



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CAPIVARI, ESTADO DE SÃO PAULO**

Processo nº. 0003264-19.2015.8.26.0125

Falência

MAURÍCIO DELLOVA DE CAMPOS, regularmente nomeado Administrador Judicial nos autos da **FALÊNCIA** de **MMLB INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE METAL LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento a R. decisão de fls. 1012, expor e requerer o que segue:

Última manifestação às fls. 880/881.

Fls. 858 – Trata-se de petição de José Octávio de Moraes Montesanti informando que não teve qualquer participação sobre a gestão, direção e administração da empresa falida e que não tem em seu poder quaisquer documentos a serem apresentados a este R. juízo ou a este Administrador Judicial.

Informa, ainda, que o sócio oculto da empresa seria o Sr. Roque Ângelo Calonego, pois era quem dirigia e administrava a empresa e que o mesmo poderia trazer aos autos a relação nominal de credores, indicando endereço, importância, natureza e classificação dos respectivos créditos, conforme determinado por este Douto Juízo na R. sentença de quebra proferida às fls. 197/200 dos autos.

Anoto que as declarações prestadas nos termos do artigo 104 da Lei nº 11.101/05 pelo Sr. José Octávio de Moraes Montesanti estão acostadas às fls. 678/681, ocasião em que declarou: ***“Esclarece o depoente, que legalmente é o administrador da sociedade conforme estatuto social, porém de fato nunca exerceu. Era administrada por um diretor superintendente.”***

Esclarece este Administrador Judicial que já houve a publicação do Edital nos termos do artigo 99 da Lei nº 11.101/05 onde constou que não foi apresentada pela falida a relação de credores (fls. 856/857).

Nesta oportunidade, requer a juntada aos autos da relação de credores elaborada por este Administrador Judicial nos termos do artigo 7º, § 2º da Lei nº 11.101/05 para publicação no Diário de Justiça Eletrônico – Caderno Editais e Leilão, iniciando-se assim o prazo de 10 (dez) dias para apresentação de impugnação de crédito nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.101/05. **(Doc. I)**

Fls. 897/899 – Trata-se de manifestação de Capital Administradora Judicial que, na qualidade de Administradora Judicial nomeada nos autos da falência da empresa MABE BRASIL ELETRODOMÉSTICOS S/A, feito em trâmite na Comarca de Hortolândia, processo nº 0005814-34.2013.8.26.0229, informa que houve a expedição da Carta Precatória daquele R. Juízo para que se procedesse a Constatação e Arrecadação de ferramentas pertencentes à Massa Falida

de Mabe Brasil Eletrodomésticos Ltda., que se encontravam nas dependências da empresa falida MMLB Artefatos de Metal Ltda. (Carta Precatória nº **0001456-42.2016.8.26.0125**)

Informa a peticionante que em razão da decretação da falência da empresa MMLB foi realizada diligência nas dependências da empresa juntamente com este Administrador Judicial na tentativa de localizar os bens constatados na Carta Precatória, a saber: “1) *Ferr. para estampar puxador 4BCCS22043 MEC 3308 101355 que foi lacrado com os lacres nº 56242, 562219, 56241, 56228, 56230 e 56229*; 2) *Ferr. para montagem puxador 4BCS 22043 MEC 3308 101357, lacrado com os lacres nº 56239 e 56225* e 3) *Ferr. para estampar puxador interno 4BCS 22043 MEC 3308 101356 lacrado com os lacres nºs 56243, 56236, 56224, 56232 (ficou junto com o lacre 56236 que ficou ilegível), 56218 e 56217.*”, no entanto, referidos bens não foram encontrados.

Desta feita, requer a intimação do Administrador Judicial para que informe se os referidos bens foram arrecadados e, caso afirmativo, se estes bens se encontram em local diverso do diligenciando.

Pois bem, a respeito das indagações da peticionante Capital Administradora Judicial, informa este Administrador Judicial que os bens arrecadados em favor da Massa Falida de MMLB permanecem no galpão onde a falida exercia suas atividades conforme se verifica da certidão do Senhor Oficial de Justiça às fls. 482 dos autos.

Em manifestação deste Administrador Judicial às fls. 484/490, foi anexado o Auto de Arrecadação (fls. 492/497) e o Laudo de Avaliação com Relatório Fotográfico (fls. 498/586) dos bens de propriedade a falida. Nota-se que os bens em questão não foram arrecadados por este Administrador Judicial.

Nesta oportunidade, este Administrador Judicial acosta aos autos a certidão do senhor Oficial de Justiça quanto ao cumprimento parcial da Carta Precatória. **(Doc. II)**

Fls. 908 – Ciente quanto aos termos da manifestação da União (Fazenda Nacional) requerendo a intimação via postal e-Saj para posterior manifestação quanto ao incidente de classificação de crédito fiscais.

Fls. 909/910 – Ciente quanto aos termos da manifestação da Leiloeira Oficial acostando aos autos as científicas do leilão enviadas aos interessados.

Fls. 947/948 – Ciente quanto aos termos da manifestação da Leiloeira Oficial acostando aos autos, o **Auto de Leilão Negativo em 1ª chamada** encerrado em 03.08.2021.

Fls. 957/958 – Ciente quanto aos termos da manifestação da Leiloeira Oficial acostando aos autos, o **Auto de Leilão Negativo em 2ª chamada** encerrado em 17.08.2021, e que por esta razão foi aberto imediatamente a 3ª chamada do leilão, conforme previsto no Edital, com encerramento previsto em 31.08.2021, às 14h00.

Fls. 963/964 – Ciente quanto aos termos da manifestação da empresa Vanessa Tonete Assessoria Técnica em Planejamento de Logística Comercial Eireli apresentando proposta para a alienação de dois bens em específico pelo valor da avaliação, acrescidos de comissão de 5% (cinco por cento) da Leiloeira Oficial.

O valor da proposta é de R\$ 129.920,00 (cento e vinte e nove mil, novecentos e vinte reais) para aquisição dos itens 000022, Prensa Excêntrica com encosto Jundiaí HS2 400 Fs, 1, valor R\$ 66.700,00 e 000023, Prensa Excêntrica Termodal Jundiaí LA 488 28 FS, valor R\$ 63.220,00.

Este Administrador Judicial opina pela **não aceitação** da proposta apresentada, uma vez que está em desacordo com as regras estabelecidas no Edital de Leilão, senão vejamos:

Consta do tópico – DOS LANÇOS – Observação: “**Não serão aceitos** *lanços ou ofertas por meio de proposta ou petição nos autos da Falência (antes, durante ou após o leilão), ou por qualquer outro modo fora das regras previstas neste Edital.*”

Veja Excelência, com encerramento do leilão sem licitantes em 2ª chamada teve início imediato a 3ª chamada do leilão judicial que se encerrou em 31.08.2021 com o resultado positivo.

Fls. 972/974 – Ciente quanto aos termos da manifestação da Leiloeira Oficial **informando que HOUVE a arrematação do lote único – bens móveis**, pelo maior lance ofertado, nos termos do art. 142, §3º-A, III da Lei nº 11.101/2005 alterada pela Lei nº 14.112/2020.

Informa ainda que, após disputas de lances ocorrida no leilão, o maior lance alcançado se deu no importe de **R\$ 1.410.000,00 (hum milhão, quatrocentos e dez mil reais)** a ser pago de modo parcelado, **com entrada (sinal) de 25% (vinte e cinco por cento)**, no ato da arrematação no valor de R\$ 352.500,00 (trezentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), em até 24 horas após a consolidação da arrematação pago através de recolhimento de guia judicial em favor dos autos, e **o saldo dividido em 30 (trinta) parcelas mensais e sucessivas com correção pelo índice de poupança**, iniciando-se 30 dias após o pagamento do sinal e as demais assim sucessivamente, **servindo como garantia do parcelamento o imóvel pertencente a Matrícula nº 43.893 do 2º CRI/São Bernardo do Campo.**

Esclarece que o lance vencedor, e conseqüentemente, os arrematantes, foi representado por 02 (duas) empresas em partes iguais, no importe de 50% (cinquenta por cento) para cada uma, a saber:

HUCK MÁUINAS – COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA.

Atos constitutivos às fls. 989/995

TORNITEC MÁQUINAS OPERATRIZES LTDA.

Atos constitutivos às fls. 996/1004

Anoto que o Auto de Arrematação – 3ª Chamada está acostado às fls. 975/981, e os comprovantes de pagamentos das guias de depósito judicial estão acostados às fls. 982/984 e 985/986 no valor de R\$ 176.250,00 (cento e setenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais) cada uma, bem como o pagamento da comissão da Leiloeira Oficial no valor de R\$ 70.500,00 (setenta mil e quinhentos reais), dividido entre as arrematantes conforme comprovantes de transferência bancária juntado às fls. 983 e 988 dos autos.

Assim, tendo em vista que a Arrematação ocorreu nos termos do Edital de Leilão publicado às fls. 882/890, **este Administrador Judicial opina pela homologação do auto de arrematação anexado às fls. 975/981.**

Com a homologação do Auto de Arrematação por este R. juízo será providenciado o Auto de Entrega de Bens a ser elaborado por esta Administradora Judicial e protocolado nos autos.

Uma porque, **realizado o leilão em 3ª chamada**, o maior lance ofertado é declarado o vencedor, e duas porque a forma de pagamento está de acordo com as condições constante do Edital, a saber:

DO PAGAMENTO A PRAZO: O interessado em adquirir os bens em prestações, desde que, prévia e devidamente cadastrado, e habilitado no website (www.lnceja.com.br), poderá apresentar, por escrito, (endereço ao e-mail juridico@lanceja.com.br), **proposta de parcelamento do bem** nos termos do artigo 895, I, II, § § 1º e 2º, 4º e 6º do CPC, inclusive indicando na proposta de pagamento parcelado, **o índice de correção a ser adotado e a caução idônea que servirá como garantia do parcelamento além dos demais requisitos do artigo supracitado.** No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º do CPC). Os lances devem ser ofertados pelo site www.lanceja.com.br.

Veja Excelência, que o valor ofertado de R\$ 1.410.000,00 (um milhão quatrocentos e dez mil reais) corresponde a **49% (quarenta e nove por cento)** do valor atualizado da avaliação dos bens (agosto/2021) que é de R\$ 2.875.991,24 (dois milhões, oitocentos e setenta e cinco mil, novecentos e noventa e um reais e vinte e quatro centavos).

As alterações introduzidas pela Lei nº 14.112/20, em especial no que diz respeito à alienação de bens em processo de recuperação judicial e falência, buscou o legislador a **celeridade na liquidação dos ativos.**

Nas lições do jurista Daniel Carnio Costa, resta evidente que “No caso de falência, a alienação deverá ocorrer no prazo máximo de cento e oitenta dias, a contar da data da lavratura do auto de

arrecadação. A reforma da lei fixou o prazo visando agilizar e acelerar a realização dos ativos. Outrossim, expressamente consignou que não estará sujeita a aplicação do conceito de preço vil. Com essa regra, o legislador privilegiou a celeridade acima da maximização do valor dos ativos, que pode ou não ocorrer. **Ademais, é preciso lembrar que a guarda e conservação dos bens impõe um custo para a massa falida e, em muitos casos, a alienação no curto prazo (180 dias), ainda que por valor inferior, pode ser mais vantajosa que um valor maior.** Andou bem o legislador em criar três chamadas para o leilão. Na primeira, admite-se apenas a arrematação no valor da avaliação. A segunda, autoriza a arrematação por, no mínimo, 50%. **Já a terceira admite a venda do bem por qualquer preço, garantido a conversão do ativo em espécie pela quantia que a concorrência entre interessados aferir pelo bem.”**

E continua “Quanto à alienação por leilão, a Lei 11.101/2005, art. 142, § 3º, remete às regras do CPC/2015, e a Lei 11.101/2005, art. 142, § 3º-A, como já visto, delinea que, em primeira chamada, a alienação se dará pelo valor mínimo de avaliação do bem; em segunda chamada, dentro de quinze dias contados da primeira, por no mínimo cinquenta por cento do valor da avaliação; e **em terceira chamada, dentro de quinze dias contados da segunda, por qualquer preço – não sujeito à aplicação do conceito do preço vil.”** (Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência – Lei 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 – atualizado até o dia 25/12/2020 de acordo com a Lei 14 de dezembro de 2020, Juruá Editora, págs. 288 e 289) (G.N.)

Vale lembrar que, logo após a arrecadação dos bens da falida até a presente data, a Massa Falida vem suportando as despesas com a guarda e segurança do imóvel de propriedade da falida, onerando-se assim os credores sujeitos aos efeitos da falência. **(fls. 666 – decisão proferida em 30.05.2019).**

Pois bem, visando o regular andamento do feito, no que tange **a realização do Leilão do Imóvel da falida**, informa este Administrador Judicial que o terreno onde foi construído o galpão da empresa falida foi adquirido através de Concessão do Direito Real de Uso, Contrato nº 167/2005 firmado entre a Prefeitura Municipal de Capivari e a empresa Indústria Metalúrgica MMLB Ltda. **(fls. 253/258).**

Referido contrato imputa obrigações às partes e, ao final do prazo estipulado (06 anos), cumpridas as obrigações, a Municipalidade, através de escritura pública, obrigou-se a realizar a doação dos bens.

O contrato Concessão do Direito Real de Uso, tem como objeto as Matrículas n.º. 34.134, 34.136 e 34.137. **(Doc. III)**

Da análise dos documentos anexos não se tem notícia de que as obrigações constantes do contrato supracitado tenham sido cumpridas parte a parte, também não há registro nas matrículas dos imóveis que a doação destes tinham se efetivado.

Em contrapartida, é certo que a MMLB fez vultoso empreendimento no local, ergueu construção de 7.818,00 m2 (sete mil oitocentos e dezoito metros quadrados) avaliado no montante de R\$ 7.407.000,00 (sete milhões e quatrocentos e sete mil reais), conforme relatado no Laudo de Avaliação.

Data vênia, a solução do contrato certamente irá demandar a intervenção do Poder Judiciário, principalmente por se tratar de ente Público e de Massa Falida. Se de um lado há controvérsia quanto aos cumprimentos das obrigações contratuais e a efetivação da doação dos terrenos, de outro não resta dúvida quanto aos investimentos realizados no local, o que, ao menos em tese, deve ser indenizável.

Considerando o tempo e custo a serem despedidos em eventual futuro litígio – lembrando que, por se tratar de ente público ainda haverá remessa necessária em face de eventual sentença – este signatário entende que, para melhor atender aos interesses dos credores, seja realizado o Leilão Judicial dos direitos que a Massa Falida detém sobre os bens ou eventual indenização pelos investimentos realizados, correndo por conta e risco do arrematante o sucesso de tal demanda.

Neste sentido, **considerando que o valor de avaliação das benfeitorias do imóvel é de R\$ 7.708.372,00 (sete milhões e setecentos e oito mil, trezentos e setenta e dois reais)** conforme laudo de avaliação, entende este signatário que o leilão relativo aos direitos decorrentes



do contrato celebrado entre a Municipalidade deve corresponder a valor equivalente a 12 (doze) aluguéis, ou seja, R\$ 462.502,32 (quatrocentos e sessenta e dois mil, quinhentos e dois reais e trinta e dois centavos) ($R\$ 7.708.372,00 \times 0,5\% = R\$ 38.541,86$). **(Doc. IV)**

Face ao exposto requer a Vossa Excelência **seja deferida a realização do referente aos direitos que a Massa Falida detém sobre as benfeitorias realizadas nas Matrículas n.º 34.136 e 34.137, bem como do Contrato de Concessão do direito real de uso nº 167/2005.**

Além disso, reforça o requerimento de que seja publicado, junto ao DJE, o edital de que trata o artigo 7º, §2º, da Lei 11.101/2005 que segue anexo, iniciando-se, assim, o prazo de 10 (dez) dias para habilitações e impugnações de crédito judiciais por parte dos credores.

Termos em que,
Pede deferimento.

Campinas, 01 de outubro de 2021.

Maurício Dellova de Campos
OAB/SP 183.917
Administrador Judicial

Rogério Barrichello Affonso



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



Tipo de Imóvel:
Edificação Industrial

Local do Imóvel:
Rua José Garcia Gerez, s.n°
Distrito Industrial
Capivari – SP

Lat.: -23°00'46"S Long.: -47°26'23"O

Finalidade da Avaliação:
Apuração de Valor de Venda

Dados Processuais:
Autos n° 0003264-19.2015.8.26.0125
2ª Vara Cível da Comarca de Capivari

Grau de Fundamentação:
Grau II da NBR 14.653-2

Número do Laudo:



CH941-XJHLH-ZSPWT-BXIPK



CONCLUSÕES RESUMIDAS DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA (V_v):

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto das Matrículas Imobiliárias nº 34.136 e 34.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Capivari – SP, correspondentes aos lotes 3 e 4 da “Quadra A” do Distrito Industrial Capivari, referente às instalações industriais da empresa MMLB Indústria e Comércio de Artefatos de Metal Ltda., contendo a área total de terreno de 23.681,18 m² (vinte e três mil seiscientos e oitenta e um metros quadrados e dezoito décimos quadrados) a área construída total de 7.818,00 m² (sete mil oitocentos e dezoito metros quadrados), é de:

LOTE 3 – QUADRA A – MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 34.136

Terreno = R\$ 997.000,00
Construções e Benfeitorias = 6.303.735,00
Valor de Venda (V_v) = R\$ 7.300.735,00

LOTE 4 – QUADRA A – MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 34.137

Terreno = R\$ 897.000,00
Construções e Benfeitorias = 1.404.637,00
Valor de Venda (V_v) = R\$ 2.301.637,00

VALORES REFERENTES AO MÊS DE MARÇO DO ANO 2020

Conforme orientação do Administrador Judicial, avaliamos separadamente os valores de terreno e construção referentes aos lotes 3 e 4, conforme acima.

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região de Capivari, com pesquisas direcionadas na venda de terrenos com perfil industrial. Foram coletadas seis ofertas comparativas análogas ao imóvel avaliado cujos preços por metro quadrado de terreno variavam entre R\$ 75,00 e R\$ 101,00. Aplicando-se o fator de oferta, em função da negociação do valor de venda, concluiu-se por um valor médio de R\$ 80,00 por metro quadrado de área útil como o mais adequado à realidade do mercado imobiliário. No imóvel avaliado consta área construída de 7.818,00 m² (sete mil oitocentos e dezoito metros quadrados), destinado às instalações industriais da empresa MMLB, que foram avaliadas de acordo com as recomendações do “Estudo Valores de Venda”, publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor de venda para o do imóvel objeto das Matrículas Imobiliárias nº 34.136 e 34.137 do Cartório de Registro de Imóveis da Capivari – SP, correspondentes aos lotes 3 e 4 da “Quadra A” do Distrito Industrial Capivari, referente às instalações industriais da empresa MMLB Indústria e Comércio de Artefatos de Metal Ltda., contendo a área de terreno de 23.681,18 m² (vinte e três mil seiscentos e oitenta e um metros quadrados e dezoito décimos quadrados) a área construída total de 7.818,00 m² (sete mil oitocentos e dezoito metros quadrados).

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

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

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos em vistoria datada de **15/02/2019** que o imóvel possui as seguintes características básicas:

2.1. Localização:

O imóvel localiza-se na Zona Urbana do município de Capivari, Distrito Industrial, na quadra formada pela Rua José Garcia Gerez, a qual o imóvel avaliado faz frente, Rua Sebastião de Campos a Avenida Moisés Forti. De acordo com o Sistema de Coordenadas UTM, o imóvel localiza-se a -23°00'46"S e -47°26'23"O.



2.2. Uso do imóvel:

Conforme vistoria ao local, o imóvel avaliado trata-se de um edifício industrial, que no momento de nossa vistoria encontrava-se desativado.

2.3. Documentação e dados legais do imóvel:

De acordo com a documentação apresentada pelo Administrador Judicial, o imóvel é formado pelas Matrículas Imobiliárias nº 34.136 (12.465,15 m²) e 34.137 (11.216,03 m²), ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Capivari – SP, com área total de **23.681,18 m² (vinte e três mil seiscentos e oitenta e um metros quadrados e dezoito decímetros quadrados)**, constando que os terrenos retro citados foram cedidos pela Prefeitura Municipal de Capivari através do Contrato nº 167/2005.

2.4. Características do imóvel e sua área construída:

De acordo com as informações coletadas, o imóvel possui área total construída de **7.918,00 m² (sete mil novecentos e dezoito metros quadrados)**, assim subdivididos:

- **Galpão Industrial: 7.056,00 m²**
- **Produção Mezanino: 420,00 m²**
- **Anexo Técnico: 400,00 m²**
- **Portaria: 42,00 m²**

Importante ressaltar que parte das construções existentes ocupam as Matrículas Imobiliárias (34.136 e 34.137), enquanto outra parte destas construções estão no perímetro de uma única matrícula.

Para melhor demonstrar esta situação, elaboramos o quadro a seguir com as áreas construídas existentes em cada matrícula:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL M ²	ÁREA CONSTRUÍDA M ² DENTRO DA MATRÍCULA 36.136	ÁREA CONSTRUÍDA M ² DENTRO DA MATRÍCULA 36.137
Galpão	7.056,00	5.726,00	1.330,00
Mezanino	420,00	420,00	-
Anexo Técnico	400,00	296,00	104,00
Portaria	42,00	-	42,00
	7.918,00	6.442,00	1.476,00



Vista dos lotes 3 e 4 da Quadra A, com os perímetros pertinentes à cada Matrícula Imobiliária e a projeção das construções existentes.

2.5. Infraestrutura e características da região:

A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas destinadas ao parcelamento industrial, possuindo todos os melhoramentos públicos.

2.6. Aproveitamento do imóvel:

Conforme citado anteriormente, o imóvel trata-se de um edifício com características industriais, possuindo o imóvel avaliado perfil compatível com esse segmento.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente laudo, bem como exemplificar as características básicas da área objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local em **15/02/2019**. Neste levantamento demos ênfase às características físicas do imóvel avaliado e do condomínio em que se situa.



Fotografia 01 – Vista dos imóveis avaliados junto ao alinhamento da Rua José Garcia Gerez.



Fotografia 02 – Vista do galpão principal.



Fotografia 03 – Aspecto do imóvel avaliado junto ao alinhamento da Rua José Garcia Gerez.



Fotografia 04 – Aspecto da frente do galpão principal.



Fotografia 05 – Aspecto da portaria.



Fotografia 06 – Aspecto interno do galpão industrial.



Fotografia 07 – Aspecto interno do galpão industrial.



Fotografia 08 – Aspecto interno do galpão industrial.



Fotografia 09 – Aspecto externo do mezanino.



Fotografia 10 – Aspecto interno do mezanino.



Fotografia 11 – Aspecto do Anexo Técnico.



Fotografia 12 – Aspecto dos fundos do imóvel junto ao alinhamento da Rua Sebastião de Campos.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Valor do Terreno Nu:

Para concluirmos pelo valor do metro quadrado de área útil de apartamentos, procedemos pesquisa na região onde se localiza o imóvel. Nossa pesquisa se focou na região de Capivari, com pesquisas direcionadas na venda de terrenos com perfil industrial. Além do valor unitário das ofertas obtidas através da área útil dividida pelo valor da oferta, outros aspectos foram considerados quanto à determinação do valor do imóvel objeto da avaliação, a saber:

- a) Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator **"OFERTA"**, com fator de **0,90**.

Foram coletados 06 (seis) elementos comparativos de venda de terrenos, que culminou no seguinte relatório de avaliação:



VALIENGE CONSULTORIA

Pesquisa de Terrenos



ELEMENTO COMPARATIVO 01



Endereço / Localização:

Distrito Industrial – Capivari SP

Área M²

5.999,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 650.000,00

Fonte de Informação:

Monte Mor Imóveis

Tel. (19) 3879-6677

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 02



Endereço / Localização:

Distrito Industrial – Capivari SP

Área M²

7.715,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 850.000,00

Fonte de Informação:

Monte Mor Imóveis

Tel. (19) 3879-6677

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 03



Endereço / Localização:

Rodovia SP 101 – Capivari SP

Área M²

30.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 2.900.000,00

Fonte de Informação:

Monte Mor Imóveis

Tel. (19) 3879-6677

Fatores:

Oferta: 0,90



ELEMENTO COMPARATIVO 04



Endereço / Localização:

Rodovia Jornalista Francisco Aguirre Proença – Capivari SP

Área M²

70.000,00 m²

Valor de Oferta:

R\$ 6.500.000,00

Fonte de Informação:

Monte Mor Imóveis

Tel. (19) 3879-6677

Fatores:

Oferta: 0,90



VALIENGE CONSULTORIA

ELEMENTO COMPARATIVO 05



Endereço / Localização:

Rodovia SP 101 – Capivari SP

Área M²

65.067,17 m²

Valor de Oferta:

R\$ 5.500.000,00

Fonte de Informação:

Monte Mor Imóveis

Tel. (19) 3879-6677

Fatores:

Oferta: 0,90



Avaliação Terreno

(software Avalurb 5.1)



VALIENGE CONSULTORIA

Matrícula Imobiliária nº 34.136

Lote 3 – Quadra A

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CAPIVARI 1

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 003264-19.2015.8.26.0125

Lograd.: Rua José Garcia Gerez - Matrícula 34.136

Nº: s.nº

Complemento:

Bairro: Distrito Industrial

Cidade: Capivari

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:**Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$**

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	650.000,00	5.999,00	108,35	0,90	97,52
2	850.000,00	7.715,00	110,17	0,90	99,16
3	2.900.000,00	30.000,00	96,67	0,90	87,00
4	6.500.000,00	70.000,00	92,86	0,90	83,57
5	5.500.000,00	65.067,17	84,53	0,90	76,08

F1: Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	76,08
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	99,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	443,32
Amplitude total (R\$/m2):	23,08
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	5,77
Média aritmética (R\$/m2):	88,66
Mediana (R\$/m2):	87,00
Desvio médio (R\$/m2):	7,738232
Desvio padrão (R\$/m2):	9,690922
Variância (R\$/m2) ^ 2:	93,913974

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2990

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0828

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,93

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (Nº de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 82,02

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 88,66

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 95,31

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 7,49

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 7,49

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 75,36

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 88,66

LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 101,96

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 12.465,15

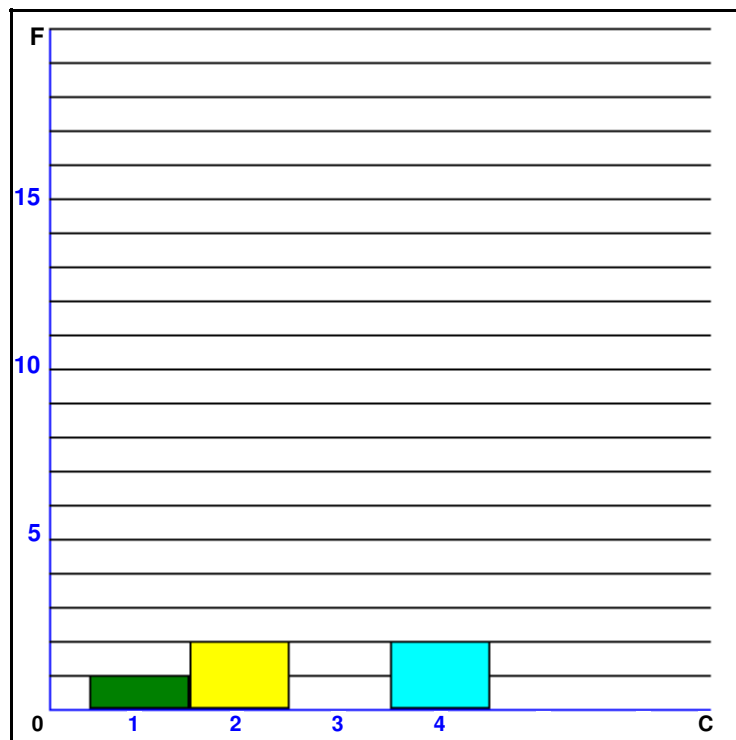
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 80,00

VALOR TOTAL (R\$) = 997.212,00

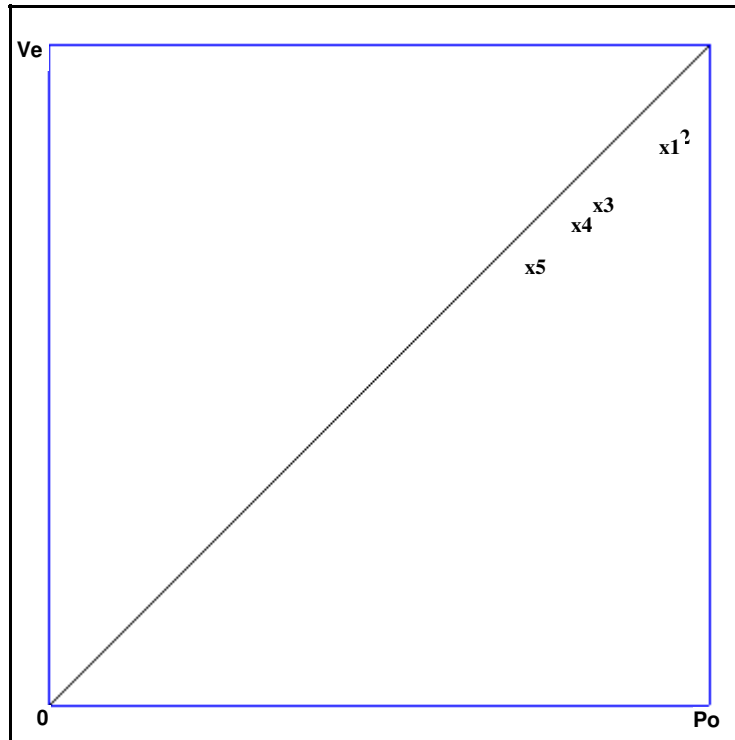
novecientos e noventa e sete mil, duzentos e doze reais

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

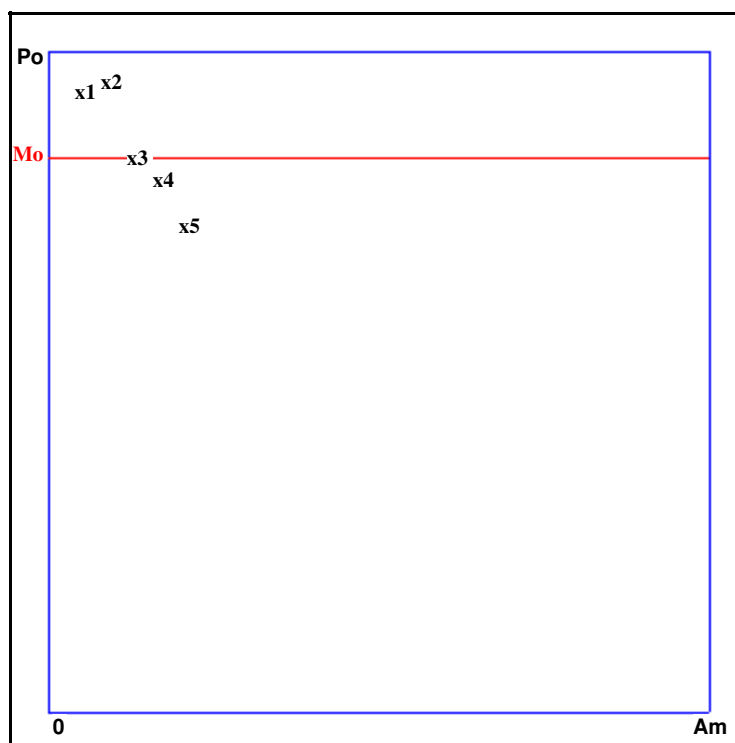
Valor do Terreno Nu: R\$ 997.000,00 (novecentos e noventa e sete mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	76,08	81,85	1
2	81,85	87,62	2
3	87,62	93,39	0
4	93,39	99,16	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	108,35	97,52	0,90
2 -	110,17	99,16	0,90
3 -	96,67	87,00	0,90
4 -	92,86	83,57	0,90
5 -	84,53	76,08	0,90

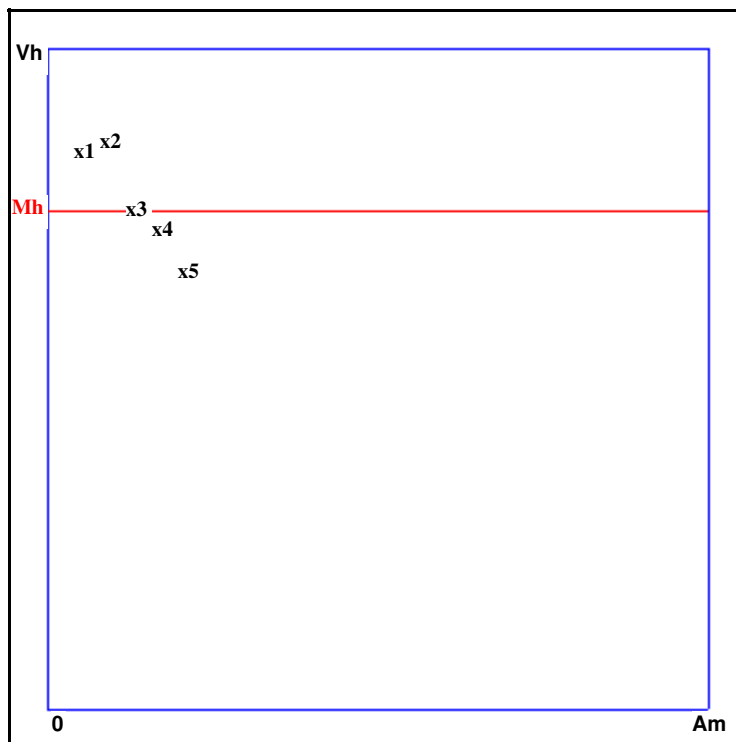
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 98,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m ²)	Do(R\$/m ²)	Do(%)
1 -	108,35	9,836	9,98
2 -	110,17	11,659	11,84
3 -	96,67	1,849	1,88
4 -	92,86	5,659	5,74
5 -	84,53	13,988	14,20

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 88,66

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	97,52	8,852	9,98
2 -	99,16	10,493	11,84
3 -	87,00	1,664	1,88
4 -	83,57	5,093	5,74
5 -	76,08	12,589	14,20

Data: / /



VALIENGE CONSULTORIA

Matrícula Imobiliária nº 34.137

Lote 4 – Quadra A

Valienge Consultoria Ltda

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: CAPIVARI 2

Tipo: Laudo completo

Solicitante: 003264-19.2015.8.26.0125

Lograd.: Rua José Garcia Gerez - Matrícula 34.137

Nº: s.nº

Complemento:

Bairro: Distrito Industrial

Cidade: Capivari

Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	V.Hom.(R\$/m2)
1	650.000,00	5.999,00	108,35	0,90	97,52
2	850.000,00	7.715,00	110,17	0,90	99,16
3	2.900.000,00	30.000,00	96,67	0,90	87,00
4	6.500.000,00	70.000,00	92,86	0,90	83,57
5	5.500.000,00	65.067,17	84,53	0,90	76,08

F1: Oferta

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:**

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	76,08
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	99,16
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	443,32
Amplitude total (R\$/m2):	23,08
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	5,77
Média aritmética (R\$/m2):	88,66
Mediana (R\$/m2):	87,00
Desvio médio (R\$/m2):	7,738232
Desvio padrão (R\$/m2):	9,690922
Variância (R\$/m2) ^ 2:	93,913974

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

Sendo:

N = Número de amostras.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

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

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

$$g) \text{ Desvio Médio} = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

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

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

$$i) \text{ Variância} = [(V(1)^2 + V(2)^2 + V(3)^2 + \dots + V(n)^2) - ((V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n))^2 / N)] / (N-1)$$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

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

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

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

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2990

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0828

4.3) CONCLUSÃO:

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

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

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

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

CV = Coeficiente de Variação (%) = 10,93

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**6) INTERVALO DE CONFIANÇA:**

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

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

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

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

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

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 82,02$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 88,66$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 95,31$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 7,49$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 7,49$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 75,36$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 88,66$$

$$\text{LAS = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 101,96$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

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

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 11.216,03$$

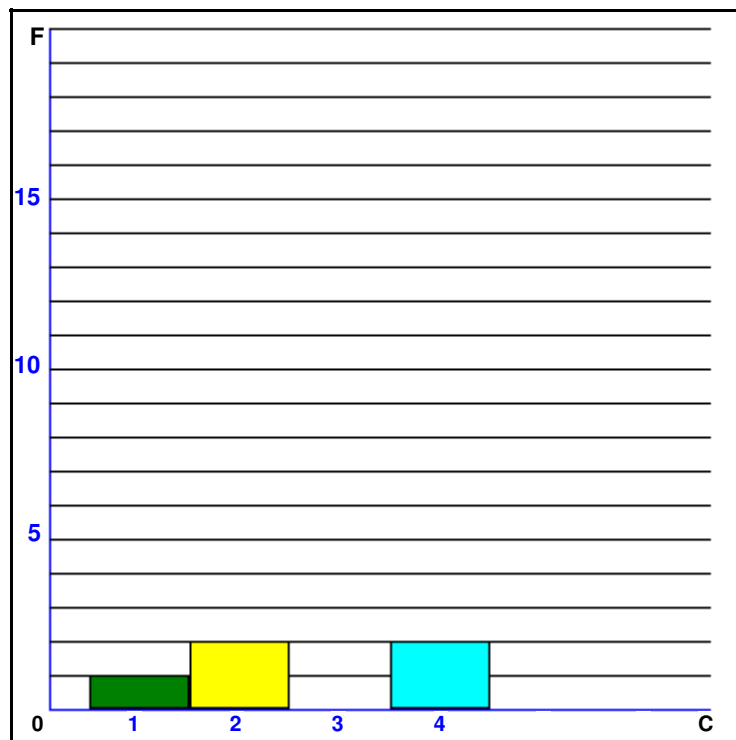
$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 80,00$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 897.282,40$$

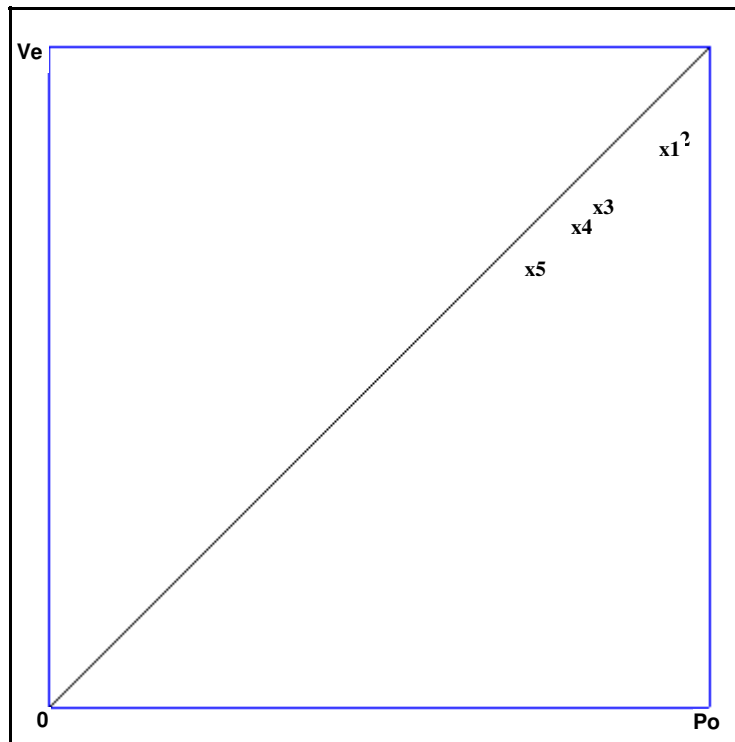
oitocentos e noventa e sete mil, duzentos e oitenta e dois reais e quarenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

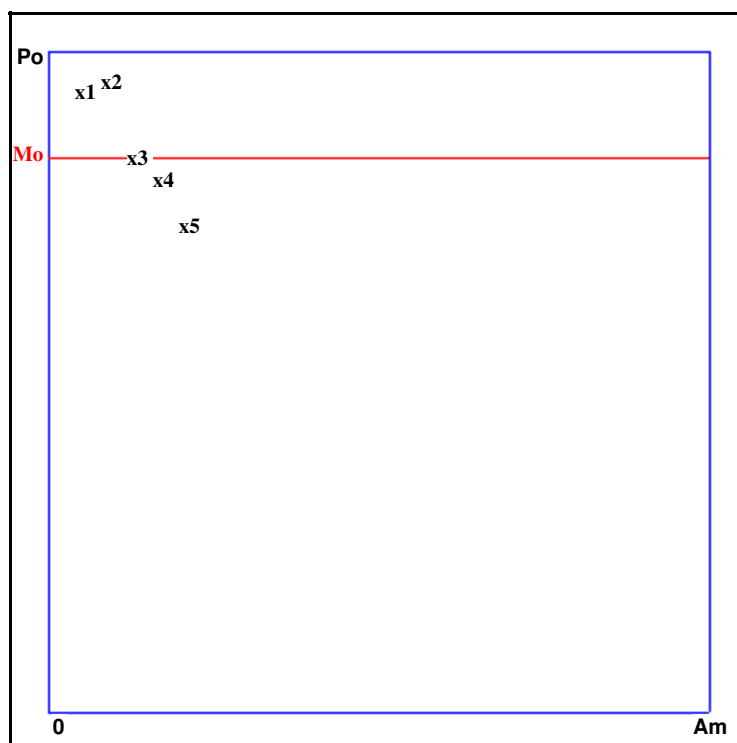
Valor do Terreno Nu: R\$ 897.000,00 (oitocentos e noventa e sete mil reais)

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**9) GRÁFICOS:****A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))**

INTERVALO			
Classe	De: ————	Até	Freq.
1	76,08	81,85	1
2	81,85	87,62	2
3	87,62	93,39	0
4	93,39	99,16	2

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2**

Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	108,35	97,52	0,90
2 -	110,17	99,16	0,90
3 -	96,67	87,00	0,90
4 -	92,86	83,57	0,90
5 -	84,53	76,08	0,90

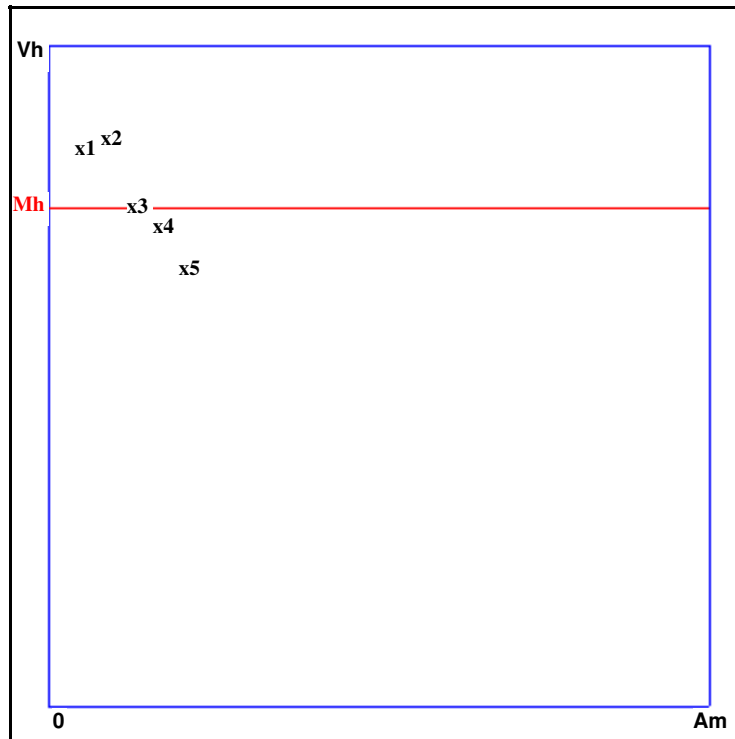
Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média**

Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 98,52

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	108,35	9,836	9,98
2 -	110,17	11,659	11,84
3 -	96,67	1,849	1,88
4 -	92,86	5,659	5,74
5 -	84,53	13,988	14,20

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média**

Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 88,66

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	97,52	8,852	9,98
2 -	99,16	10,493	11,84
3 -	87,00	1,664	1,88
4 -	83,57	5,093	5,74
5 -	76,08	12,589	14,20

Data: / /



Avaliação das Construções



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

De acordo com as informações coletadas, o imóvel possui área total construída de **7.918,00 m² (sete mil novecentos e dezoito metros quadrados)**, assim subdivididos:

- **Galpão Industrial: 7.056,00 m²**
- **Produção Mezanino: 420,00 m²**
- **Anexo Técnico: 400,00 m²**
- **Portaria: 42,00 m²**

Importante ressaltar que parte das construções ocupam ambas as Matrículas Imobiliárias (34.136 e 34.137), enquanto outra parte destas construções estão no perímetro de uma única matrícula.

Para melhor demonstrar esta situação, elaboramos o quadro a seguir com as áreas construídas em cada matrícula:

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL M ²	ÁREA CONSTRUÍDA M ² DENTRO DA MATRÍCULA 36.137	ÁREA CONSTRUÍDA M ² DENTRO DA MATRÍCULA 36.137
Galpão	7.056,00	5.726,00	1.330,00
Mezanino	420,00	420,00	-
Anexo Técnico	400,00	296,00	104,00
Portaria	42,00	-	42,00
	7.918,00	6.442,00	1.476,00

O cálculo do valor da construção é dado pela expressão a seguir:

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

V_c = valor total da construção pelas suas partes levantadas.

q_c = custo unitário de benfeitoria, onde se estipulou como índice padrão do metro quadrado das construções padrão R8-N valor publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON SP denominado **“CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DA CONSTRUÇÃO CIVIL”**, adotando-se os valores publicados em fevereiro de 2020 (última publicação), conforme segue:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2020 em R\$/m²					
Padrão Baixo			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês
R-1	1.415,38	0,03	R-1	1.754,49	0,04
PP-4	1.286,48	0,00	PP-4	1.645,29	0,00
R-8	1.224,87	-0,04	R-8	1.437,43	-0,01
PIS	958,41	0,05	R-16	1.393,01	0,00



VALIENGE CONSULTORIA

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



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



Ac = área construída considerada em m²: 7.918,00 m²

foc = fator de depreciação pela idade e estado de conservação, onde foram considerados os seguintes aspectos:

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



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

**CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES:**
VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES - LOTES 3 E 4
MATRÍCULAS IMOBILIÁRIAS Nº 34.136 E 34.137

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR R8 N SINDUSCON SP / m²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
Galpão	7.056,00	m²	R\$ 1.437,43	GPM	1,326	24	G	60	36	0,522	7.025.738,30
Mezanino	420,00	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	522.275,31
Anexo Técnico	400,00	m²	R\$ 1.437,43	GPE	0,360	24	G	60	36	0,522	108.131,53
Portaria	42,00	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	52.227,53
7.918,00											7.708.372,68

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES
LOTE 3 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 34.136

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR R8 N SINDUSCON SP / m²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
Galpão	5.726,00	m²	R\$ 1.437,43	GPM	1,326	24	G	60	36	0,522	5.701.442,39
Mezanino	420,00	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	522.275,31
Anexo Técnico	296,00	m²	R\$ 1.437,43	GPE	0,360	24	G	60	36	0,522	80.017,34
Portaria	-	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	0,00
6.442,00											6.303.735,04

VALOR TOTAL DAS CONSTRUÇÕES
LOTE 4 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 34.137

EDIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA	UND	VALOR R8 N SINDUSCON SP / m²	PAD	IND	IA	EC	VU	VR	DEPR	TOTAL
Galpão	1.330,00	m²	R\$ 1.437,43	GPM	1,326	24	G	60	36	0,522	1.324.295,91
Mezanino	-	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	0,00
Anexo Técnico	104,00	m²	R\$ 1.437,43	GPE	0,360	24	G	60	36	0,522	28.114,20
Portaria	42,00	m²	R\$ 1.437,43	EPM	1,656	24	G	60	36	0,522	52.227,53
1.476,00											1.404.637,64



VALIENGE CONSULTORIA

4.3. Grau de Fundamentação do Laudo:

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

Item	Descrição	Grau			PONTOS DO LAUDO
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto á todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados para tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	3	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
5	Extrapolação conforme B.5.2	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida	2
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50	2
TOTAL DE PONTOS					15

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

Total de pontos: 15 (avaliação enquadrada no Grau II de Fundamentação)



5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente laudo de avaliação com 45 (quarenta e cinco) páginas digitadas somente no anverso, 12 (doze) fotografias que compõe a memória fotográfica da vistoria ao imóvel e 02 (dois) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 26 de março de 2020.

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR
CREA N° 0601320850
ART N° 92221220161190436

MARCELO SARNELLI LEMOS
Sócio Diretor
VALIENGE CONSULTORIA LTDA.
CNPJ 11.129.545/0001-19



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Cargo ou Função
92221220161190436

1. Responsável Técnico

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR

Título Profissional: Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho

RNP: 2602009725

Registro: 0601320850-SP

2. Contratante

Contratante: **VALIENGE CONSULTORIA LTDA EPP**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Complemento: **53**

Cidade: **São Paulo**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

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

Nº: **271**

Bairro: **Casa Verde**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

Registro:

3. Vínculo Contratual

Unidade Administrativa: **SEDE**

Endereço: **Rua ATÍLIO PIFFER**

Complemento: **53**

Cidade: **São Paulo**

Data de Início: **08/09/2016**

Previsão de Término: **07/09/2018**

Tipo de Vínculo: **Prestador de serviço**

Identificação do Cargo/Função: **RESPONSÁVEL TÉCNICO**

Nº: **271**

Bairro: **Casa Verde**

UF: **SP**

CEP: **02516000**

4. Atividade Técnica

Desempenho de Cargo Técnico

Quantidade

Unidade

RESPONSÁVEL TÉCNICO

5000,00000

metro quadrado

A mudança de cargo ou função exige o registro de nova ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS E URBANOS NOS TERMOS DA CLAUSULA 1ª DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS REGISTRADO SOB Nº 3.623.894 DO 2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DA CAPITAL

6. Declarações

7. Entidade de Classe

0-NÃO DESTINADA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

SÃO PAULO de **02** de **NOVEMBRO** de **2016**

Local

data

DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR - CPF: 076.415.178-97

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

Valor ART R\$74,37

Registrada em: 03/11/2016

Valor Pago R\$ 74,37

Nosso Número: 92221220161190436

Versão do Sistema

Impresso em: 08/11/2016 10:46:40

9. Informações

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

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

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

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



REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS - 44º SUBDISTRITO - LIMÃO
AV. MANDAQUI, 93 - LIMÃO - SÃO PAULO - SP - FONE: (11) 3858.5400
OFICIAL DELEGADO: CARLOS ALBERTO GALLEGO

Reconheço, por semelhança, as firmas de: MARCELO SARNELLI LEMOS e ANA CLAUDIA PAES SARNELLI, em documento sem valor econômico, dou fé.
São Paulo, 18 de janeiro de 2017.
Em Teste da verdade. Cód. [2015669811502800105314]

ESTIVANO ANDRÉ DA SILVA - ESCRIVENTE (Ord 2: Total R\$ 11,40)

SP - 44º SUBDISTRITO

1091AA0323161

122796

FIRMA 1

UBDISTRITO DO LIMÃO

20 21º Tabelião de Notas
São Paulo - Capital
Luiz Afonso Spagnuolo Medeiros - Tabelião

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) Firma(s) S/ VALOR ECONÔMICO de: DORIVAL RODRIGUES DA SILVA JUNIOR, a qual confere com padrão depositado em cartório.
São Paulo, 21/11/2016 - 12:17:31
Seq: 61899384 Em Testemunho da verdade. Total R\$ 5,35

ROBERTO LIMA - ESCRIVENTE

R. Libero Barão, 336 - CEP: 01008-000 - Centro - São Paulo - SP
Tel: (11) 3291-9500 - Fax: (11) 3291-9501

21º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - CAPITAL
Luiz Afonso Spagnuolo Medeiros - Tabelião

21º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - CAPITAL
ROBERTO LIMA
ESCRIVENTE AUTORIZADO

112292

FIRMA 1

1084AA0706089



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 01

Matrícula Imobiliária nº 34.136

Matrícula Imobiliária nº 34.137

Cartório de Registro de Imóveis

Capivari – SP

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE CAPIVARI — ESTADO DE SÃO PAULO

ALTINO LORENA MACHADO - Oficial Vitalício - Rua Padre Fabiano, N.º 647 - Telefone (DDD 0194) 91-1120

MATRÍCULA
NÚMERO 34136FICHA
Número 01LIVRO N.º 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL

OFICIAL

MATRÍCULA NÚMERO: 34.136. IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada de LOTE "3", da QUADRA "A", do DISTRITO INDUSTRIAL DE CAPIVARI, situado no Bairro Barreiro, neste município e Comarca de Capivari, em Área Urbanizável, com 12.465,15 m² (doze mil, quatrocentos e sessenta e cinco metros e quinze decímetros quadrados), com as seguintes medidas e divisas: tem início próximo a estaca 6 da Rua 1, e segue com azimute de 65º05'35" e distância de 162,40 m. (cento e sessenta e dois metros e quarenta centímetros) confrontando com o lote 1 e Lote 2; deflete à direita e segue em curva por uma distância de 8,16 m. (oito metros e dezesseis centímetros) e raio de 84,00 metros, confrontando com a Rua 2 e segue com azimute de 179º08'51" por uma distância de 27,45 m. (vinte e sete metros e quarenta e cinco centímetros) confrontando com a Rua 2; daí, segue em curva à esquerda por uma distância de 34,45 m. (trinta e quatro metros e quarenta e cinco centímetros) com raio de 116,00 metros confrontando com a Rua 2; daí, segue com azimute de 162º07'30" e distância de 19,44 m. (dezenove metros e quarenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua 2; daí, deflete à direita e segue em linha reta com azimute de 245º05'35" e uma distância de 136,99 m. (cento e trinta e seis metros e noventa e nove centímetros), confrontando com o lote 4; daí, deflete à direita e segue com azimute de 335º22'35" e uma distância de 85,00 m. (oitenta e cinco metros), confrontando com a Rua 1, fechando o perímetro neste ponto. -

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI, inscrita no CGC/MF sob nº 44.723.764/0001-90, com sede administrativa na Rua 15 de Novembro, nº 639, nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** nº 33.403, deste livro. Protocolo nº 56.405 e microfilme após o nº 56.741. Capivari, 01 de setembro de 1.992.

EURILIO ALVES DA SILVA
Escrivente Autorizado

R-1/34.136. Por Escritura Pública de Doação de 16 de dezembro de 1.994, lavrada no 1º Tabelionato local, no Livro nº 330, fls. 106, microfilmada sob nº 63.381, o imóvel constante da presente matrícula foi havido pela firma EGROJ - INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA., com sede na Rua do Bosque, nº 1.296, Subdistrito Barra Funda, em São Paulo - Capital, inscrita no CGC/MF sob nº 43.758.796/0001-59, em virtude de doação feita pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI, acima qualificada, gratuitamente, mas pelo valor estimativo de R\$ 14.556,07 (quatorze mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sete centavos). Consta do título que a doação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2.284/94, e que o imóvel doado destina-se à implantação de complexo para industrialização e comercialização de fusos e esferas precisão, com os seguintes encargos e condições a saber: a) a doatária não poderá em qualquer hipótese, oferecer em penhora ou alienar, (continua no verso)

REGISTRO DE IMÓVEIS - CAPIVARI / SP - LIVRO N.º 2 (DOIS) - REGISTRO GERAL

...-(continuação do anverso da ficha nº 01, matrícula 34.136)...-...-...-...
 (alienar,) sob qualquer título, o imóvel ora doado, dentro do prazo de dois (02) anos; b) apresentar comprovação de sua constituição social, - devidamente arquivada na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) e da devida comprovação da integralização do capital social; c) apresentar certidão de regularidade junto ao INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social), ICMS (Imposto de Circulação de Mercadorias), IPI (Imposto de Produtos Industrializados) e quitação das responsabilidades sindicais ou órgãos competentes; d) expressa garantia de contingente de mão-de-obra mínimo inicial de 80 (oitenta) empregados, sendo que 80% (oitenta - por cento) desses empregados deverão residir na cidade de Capivari; e) início da atividade empresarial no prazo de 18 (dezoito) meses contados da data da lavratura da escritura, com garantia de faturamento anual de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), após 24 (vinte e quatro) meses de funcionamento; f) expressa garantia de permanente atividade na área pelo prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) meses contados da data do início da atividade da empresa; g) a donatária se responsabilizará pelo atendimento de todas as exigências relativas ao controle do meio ambiente de acordo com a legislação em vigor; e, h) no caso de inobservância - e não cumprimento de quaisquer das disposições estabelecidas no artigo - 3º da referida Lei Municipal, ressalvados os motivos de força maior ou imprevistos, ficará rescindido, independentemente de interpelação judicial, o contrato de doação, e assegurado ao Município, sem qualquer forma de indenização à donatária, o direito de retrocessão do imóvel doado, com todas as benfeitorias que, segundo o Código Civil Brasileiro, se enquadrarem na categoria de "Bens Imóveis". Valor venal R\$ 14.556,07 (quatorze mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e sete centavos). Consta, - ainda, do título que a doadora apresentou os seguintes documentos que ficaram arquivados no aludido Tabelionato: a) Certidão Negativa de Débitos (CND) nº 627627, Série "F", expedida pela agência local do INSS, em 14 de outubro de 1.994; e, b) Certidão Positiva nº 0260/94, expedida pela Secretaria da Receita Federal - ARF - Capivari, em 13 de dezembro de 1.994, com efeito de certidão negativa, nos termos do artigo 206, do Código Tributário Nacional. CADASTRO MUNICIPAL: setor 003, quadra 075, lote 926. Capivari, 28 de dezembro de 1.994.

Altino Lorena Machado
 Oficial Vitalício

AV-2/34.136. Conforme Comunicado nº 296/2009, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, datado de 27 de maio de 2.009, Processo CG. 2009/38101 - Processo de Origem 20.162/03, protocolado sob nº 112.535, procedo a presente averbação, para ficar constando a **DECRETAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE** dos bens de **EGROJ INDUSTRIA MECANICA LTDA**, já qualificada, até o limite de R\$ 3.977,15 (três mil, novecentos e noventa e sete reais e quinze centavos), atualizado até 13/10/08, conforme decisão proferida nos autos da Ação de Execução Fiscal, em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais da Fazenda Pública de São Paulo, Capital, Estado de São Paulo. **MICROFILME:** n.º 102.213. Capivari, 23 de junho de 2.009. Eu, *Wellington Vieira*, Escrevente, digitei e assino.

Vitor Eduardo Quibão
 Substituto do Oficial

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS - COMARCA DE CAPIVARI - SP				LIVRO Nº 2 (DOIS) REGISTRO GERAL	
Aline Fiuza Cichetto - Oficial REGISTRO DE IMÓVEIS Livro nº 2 - Registro Geral					
MATRÍCULA NÚMERO	34.136	FICHA NÚMERO	2	CNS/CNJ: 12.037-8	
CONTINUAÇÃO DA FICHA Nº 1 - VERSO					
AV-3/M.34.136 – INDISPONIBILIDADE. Capivari, 12 de Setembro de 2017. Conforme comunicado recebido pela Central de Indisponibilidade, protocolo n.º 201709.0414.00353689-IA-400, de 04 de Setembro de 2017, oriundo do Tribunal Regional Federal da Terceira Região - 6ª Vara Execuções Fiscais de São Paulo-SP, Processo n.º 00479965320004036132, procede-se a presente para constar a DECRETAÇÃO DA INDISPONIBILIDADE dos bens de EGROJ INDÚSTRIA MECÂNICA LTDA - ME, já qualificada, o que torna indisponível o imóvel desta matrícula. <u>PROTOCOLO</u>: n.º 142.910, de 05 de Setembro de 2017. Eu, <u>Vitor Eduardo Quibão</u>, (José Alexandre Lourenson), Escrevente, digitei e assino. Eu, <u>Vitor Eduardo Quibão</u>, (Vitor Eduardo Quibão), Substituto da Oficial, subscrevo.					
CONTINUA NO VERSO					

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS — COMARCA DE CAPIVARI — ESTADO DE SÃO PAULO

ALTINO LORENA MACHADO - Oficial Vitalício - Rua Padre Fabiano, N.º 647 - Telefone (DDD 0194) 91-1120

**MATRÍCULA
NÚMERO 34137****FICHA
Número 01****LIVRO N.º 2 (DOIS)
REGISTRO GERAL****OFICIAL**

MATRÍCULA NÚMERO: 34.137. IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada de LOTE "4", da QUADRA "A", do DISTRITO INDUSTRIAL DE CAPIVARI, situado no Bairro Barreiro, neste município e Comarca de Capivari, em Área Urbanizável, com 11.216,03 m² (onze mil, duzentos e dezesseis metros e três decímetros quadrados), com as seguintes medidas e divisas: tem início próximo a estaca 10 da Rua 1 e segue com azimute de 65º05'35" e distância de 136,99/ m. (cento e trinta e seis metros e noventa e nove centímetros), confrontando com o lote 3; deflete à direita e segue em linha reta com azimute/ de 162º07'30" e distância de 85,64 m. (oitenta e cinco metros e sessenta e quatro centímetros), confrontando com a Rua 2; deflete à direita e segue em linha reta com azimute de 245º05'35" e distância de 126,92 m. (cento e vinte e seis metros e noventa e dois centímetros), confrontando com o lote 5; daí, deflete à direita e segue por uma distância de 85,00 m. - (oitenta e cinco metros) e azimute de 335º22'35" confrontando com a Rua 1, fechando neste ponto o perímetro. **PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI, inscrita no CGC/MF sob nº 44.723.764/0001-90, com sede administrativa na Rua 15 de Novembro, nº 639, nesta cidade. **MATRÍCULA ANTERIOR:** nº 33.403, deste livro. Protocolo nº 56.405 e microfilme após o nº 56.741. Capivari, 01 de setembro de 1.992.

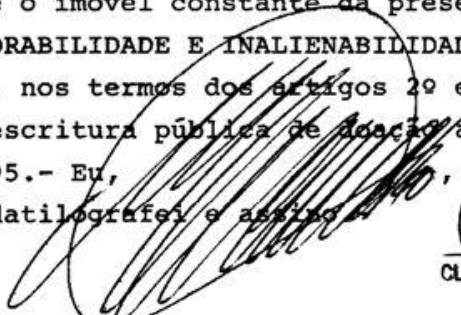
EURILIO ALVES DA SILVA
Escritor Autorizado

R.1/34.137.- Por escritura pública de doação de 13 de junho de 1.995, lavrada no 1º Tabelionato local, Livro 332, fls. 134, microfilmada sob nº 64.407, o imóvel constante da presente matrícula foi havido pela firma - **CRISTALEX INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE VIDROS TEMPERADOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo - Capital, à Rua Professor Miguel Russiano, nºs 377, 391, 401 e 409, inscrita no CGC/MF. sob nº 48.490.684/0001-83, em virtude de doação feita pela PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI, já qualificada, gratuitamente, mas pelo valor estimativo de R\$19.794,09.- Consta, ainda, do título que a doação foi autorizada nos termos da Lei Municipal número 2.312/95, de 27 de abril de 1.995 e que a doadora apresentou a Certidão/ Negativa de Débito - CND - nº 727861, série F, expedida pelo INSS, agência local, em 09 de maio de 1.995 e a Certidão Positiva nº 061/95, expedida pela Secretaria da Receita Federal - ARF, agência local, em 14 de março de 1.995, com efeito de certidão negativa, nos termos do artigo 206,- do Código Tributário Nacional, as quais encontram-se arquivadas no referido Tabelionato. Valor total R\$19.794,09.- Capivari, 23 de junho de 1.995.- Eu, **Wilson Roberto de Carvalho**, escrevente a datilografei e assinei.

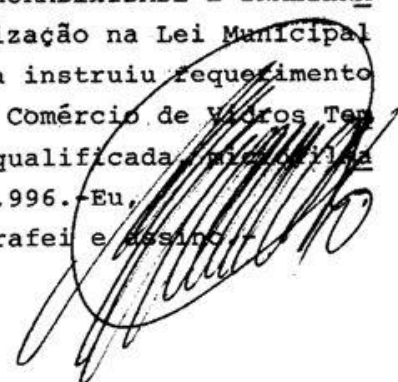
LENILDA ALMEIDA MACHADO CAMARGO
ESCREVENTE - 2.ª SUBSTITUTA

continua no verso.....

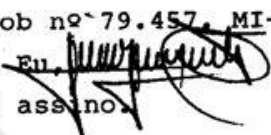
continuação do anverso da ficha 01 da matrícula 34.137.....

AV.2/34.137.- Sobre o imóvel constante da presente matrícula, pesa a cláusula de IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE, pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, nos termos dos artigos 2º e 3º, item 5 da Lei Municipal, constante da escritura pública de doação aludida no R.1.- Capivari, 23 de junho de 1.995.- Eu, , Wilson Roberto de Carvalho, escrevente a datilografei e assino.

CLEONILDA ALMEIDA MACHADO CAMARGO
ESCREVENTE - 2ª SUBSTITUTA

AV.3/34.137.- Fica CANCELADA a cláusula de IMPENHORABILIDADE E INALIENABILIDADE, constante da AV.2, em virtude de autorização na Lei Municipal nº 2.406/96, de 27 de agosto de 1.996, cuja cópia instruiu requerimento firmado nesta cidade, pela Cristalex Indústria e Comércio de Vidros Temperados Ltda, em 03 de setembro de 1.996, retro qualificada, inscrita sob nº 67.873.- Capivari, 09 de outubro de 1.996.- Eu, , Wilson Roberto de Carvalho, escrevente a datilografei e assino.

CLEONILDA ALMEIDA MACHADO CAMARGO
ESCREVENTE - 2ª SUBSTITUTA

AV-4/34.137. Fica CANCELADA a escritura de Doação constante do R-1, conforme consta do Mandado Judicial de 09 de agosto de 2.000, assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Civil desta comarca, Dr. Marcelo Augusto Oliveira, expedido nos autos do processo nº 808/99, de Ação Anulatória - de Negócio Jurídico C/C Reivindicatória de Imóvel, passado pelo Juízo de Direito e respectivo cartório do ofício judicial, seção cível da referida Vara, tendo a sentença proferida pelo mesmo magistrado, datada de 14 de abril de 2.000, transitada em julgado, protocolado sob nº 79.457. MICROFILME: nº 78.882. Capivari, 06 de setembro de 2.000. Eu, , (José Fernando Cervantes), Escrevente, a datilografei e assino.

Cleonilda Almeida Machado Camargo
Escrevente Autorizada 2ª Substituta



VALIENGE CONSULTORIA

ANEXO 02

Planta Quadra A – Distrito Industrial de Capivari

Fonte: Prefeitura Municipal de Capivari – SP

