



VALIENGE CONSULTORIA

Exma. Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de
Campinas.

Autos nº 0067958-69.2011.8.26.0114
(Ação de Falência)

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP, CNPJ nº 11.129.545/0001-19, neste ato representado por seu Sócio-Diretor e Responsável Técnico, **MARCELO SARNELLI LEMOS, RG 12.837.770-7 SSP/SP**, nomeada nos Autos de **Ação de Falência da Empresa KVN Meio Ambiente e Mineração Ltda.** com o objetivo de proceder à avaliação do imóvel composto de terreno, edificações e benfeitorias situado na **Rua Ângelo Santin, nº 380 – Parque Anhumas – Município de Campinas, Estado de São Paulo**, além do **veículo Caminhão Volkswagen VW / 12140, Cor Branca, Ano Fabricação 1987, Ano Modelo: 1987, Placa: NBS-1169, N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153, RENAVAM: 13615377140/0001-70** vem respeitosamente perante este Juízo apresentar suas conclusões, expressas nos seguintes:

LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 08 de março de 2017.

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Local do Imóvel:

Rua Ângelo Santin, nº 380
Parque Anhumas
Matrícula nº 12.164 do 1º CRI
Campinas - SP

Lat.: -22°50'51"S

Long.: -47°02'05"O

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

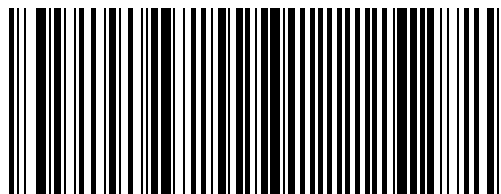
Solicitante:

3ª Vara Cível da Comarca de Campinas
Autos nº 0067958-69.2011.8.26.0114

Grau de Fundamentação:

Grau II da NBR 14653-2

Número do Laudo:



KVN03201713088884001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Conforme Item 04 deste laudo, o valor de mercado do imóvel, referente à área de terreno, construções e benfeitorias no estado em que se encontram, de acordo com as conclusões resumidas a seguir:

**O valor de venda para o imóvel situado na
Rua Ângelo Santin, nº 380, Parque Anhumas,
município de Campinas, Estado de São Paulo, considerada a
avaliação de terreno, construções
e benfeitorias é de:**

R\$ 2.209.000,00

(dois milhões, duzentos e nove mil reais)

Este valor surgiu da seguinte composição:

Gleba Nua (item 4.1) = R\$ 1.650.000,00

Construções e Benfeitorias (item 4.2.) = R\$ 559.000,00

Valor referente ao mês de março de 2017.

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Jardim Santana, Parque Anhumas e Fazenda Santa Cândida, que possuíam ofertas imobiliárias em situações compatíveis com o imóvel avaliado quais sejam, áreas de grandes dimensões situadas em locais de urbanização padrão. Enquanto ofertas de lotes padrão na região oscilam entre R\$ 600,00 e R\$ 800,00 por metro quadrado de terreno, as áreas brutas sofrem redução significativa em função de sua metragem. Cumpre ressaltar que a frente do imóvel, com apenas 6,00 metros de frente para a Rua Ângelo Santin restringe severamente a utilização do imóvel. Em muitos casos de aproveitamento, exige-se frente mínima de 10,00, 15,00 ou até 20,00 metros para utilização de determinados usos.

Foram coletadas seis ofertas comparativas cujos preços por metro quadrado variavam entre R\$ 300,00 e R\$ 500,00 por metro quadrado de terreno. Aplicando-se fatores de oferta, área e frente, concluiu-se por um valor médio de R\$ 300,00 por metro quadrado de terreno.

Com relação às construções e benfeitorias, o Item 03 do laudo coloca claramente a depreciação e seu estado de conservação, incidindo sobre elas altos índices de depreciação, conforme demonstrado no Item 4.2. com a utilização do “Estudo Valores de Venda” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o imóvel situado na **Rua Ângelo Santin, nº 380, nº 980, Parque Anhumas, município de Campinas, Estado de São Paulo**, conforme despacho exarado pelo R. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas nos Autos de Falência nº 0067958-69.2011.8.26.0114, referente à empresa **KVN Meio Ambiente e Mineração Ltda..**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização do imóvel no município.
- b) O valor médio de mercado para imóveis similares ofertados na região.
- c) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- d) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo proprietário, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Portanto, o presente trabalho **NÃO** levou em conta as seguintes restrições ou situações que poderiam influir no valor final do imóvel, a saber:

- **Penhoras ou equivalentes;**
- **Passivos ambientais;**
- **Outras restrições diversas.**

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Nas vistorias e diligências datadas de **28/01/2017**, visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Campinas, no Parque Anhumas. O principal acesso ao imóvel se dá pela Rodovia SP-332 (Rodovia Engº Miguel Noel Nascentes Burnier), junto à Avenida Francisco Xavier de Arruda Camargo, acessando a Rua Comandante Ataliba Eurides Vieira e Avenida Ester M. Camargo, que por sua vez dá acesso a Rua Ângelo Santin. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -22°50'51"S e -47°02'05"O.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel trata-se de um terreno com construções e benfeitorias, com perfil de depósito e atividades inerentes à empresa de KVN Meio Ambiente e Mineração Ltda.. O imóvel no momento de nossa vistoria encontrava-se com utilização informal por parte de pessoas com atividades de reciclagem, onde verificamos a existência de muito entulho na área do imóvel.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel é formado pela **Matrícula Imobiliária nº 22.164 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**, sendo que a área de terreno do imóvel perfaz o total de **5.500,00m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados)**.

2.4. Dados do Imóvel:

2.4.1. Terreno:

A área de terreno do imóvel perfaz o total de **5.500,00m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados)**, com frente de **6,00 metros para a Rua Ângelo Santim**

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área de terreno topografia em ligeiro declive em nível com os alinhamentos viários existentes.

2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas bem localizadas, possuindo todos os melhoramentos e infraestruturas compatíveis com as áreas com urbanização consolidada, com todos os melhoramentos públicos. A região possui característica específica de ocupações residenciais de padrão médio e modesto.

2.4.4. Restrições de uso e ocupação e aproveitamento do terreno:

De acordo com a Lei Municipal nº 6031 de 28/12/1988, que disciplina o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do município de Campinas, o imóvel avaliado situa-se em **Zona de Uso 11 - Z-11**, que permite o uso comercial de pequeno e médio, instituições locais e usos residenciais verticais e horizontais, familiares e multi familiares.



2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, constam **934,00 m²** de benfeitorias e construções, assim discriminadas:

- **Galpão 01**, com 213,00 m²;
- **Galpão 02**, com 151,00 m²;
- **Edificação 03**; com 570,00 m²;

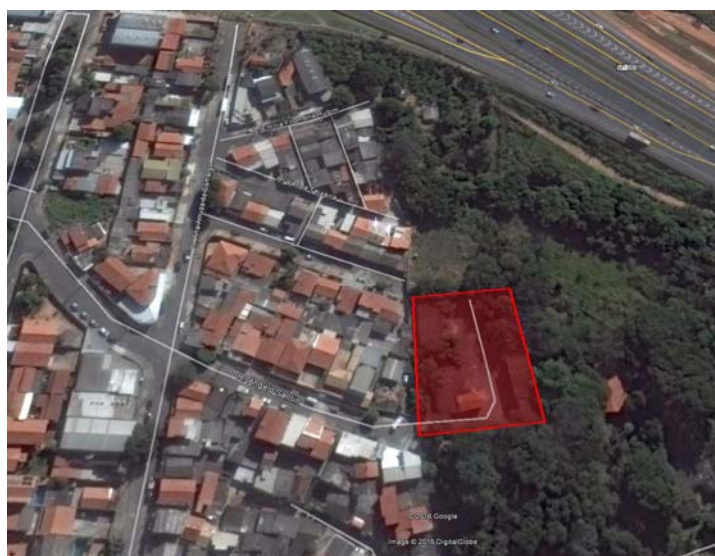
O levantamento fotográfico constante no item 03 deste laudo demonstra as condições de conservação das edificações para fins de avaliação.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

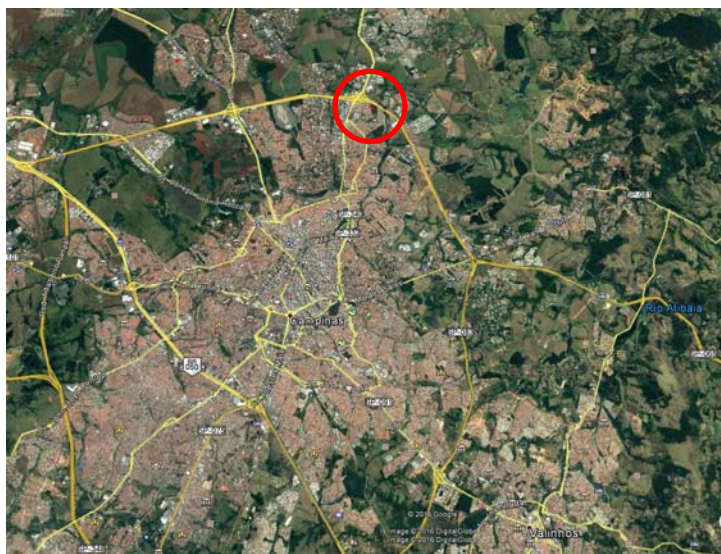
Pelas características do entorno, concluímos que as alternativas de uso possíveis a curto e médio prazo para o imóvel norteiam atividades residenciais ou de serviços. Cumpre ressaltar que a frente do imóvel, com apenas 6,00 metros de frente para a Rua Ângelo Santin restringe severamente a utilização do imóvel. Em muitos casos de aproveitamento, exige-se frente mínima de 10,00, 15,00 ou até 20,00 metros para utilização de determinados usos.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, foi realizada vistoria com levantamento fotográfico no local em **28/01/2017**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado, terreno e construções.



Fotografia 01 – Vista da localização do imóvel avaliado e suas divisas **EM VERMELHO**.



Fotografia 02 – Aspecto da localização do imóvel em relação ao município de Campinas.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua Ângelo Santin, com ênfase para a testada do imóvel (em vermelho).



Fotografia 04 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.



Fotografia 05 – Aspecto do entorno do imóvel avaliado.



Fotografia 06 – Aspecto das construções existentes (Galpão 01).



Fotografia 07 – Aspecto das construções existentes (Galpão 01).



Fotografia 08 – Aspecto das construções existentes (Galpão 02).



Fotografia 09 – Aspecto das construções existentes (Edificação 03).



Fotografia 10 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 11 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 12 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



Fotografia 13 – Aspecto geral do imóvel avaliado.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor da Gleba Nua (V_{GN}):

Para concluirmos pelo valor da gleba nua, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região do Jardim Santana, Parque Anhumas e Fazenda Santa Cândida, que possuíam ofertas imobiliárias em situações compatíveis com o imóvel avaliado quais sejam, áreas de grandes dimensões situadas em locais de urbanização padrão. Enquanto ofertas de lotes padrão na região oscilam entre R\$ 600,00 e R\$ 800,00 / m², as áreas brutas sofrem redução significativa em função de sua metragem e aproveitamento. Em nosso estudo de mercado, coletamos 06 (seis) ofertas na região onde foram observados os seguintes fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação às características de cada oferta:

- a) **FATOR OFERTA:** Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator de 0,90, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) **FATOR ÁREA:** considera a relação de tamanho das ofertas comparativas em relação ao imóvel avaliado, influenciando no seu valor unitário final. Este critério foi considerado nesta avaliação da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas $\leq 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa) ^ (1,4)$$

Para diferença entre as áreas $> 30\%$ adotado:

$$Fa = (Sp/Sa) ^ (1,8)$$

Onde:

Sp = Área do imóvel avaliado

Sa = Área da amostra

- c) **FATOR FRENTE:** considera a relação da testada do imóvel em relação às testadas das ofertas coletadas. Este critério foi considerado nesta avaliação da seguinte maneira:

$$Ft = (Ta/Tp) ^ (1,4)$$

Para $Ta > 2Tp$, adotado $Ft = 1,1892$

Para $Ta < Tp/2$, adotado $Ft = 0,8409$

Onde:

Ta = Testada do imóvel avaliado

Tp = Testada da amostra



VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Terreno Jardim Santana

Área M²

5.149,00 m²

Valor:

R\$ 1.700.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

Vivence Imóveis

Tel.: (19) 3234-3755

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,98

FRENTE – 0,84



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Terreno Fazenda Santa Cândida

Área M²

1.780,00 m²

Valor:

R\$ 650.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

André Godoy Imóveis

Tel.: (19) 99159-7855

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,86

FRENTE – 0,84



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Terreno Fazenda Santa Cândida

Área M²

2.500,00 m²

Valor:

R\$ 1.275.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

Grupo XCI- Xavier Imóveis

Tel.: (19) 3306-1980

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,90

FRENTE – 0,84



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Terreno Fazenda Santa Cândida

Área M²

6.600,00 m²

Valor:

R\$ 2.500.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

D.Lange Imóveis

Tel.: (19) 3322-3800

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 1,04

FRENTE – 0,84



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Terreno Fazenda Santa Cândida

Área M²

4.860,00 m²

Valor:

R\$ 1.500.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

Grupo XCI- Xavier Imóveis

Tel.: (19) 3306-1980

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 0,96

FRENTE – 0,84



ELEMENTO COMPARATIVO 06



Endereço / Localização:

Terreno Fazenda Santa Cândida

Área M²

23.812,50 m²

Valor:

R\$ 10.000.000,00

Topografia:

Em nível

Informante:

Vide Imóveis

Tel.: (19) 3255-4566

Fatores:

OFERTA – 0,90

ÁREA – 1,20

FRENTE – 0,84



VALIENGE CONSULTORIA

Valor do Terreno

Relatório elaborado com o Software AVALURB 4.0

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:**VLG 022017_1**Tipo:**Laudo completo**Solicitante:**KVN**Lograd.:**Rua Ângelo Santin**Nº:**380**Complemento:****Bairro:**Parque Anhumas**Cidade:**Campinas**Estado:**São Paulo**2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:****Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	V.Hom.(R\$/m2)
1	1.700.000,00	5.149,00	330,16	0,90	0,98	0,84	244,61
2	650.000,00	1.780,00	365,17	0,90	0,86	0,84	237,42
3	1.275.000,00	2.500,00	510,00	0,90	0,90	0,84	347,00
4	2.500.000,00	6.600,00	378,79	0,90	1,04	0,84	297,82
5	1.500.000,00	4.860,00	308,64	0,90	0,96	0,84	224,00
6	10.000.000,00	23.812,50	419,95	0,90	1,20	0,84	380,98

F1: Oferta**F2:** Área**F3:** Frente

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras.....(Ud):	6
Grau de liberdade.....(Ud):	5
Menor valor.....(R\$/m2):	224,00
Maior valor.....(R\$/m2):	380,98
Somatório dos valores homogeneizados.....(R\$/m2):	1.731,83
Número de intervalos de classe.....(Ud):	3
Amplitude de classe.....(R\$/m2):	52,33
Amplitude total.....(R\$/m2):	156,98
Média aritmética.....(R\$/m2):	288,64
Mediana.....(R\$/m2):	271,21
Desvio médio.....(R\$/m2):	53,295126
Desvio padrão.....(R\$/m2):	64,431799
Variância.....(R\$/m2) ^ 2:	4.151,456697

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET").....= **1,73**

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor.....= 1,0032

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor.....= 1,4331

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coeficiente de Variação (CV).....(%) = 22,32

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança.....(%) = 80

TC (Tabela de Student)(ud) = 1,476

Limite inferior unitário (Li).....(R\$/m2) = 249,81

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = **288,64**

Limite superior unitário (Ls).....(R\$/m2) = 327,46

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central.....(%) = 13,45

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central.....(%) = 13,45

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011).....(ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

Limite de arbítrio inferior unitário (LAi).....(R\$/m2) = 245,34

Estimativa de tendência central.....(R\$/m2) = 288,64

Limite de arbítrio superior unitário (LAS).....(R\$/m2) = 331,93

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando..... (m2) = 5.500,00

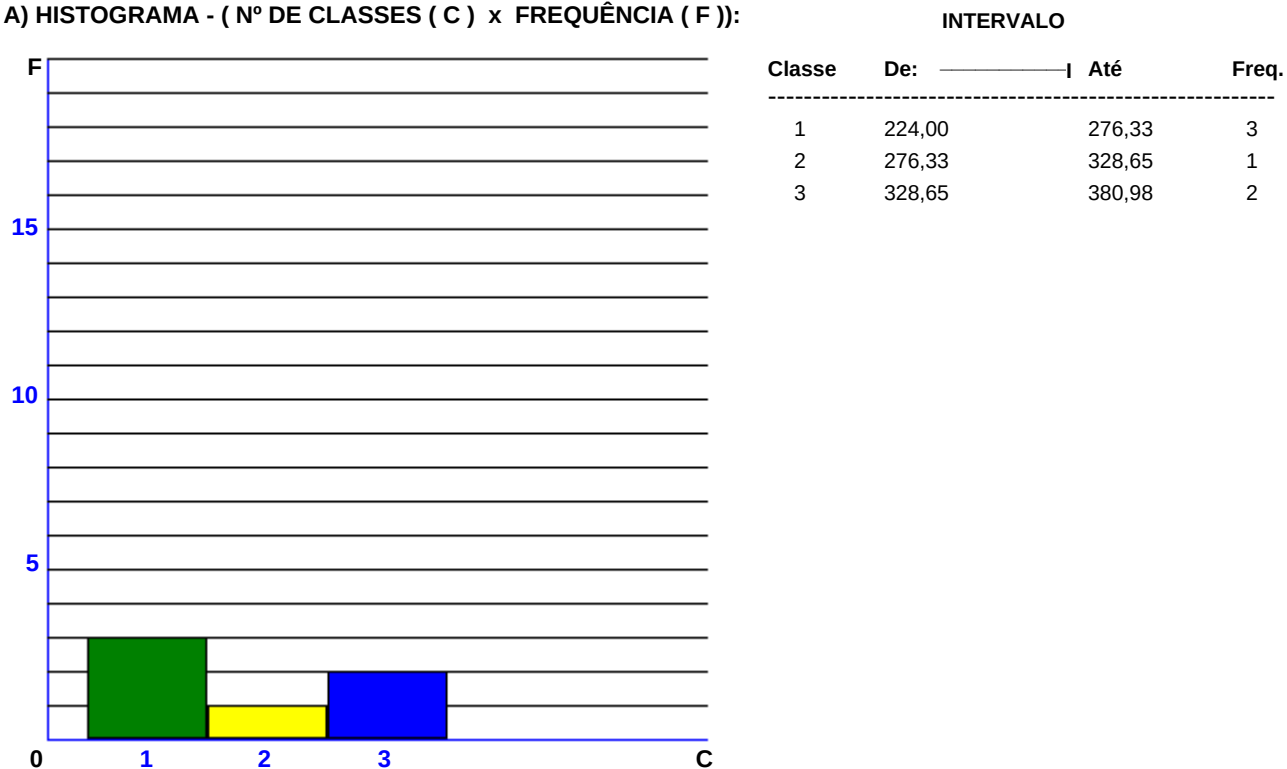
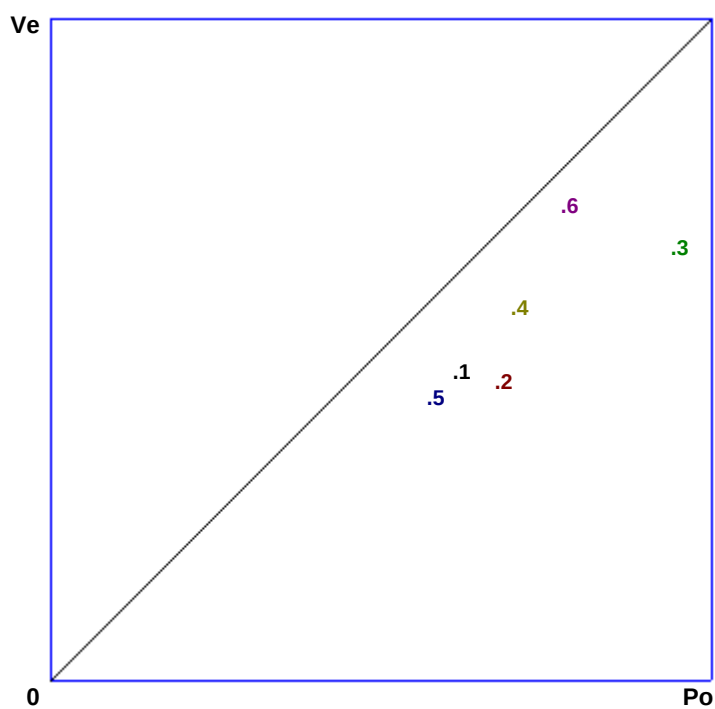
Valor unitário arbitrado..... (R\$/m2) = 300,00

VALOR TOTAL (R\$) = 1.650.000,00

um milhão, seiscentos e cinquenta mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nú: R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil, reais)

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):****B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):**
(R\$ / m²)

Am	Po (R\$/m2)	Ve (R\$/m2)	Var.
1	330,16	244,61	0,74
2	365,17	237,42	0,65
3	510,00	347,00	0,68
4	378,79	297,82	0,79
5	308,64	224,00	0,73
6	419,95	380,98	0,91

Data: 11/02/2017



VALIENGE CONSULTORIA

Valor das Construções e Benfeitorias



4.2. Valor das Construções e Benfeitorias (V_{CB}):

De acordo com vistoria no local, constam 934,00 m² de benfeitorias e construções, assim discriminadas:

- **Galpão 01**, com 213,00 m²;
- **Galpão 02**, com 151,00 m²;
- **Edificação 03**; com 570,00 m²;

O levantamento fotográfico constante no item 03 deste laudo demonstra as condições de conservação das edificações para fins de avaliação.

O valor das construções é dada pela expressão de cálculo a seguir:

$V_c = q_c \times A_c \times A_p \times f_{oc}$, sendo:

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções o valor publicado pela Editora Pini denominado **“CUSTOS UNITÁRIOS PINI DE EDIFICAÇÕES”**, adotando-se os valores publicados em Janeiro de 2017 (última publicação), conforme segue:

← CUPE – Custos Unitários PINI de Edificações

Local:

Ano:

Mês:

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.116,27	1.252,81	863,46
Residencial médio (2)	1.590,40	854,62	735,77
Residencial popular (3)	1.208,79	661,25	547,54
Sobrado popular (11)	1.418,97	766,81	652,16
Prédio com elevador fino (4)	1.687,30	1.011,53	675,77
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.484,42	942,79	541,63
Prédio com elevador médio (10)	1.433,65	813,11	620,54
Prédio sem elevador médio (5)	1.643,26	816,29	826,98
Prédio sem elevador popular (6)	1.220,11	598,07	622,05
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.752,48	1.079,41	673,07
Prédio sem elevador médio (8)	1.747,46	953,13	794,33
Clinica Veterinária (14)	1.618,13	962,00	656,13
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.462,92	1.002,03	460,89

A_c = área construída considerada em m²: 934,00 m²

f_{oc} = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:



	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
Ref.			
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura interna e externa.
d	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de Reparos Simples	18,10	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de Reparos Importantes	52,60	Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de Reparos Importantes a Edificação Sem Valor	75,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização de alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem Valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Ie/Ir*100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



Assim, classificamos as edificações existentes no imóvel conforme segue:



Galpão 01:

- Área construída: 213,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão de Uso Geral Médio
- Valor unitário/m²: R\$ 1.462,92 (Ref. CUPE-PINI Janeiro 2017)
- Idade: 25 anos (Vida Útil Restante = 35 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes (alínea “h”)
- Fator depreciação: 0,3656

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão 01	213,00	R\$ 1.462,92	0,3656	R\$ 113.921,68



Galpão 02:

- Área construída: 151,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão de Uso Geral Médio
- Valor unitário/m²: R\$ 1.462,92 (Ref. CUPE-PINI Janeiro 2017)
- Idade: 25 anos (Vida Útil Restante = 35 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes (alínea “h”)
- Fator depreciação: 0,3656

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão 02	151,00	R\$ 1.462,92	0,3656	R\$ 80.761,38



Galpão 02:

- Área construída: 570,00 m²
- N° de pavimentos: 02
- Padrão construtivo: Comercial Médio
- Valor unitário/m²: R\$ 1.747,46 (Ref. CUPE-PINI Janeiro 2017)
- Idade: 25 anos (Vida Útil Restante = 35 anos)
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes (alínea “h”)
- Fator depreciação: 0,3656

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Edificação 03	570,00	R\$ 1.747,46	0,3656	R\$ 364.156,68

$$V_{CB} = R\$ 113.921,68 + R\$ 80.761,38 + R\$ 364.156,68$$

$$V_{CB} = R\$ 558.839,74 \text{ ou } R\$ 559.000,00$$



4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:

Para enquadrarmos o presente laudo no item 09 da NBR 14653-2 da ABNT, procedemos o seguinte demonstrativo:

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	1
TOTAL DE PONTOS					14

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 3,5 e 6, com os demais no mínimo no Grau II	Item 3,5 e 6 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

Total de pontos: 14 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. CONCLUSÕES

Tendo em vista o exposto e os aspectos apontados no item anterior deste laudo, passamos às conclusões:

O valor de mercado do imóvel, referente à área de terreno, construções e benfeitorias, é de:

a) Terreno = R\$ 1.650.000,00
b) Construções e Benfeitorias = R\$ 559.000,00
Valor Total = (a + b) = R\$ 2.209.000,00

Obs.: Valor referente ao mês de março de 2017.

Ressaltamos que o valor foi apurado no mercado em condições normais de oferta e procura, considerando ainda que não recaem sobre o imóvel ônus adicionais referentes a penhoras, pendências judiciais, litígios ou passivos ambientais.

6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 32 (trinta e duas) páginas digitadas somente no anverso, além de 13 (treze) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria realizada no local da avaliação, além de 01 (um) anexo que complementa as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 08 de março de 2017.

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP
CNPJ 11.129.545/0001-19**



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
922212201612036768

1. Responsável Técnico

MARCELO SARNELLI LEMOS

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada:

RNP: **26094378900**

Registro: **50603675489-SP**

Registro: **0000000-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP.**

CPF/CNPJ: **11.129.545/0001-19**

Endereço: **RUA ATÍLIO PIFFER, 271**

Complemento: **Conjunto 53**

Bairro: **CASA VERDE**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02516-000**

Contrato: **Sem número**

Celebrado em: **01/09/2016**

Vinculada à Art

Valor: R\$ **3.500,00**

Nº: Tipo de Contratante: Pessoa jurídica de direito privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Atílio Piffer**

Nº: **271**

Complemento: **Conjunto 53**

Bairro: **CASA VERDE**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **02516-000**

Data de Início: **01/09/2016**

Previsão de Término: **31/08/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

Proprietário:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Avaliação

Edificação

Áreas Urbanas

Quantidade

Unidade

990000,00

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Responsabilidade técnica sobre os laudos de avaliação da empresa Valienge Consultoria Ltda.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
 Local data

MARCELO SARNELLI LEMOS - CPF: 082.029.608-27

VALIENGE CONSULTORIA LTDA. EPP.
 CPF/CNPJ: 11.129.545/0001-19

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
 tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 45,00

Registrada em: 01/09/2016

Valor Pago R\$ 45,00

Nosso Numero: 922212201612036768 Versão do sistema



VALIENGE CONSULTORIA

Anexo 01

**Matrícula Imobiliária nº 12.164
1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas**



ua27

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho

OFICIAL

15

MATRÍCULA Nº 12164

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

Mod. 23

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

MATRÍCULA Nº 12164

Data 29 DEZ 1977

FLS.

1

Oficial

IMÓVEL

Nº CADASTRO 1

GLIPA de terra com a área de 5.500,00 mts², destacada do imóvel denominado "Chácara Santa Lucia", Bairro de Auhamas, neste município e 1ª subdistrito, com as seguintes medidas: 54,35 mts em uma face, confrontando com o remanescente da referida chácara Santa Lucia; 120,00 mts em outra face, confrontando ainda, com o referido remanescente; 50,90 mts em outra face, confrontando com propriedade de Gilvino de Godoy, ou sucessores; e 99,50 mts na última face, confrontando com propriedade do jardim Wilópolis.

AV.10/12.164.Nos termos de Certidão de 11 de julho de 1.997, expedida pela Prefeitura Municipal de Campinas, microfilmada sob número 231.616, faço constar que o imóvel objeto desta matrícula, passou a integrar o Perímetro Urbano do Município pela Lei Municipal número

continua no verso

AQUISIÇÕES

PROPRIETÁRIOS: ALVIMAR JOSÉ SERINGARDI, comerciante, RG.12.370, e s/ur.- NILZA SABAYEN SERINGARDI, de lar, TR. 145.958, Campinas, ambos brasileiros, portadores do CPF.051.925.878/91, residentes e domiciliados nesta cidade, sito à Avenida Nossa Senhora de Fátima, nº.1.565. (transcrição Aquisitiva nº. 44.335, fls.170 do livro 3-AP. Campinas, - 29 DEZ 1977 .O Rescrevente: *[assinatura]* .O OF. *[assinatura]*

R.11/12.164,Na conformidade da Carta de Arrematação datada de 11 de abril de 1.995, assinada pelo M. Juiz de Direito da 3a. Vara Cível desta comarca, expedida nos autos de Ação Reivindicatória de Posse requerida por Carlito Aparecido Carvalho contra Avilmar José Seringardi (Processo nº. 1.866/90 - 3º. Ofício), ficando microfilmada sob número 231.616, o IMÓVEL FOI ARREMATADO por CARLITO APARECIDO CARVALHO, brasileiro, casado, portador do RG, no. 7 571 192 SP., inscrito no CPF/MF sob número 329 628 278-53, residente à Avenida Governador

continua no verso

ÔNUS

R.1/12164 : Os proprietários acima, deram o imóvel em HIPOTECA, em favor de BANCO DE INVESTIMENTO AMÉRICA DO SUL S/A, com sede em S.Paulo, à Av.Brigadeiro Luís Antonio, 2020, 8º andar, e CGC.- nº.61.100.045/0001-77, para garantia de uma dívida de cr\$-252.416,00- (já incluídos os juros e correção monetária), pelo prazo de 12 meses, - vencendo-se em 20/12/1978, com demais condições constantes da escritura datada de 23 de dezembro de 1.977, do Tabelionato de Notas desta comarca (lvs. 20, 21e. 22), (microfilme: 24246) .O Rescrevente: *[assinatura]* .O OF. *[assinatura]*

AV.2/12.164- Fica CANCELADA a hipoteca constante do R.1, nos termos de instrumento particular passado em São Paulo, aos 27 de junho de 1.978, devidamente legalizado, microfilmado sob nº. 231.616. Campinas, 4 de agosto de 1978. O ass. *[assinatura]* .O OF. *[assinatura]*

(segue no verso)

MATRÍCULA Nº 12164

VERSO DA FOLHA Nº 1 - MATRÍCULA

IMÓVEL

8.161, de 16 de dezembro de 1.994. CAMPINAS, 16 JUL 1997 .(AAM). O Oficial substituto do Registro, Elvino Silva Neto, Elvino Silva Neto.

AQUISIÇÕES

Pedro de Toledo, número 1.642, nesta cidade, em segunda praça realizada em dezessete de maio de 1.994, homologada por sentença do aludido Juízo de Direito, datada de 02 de fevereiro de 1.995, que transitou em julgado, pelo valor de "CR.\$ 36.000.000,00" CAMPINAS, SP., 16 JUL 1997 .(AAM). O Oficial substituto, Elvino Silva Neto, Elvino Silva Neto.

AV.12/12.164.CARLITO APARECIDO CARVALHO, engenheiro operacional, e OLGA ANGELINI, brasileira, solteira, escriturária, portadora da Cédula de identidade RG. nº. 8 187 110-SP., inscrita no CPF/MF sob nº. 848 757 048-87, celebraram pacto antenupcial, conforme escritura pública lavrada no 2º. Tabelião de Notas da comarca de São José do Rio Pardo, deste Estado, livro nº. 145, fls. 18, datada de 1º. de dezembro de 1.980, e convencionaram que o regime a vigorar entre eles seria o da COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, cujo matrimônio se deu no dia 09 de ja-

continua folha UM "aquisições"

ÔNUS

R.3/12.164: Os proprietários, Alvimar José Selingardi, ou Vilmar José Selingardi, e s/mr. Nilza Sabadin Selingardi, já qualificados, DERM O IMÓVEL EM HIPOTECA, -a- COOPERATIVA CENTRAL DE LATÍCI- NIOS DO PARANÁ LTDA., com sede no distrito de Carambeí, município de Castro, Estado do Paraná, CGC 76.107.762/0001-53, para garantia do pa- gamento de uma dívida do valor de cr\$.5.082.507,88, que deverá ser pa- ga até 30 de abril de 1981, na forma e com as condições constantes da escritura lavrada em notas do 1º. tabelionato local, aos 11 de junho de 1980, livro 819, fls.128, microfilme: 54796.Camps.-23 JUN 1980-. O 3º. escrevente autorizado: Wilton Pierre Junior - (Wilton Pierre Junior)

AV.4/12.164: Fica CANCELADA A HIPOTECA objeto do R3, à vista de compe- tente instrumento particular de quitação, datado de 23 de outubro de 1.981, microfilmado em cartório sob número: - 75911 -

(segue fls."1" - "ÔNUS")

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho

OFICIAL

15
2/5

12164

MATRÍCULA Nº

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

MATRÍCULA Nº 12164

Folha Nº. 01 (AM) **AQUISIÇÕES** Ficha 2

Oficial *[Assinatura]*

AQUISIÇÕES

neiro de 1.981, conforme termo no. 1.596, livro número B-44, fls. 184, do Registro Civil de aludida comarca, passando ela a assinar-se OLGA ANGELINI CARVALHO, tendo sido o pacto antenupcial registrado sob número 16.110, no Livro 3 Auxiliar do Registro de Imóveis, também de São José do Rio Pardo, cujos documentos ficam microfilmados sob número 231.616. CAMPINAS, SP., 16 JUL 1997 .(AAM). O Oficial substituto do Registro de Imóveis, *[Assinatura]*, Elvino Silva Neto.

R.14/12.164. Os proprietários, Carlito Aparecido Carvalho, engenheiro eletrônico, e sua esposa Olga Angelini Carvalho, do lar, já qualificados, de acordo com a escritura pública datada de 17 de julho de 1.997, livro número 1.586, folhas 368, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, microfilmada sob número 236.856, pelo presente registro, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de venda e compra, a JOSÉ BROTO SOBRINHO, brasileiro, do comércio, portador do RG. número 9 299 935 SSP/SP., e do CIC. número 121 935 348/54, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes do início de vigência da Lei no. 6.515/77, com MARGARET VERINAUD BROTO, brasileira, do comércio, portadora do RG. número 13 060 744 SSP/SP., e do CIC. número 096 917 328/82, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Benedito Florence, número 65, pelo preço de R\$ 40.000,00, CAMPINAS, SP., 03 MAR 1998 .(AAM). O Oficial do Registro, *[Assinatura]*.

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Campinas - SP

12230-9-AA 216544

12230-9-212951-228005-0715

MATRÍCULA Nº

12164

Verso Folha Nº. 01 (UM) AQUISIÇÕES

AQUISIÇÕES

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho

OFICIAL

3/5

12.164

MATRÍCULA Nº

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DR. ELVINO SILVA FILHO

OFICIAL

COMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº

12.164

Folha nº

1

- ÔNUS Ficha 3

Oficial

Francisco Benito

Oficial - *Moira*

ÔNUS

Campinas, 29 OUT 1981 - O 3º. escrevente autorizado: *Wilton Pierre JR.*

R.5/12.164: Os proprietários, ALVIMAR JOSÉ SELINGARDI, ou VILMAR JOSÉ SELINGARDI, e s/mr. NILZA SABADIN SELINGARDI, já qualificados nesta matrícula, deram o imóvel em HIPOTECA, em favor da COOPERATIVA CENTRAL DE LATICÍNIOS DO PARANÁ LTDA., com sede no distrito de Carambei, Município de Castro, Estado do Paraná, inscrita no CGC.MF. sob nº. 76.107.762/0001-53, para garantia do pagamento de uma dívida do valor de cr\$10.000.000,00 (dez milhões de cruzeiros), com vencimento para 24 de julho de 1982, devendo ser paga na forma e com as condições constantes da escritura pública lavrada em notas do 1º Tabelião local, datada de 23 de outubro de 1981, livro nº.779, e fls.193-vº microfilmada sob número: 75912.Campinas, 29 OUT 1981 - O escrevente autorizado: *Wilton Pierre JR.* (Wilton Pierre JR).

Av.6/12.164 - Fica cancelada a hipoteca objeto do R.5, à vista de instrumento particular de quitação, datado de 02 de novembro de 1982, assinado pelo representante da firma credora, com firma reconhecida, acompanhado de cópia da procuração, lavrada em notas do Tabelião de Castro, Estado do Paraná, livro 4, fls. 137, ficando tudo microfilmado sob nº 96230 Campinas, 20 ABR 1983 O escrevente autorizado: *Sebastião Vidal* (Sebastião Vidal).-

R.7/12.164 - Os proprietários ALVIMAR JOSÉ SELINGARDI ou VILMAR JOSÉ SELINGARDI e s/m. NILZA SABADIN SELINGARDI, já qualificados, deram o imóvel em HIPOTECA em favor da COOPERATIVA CENTRO AGROPECUARIA SUDOESTE LIMITADA - SUDCOOP - com sede na cidade de Medianeira, Estado do Paraná, à rua Bahia nº 159, inscrita no CGC sob nº ----- 77.595.395/0001-47, para garantia do pagamento de uma dívida do valor de Cr.\$40.000.000,00, cujo montante será corrigido a cada 03 meses, - pelos índices das ORTN, com vencimento para 30 de março de 1984, nos termos de escritura pública, lavrada em notas do 1º tabelião local, em 19 de janeiro de 1983, livro 854, fls. 195, microfilmada sob nº ----- 96231 Campinas, 20 ABR 1983 O escrevente autorizado: *Sebastião Vidal* (Sebastião Vidal).

Av.8/12.164. Fica CANCELADA A HIPOTECA objeto do R.7, à vista - de instrumento particular de quitação, datado de 06 de agosto de 1990, microfilmado neste cartório sob nº 176246 CAMPINAS, SP, 19 NOV 1990 (AAM). - O escrevente auto, *Lauro dos Santos Batista*, Lauro dos Santos Batista.-

R.9/12.164. Os proprietários, Avilmar José Selingardi e sua mulher Nilza Sabadin Selingardi, já qualificados, deram o imóvel em HIPOTECA em favor da COOPERATIVA CENTRAL DE LATICÍNIOS DO PARANÁ LTDA., com sede à avenida dos Pioneiros, nº

(segue no verso)

MATRÍCULA Nº

12.164

Verso folha nº -1- - ÔNUS

ÔNUS

1822, no Distrito de Carambei, município de Castro-PR, inscrita no CGC sob nº76.107.762/0001-53, para garantia de uma dívida no valor de Cr.\$14.600.000,00(quatorze milhões e seiscentos mil cruzeiros), com vencimento para o dia 10 de março de 1993, devendo ser paga na forma e com as condições constantes da escritura pública lavrada em notas do 5º Tabelionato desta cidade, datada de cinco(05) de outubro de mil novecentos e noventa(1990), livro número 497, folhas 129, microfilmada sob número 176247. CAMPINAS, SP., 19 NOV 1990 (AAM). - O escrevente autorizado, Lauro dos Santos Batista, Lauro dos Santos Batista.-

AV.13/12.164. FICA CANCELADA A HIPOTECA objeto do Registro número 9, em virtude da arrematação objeto do Registro nº. 11, nos termos do artigo 849, inciso VII do Código Civil Brasileiro. CAMPINAS, SP., 06 JUL 1997 (AAM). O Oficial substituto do Registro de Imóveis, Elvino Silva Neto.

DR. ELVINO SILVA FILHO
OFICIAL**1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
REGISTRO GERALCOMARCA DE CAMPINAS
ESTADO DE SÃO PAULO**CONTINUA**



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

4/5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula

12.164

ficha

4 (quatro)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Av.15/12.164: A escrituração dos lançamentos passa a compor, a partir desta averbação, apenas uma sequência de fichas, com a renumeração das folhas de imóveis, aquisições e ônus, e a inutilização de seus espaços em branco. Campinas, 17 de março de 2008. (MEK). A escrevente habilitada: Aparecida de Fátima G. Baraldi. O escrevente autorizado: Lauro dos Santos Batista.

Av.16/12.164: À vista de requerimento constante de escritura pública lavrada nas notas do 4º Tabelionato local (livro 674, e fls.119/121), datada de 21 de fevereiro de 2.008 e de acordo com o Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral no CPF, expedido pela Secretaria da Receita Federal, prenotados sob nº. 335.736, faço constar que o proprietário JOSÉ BROTO SOBRINHO, está inscrito no CPF/MF, sob nº. 121.935.348-53, e não como constou. Campinas, 17 de março de 2008. (MEK). A escrevente habilitada: Aparecida de Fátima G. Baraldi. O escrevente autorizado: Lauro dos Santos Batista.

R.17/12.164: O proprietário - JOSÉ BROTO SOBRINHO e sua mulher MARGARET VERINAUD BROTO, já qualificados, pelo presente registro, lançado de acordo com escritura pública lavrada nas notas do 4º Tabelionato local, datada de 21 de fevereiro de 2.008 (livro 674, e fls. 119/121), prenotada sob nº. 335.736, TRANSMITEM A PROPRIEDADE DO IMÓVEL, a título de VENDA E COMPRA, a KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Sakianha Marinho, nº 516, 2º andar, Centro, inscrita no CNPJ, sob nº. 06.188.265/0001-41, pelo preço de R\$357.000,00, sendo que do preço da venda, R\$40.000,00 foram pagos anteriormente, ficando o saldo de R\$317.000,00, que serão pagos da seguinte forma: R\$30.000,00, representado uma única nota promissória, com vencimento para o dia 21 de março de 2.008; R\$280.000,00, representados por 07 (sete) notas promissórias, no valor de R\$40.000,00 cada, vencendo-se a primeira em 21 de abril de 2.008 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, e R\$7.000,00 representado por 01 (uma) nota promissória, com vencimento para o dia 21 de novembro de 2.008, tendo as partes convencionado que a compra e venda foi feita com a cláusula resolutiva expressa, por força do artigo 1359, do Código Civil Brasileiro, ficando autorizado o Oficial do Registro de Imóveis, a averbar o pagamento total do preço, mediante a apresentação das notas promissórias quitadas, acompanhadas de requerimento. Campinas, 17 de março de 2008. (MEK). A escrevente habilitada: Aparecida de Fátima G. Baraldi. O escrevente autorizado: Lauro dos Santos Batista.

Av.18/12.164: O saldo do preço da venda objeto do R.17, do valor de R\$317.000,00, FOI PAGO pela compradora, à vista de instrumento particular de quitação passado nesta cidade em 17 de dezembro de 2008, prenotado sob nº. 346.692. Campinas, 17 de abril de 2009. (BMD). O escrevente habilitado: Celso Fernandes Moreira. O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati.

(continua no verso)

matricula

12.164

ficha

4 (quatro)

verso

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Av.19/12.164: De acordo com o ofício nº. 00658/10, datado de 02 de setembro de 2010, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. André Figueiredo Dutra, MM. Juiz da Vara do Trabalho de Aracuai - MG, prenotado sob nº. 363.931, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DO BEM** da proprietária - **KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA**, conforme determinação do mencionado Juízo, constante no ofício extraído dos autos de Reclamação Trabalhista movida por JOSE TIAGO DA SILVA contra KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA e outro - Processo nº 00320-2009-141-03-00-3. Campinas, 28 de setembro de 2010. (JEB). O escrevente habilitado: Gilmar Job Moreira (Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior).

Av.20/12.164: De acordo com o ofício nº. 312/12, datado de 29 de maio de 2012, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Gastão Fabiano Piazza Junior, MM. Juiz da 2ª Vara do Trabalho da Comarca de Montes Claros, Minas Gerais, prenotado sob nº. 385.525, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DO BEM** da proprietária - **KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA**, conforme determinação do mencionado Juiz do Trabalho, nos autos de Reclamação Trabalhista movida por HARLEY PEREIRA DOS SANTOS MALTA contra KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA e outros - Processo nº 01524-2009-100-03-00-6(TST) e 0152400-69.2009.503.0100(CNJ). Campinas, 29 de junho de 2012. (JGRA). O escrevente habilitado: Gilmar Job Moreira (Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior).

Av.21/12.164: De acordo com o ofício nº. 00768/12, datado de 12 de novembro de 2012, assinado pela Exmª. Sra. Dra. Vaneli Cristiane Silva de Mattos, MMª. Juíza da 2ª Vara do Trabalho de Montes Claros, Minas Gerais, prenotado sob nº. 391.399, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DO BEM** da proprietária - **KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA**, conforme ofício extraído dos autos de Reclamação Trabalhista movida por IGOR NUNES DOS REIS contra KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA e outros - Processo nº. 01556-2009-100-03-00-1 (TST) e 0155600-84.2009.503.0100 (CNJ). Campinas, 10 de dezembro de 2012. (BNFB). O escrevente habilitado: Gilmar Job Moreira (Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: Wilton Pierre Júnior (Wilton Pierre Júnior).

Av.22/12.164: De acordo com Ofício nº 00541/12, datado de 29 de novembro de 2012, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. André Luiz Gonçalves Coimbra, MM. Juiz do Trabalho de Araçuaí, Minas Gerais, faço constar que foi decretado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** dos bens da proprietária **KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA**, objeto da **Av.19** desta matrícula, conforme decisão proferida pelo Juízo da Vara do Trabalho de Araçuaí, Minas Gerais, nos autos de Reclamação Trabalhista nº 00320-2009-141-03-00-3. Os documentos foram prenotados sob número 393.375. Campinas, 27 de fevereiro de 2013. (BNFB). A escrevente habilitada: Rita de Cássia Marques Luchini (Rita de Cássia Marques Luchini). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.23/12.164: De acordo com o ofício nº. 00140/13, datado de 29 de abril de 2013, assinado pela Exmo.

(continua na ficha 5)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE CAMPINAS - ESTADO DE SÃO PAULO

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
OFICIAL

5/5

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

12.164

ficha

5 (cinco)

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
da Comarca de Campinas - Estado de São Paulo

Alexandre de Azevedo Palmeira Filho
Oficial de Registro

Sr. Dr. Anderson Rico Moraes Nery, MM. Juiz do Trabalho de Araçuaí, Minas Gerais, prenotado sob nº. 395.667, foi determinada a **INDISPONIBILIDADE DO BEM** da proprietária **KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA.**, conforme ofício extraído dos autos de Reclamação Trabalhista movida por ROSALINO PEREIRA DA SILVA contra KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA. e outros - Processo nº. 00318-2009-141-03-00-4 (TST) e 0031800-90.2009.503.0141 (CNJ). Campinas, 15 de maio de 2013. (BMC). A escrevente habilitada: Deise Braga Nunes (Deise Braga Nunes). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.24/12.164: O imóvel foi **PENHORADO** em 12 de março de 2013, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$22.660,57, nos termos da Certidão datada de 04 de setembro de 2013, prenotada sob nº. 399.353, expedida pelo Juízo da 11ª. Vara do Trabalho desta comarca, nos autos da ação de Execução Trabalhista que FLÁVIO GOMES DA COSTA move contra K. V. N. MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA (processo nº. 0001614-79.2012.5.15.0130), tendo sido nomeado depositário o Sr. KRYSTOPHER DE VUONO XAVIER DE SOUZA. Campinas, 9 de setembro de 2013. (LSLM). O escrevente habilitado: Celso Fernandes Moreira (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.25/12.164: O imóvel foi **PENHORADO** em 27 de agosto de 2012, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$22.472,17 (em 31/03/2011), nos termos do ofício nº. 854/13, datado de 13 de dezembro de 2013, prenotado sob nº. 405.350, expedido pelo Juízo da 2ª. Vara do Trabalho da comarca de Montes Claros, Minas Gerais, nos autos da ação movida por HARLEY PEREIRA DOS SANTOS MALTA contra K. V. N. MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA (processo nº. único TST 01524-2009-100-03-00-6 e nº. único CNJ 0152400-69.2009.503.0100), figurando como depositário o Sr. Harley Pereira dos Santos Malta, inscrito no CPF/MF. 006.063.216/08. Campinas, 23 de abril de 2014. (BMC). O escrevente habilitado: Celso Fernandes Moreira (Celso Fernandes Moreira). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

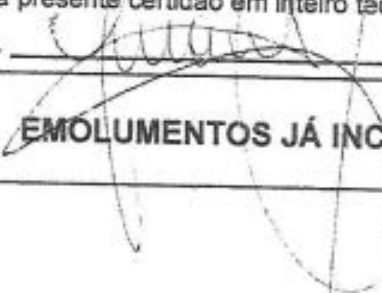
Av.26/12.164: O imóvel foi **PENHORADO** em 08 de maio de 2014, para garantir a execução de uma dívida no valor de R\$18.666,43, nos termos de certidão datada de 29 de maio de 2014, prenotada sob número 407.154, expedida pelo Juízo de Direito do 1º Ofício Judicial do Foro Central da comarca de Itatiba, São Paulo, nos autos da Execução Civil que G.V. COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA move contra a proprietária KVN MEIO AMBIENTE E MINERAÇÃO LTDA (processo 2388/2012), figurando como depositária a executada. Campinas, 17 de junho de 2014. (BMC). O escrevente habilitado: Gilmar Job Moreira (Gilmar Job Moreira). O escrevente autorizado: José Benedito Scannapieco Possati (José Benedito Scannapieco Possati).

Av.27/12.164: O imóvel foi **ARRECADADO** nos autos da ação de falência de KVN Meio Ambiente e Mineração LTDA, inscrita no CNPJ/MF. 06.188.265/0001-41, de acordo com o Mandado datado de 04 de agosto de 2015, prenotado sob nº. 419.732, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª. Vara Cível desta Comarca (processo nº. 0067958-69.2011.8.26.0114). Campinas, 21 de agosto de 2015. (DMS). A escrevente habilitada: Aparecida de Fátima G. Baraldi (Aparecida de Fátima G. Baraldi). A escrevente autorizada: Ana Paula Fujimoto (Ana Paula Fujimoto).

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente certidão, extraída nos termos do §1.º do art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/1973, está em conformidade com o original constante da Matrícula 12.164 deste Registro, e abrange apenas as mutações ocorridas até o dia útil imediatamente anterior à data de sua expedição.

CERTIFICO MAIS que, revendo o **PROTOCOLO** dos títulos apresentados diariamente neste Primeiro Registro de Imóveis, verificou que, no dia 03/08/2015, sob nº de ordem **419.365**, foi **PRENOTADO** um título que, após examinado, foi devolvido ao apresentante para a satisfação de requisitos legais.

CERTIFICO MAIS E FINALMENTE que o imóvel objeto da presente matrícula tem sua situação com referência a alienação, constituição de ônus reais e registro de citação de ação real ou pessoal reipersecutória integralmente noticiada na presente certidão em inteiro teor (§1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73). Campinas, 21 de agosto de 2015.

O esc. autº.  _____, Marlon Alves de Oliveira Júnior

EMOLUMENTOS JÁ INCLUSOS NO DOCUMENTO A QUE SE REFERE.



VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VEÍCULO



Veículo:

Caminhão Volkswagen VW / 12140

Cor: Branca

Ano Fabricação: 1987

Ano Modelo: 1987

Placa: NBS-1169

Nº Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153

RENAVAM: 136153771

Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Solicitante:

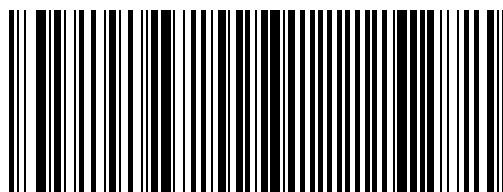
3ª Vara Cível da Comarca de Campinas

Autos nº 0067958-69.2011.8.26.0114

Grau de Fundamentação:

Parecer Técnico

Número do Laudo:



KVN03201713088884002



RESUMO CONCLUSIVO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Tendo em vista o exposto no presente laudo de folhas 02/32, resumidamente temos a concluir o que segue:

O valor de venda para o veículo Caminhão Volkswagen VW / 12140, Cor Branca, Ano Fabricação 1987, Ano Modelo: 1987

Placa: NBS-1169, N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153

RENAVAM: 136153771, é de:

R\$ 23.000,00

(vinte e três mil reais)

Valores referentes ao mês de março de 2017.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda para o veículo Caminhão Volkswagen VW / 12140, Cor Branca, Ano Fabricação 1987, Ano Modelo: 1987, Placa: NBS-1169, N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153, RENAVAL: 13615377140/0001-70, conforme despacho exarado pelo R. Juízo da 3ª Vara Cível da Comarca de Campinas nos Autos de Falência nº 0067958-69.2011.8.26.0114, referente à empresa KVN Meio Ambiente e Mineração Ltda.

2. AVALIAÇÃO DO VEÍCULO (Vv)

2.1. Avaliação dos Veículos (Vv)

Com base nos dados constantes nos autos e conferidos “in loco” durante a vistoria foram efetuadas cotações para a aferição do valor do veículo relacionado nos autos.

A avaliação seguiu os seguintes conceitos:

- **MOEDA**: Considerou-se valores em Reais (R\$).
- **PLACA**: Identificação legal do veículo.
- **MARCA / MODELO**: Identificação do fabricante e o modelo fabricado.
- **ANO**: Ano de fabricação do modelo.

Para cálculo do valor dos veículos, utilizamos a Tabela Fipe publicada pelo Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, quando identificáveis os modelos e respectivos fabricantes.



Marca / Modelo: VW / 12140

Cor: Branca

Ano Fabricação: 1987

Ano Modelo: 1987

Placa: NBS-1169

N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153

RENAVAM: 136153771

Quilometragem (KM): 240.000 (estimativa)



Valor Tabela FIPE:

Mês de referência:	fevereiro de 2017
Código Fipe:	515001-9
Marca:	VOLKSWAGEN
Modelo:	11-130 2p (diesel)
Ano Modelo:	1987
Autenticação	l5vn8dr9k62z
Data da consulta	quarta-feira, 22 de fevereiro de 2017 09:45
Preço Médio	R\$ 23.414,00

O valor médio do veículo Caminhão Volkswagen VW / 12140, Cor Branca, Ano Fabricação 1987, Ano Modelo: 1987, Placa: NBS-1169, N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153 RENAVAL: 136153771, utilizada a Tabela Fipe publicada pelo Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, é de:

Vv = R\$ 23.414,00 ou R\$ 23.000,00



3. CONCLUSÕES

**O valor de venda para o veículo Caminhão Volkswagen VW /
12140, Cor Branca, Ano Fabricação 1987, Ano Modelo: 1987
Placa: NBS-1169, N° Chassi: 9BWZZZC2ZHC045153
RENAVAM: 136153771, é de:**

R\$ 23.000,00
(vinte e três mil reais)

Valor referente ao mês de março de 2017.

4. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 05 (cinco) páginas digitadas somente no anverso e 04 (quatro) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria do veículo avaliado, além de 01 (um) anexo, indo o presente Laudo de Avaliação devidamente datado e assinado pelo responsável técnico deste trabalho.

São Paulo, 08 de março de 2017.

**VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19**



VALIENGE CONSULTORIA

Anexo 01

Dados do Veículo Avaliado

Consulta da Placa NBS1169

Proprietário

Nome	Valor
Nome do Proprietário	KVN MEIO AMBIENTE E MINERACAO LTDA
CPF/CNPJ do Proprietário	0

Informações Gerais

Nome	Valor
Placa	NBS1169
Renavam	136153771
Município de Emplacamento	CAMPINAS - SP
Chassi	9BWZZZC2ZHC045153
Marca/Modelo	VW/12.140
Cor	BRANCA
Ano Fabricação	1987
Ano Modelo	1987

Informações Técnicas

Nome	Valor
Tipo de Veículo	14 - CAMINHÃO
Espécie de Veículo	2 - CARGA
Categoria do Veículo	PARTICULAR
Combustível	3 - DIESEL
PBT Veículo	11,80

Informações Gravame

Nome	Valor
Tipo de Restrição do Financiamento	Nada Consta

Informações de Intenção de Gravame

Nome	Valor
------	-------

Informações Legais

Nome	Valor
Registro de Roubo e Furto	NÃO
Sinalização de Roubo e Furto	NÃO
Bloqueio Reajud	Consta Bloqueio Judicial - Renajud
Inspeção Ambiental	Veículo com Inspeção Veicular 'OK'
Data Licenciamento	20/10/2006
Exercício Licenciamento	2006
Restrição Administrativa	NADA CONSTA
Restrição Judicial	NADA CONSTA
Restrição Tributário	NADA CONSTA
Multas Detran	0,00
Multas DER	0,00
Multas CETESB	0,00
Multas Dersa	0,00
Multas PRF	0,00
Débitos de IPVA	0,00
Débitos de Renainf	127,69
Total de Multas	0,00