



VALIENGE CONSULTORIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Local:

Complexo Industrial CECOL
Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº
Bairro Cascalho - Cordeirópolis – SP
Lat.: 22°27'42"S Long.: 47°25'59"O

Solicitante:

Vara Cível da Comarca de Cordeirópolis
Autos nº 0000156-84.2013.8.26.0146
Recuperação Judicial e Falência
CECOL Cerâmica Cordeirópolis Ltda.
CNPJ Nº 60.515.806/0001-44

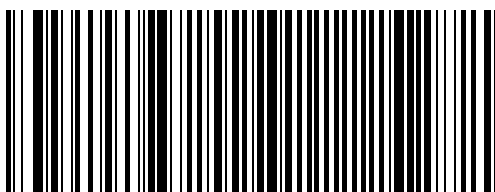
Finalidade da Avaliação:

Apuração de Valor de Venda

Grau de Fundamentação:

Grau I da NBR 14653-2

Número do Laudo:



VLG112017134909700001



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA ÁREA TOTAL:

O valor de mercado sugerido para o imóvel (terreno e edificações existentes) situado na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, conforme solicitação da Vara Cível da Comarca daquele município nos Autos de Recuperação Judicial e Falência nº 0000156-84.2013.8.26.0146, referente à empresa CECOL Cerâmica Cordeirópolis Ltda., CNPJ Nº 60.515.806/0001-44, com área de terreno total de 72.131,97 m², composto pelas Matrículas Imobiliárias nº 2.421, do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, com área de terreno de 39.531,97 m² e 11.025,00 m² de área construída; e nº 18.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira, com área de terreno de 32.600,00 m² e 4.700,00 de área construída, é de:

Matrícula Imobiliária nº 2.421:
Terreno = R\$ 791.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.540.000,00
Matrícula Imobiliária nº 18.511:
Terreno = R\$ 652.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.113.000,00
Valor de Venda Área Total (Matrículas Imobiliárias 2.421 e 18.511):
R\$ 4.096.000,00
(quatro milhões e noventa e seis mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2017.</u>
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.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 17,71 e R\$ 23,96. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e de localização, chegou-se ao valor médio de R\$ 20,00 (vinte reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo sugerir o valor de venda do imóvel (terreno e edificações existentes) situado na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objeto das Matrículas Imobiliárias nº 2.421, do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis e nº 18.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira, conforme solicitação da Vara Cível da Comarca daquele município nos Autos de Recuperação Judicial e Falência nº 0000156-84.2013.8.26.0146, referente á empresa CECOL Cerâmica Cordeirópolis Ltda., CNPJ Nº 60.515.806/0001-44.

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 todas as informações do imóvel avaliado foram fornecidas nos autos e checadas em vistoria “in loco”, cabendo ressaltar que o presente trabalho se restringe única e exclusivamente estimar um valor econômico para o mesmo.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS:

Nas vistorias e diligências datadas de 28/09/2017 visando caracterizar o objeto desta avaliação, fomos acompanhados por representante da administradora judicial, Dr. Rogério Barrichello, que nos indicou o terreno e as edificações integrantes do Complexo Industrial CECOL.

2.1. Localização do imóvel:

O imóvel avaliado situa-se no município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº. De acordo com a vistoria, a planta industrial se subdivide basicamente nos seguintes setores:

- Estocagem de argila;
- Moagem de argila;
- Produção;
- Escritórios;
- Geradores.



Localização do Imóvel avaliado (em amarelo) e os setores específicos da planta industrial avaliada.



Localização do Imóvel avaliado (em amarelo) em relação ao município de Cordeirópolis.

2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria, constatamos que o imóvel trata-se de um terreno com construções, que abrigava o antigo Complexo Industrial Cecol, hoje desativado.



2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pela contratante, o imóvel possui área de terreno de **72.131,97 m²** e é formado pelas Matrículas Imobiliárias:

- **Matrícula Imobiliária nº 2.421, do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis**, com área de **39.531,97 m²**, sendo que nesta matrícula consta uma faixa de servidão de 160,50 metros x 3,00 metros, totalizando 481,50 m²;
- **Matrícula Imobiliária nº 18.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira**, com área de **32.600,00 m²**.

Para melhor compreensão deste aspecto segue projeção das duas matrículas imobiliárias que compõe o imóvel:



 MATRÍCULA Nº 2.421 do 1º CRI DE CORDEIRÓPOLIS

 MATRÍCULA Nº 18.511 do 1º CRI DE LIMEIRA

Vide documentos constantes no **ANEXO 01**.

2.4. Terreno:

2.4.1. Dimensões:

De acordo com o item anterior, a área de terreno do imóvel perfaz o total de **72.131,97 m²** (**Setenta e dois mil, cento e trinta e um metros quadrados e noventa e sete décimos quadrados**).

2.4.2. Topografia:

O imóvel possui em sua área topografia predominantemente plana.



2.4.3. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de expansão urbana, possuindo todos os melhoramentos públicos e infraestruturas compatíveis.

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

De acordo com a Lei Complementar nº 178 de 29/12/2011 (Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo), o imóvel avaliado situa-se em Zona de Expansão Urbana 01, que permite os usos industriais, comerciais e habitacionais de acordo com as diretrizes previstas no Plano Diretor do município.

2.5. Benfeitorias e Construções:

De acordo com vistoria no local, existem no imóvel avaliado as seguintes benfeitorias, no total de **15.725,00 m²**, assim distribuídos:

a) Matrícula Imobiliária nº 2421, do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis:

- Produção: 10.350,00 m²;
- Escritórios: 560,00 m² (dois pavimentos);
- Residência: 100,00 m².
- Portaria: 15,00 m².

Sub Total: 11.025,00 m²

b) Matrícula Imobiliária nº 18.511 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de Limeira:

- Estocagem de argila: 2.475,00 m²;
- Moagem de argila: 2.025,00 m²;
- Geradores: 200,00 m²;

Sub Total: 4.700,00 m²

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado no decorrer deste laudo, o imóvel avaliado consiste num terreno com edificações destinadas ao uso industrial e dadas as suas características, as alternativas de uso possíveis do imóvel em curto prazo norteariam as atividades industriais, com aproveitamento da planta industrial existente. Porém, a depreciação das construções e a ausência de liquidez para aproveitamento destas construções, onde o segmento é específico e com mercado imobiliário restrito, nos faz concluir que a melhor opção mercadológica para o imóvel seria a venda do terreno nu considerando as construções existentes apenas com o valor residual. O imóvel possui perfil mercadológico para a implantação de loteamento ou condomínios residenciais unifamiliares, daí considerar, para fins de avaliação do imóvel, as construções existentes apenas com valor residual.



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 **28/09/2017**. Neste levantamento damos ênfase às características físicas do imóvel avaliado. Assim sendo, segue relatório fotográfico com os devidos comentários:



Fotografia 01 – Aspecto do imóvel avaliado junto a Estrada Municipal Paulo Botion.



Fotografia 02 – Aspecto externo da Portaria.



Fotografia 03 – Aspecto das construções junto ao alinhamento da Estrada Municipal Paulo Botion.



Fotografia 04 – Aspecto externo da residência junto à portaria.



Fotografia 05 – Aspecto externo da área.



Fotografia 06 – Aspecto externo da área.



Fotografia 07 – Aspecto externo da área.



Fotografia 08 – Aspecto externo do galpão de produção.



Fotografia 09 – Aspecto externo das edificações do setor de geradores.



Fotografia 10 – Aspecto externo do galpão de estocagem de argila.



Fotografia 11 – Aspecto interno do galpão de estocagem de argila.



Fotografia 12 – Aspecto interno do galpão de estocagem de argila.



Fotografia 13 – Aspecto interno do galpão de produção.



Fotografia 14 – Aspecto da estrutura junto ao galpão de produção.



Fotografia 15 – Aspecto interno do galpão de produção.



Fotografia 16 – Aspecto interno do galpão de produção.



Fotografia 17 – Aspecto interno do galpão de moagem de argila.



Fotografia 18 – Aspecto interno do galpão de moagem de argila.



Fotografia 19 – Aspecto interno do galpão de moagem de argila.



Fotografia 20 – Aspecto interno do setor de escritórios.



Fotografia 21 – Aspecto interno do setor de escritórios.



Fotografia 22 – Aspecto interno do setor de escritórios.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para concluirmos pelo valor de venda do imóvel objeto desta avaliação, adotamos o **Método Comparativo** para o terreno, com ofertas similares obtidas junto ao mercado imobiliário.

Importante ressaltar que, para melhor orientação, as avaliações foram desmembradas por cada Matrícula Imobiliária que compõe a totalidade do imóvel avaliado e suas respectivas benfeitorias, permitindo assim sua venda desmembrada, caso necessário.

4.1. Valor do Terreno Nu (V_{TN}):

Para concluirmos pelo valor de terreno nu, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região de Cordeirópolis, com ofertas de terrenos com dimensões e usos próximos aos do terreno avaliado, que possibilitaram concluir pelo valor de metro quadrado de terreno. Foram considerados fatores valorizantes ou desvalorizantes em relação as características de cada oferta.

Com relação a esses fatores, alguns aspectos merecem serem ressaltados:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator “**OFERTA**”, representado pelo fator de **0,90**, observadas as condições ideais de oferta e procura do imóvel.
- b) Foram coletadas diversas ofertas de imóveis na região de Cordeirópolis, porém estas ofertas possuem características de localização que influem no valor do imóvel avaliado. Nos concentramos, nessa pesquisa, em áreas com maior similaridade de localização com o imóvel avaliado, vez que áreas de frente para rodovias possuem valores significativamente maiores que aquelas situadas em áreas de localização secundária, como é o caso do imóvel avaliado.. Diante desse fato, sugerimos o fator “**LOCALIZAÇÃO**”, com os seguintes fatores:

ÁREAS LOCALIZADAS PRÓXIMAS ÀS RODOVIAS – 1,00
ÁREAS LOCALIZADAS EM VIAS SECUNDÁRIAS – 0,90

- c) Dados do imóvel avaliado:

Oferta – 1,00
Localização – 0,80

Assim sendo, foram coletados 05 (cinco) elementos comparativos de venda de terreno que se situam na mesma região geoeconômica da área avaliada, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Área Industrial Cordeirópolis

Área M²

106.000,00 m²

Valor:

R\$ 2.800.000,00

Informante:

Village Imobiliária

Tel.: (19) 3524-0328

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 1,00



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Área Industrial Cordeirópolis

Área M²

36.000,00 m²

Valor:

R\$ 750.000,00

Informante:

Imobiliária Bom Lar

Tel.: (19) 3442-5211

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Área Industrial Cordeirópolis

Área M²

895.400,00 m²

Valor:

R\$ 1.700.000,00

Informante:

Village Imobiliária

Tel.: (19) 3524-0328

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 04

Endereço / Localização:

Área Industrial Cordeirópolis

Área M²

110.000,00 m²

Valor:

R\$ 3.000.000,00

Informante:

Villa Imóveis Limeira

Tel.: (19) 3704-7842

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80



ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Área Industrial Cordeirópolis

Área M²

108.900,00 m²

Valor:

R\$ 3.000.000,00

Informante:

Village Imobiliária

Tel.: (19) 3524-0328

Fatores:

OFERTA – 0,90

LOCALIZAÇÃO – 0,80



AVALIAÇÃO:

Matrícula Imobiliária nº 2.421

**Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de
Cordeirópolis**

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:**CORD 11 2017 2.421**Tipo:**Laudo completo**Solicitante:**Vara Cível Cordeirópolis**Lograd.:**Estrada Municipal Paulo Botion**Nº:**S.nº**Complemento:****Bairro:**Cascalho**Cidade:**Cordeirópolis**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	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.800.000,00	106.000,00	26,42	0,90	0,80	19,02
2	750.000,00	36.000,00	20,83	0,90	1,00	18,75
3	17.000.000,00	895.400,00	18,99	0,90	1,00	17,09
4	3.000.000,00	110.000,00	27,27	0,90	1,00	24,55
5	3.000.000,00	108.900,00	27,55	0,90	1,00	24,79

F1: Oferta**F2:** Localização

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	17,09
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	24,79
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	104,20
Amplitude total (R\$/m2):	7,71
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,93
Média aritmética (R\$/m2):	20,84
Mediana (R\$/m2):	19,02
Desvio médio (R\$/m2):	3,064330
Desvio padrão (R\$/m2):	3,575150
Variância (R\$/m2) ^ 2:	12,781696

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor =1,0494

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor =1,1061

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) =17,16

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 18,39$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 20,84$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 23,29$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 11,76$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 11,76$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 17,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 20,84$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 23,96$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 39.531,97$$

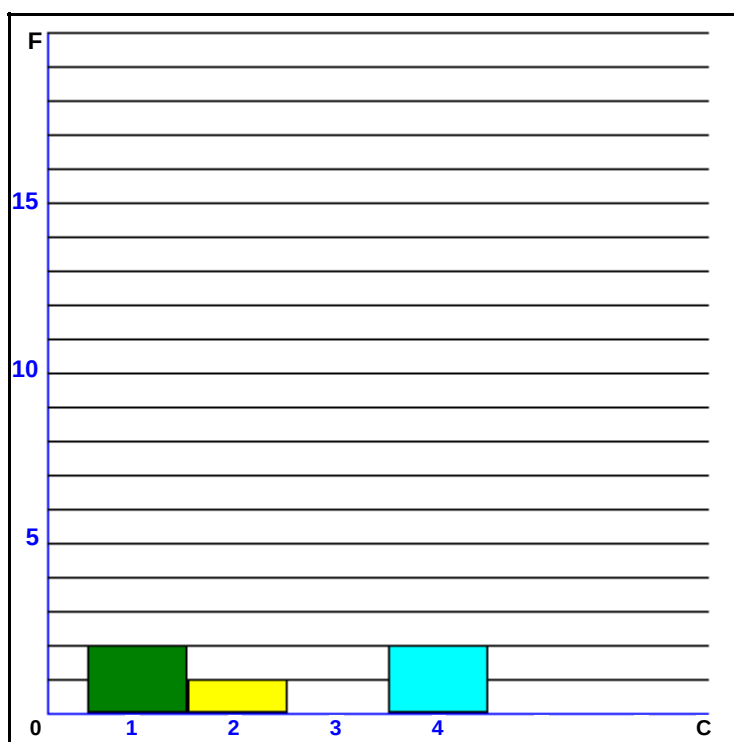
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 20,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 790.639,40$$

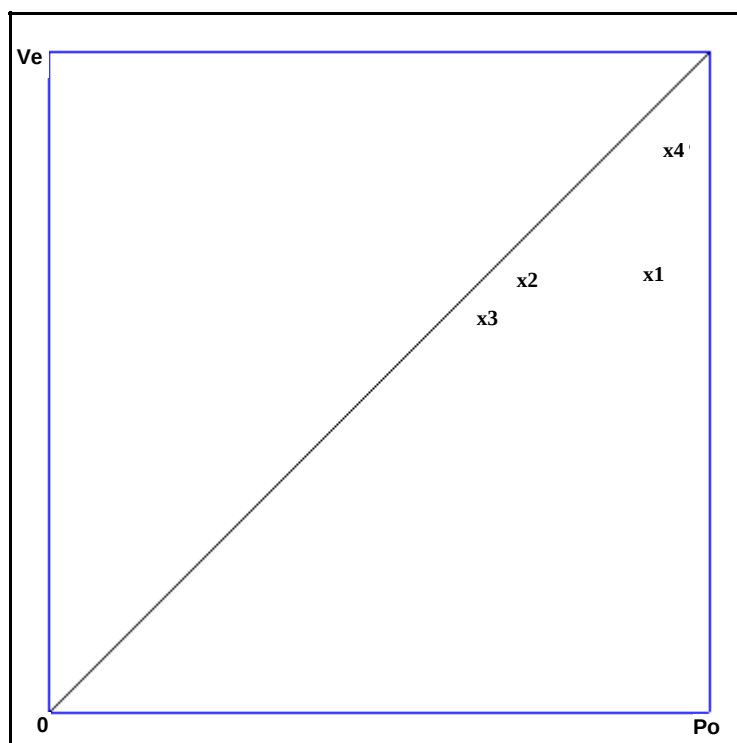
setecentos e noventa mil, seiscentos e trinta e nove reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

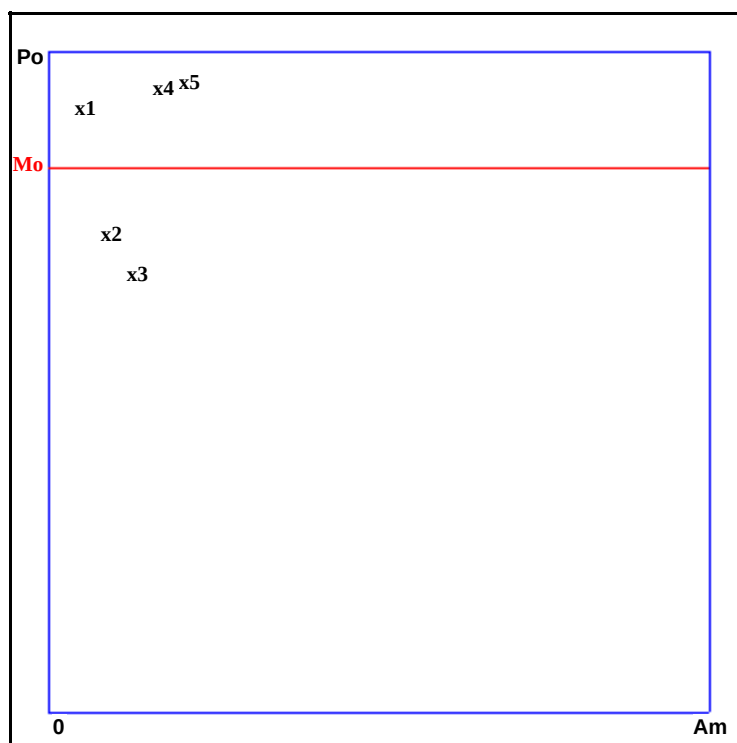
Valor do Terreno Nu: R\$ 791.000,00 (setecentos e noventa e um mil reais)

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	17,09	19,01	2
2	19,01	20,94	1
3	20,94	22,87	0
4	22,87	24,79	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	26,42	19,02	0,72
2 -	20,83	18,75	0,90
3 -	18,99	17,09	0,90
4 -	27,27	24,55	0,90
5 -	27,55	24,79	0,90

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

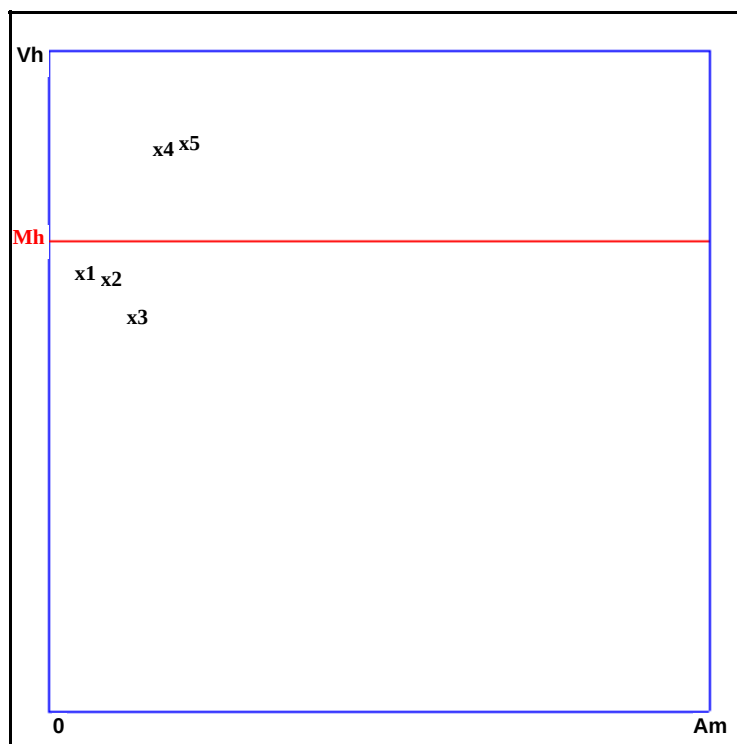
Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 24,21

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) Do(R\$/m²) Do(%)

1 -	26,42	2,204	8,34
2 -	20,83	3,378	16,21
3 -	18,99	5,225	27,52
4 -	27,27	3,062	11,23
5 -	27,55	3,337	12,11

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 20,84

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	19,02	1,820	9,57
2 -	18,75	2,089	11,14
3 -	17,09	3,752	21,96
4 -	24,55	3,706	15,10
5 -	24,79	3,954	15,95

Data: 11/11/2017

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.



VALIENGE CONSULTORIA

Valor do Terreno Nu

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.0



Valor da Área Construída



4.2. Valor da Área Construída (V_c):

De acordo com vistoria no local, existem no imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 2.421 do CRI de Cordeirópolis as seguintes benfeitorias, no total de **11.025,00 m²**, assim distribuídos:

- Produção: 10.350,00 m²;
- Escritórios: 560,00 m² (dois pavimentos);
- Residência: 100,00 m².
- Portaria: 15,00 m².

Total: 11.025,00 m²

O valor da construção é dado 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 **q_c = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON SP denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em outubro de 2017 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2017

	R\$/m ²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,66
Material	463,70
Despesas Administrativas	42,75
Total	1.325,11

(*) Encargos Sociais: 174,48%

A partir do metro quadrado das construções padrão R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “Valores de Venda de Edificações” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo, IBAPE-SP:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo		Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior		0,312	0,456	0,600



Ac = área construída considerada em m²: 11.025,00 m²

foc = 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



Portaria:

- Área construída: 15,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Econômico
- Índice EVV – IBAPE: 0,780
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,382 * (1 - 0,2) = 0,5056$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR R8N UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Portaria	15,00	R\$ 1.325,11	0,780	0,5056	R\$ 7.838,71



Residência:

- Área construída: 100,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Residencial Padrão Econômico
- Índice EVV – IBAPE: 0,786
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,382 * (1 - 0,2) = 0,5056$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Residência	100,00	R\$ 1.325,11	0,786	0,5056	R\$ 52.660,08



Escritório:

- Área construída: 560,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Simples (sem elevador)
- Índice EVV – IBAPE: 1,266
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,382 * (1 - 0,2) = 0,5056$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Escritório	560,00	R\$ 1.325,11	0,786	0,5056	R\$ 294.896,47



Galpão de Produção:

- Área construída: 10.350,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Índice EVV – IBAPE: 0,240
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,200 * (1 - 0,2) = 0,360$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão	10.350,00	R\$ 1.325,11	0,240	0,360	R\$ 1.184.966,37

**QUADRO RESUMO DE VALORES DE CONSTRUÇÕES:**

EDIFICAÇÃO	ÁREA M²	VALOR R8N UNITÁRIO M²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIÇÃO	VALOR R\$
Portaria	15,00	R\$ 1.325,11	0,780	0,5056	R\$ 7.838,71
Residência	100,00	R\$ 1.325,11	0,786	0,5056	R\$ 52.660,08
Escritório	560,00	R\$ 1.325,11	0,786	0,5056	R\$ 294.896,47
Galpão	10.350,00	R\$ 1.325,11	0,240	0,360	R\$ 1.184.966,37
TOTAL					R\$ 1.540.361,63

Vc = R\$ 1.540.361,63 ou R\$ 1.540.000,00**VALOR DE VENDA ÁREA TOTAL:**

O valor de mercado sugerido para o imóvel (terreno e edificações existentes) situado na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula Imobiliária nº 2.421 do Cartório de Registro de Imóveis de Cordeirópolis, com área de 39.531,97 m² de terreno, sendo que nesta matrícula consta uma faixa de servidão de 160,50 metros x 3,00 metros, e 11.025,00 m² de área construída, é de:

Matrícula Imobiliária nº 2.421:
Terreno = R\$ 791.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.540.000,00
Valor de Venda Matrícula Imobiliária nº 2.421: R\$ 2.331.000,00 (dois milhões trezentos trinta e um mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2017.</u> 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.



AVALIAÇÃO:

Matrícula Imobiliária nº 18.511

**1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de
Limeira**



VALIENGE CONSULTORIA

Valor do Terreno Nu

Relatório elaborado com o Software AVALURB 5.0

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**1) Ident:**CORD 11 2017 18511**Tipo:**Laudo completo**Solicitante:**Vara Cível Cordeirópolis**Lograd.:**Estrada Municipal Paulo Boton**Nº:**S.nº**Complemento:****Bairro:**Cascalho**Cidade:**Cordeirópolis**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	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.800.000,00	106.000,00	26,42	0,90	0,80	19,02
2	750.000,00	36.000,00	20,83	0,90	1,00	18,75
3	17.000.000,00	895.400,00	18,99	0,90	1,00	17,09
4	3.000.000,00	110.000,00	27,27	0,90	1,00	24,55
5	3.000.000,00	108.900,00	27,55	0,90	1,00	24,79

F1: Oferta**F2:** Localização

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	17,09
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	24,79
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	104,20
Amplitude total (R\$/m2):	7,71
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	1,93
Média aritmética (R\$/m2):	20,84
Mediana (R\$/m2):	19,02
Desvio médio (R\$/m2):	3,064330
Desvio padrão (R\$/m2):	3,575150
Variância (R\$/m2) ^ 2:	12,781696

Onde:**a) Grau de liberdade = N - 1:**

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado**d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)**

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N)] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0494

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,1061

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 17,16

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{Nº de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 18,39$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 20,84$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 23,29$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 11,76$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 11,76$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 1$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 17,71$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 20,84$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 23,96$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 32.600,00$$

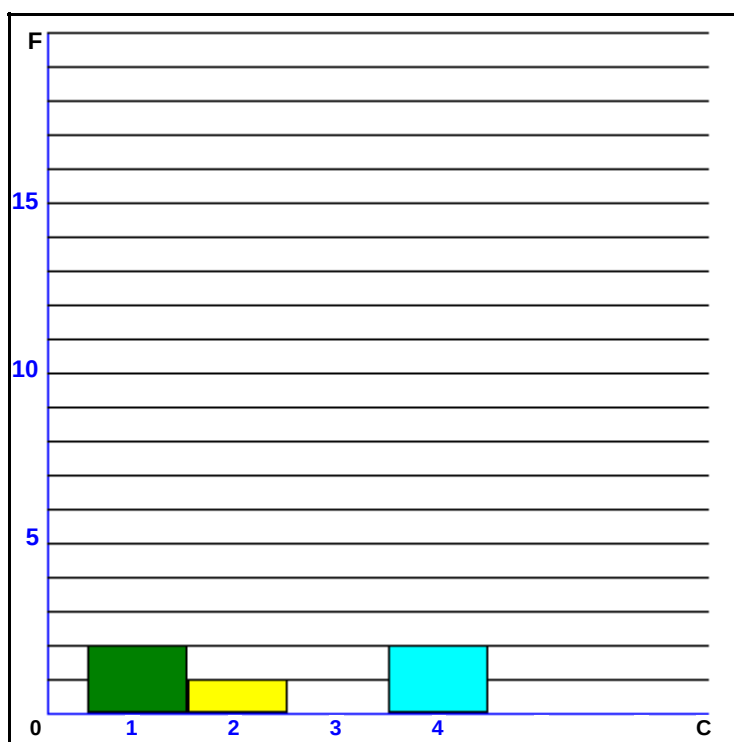
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 20,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 652.000,00$$

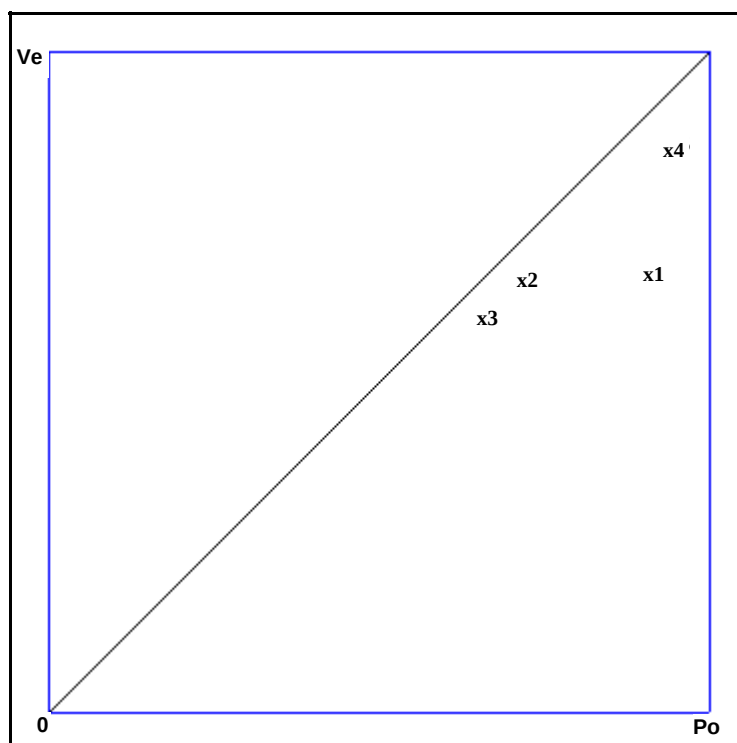
seiscentos e cinquenta e dois mil, reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valor do Terreno Nu: R\$ 791.000,00 (setecentos e noventa e um mil reais)

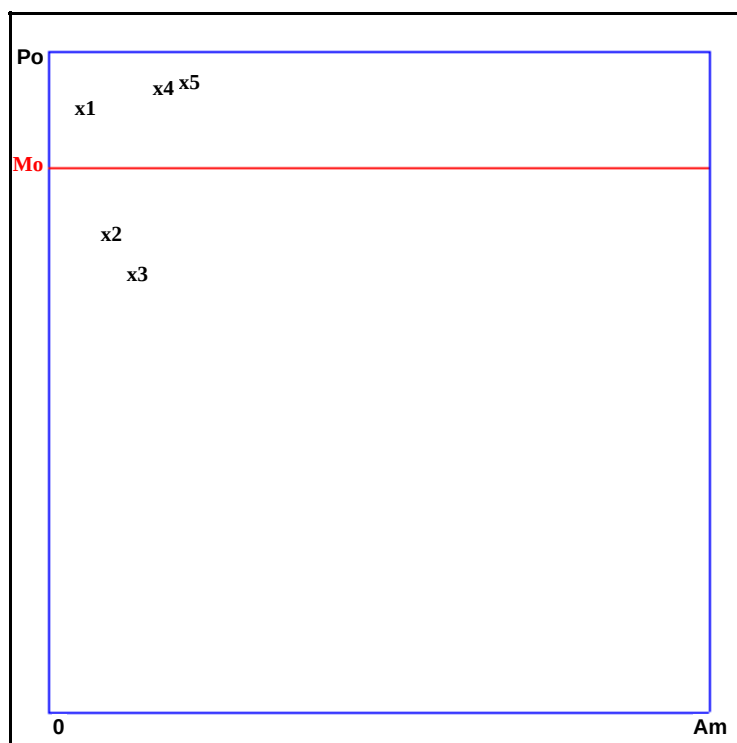
Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	17,09	19,01	2
2	19,01	20,94	1
3	20,94	22,87	0
4	22,87	24,79	2

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
----	------------	------------	------

1 -	26,42	19,02	0,72
2 -	20,83	18,75	0,90
3 -	18,99	17,09	0,90
4 -	27,27	24,55	0,90
5 -	27,55	24,79	0,90

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

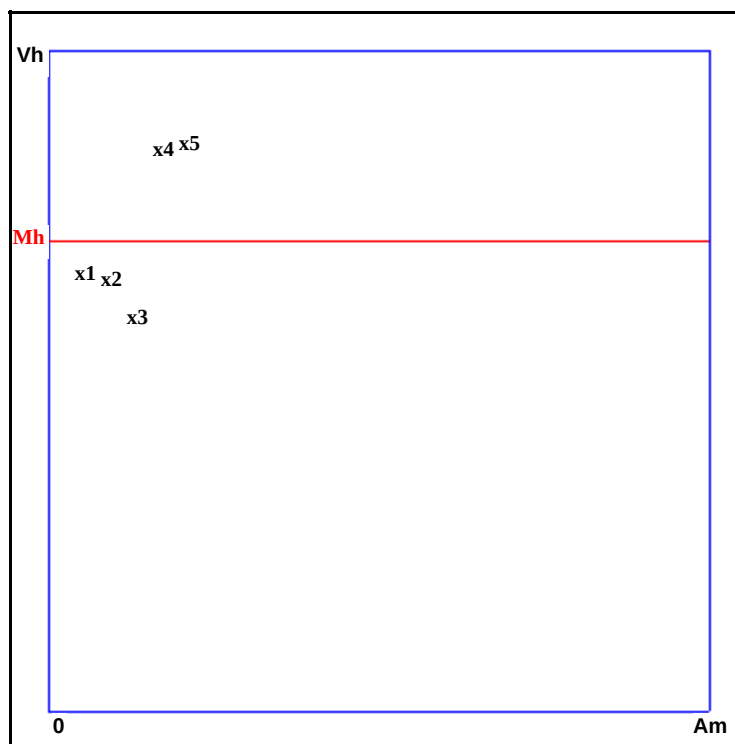
Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 24,21

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

1 -	26,42	2,204	8,34
2 -	20,83	3,378	16,21
3 -	18,99	5,225	27,52
4 -	27,27	3,062	11,23
5 -	27,55	3,337	12,11

Avalurb 5.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 20,84

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am Vh(R\$/m²) Dh(R\$/m²) Dh(%)

1 -	19,02	1,820	9,57
2 -	18,75	2,089	11,14
3 -	17,09	3,752	21,96
4 -	24,55	3,706	15,10
5 -	24,79	3,954	15,95

Data: 11/11/2017

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.



VALIENGE CONSULTORIA

Valor da Área Construída



4.3. Valor da Área Construída (V_c):

De acordo com vistoria no local, existem no imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.511 do 1º CRI de Limeira as seguintes benfeitorias, no total de **4.700,00 m²**, assim distribuídos:

- Estocagem de argila: 2.475,00 m²;
- Moagem de argila: 2.025,00 m²;
- Geradores: 200,00 m²;

Total: 4.700,00 m²

O valor da construção é dado 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 **q_c = custo unitário de benfeitoria**, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON SP denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em outubro de 2017 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, outubro de 2017

	R\$/m²
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	818,66
Material	463,70
Despesas Administrativas	42,75
Total	1.325,11

(*) Encargos Sociais: 174,48%

A partir do metro quadrado das construções padrão R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, conforme preconizado no Estudo “Valores de Venda de Edificações” publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias do Estado de São Paulo, IBAPE-SP:



CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - Padrão Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 - Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - Padrão Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - Padrão Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Padrão Luxo		Acima de 2,890		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,490		
2 - COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Padrão Luxo		Acima de 3,610		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - Padrão Superior		Acima de 1,690		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - Padrão Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Padrão Superior		0,312	0,456	0,600



Ac = área construída considerada em m²: 4.700,00 m²

foc = 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



Galpão de Estocagem:

- Área construída: 2.025,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Índice EVV – IBAPE: 0,492
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,200 * (1 - 0,2) = 0,360$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão Estocagem	2.475,00	R\$ 1.325,11	0,492	0,360	R\$ 580.891,12



Galpão de Moagem:

- Área construída: 2.025,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Galpão Padrão Simples
- Índice EVV – IBAPE: 0,492
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: = $0,2 + 0,200 * (1 - 0,2) = 0,360$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão Moagem	2.025,00	R\$ 1.325,11	0,492	0,360	R\$ 475.274,55



Geradores:

- Área construída: 200,00 m²
- N° de pavimentos: 01
- Padrão construtivo: Escritório Padrão Econômico
- Índice EVV – IBAPE: 0,600
- Valor R8 – N /m²: R\$ 1.325,11 (Ref. CUB Sinduscon SP Agosto 2017)
- Idade considerada para fins de depreciação: 30 anos
- Ano de Construção: 1987
- Estado de conservação: Necessitando de Reparos Importantes
- Fator depreciação: $= 0,2 + 0,200 * (1 - 0,2) = 0,360$

EDIFICAÇÃO	ÁREA M ²	VALOR UNITÁRIO M ²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIÇÃO	VALOR R\$
Geradores	200,00	R\$ 1.325,11	0,600	0,360	R\$ 57.244,75

**QUADRO RESUMO DE VALORES DE CONSTRUÇÕES:**

EDIFICAÇÃO	ÁREA M²	VALOR UNITÁRIO M²	ÍNDICE EVV - IBAPE	DEPRECIAÇÃO	VALOR R\$
Galpão Estocagem	2.475,00	R\$ 1.325,11	0,492	0,360	R\$ 580.891,12
Geradores	200,00	R\$ 1.325,11	0,600	0,360	R\$ 57.244,75
Galpão Moagem	2.025,00	R\$ 1.325,11	0,492	0,360	R\$ 475.274,55
TOTAL					R\$ 1.113.410,43

Vc = R\$ 1.113.410,43 ou R\$ 1.113.000,00**VALOR DE VENDA ÁREA TOTAL:**

O valor de mercado sugerido para o imóvel (terreno e edificações existentes) situado na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, objeto da Matrícula Imobiliária nº 18.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, com área de 32.600,00 m² de terreno e 11.025,00 m² de área construída, é de:

Matrícula Imobiliária nº 18.511:
Terreno = R\$ 652.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.113.000,00
Valor de Venda Matrícula Imobiliária nº 18.511: R\$ 1.765.000,00 (um milhão setecentos e sessenta e cinco mil reais) <u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2017.</u> 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.



4.4. 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	1
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					13

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: 13 (avaliação enquadrada no Grau I de Fundamentação)

**5. CONCLUSÕES****VALOR DE VENDA ÁREA TOTAL:**

O valor de mercado sugerido para o imóvel (terreno e edificações existentes) situado na Estrada Municipal Paulo Botion, s/nº, município de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, conforme solicitação da Vara Cível da Comarca daquele município nos Autos de Recuperação Judicial e Falência nº 0000156-84.2013.8.26.0146, referente à empresa CECOL Cerâmica Cordeirópolis Ltda., CNPJ Nº 60.515.806/0001-44, com área de terreno total de 72.131,97 m², composto pelas Matrículas Imobiliárias nº 2.421, do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, com área de terreno de 39.531,97 m² e 11.025,00 m² de área construída; e nº 18.511 do 1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira, com área de terreno de 32.600,00 m² e 4.700,00 de área construída, é de:

Matrícula Imobiliária nº 2.421:
Terreno = R\$ 791.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.540.000,00
Matrícula Imobiliária nº 18.511:
Terreno = R\$ 652.000,00
Construções e Benfeitorias = R\$ 1.113.000,00
Valor de Venda Área Total (Matrículas Imobiliárias 2.421 e 18.511):
R\$ 4.096.000,00
(quatro milhões e noventa e seis mil reais)
<u>Obs.: Valores referentes ao mês de novembro de 2017.</u>
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.

A pesquisa de terrenos levada a efeito junto ao mercado imobiliário se concentrou em imóveis similares junto ao entorno da área avaliada, onde foram coletadas cinco ofertas comparativas cujos preços por metro quadrados giravam em torno de R\$ 17,71 e R\$ 23,96. Aplicando-se fatores de oferta, aplicado à elasticidade das negociações, e de localização, chegou-se ao valor médio de R\$ 20,00 (vinte reais) como o mais adequado para o metro quadrado de terreno.



6. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo com 65 (cinquenta e seis) páginas digitadas somente no anverso que fundamentam as conclusões deste trabalho, 01 (um) anexo e 22 (vinte e duas) fotografias que compõe a memória fotográfica do imóvel, devidamente assinado pelo responsável técnico deste trabalho.

São Paulo, 11 de novembro de 2017.

MARCELLO CORDEIRO SANGIOVANNI
CREA 5060368556

VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



VALIENGE CONSULTORIA

Anexo 01

Matrícula Imobiliária nº 2.421
Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis
Matrícula Imobiliária nº 18.511
1º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Limeira

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

2.421

Folha

01

Registro de Imóveis e Anexos de
C O R D E I R Ó P O L I S

IMÓVEL: Gleba de terras situada no Bairro do Cascelho, antiga Fazenda Santa Maria, em Cordelópolis-SP, convenção uma área de 39.531,57 metros quadrados, que assim se descreve: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, situado no limite do imóvel de propriedade de Paulo César Francatto e Maria Zaira Francatto com o imóvel de propriedade de Maria José Chiaradia e outros; a partir do vértice 01, segue com azimute de $101^{\circ}55'12''$ e distância de 57,20 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Paulo César Francatto e Maria Zaira Francatto até o vértice 02; deste segue com azimute de $101^{\circ}55'12''$ e distância de 136,23 metros, confrontando neste trecho com a propriedade de Guilherme Chiaradia, Ettore Chiaradia, Maria José Chiaradia, Teresa Chiaradia Peruchi, Odair Peruchi, Jandira Aparecida Chiaradia Peruchi, Sergio Luiz Peruchi, Rosmari Chiaradia Peruchi, Joni Carl Peruchi e Maria Fantucci Chiaradia, matrícula nº 7.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 03; deste, segue com azimute de $190^{\circ}57'55''$ e distância de 64,13 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Guilherme Chiaradia, Ettore Chiaradia, Maria José Chiaradia, Teresa Chiaradia Peruchi, Odair Peruchi, Jandira Aparecida Chiaradia Peruchi, Sergio Luiz Peruchi, Rosmari Chiaradia Peruchi, Joni Carl Peruchi e Maria Fantucci Chiaradia, matrícula nº 7.922 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 04; deste, segue com azimute de $282^{\circ}00'50''$ e distância de 120,20 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Cecol - Cerâmica Cordelópolis Ltda, representada pelos sócios José Ramos Filho e Marcos Ramos, matrícula nº 18.511 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 05; deste, segue com azimute de $193^{\circ}38'53''$ e distância de 238,01 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Cecol - Cerâmica Cordelópolis Ltda, representada pelos sócios José Ramos Filho e Marcos Ramos, matrícula nº 18.511 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 06; deste, segue com azimute de $287^{\circ}50'10''$ e distância de 74,73 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Geraldo Picolini, matrícula nº 5.494 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 07; deste, segue com azimute de $287^{\circ}49'31''$ e distância de 85,77 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Geraldo Picolini, matrícula nº 5.494 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 08; deste, segue com azimute de $33^{\circ}45'28''$ e distância de 307,36 metros, confrontando neste trecho com o imóvel de propriedade de Paulo César Francatto e Maria Zaira Francatto, matrícula nº 18.705 do Cartório de Registro de Imóveis de Limeira, até o vértice 01; ponto inicial e final da descrição deste perímetro. Obs. Do ponto 06 ao ponto 07, numa extensão de 160,50 metros, com largura de 3,00 metros esta inserida uma área destinada a servidão de passagem.

INCRA: 624.063.003.131-4, com os seguintes dados: área total: 4,0000 ha, módulo rural: 0 ha, FMP: 2,0000 ha.

PROPRIETÁRIOS: **VALDOMIRO RAMOS**, industrial, RG nº 4.286.673-X-SSP/SP, CPF/MF nº 341.592.079-04, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com **LEONICE TROMBETTA RAMOS**, do lar, RG nº 10.537.356-4-SSP/SP, CPF/MF nº 138.098.896-57, brasileiros, residentes e domiciliados na Chacará São José, Bairro Ponte Alta, em Valinhos-SP; **ISRAEL RAMOS**, industrial, RG nº 3.679.876-SSP/SP, CPF/MF nº 341.592.603-00, casado pelo regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com **NADIR MATIAZZO RAMOS**, do lar, RG nº 12.948.533-SSP/SP, CPF/MF nº 137.668.408-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia dos Andradas, nº 1.776, em Valinhos-SP; **JOSÉ RAMOS FILHO**, industrial, RG nº 8.082.308-SSP/SP, CPF/MF nº 460.908.128-72, casado pelo regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob nº 355, livro 3, do Registro de Imóveis de Valinhos-SP, com **ELISABETE TORDIN RAMOS**, professora, RG nº 7.828.593-SSP/SP, CPF/MF nº 820.638.198-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Aurelio Vilela, nº 88, em Valinhos-SP e **ORLANDO RAMOS**, brasileiro, separado, industrial, RG nº 4.280.026-SSP/SP, CPF/MF nº 341.592.408-44, residente e domiciliado na Avenida Maria

Prot.: 9272 - Mat.: 2421

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cordelópolis - SP

14791-8-AA 001613

14791-8-AA 001613

2.421

Folha

01

Verso

Atarésida Munis Michielien, n° 1.235, em Araras-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 28.855, do 1° Registro de Imóveis de Limeira-SP.
Cordeirópolis, 26 de março de 2014.

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

AM.01: Em 26 de março de 2014.

FALECIMENTO

Conforme formal de partilha referido no R.02, faço a presente para constar o falecimento de LEONICE TROMBETTA RAMOS, ocorrido em 14 de setembro de 2003, em Valinhos-SP, conforme certidão de óbito expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Valinhos-SP, extraída do livro C-21, fis. 177v., n° 9929. (Protocolo n° 8.900 de 19/03/2014).

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

R.02: Em 26 de março de 2014.

PARTILHAConforme formal de partilha expedido em 30 de maio de 2005 e aditado em 04 de dezembro de 2012, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Judicial da Comarca de Valinhos-SP, extraído dos autos de inventário, processo n° 1198/03, dos bens deixados pelo falecimento de LEONICE TROMBETTA RAMOS, cuja sentença transitou em julgado em 01/04/2005, parte ideal correspondente a 25% do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$ 8.975,00, foi partilhada para VALDOMIRO RAMOS, viúvo, já qualificado, parte ideal correspondente a 12,50%; MARCIA RAMOS HENRIQUES, comerciante, RG n° 12.551.865-SSP/SP, CPF/MF n° 046.210.588-19, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com JOÃO MANOEL DURAND HENRIQUES, comerciante, RG n° 14.665.287-SSP/SP, CPF/MF n° 087.014.818-43, brasileiros, residentes e domiciliados na Chácara São José, Bairro Ponte Alta, em Valinhos-SP, parte ideal correspondente a 4,166%; ROSINES RAMOS, brasileira, solteira, maior, comerciante, RG n° 10.537.540-8-SSP/SP, CPF/MF n° 051.043.248-42, residente e domiciliada na Rua Francisco Glicério, n° 830, Condomínio Serra D'Água, casa 4, em Valinhos-SP, parte ideal correspondente a 4,166% e MARCOS RAMOS, empresário, RG n° 15.422.739-0-SSP/SP, CPF/MF n° 059.209.558-48, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n° 6.515/77, com VANIA CRISTINA MARTINI RAMOS, professora, RG n° 36.128.219-9-SSP/SP, CPF/MF n° 137.605.358-60, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Barão de Mauá, n° 700, apto 47, em Valinhos-SP, parte ideal correspondente a 4,166%. (Protocolo n° 8.900 de 19/03/2014).

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

R.03: Em 26 de março de 2014.

DOAÇÃOConforme formal de partilha referido no R.02, VALDOMIRO RAMOS doou parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel objeto desta matrícula (gravado com usufruto vitalício, objeto do R.04), avaliado em R\$ 4.487,50, para MARCIA RAMOS HENRIQUES casada com JOÃO MANOEL DURAND HENRIQUES, ROSINES RAMOS e MARCOS RAMOS casado com VANIA CRISTINA MARTINI RAMOS, já qualificados. (Protocolo n° 8.900 de 19/03/2014).

Prot.: 9272 - Mat.: 2421

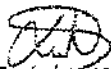
(continua na folha 02)

11.325.839/0

Oficial de Registro
Anexos de Corr
7 de Setembro n°
CEP 13-190-
Cordeirópolis

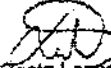
LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERALmatrícula
2.421ficha
02**Registro de Imóveis e Anexos de**
C O R D E I R Ó P O L I S

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim**R.04:** Em 26 de março de 2014.**USUFRUTO**

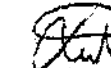
Conforme formal da partilha referido no R. 02, o doador VALDOMIRO RAMOS, reservou para si o usufruto vitalício sobre parte ideal correspondente a 12,50% do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 1.495,83. (Protocolo nº 8.900 de 19/03/2014).

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim**R.05:** Em 27 de março de 2014.**DOAÇÃO**

Por escritura de doação lavrada em 10 de março de 2014, livro 682, páginas 281/286, no 3º Tabelião de Notas de Rio Claro-SP, ISRAEL RAMOS, NADIR MATIAZZO RAMOS, JOSÉ RAMOS FILHO, ELISABETE TORDIN RAMOS e ORLANDO RAMOS doaram parte ideal correspondente a 75% do imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 96.750,00 para VALDOMIRO RAMOS, já qualificado. (Protocolo nº 8.901 de 19/03/2014).

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim**R.06:** Em 03 de abril de 2014.**DOAÇÃO**

Por escritura de doação lavrada em 10 de março de 2014, livro 682, páginas 287/292 e por escritura de ratificação lavrada em 03 de abril de 2014, livro 683, páginas 163/164, ambas no 3º Tabelião de Notas de Rio Claro-SP, MARCIA RAMOS HENRIQUES acompanhada de seu marido JOÃO MANOEL DURAND HENRIQUES doou parte ideal correspondente a 4,166% da propriedade plena e parte ideal correspondente a 4,166% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, avaliados em R\$ 21.349,86 para VALDOMIRO RAMOS, já qualificado. (Protocolo nº 8.902 de 19/03/2014).

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim**R.07:** Em 08 de abril de 2014.**DAÇÃO EM PAGAMENTO**

Por escritura de dação em pagamento lavrada em 10 de março de 2014, livro 682, páginas 293/298 e por escritura de ratificação lavrada em 03 de abril de 2014, livro 683, páginas 160/162, ambas no 3º Tabelião de Notas de Rio Claro-SP, MARCOS RAMOS acompanhado de sua mulher VANIA CRISTINA MARTINI RAMOS deu em pagamento parte ideal correspondente a 4,166% da propriedade plena e parte ideal correspondente a 4,166% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula e ROSINES RAMOS deu em pagamento parte ideal correspondente a 4,166% da propriedade plena e parte ideal correspondente a 4,166% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 100.000,00 para VALDOMIRO RAMOS, já qualificado. Com a presente dação em pagamento, consolidou-se a

Prot.: 9272 - Mat.: 2421

(continua no verso)

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Câmara de Cordelópolis - SP

001614

14791-8-AA



Matrícula	Folha
2.421	02
Verso	

propriedade plena do imóvel na pessoa de VALDOMIRO RAMOS. (Protocolo nº 8.903 de 19/03/2014).

Oficial Substituto

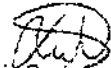

Leércio Costa Lopes Jardim

3.98: Em 08 de abril de 2014.

VENDA E COMPRA

Por escritura de venda e compra lavrada em 10 de março de 2014, livro 682, páginas 299/304 no 3º Tabelião de Notas de Rio Claro-SP, VALDOMIRO RAMOS vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 1.000.000,00 para INVESTITORE - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 19.512.794/0001-09, com sede na Rua Yolanda Dedona Vasconcelos, nº 444 - João de Vasconcelos, em Sumaré-SP, parte ideal correspondente a 66% e EDIRLEI FERNANDES, analista de sistemas, RG nº 16.387.522-SSP/SP, CPF/MF nº 078.729.138-28 e sua mulher LUCIA HELENA GIRARDI FERNANDES, analista de sistemas, RG nº 17.186.735-9-SSP/SP, CPF/MF nº 067.678.238-80, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, brasileiros, residentes e domiciliados na Avenida 5, nº 355, em Rio Claro-SP, parte ideal correspondente a 34%. (Protocolo nº 8.904 de 19/03/2014).

Oficial Substituto


Leércio Costa Lopes Jardim

3.99: Em 16 de setembro de 2014.

LOCAÇÃO

Conforme contrato de locação de imóvel industrial passado na cidade de Cordeirópolis/SP, em 10 de março de 2014, os proprietários locaram o imóvel objeto desta matrícula, para CÉCOL CERÂMICA CORDEIRÓPOLIS LTDA, CNPJ/MF nº 80.516.806/0001-44, com sede na Estrada Municipal Odécio Zeia, Cor 357, s/n, Bairro do Cascalho, em Cordeirópolis-SP, mediante o aluguel mensal de R\$ 70.000,00, reajustável anualmente, com base no índice divulgado pelo IGP/MFV, pelo prazo de 48 meses, iniciando-se em 10 de março de 2014 e encerrando-se em 09 de março de 2016, estabelecendo-se na cláusula 11 do referido contrato, o direito de preferência, previsto no art. 167, II, item 16, da Lei 6.015/73 e art. 27 da Lei 8.245/91. (Protocolo nº 9.272 de 08/09/2014).

Oficial Substituto


Leércio Costa Lopes Jardim

OFICIAL DE REGISTROS DE IMÓVEIS	
CERTIFICADO e sua cópia, (Protocolo nº 9272 que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 2421, extinta no termo do art. 19.6 da Lei nº 6.015/73, Cordeirópolis-SP, 16 de setembro de 2014.	
Leércio Costa Lopes Jardim	
Oficial Substituto	
Ao Oficial: R\$ 24,04	
Ao Estado: R\$ 6,84	
Ao Ipeesp: R\$ 5,06	
Ao Sinatreg: R\$ 1,37	
Ao T.O.: R\$ 1,27	
TOTAL: R\$ 39,48	
PROTOCOLO Nº. 9272	
Recolhidos por guia	

Prot.: 9272 - Mat.: 2421

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

COMARCA DE LIMEIRA - SÃO PAULO

Rua Tiradentes, 713 - Centro - CNPJ: 51.324.176/0001-30 - Fones: (19) 3441-7228/3495-2838 - Fax: (19) 3495-6712

Bel. José Carlos Pitella - Oficial **Luis Bras Pitella - Substituto**

CPF: 173.352.568-87

Matrícula 18511	LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS LIMEIRA
Ficha Nº 01	Limeira, 06 de Outubro de 1989.	
IMÓVEL: Gleba de terras rural identificada com área "B", situada na antiga Fazenda Santa Maria, no Município de Cordeirópolis, comarca de Limeira, com área de 32.600,00 mts2 (trinta e dois mil e seiscentos metros quadrados) ou 3,26,00 Ha (três hectares e vinte e seis ares) ou ainda 1,347 alqueires, confrontando com Gercido Picolini; Irmãos Chiaradia, antigamente Antonio Paizla e área "A" remanescente, de propriedade de Milton Zaia e sua mulher. - - - CADASTRO DO INCRA: Nº 624.063.003.131-4 (NUM TODO MAIOR). -		
PROPRIETÁRIO: MILTON ZAIA, agricultor, CIRC. 3.562.459-SP e sua mulher ANA TOMAZELA ZAIA, que também assina ANA TOMAZELLA ZAIA, do lar, CIRC. nº 20.247.950-SP, casados no regime da comunhão universal de bens, residentes e domiciliados no Sítio Água Branca, no município de Cordeirópolis, ele, inscrito na CPF/MF. sob o nº 148.225.398-49 e ela sob o nº 100.683.758-24, respectivamente. - - -		
REGISTRO ANTERIOR: TR. 14572, livro 3-0, o. 5.1 M-5.541, livro 2, Registro Geral, desta Cartório. - - - Limeira, 06 de Outubro de 1989. O Oficial <i>Luis Bras Pitella</i>		
COMPRA E VENDA	N.º M-8.511 : ADQUIRENTE: ANTONIO BACCOCHINA, administrador de /-empresas, CIRC. 9.197.305-SP, casado no regime da comunhão universal de bens, com ELZA GRAÇA DOTEON BACCOCHINA, professora nível II CIRC. 6.737.092-SP, conforme escritura de pacto antenupcial datada de 03 de Setembro de 1986, fls. 071, livro 45, do Tabelião de Cordeirópolis-SP, registrada sob o nº 5.188, livro 3-Auxiliar, /-deste Cartório, residentes e domiciliados na rua Laurentino Fongec, nº 377, na cidade de Cordeirópolis-SP, CPF/TP. sob os nºs. 057.367.278-46 e 016.072.858-43, respectivamente, brasileiros. - TRANSMITENTE: MILTON ZAIA e sua mulher ANA TOMAZELA ZAIA, que também assina ANA TOMAZELLA ZAIA, acima qualificados. TÍTULO: Compra e Venda. - FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de 25 de Junho de 1989, livro 52, fls. 79, do Tabelião de Cordeirópolis-SP. VALOR: R\$95.000,00 (cinco mil cruzados novos). - CONDICÕES: "Nº 107" Limeira, 06 de Outubro de 1989. O Oficial <i>Luis Bras Pitella</i>. - - -	
COMPRA E VENDA	R.2 M-18.511: ADQUIRENTE: CECOL CERAMICA CORDEIRÓPOLIS LTDA., / inscrita no CGC/MF. nº60.515.806/0001-44. - TRANSMITENTE: ANTONIO	

(continua no verso)

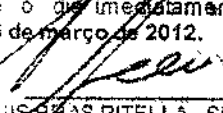
Página: 0001/0002

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE LIMEIRA - SÃO PAULO**

Rua Tondinas, 713 - Centro - CNPJ: 51.324.176/0001-30 - Fones: (19) 3441-7228/3495-2838 - Fax: (19) 3495-6712

Bel. José Carlos Pitella - Oficial Luis Bras Pitella - Substituto

CPF: 173.352.563-5

Matrícula 18511		Continuação	
BACCOCHINA e sua mulher ELZA GRAÇA BOTEON BACCOCHINA, retro quali- ficados.- TÍTULO: Compra e Venda.- FORMA DO TÍTULO: Escritura / Pública de 03 de Setembro de 2002, Livro 084, fls. 037, do Tabel- ionato de Notas de Cordeirópolis-SP.- VALOR: R\$20.000,00 (vinte mil reais).- VALOR VENAL: R\$30.000,00.- CONDIÇÃO: Não há - Limeira, 03 de Dezembro de 2002. O Oficial Substituto (a) Luis Bras Pitella.			
Ao Oficial... R\$ 22,01 Ao Segundo... R\$ 6,26 Ao IPESP... R\$ 4,64 Ao Reg. Civil... R\$ 1,16 Ao Trib. Just... R\$ 1,16 Total... R\$ 35,23	CERTIFICO que a presente foi lavrada em inteiro teor, da matrícula nº: 18511, em forma reprográfica, nos termos do artigo 1º, § 1º da Lei 6.015/1973 e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão Limeira-SP, 15 de março de 2012.  LUIS BRAS PITELLA - SUBSTITUTO		

(continua na ficha n.º)

Controle:



8547

Página: 0002/0002