



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL INDUSTRIAL



Laudo nº 20-2-0009

**SOLICITANTE**

2ª VARA CÍVEL – GARÇA - SP
Processo nº 1004958-98.2017.8.26.0201
Massa falida Eletromatic Controle e Proteção Ltda.

LOCAL DA VISTORIA

Av. Dr. Labiano Costa Machado, 2.906
Garça – São Paulo

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)

R\$ 5.039.500,00

(Cinco milhões, trinta e nove mil e quinhentos reais).

ART (Anotação de Responsabilidade Técnica). Lei Federal 6.496 de 07/12/1977.

ART nº 28027230191527822



SUMÁRIO

CAPÍTULO 1	4
Preliminares.	4
Objetivo.	4
1.2 Vistoria.	4
1.3 Descrição sumária do Imóvel.....	5
1.4 Benfeitorias.	7
CAPÍTULO 2.....	8
Critérios das avaliações.....	8
2.1 Das definições	8
2.2 Consultas efetuadas	8
2.3 Apresentação dos valores	10
CAPÍTULO 3.....	17
Resultado da Avaliação	17
3.1 Fundamentação.....	17
3.2 VALORES DE VENDA	18
CAPÍTULO 4.....	18
Documentação fotográfica.....	18
CAPÍTULO 5.....	29
Encerramento.....	29
CAPÍTULO 6.....	30
Anexos	30



CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel industrial localizado na Av. Dr. Labiano Costa Machado, 2.906, Garça – São Paulo

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

- a) Localização no município.
- b) 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-se informar que toda a documentação referente ao imóvel foi fornecida pelo solicitante, não sendo cotejado neste trabalho eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

Os valores dessa avaliação são válidos para a data base de maio/2020.

A matrícula foi coletada no site www.arisp.com.br da Associação dos Registradores Imobiliários de São Paulo em 22/05/2020 às 14:34:37.

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 27/04/2020, onde fomos acompanhados pelo Administrador Judicial na pessoa do Dr. Rogério Barrichello.

Na ocasião o imóvel encontrava-se com suas atividades fabris fora de operação e sob guarda de segurança privada.



1.3 Descrição sumária do Imóvel.

Matrícula: 13.592 – 1º CRI de Garça – SP.

Área do terreno: 3.750,00 m².

Área construída: 3.039,55 m².

Galpão industrial de alvenaria, paredes de bloco de concreto revestido com argamassa tipo reboco cimentício. Cobertura do prédio com telhas trapezoidais metálicas, inclusive o fechamento lateral externo do prédio é revestido por essas telhas. Prédio composto por área fabril, Recepção (Guarita), escritórios e estacionamento externo.

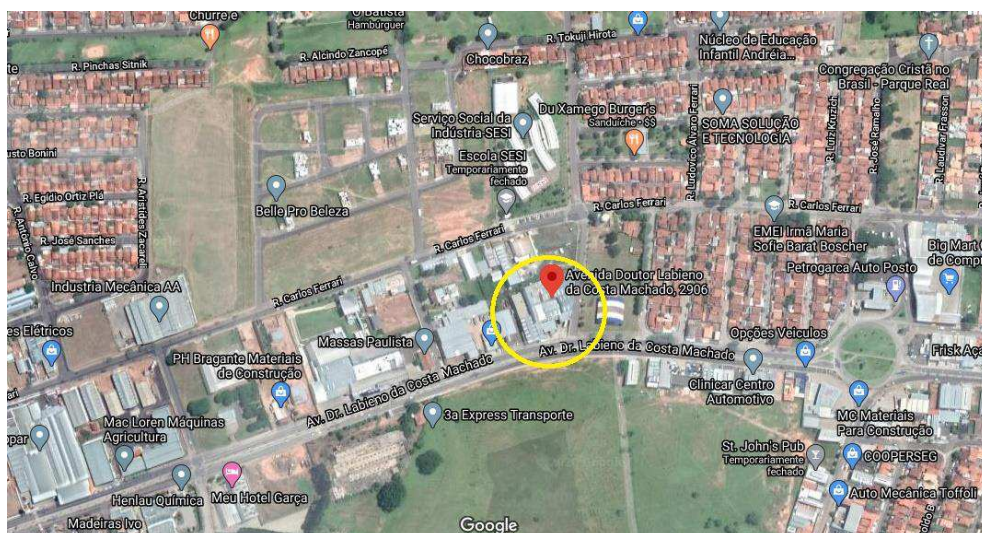
O imóvel está boas condições de conservação. Suas instalações estão adequadas para o fim que se destina, ou seja, processos de produção, contando com vestiários, banheiros e refeitório.

O prédio é bem ventilado, com pé-direito de aproximadamente 09 metros e piso para suportação de carga, sendo que para se assegurar a capacidade máxima de suporta o seria necessário sondagem de solo, que no caso não foi realizada nesse momento.

Imóvel situado em Zona Industrial, podendo ser concebida qualquer atividade de processo de fabrica o, transforma o, serviços ou comércio atacadista.

Não   permitido constru o de residências e não há limite de gabarito, conforme informa o da Prefeitura Municipal de Garça.

Conforme matrícula 13.592, Registro 20, o imóvel consta Hipotecado aos credores Banco Itaú Unibanco, CNPJ 60.701.190/0001-04 e Itauleasing, CNPJ 49.925.225/0001-48 com data de 21/05/2013.



Vista aérea da região – imagens site Google Maps



Vista aérea do imóvel – site Google Maps



Medidas aproximadas – site Google Maps

1.4 Benfeitorias.

O imóvel apresenta edificações com características industriais.

Possui alimentação elétrica trifásica com transformador de 300 KVA, além de contar também com ponto monofásico que no momento da vistoria encontrava-se desativado.

A infraestrutura do local é dotada de água potável, redes de esgoto sanitário, energia elétrica, conforme informado acima, sistema de telefonia e internet.

As vias são revestidas com pavimentação asfáltica.

A região ainda conta com postos de combustíveis, supermercados, hotéis, sistemas de saúde, Hospital, padarias e farmácias.

O imóvel encontra-se a aproximadamente 3 Km do Fórum de Garça-SP.



CAPÍTULO 2

Critérios das avaliações

2.1 Das definições

A seguir, apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- parte 2, que regulamenta o assunto e Norma IBAPE que complementa esse trabalho.

Valor de Mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Conforme IBAPE/SP, é o valor para venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado em garantias bancárias. Quando utilizado deve também ser usado o valor de mercado.

Depreciação física: Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

2.2 Consultas efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para consulta e panorama de mercado referente ao bem em questão.

Elemento 1 - Terreno – Oferta.

Local: José Ribeiro – Garça - SP.

Área: 182 m²

Valor: R\$ 71.844,00

Fonte anunciante: Sidnei R. Ramos

Contato do anunciante: (11) 3852-7888

Elemento 2 - Terreno – Oferta.

Local: Cascata – Garça - SP.

Área: 1.072 m²

Valor: R\$ 390.000,00

Fonte anunciante: Scalzitti e Auerbach Imobiliária

Contato do anunciante: (11) 3258-0563

**Elemento 3 - Terreno – Oferta.****Local: Centro – Garça - SP.**Área: 400 m²

Valor: R\$ 100.000,00

Fonte anunciante: Prime Imóveis

Contato do anunciante: (19) 3397-7566

Elemento 4 - Terreno – Oferta.**Local: José Ribeiro – Garça - SP.**Área: 190 m²

Valor: R\$ 77.015,00

Fonte anunciante: Janio Imóveis

Contato do anunciante: (11) 3311-9922

Elemento 5 - Terreno – Oferta.**Local: José Ribeiro – Garça - SP.**Área: 183 m²

Valor: R\$ 69.675,00

Fonte anunciante: Janio Imóveis

Contato do anunciante: (11) 3311-9922

Elemento 6 - Terreno – Oferta.**Local: José Ribeiro – Garça - SP.**Área: 186 m²

Valor: R\$ 78.294,00

Fonte anunciante: Janio Imóveis

Contato do anunciante: (11) 3311-9922



2.3 Apresentação dos valores

Abaixo estão indicados os fatores de homogeneização considerados nesse trabalho.

Fator oferta (Fo).

Fator área (Fa).

Fator localização (Fl)

Para a definição dos valores de mercado, foram homogeneizados os valores de oferta dos elementos de pesquisa para se adequarem ao modelo do Imóvel avaliando. Além disso, a depreciação baseou-se na possibilidade de venda em curto prazo, inclusive Leilão, considerando a baixa expectativa comercial para imóveis atualmente, devido a pandemia do COVID-19, conforme retratado no panorama imobiliário e demais cenários econômicos em nosso país.

VALOR DO TERRENO (Vt)

Homogeneização dos valores elementos de pesquisa.

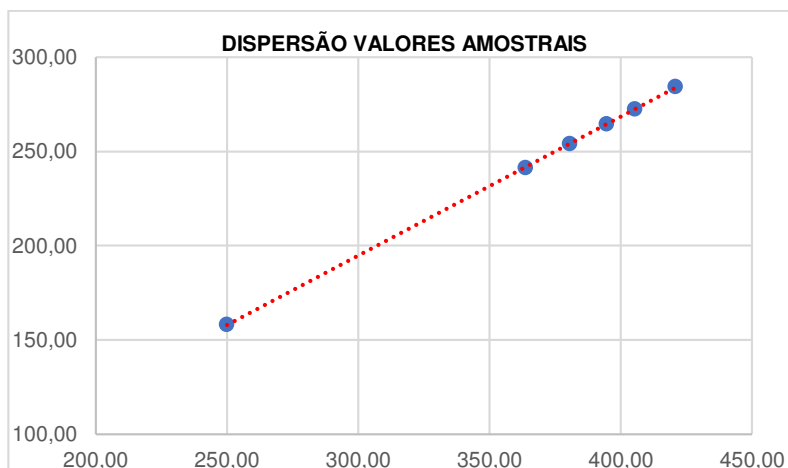
ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR /m²
1	OFERTA	71.844,00	182,00	394,75
2	OFERTA	390.000,00	1.072,00	363,81
3	OFERTA	100.000,00	400,00	250,00
4	OFERTA	77.015,00	190,00	405,34
5	OFERTA	69.675,00	183,00	380,74
6	OFERTA	78.294,00	186,00	420,94



VALOR DO TERRENO							
VALOR m² (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m² (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	(Xi-X)²	PH/MÉDIA
394,75	0,90	355,27	0,74	1,00	264,62	350,06	1,08
363,81	0,90	327,43	0,74	1,00	241,41	20,32	0,98
250,00	0,90	225,00	0,70	1,00	158,29	7.677,98	0,64
405,34	0,90	364,81	0,75	1,00	272,63	713,60	1,11
380,74	0,90	342,66	0,74	1,00	254,08	66,72	1,03
420,94	0,90	378,84	0,75	1,00	284,45	1.485,35	1,16

ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m²	245,91
DESVIO PADRÃO	45,42
COEFIC. DE VARIÂNCIA	18,47%
GRAUS DE LIBERD. (n-1)	6
INTERV. DE CONFIANÇA	80,00%
NÍVEL DE CONFIANÇA	20,00%
DISTRIBUIÇÃO t	1,44
t*S/RAIZ(n-1)	26,70
LIMITE SUPERIOR	272,61
MÉDIA	245,91
LIMITE INFERIOR	219,22

Coeficiente de variância abaixo de 30%.



VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

No imóvel avaliando consta área total construída de 3.039,55 m² (três mil e trinta e nove metros quadrados aproximados) indicados na matrícula nº 13.562 do 1º CRI de Garça – SP.

O valor das construções é dado pela expressão a seguir:

$$VC = Qc \times Ac \times Pc \times Foc$$



O custo unitário de benfeitoria foi estipulado através do índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N, valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do estado de São Paulo – SINDUSCON SP, onde foram adotados os valores publicados em abril de 2020, sendo essa a última publicação conforme apresentado abaixo:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, abril de 2020

	R\$/m ²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	868,38	60,59
Material	520,30	36,30
Despesas Administrativas	44,58	3,11
Total	1.433,26	100,00

(*) Encargos Sociais: 174,98%

À partir do valor de metro quadrado das construções R8-N, adotamos os coeficientes próprios de cada edificação característica, embasados no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos (VEIU) de publicação do IBAPE SP (Instituto Brasileiro de avaliações e Perícias do Estado de São Paulo), conforme tabelas a seguir.



CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Índice Padrão Construtivo - Pc

2.2.3	Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
-------	----------------	-------	-------	-------

**Quadro 1 – Estado de conservação - Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou 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 ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna 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 externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada 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 de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da 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 substituição de 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 com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Hoss-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000



Área construída: 3.039,55 m²

Padrão construtivo: Comercial, serviço e industrial, Galpão padrão médio.

Índice Tabela Ibape: 1,125.

Valor R8-N/m²: R\$ 1.433,26 (CUB SINDUSCON – abril/20)

Idade: 28 anos (Vida útil restante – 32 anos).

Estado de conservação: Regular.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,840

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)

VC = Qc x Ac x Pc x Foc	4.117.251,92
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.433,26
Ac = área das construções - m ²	3.039,55
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,125
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,840

VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL (Vi)	Valor de Mercado (VM)
Limite superior (LS)	5.139.535,95
Média (m)	5.039.426,83
Limite inferior (LI)	4.939.317,71



CAPÍTULO 3

Resultado da Avaliação

3.1 Fundamentação.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
TOTAL DE PONTOS					7

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	7

Enquadramento no Grau II de fundamentação de acordo com a pontuação obtida e critérios obrigatórios.

3.2 VALORES DE VENDA

VALOR DE MERCADO (VM)
R\$ 5.039.500,00 (Cinco milhões, trinta e nove mil e quinhentos reais).

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



1- Frente do imóvel – Av. Dr. Labieno C. Machado





2- Vista da Avenida Dr. Labieno C. Machado



3- Lateral e fundos – Rua Washington Guanaes



4- Pátio de entrada



5- Pátio de entrada – Acesso carga e descarga de materiais



6- Recepção – Guarita



7- Vista interna do pátio de entrada principal



8- Banheiro Masculino



9- Refeitório



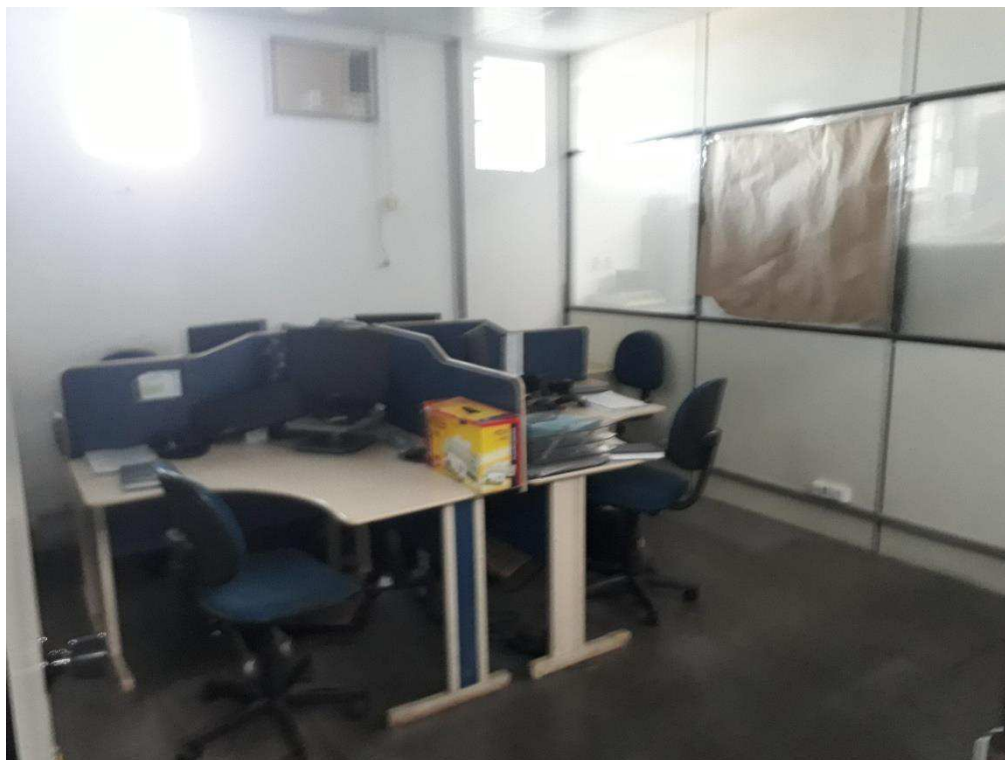
10- Corredor de acesso ao administrativo e área de produção



11- Administrativo



12- Área de materiais



13- Área Logística



14- Área produção e mezanino



15- Área laboratório



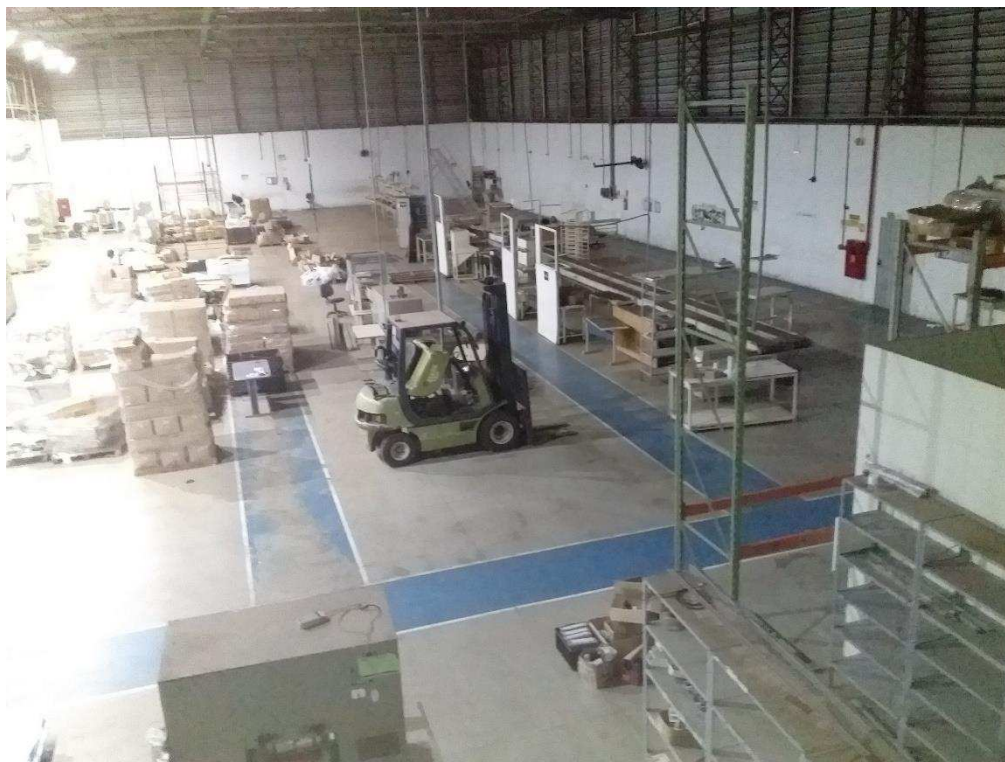
16- Banheiro feminino



17 e 18- Área logística materiais



19- Área de montagens



20- Vista periférica



CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 41 (quarenta e uma) páginas digitadas somente no anverso, que fundamentam as conclusões deste trabalho, 02 (dois) anexos e relatório fotográfico, sendo que este laudo vai devidamente assinado pelo seu responsável técnico.

Mauá, 25 de maio de 2020.

José Carlos Santos Brito
Engenheiro Civil
Crea: 5061731165-SP

Rogério Alves
Diretor
Caruzy Engenharia Industrial
CNPJ 24.541.616/0001-38



CAPÍTULO 6

Anexos

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo C

Página 1/1



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



ART de Cargo ou Função

28027230191527822

1. Responsável Técnico

JOSE CARLOS SANTOS BRITO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602512354

Registro: 5061731165-SP

2. Contratante

Contratante: CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL

Endereço: Rua CECÍLIA PANTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: SEDE

Endereço: Rua CECÍLIA PANTANO

Complemento:

Cidade: Mauá

Data de Início: 15/11/2019

Previsão de Término: 16/11/2021

Tipo de Vínculo: Prestador de serviço

Identificação da Cargo/Função: RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nº: 42

Bairro: Jardim São Jorge do Guapituba

UF: SP

CEP: 09361383

4. Atividade Técnica

Desempenho da Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança do cargo ou função exige o registro da nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS, NOS TERMOS DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO 19-0001 REGISTRADO NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS, PROTESTO, REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS RTD DE MAUÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 6.296 de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

49 - SANTO ANDRÉ - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DO ABC

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mauá, 26 de Novembro de 2019

Assinado digitalmente por JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPE: 250.998.668-2

CARUZY ENGENHARIA INDUSTRIAL - CPF/CNPJ: 24.541.616/0001-38

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.crea.org.br ou www.confira.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.

JOSE CARLOS SANTOS BRITO

www.cruaz.org.br

Tel. 0800 17 18 11

E-mail: acesar@k-Foto-Corisco-do-site-acima



Valor ART: R\$89,00

Registrada em: 13/11/2019

Valor Pago R\$: 89,00

Nosso Número: 28027230191527822

Versão do Sistema

Impressão em: 22/11/2019 13:51:53





Matrícula



MATRÍCULA

13.592

FICHA

01(hum)

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

G A R Ç A - S P .

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- O terreno urbano com frente para a Avenida Doutor Labieno da Costa Machado, esquina da Rua Um, constituído pelos lotes 01 e 02, da quadra "E", do Bairro "Distrito Industrial", desta cidade-Município e Comarca de Garça, com a área territorial de 3.750,00 metros quadrados, com as medidas e confrontações dentro do roteiro que tem começo em um ponto localizado no alinhamento direito da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado e a 10,68 metros da confluência dos alinhamentos da Avenida = Dr. Labieno da Costa Machado e Rua Um; - daí segue pelo alinhamento da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, na extensão de 24,60 metros; daí deflete à direita e segue na extensão de 68,00 metros, confrontando = com o lote 03; - daí deflete à direita em ângulo de 90º e segue na extensão de 68,00 metros, confrontando com os lotes 21, 22 e 24, até o alinhamento da Rua Um; - daí deflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua Um, no sentido retorno, na extensão de 70,50 metros; daí deflete à direita e segue em curva ainda pelo alinhamento da Rua Um, na extensão de 19,81 metros, até o alinhamento direito da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, o ponto onde teve início. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Garça sob nºs 420001/00 e 420001/49. **PROPRIETÁRIA:-** Gráfica Garça Limitada, com sede à Avenida Dr. Labieno da Costa Machado número 2.900, nesta cidade de Garça, inscrita no CGC/MF sob n.47.578.-852/0001-80, dotada de personalidade jurídica privada por força do contrato social arquivado na JUCESP sob n.128.248/84 e com inscrição estadual n.315.008.672.113. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Matrículas nºs 11.542 e 11.543, ambas deste Registro Imobiliário. O Oficial Maior (Alaor Carbonieri). O Oficial (Paulo Antonio Ignácio da Silva).

Oficial 10.985,00

Estado 02.965,95

Carteira 02.197,00 Guia 105/93

Av. 01 - M. 13.592 - Garça, 07 de junho de 1993 - Encerradas as matrículas nºs 11.542 e 11.543, por provocação da proprietária, com anuência da Prefeitura Municipal de Garça, é aberta a presente matrícula nº 13.592, decorrente da fusão dos imóveis contíguos. O Oficial Maior (Alaor Carbonieri). O Oficial (Paulo Antonio Ignácio da Silva).

CONTINUA NO VERSO:-

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP

CEP: 09361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38



MATRÍCULA

13.592

FICHA

01

VERSO

Oficial 45.765,00
 Estado 12.356,55
 Carteira 09.153,00 Guia 105/93

Av. 02 - M. 13.592 - Garça, 07 de junho de 1993 - No terreno objeto da matrícula número 13.592, foi edificado um prédio de tijolos, comercial, com 831,49 metros quadrados de área total construída, o qual recebeu o número 2.900 da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, esquina da Rua Um, - em data de 31 de julho de 1991, conforme se verifica da Certidão número 020/92, expedida em 20 de janeiro de 1992, pela Prefeitura Municipal de Garça. Valor venal Cr\$491.439.639,06. Foi apresentada e fica arquivada em Cartório, a CND/INSS nº 722143, expedida em 12 de maio de 1993, Agência local-INSS em nome da Gráfica Garça Limitada. O Oficial Maior (Alaor Carbonieri). O Oficial (Paulo Antonio Ignácio da Silva).

Oficial 407.412,00
 Estado 110.001,24
 Carteira 081.482,40 Guia 105/93

R. 03 - M. 13.592 - Garça, 07 de junho de 1993 - TRANSMITENTE:- Gráfica Garça Limitada, antes qualificada. ADQUIRENTE:- José Waldir Pavani Marques - RG.5.585.468-SSP/SP - CIC 467.303.628-04, brasileiro, do comércio, casado no regime da comunhão de bens após o advento da Lei 6.515/-77 (pacto antenupcial registrado neste CRI-Garça sob n.3.626), com Angela Maria Brandão Marques, brasileira, professora, RG.7.858.176-SSP/SP - CIC 058.440.628-25, residentes à Avenida Dr. Rafael Paes de Barros, 730, = nesta cidade de Garça. TITULO:- Venda e compra. FORMA DO TITULO:- Escritura de 04 de junho de 1993, lavrada às fls.161, do livro 199, do 1º = Cartório de Notas de Garça. VALOR DA VENDA:- CR\$1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos milhões de cruzeiros). O Oficial Maior (Alaor Carbonieri). O Oficial (Paulo Antonio Ignácio da Silva).

Oficial 2.437.760,00
 Estado 658.195,20
 Carteira 487.552,00 Guia 105/93

CONTINUA NA FICHA 02.



MATRÍCULA

13.592

FICHA

02

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

R.04-M. 13.592- Garça, 31/05/1.996. Através de escritura pública de 30/- 04/1.996, das Notas do 1º Cartório local, livro nº 209, fls. 186, os proprietários JOSÉ WALDIR PAVANI MARQUES e sua mulher ANGELA MARIA BRANDÃO MARQUES, antes qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA feita a FLÁVIO APARECIDO PERES, RG. nº 6.591 767-SSP-SP e CPF nº 711 913 568/68, brasileiro, empresário, casado no regime da comunhão de bens, antes do advento da lei 6.515/77, com MARA ELIANA BOTTINO GIGUEIRA PERES, brasileira, RG. nº 9. 61.088-SSP-SP e CPF nº 824 941 268/00, residentes à Rua Plínio de Godoy, nº 415, nesta cidade, cinquenta por cento (50%) do IMÓVEL, pelo preço de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). (V.Venal-R\$23.339,83) Escrevente *Lucia Maria Gabrini de Achilles* (Lucia Maria Gabrini de Achilles). O Oficial *Paulo Antônio Ignácio da Silva* (Bel. = Paulo Antônio Ignácio da Silva).

D.R\$234,77-Est.R\$63,38-Ap.R\$46,95

(Guia nº 104/96).

R.05 - M.13.592 - Garça, 23/12/98. Através de escritura pública de 30/11/1.998, do 1º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 218, fls. 35, os proprietários JOSÉ WALDIR PAVANI MARQUES, RG. 5.585.468-SSP/SP, CPF. 467.303.628-04, agricultor, e sua mulher ANGELA MARIA BRANDÃO MARQUES, RG. 7.858.176-SSP/SP, CPF. 058.440.628-25, professora, casados no regime da comunhão de bens na vigência da Lei 6.515/77 (Pacto Antenupcial registrado sob nº 3.626, neste Registro Imobiliário), ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Praça Pedro de Toledo, nº 321, TRANSMITIRAM POR VENDA, a FLÁVIO APARECIDO PERES, RG. 6.591.767-SSP/SP, CPF. 711.913.568-68, casado no regime da comunhão de bens antes da vigência da Lei 6.515/77, com MARA ELIANA BOTTINO GIGUEIRA PERES, RG. 9.661.088-SSP/SP, CPF. 824.941.268-00, ambos brasileiros, empresários, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Plínio de Godoy, nº 415, UMA PARTE IDEAL equivalente a 50% (CINQUENTA POR CENTO) do IMÓVEL, pelo preço de R\$30.000,00 (Trinta mil reais). (V.Venal- R\$34.664,81). Consta ainda do título, que com a aquisição da parte ideal acima, o ora comprador tornou-se titular da totalidade do imóvel. A escrevente autorizada, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). D. R\$273,53 - Est. R\$73,85 - Ap. R\$54,70 (Guia nº 238/98).

R.06 - M.13.592 - Garça, 16/01/2.002. Através de escritura pública de 14/01/2.002, do Tabelião de Notas e 2º de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, livro nº 232, pag. 104, os proprietários FLÁVIO APARECIDO PERES e sua mulher MARA ELIANA BOTTINO GIGUEIRA PERES, supra qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA, a ALCIDES NIVALDO PERES, RG. 8.068.001-SSP/SP, CPF. 001.850.648-84, brasileiro, divorciado, industrial, residente e domiciliado nesta cidade, à rua XV de Novembro, nº 1.325, o IMÓVEL, pelo preço de R\$55.000,00 (Cinquenta e cinco mil reais). (V.Venal- R\$77.029,23). A escrevente autorizada, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). D. R\$445,00 - Est. R\$142,40 - Ap. R\$59,00 (Guia nº 011/2.002).

AV.07 - M.13.592 - Garça, 16/07/2.002. Através de Instrumento Particular, de 13/05/2.002, firmado em São Paulo/SP, ficando uma via do mesmo arquivada neste Registro Imobiliário, com firmas reconhecidas, o proprietário ALCIDES NIVALDO PERES, supra qualificado, CAUCIONOU, em favor de RONALDO RAMOS RIBEIRO, RG. 7.527.213-SSP/SP, CPF. 876.580.388-49; e, REINALDO RAMOS RIBEIRO, RG. (CONTINUA NO VERSO)

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP

CEP: 09361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38



MATRÍCULA
13.592

FICHA
02

VERSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

7.446.629-SSP/SP, CPF. 006.597.508-13, ambos brasileiros, casados, engenheiros, residentes e domiciliados em São Paulo/Capital, à rua Guaricanga, nº 507, Bairro da Lapa, o IMÓVEL objeto da matrícula retro, para garantia do cumprimento de todas as obrigações do contrato de locação, até a efetiva devolução das chaves, de 01 (um) imóvel situado em São Paulo/Capital, à Avenida dos Bandeirantes, nº 1.260, Vila Olímpia; ficando ainda esclarecido que cuja caução continua plenamente se, findo o prazo contratual, deixar a locatária ISSEL - INDÚSTRIA ELETRÔNICA DE SEGURANÇA LTDA - ME. (CNPJ. 65.400.558/0001-00), com sede nesta cidade, à Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, nº 3.004, Distrito Industrial, ou quem suas vezes fizer, de restituir o imóvel locado e até que se torne efetiva essa restituição, permanecerá a referida caução do imóvel; com as demais cláusulas e condições constantes do título. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).
D. R\$6,47 - Est. R\$2,07 - Ap. R\$1,29 (Guia nº 131/2.002).

R.08 - M.13.592 - Garça, 09/09/2.003. Através de Mandado Judicial para Registro de Penhora nº 277/2001, assinado pela MMª. Juíza da Vara do Trabalho desta cidade de Garça/SP, extraído em 02/09/2.003, dos autos da Ação de Reclamação Trabalhista (Proc. nº 00089-2000-098-15-00-4), requerida por WANDERLEY RUAS FONSECA, RG. 4.102.751-SSP/PR, CPF. 085.211.168-10, brasileiro, casado, encarregado de motores, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Barão do Rio Branco, nº 764, contra ISSEL - INDÚSTRIA ELETRÔNICA SEGURANÇA LTDA (CNPJ. 65.400.558/0001-00), com sede nesta cidade, à Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, nº 3.004, VERIFICA-SE que, além de outro, o IMÓVEL, avaliado em R\$300.000,00, pertencente ao proprietário e representante legal da executada ALCIDES NIVALDO PERES, anteriormente qualificado, foi PENHORADO, para garantia do pagamento do valor da condenação, que em 11/09/2.002, equivalia a R\$446.711,12 (Quatrocentos e quarenta e seis mil, setecentos e onze reais e doze centavos); tendo sido nomeado como FIEL DEPOSITÁRIO:- MOHAMAD ALI MOHAMAD CHEHAD, RG. 14.886.099-SSP/SP, CPF. 334.675.878-89, brasileiro, casado, gerente, residente e domiciliado nesta cidade, à rua Tapajós, nº 445. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).
Os emolumentos serão satisfeitos ao final (Provimento CR nº 05/89 - Comunicado nº 236/84 - CGJSP).

AV.09 - M.13.592 - Garça, 08/06/2.004. Fica definitivamente cancelada a penhora objeto do R.08 M.13.592, supra relatado, nos termos da Carta de Adjudicação nº 08/2004, expedida em 26/05/2.004, pela Vara do Trabalho desta cidade de Garça/SP, extraída dos autos da Ação de Reclamação Trabalhista (Proc. nº 89/2000-4), adiante relatada. OBS.- Os emolumentos referentes ao R.08 - M.13.592, supra, foram satisfeitos nesta data, na seguinte proporção:- D. R\$129,56 - Est. R\$36,82 - Ap. R\$27,27 - R.Civil R\$6,82 - T.Juiz. R\$6,82, conforme guia abaixo. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).
D. R\$178,22 - Est. R\$50,65 - Ap. R\$37,52 - R.Civil R\$9,38 - T.Juiz. R\$9,38 (Guia nº 106/2.004).

R.10 - M.13.592 - Garça, 08/06/2.004. Através da Carta de Adjudicação nº 08/2004, expedida em 26/05/2.004, pela Vara do Trabalho desta cidade de Garça/SP, assinada pela MMª. Juíza do Trabalho local, extraída dos autos da Ação de Reclamação Trabalhista (Proc. nº 89/2000-4), figurando como exequente WANDERLEY RUAS FONSECA, RG. 4.102.751-SSP/PR, CPF. 085.211.168-10, encarregado de motores, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6.515/77, com YOLANDA DOMINGUES DA FONSECA, RG. 18.344.775-SSP/SP, CPF. 277.751.588-32, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Barão do Rio Branco, nº 764, contra ISSEL - INDÚSTRIA ELETRÔNICA SEGURANÇA LTDA., representada pelo proprietário ALCIDES NIVALDO PERES, anteriormente qualificados, VERIFICA-SE que, além de outro, o IMÓVEL, foi ADJUDICADO, em hasta pública, realizada em 20/01/2.004, ao próprio exequente WANDERLEY RUAS FONSECA, casado com YOLANDA DOMINGUES DA FONSECA, acima qualificados, pelo valor total de R\$320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais). (V.Venal:- R\$77.029,23). A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).
D. R\$647,84 - Est. R\$184,13 - Ap. R\$136,39 - R.Civil R\$34,10 - T.Juiz. R\$34,10 (Guia nº 106/2.004).
(CONTINUA NA FICHA 03)



MATRÍCULA
13.592

FICHA
03

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

R.11 - M.13.592 - Garça, 13/09/2.004. Através de escritura pública de 08/09/2.004, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Jafa, desta comarca de Garça, livro nº 030, pág. 325, os proprietários WANDERLEY RUAS FONSECA, que também se assina VANDERLEY RUAS DA FONSECA e sua mulher YOLANDA DOMINGUES DA FONSECA, retro qualificados, TRANSMITIRAM POR VENDA, a M.D. FUNDAÇÃO GARÇA LTDA ME. (CNPJ. 04.296.735/0001-65), sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, à rua Seis, nº 55, Distrito Industrial, o IMÓVEL, pelo preço de R\$78.000,00 (Setenta e oito mil reais). (V.Venal:- R\$77.029,23). A escrevente autorizada, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).

D. R\$496,49 - Est. R\$141,11 - Ap. R\$104,52 - R.Civil R\$26,13 - T.Justiza R\$26,13 (Guia nº 169/2.004).

AV.12 - M.13.592 - Garça, 11/11/2.005. A proprietária M.D. FUNDAÇÃO GARÇA LTDA - ME teve sua denominação social alterada para M.D. INDÚSTRIA ELETRO-MECÂNICA LTDA - ME, por força do Instrumento Particular de Alteração Contratual nº 04, firmado nesta cidade, em 05/03/2.005, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, sob nº 73.700/05-8, em 06/04/2.005. A escrevente autorizada, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).

D. R\$8,31 - Est. R\$2,36 - Ap. R\$1,75 - R.Civil R\$0,44 - T.Justiza R\$0,44 (Guia nº 212/2.005).

R.13 - M.13.592 - Garça, 11/11/2.005. Através de escritura pública de 24/10/2.005, do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas do distrito de Jafa, desta comarca de Garça, livro nº 035, pág. 093, a proprietária M.D. INDÚSTRIA ELETRO-MECÂNICA LTDA - ME (CNPJ. 04.296.735/0001-65), sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, à rua Seis, nº 55, Distrito Industrial, TRANSMITIU POR VENDA, a ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA. (CNPJ. 58.066.275/0001-08), sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, à rua Carlos Ferrari, nº 3.311, Distrito Industrial, o IMÓVEL, pelo preço de R\$450.000,00 (Quatrocentos e cinquenta mil reais). (V.Venal:- R\$77.029,23). Foram apresentadas no ato da escritura, a Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - código de controle: 24D3.F880.0935.411E, expedida em 04/10/2.005, pela PGFN/RFB, bem como a Certidão Negativa de Débitos do INSS nº 008822005-21027020, expedida em 01/08/2.005, ambas em nome da vendedora. A escrevente autorizada, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).

D. R\$930,09 - Est. R\$264,34 - Ap. R\$195,81 - R.Civil R\$48,95 - T.Justiza R\$48,95 (Guia nº 212/2.005).

R.14 - M.13.592 - Garça, 07/04/2.006. Através da Cédula de Crédito Comercial nº 0305-710-0000002-13, emitida nesta praça de Garça/SP, em 03/04/2.006, do valor de R\$486.000,00 (Quatrocentos e oitenta e seis mil reais), cujo crédito foi deferido pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, pagável nesta mesma praça, no prazo de 60 (sessenta) meses, sendo na fase de carência em parcelas trimestrais de juros da operação, através de 09 (nove) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) imediatamente subsequente à assinatura do contrato; e, na fase de amortização em prestações mensais e sucessivas, através de 51 (cinquenta e um) meses, calculadas pelo Sistema de Amortizações Constantes - SAC, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao término do prazo de carência, com juros a taxa efetiva de 6,50% ao ano, correspondente à taxa efetiva mensal de 0,53%, para o trimestre 1,59%, e demais encargos pactuados, a proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., supra qualificada, na qualidade de beneficiária final, deu a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CNPJ. 00.360.305/0001-04), instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede matriz em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4 e Escritório de Negócio 2585 - Bauru/SP, por sua agência desta cidade, EM HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU, o IMÓVEL objeto desta matrícula, para garantia do pagamento do crédito deferido a emitente, destinado à ampliação de Barracão Industrial para atender o crescimento da empresa, composto das benfeitorias ali mencionadas; figurando ainda, como AVALISTAS/PRINCIPAIS PAGADORES:- MARCOS ANTONIO SANT'ANNA LIMA, RG. 15.255.822-SSP/SP, CPF. 040.222.928-22, e sua mulher MARIA HEDWIRGES GERZELI DE LIMA, RG. 13.326.229-SSP/SP, CPF. 120.069.978-58, ambos brasileiros, privados, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua

(CONTINUA NO VERSO)

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP
CEP: 09361-383
CNPJ: 24.541.616/0001-38



MATRÍCULA
13.592

FICHA
03
VERSO

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Vereador João de Souza Castro, nº 140; com as demais cláusulas e condições constantes do título. Referida cédula foi registrada hoje, sob nº 18.095, no livro nº 3 - Registro Auxiliar. Foram apresentadas neste ato e ficam arquivadas neste Registro Imobiliário, a CND/INSS nº 012902005-21027020, expedida em 01/11/2.005, pela RFB, bem como a Certidão Conjunta Positiva Com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - código de controle: CD31.DBFF.1145.D641, expedida em 22/11/2.005, pela SRF, ambas em nome da emitente. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).

Em. R\$974,15 - Est. R\$276,86 - Ap. R\$205,09 - R.Civil R\$51,27 - T.Juiz R\$51,27 (Guia nº 068/2.006).

AV.15 - M.13.592 - Garça, 15/09/2.009. A requerimento da proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., anteriormente qualificada, datado de 18/08/2.009, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio outrora sob nº 2.900 da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, esquina com a atual Rua Eduardo Rodrigues de Barros (antiga Rua Um - Lei Municipal nº 3.175/97, de 11/06/1.997), teve sua numeração alterada para os nºs 2.900/2.906 da mesma via pública, consoante se verifica da Certidão nº 493/2009, expedida em 11/09/2.009, pela Prefeitura Municipal desta cidade. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 114530.

Em. R\$9,90 - Est. R\$2,82 - Ap. R\$2,09 - R.Civil R\$0,52 - T.Juiz R\$0,52 (Guia nº 168/2.009).

AV.16 - M.13.592 - Garça, 15/09/2.009. Através do mesmo requerimento que ensejou a AV.15, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio comercial nºs 2.900/2.906 da Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, esquina com a Rua Eduardo Rodrigues de Barros, originariamente com 831,49m², teve sua área total construída acrescida de 2.208,06m², de tijolos, concluído em 30/05/2.006, passando a encerrar 3.039,55m², consoante se verifica da Certidão nº 491/2007, expedida em 20/08/2.007, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Garça/SP. (CUB/SP: R\$1.883.872,63). Foi apresentada neste ato e ficar arquivada neste Registro Imobiliário, a CND do INSS nº 118772009-21027030, expedida em 31/07/2.009, pela SRF. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 114530.

Em. R\$1.009,25 - Est. R\$286,84 - Ap. R\$212,47 - R.Civil R\$53,12 - T.Juiz R\$53,12 (Guia nº 168/2.009).

AV.17 - M.13.592 - Garça, 24/11/2.009. Fica definitivamente CANCELADA a hipoteca objeto do R.14 M.13.592, antes relatado, em virtude de autorização expressa da credora, nos termos do Instrumento Particular de 24/11/2.009, firmado nesta cidade, com firma reconhecida. A escrevente autorizada, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 115316.

Em. R\$371,79 - Est. R\$105,67 - Ap. R\$78,27 - R.Civil R\$19,57 - T.Juiz R\$19,57 (Guia nº 216/2.009).

R.18 - M.13.592 - Garça, 06/06/2.011. Através da Cédula de Crédito Bancário nº 84229-1, Programa BNDES Automático, emitida nesta praça de Garça/SP, em 16/05/2.011, a proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., na qualidade de emitente, anteriormente qualificada, ALIENOU ao credor BANCO VOTORANTIM S/A (CNPJ. 59.588.111/0001-03), com sede em São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171 - Torre A - 18º andar, Vila Gertrudes, EM CARÁTER FIDUCIÁRIO, o IMÓVEL objeto desta matrícula, para garantia do pagamento do crédito deferido, no valor de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), providos com recursos originários de repasses do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social - BNDES, com a finalidade de aumentar a produção, o emprego e a massa salarial, por meio do apoio financeiro, na forma de capital de giro, sendo o prazo de carência de 03 (três) meses, contados a partir do dia 15 (quinze) subsequente à data da formalização jurídica da operação, pagável na praça da Comarca de São Paulo/SP, no prazo de amortização de 21 (vinte e um) meses, com as prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor do principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortizações ainda não vencidas, vencendo-se a primeira no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do término do prazo de carência, ou seja, em 15/10/2.011 e a última parcela em 15/06/2.013, com a taxa de juros de 8,00% ao ano, correspondente a 0,6434% ao mês, acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, e outros encargos pactuados; constituindo-se por este ato a propriedade

(CONTINUA NA FICHA 04)



MATRÍCULA
13.592

FICHA
04

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

fiduciária em favor do BANCO VOTORANTIM S/A., efetivando-se desta forma o desdobramento da posse, tornando-se a proprietária possuidora direta e o credor possuidor indireto e proprietário fiduciário do imóvel objeto da garantia, avaliada em R\$2.642.000,00 (dois milhões, seiscentos e quarenta e dois mil reais); figurando ainda, como INTERVENIENTE COBRIGADO AVALISTA: MARCO ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, com anuência de sua mulher MARIA HEDWIGES GERZELLI DE LIMA, já qualificados; com as demais cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas neste ato, a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, bem como a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 055732011-21027030, ambas emitidas hoje, pela SRFB, em nome da emitente. A Substituta do Oficial, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot.119945.

Em.R\$2.623,94 -Est.R\$745,76 -Ap.R\$552,41 - R.Civil R\$138,10 - T.Justica R\$138,10 (Guia nº 106/2.011).

AV.19 - M.13.592 - Garça, 02/05/2.013. Fica definitivamente CANCELADA a alienação fiduciária objeto do R.18, antes relatado, em virtude de autorização expressa do credor fiduciário, nos termos do Instrumento Particular, de 23/04/2.013, firmado na cidade de São Paulo/SP, com firmas reconhecidas, voltando dessa forma, o imóvel ao domínio pleno de sua proprietária. A Substituta do Oficial, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 129031.

Em. R\$1.233,38 - Est. R\$350,55 - Ap. R\$259,66 - R.Civil R\$64,91 - T.Justica R\$64,91 (Guia nº 82/2.013).

R.20 - M.13.592 - Garça, 03/06/2.013. Através de escritura pública de 21/05/2.013, do Tabelionato de Notas e 2ª de Protesto de Letras e Títulos desta cidade, livro nº 270, pág. 065, a proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., anteriormente qualificada, na qualidade de hipotecante, designada cliente e garantidora, deu aos credores ITAU UNIBANCO S/A. (CNPJ. 60.701.190/0001-04), sociedade anônima, com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara; e, BANCO ITAULEASING S/A. (CNPJ. 49.925.225/0001-48), com sede em Poá/SP, na Avenida Antonio Massa, nº 361, Centro, de forma compartilhada e em igual grau, EM HIPOTECA DE PRIMEIRO GRAU, o IMÓVEL objeto desta matrícula, avaliado em R\$5.400.000,00, para garantia do cumprimento de todas e quaisquer obrigações pecuniárias, inclusive as referentes à restituição de principal e ao pagamento de juros, encargos, comissões, tarifas, multas e encargos moratórios, assumidas pela cliente, até o limite de crédito no valor global de R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), que será utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 (cento e vinte) meses a partir da data do registro, representado por operações de crédito individualizadas, a serem celebrados entre a cliente e os credores, através do Convênio de Limite Rotativo de Crédito com Garantia Hipotecária, inclusive relativos a composições de dívidas, adiantamentos sobre contratos de câmbio, operações de repasse de empréstimo externo, operações de crédito rural, de repasse de recursos do BNDES, operações de arrendamento mercantil, vinculados ao convênio, ou mediante a assunção, pela cliente, de obrigações através de endosso, aval, fiança, ou adiantamento a depositante, ou qualquer outra obrigação, inclusive oriunda de débito decorrente de fiança ou garantia internacional prestada pelos credores à cliente, e terão encargos especificados em cada operação, obedecendo às seguinte taxas máximas: nas operações prefixadas, os juros não excederão à taxa de 8,99% ao mês, correspondentes à taxa de 107,88% ao ano e nas operações contratadas com encargos pós-fixados baseados na variação da taxa DI-Over Cetip, os encargos não excederão à taxa de juros de 8,99% ao mês, correspondentes à taxa de 107,88% ao ano, acrescida da variação da referida taxa DI-Over Cetip no período; com as demais cláusulas e condições constantes do título. Consta ainda do título, declaração dela garantidora, que não está inclusa nas restrições da legislação pertinente ao Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS e à Seguridade Social. A Substituta do Oficial, Luciane Monteiro Nandes Ribeiro, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 129313.

Em.R\$4.752,80-Est.R\$1.350,80-Ap.R\$1.000,59-R.Civil-R\$250,15-T.Justica-R\$250,15(Guia nº 102/2.013).

AV.21- M.13.592 - Garça, 26/02/2.018. A presente averbação é feita a requerimento do interessado, devidamente instruído com a Certidão expedida em 19/02/2.018, pelo Cartório da 1ª Vara Judicial desta

(CONTINUA NO VERSO)

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP

CEP: 09361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38

MATRÍCULA
13.592FICHA
4

VERSO

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Comarca de Garça/SP, assinada digitalmente, nos termos do Artigo 828, da Lei nº 13.105/2.015 (novo CPC), a fim de ficar constando o AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários, distribuída sob nº 1005036-92.2017.8.26.0201, figurando como exequente: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ. 17.184.037/0001-10; e como executados ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO EIRELI, CNPJ. 58.066.275/0001-08; e, MARCOS ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, CPF. 040.222.928-22, cujo valor da causa é R\$332.855,24 (trezentos e trinta e dois mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e vinte e quatro centavos). A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prenotado sob n. 143.804, em 22/02/2018.
Em. R\$16,06 - Est. R\$4,57 - Ap. R\$3,12 - RC. R\$0,85 - TJ. R\$1,10 - MP. R\$0,77 - Iss. R\$0,80 - TOTAL R\$27,27 (Guia nº 38/2.018).

AV.22- M.13.592 - Garça, 09 de Março de 2018. A presente averbação é feita a requerimento do interessado, devidamente instruído com a Certidão expedida em 15/02/2.018, pelo Cartório da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Garça/SP, nos termos do Artigo 828, da Lei nº 13.105/2.015 (novo CPC), a fim de ficar constando o AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários, distribuída sob nº 1005037-77.2017.8.26.0201, figurando como exequente: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ. 17.184.037/0001-10; e como executados: MARCOS ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, CPF. 040.222.928-22, brasileiro, empresário, residente e domiciliado na cidade de Garça/SP, na Rua Vereador João de Souza Castro, nº 140, Bairro Williams; e, ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO EIRELI, CNPJ. 58.066.275/0001-08, com sede na cidade de Garça/SP, na Rua Carlos Ferrari, nº 3.311, Distrito Industrial, cujo valor da causa é R\$4.439.486,31 (quatro milhões, quatrocentos e trinta e nove mil, quatrocentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos). A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prenotado sob n. 143.897, em 06/03/2018.
Em. R\$16,06 - Est. R\$4,57 - Ap. R\$3,12 - RC. R\$0,85 - TJ. R\$1,10 - MP. R\$0,77 - Iss. R\$0,80 - TOTAL R\$27,27 (Guia nº 47/2.018).

AV.23- M.13.592 - Garça, 08 de Maio de 2018. A presente averbação é feita a requerimento de parte interessada, datado de 23/04/2.018, devidamente instruído com a Certidão expedida em 05 de Março de 2.018, pelo Cartório da 1ª Vara Judicial desta Comarca de Garça/SP, nos termos do Artigo 828, da Lei nº 13.105/2.015 (novo CPC), a fim de ficar constando o AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Contratos Bancários, distribuída sob nº 1000703-63.2018.8.26.0201, figurando como exequente BANCO SAFRA S/A, CNPJ. 58.160.789/0001-28; e como executados ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO EIRELI, CNPJ. 58.066.275/0001-08; e, MARCOS ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, CPF. 040.222.928-22, cujo valor da causa é R\$272.088,33 (duzentos e setenta e dois mil, oitenta e oito reais e trinta e três centavos). A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prenotado sob n. 144.195, em 10/04/2018.
Em. R\$16,06 - Est. R\$4,57 - Ap. R\$3,12 - RC. R\$0,85 - TJ. R\$1,10 - MP. R\$0,77 - Iss. R\$0,80 - TOTAL R\$27,27 (Guia nº 85/2.018).

AV.24- M.13.592 - Garça, 31 de Agosto de 2018. A presente averbação é feita a requerimento do interessado, devidamente instruído com a Certidão expedida em 15/06/2.018, pelo Cartório da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, nos termos do Artigo 828, da Lei nº 13.105/2.015 (novo CPC), a fim de ficar constando o AJUIZAMENTO DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - Cédula de Crédito Bancário, distribuída sob nº 1053677-89.2018.8.26.0100, figurando como exequente: BANCO DAYCOVAL S/A., CNPJ. 62.232.889/0001-90, com sede em São Paulo/Capital, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bairro Bela Vista; e como executados: ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA, CNPJ. 58.066.275/0001-08; e, MARCOS ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, CPF. 040.222.928-22, cujo valor da causa é R\$135.933,32 (cento e trinta e cinco mil, novecentos e trinta e três reais e trinta e dois centavos). A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prenotado sob n. 145.281, em 29/08/2018.
Em. R\$16,06 - Est. R\$4,57 - Ap. R\$3,12 - RC. R\$0,85 - TJ. R\$1,10 - MP. R\$0,77 - ISS R\$0,80 - TOTAL R\$27,27 (Guia nº 164/2.018).

CARUZY

Rua Cecília Pântano, 42 - Mauá SP

CEP: 09361-383

CNPJ: 24.541.616/0001-38

