

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Localização: Confluência da Rodovia Cornélio Pires, nº 2.550 com Estrada Antônio Abdalla e com Travessa Alcides Menegatti, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Data da avaliação: Fevereiro de 2022

Valor de mercado para venda: R\$ 20.750.000,00
(vinte milhões, setecentos e cinquenta mil 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. Planta de localização	05
7. Foto aérea	05
8. Dimensão / área do terreno	06
9. Ilustração fotográfica externa	06
10. Benfeitorias	11
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias	12
CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO	
1. Valor do terreno	26
2. Valor das benfeitorias	28
3. Valor total do imóvel	29
CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS	30
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO	31
 ANEXO I – MATRÍCULA Nº 54.714 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 industrial localizado na confluência da Rodovia Cornélio Pires, nº 2.550 com Estrada Antônio Abdalla e com Travessa Alcides Menegatti, Bairro Campestre, Município e Comarca de Piracicaba, Estado de São Paulo.

CAPÍTULO II – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na confluência da Rodovia Cornélio Pires, nº 2.550 com Estrada Antônio Abdalla e com Travessa Alcides Menegatti, 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 0016 e lote 0839, sub-lote 0000.

3. Melhoramentos públicos

O imóvel avaliando possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

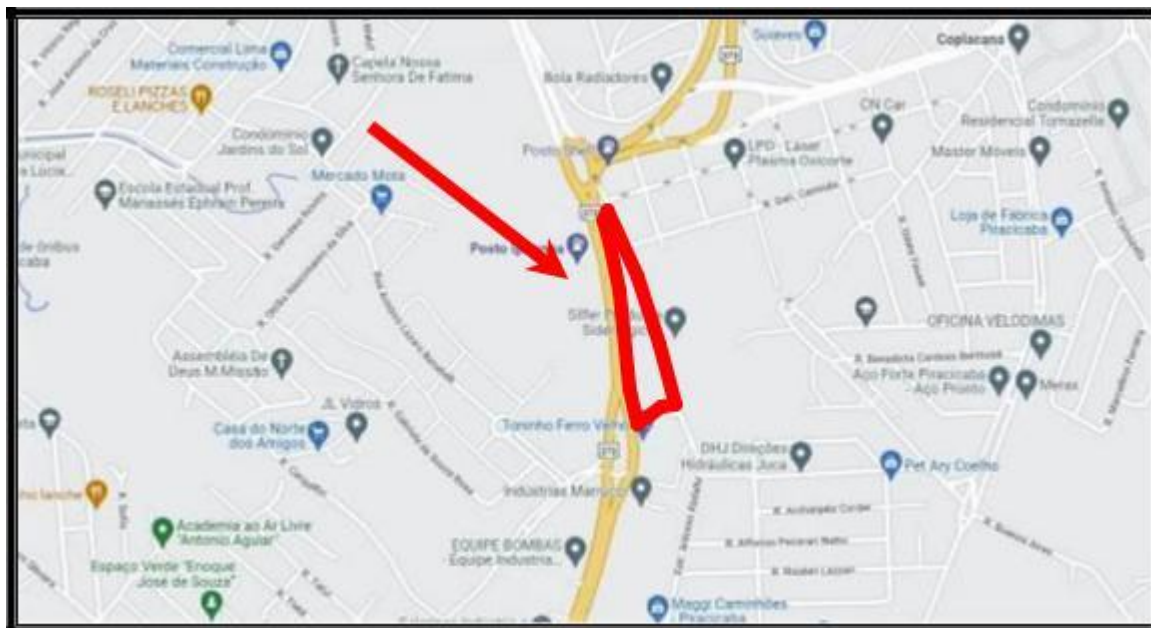
4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rodovia Cornélio Pires, pela Estrada Antônio Abdalla e pela Travessa Alcides Menegatti.

5. Topografia

A topografia do imóvel avaliando apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rodovia Cornélio Pires, da Estrada Antônio Abdalla e da Travessa Alcides Menegatti.

6. Planta de localização



7. Foto aérea



8. Dimensão / área do terreno

O terreno do imóvel avaliando, conforme análise da Matrícula nº 54.714 do 2º CRI / Piracicaba – SP (Anexo I), possui a seguinte descrição:

“Um terreno com frente para a Estrada Piracicaba Tietê, em Piracicaba, contendo a área de 21.498,00m², equivalentes a 2,1498 hectares, de forma triangular, confrontando pela frente com a Estrada Piracicaba Tietê, de um lado com a estrada que vai ao Campestre e de outro lado com a estrada que vai ao Bairro do Chicó.”

9. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rodovia Cornélio Pires.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rodovia Cornélio Pires.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rodovia Cornélio Pires.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Estrada Antônio Abdalla.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Estrada Antônio Abdalla.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Travessa Alcides Menegatti.



Vista da Rodovia Cornélio Pires que lhe dá acesso.



Vista da Estrada Antônio Abdalla, que, também, lhe dá acesso.



Vista da Travessa Alcides Menegatti, que, também, lhe dá acesso.

10. Benfeitorias

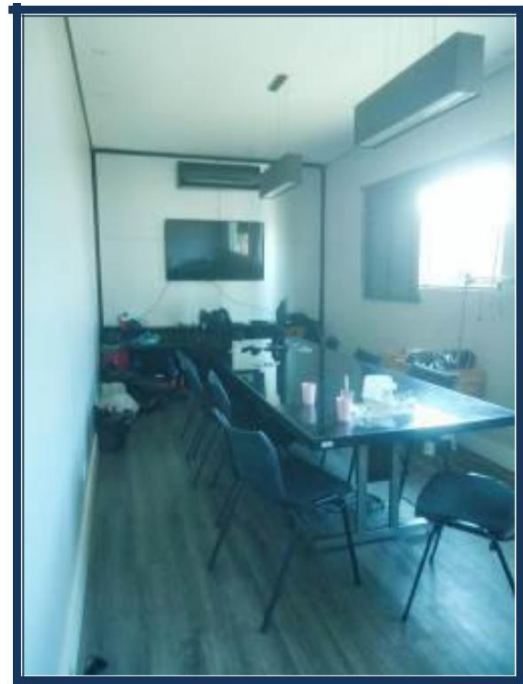
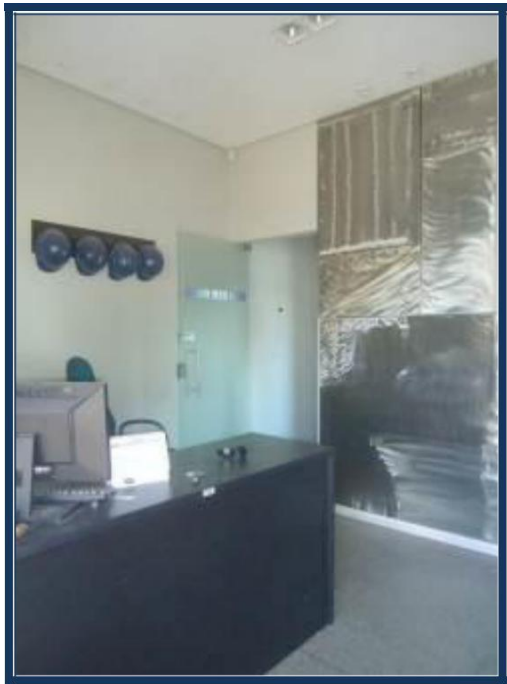
Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificação industrial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe	Industrial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Estrutura	Convencional
Compartimentos	Escritório (nove salas, copa e sanitário), alojamentos (três salas, refeitório e vestiários), oficinas (sete salas e almoxarifado), galpão 1 (escritórios, sanitários e salão) e galpão 2 (salão)
Cobertura	Telhas de fibrocimento
Idade real	25 (vinte e cinco) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Área construída	7.541,03m ²

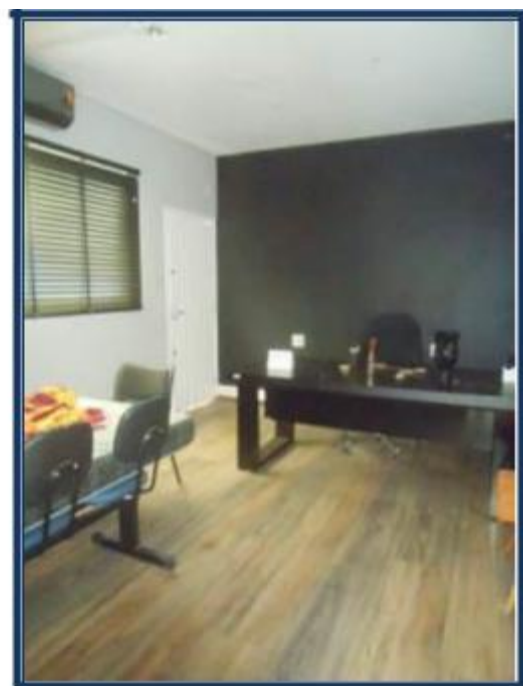
Obs.:

- a) A área construída total da edificação do imóvel avaliando foi resultado de informação do solicitante.*
- b) A idade da edificação do imóvel foi resultado de informação do solicitante conjugada com estimativa deste avaliador.*

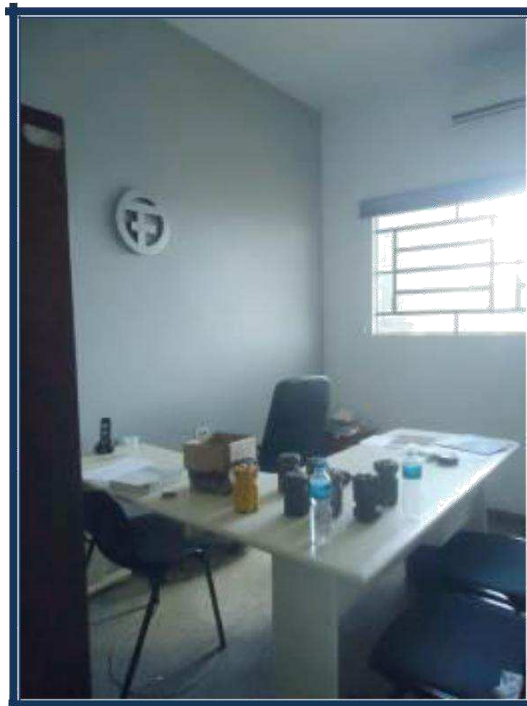
11. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Escritório: Salas 1 e 2.



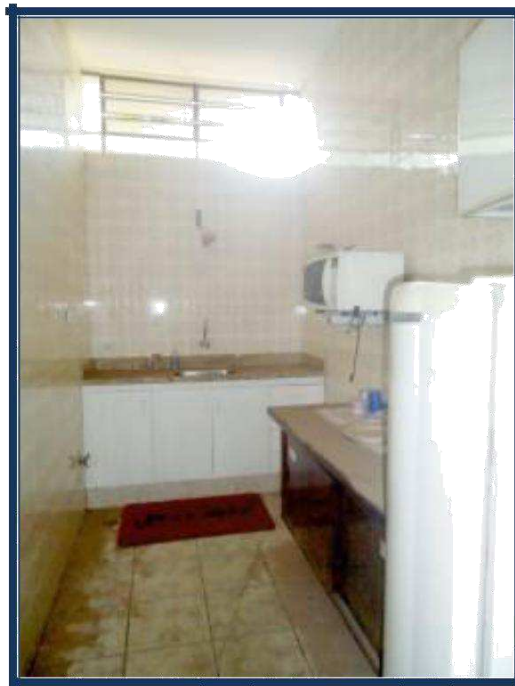
Escritório: Salas 3 e 4.



Escritório: Salas 5 e 6.



Escritório: Salas 7 e 8.



Escritório: Sala 9 e copa.



Escritório: Sanitário.



Alojamentos: Salas 1 e 2.



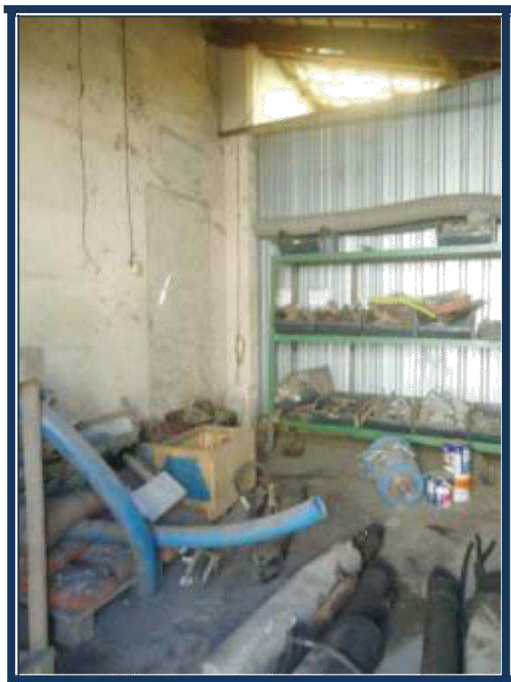
Alojamentos: Sala 3 e refeitório.



Alojamentos: Área de serviço e vestiários.



Alojamentos: Vestiários.



Oficinas: Salas 1 e 2.



Oficinas: Salas 3 e 4.



Oficinas: Salas 5 e 6.



Oficinas: Sala 7 e almoxarifado.



Galpão 1: Escritórios.



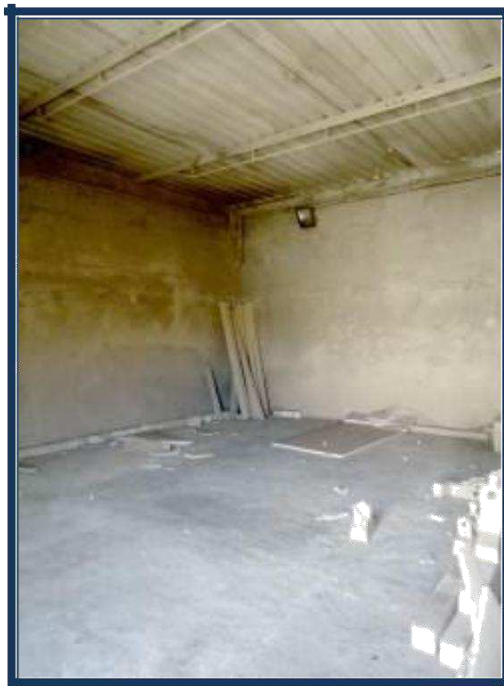
Galpão 1: Escritórios.



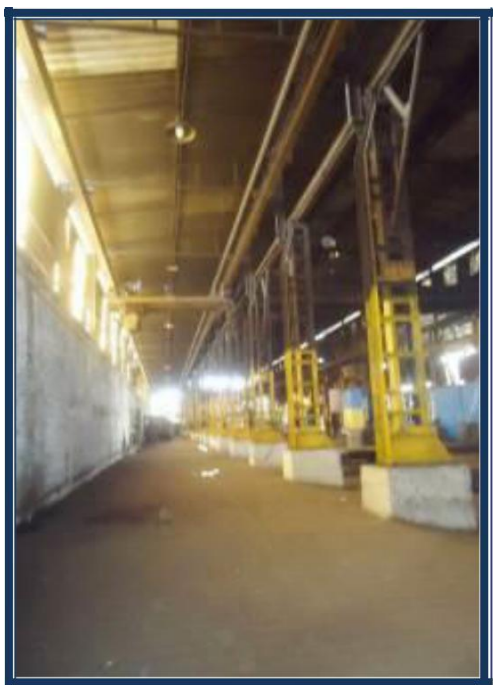
Galpão 1: Sanitários.



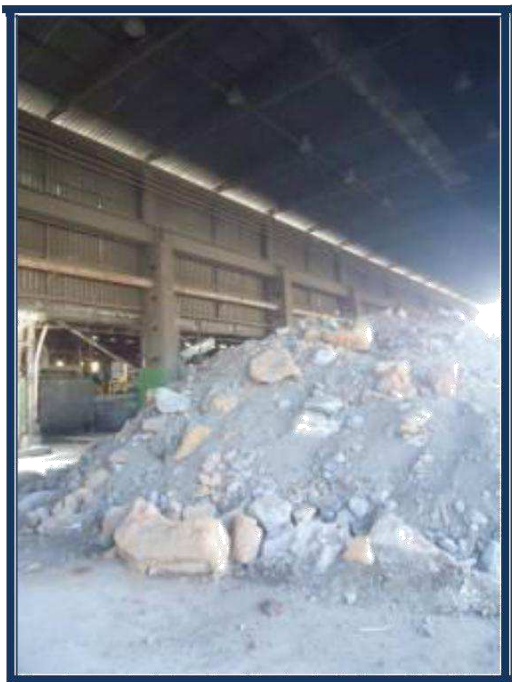
Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 1: Salão.



Galpão 2: Salão.



Galpão 2: Salão.



Galpão 2: Salão.



Galpão 2: Salão.

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:

$$F_t = 1,000$$

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:

$$V_u = \text{R\$ } 231,09 / \text{m}^2$$

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

$$V_t = [231,09 \times (1,000 + 1,000 - 2 + 1) \times 21.498,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 4.967.973,00$$

2. Valor das benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2019.

As características descritas permitiram enquadrar as benfeitorias, para a data base de Fevereiro de 2022, da seguinte forma:

Classe	Industrial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
Valor de R ₈ N (dez / 2021)	R\$ 1.750,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 2.903,25 / m ² (R ₈ N x 1,659)
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
I _e	25 (vinte e cinco) anos
I _r	80 (oitenta) anos
F _{oc}	0,721
Área construída	7.541,03m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de obsolescência

A_c = Área construída

$$V_b = (2.903,25 \times 0,721 \times 7.541,03)$$

$$V_b = \text{R\$ } 15.785.210,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (4.967.973,00 + 15.785.210,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 20.753.183,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 20.750.000,00$$

(vinte milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista de 1 (um) imóvel industrial localizado na confluência da Rodovia Cornélio Pires, nº 2.550 com Estrada Antônio Abdalla e com Travessa Alcides Menegatti, 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 a medida do terreno foi resultado de análise da Matrícula nº 54.714 do 2º CRI / Piracicaba – SP (Anexo I).
- e)** A área construída da edificação do imóvel avaliando foi resultado de informação do solicitante.
- f)** A idade da edificação do imóvel foi resultado de informação do solicitante conjugada com estimativa deste avaliador.

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 31 (trinta e um) 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 54.714 DO 2º CRI /
PIRACICABA – SP**



FV Leilões

Aberta para lances

fls. 15575

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 11 de julho de 1994	Folha: -01-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno com frente para a Estrada Piracicaba Tietê, em Piracicaba, contendo a área de 21.498,00 m2., equivalentes a 2,1498 ha., de forma triangular, confrontando pela frente com a Estrada Piracicaba Tietê, de um lado com a estrada que vai ao campestre e de outro lado com a Estrada que vai ao Bairro do Chicó.			
PROPRIETÁRIOS: FEMAQ - FUNDAÇÃO, ENGENHARIA MÁQUINAS LTDA., com sede em Piracicaba, Piracicaba, 11 de julho de 1994. A Oficial <i>[assinatura]</i> .Protocolado e Micro - filmado sob nº 36294 (PE.75579)			
REGISTRO ANTERIOR: TRANSCRIÇÃO Nº 46.687 de 14/08/1974			
AV-01 - Em 11 de julho de 1994 - DENOMINAÇÃO DE ESTRADA - Pela petição datada de Piracicaba, 16/06/1994, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que a Rodovia SP-127, Trecho Piracicaba - Tietê (Estrada Piracicaba Tietê), atualmente denomina-se Rodovia Cornélio Pires, conforme documento fornecido pelo Departamento de Estradas de Rodagem em 24/11/1992. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> .Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579)			

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.

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

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:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

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	21.498,00m 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:

$$V_{u1} = \{ \{ [(16.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 70.569,00 \} \times (1,000 + 1,160 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 236,70 / \text{m}^2$$

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:

$$V_{u2} = \{ \{ [(12.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 48.799,00 \} \times (1,000 + 1,108 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 245,22 / \text{m}^2$$

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:

$$V_{u3} = \{ \{ [(10.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,091 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 226,77 / \text{m}^2$$

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:

$$V_{u4} = \{ \{ [(8.600.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 32.500,00 \} \times (1,000 + 1,053 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 250,78 / \text{m}^2$$

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:

$$V_{u5} = \{ \{ [(5.186.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 20.742,00 \} \times (1,000 + 0,991 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 223,00 / \text{m}^2$$

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:

$$V_{u6} = \{ \{ [(9.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,091 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 204,09 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	236,70
V_{u2}	245,22
V_{u3}	226,77
V_{u4}	250,78
V_{u5}	223,00
V_{u6}	204,09

$$MA = (1.386,55 / 6) = R\$ 231,09 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 161,76 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 300,42 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 231,09 / m^2}$$

ANEXO V – MATRÍCULA 54.714



FV Leilões

Aberta para lances

fls. 15589

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 11 de julho de 1994	Ficha: -01-
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Um terreno com frente para a Estrada Piracicaba Tietê, em Piracicaba, contendo a área de 21.498,00 m ² , equivalentes a 2,1498 ha., de forma triangular, confrontando pela frente com a Estrada Piracicaba Tietê, de um lado com a estrada que vai ao campestre e de outro lado com a Estrada que vai ao Bairro do Chicó.			
PROPRIETÁRIOS: FEMAQ - FUNDAÇÃO, ENGENHARIA MÁQUINAS LTDA., com sede em Piracicaba, Piracicaba, 11 de julho de 1994. A Oficial <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579).			
REGISTRO ANTERIOR: TRANSCRIÇÃO Nº 46.687 de 14/08/1974			
AV-01 - Em 11 de julho de 1994 - DENOMINAÇÃO DE ESTRADA - Pela petição datada de Piracicaba, 16/06/1994, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que a Rodovia SP-127, Trecho Piracicaba - Tietê (Estrada Piracicaba Tietê), atualmente denominada-se Rodovia Cornélio Pires, conforme documento fornecido pelo Departamento de Estradas de Rodagem em 24/11/1992. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579).			
AV-02 - Em 11 de julho de 1994 - CONSTRUÇÃO - Pela petição datada de Piracicaba, 16/06/1994, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que no terreno objeto desta matrícula, foi construído um prédio com frente para a Rodovia Cornélio Pires - SP 127 KM 01, com a área construída de 3.275,39 m ² , de acordo com o processo nº 9.285/85 e Alvará de licença nº 1.358 expedido em 25/07/86, como prova a Certidão nº 202/94, fornecida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 16/06/1994, tendo sido arquivada neste Cartório a Certidão negativa de débito CND, série A, nº 418797, fornecida pelo IAPAS em 25/11/1986, em cumprimento a legislação previdenciária vigente. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579).			
AV-03 - Em 11 de julho de 1994 - AMPLIAÇÃO - Pela petição datada de Piracicaba, 16/06/1994, foi requerida a presente averbação a fim de ficar constando que o prédio constante da AV-02, retro, foi ampliado em uma área de 1.133,16 m ² , totalizando			

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 11 de julho de 1994	Ficha: 1 (verso)
uma área construída de 4.408,55 m ² , de acordo com o Visto de Conclusão nº 17896, expedido em 22/09/86, como prova a Certidão nº 202/94, fornecida pela Prefeitura Municipal de Piracicaba, em 16/06/1994, tendo sido arquivada neste Cartório, a certidão negativa de débito CND, série A, nº 418797, fornecida pelo IAPAS em 25/11/1986. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579).			
AV-04 - Em 11 de julho de 1994 - CADASTRO - Procedeu-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado na Prefeitura Municipal de Piracicaba, no distr. 01, setor 24, quadra 0016, lote 0839, sub-lote 0000, CPD.37.210.9, conforme recibo de imposto predial de 1994. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 36294 (PE.75579).			
AV-05 - Em 09 de junho de 1995 - DENOMINAÇÃO SOCIAL - Pela escritura de 23/09/1994, Livro nº 1187, fls. 147 a 149, do 1º tabelião local, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando que a FEMAQ-FUNDAÇÃO, ENGENHARIA MÁQUINAS LTDA., passou a ter a nova denominação social de FEMAQ S/A-FUNDAÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS, conforme Ata da assembleia geral realizada em 07/12/1978, registrada na JUCESP sob nº 35300001893, em 28/12/1978. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> . Protocolado e Microfilmado sob nº 40230 (PE.80414).			
AV-06 - Em 09 de junho de 1995 - CISÃO - 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 CISÃO PARCIAL da FEMAQ S/A - FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS, com sede em Piracicaba, na Estrada Piracicaba - Tietê, Km 01, inscrita no CGC sob nº 54.373.451/0001-01, devidamente representada, conforme Assembleia geral Extraordinária realizada em 30/06/1994, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$ 111.999,70, foi vertido para o patrimônio da			
MICROFILMAGEM Codificação:		Indexação:	Eliminação:

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004

(11) 3842-3333

juridico@fvleiloes.com.br

www.fvleiloes.com.br



FV Leilões

Aberta para lances

fls. 15590

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 09 de junho de 1995	Ficha: -02-
- continuação da ficha 01 - KENNTNIS 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, <i>[assinatura]</i>. Protocolado e microfilmado sob nº 40230 (PE.80414).			
AV-7/54714:- Protocolo nº. 100.046 de 23/03/2005. ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL - Conforme se verifica do requerimento datado de 22/03/2005, firmado em Piracicaba/SP, e da alteração do contrato social datada de 12/12/2003, arquivada na Junta Comercial deste Estado sob nº. 78.316-04/2, em 16/02/2004, a proprietária KENNTNIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, teve sua denominação social alterada para SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, Piracicaba/SP, de 06 de abril de 2005. As escreventes autorizadas: <i>[assinatura]</i> (Antonia Tabai Alves) e <i>[assinatura]</i> (Izaura Tabai Rodrigues de Moraes).			
R-8/54714:- Protocolo nº 182.337 de 26/04/2012. HIPOTECA - Pela escritura datada de 25/04/2012, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas desta Cidade, nas páginas 367/372, do livro 1.432, a proprietária SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Municipal do Bairro Chico nº. 2.725, C.N.P.J. nº. 96.423.280/0001-10, DEU EM HIPOTECA a 1) ITAU UNIBANCO S.A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº. 100, Torre Olavo Setubal - Parque Jabaquara, C.N.P.J. nº. 60.701.190/0001-04; e 2) BANCO ITAULEASING S.A., com sede em Poá/SP, na Avenida Antonio Massa nº. 361, Centro, C.N.P.J. nº. 49.925.225/0001-48, o IMÓVEL MATRICULADO, para garantia das obrigações decorrentes do convênio de limite rotativo de crédito concedida a cliente FEMAO - FUNDAÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA, com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Piracicaba - Tietê, Km 01, C.N.P.J. nº. 54.373.451/0001-01, até o limite global de R\$ Continua no verso.			

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 10/05/2012	Ficha 02V(verso)
6.100.000,00; e terão encargos especificados em cada operação, obedecendo as seguintes taxas máximas: a) nas operações prefixadas, os juros não excederão à taxa de 8,99% ao mês, correspondente à taxa de 107,88% ao ano; b) nas operações contratadas com encargos pós-fixados baseados na variação da taxa DI-Over Cetip, os encargos não excederão à taxa de juros de 8,99% ao mês, correspondentes à taxa de 107,88% ao ano; acrescida da variação da referida taxa DI-Over Cetip no período; b.1) para os fins do item b acima, entende-se por taxa DI-Over Cetip, a taxa de juros calculada e divulgada regularmente pela CETIP, de conhecimento público, apurada com base na taxa média das operações de depósitos interfinanceiros prefixados, pactuadas por um dia, entre instituições financeiras que não integram um mesmo conglomerado financeiro, registradas e liquidadas na CETIP; c) nas operações sobre adiantamento de contrato de câmbio, os encargos não excederão a 6,00% ao ano acrescidos da variação cambial; d) nas operações de repasse de empréstimo externo em dólar dos Estados Unidos da América, os encargos não excederão a juros de 6,00% ao mês, correspondentes à taxa de 72% ao ano acrescidos da variação cambial no período. Para efeito de garantia o imóvel foi avaliado em R\$ 14.300.000,00. O prazo para cumprimento das obrigações será de 120 meses a partir da data do convênio, e demais condições constantes do título. Consta ainda da escritura a apresentação, em nome da garantidora, da certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros sob nº. 092392012-21029040, emitida em 22/03/2012, válida até 18/09/2012, e da certidão conjunta negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União sob nº. 13EE.5830.9630.C950, emitida em 12/03/2012, válida até 09/09/2012. Piracicaba/SP, 10 de maio de 2012. O substituto do original <i>[assinatura]</i> (Valdir Aparecido Denardi) e a escrevente autorizada: <i>[assinatura]</i> (Renata Aparecida Castellani). Continua na ficha 03			
MICROFILMAGEM Codificação:		Indexação:	Eliminação:

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004

(11) 3842-3333

juridico@fvleiloes.com.br

www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06, sob o número WPAA22700507622. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código F501LeZY.



FV Leilões

Aberta para lances

fls. 15591

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54.714	DATA: 27/04/2020	Ficha: 03F
AV-9/54714:- Protocolo nº 291.528 de nº 20/03/2020. CESSÃO DE CRÉDITO (HIPOTECA REGISTRADA SOB Nº 8) TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO): Escritura lavrada pelo 14º. Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em 05/09/2019, na folha 131, do livro nº. 5528, rerratificada pelas escrituras datadas de 19/03/2020 e 02/04/2020, lavradas no livro nº. 442, nas páginas 027/028 e 047/048, pelo 6º Tabelião de Notas de Campinas/SP. CREDOR(ES) CEDENTE(S): 1) ITAÚ UNIBANCO S/A., com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº. 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, C.N.P.J. nº. 60.701.190/0001-04, NIRE nº. 35300023978; e 2) BANCO ITAULEASING S.A., com sede em Poá/SP, na Avenida Antonio Massa nº. 361, Centro, C.N.P.J. nº. 49.925.225/0001-48, NIRE nº. 35300031539. CESSIONÁRIO(S): BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Praia do Botafogo nº. 501, 5º andar parte, Torre Corcovado, C.N.P.J. nº. 59.281.253/0001-23, NIRE nº. 3330027631-9, na qualidade de administradora do FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I, com sede no Rio de Janeiro/RJ, na Praia de Botafogo nº. 501, andar 5 parte, C.N.P.J. nº. 24.194.675/0001-87. OBJETO DA CESSÃO: O CRÉDITO GARANTIDO PELA HIPOTECA REGISTRADA SOB Nº. 8. PREÇO DA CESSÃO: R\$ 353.086,84. VALOR TOTAL ATUAL DO CRÉDITO CEDIDO: R\$ 2.564.411,35. Piracicaba/SP, 27 de abril de 2020. A escrevente autorizada responsável: <i>Vivian Angeleli Assalim de Sá</i> Selo digital.112516331029152852TYXJ20K. AV-10/54714: - Protocolo nº. 292.074 de 11/05/2020.			

Continua no verso.



FV Leilões

Aberta para lances

fls. 15592

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54.714	DATA: 14/05/2020	Ficha: 03V
------------------------------	-------------------	------------------	------------

RETIFICAÇÃO - Pelo requerimento datado de 06/05/2020, firmado em Campinas/SP, é lavrada a presente averbação para constar que o valor total atual do crédito cedido mencionado na AV-9 retro, refere-se ao VALOR DO CRÉDITO CEDIDO NA DATA DE CORTE (DATA DE CORTE: 31/03/2019), conforme o título microfilmado sob nº. 291.528 em 27/04/2020. Piracicaba/SP, 14 de maio de 2020. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura]
(Vivian Angeleli Assalim de Sá).
Selo digital.11251633102920745BNQON201.

AV-11/54714:- Protocolo nº. 302.564 de 15/02/2021.
RETIFICAÇÃO - ADITIVO (AVERBAÇÃO DE Nº. 9).
TÍTULO: Escritura pública de aditamento, retificação e ratificação datada de 21/01/2021, lavrada pelo 6º. Tabelião de Notas de Campinas/SP, no livro 453, nas páginas 195/196, e ata retificativa datada de 18/02/2021, lavrada no livro 453, nas páginas 331/332, das mesmas Notas.
ATO OBJETO DA RETIFICAÇÃO/ADITIVO: Averbação de nº. 9.
OBJETO DA ALTERAÇÃO: "As CEDENTES são credoras de FEMAQ Fundação Engenharia e Máquinas Ltda do crédito das Operações 495987760 e 42898502. Que por erro na transposição de dados constantes dos documentos exibidos para a lavratura da retificação, deixou de constar a Operação nº. 42898502, que faz parte dos créditos que foram cedidos no ato principal pelo CEDENTE ao CESSIONÁRIO. Que em tal escritura tais créditos foram cedidos pelo valor do crédito na data de corte R\$ 2.564.411,35 e R\$ 3.847.674,16, respectivamente, ao CESSIONÁRIO. Entretanto, por um lapso, não foi mencionada nas Escrituras retificadas que ao crédito do devedor FEMAQ Fundação Engenharia e Máquinas Ltda, Operação 495987760 e 42898502, cedido ao CESSIONÁRIO, foi

Continua na ficha 04

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54.714	DATA: 03/03/2021	Ficha: 04F
------------------------------	-------------------	------------------	------------

dada em garantia hipotecária, registrada sob nº. 8 retro.
Piracicaba/SP, 03 de março de 2021. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura]
(Renata Aparecida Castellani).
Selo digital.1125163310302564AQ4AFT21K.

AV-12/54714:- Protocolo nº. 316.224 de 02/12/2021.
PENHORA
TÍTULO (CERTIDÃO): Certidão datada de 01/12/2021, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída do processo nº. 0011235-69.2018.5.15.0137 da Coordenadoria Integrada de Atividades Adm., Jud. e CM de Piracicaba (3ª. Vara do Trabalho de Piracicaba/SP), e auto de penhora datado de 01/12/2021.
PROTOCOLO SAEC/ONR: PH000395428.
EXEQUENTE(S): GILSON GRACILIANO DA SILVA, CPF nº. 323.702.448-10.
EXECUTADO(S): 1) FEMAQ FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA., C.N.P.J. nº. 04.373.451/0001-01, NIRE nº. 35216726351; 2) HENRIQUE LEIBHOLZ, CPF nº. 184.744.038-04; 3) RODOLFO LEIBHOLZ, CPF nº. 281.665.528-72; e 4) SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., C.N.P.J. nº. 06.423.280/0001-10, NIRE nº. 35211479755.
NATUREZA DO ATO: PENHORA.
OBJETO DA CONSTRIÇÃO: o IMÓVEL MATRICULADO.
VALOR DA AÇÃO: R\$ 24.000,00.
DEPOSITÁRIO(A): SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
Piracicaba/SP, 06 de dezembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: Priscila Milani Manzini.
Escrevente impressor: [Assinatura] (Ari Faialhe Junior).
Selo digital.1125163310310224E6NN0621L.

Avenida Indianópolis, nº 2.029 - Indianópolis - São Paulo / SP - CEP: 04063-004

(11) 3842-3333

juridico@fvleiloes.com.br

www.fvleiloes.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/03/2022 às 14:06, sob o número WPAA22700507622. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006915-63.2017.8.26.0451 e código FS011eZY.