

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Fevereiro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 6.000.000,00
(seis milhões de reais)

Í N D I C E

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO	03
CAPÍTULO II – VISTORIA	
1. Localização	04
2. Cadastro municipal	04
3. Melhoramentos públicos	04
4. Acessibilidade	04
5. Topografia	04
6. Benfeitorias	04
7. Planta de localização	05
8. Foto aérea	05
9. Dimensão / área do terreno	06
10. Ilustração fotográfica externa	06
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Valor do terreno	08
2. Valor total do imóvel	10
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – MATRÍCULA Nº 40.293 DO 2º CRI / PIRACICABA – SP	
ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO	
ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS	
ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA	

CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

2. Cadastro municipal

O imóvel avaliando possui o seguinte cadastro municipal:
Distrito 01, setor 24, quadra 0114 e lote 0246, sub-lote 0000.

3. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rodovia Cornélio Pires.

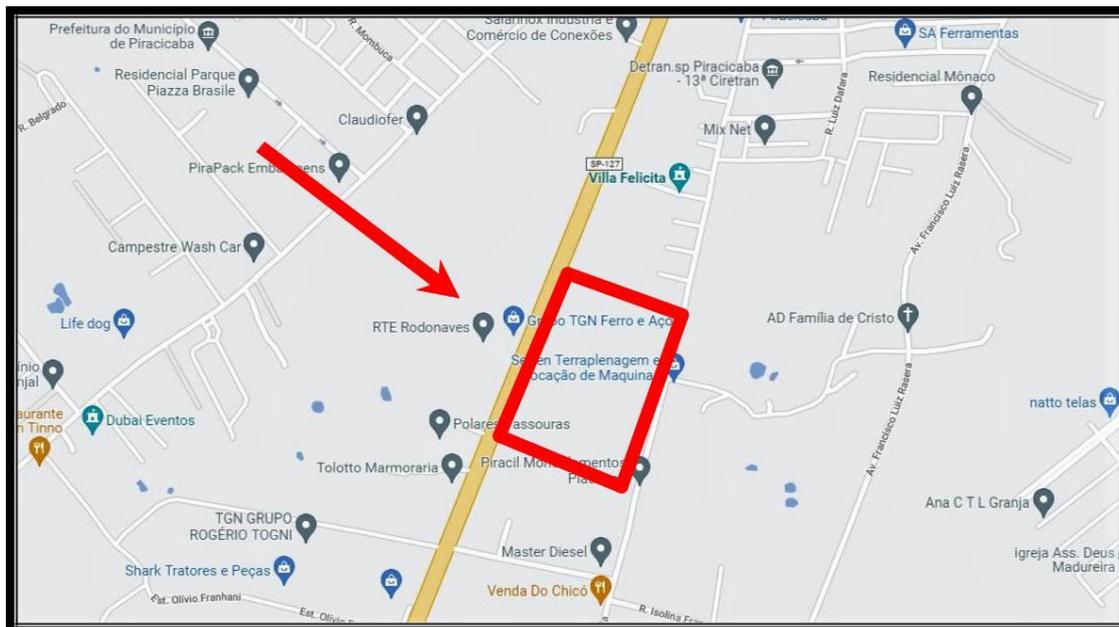
5. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rodovia Cornélio Pires.

6. Benfeitorias

Sobre o terreno retro descrito não se encontram benfeitorias.

7. Planta de localização



8. Foto aérea



9. Dimensão / área do terreno

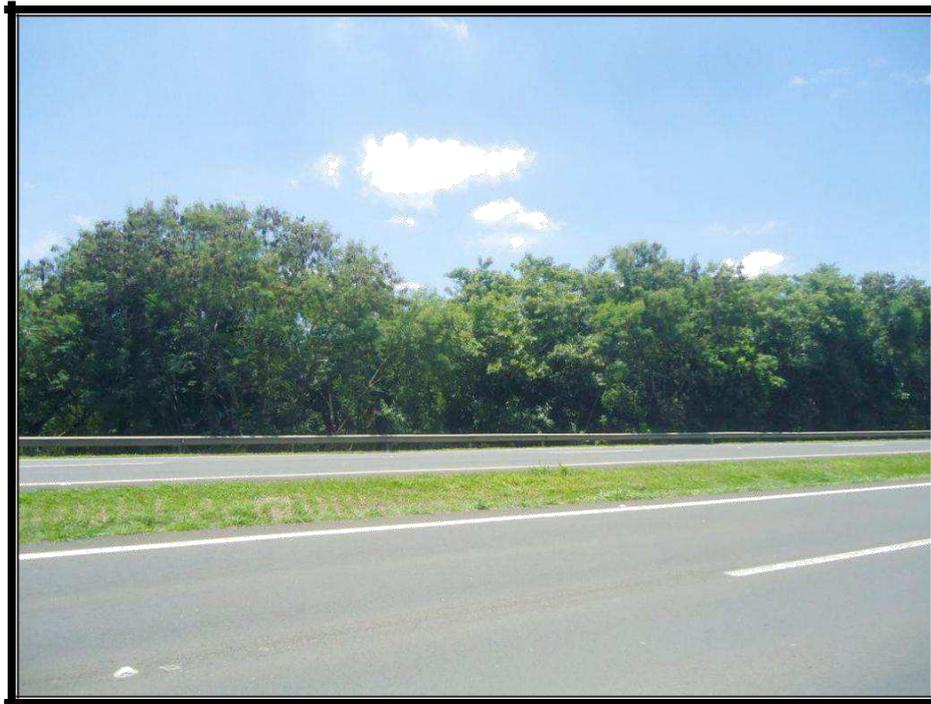
O terreno do imóvel avaliando, conforme análise da Matrícula nº 40.293 do 2º CRI / Piracicaba – SP (Anexo I), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com a área de 26.750,00m², medindo 246,00m pela cerca da Rodovia Cornélio Pires; do lado esquerdo de quem da rodovia olha para o imóvel, segue em direção aos fundos, a extensão de 27,50m; daí deflete à direita e 14,00m; daí deflete à esquerda e segue até os fundos a extensão de 79,00m; do lado direito mede em linha reta até os fundos, a extensão de 115,00m e nos fundos mede 285,00m.”

10. Ilustração fotográfica externa



Vista da Rodovia Cornélio Pires que dá acesso ao imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.

CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II). O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$F_t = 1,000$

08

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto:

$$F_c = 1,000$$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de Fevereiro de 2022, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 224,92 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a sentença matemática a seguir:

$$V_t = [V_u \times (F_t + F_c - n + 1) \times A_t], \text{ sendo:}$$

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário básico do terreno

F_t = Fator topografia (1,000)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (2)

A_t = Área do terreno

$$V_t = [224,92 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 26.750,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 6.016.610,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t).

Portanto:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = R\$ 6.016.610,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 6.000.000,00$$

(seis milhões de reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel urbano sem benfeitorias localizado na Rodovia Cornélio Pires, quilômetro 42, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo, foi elaborada levando-se em conta as seguintes condições:

- a)** O valor encontrado refere-se ao valor de mercado para venda na data-base de Fevereiro de 2022.
- b)** O valor constante neste laudo foi determinado considerando-se o imóvel livre, desimpedido e desembaraçado de quaisquer ônus, com documentação regularizada e em condições de pronta venda.
- c)** A avaliação se deu em conformidade com as normas técnicas vigentes e o rigor conseguido foi o de precisão normal.
- d)** A área e as medidas do terreno foi resultado de análise da Matrícula nº 40.293 do 2º CRI / Piracicaba – SP (Anexo I).

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 12 (doze) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Acompanham-no 4 (quatro) anexos, que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 20 de Fevereiro de 2022.



JEAN PIERRE SUPLICY

ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807

MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687

MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA

**ANEXO I – MATRÍCULA Nº 40.293 DO 2º CRI /
PIRACICABA – SP**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40293	DATA: 17 de outubro de 1986	Ficha: -01-
------------------------------	------------------	-----------------------------	-------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel compreensível de uma gleba de terras, situada no Bairro Água Branca, em Piracicaba, com a área de 26.750,00 metros quadrados, ou sejam 2,67-50 ha., que assim se descreve: mede duzentos e quarenta e seis metros (246,00 m) pela cerca da Rodovia Cornélio Pires - SP.127, que liga Piracicaba à Tietê; do lado esquerdo de quem dessa Rodovia olha para o imóvel, segue em direção aos fundos, a extensão de vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50 ms); daí deflete à direita e quatorze metros (14,00 ms); daí deflete à esquerda e segue até os fundos a extensão de setenta e nove metros (79,00 ms), confrontando nessas extensões com propriedade de João Pupim ou sucessores; do lado direito, mede em linha reta até os fundos, a extensão de cento e quinze metros (115,00 ms), dividindo com a gleba de propriedade de Odiolei Tolotti e sua mulher e outros; e nos fundos mede duzentos e oitenta e cinco metros (285,00 ms) e divide com propriedade de Jacob Tolotti, cadastrado no INCRA sob nº 630.055.003.425-0, com a denominação de Sítio Santo Angelo, com área total de 15,7 ha, fração min parc 2,0 ha, mod fiscal 10,0, nº mod fiscais 1.57 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: TERESINHA TOLOTTI SETTEN, de lar, e seu marido João Antonio Setten, de comércio, portador do CIC nº 131.917.998-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, domiciliados em Piracicaba, no Sítio Santo Angelo, Bairro da Água Branca, e IVONE MARIA TOLOTTI ZANGIROLAMO, de lar, e seu marido Francisco Zangirolamo, de comércio, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, portadores do CIC nº 317.945.488-15, domiciliados em Piracicaba, à Rua Machado de Assis nº 456, Piracicaba, 17 de outubro de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 6 528.

MATRÍCULA: 35 422

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$ e $A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

5. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times [F_{tr} + F_a + F_t + F_c - n + 1] \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	2
Área avalianda	26.750,00m ²
Índice local	100,00
Data-base	Fevereiro de 2022

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	70.569,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 16.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(16.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 70.569,00 \} \times (1,000 + 1,129 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 230,38 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Trianon Negócios Imobiliários – Sr. Geraldo
	Tel.: (19) 3436-0808
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	48.799,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 12.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ [(12.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 48.799,00 \} \times (1,000 + 1,078 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 238,58 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	43.300,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 10.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{ \{ [(10.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,062 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 220,74 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Veneziano Imobiliária – Sr. Estefano
	Tel.: (19) 3301-2500
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	32.500,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 8.600.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ [(8.600.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 32.500,00 \} \times (1,000 + 1,050 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 250,06 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	UP Imobiliária – Sr. Gerson
	Tel.: (19) 3301-1111
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Avenida Laranjal Paulista, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	20.742,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 5.186.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{ \{ [(5.186.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 20.742,00 \} \times (1,000 + 0,938 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 211,07 / m^2}$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Duo Imóveis – Sra. Tereza
	Tel.: (19) 2533-3333
02. Data	Fevereiro de 2022 (oferta)
03. Localização	Rodovia Cornélio Pires, Bairro Campestre
04. Índice local	100
05. Área / Dimensões	43.300,00m ²
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 9.000.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ [(9.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,062 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 198,67 / m^2}$$

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	230,38
V_{u2}	238,58
V_{u3}	220,74
V_{u4}	250,06
V_{u5}	211,07
V_{u6}	198,67

$$MA = (1.349,49 / 6) = R\$ 224,92 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 157,44 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 292,39 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 224,92 / m^2}$$

ANEXO V – MATRÍCULA 40.293



FV Leilões

Aberta para lances

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40293	DATA: 17 de outubro de 1986	Ficha: 01-
------------------------------	------------------	-----------------------------	------------

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um imóvel compreensivo de uma gleba de terras, situada no Bairro Água Branca, em Piracicaba, com a área de 26.750,00 metros quadrados, ou sejam 2,67-50 ha., que assim se descreve: mede duzentos e quarenta e seis metros (246,00 m) pela cerca da Rodovia Cornélio Pires - SP.127, que liga Piracicaba à Tietê; do lado esquerdo de quem dessa Rodovia olha para o imóvel, segue em direção aos fundos, a extensão de vinte e sete metros e cinquenta centímetros (27,50 ms); daí deflete à direita e quatorze metros (14,00 ms); daí deflete à esquerda e segue até os fundos a extensão de setenta e nove metros (79,00 ms), confrontando nessas extensões com propriedade de João Pupim ou sucessores; do lado direito, mede em linha reta até os fundos, a extensão de cento e quinze metros (115,00 ms), dividindo com a gleba de propriedade de Odiolel Tolotti e sua mulher e outros; e nos fundos mede duzentos e oitenta e cinco metros (285,00 ms) e divide com propriedade de Jacob Tolotti, cadastrado no INCRA sob nº 630.055.003.425-0, com a denominação de Sítio Santo Angelo, com área total 15,7 ha, fração min parc 2,0 ha, mod fiscal 10,0, nº mod fiscais 1,57 (área maior).

PROPRIETÁRIOS: TERESINHA TOLOTTI SETTEN, do lar, e seu marido João Antonio Setten, do comércio, portador do CIC nº 131.917.998-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, domiciliados em Piracicaba, à Rua Zeferino Bacchi nº 38, ODIOLEL TOLOTTI, lavrador, portador do CIC nº 823.451.478-49, e sua mulher Elisabeth Maria Márcio Tolotti, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, domiciliados em Piracicaba, no Sítio Santo Angelo, Bairro da Água Branca, e IVONE MARIA TOLOTTI ZANGIROLAMO, do lar, e seu marido Francisco Zangirolamo, do comércio, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, portadores do CIC nº 317.945.488-15, domiciliados em Piracicaba, à Rua Machado de Assis nº 456, Piracicaba, 17 de outubro de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 6 528.

MATRÍCULA: 36 422

R-01 - REGISTRO - R-01/40293 - Por escritura de divisão amigável de 29/09/1986, do 1º tabelião, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer exclusivamente ao casal, TERESINHA TOLOTTI SETTEN, do lar, e seu marido João Antonio Setten, do comércio, portador do CIC nº 131.917.998-34, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - PIRACICABA - SP (cont. no verso)

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40293	DATA: 17 de outubro de 1986	Ficha: 1 (verso)
------------------------------	------------------	-----------------------------	------------------

anteriormente à Lei Federal nº 6.515 de 26.12.77, domiciliados em Piracicaba, à Rua Zeferino Bacchi nº 38, pelo valor de Cr\$ 35.000,00, Piracicaba, 17 de outubro de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 6 528

R-02 - REGISTRO - R-02/40293 - Por escritura de venda de 30 de setembro de 1986, (1º Tabelião), os proprietários transmitiram a TERESINHA TOLOTTI SETTEN, digo os proprietários transmitiram à FENAQ S/A - FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS, CGC.54.375.451/0001-01, com sede em Piracicaba, e Rodovia Piracicaba-Tietê, Km.1, pelo valor de Cr\$ 400.000,00, o imóvel objeto desta matrícula, Piracicaba, 26 de outubro de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 6709.

AV-03 - Em 09 de junho de 1995 - CADASTRO - Procedeu-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado no INCRA em maior área, sob nº 630.055.003.425-0, com a área total de 6,0, com a denominação de Sítio Santo Angelo, Indicação para localização do imóvel - Rodovia Piracicaba-Tietê Km 4, conforme ITR de 1994. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 42230 (PE.80414)

AV-04 - Em 09 de junho de 1995 - CISAQ - Pela escritura de conferência de bens em decorrência de cisão de 23/09/1994, Livro nº 1187, fls. 147 a 149, do 1º tabelião local e feita a presente averbação a fim de ficar constando que, em virtude da CISAQ PARCIAL da FENAQ S/A - FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS, com sede em Piracicaba, na Estrada Piracicaba - Tietê, Km 01, inscrita no CGC sob nº 54.375.451/0001-01, devidamente representada, conforme Assembleia geral Extraordinária realizada em 30/06/1994, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 33.607,37, foi vertido para o patrimônio da KENNETHS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Piracicaba, na Estrada Municipal do Bairro do Chico, sob nº 2725, inscrita no CGC sob nº 96.423.280/0001-10, devidamente representada. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 40230 (PE.80414)

MICROFILMAGEM Codificação:	Indexação:	Eliminação:
----------------------------	------------	-------------

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS - PIRACICABA - SP



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40293	DATA: 09 de outubro de 2001	Ficha: 02
* Continuação da ficha 01 *			
<p>R-05 - Em 09 de outubro de 2001 - <u>ARROLAMENTO DE BENS</u> - Pelo Ofício ARREC/SOART/ nº 3.415/2001- datado de Piracicaba, 21 de setembro de 2001, assinado pelo Delegado Dr. Luiz Antonio Arhiso - Matr. 18.936, do Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal - Delegacia da Receita Federal em Piracicaba - SP - Setor de Arrecadação Tecnologia e Sistemas de Informação - SOART, é feito o presente Registro que determinou o arrolamento do imóvel objeto desta matrícula, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/97. A escrevente autorizada, <u>[assinatura]</u> Protocolado e Microfilmado sob nº 75772</p>			
<p><u>AV-6/40293</u>: - Protocolo nº. 125.973 de 14/01/2008. <u>CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO DE BENS - REGISTRADO SOB Nº. 05 RETRO</u> - Pelo ofício nº. SECAT/0001/2008, datado de 04/01/2008, firmado em Piracicaba/SP, é lavrada a presente averbação para constar que fica cancelado o arrolamento de bens, registrado sob nº. 05 retro Piracicaba/SP, 21 de janeiro de 2007. As escreventes autorizadas: <u>[assinatura]</u> (Antonia Tabai Alves) e <u>[assinatura]</u> (Eliza Léa Arietti).</p>			
<p><u>AV-7/40293</u>: - Protocolo nº. 146.467 de 27/10/2009. <u>ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL</u> - Pelo requerimento datado de 06/11/2009, firmado em Piracicaba/SP, e de conformidade com o Instrumento Particular de Alteração Contratual, datado de 12/12/2003, firmado em Piracicaba/SP, registrado na Junta Comercial deste Estado sob nº. 78.316/04-2, em 16/02/2004, é lavrada a presente averbação para constar que a <u>KENYNIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</u>, teve a sua denominação social alterada para <u>SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</u> Piracicaba/SP, 18 de novembro de 2009. A substitua a oficial: <u>[assinatura]</u> (Antonia Tabai Alves) e a escrevente autorizada: <u>[assinatura]</u> (Renata Aparecida Castellani).</p>			
Continua no verso.			



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40.293	DATA: 29/1/2010	Ficha: 02V
------------------------------	-------------------	-----------------	------------

AV-8/40293: - Protocolo nº. 149.744 de 27/1/2010.
ALTERAÇÃO CADASTRO/INCRA - Pela cédula de crédito industrial adiante mencionada e de conformidade com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emitido pelo INCRA, para o exercício de 2006/2007/2008/2009, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado, atualmente, se encontra cadastrado junto ao INCRA, com a denominação de **Sítio São Francisco**, localizado no **Bairro Água Branca**, código do imóvel rural, nº. **618.101.032.140-5**, número do CCIR nº. **01619621093**, módulo rural **10,0000 ha**, número módulos rurais **0,26**, módulo fiscal **10,0000 ha**, número módulos fiscais **0,2600**; **FMP 2,0000 ha**, área total **2,6000 ha**, inscrito junto a Secretaria da Receita Federal sob nº. **4936.804-4**, Piracicaba/SP, 29 de janeiro de 2010. A substituta do oficial: *(Antonia Tabai Alves)* e a escrevente autorizada: *(Renata Aparecida Castellani)*.

R-9/40293: - Protocolo nº. 149.744 de 27/1/2010.
HIPOTECA CEDULAR - Pela cédula de crédito industrial de nº. 40/00489-9, datada de 18/12/2009, firmada em Piracicaba/SP, registrada sob nº. 8039 no livro 3 de Registro Auxiliar, neste Registro, emitida por **FEMAQ FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA.**, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Piracicaba-Tietê Km 1, Caixa Postal 287, Água Branca, C.N.P.J nº. 54.373.451/0001-01, a proprietária **SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Municipal do Bairro do Chicó nº. 2.725, C.N.P.J nº. 96.423.280/0001-10, deram em **HIPOTECA CEDULAR** de 1º grau e sem concorrência de terceiros, o **IMÓVEL MATRICULADO**, a favor do **BANCO DO BRASIL S.A.**, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Capital Federal, por sua agência Empresarial Piracicaba/SP, C.N.P.J nº 00.000.000/4789-90, para garantia da dívida no valor de R\$ 3.500.000,00 (integrando o valor do imóvel matriculado sob nº. 38.380),

Continua na ficha 03

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40.293	DATA: 29/1/2010	Ficha: 03F
------------------------------	-------------------	-----------------	------------

correspondente ao crédito que lhe foi deferido para única e exclusivamente ao reforço de capital de giro; dívida essa vencível em 15/01/2013, sobre a qual incidirão os encargos financeiros a saber: Os juros são devidos à taxa de 0,506% ao mês, equivalentes a uma taxa anual de 6,25% a título de "spread", acima da Taxa de Juros de Longo Prazo - TJLP, divulgada pelo Banco Central do Brasil, tudo na forma e condições estabelecidas no título Piracicaba/SP, 29 de janeiro de 2010. A substituta do oficial: *(Antonia Tabai Alves)* e a escrevente autorizada: *(Renata Aparecida Castellani)*.

AV-10/40293: - Protocolo nº. 192.601 de 15/2/2013.
CANCELAMENTO DE HIPOTECA CEDULAR (REGISTRADA SOB Nº. 9 RETRO) - Pelo instrumento particular datado de 28/01/2013, firmado em Piracicaba/SP, e por autorização expressa do credor **BANCO DO BRASIL S.A.**, procedo o cancelamento do registro de hipoteca cédular lançado sob nº. 9 retro Piracicaba/SP, 01 de março de 2013. A escrevente autorizada responsável: *(Renata Aparecida Castellani)*.

R-11/40293: - Protocolo nº. 194.046 de 21/03/2013.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pela cédula de crédito bancário de nº. 25.2862.737.4-94, e termo de constituição de garantia datados de 20/02/2013, firmados em Piracicaba/SP, emitida por **FEMAQ FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA.**, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Piracicaba/Tietê Km 1, C.N.P.J. nº. 54.373.451/0001-01, a proprietária **SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Municipal do Bairro Chicó nº. 2.725, C.N.P.J. nº. 96.423.280/0001-10, na qualidade de devedora-fiduciante, transmite a **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL)** do **IMÓVEL MATRICULADO** à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, C.N.P.J. nº. 00.360.305/0001-04, na qualidade de

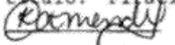
Continua na ficha 03



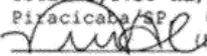
2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40.293	DATA: 27/03/2013	Ficha: 03V <small>(versão)</small>
-----------------------------	-------------------	------------------	---------------------------------------

credora-fiduciária, para garantir a dívida de R\$ 2.215.000,00, pagável por meio de 48 parcelas, sendo 3 de carência e 45 de amortização do principal mais encargos financeiros, os quais são de 100% CDI CETIP mais taxa de juros de sobrepreço de 0,46% a.m., vencendo-se as parcelas no 20º dia do mês, e as demais nos meses subsequentes, em iguais dias. Valor da parcela R\$ 49.222,17, sendo a última no valor de R\$ 49.224,39. Data de vencimento da operação 20/02/2017. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 2.950.000,00. Prazo de carência: 60 dias. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Piracicaba/SP, 27 de março de 2013. A escrevente autorizada responsável:

 (Karylene Micheletti Mendes).

AV-12/40293: - Protocolo nº. 216.536 de 03/11/2014.
ALTERAÇÃO CADASTRO/INCRA - Pelo contrato de crédito adiante mencionado e de conformidade com o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, emitido pelo INCRA, para o exercício de 2006/2007/2008/2009, é lavrada a presente averbação para constar que o imóvel matriculado, atualmente, se encontra cadastrado junto ao INCRA, com a denominação de **sem denominação**, localizado no **Bairro Água Branca**, código do imóvel rural nº. 618.101.032.140-5, módulo rural 0,0000 ha, número módulos rurais 0,00, módulo fiscal 10,0000 ha, número módulos fiscais 0,2675; FMP 2,0000 ha, área total 2,6750 ha, inscrito junto a Secretaria da Receita Federal sob nº. 4.936.804-4. Piracicaba/SP, 06 de novembro de 2014. A escrevente autorizada responsável:

 (Renata Aparecida Castellani).

AV-13/40293: - Protocolo nº. 216.536 de 03/11/2014.
CANCELAMENTO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (REGISTRADA SOB Nº. 11 RETRO) - Pelo contrato

Continua na ficha 04



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNJ: 11251-6

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 40.293	DATA: 06/11/2014	Ficha: 04F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

de crédito adiante mencionado, e por autorização expressa da credora **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, CNPJ nº. 00.360.305/0001-04, procedo o cancelamento da propriedade fiduciária registrada sob o nº. 11 retro, conforme cláusula vigésima segunda do referido contrato. Piracicaba/SP, 06 de novembro de 2014. A escrevente autorizada responsável: *Renata Aparecida Castellani* (Renata Aparecida Castellani).

R-14/40293: - Protocolo nº. 216.536 de 03/11/2014.
PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Pelo contrato de crédito da área comercial particular de consolidação, confissão, renegociação de dívida e outras obrigações, e termo de constituição de garantia datados de 18/09/2014, firmados em Piracicaba/SP, emitidos por **FEMAQ FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA.**, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Piracicaba/Tietê Km 1, C.N.P.J. nº. 54.373.451/0001-01, a proprietária **SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, retro qualificada, na qualidade de devedora-fiduciante, transmite a PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) do IMÓVEL MATRICULADO à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília/DF, no setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, C.N.P.J. nº. 00.360.305/0001-04, na qualidade de credora-fiduciária, para garantir a dívida de R\$ 1.829.021,87. O prazo do contrato é de 72 meses, contados a partir da data da assinatura; sobre o saldo devedor incidirão juros remuneratórios, até a liquidação do contrato, pós-fixados, representados pela composição da Taxa Referencial TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, acrescida da taxa de rentabilidade de 1,02% ao mês, obtendo-se a taxa final calculada capitalizadamente: Taxa final= $((1+TR/100) \times (1+1,02/100) - 1) \times 100$. Para efeito de venda em público leilão foi indicado para o imóvel o valor de R\$ 2.950.000,00. Prazo de carência: 60 dias. As partes contratantes ficam subordinadas às demais cláusulas constantes do título. Piracicaba/SP, 06 de novembro de 2014. A escrevente autorizada responsável: *Renata Aparecida Castellani* (Renata Aparecida Castellani).