



LAUDO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

IMÓVEL INDUSTRIAL



Laudo nº 20-2-0010



SOLICITANTE

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

LOCAL DA VISTORIA

Rua Carlos Ferrari, 2.408
Garça – São Paulo

VALOR DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (VM)

R\$ 8.845.500,00

(Oito milhões, oitocentos e quarenta e cinco 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.....	4
1.4 Benfeitorias.....	7
CAPÍTULO 2	7
Critérios das avaliações.....	7
2.1 Das definições.....	7
2.2 Consultas efetuadas.....	8
2.3 Apresentação dos valores.....	9
CAPÍTULO 3	16
Resultado da Avaliação.....	16
3.1 Fundamentação.....	16
3.2 VALORES DE VENDA.....	17
CAPÍTULO 4	17
Documentação fotográfica.....	17
CAPÍTULO 5	26
Encerramento.....	26
CAPÍTULO 6.....	27
Anexos.....	27



CAPÍTULO 1

Preliminares.

Objetivo.

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado de 01 (um) imóvel industrial localizado na Rua Carlos Ferrari, 2.408, 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.

Cumpra-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 18/05/2020 às 12:52:07.

1.2 Vistoria.

A vistoria foi realizada em 28/04/2020, 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: 22.919 – 1º CRI de Garça – SP.

Área do terreno: 10.033,08 m².

Área construída: 4.052,88 m².

Galpão industrial de alvenaria, paredes de bloco de concreto revestido com argamassa tipo reboco cimentício. Cobertura do prédio com telhas trapezoidais metálicas. Fechamento lateral do prédio revestido com telhas metálicas trapezoidais complementando paredes de alvenaria com acabamento em reboco filtrado. Prédio composto por área fabril, escritórios, Pátio externo com uma parte sem pavimentação onde se encontra instalada uma central de GLP e uma Estação de tratamento de efluentes industriais (ETE). O prédio possui sistema de combate a incêndio instalado e iluminação por LED.

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 10 metros e piso para suportação de carga, sendo que para se assegurar a capacidade máxima de suportação seria necessário sondagem de solo, que no caso não foi realizada nesse momento, porém podendo se confirmar pela característica dos equipamentos existentes no local no momento da vistoria.

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.

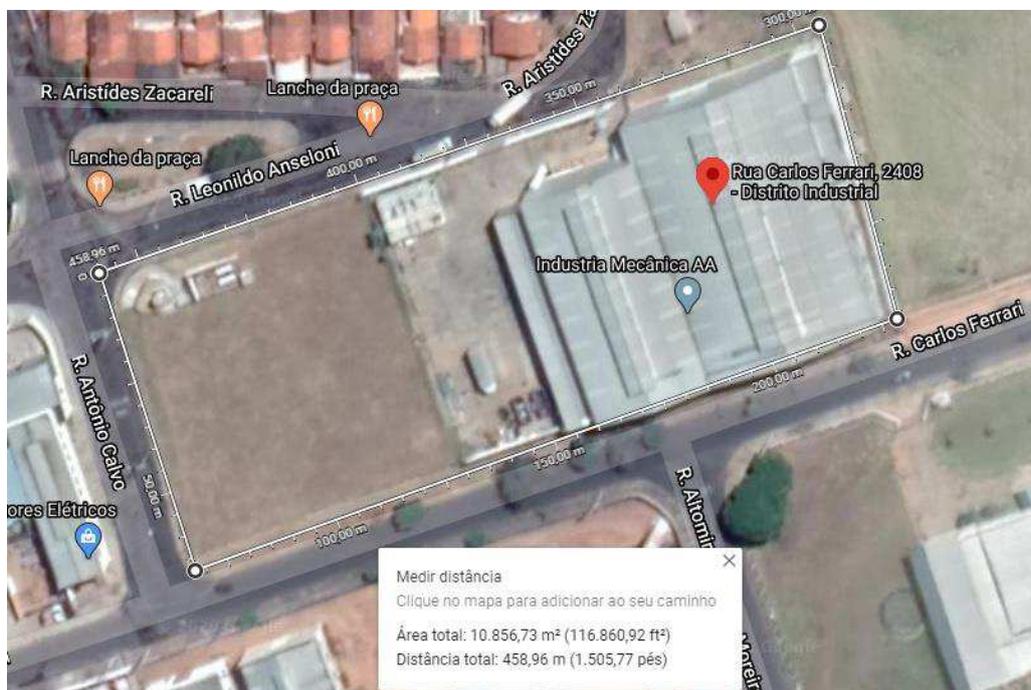
Conforme matrícula 22.919, Registro 03, consta para esse imóvel, Aliena o Fiduciária junto ao Banco Santander S/A., CNPJ 90.400.888/0001-42.



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, assim como na unidade 1 (sede), 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 (FI)

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.

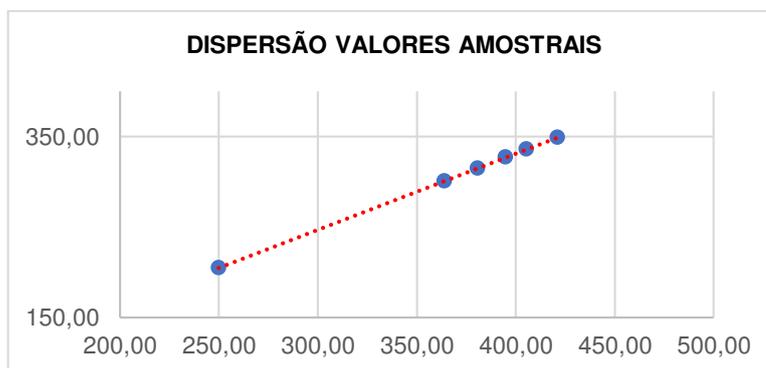
ELEMENTOS DE PESQUISA				
AMOSTRA	CONDIÇÃO	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR /m ²
1	OFERTA	71.844,00	182,00	394,75
2	OFERTA	390.000,00	1.072,00	363,81
3	OFERTA	100.000,00	400,00	250,00
4	OFERTA	77.015,00	190,00	405,34
5	OFERTA	69.675,00	183,00	380,74
6	OFERTA	78.294,00	186,00	420,94

VALOR DO TERRENO							
VALOR m ² (R\$)	FT. OFERTA	VALOR m ² (R\$) - DEDUZIDO Fo.	FATOR ÁREA	Ft. LOCAL.	PREÇO HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	(Xi-X) ²	PH/MÉDIA
394,75	0,90	355,27	0,92	0,90	294,13	518,46	1,08
363,81	0,90	327,43	0,92	0,90	270,52	0,70	1,00
250,00	0,90	225,00	0,91	0,80	163,70	11.590,31	0,60
405,34	0,90	364,81	0,92	0,90	302,22	952,59	1,11
380,74	0,90	342,66	0,92	0,90	283,43	145,81	1,04
420,94	0,90	378,84	0,92	0,90	314,14	1.830,69	1,16



ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAS	
MÉDIA - R\$/m ²	271,36
DESVIO PADRÃO	54,84
COEFIC. DE VARIÂNCIA	20,21%
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)	32,24
LIMITE SUPERIOR	303,59
MÉDIA	271,36
LIMITE INFERIOR	239,12

Coefficiente de variância abaixo de 30%.



VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (V_{CB})

No imóvel avaliando consta área total construída de 4.052,88 m² (quatro mil e cinquenta e dois metros quadrados aproximados) indicados na matrícula nº 22.919 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: 4.052,88 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: 10 anos (Vida útil restante – 50 anos).

Estado de conservação: Regular.

Fator de depreciação pelo estado de conservação (Foc): 0,937

VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS (Vb)

VC = Qc x Ac x Pc x Foc →	6.122.972,36
Qc = valor unitário da construção - CUB	1.433,26
Ac = área das construções - m ²	4.052,88
Pc = coeficiente padrão construtivo	1,125
Foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação	0,937

VALORES ESTATÍSTICOS DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL (Vi)	Valor de Mercado (VM)
Limite superior (LS)	9.168.922,98
Média (m)	8.845.503,89
Limite inferior (LI)	8.522.084,80



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

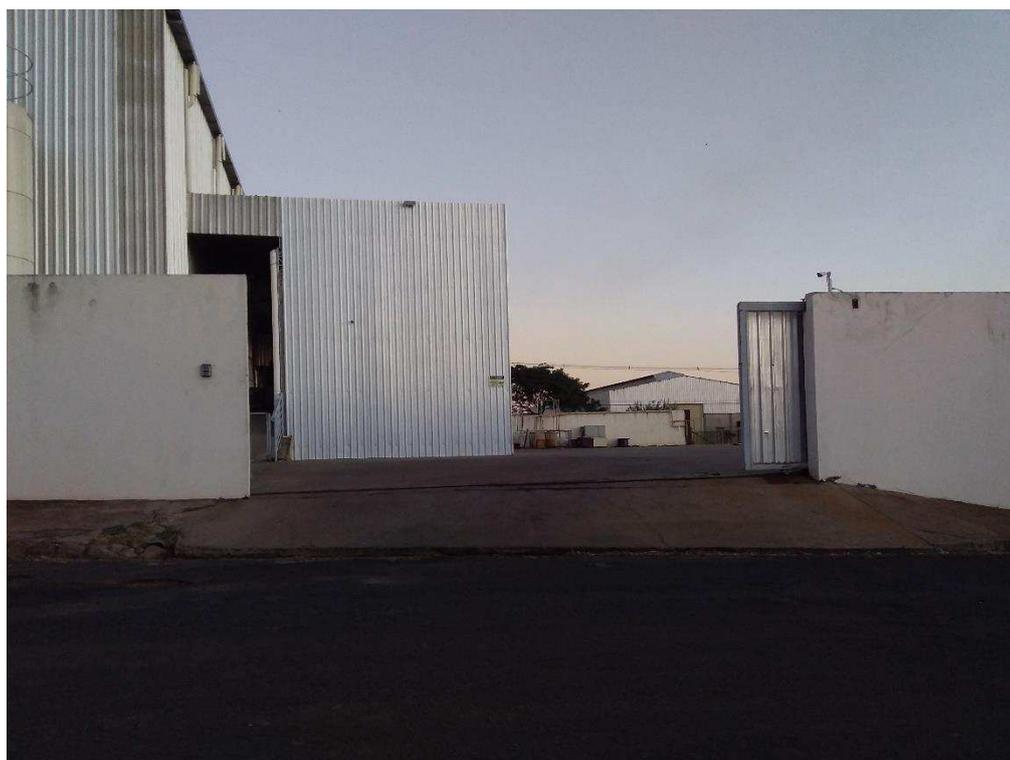
VALOR DE MERCADO
R\$ 8.845.500,00 (Oito milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil e quinhentos reais).

CAPÍTULO 4

Documentação fotográfica



1- Vista externa do imóvel



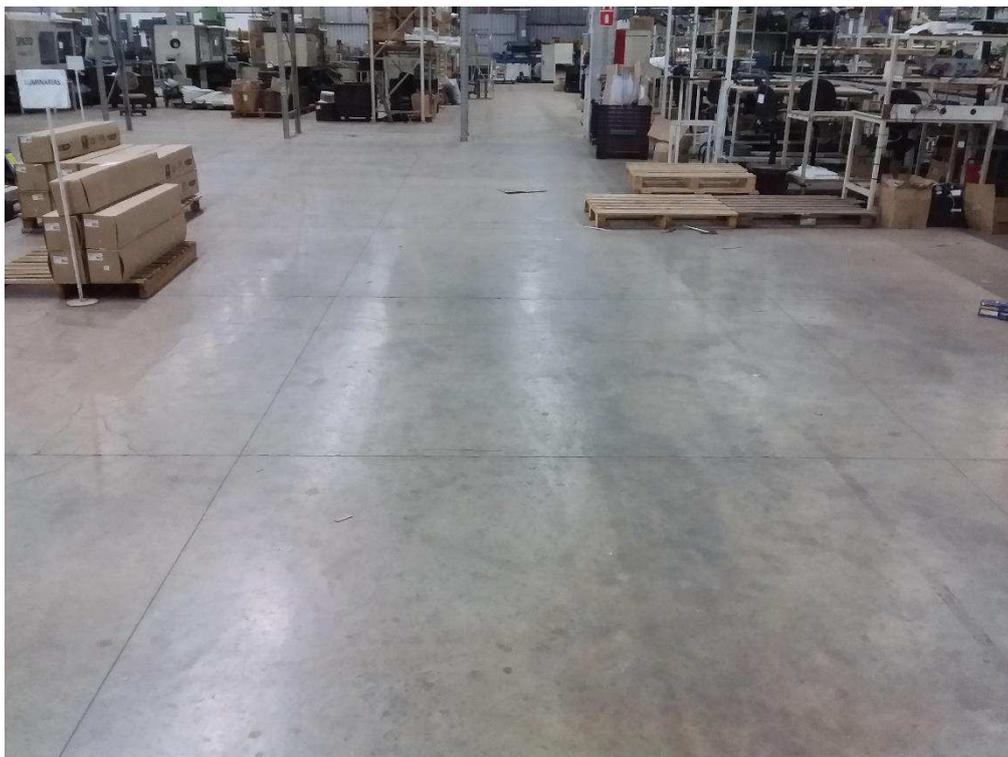
2- Portão principal



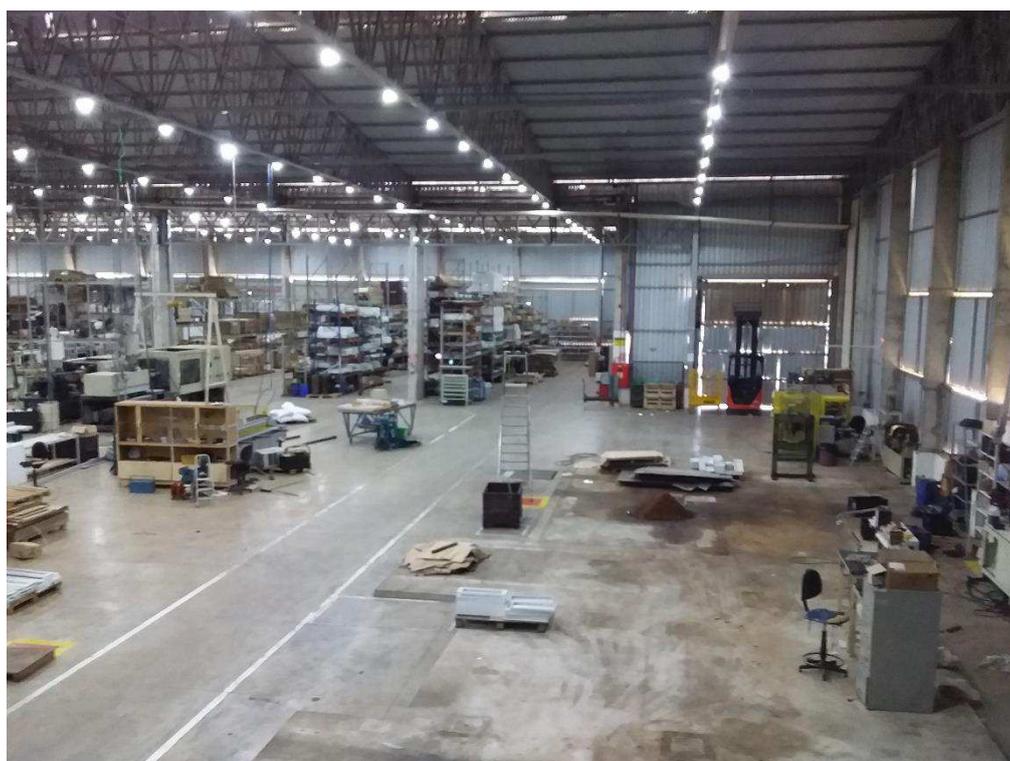
3- Pátio



4- Área externa – vista da Fábrica



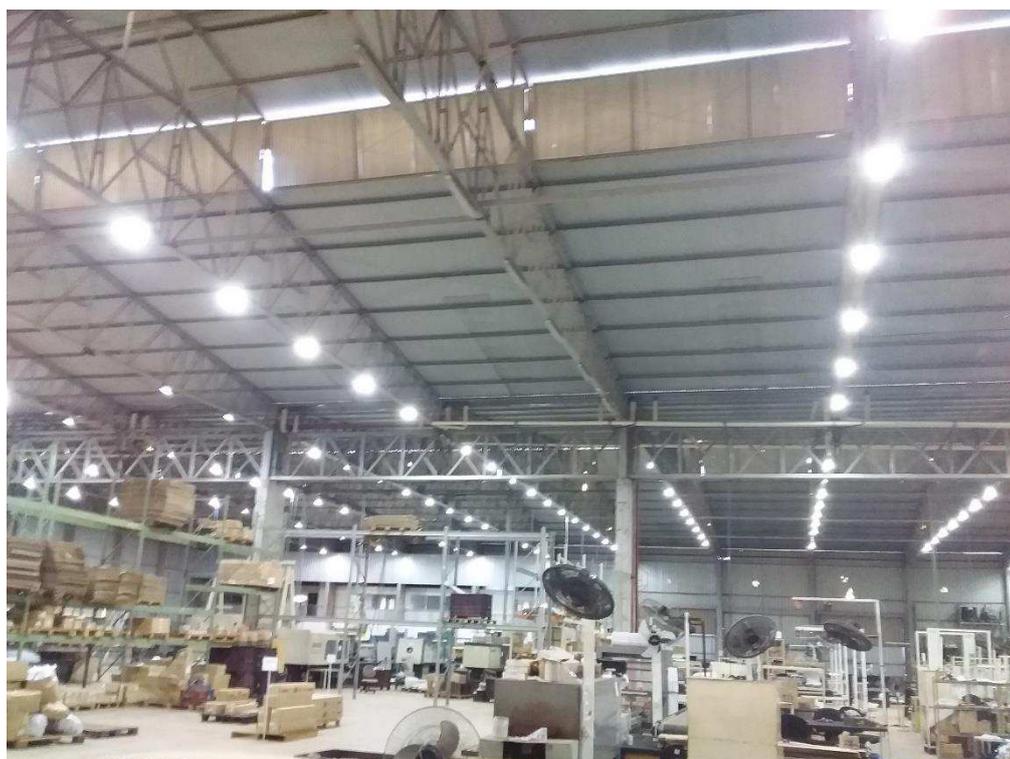
5- Piso Área fabril



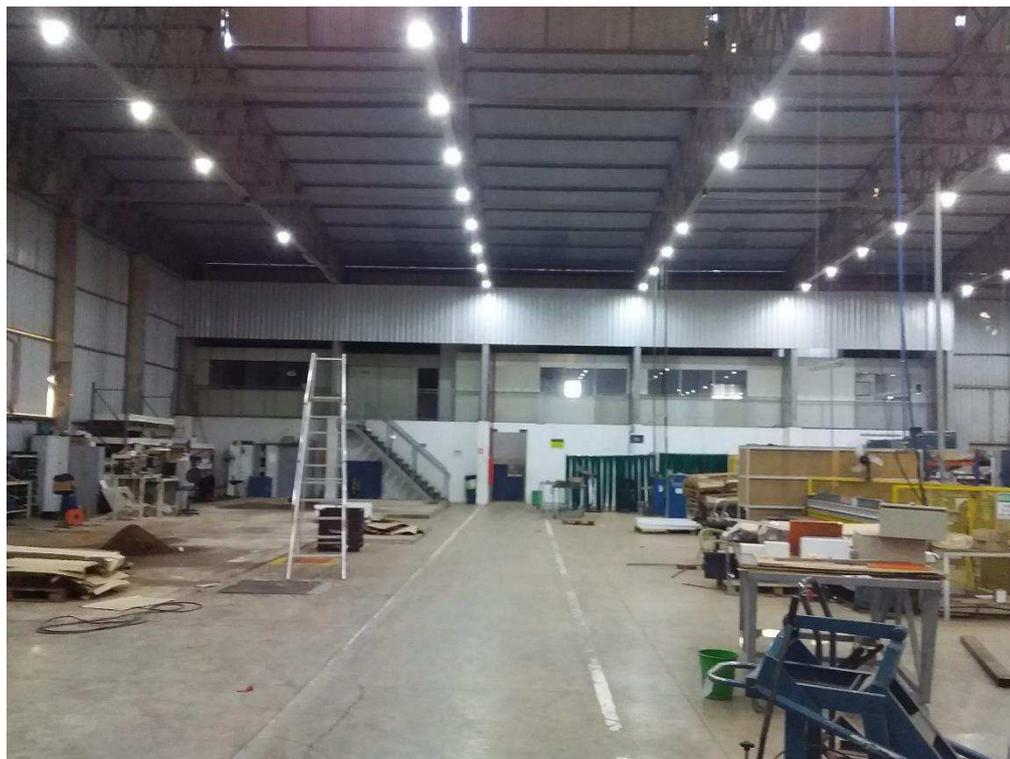
6- Área fabril



7- Acesso ao Administrativo



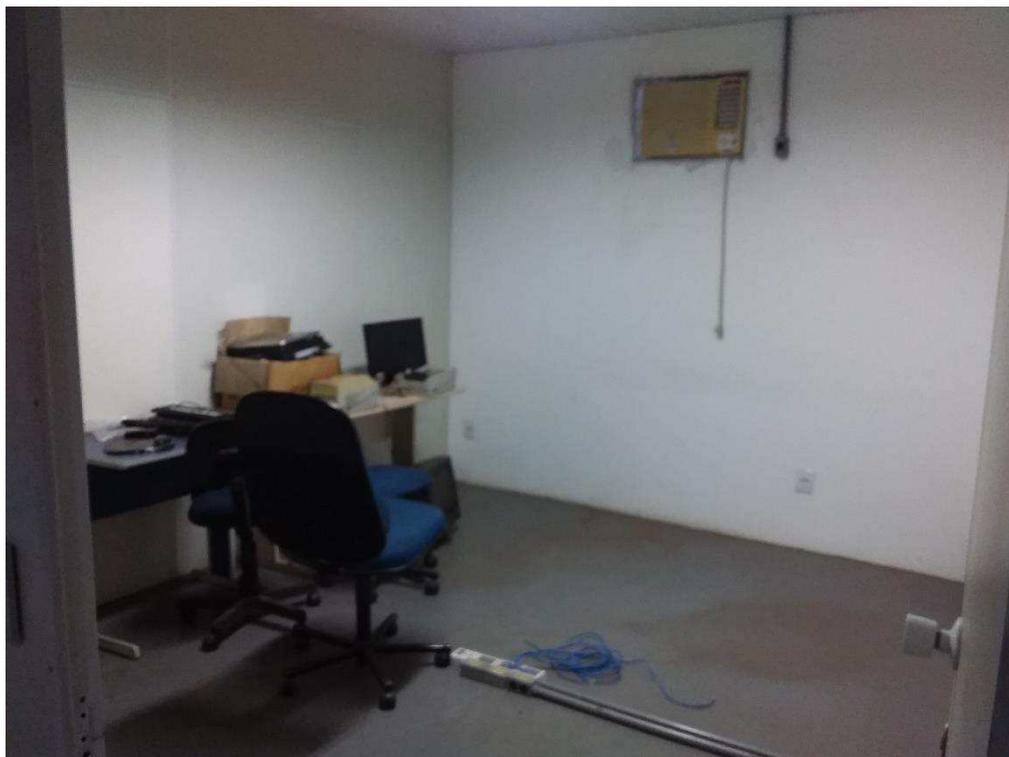
8- Cobertura



9- Vista frontal do Administrativo



10- Sala de treinamento



11- Escritório



12- Comercial



13- Banheiro feminino



14- Banheiro masculino



15- Rua Carlos Ferrari



CAPÍTULO 5

Encerramento

Encerramos o presente laudo com 35 (trinta e cinco) 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



ART de Cargo ou Função
28027230191527822

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

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 PÂNTANO
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 PÂNTANO
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, 16 de Novembro de 2019

 JOSE CARLOS SANTOS BRITO - CPE: 250.938.668-2

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

8. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no relatório-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.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.

TO B'S
 SYLON 70 GY TT
 www.creasp.org.br
 Tel. 0800 17 18 11
 E-mail: atencao@creasp.org.br ou atencao@confex.org.br
 E-mail: acessar Fk Folic Correspo do site acima



Valor ART: R\$88,56 Registro em: 13/11/2019 Valor Pago R\$: 88,56 Nosso Número: 28027230191527822 Versão do Sistema

Impressão em: 22/11/2019 13:51:55





Matrícula



MATRÍCULA
22.919

FICHA
01

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO constituído pela fusão dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08 da quadra "A", do Distrito Industrial IV, no perímetro urbano deste município e comarca de Garça, com a área total de 10.033,08 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro: "começa em um ponto localizado na confluência dos alinhamentos das Ruas Carlos Ferrari com a Rua Gildo Ferrari; daí, segue pelo alinhamento direito da Rua Carlos Ferrari, sentido retorno, na extensão de 162,00 metros; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 61,96 metros, confrontando com o Remanescente de Takeshi Toyota e outros; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 153,49 metros, confrontando nos primeiros 41,29 metros com o Remanescente de Takeshi Toyota e outros e nos 112,20 metros seguintes pelo alinhamento esquerdo da Rua Leonildo Anseloni; daí, deflete à esquerda e segue em curva com raio de 9,00 metros, na extensão de 14,687 metros, atingindo o alinhamento direito da Rua Gildo Ferrari; daí, segue pelo alinhamento direito da Rua Gildo Ferrari, sentido retorno, na extensão de 52,444 metros, até o ponto inicial"; cadastrado na Prefeitura Municipal desta cidade, sob nºs 42012000-0, 42012100-0, 42012200-0, 42012300-0, 42012400-0, 42012500-0, 42012600-0 e 42012700-0. **PROPRIETÁRIA:** ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA. (CNPJ. 58.066.275/0001-08), sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Labieno da Costa Machado, nº 2.906, Distrito Industrial. **TÍTULO AQUISITIVO:** Adquirido através dos R.03 - Ms.19.587, 19.588, 19.589, 19.590, 19.591, 19.592, e R.02 - Ms.19.593 e 19.594, todos desta data, neste Registro Imobiliário. Garça, 27/12/2.010. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 118526. Em. R\$6,14 - Est. R\$1,75 - Ap. R\$1,29 - R.Civil R\$0,32 - T.Justiza R\$0,32 (Guia nº 238/2.010).

AV.01 - M.22.919 - Garça, 27/12/2.010. A presente averbação é feita, a fim de ficar constando que sobre os lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05 e 06 da quadra "A" deste imóvel, deverá ser obedecido recuo frontal "NON AEDIFICANDI" de 10,00 metros pela Rua Leonildo Anseloni, que será destinado à arborização, consoante se verifica do respectivo projeto de desmembramento aprovado pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 03/04/2.006, conforme AV.01-Ms.19.587, 19.588, 19.589, 19.590, 19.591 e 19.592, desta Serventia. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Isenta de custas.

AV.02 - M.22.919 - Garça, 29/04/2.013. A requerimento da proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., anteriormente qualificada, datado de 22/04/2.013, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula, foi edificado um barracão industrial destinado a fabricação de luminárias e outros equipamentos de iluminação, que recebeu o nº 2.408 da Rua Carlos Ferrari, esquina com a Rua Gildo Ferrari e Rua Leonildo Anseloni, com uma área total construída de 4.052,88m², concluído em 31/08/2.012, consoante se verifica da Certidão nº 522/2.012, expedida em 17/12/2.012, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Garça/SP. (CUB/SP: R\$4.162.510,40). Foi apresentada neste ato e fica arquivada neste Registro Imobiliário, a CND do INSS nº 000152013-21027930, expedida em 18/04/2.013, pela SRFB, em nome da proprietária acima mencionada. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 128989. Em.R\$2.153,45 - Est. R\$612,04 - Ap. R\$453,36 - R.Civil R\$113,34 - T.Justiza R\$113,34 (Guia nº 80/2.013).

R.03 - M.22.919 - Garça, 11/12/2.013. Através da Cédula de Crédito Bancário nº 4054907, emitida na praça de São Paulo/Capital, em 14/10/2.013, a proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., anteriormente qualificada, na qualidade de cliente/garantidora, ALIENOU ao credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., GRAND CAYMAN BRANCH (CNPJ. 90.400.888/1291-88), com sede em Waterfront Centre Building 28, North Church Street - 2nd floor, P.O. Box 10444 - KY1 - 1004 Grand Cayman, Cayman Islands, representado por seu agente local BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ. 90.400.888/0001-42), com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, em caráter fiduciário, o IMÓVEL objeto desta matrícula, para garantia do cumprimento de todas as obrigações e pagamento da dívida contraída pela emitente, referente a um empréstimo externo, não rotativo, (CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA
22.919

FICHA
01
VERSO

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

no valor de USD 3.206.596,43, equivalentes na data da operação a R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), pagável na praça de São Paulo-SP / Brasil, com incidência de juros remuneratórios prefixados equivalentes à 16,76% ao ano, exponencial, base 252 dias úteis, e demais encargos pactuados, sendo a data máxima de vencimento do empréstimo no dia 29/03/2.017. O desembolso do valor total do crédito será realizado pelo Banco ao Cliente, conforme as instruções para liberação do principal do empréstimo estipuladas no item V da cédula, sendo que cada valor principal desembolsado deverá ser repago pelo Cliente ao Banco através das parcelas especificadas nos esquemas de pagamento, vencendo-se a primeira em 16/04/2.014 e a última em 29/03/2.017, constituindo-se a propriedade fiduciária em nome do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., GRAND CAYMAN BRANCH, 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\$7.002.079,00 (sete milhões, dois mil e setenta e nove reais); figurando ainda, como AVALISTA: MARCOS ANTONIO SANT'ANNA DE LIMA, CPF. 040.222.928-22, com anuência de sua mulher MARIA HEDWIRGES GERZELI DE LIMA, CPF. 120.069.978-58, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, à Rua Vereador João de Souza Castro, nº 140; com as demais cláusulas e condições constantes do título. Foram apresentadas neste ato e ficam arquivadas neste R.I., a CND Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros nº 000902013-21027275, emitida em 19/08/2.013, bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União - código de controle: F1A6.8A89.471B.BC74, emitida em 22/07/2.013, pela SRFB, ambas em nome da cliente. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro*. (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 130958.
Em.R\$7.513,03 -Est.R\$2.135,29 -Ap.R\$1.581,69-R.Civil.R\$395,42- T.Justiza R\$395,42 (Guia nº 236/2.013).

AV.04 - M.22.919 - Garça, 19/08/2.016. Apresente averbação é feita, em vista do aditivo adiante averbado, a fim de ficar constando que a proprietária ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA., teve sua denominação social alterada para ELETROMATIC CONTROLE E PROTEÇÃO LTDA - EIRELI, em virtude da transformação da sociedade em empresa individual de responsabilidade limitada, por força do Instrumento Particular de 23ª Alteração do Contrato Social, firmado nesta cidade de Garça/SP, em 05/10/2.015, devidamente registrado na JUCESP, sob nºs 412.707/15-9 e 3560101501-0, em 08/10/2.015. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro*. (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 139191, em 17/08/2.016. Em. R\$14,72 - Est. R\$4,18 - Ap. R\$2,16 - R.C. R\$0,77 - T.J. R\$1,01 - MP R\$0,71 - Iss R\$0,73 (Guia nº 155/2.016).

AV.05 - M.22.919 - Garça, 19/08/2.016. Através do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 4054907, objeto do R.03-M.22.919, antes relatado, firmado na cidade de São Paulo/SP, em 08/08/2.016, as mesmas partes antes mencionadas, aditaram a cédula ali registrada, a fim de ficar constando o seguinte: 1) o quadro V - Especificação da Operação de Crédito é ajustado para contemplar as Datas de Pagamentos do Valor Principal Desembolsado, sendo a primeira data em 07/08/2.017, as demais conforme ali mencionadas, e a última em 16/07/2.021; 2) o quadro V - Especificação da Operação de Crédito é ajustado para contemplar as Datas de Pagamentos do Juros Remuneratórios cuja taxa é de 19,12% ao ano, exponencial, base 252 dias úteis, sendo a primeira data em 12/09/2.016, as demais conforme ali mencionadas, e a última em 16/07/2.021; 3) o quadro V - Especificação da Operação de Crédito é ajustado para contemplar a Data Máxima de Vencimento do Empréstimo em 16/07/2.021; 4) o quadro V - Valor Total do Crédito é ajustado para fazer constar o valor de R\$7.719.044,51, dos quais R\$7.000.000,00 já foram desembolsados conforme solicitação de Desembolso datada de 14/10/2.013; 5) o quadro VI - Especificação das Garantias é alterado e passa a vigorar nos seguintes termos: a) Alienação Fiduciária deste imóvel, sendo o Valor atribuído para efeito de leilão em R\$7.002.079,00; b) como Condição para Desembolso, conforme Cláusula 2.2(c) abaixo - 100% (cem por cento) em Alienação de Imóvel; e, c) Outros: 100% (cem por cento) Stand By (Banco Santander (Brasil) S/A.); 6) Por questões operacionais, a Cédula ora aditada passa a ser identificada pelo número: 4080372; ratificando-se todos as demais cláusulas, condições e garantias que não foram expressamente alteradas pelo Aditamento. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro*. (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 139191, em 17/08/2.016. Em. R\$552,41 - Est. R\$152,01 - Ap. R\$80,94 - R.C. R\$29,07 - T.J. R\$37,91 - MP R\$26,52 Iss R\$27,62 (Guia nº 155/2.016).

(CONTINUA NA FICHA Nº 2)



MATRÍCULA

22.919

FICHA

2

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

CNS: - 11.970-1

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

AV.06- M.22.919 - Garça, 26 de Fevereiro de 2018. 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 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.07- M.22.919 - 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.08- M.22.919 - 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.09- M.22.919 - 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.

(CONTINUA NO VERSO)



MATRÍCULA
22.919

FICHA
2
VERSO

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Em. R\$16,06 - Est. R\$4,57 - Ap. R\$3,12 - R.C. R\$0,85 - T.J. R\$1,10 - MP R\$0,77 - ISS R\$0,80 - TOTAL R\$27,27 (Guia nº 164/2.018).

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE C

