Execução de 05 (cinco) dias úteis, com valor de R\$ 20.144,00 e valor líquido de R\$ 19.136,00 (Pretos) ou R\$ 19.136,00 (Reais). O valor total da Nota Fiscal é R\$ 1.610,77, correspondente ao PIS/FINTEL (1%).				
Código do Serviço / Atividade				
022.10.0000 - EXECUÇÃO POR OUTRO ESTRANGEIRO, EXPEDIÇÃO DE SUBEMPRESA/AN. DE OBRAS				
Detalhamento Específico da Construção Civil				
Código da Obr.: 019010	Código PIS: 019910			
Tributos Federais				
MFC: 0,00	DFI: 0,00	IR: 0,00	IRRF: 0,00	PIS: 0,00
Desconto do Valor das Bens/pe R\$:		Cálculo do ISEN (excluído da Multa)		
Valor das Bens/pe R\$: 435240,00		Valor das Bens/pe R\$: 435240,00		
Desconto da Multa/pe:		Desconto da Multa/pe: 281144,00		
Desconto Condições:		Desconto Condições: 0,00		
Resíduo Físico:		(-) Resíduo Físico: 17426,00		
Salvo Resíduo:		(-) Salvo Resíduo: 0,00		
Valor ISEN Retorn:		(-) ISEN Retorn: 11.610,77		
(-) ISEN Retorn:		(-) ISEN Retorn: 0,00		
TOTAL DA NFS-e R\$ 435240,00				
1 - Esta é a sua Nota Fiscal eletrônica assinada no dia 30/11/2020 13:30:00 pelo Tomador dos Bens/pe 2 - A validade dessa Nota Fiscal pode ser verificada através, entre outros, pelo Código de Verificação				

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 13:30:23
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=20113013303260400000038547556>
 Número do documento: 20113013303260400000038547556

Num. 42610561 - Pág. 7

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 6893
Data e Hora da Emissão: Número do RPS: 	Código da NF-e: Emissor: ANFATECH ATOM TECNOLOGIA QUADRA 4800	Composto por: 0014	Código de Verificação: 11144P94wSuzana	06972993 0
Dados do Prestador de Serviços				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> Razão Social: ANFATECH ATOM TECNOLOGIA QUADRA 4800 </div> <div style="width: 30%;"> CNPJ/CPF: 00370.960001-06 </div> <div style="width: 30%;"> Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 30%;"> Endereço: AV. PRÓ-MARCAZ DE OLIVEIRA </div> <div style="width: 30%;"> Telefone: (17) 3991-0100 </div> <div style="width: 30%;"> E-mail: lopebonfanti@gmail.com </div> </div>				
Dados do Tomador de Serviços				
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 30%;"> Razão Social: VENTILADORA DIA 3004 </div> <div style="width: 30%;"> CNPJ/CPF: 0700020001-06 </div> <div style="width: 30%;"> Município: SÃO JOSÉ DO RIO PRETO </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 30%;"> Endereço: AV. PRÓ-MARCAZ DE OLIVEIRA </div> <div style="width: 30%;"> Telefone: (17) 3946-5555 </div> <div style="width: 30%;"> E-mail: lopebonfanti@gmail.com </div> </div>				
Descrição dos Serviços:				
PARCELA MENSAL REFERENTE SERVIÇOS DE INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE TRATAMENTO DE AR CONDICIONADO, EXPLÍCITO E VENTILAÇÃO DE ETAPAS E SISTEMAS, NÃO DEPENDÊNCIA DE AVANTURA BIOMÉTRICA, LOCALIZADO EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CONFORME PROPOSTA VIT-7-BV17 A BASE DE EFRENTADA GLOBAL COM FORNECIMENTO DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA, SENDO 30% MATERIAIS R\$ 46.954,00 E 30% MÃO DE OBRA R\$ 10.000,00, RETENÇÃO DO ISS 1,74 DE 00% DO TOTAL DA NOTA FISCAL P/ 100,00 VENCIMENTO DA FATURA: 10/12/2020.				
Código do Serviço / Atividade				
022.10.0000 - EXECUÇÃO DE PROJETOS TÉCNICOS, EXPEDIÇÃO DE SUBEMPRESAS DE OBRAS				
Detalhamento Específico da Construção Civil				
Descrição Detalhada: 019010		Código PFTI: 019310		
Tributos Federais				
IRF - 0,00	ICMS/NF-e/DE	IR-00/00	IR-00/00	ICMS/ICB/00
Desconto de Valores - Prestador dos Serviços		Outros Tributos		
Valor dos Bônus/R\$ 0,00		ICMS/ICB/00		
Desconto de Bônus/0,00		ICMS/ICB/00		
Desconto Condicionado: 0,00		Desconto/Condicionado: 0,00		
Retorno Fiscais: 1400,00		(+) Bônus/0,00		
Salvo Reserva: 0,00		(+) Bônus/0,00		
Valor ICBC Retorn: 0,00		(+) Bônus/0,00		
1400,00/00		(+) Bônus/0,00		
1400,00/00		(+) Bônus/0,00		
TOTAL DA NFS-e R\$ 80000,00				
<small>1 - Esta é a Nota Fiscal eletrônica assinada no dia 30/11/2020, fornecida pelo Tomador dos Bônus; 2 - A validade da Nota Fiscal pode ser verificada no site: www.santos.sp.gov.br - Código de Verificação;</small>				

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=20113013303260400000038547556>
 Número do documento: 20113013303260400000038547556

Num. 42610561 - Pág. 8



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 ESTATO 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

D E S P A C H O

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.



Assinado eletronicamente por: GUSTAVO GAIO MURAD - 20/05/2021 13:43:31
<https://pje1g.trf3.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=21052013433155800000043670964>
Número do documento: 21052013433155800000043670964

Num. 48383878 - Pág. 1

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 N° 2 - REGISTRO GERAL

100, 647
Hannibal
Pough
000

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CONFERENCIA DE ESTADÍSTICA

R-002/100-647: Fornece diretrizes para a elaboração de estudos de impacto ambiental, a serem utilizados na elaboração de estudos de impacto ambiental e de estudos de impacto ambiental de projeto de construção civil.

francesas obtuvieron una victoria aplastante. Los franceses perdieron 1.000 muertos y 3.000 heridos, y los británicos 1.000 muertos y 2.000 heridos.

Página: 0001/0004



VENTURA ECONOMICA LTDA. (38.651.117-0), DEIT EM PROTECAO A INDIVIDUALISTICO DA NATUREZA, autora, A BANCO NACIONAL DE DESenvOLVIMENTO ECONOMICO E SOCIAL - BNDES, empresa pública federal, com sede em Brasília-DF, na Repùblica Federativa do Brasil n-110, associado no CNPJ/RP sob o nº. 33.657.246/0001-09, pelo valor de R\$2.995.360,00 (dois milhões e novecentos e oitenta mil, reais) novos e sucessivos, vencendo-se a Fimirem em 15-12-2013 e a ultima em 15 de Janeiro de 2018 e juros à taxa de juros da Letra Caixa (TLC) para a cobertura dos saldos diretores da Beneficiaria (entidades Juros de 18 anos da Fazenda de servidores) acima de R\$94. Sobre o principal os critérios da Fazenda - Teto, estavam feitas pelo Banco Central do Brasil, as demais condições as constantes do título, a 239 José do Rio Preto, 30 de Dezembro de 2.013, o oficial.

AN-004/2017-547 - Procedo R- 289.379 de 22/02/2017- Per instrumento particular de fiduciado nº 01-05 contrato no dia 16 de maio de 2017, entre a credito r- 13.1.000-2, passado na cidade de Rio de Janeiro, em 15 de Fevereiro de 2017, pelas partes o credor BANCO NACIONAL DE DESenvOLVIMENTO ECONOMICO E SOCIAL - BNDES e o devedor VENTURA ECONOMICA LTDA nº 3 (quantitativo), aditaram o contrato de R.002 desta parcela, pelo qual acordaram que o saldo devedor permaneça na conta bancária nº 7.10.200-8 de R\$ 2.039.821,74 (dois milhões, trezentos e três mil, reais) novos e sucessivos a vista e um real e sessenta e quatro centavos) o qual deve ser pago ao credor beneficiario daquela parcela, no dia 15 de Junho de 2017, no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e o saldo devedor beneficiario daquela parcela - R\$ 1.039.821,74, dividida pelo Banco Central do Brasil, para que seja integralmente, a pagar de 15-12-2016, e exatamente mensalmente, a partir de 15-12-2017, beneficiario, parcelas de amortização do principal e no vencimento cumpridas de cada parcela, a cobrança do principal e encargos sobre esta natureza documento de cobrança é de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com antecedência, para a devolução. Liquidar as obrigações nas contas de contas verificadas, o não recebimento do documento de cobrança ou pagamento das parcelas de amortização e os encargos nas datas establecidas nessa parcela e a liquidar a diferença e saldo gerado em 15-12-2017, sendo: II) E prevaricosa trés mensais no valor de R\$ 1.0.000,00, de 15-12-2017 a 15-01-2018; III) S prevaricosa fixa mensal no valor de R\$ 1.0.000,00, de 15-01-2018 a 15-02-2018; IV) 40% do saldo devedor apurado em 15-12-2017 em 12 parcelas sucessivas de 15-12-2018 a 15-03-2019; V) saldo devedor remanescente apurado em 15-03-2019 em 12 parcelas mensais legais e iniciais de R\$ 10.000,00, a cada parcela composta-se a liquidar no dia 15 de maio de 2021, com a mesma Fazenda de amortizações, todas as parcelas decorrentes desse aditivo, ratificando todos os demais termos da primeira Fazenda. São Paulo, 08 de Março de 2.017, - o oficial.

ACORDADA NA FICHA 002



LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

MATERIAL - 100.597
MUNICÍPIO - 002
DATA - 11.11.2021

008

São José do Rio Preto
Oficial
COMERCÍCIO DE SETA

AV. 005/100.647 - Protocolo n° 489.279 de 22/02/2017:- Por Intermediação Particular de Fábio e o seu cunhado Sinônimo acionante, aberto no dia 06/02/2017, nas 16 horas, no escritório de 2017, Rua das Flores 600 Centro Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BBNEB e a devedora VENILDA MENESES LIMA (é qualificada), aditaram o contrato da S. Ona d'abro (até o momento é devedora e saldo devedor gerado na data base de 17/10/2016 é de R\$ 679.158,69) leitoceitos e setenta e nove reais e sessenta e nove centavos), o qual será encerrado da seguinte forma: Salvo o saldo devedor iniciado -uros de 18 (que por conta) ao ano (a título de remuneração), salvo das taxas de juros de Longo Prazo - 7% a.a., divulgada pelo Banco Central do Brasil, capitalizado mensalmente, a partir da 17.11.2016, o débito deve permanecer, a partir de 15.12.2017, anualmente, juntamente com as amortizações do principal e ressarcimento da liquidação do saldo devedor. A vencença do principal e anuidade se fará todos os meses, sempre no dia 15.11.2016, com antecedência, para as diferentes liquidações das quais de vencimento, o não pagamento do documento de cobrança não eximirá a devedora da obrigação de pagar as prestações de principal e juros correspondentes, caso seja salvo o direito de ser pago no prazo em 45 dias subsequentes à titulação das prestações mensais, sendo: I) a prestações fixas mensais no valor de R\$ 7.500,00, de 15.11.2016 a 15.01.2017; II) a prestações fixas mensais no valor de R\$ 15.000,00 de 15.05.2017 a 15.10.2017; III) a do saldo devedor gerado em 15.10.2017, em 12 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.11.2018 a 15.10.2019; VI) saldo devedor remanescente gerado em 15.10.2019 em 7 prestações mensais iguais e sucessivas, de 15.11.2019 a 15.05.2020. A devedora compromete-se a liquidar na data de 30/06, com a ultima apresentação de amortizações, todos os abrigações decorrentes desse aditivo, estatificando todos os demais termos da segunda hipoteca. São dadas as suas actas, os de cargo do 2.917 - O OFICIAL.

AV. 6/100647 - Protocolo n° 501.299 de 30/05/2021 (celo digital: 111487330000049614210) :- Por certidão expedida pela 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto-SP, em 20 de maio de 2021, esse ato de Registral Civil (Processo n° 500231045251840361961, realizado por Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BBNEB, Creditor n° 33.657.246/2001-89, contra FENTURA BIOMÉDICA LTDA, (já qualificada) e outros, contra um o imóvel objeto da presente matrícula, foi homologado para garantia da execução no valor de R\$ 3.461.469,80 (três mil seiscentos, sessenta e um mil, quatrocentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos). São dadas as

Página: 0003/004





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 consta nenhum outro registro de ônus ou transmissão, até o dia útil imediatamente anterior a emissão desta. O referido é verdadeiro.
José do Rio Preto-SP, 02 de junho de 2021.

Gumercindo de Seta - Oficial
Maria Cecilia 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

Para conferir a propriedade do documento efetue a leitura do código de barras impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.mt.gov.br>

Selo digital

1114273C3000000