



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL  
DA COMARCA DE PIRACICABA/SP.

PROC. Nº 1006915-63.2017.8.26.0451

**EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA.**, por sua advogada infra-assinada, nos autos da **FALÊNCIA** de **FEMAQ FUNDIÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA.** e **SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., manifestar-se nos seguintes termos:

1.- Primeiramente, **a infra-assinada requer a juntada do incluso laudo de avaliação dos bens móveis e imóveis arrecadados pela Massa Falida (DOCS. ANEXOS).**

2.- Conforme se observa das certidões imobiliárias, o imóvel matrícula nº **54.714**, possui **hipoteca** em favor de **FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITORIOS NÃO PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I** e o imóvel **matricula nº 40.293**, **teria sido transferido à CAIXA ECONOMICA FEDERAL – CEF (propriedade fiduciária).**



3.- Aguarda-se, assim, sejam intimadas as Falidas e credores sobre os laudos apresentados.

4.- Ainda, **aguarda a infra-assinada, explicações das Falidas sobre a transferência do imóvel matrícula nº 40.293 à Caixa Econômica Federal – CEF (propriedade fiduciária), pois embora arrecadado o imóvel não mais pertence à Solidar.**

Termos em que,

p. deferimento.

São Paulo, 3 de março de 2022.

EXCELIA GESTÃO E NEGÓCIOS LTDA.

- Administradora Judicial -

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Localização Dos Bens: 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**

## Í N D I C E

<b>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</b>	<b>02</b>
<b>CAPÍTULO II – DESCRIÇÃO, QUANTIDADE E VALOR.</b>	
1. Escritório.	03
2. Fábrica.	06
3. Veículos.	24
4. Imóveis.	26

### **CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO**

A presente avaliação visa à apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda à vista dos bens móveis e 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 – DESCRIÇÃO, QUANTIDADE E VALOR.**
**1. ESCRITÓRIO.**

ITEM	UNID	ESCRITÓRIO DESCRIÇÃO DOS BENS ARRECADADOS	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	1	Mesa preta c/ gaveteiros	150,00	150,00
2	2	Conjuntos de três cadeiras estofado azul	90,00	180,00
3	1	Armário preto	100,00	100,00
4	1	Bebedouro	150,00	150,00
5	1	Telefone Panasonic	50,00	50,00
6	1	Telefone Intelbras.	30,00	30,00
7	1	Cadeira estofado azul giratória	150,00	150,00
8	3	Monitores Dell	30,00	90,00
9	1	Teclado Dell	15,00	15,00
10	1	Ar condicionado na cor branca, Marca Spinger.	300,00	300,00
11	1	Mesa de reunião p/ 10 cadeiras retangulares na cor preta c/tampo de vidro	1200,00	1200,00
12	10	Cadeiras pretas	50,00	500,00
13	1	TV LG 55 polegadas	800,00	800,00
14	1	Armário preto c/ divisórias	150,00	150,00
15	1	Ar condicionado preto, Marca LG.	400,00	400,00
16	2	Armários pretos	200,00	400,00
17	1	Ar condicionado preto, Marca Consul.	600,00	600,00
18	2	Luminárias de teto pretas	120,00	240,00
19	1	Cafeteira Nespresso	150,00	150,00
20	1	Frigobar Philco	200,00	200,00
21	1	Armário preto	150,00	150,00
22	1	Cadeira preta	50,00	50,00
23	1	Conjunto de 3 cadeiras na cor cinza	90,00	90,00
24	1	Frigobar Brastemp na cor vinho	200,00	200,00

25	1	Cadeira preta	50.00	50,00
26	2	Cadeiras de madeiras c/ tecidos diferenciados	50.00	100,00
27	1	Mesa preta	120.00	120,00
28	1	Cadeira preta com rodinha	60.00	60,00
29	1	Mesa preta c/gaveteiro	80.00	80,00
30	1	Ar condicionado na cor branca, Marca Fontelaine.	250.00	250,00
31	2	Cadeiras c/ estofado azul c/rodinhas	60.00	120,00
32	1	Cadeira estofado azul s/rodinhas	40.00	40,00
33	2	Mesas na cor azul c/ 3 gavetas	30.00	60,00
34	1	Armário marrom c/ 4 divisórias	30.00	30,00
35	1	CPU LG	100.00	100,00
36	1	Tela monitor Dell	30.00	30,00
37	1	Motoesmeril	200.00	200,00
38	1	Politriz	300.00	300,00
39	1	Ventilador pequeno marca Ventisol	100.00	100,00
40	4	Arquivos na cor azul c/ 4 divisórias	120.00	480,00
41	1	Arquivo cinza	120.00	120,00
42	1	Mesa grande c/ 4 baias nas cores azul e cinza	160.00	160,00
43	3	Mesas azul c/ cinza	160.00	480,00
44	1	Ar condicionado na cor branca, Marca Springer.	250.00	250,00
45	1	Monitor Dell	30.00	30,00
46	1	Teclado	15.00	15,00
47	1	Lousa	20.00	20,00
48	2	Armários pequenos c/ 4 divisórias	80.00	160,00
49	1	Mesa gelo	60.00	60,00
50	3	Cadeiras pretas c/ rodinhas	60.00	180,00
51	1	Cadeira preta c/ rodinhas	60.00	60,00
52	1	Armário de madeira c/ 2 divisões	60.00	60,00
53	1	Telefone Panasonic	50.00	50,00
54	1	Ar condicionado	100.00	100,00
55	2	Arquivos de aço na cor cinza	80.00	160,00
56	1	Armário cinza	80.00	80,00
57	4	Cadeiras	30.00	120,00
58	1	Armário de madeira c/ 3 divisões	60.00	60,00

<b>59</b>	<b>1</b>	Mesa de madeira grande	80,00	80,00
<b>60</b>	<b>1</b>	Mesa de madeira pequena	60,00	60,00
<b>61</b>	<b>2</b>	Mesas em L na cor azul	60,00	120,00
<b>62</b>	<b>2</b>	Cadeiras com rodas na cor azul	80,00	160,00
<b>63</b>	<b>4</b>	Armários pequenos/ 4 gavetas na cor azul	60,00	240,00
<b>64</b>	<b>1</b>	Arquivo em aço azul	80,00	80,00
<b>65</b>	<b>1</b>	Mesa pequena	60,00	60,00
<b>66</b>	<b>1</b>	Tela Dell	30,00	30,00
<b>67</b>	<b>1</b>	CPU Dell	30,00	30,00
<b>68</b>	<b>1</b>	Telefone Intelbras	50,00	50,00
<b>69</b>	<b>1</b>	Calculadora Truly	10,00	10,00
<b>70</b>	<b>1</b>	Calculadora Sharp	10,00	10,00
<b>71</b>	<b>1</b>	Geladeira na cor branca Consul	200,00	200,00
<b>72</b>	<b>1</b>	Microondas Panasonic	50,00	50,00
<b>73</b>	<b>1</b>	Aparelho de engraxar sapatos	100,00	100,00
<b>74</b>	<b>7</b>	Extintores de Incêndio.	10,00	70,00
<b>75</b>	<b>1</b>	Impressora Multifuncional, Marca HP, Modelo Officejet J4660 All in One	50,00	50,00
<b>76</b>	<b>1</b>	Cafeteira Expresso, Marca Flank Flair.	100,00	100,00

## 2. FÁBRICA.

6



**Item 1:** Guindaste, Marca Hyster, Cap. 10T.



**Item 2:** Pórtico, Marca Demag. 1.000 Kg.





**Item 4:** Inversor, Marca Incopal - Pillar



**Item 5:** Cabine de Energia Primária com Painel. Marca MR8



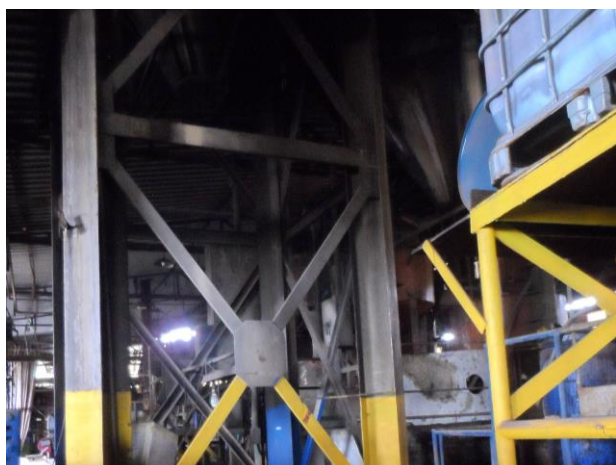
**Item 6:** Transformador Siemens, 550 KVA, 490V, Óleo.



**Item 8:** Fornos Modelo Cadinho Com Acionamento Hidráulico.



**Item 10:** Painelas de Fundição com Acionamento Mecânico.



**Item 13:** Cj de Cilos C/ Painel de Comando, Moinhos, Misturador e Transportadora. Marca Sofunge.



**Item 14:** Forno de tratamento térmico, FS30 750KW com Painel Eletrônico.



**Item 16:** Exaustor, Marca Ar Center, Com Motor e Mesa Vibratória com Cilô.



**Item 21:** Serra Circular, Sem Marca. Motor 2Hp.



**Item 22:** Desempenadeira, Sem Marca.



**Item 26 e 27:** Compressor Parafuso, Marca Atlas Copco.



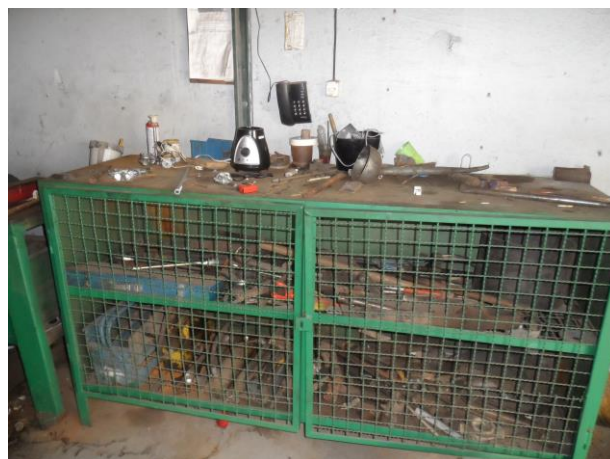
**Item 29:** Conjunto Refrigerador de Água, Marca Korper.



**Item 30:** Grupo de Gerador de Energia, Marca Stemac, 440V 103A. Motor a Diesel.



**Item 37:** Jato de Granalha c/ Painel de Comando e Silo de Alimentação. Marca Whellabrator.



**Item 42:** Lote de Ferramentas Diversas





**Item 127:** Estufa para Armazenamento de Eletrôdos



**Item 132:** Lavadora de Pressão Rentaltec.



**Item 135:** Lote de Materiais de Solda.



**Item 137:** Lote de Parafusos Diversos.



**Item 140,141,142:** Gerador de Alta Frequência KSF



**Item 145:** Motor Mercedes a Diesel da Pá Carregadeira Michigan.

ITEM	UNID.	FÁBRICA DESCRIÇÃO DOS BENS ARRECADADOS	FV	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	1	Guindaste, Marca Hyster, Cap. 10T.	1502	4.000,00	4.000,00
2	1	Pórtico, Marca Demag. 1.000 Kg.	1501	3.000,00	3.000,00
3	1	Transformador, Marca Mag, 500 KVA, Óleo.	1503	4.500,00	4.500,00
4	1	Inversor, Marca Incopal - Pillar	1504	1.500,00	1.500,00
5	1	Cabine de Energia Primária com Painel. Marca MR8	1506	3.500,00	3.500,00
6	2	Transformador Siemens, 550 KVA, 490V, Óleo.	1505	4.500,00	9.000,00
7	1	Inversor, Marca Incopal - Pillar	1507	1.500,00	1.500,00
8	4	Fornos Modelo Cadinho Com Acionamento Hidráulico.	1508	3.500,00	14.000,00
9	1	Fornos Modelo Cadinho Com Acionamento Hidráulico.	1510	3.500,00	3.500,00
10	18	Paneles de Fundição com Acionamento Mecânico.	1511	1.500,00	27.000,00
11	1	Fornos Modelo Cadinho Com Acionamento Hidráulico.	1512	3.500,00	3.500,00
12	2	Fornos Modelo Cadinho Com Acionamento Elétrico com Painel Inversor.	1513	3.500,00	7.000,00
13	1	Cj de Cilos C/ Painel de Comando, Moinhos, Misturador e Transportadora. Marca Sofunge.	1514	120.000,00	120.000,00
14	1	Forno de tratamento térmico, FS30 750KW com Painel Eletrônico.	1515	25.000,00	25.000,00
15	1	Exaustor, Marca Ar Center, Com Motor e Cilo.	1517	14.000,00	14.000,00
16	1	Exaustor, Marca Ar Center, Com Motor e Mesa Vibratória com Cilo.	1518	14.000,00	14.000,00
17	1	Moinho Com Silo e Alimentador.	1519	22.000,00	22.000,00
18	1	Conjunto de transporte e Armazenamento de Areia com Painel Elétrico.	1520	6.000,00	6.000,00
19	1	Lote de Moldes Diversos.	1521	4.000,00	4.000,00
20	6	Misturador de Areia de Mó por Batelada com Painel de Controle. Marca Gazzola.	1522	6.000,00	36.000,00
21	1	Serra Circular, Sem Marca. Motor 2Hp.	1523	3.000,00	3.000,00
22	1	Desempenadeira, Sem Marca.	1524	2.500,00	2.500,00
23	1	Serra de Fita, Sem Marca.	1559	3.000,00	3.000,00
24	1	Serra de Fita, Sem Marca.	1560	3.000,00	3.000,00

25	1	Lixadeira, Sem Marca.	1561	2.500,00	2.500,00
26	1	Compressor Parafuso, Marca Atlas Copco. Mod. GA50VSD.	1562	8.000,00	8.000,00
27	1	Compressor Parafuso, Marca Atlas Copco. Mod. GA45	1563	8.000,00	8.000,00
28	1	Compressor Parafuso, Marca Atlas Copco.	1564	8.000,00	8.000,00
29	2	Conjunto Refrigerador de Água, Marca Korper.	1565	4.000,00	8.000,00
30	1	Grupo de Gerador de Energia, Marca Stemac, 440V 103A. Motor a Diesel.	1566	15.000,00	15.000,00
31	1	Casa de Bombas contendo 13 Bombas.	1568	600,00	7.800,00
32	1	Exaustor e Purificador dos Gases do Forno, Completo.	1567	16.000,00	16.000,00
33	1	Checkout de Fabricação Própria, sem Marca.	1570	4.000,00	4.000,00
34	1	Calandra.	1571	6.000,00	6.000,00
35	1	Prensa Hidráulica.	1572	3.000,00	3.000,00
36	1	Exaustor com 2 Cilos.	1569	12.000,00	12.000,00
37	1	Jato de Granalha c/ Pannel de Comando e Silo de Alimentação. Marca Whellabrator.	1573	35.000,00	35.000,00
38	5	Máquina de Solda, Marca Bambozi.	1574	1.500,00	7.500,00
39	1	Cabine de Jato de Granalha, Marca Caterpillar Com Cilo e Pannel Elétrico.	1575	35.000,00	35.000,00
40	1	Retífica Para corpo de prova, sem Marca. 18.000 RPM. 900 Watts.	1600	6.000,00	6.000,00
41	1	Kit Maçarico, com Cilindros.	1576	2.000,00	2.000,00
42	1	Lote de Ferramentas Diversas	1577	1.000,00	1.000,00
43	1	Balança de Chão Cap. 30T.	1599	8.000,00	8.000,00
44	1	Pannel de Comando, Marca ABP.	1598	1.500,00	1.500,00
45	1	Balança Cap. 3T, Marca Líder.	1578	2.000,00	2.000,00
46	1	Almoxarifado contendo Várias Peças.		6.000,00	6.000,00
47	1	Ponte Rolante, Capacidade de 12T Marca Mause.		8.000,00	8.000,00
48	1	Ponte Rolante, Capacidade de 5T, Marca Vastec.		6.000,00	6.000,00
49	1	Ponte Rolante, Capacidade de 12T, Marca Mantoni.		8.000,00	8.000,00
50	1	Ponte Rolante, Capacidade de 12T, Marca Semca.		8.000,00	8.000,00
51	1	Ponte Rolante, Capacidade de 15T, Marca Brauma.		10.000,00	10.000,00
52	1	Ponte Rolante, Capacidade de 30/50T, Marca Mause.		40.000,00	40.000,00
53	1	Ponte Rolante, Capacidade de 25T, Marca Mause.		20.000,00	20.000,00

54	1	Ponte Rolante, Capacidade de 20T Marca Mausa.		16.000,00	16.000,00
55	1	Ponte Rolante, Capacidade de 15T Marca Ficon.		10.000,00	10.000,00
56	1	Ponte Rolante, Capacidade de 5T Marca Bauma.		6.000,00	6.000,00
57	1	Ponte Rolante, Capacidade de 8T, Marca Munk.		7.500,00	7.500,00
58	1	Ponte Rolante, Capacidade de 2,5T, Marca Feba.		3.000,00	3.000,00
59	1	Ponte Rolante, Capacidade de 4T, Marca Bauma.		3.500,00	3.500,00
60	1	Ponte Rolante, Capacidade de 3T Marca Bambozi.		3.000,00	3.000,00
61	1	Ponte Rolante, Capacidade de 1T Marca Demag.		1.500,00	1500,00
62	1	Forno.	1582	8.000,00	8.000,00
63	1	Morsa de Bancada.	0066	50,00	50,00
64	1	Furadeira de Bancada, Marca Bosch, Mod Fsc-FB160.	0065	200,00	200,00
65	1	Esmeril Sem Marca.	1585	100,00	100,00
66	1	Lixadeira sem Marca.	1525	150,00	150,00
67	1	Talha.	1584	500,00	500,00
68	1	Esmeril Sem Marca.	0039	100,00	100,00
69	1	Esmeril Sem Marca.	0042	100,00	100,00
70	1	Motor ABB M200M.	0069	1.800,00	1.800,00
71	1	Esmeril Pendular.	0070	150,00	150,00
72	1	Motor ABB M132M.	0072	1.800,00	1.800,00
73	1	Estufa para Armazenamento de Eletrôdos.	0071	200,00	200,00
74	1	Morsa De Bancada.	0034	50,00	50,00
75	6	Bancada de Trabalho.	0094	200,00	1.200,00
76	1	Durômetro portátil, Marca Brinella.	0037	600,00	600,00
77	1	Durômetro, Marca Brinella Type 1002.	1589	600,00	600,00
78	1	Classificador de Granulometria com Conjunto de Peneiras.	0052	15.000,00	15.000,00
79	4	Controlador de Temperatura portátil, Tipo Forno.	0053	150,00	600,00
80	1	Controlador de Temperatura portátil, Tipo Forno.	0054	150,00	150,00
81	1	No Break APC.	1538	80,00	80,00
82	1	Servidor de Rede.	1537	50,00	50,00
83	1	Medidor de Dureza, Marca Microtest Equotip.	1539	1.200,00	1.200,00
84	1	Durômetro Para Dureza, Marca Rockwell.	0041	1.800,00	1.800,00

85	1	Aspirador de Pó Arno.	0096	100.00	100,00
86	1	Durômetro Heckert.	1590	2.000.00	2.000,00
87	1	Espectrômetro 3460 Metals Analyzer.	0095	3.000.00	3.000,00
88	1	Rack de Servidor.	0080	150.00	150,00
89	1	Servidor Dell.	0077	50.00	50,00
90	1	Servidor Dell.	0079	50.00	50,00
91	1	No Break APC.	0048	80.00	80,00
92	1	Lixadeira Politriz, Panambra.	0047	300.00	300,00
93	1	Lixadeira Politriz Prazis APL-4.	0076	300.00	300,00
94	1	Medidor de Espessura, Ultrassom.	1540	1.200.00	1.200,00
95	1	No Break.	0043	80.00	80,00
96	1	No Break.	0044	80.00	80,00
97	1	Comandos Lineares.	0088	1.000.00	1.000,00
98	1	Monitor Dell.	0032	30.00	30,00
99	1	Monitor LG.	1534	30.00	30,00
100	1	Cpu Dell.	0061	150.00	150,00
101	5	Mesa de Escritório.	0073	150.00	750,00
102	1	Filtro de Água.	0099	40.00	40,00
103	1	CPU sem Marca.	0049	150.00	150,00
104	1	Monitor Dell.	0050	30.00	30,00
105	1	Microscópio Projectina.	0098	600.00	600,00
106	1	Monitor Dell.	0087	30.00	30,00
107	1	Compressor de Ar para enriquecimento de oxigênio CRS10.	0085	3.000.00	3.000,00
108	1	Compressor de Ar para enriquecimento de oxigênio CRS10.	0097	3.000.00	3.000,00
109	1	Talha WEG.	0045	500.00	500,00
110	1	Forno Micro Ondas Industrial Ferrite.	0056	400.00	400,00
111	1	Condensadora de ar York.	0090	500.00	500,00
112	1	Conjunto de Mangueiras.	1595	200.00	200,00
113	1	Estufa para Armazenamento de Eletrôdos.	1546	300.00	300,00
114	1	Máquina de Solda.	0057	800.00	800,00
115	1	CPU Dell.	1545	150.00	150,00
116	1	CPU Dell.	1530	150.00	150,00
117	1	Monitor Dell.	1529	30.00	30,00
118	1	Dispositivo Sem Marca.	0086	200.00	200,00
119	1	Microscópio Projectina.	0100	600.00	600,00
120	3	Mesa de Escritório.	0046	150.00	450,00
121	3	Armários.	0075	100.00	300,00
122	1	Furadeira Radial Marca Clever.	0089	8.000.00	8.000,00

123	1	Bigorna.	0082	100.00	100,00
124	1	Máquina de Solda para Serra de fita, Marca ETT Eletromecânica.	0083	400.00	400,00
125	1	Policorte MIP18	0084	200.00	200,00
126	1	Balança Lucastec.	0055	100.00	100,00
127	1	Estufa para Armazenamento de Eletrôdos.	0067	200.00	200,00
128	1	Esmeril de Bancada.	0068	100.00	100,00
129	1	Serra Circular Marca Invicta.	0092	1500.00	1500,00
130	1	Balança Lucastec.	0031	100.00	100,00
131	1	Balança Welmy.	1595	100.00	100,00
132	1	Lavadora de Pressão Rentaltec.	1549	300.00	300,00
133	1	Monitor Dell.	1587	30	30
134	1	Cpu Dell.	1588	150	150
135	1	Lote de Materiais de Solda.	1579	300.00	300,00
136	1	Enceradeira Bandeirante.	0078	400.00	400,00
137	1	Lote de Parafusos Diversos.	1593	200.00	200,00
138	1	Lote de cerâmicas		4000.00	4000,00
139	1	Ponte Rolante, Capacidade de 3T, Marca Bambozzi.		5000.00	5000,00
140	1	Gerador de Alta Frequência KSF.	1702	500.00	500,00
141	1	Gerador de Alta Frequência KSF.	1703	500.00	500,00
142	1	Gerador de Alta Frequência KSF.	1704	500.00	500,00
143	1	Balança Industrial Cap. 20T com Painel Elétrico.	1705	10.000.00	10.000,00
144	5	Misturadores de Tinta		1000.00	5000,00
145	1	Motor Mercedes a Diesel da Pá Carregadeira Michigan.	1706	2000.00	2000,00
146	1	Correntes Calibradas Para Peças Pesadas. Aproximadamente 5T.		5000.00	5000,00
147	1	Transformador Mag, Óleo. 1000 KVA	1707	3000.00	3000,00
148	1	Transformador Siemens, 1000 kva, a Óleo.	1710	3000.00	3000,00
149	1	Transformador Mag, Óleo. 900 KVA	1709	3000.00	3000,00
150	1	Chave Dsjuntora, Marca Sprecher, 11.540 KV, 25.000 A	1711	2000.00	2000,00
151	1	Chave Dsjuntora, Marca Sprecher, 11.540 KV, 25.000 A	1712	2000.00	2000,00
152	34	Extintores de Incêndio.		10	340
153	1	Mesa Vibratória.	1714	1000.00	1000,00
154	1	Balança Industrial, Cap. 8T, Sem Marca.	1715	2000.00	2000,00
155	1	Braço Giratório, Cap. 3T, Marca Demag.	1716	4000.00	4000,00
156	1	Braço Giratório, Cap. 1T, Marca Bauma.	1717	2000.00	2000,00



<b>157</b>	<b>1</b>	Braço Giratório, Cap. 1T, Marca Rovela.	1718	2000.00	2000,00
<b>158</b>	<b>1</b>	Braço Giratório, Cap. 1T, Marca Rovela.	1719	2.000.00	2000,00
<b>159</b>	<b>2</b>	Destilador de Água, Sem Marca.	1721	300.00	600,00
<b>160</b>	<b>7</b>	Maçarico, Marca Condor.	1720	2000.00	14.000,00
<b>161</b>	<b>8</b>	Peneiras de Granulometria.	1721	3000.00	24.000,00
<b>162</b>	<b>1</b>	Máquina, Marca Leco, de Análise de Carbono.	1722	2000.00	2000,00
<b>163</b>	<b>1</b>	Lavadora de Alta Pressão, Marca Karcher.	1726	600.00	600,00
<b>164</b>	<b>10</b>	Botijão de Gás de 45Kg.	1724	80.00	800,00
<b>165</b>	<b>1</b>	Escada de Abrir, aprox. 3 Metros.	1723	100.00	100,00
<b>166</b>	<b>1</b>	Escada, Aprox. 5 Metros.	1725	150.00	150,00
<b>167</b>	<b>1</b>	Lote de Esmerilhadeira, Contendo 32 und.	1728	1200.00	1200,00
<b>168</b>	<b>1</b>	Máquina Para Verificação de Partículas. Marca Foster.	1727	3000.00	3000,00
<b>169</b>	<b>1</b>	Cabine de Jateamento, Marca Pnagborn.		6000.00	6000,00
<b>170</b>	<b>4</b>	Carrinhos De Transferência.		800.00	3200,00

### 3. VEÍCULOS.

24



**Item 1:** Automóvel Modelo Mitsubishi L200.



**Item 2:** Automóvel Minivan ZAFIRA/GM 2.0 ELITE COR PRATA

ITEM	VEÍCULO	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
1	1 (um) Automóvel Caminhonete, diesel, Placa ARD 7728, Marca/Modelo MMC/L200 Outdoor, ano/fabricação 2009, ano/modelo 2009, chassi n° 93XPNK7409C955797.	42.000,00	42.000,00
1	1 (um) Automóvel Minivan ZAFIRA/GM 2.0 ELITE COR PRATA - GASOLINA 2010/2010 EPC 6621 CHEVROLET.	28.000,00	28.000,00

**4. IMÓVEIS.**

ITEM	IMÓVEIS	VALOR TOTAL
1	<b>IMÓVEL URBANO. MATRÍCULA 54.714</b> 2º CRI/Piracicaba - <i>Anexo I Metodologia Técnica Avaliatória.</i>  De propriedade da Solidar Empreendimentos e Participações Ltda.	R\$ 20.750.000,00
2	<b>IMÓVEL URBANO. MATRÍCULA 40.293</b> 2º CRI/Piracicaba - <i>Anexo II Metodologia Técnica Avaliatória.</i>  De propriedade da Caixa Econômica Federal – CEF, em decorrência da transmissão da propriedade fiduciária (resolúvel) pela devedora fiduciante Solidar Empreendimentos e Participações Ltda.	R\$ 6.000.000,00
3	<b>IMÓVEL URBANO. TERRENO, MATRÍCULA 39.176</b> 2º CRI/Piracicaba – <i>Anexo III Metodologia técnica avaliatória.</i>  Fração ideal correspondente a 13.396,18m <sup>2</sup> conforme levantamento planialtimétrico, de propriedade de Kenntnis Empreendimentos e Participações Ltda.	R\$ 3.300.000,00

## **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\$ 3.300.000,00**  
**( três milhões e trezentos mil reais )**

## Í N D I C E

<b>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>CAPÍTULO II – VISTORIA</b>	
1. Localização	04
2. Melhoramentos públicos	04
3. Acessibilidade	04
4. Topografia	04
5. Área do terreno	04
6. Benfeitorias	04
7. Planta de localização	05
8. Foto aérea	05
9. Ilustração fotográfica externa	06
<b>CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO</b>	
1. Valor do terreno	08
2. Valor total do imóvel	10
<b>CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO I – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO</b>	
<b>ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	
<b>ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>	

## **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. Melhoramentos públicos**

O imóvel avaliando possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

### **3. Acessibilidade**

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

### **4. Topografia**

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

### **5. Área do terreno**

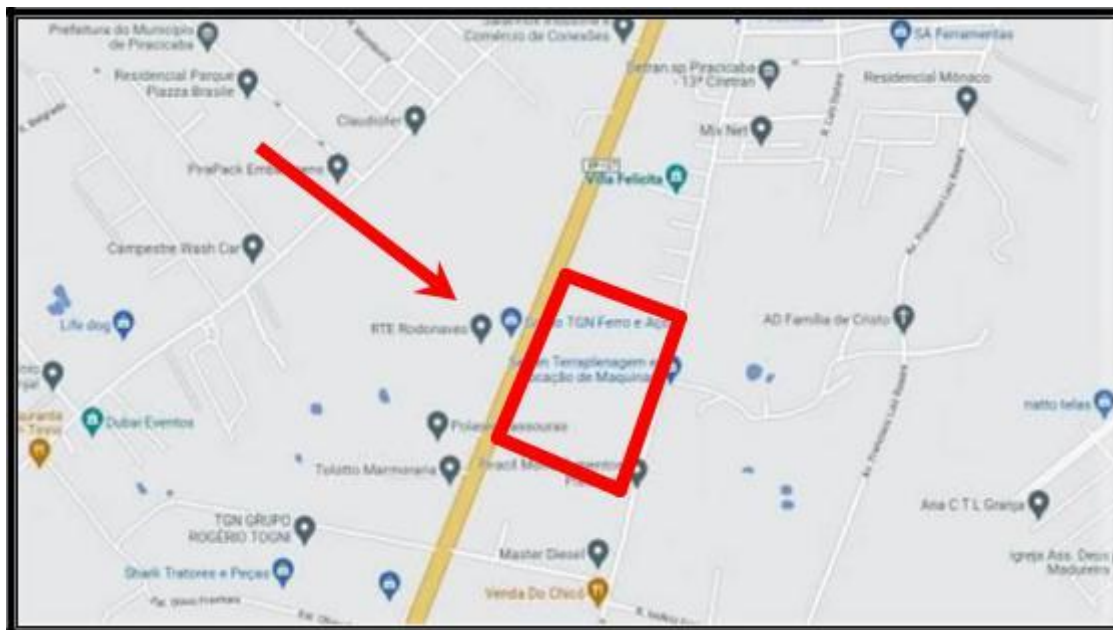
A área do terreno do imóvel avaliando, conforme análise do levantamento planimétrico ( Anexo I ), é 13.396,18m<sup>2</sup>.

### **6. Benfeitorias**

Sobre o terreno retro descrito não se encontram benfeitorias.



**7. Planta de localização**



**8. Foto aérea**



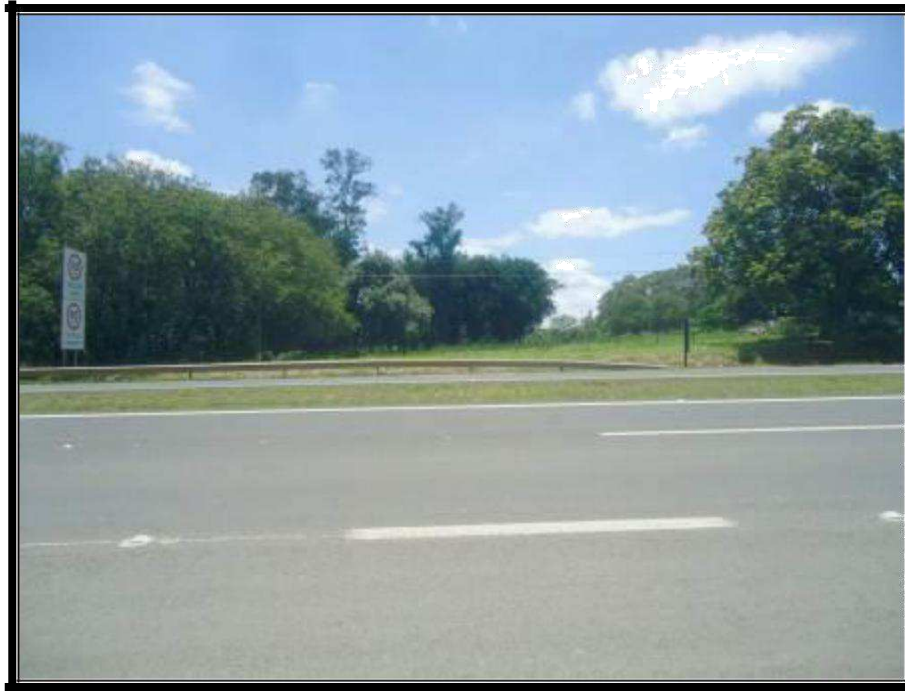
**9. Ilustração fotográfica externa**



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



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**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 dezembro de 2021, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 245,37 / \text{m}^2$$

### 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

$$V_t = [ 245,37 \times ( 1,000 + 1,000 - 2 + 1 ) \times 13.396,18 ]$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.287.021,00$$

**2. Valor total do imóvel (  $V_i$  )**

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

Portanto:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = R\$ 3.287.021,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_i = R\$ 3.300.000,00$$

**( três milhões e trezentos 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 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 dezembro de 2021.
- 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 do terreno foi resultado de análise do Levantamento Planimétrico ( 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**

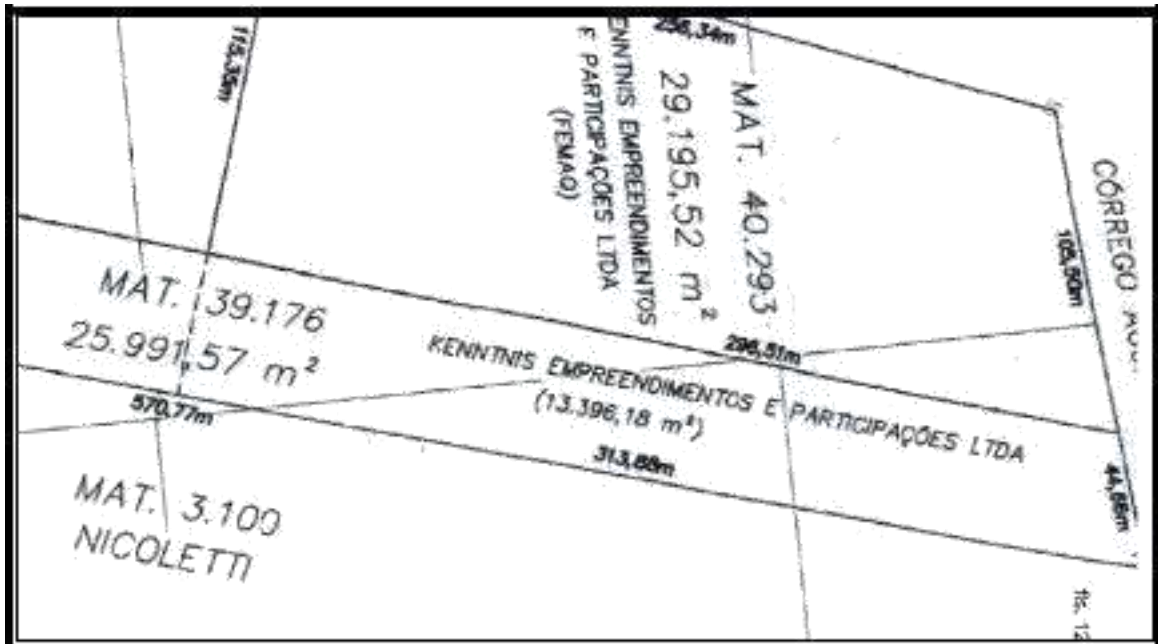
**ENGENHEIRO CIVIL CREA Nº 5069696807**

**MEMBRO DO IBAPE Nº 1.687**

**MEMBRO DO INSTITUTO DE ENGENHARIA**



## **ANEXO I – LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO**



## **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<sub>t</sub> )**

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

**5. Fator consistência do terreno ( F<sub>c</sub> )**

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<sub>u</sub>) 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	13.396,18m <sup>2</sup>
Índice local	100,00
Data-base	Fevereiro de 2022

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u1} = \{ \{ [(16.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 70.569,00 \} \times (1,000 + 1,231 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u1} = \mathbf{R\$ 251,19 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u2} = \{ \{ [(12.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 48.799,00 \} \times (1,000 + 1,175 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \mathbf{R\$ 260,05 / m^2}$$



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u3} = \{ \{ [(10.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,158 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u3} = \mathbf{R\$ 240,69 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u4} = \{ \{ [(8.600.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 32.500,00 \} \times (1,000 + 1,117 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \mathbf{R\$ 266,02 / m^2}$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u5} = \{ \{ [(5.186.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 20.742,00 \} \times (1,000 + 1,056 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 237,62 / \text{m}^2$$

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

$$V_{u6} = \{ \{ [(9.000.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 43.300,00 \} \times (1,000 + 1,158 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 216,62 / m^2}$$

## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>251,19</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>260,05</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>240,69</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>266,02</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>237,62</b>
<b>V<sub>u6</sub></b>	<b>216,62</b>

$$MA = ( 1.472,20 / 6 ) = R\$ 245,37 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 171,76 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 318,98 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 245,37 / m^2}$$

## **ANEXO V – MATRÍCULA 39.176**



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 39176	DATA: 24 de março de 1986	Ficha: 01-
------------------------------	------------------	---------------------------	------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** Um sítio situado no Bairro Água Branca, em Piracicaba, com área de 3,00 alqueires, ou 7,26,00 ha, confrontando com Antonio Groppo, com José Pupin, José Tolotti e Primo Rossi, ou sucessores, cadastrado no INCRA sob nº 630 035.010.197/7, com a denominação de Sítio Santa Lourdes, com área total 2,4 ha, fração min parc 2,0 ha, mod fiscal 10,0, nº mod fiscal 0,24. (parte de 2/3) do imóvel). PROPRIETÁRIOS: JOANNA TONON, casada com Paulo Groppo (proprietários de uma parte de 32/96 ou 1/3 do imóvel), ARMANDO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), OLINDO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), ERICIO TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), ANTONIO TOLOTTI FILHO, casado, lavrador, (proprietário de uma parte de 8/96 do imóvel), JACOB TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel), ANTENOR TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel), AGENOR TOLOTTI, casado, lavrador, (proprietário de 8/96 do imóvel), JOSÉ TOLOTTI, viúvo meior, lavrador, (proprietário de 4/96 do imóvel), IVONE MARIA TOLOTTI ZANGEROLAMI, casada com Francisco Zangerolami, comerciante, (proprietários de 1/96 do imóvel), TERESINHA TOLOTTI, menor púbere, do lar, (proprietária de 1/96 do imóvel), ODIOLEI TOLOTTI, menor púbere, lavrador, (proprietário de 1/96 do imóvel), e ELIANA APARECIDA TOLOTTI, menor impúbere, (proprietária de 1/96 do imóvel), domiciliadas em Piracicaba, Piracicaba, 24 de março de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1760.

TRANSCRIÇÕES: 34 407, 34 408, 34 412, 35 585 e 39 923.

R-01 - REGISTRO - R-01/39176 - Por escritura de venda de 30/12/1985, do 1º tabelião, ANTONIO TOLOTTI FILHO, também conhecida por ANTONIO TOLOTTI, simplesmente, lavrador, e sua mulher Luiza Vechini Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente à lei 6.515/77, portadores do CIC nº 129.610.788-49, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, JACOB TOLOTTI, lavrador, e sua mulher Justina Rosino Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 032.673.188-15, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, ANTENOR TOLOTTI, lavrador, e sua mulher Maria Luiza Bianchin Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 137.740.428-53, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, e AGENOR TOLOTTI, lavrador, e sua mulher Maria Apare

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

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 39176	DATA: 24 de março de 1986	Ficha: 1 (verso)
------------------------------	------------------	---------------------------	------------------

cida Izabianco Tolotti, do lar, brasileiros, casados no regime da comunhão de bens e anteriormente à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 032.673.268-34, domiciliados em Piracicaba, no Bairro Água Branca, transmitiram à GRACELIA FLÓRIDA, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora do CIC nº 017.217.408-21, domiciliada em Piracicaba à Rua 15 de Novembro nº 2470, pelo valor de Cr\$ 100.000.000, uma parte de terras, contendo a área de um (1) alqueire, equivalentes a 2,42 ha., correspondentes a 32/96 ou 1/3 do imóvel objeto desta matrícula, e como anuente, ANTONIA TONON TOLOTTI, brasileira, viúva, do lar, portadora do CIC nº 032.673.188-15, como dependente de seu filho Jacob Tolotti, domiciliada em Piracicaba, no Bairro Água Branca, Piracicaba, 24 de março de 1986. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1760.

AV-02 - AVERBAÇÃO - AV-02/39176 - Procedo-se esta averbação para constar que GRACELIA FLÓRIDA, em virtude de seu casamento com BENEDITO RODRIGUES, passou a assinar GRACELIA FLÓRIDA RODRIGUES, e foi adotado o regime da comunhão parcial de bens, conforme certidão de casamento fornecida pelo Cartório de Registro Civil do 5º Subdistrito de Piracicaba, Piracicaba, 17 de fevereiro de 1989. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1196.

R-03 - REGISTRO - R-03/39176 - Por escritura de venda de 30/11/1988, do 1º tabelião, GRACELIA FLÓRIDA RODRIGUES, do lar, portadora do CIC nº 017.217.408-21 e seu marido Benedito Rodrigues, construtor, portador do CIC nº 441.292.468-87, brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, e na vigência da lei 6515/77, domiciliados em Piracicaba, à Rua 15 de Novembro nº 2470, transmitiram à BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, brasileiro, casado com Vera Lucia Cadornh de Mello, do lar, no regime da comunhão parcial de bens, e na vigência da Lei 6515/77, proprietário, portador do CIC nº 015.889.448-08, domiciliado em Piracicaba, à Rua Santa Castagnato, s/nº convívio Benedito Vic, pelo valor de Cr\$ 3.000.000,00, uma parte de terras, contendo a área de um alqueire, equivalente a 2,42 ha., correspondentes a 32/96 avos ou 1/3 do imóvel objeto desta matrícula, que atualmente confronta com Octávio Angiolilli, Augusto Nicoletti

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

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP (cont. na ficha 2)





# FV Leilões

Aberta para lances

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 39176	DATA: 17 de fevereiro de 1989	Ficha: -02-
------------------------------	------------------	-------------------------------	-------------

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** 8 Irmãos, José Tolotti, Augusto Pupin, fazendo frente para um caminho de servidão. Piracicaba, 17 de fevereiro de 1989. A escrevente autorizada *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 1197

---

R-04 - Em 29 de abril de 1995 - **VENDA E COMPRA** - Pela escritura de 19/04/1995, Livro 1164 - fls. 073/074, do 1º tabelião local, BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, e sua mulher - VERA LÚCIA CADORIN DE MELLO, retro qualificados, v e n d e r a m uma fração ideal correspondente a 16,66661 do imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de Cr\$ . . . . \$ 100.000.000,00, a FEMAQ S/A - FUNDIÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS, legalmente constituída, com sede em Piracicaba, na Estrada Piracicaba-Tietê, Km. 01, inscrita no CGC sob nº 54.373.451/0001-01, por seus representantes legais. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 26 433

---

AV-05 - Em 29 de abril de 1995 - **REFERÊNCIA (PROPORÇÃO)** - Procedeu-se esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, pertence aos proprietários, na seguinte proporção: JOANNA TONON, casada com PAULO GROPPQ; (8.33333); ARMANDO TOLOTTI casado, (8.33333); OLINDO TOLOTTI, casado (8.33333); ERCIO TOLOTTI, casado; (8.33333) JOSÉ TOLOTTI, viúvo, (1.66661); IVONE MARIA TOLOTTI ZANGEROLAMI, casada com FRANCIS CO ZANGEROLAMI (1.04161); TERESINHA TOLOTTI, menor (1.04161); OBIOLBI TOLOTTI, menor púbere (1.04161); ELIANA APARECIDA TOLOTTI, menor pupúbera (1.04161); BENEDITO EUCLIDES DE MELLO, casado com VERA LÚCIA CADORIN DE MELLO (16.66661); e FEMAQ S/A - FUNDIÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS, (16.66661). A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 26 433

---

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 - FUNDIÇÃO 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, a

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 39176	DATA: 09 de junho de 1995	Ficha: 2 (verso)
------------------------------	------------------	---------------------------	------------------

fração ideal, correspondente a 16,66661 do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$ 2.189,27, foi vertido para o patrimônio da KENNINIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Piracicaba, na Estrada Municipal do Bairro do Chico, sob nº 2725, inscrita no CGC sob nº 96.425.280/0001-10, devidamente representada. A escrevente autorizada, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 40230 (PE-80414)

---

R-07 - Em 09 de outubro de 2001 - **ARROLAMENTO DE BENS** - Pelo Ofício ARREC/SOART/ nº 3.415/2001- datado de Piracicaba, 21 de setembro de 2001, assinado pelo Delegado Dr. Luiz Antonio Arthuro - 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, *[assinatura]* Protocolado e Microfilmado sob nº 75772

---

**AV-8/39176:** - Protocolo nº. 125.973 de 14/01/2008.  
**CANCELAMENTO DE ARROLAMENTO DE BENS - REGISTRADO SOB Nº. 07 RETRO** - 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. 07 retro. Piracicaba/SP, 21 de janeiro de 2007. As escreventes autorizadas: *[assinatura]* (Antonia Tabai Alves) e *[assinatura]* (Elza Léa Ariotti).

---

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

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

## **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

<b>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>CAPÍTULO II – VISTORIA</b>	
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
<b>CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO</b>	
1. Valor do terreno	26
2. Valor das benfeitorias	28
3. Valor total do imóvel	29
<b>CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>30</b>
<b>CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO</b>	<b>31</b>
<b>ANEXO I – MATRÍCULA Nº 54.714 DO 2º CRI / PIRACICABA – SP</b>	
<b>ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	
<b>ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>	

## **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.

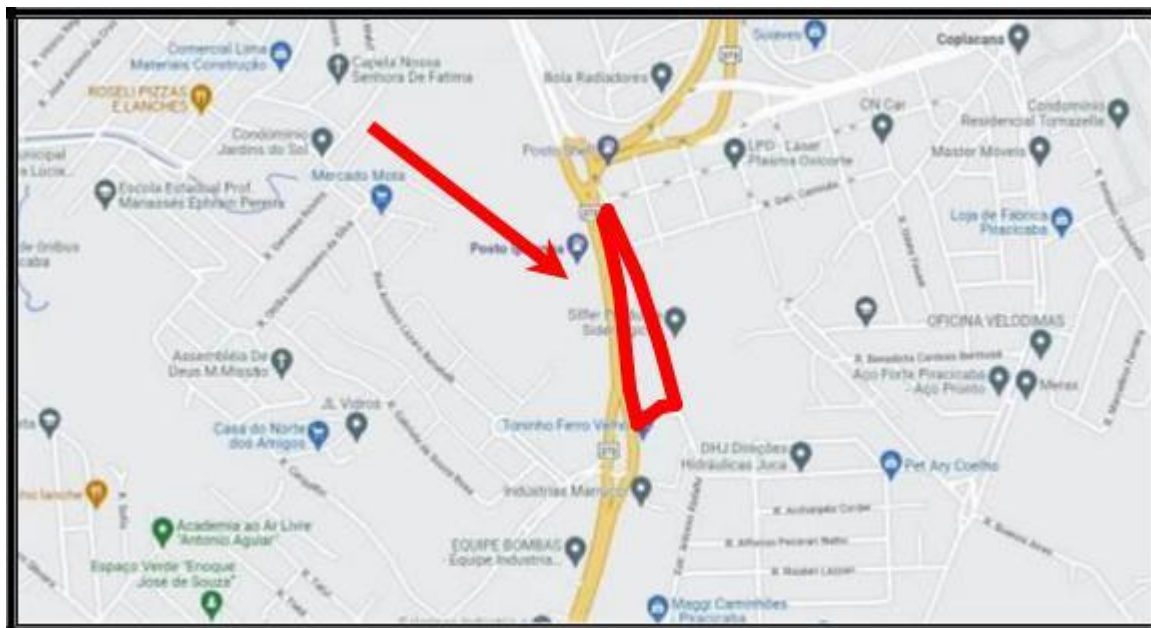
### **4. Acessibilidade**

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 21.498,00m<sup>2</sup>, 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. Benefetorias

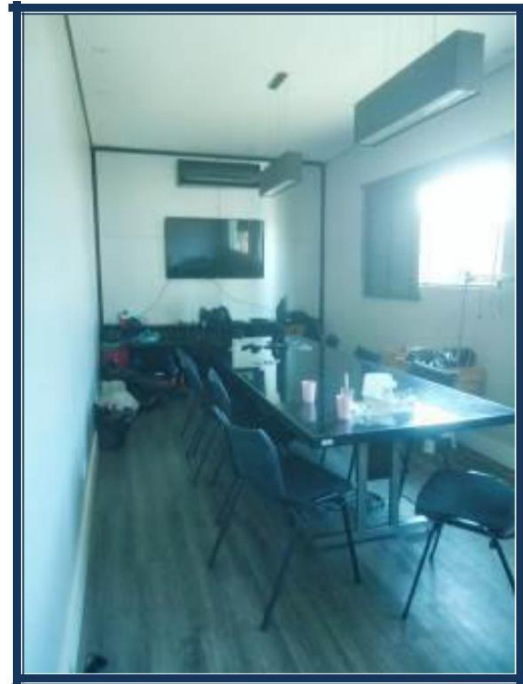
Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificação industrial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

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 almojarifado), 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 <sup>2</sup>

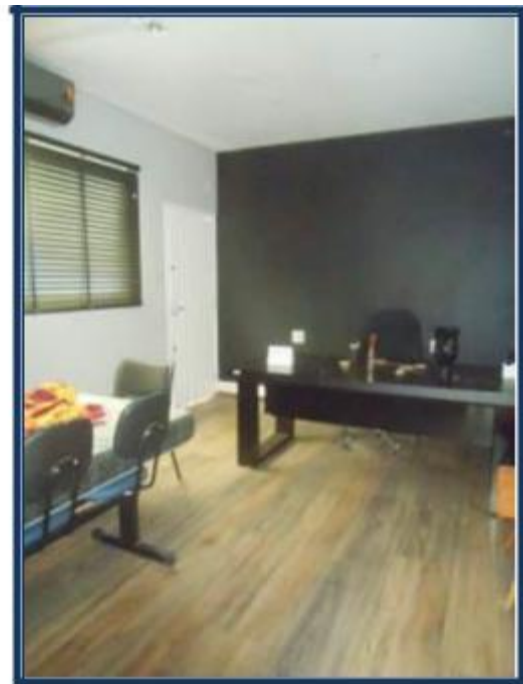
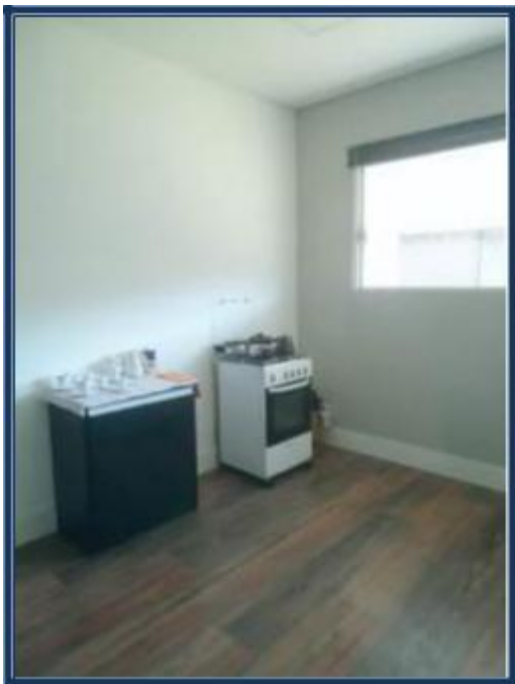
### **Obs.:**

- 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.*

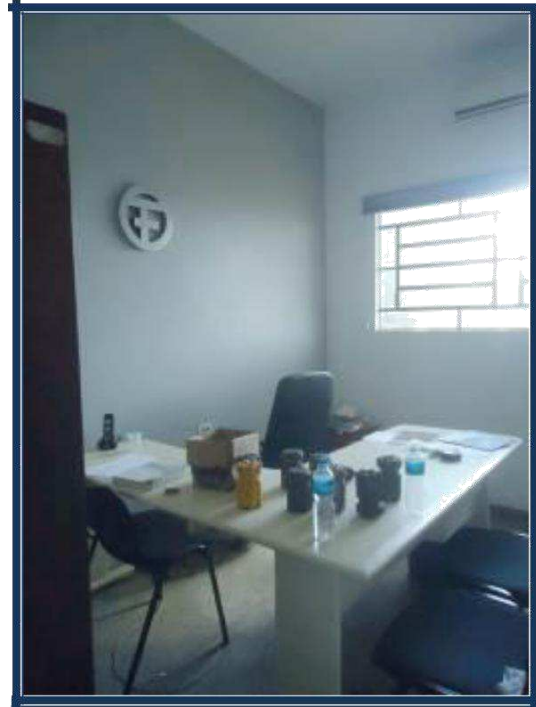
**11. Ilustração fotográfica das benfeitorias**



**Escritório: Salas 1 e 2.**



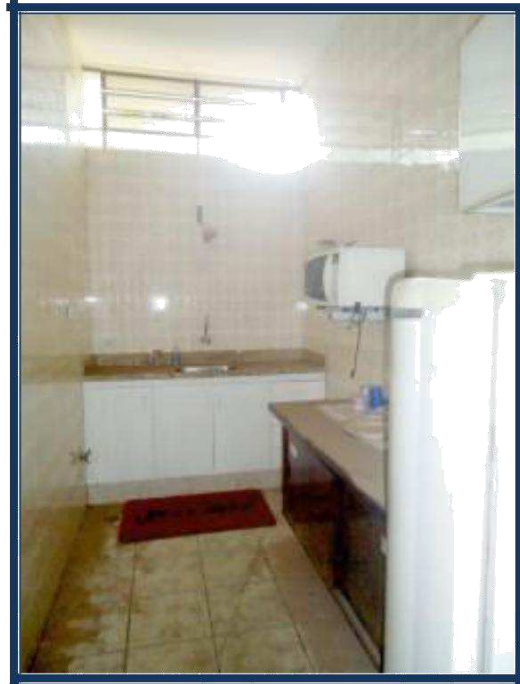
**Escritório: Salas 3 e 4.**



**Escritório: Salas 5 e 6.**



**Escritório: Salas 7 e 8.**



**Escritório: Sala 9 e copa.**



**Escritório: Sanitário.**

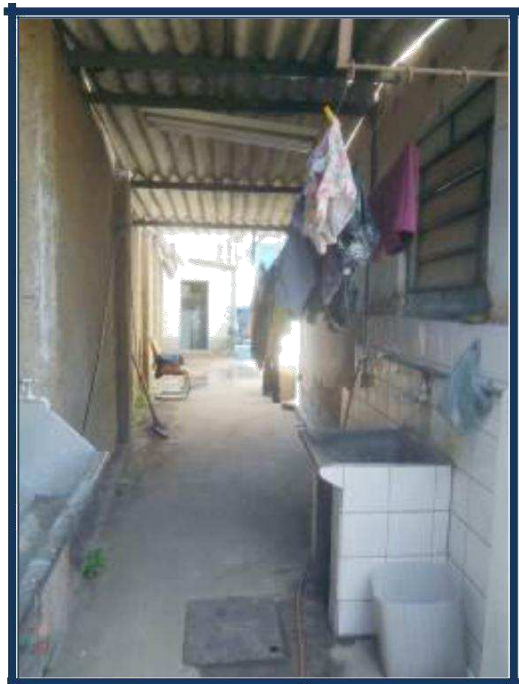


**Alojamentos: Salas 1 e 2.**



**Alojamentos: Sala 3 e refeitório.**

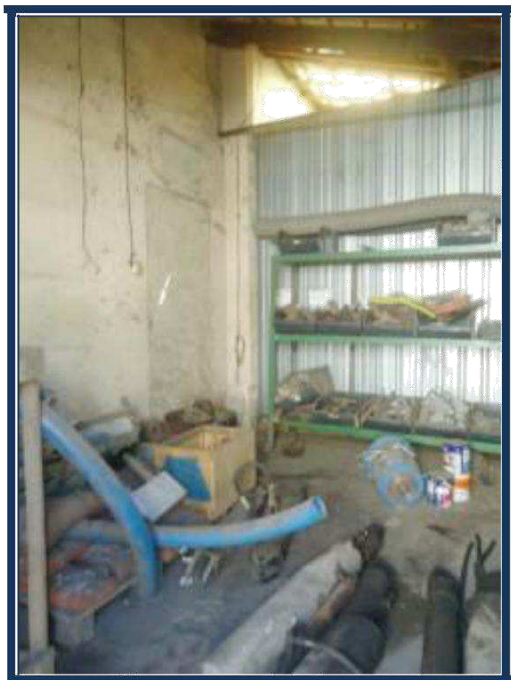




**Alojamentos: Área de serviço e vestiários.**



**Alojamentos: Vestiários.**



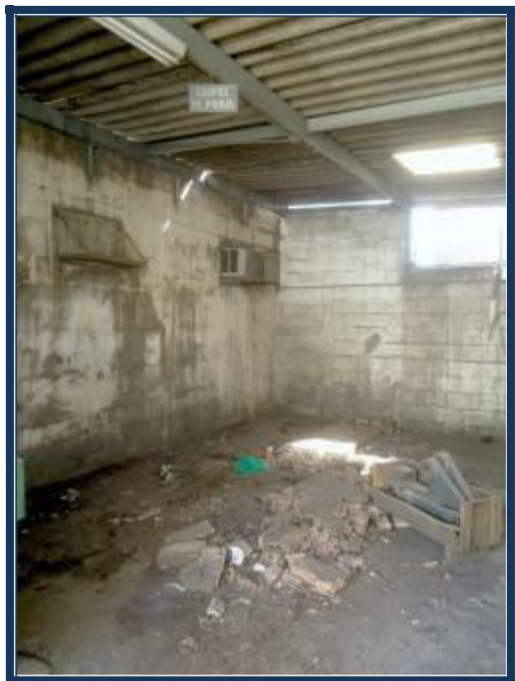
**Oficinas: Salas 1 e 2.**



**Oficinas: Salas 3 e 4.**



**Oficinas: Salas 5 e 6.**



**Oficinas: Sala 7 e almoxarifado.**



**Galpão 1: Escritórios.**



**Galpão 1: Escritórios.**



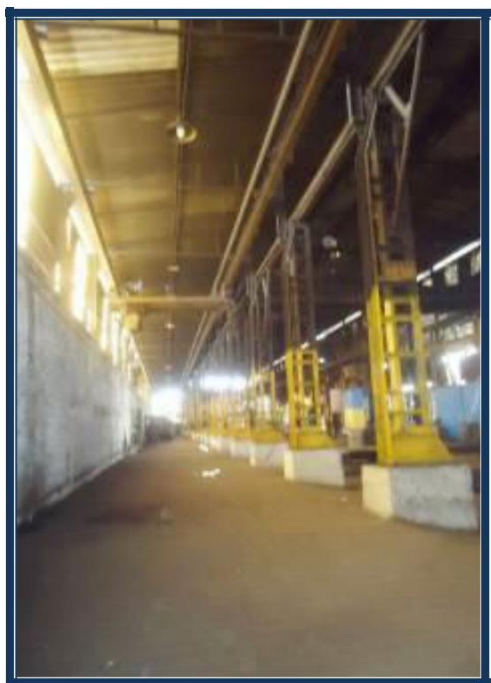
**Galpão 1: Sanitários.**



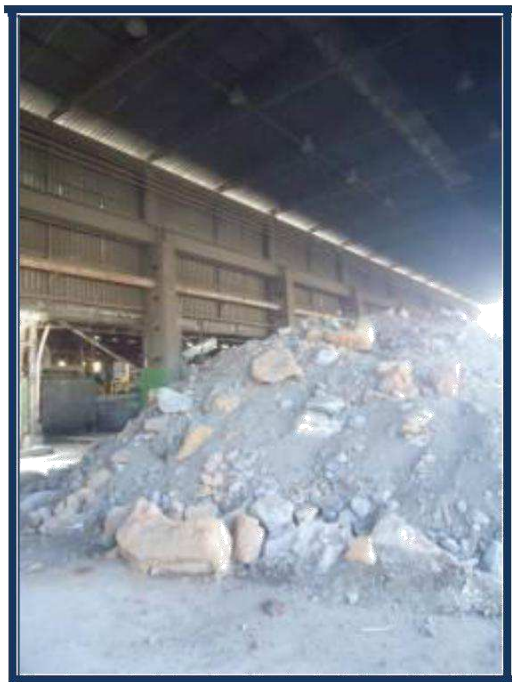
**Galpão 1: Salão.**



**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 <sub>8</sub> N ( dez / 2021 )	R\$ 1.750,00 / m <sup>2</sup> ( estimado )
Custo de reprodução	R\$ 2.903,25 / m <sup>2</sup> ( R <sub>8</sub> N x 1,659 )
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples ( e )
l <sub>e</sub>	25 ( vinte e cinco ) anos
l <sub>r</sub>	80 ( oitenta ) anos
F <sub>oc</sub>	0,721
Área construída	7.541,03m <sup>2</sup>

## 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**

**2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP**

<b>LIVRO Nº 2</b>	<b>MATRICULA: 54714</b>	<b>DATA: 11 de julho de 1994</b>	<b>Folha: -01-</b>
-------------------	-------------------------	----------------------------------	--------------------

**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 - FUNDIÇÃO, ENGENHARIA MÁQUINAS LTDA., com sede em Piracicaba, Piracicaba, 11 de julho de 1994. A Oficial *[Assinatura]*. 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 Rodevia SP-127, Trecho Piracicaba - Tietê (Estrada Piracicaba Tietê), atualmente denomina-se Rodevia Cornélio Pires, conforme documento fornecido pelo Departamento de Estradas de Rodagem em 24/11/1992. A escrevente autorizada, *[Assinatura]*. 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.

$A_h = [ ( A_e / A_a )^{1/4 \text{ ou } 1/8} ]$ , 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	21.498,00m <sup>2</sup>
Índice local	100,00
Data-base	Fevereiro de 2022

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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



**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06**

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

## **ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

**ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA**

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>236,70</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>245,22</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>226,77</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>250,78</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>223,00</b>
<b>V<sub>u6</sub></b>	<b>204,09</b>

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

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

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

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

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

## **ANEXO V – MATRÍCULA 54.714**



2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 11 de julho de 1994	Ficha: -01-
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> Um terreno com frente para a Estrada Piracicaba Tietê, em Piracicaba, contendo a área de 21.498,00 m<sup>2</sup>., 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.</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> 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)</p> <p><b>REGISTRO ANTERIOR:</b> TRANSCRIÇÃO Nº 46.687 de 14/08/1974</p>			
<p>AV-01 - Em 11 de julho de 1994 - <b>DENOMINAÇÃO DE ESTRADA</b> - 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)</p>			
<p>AV-02 - Em 11 de julho de 1994 - <b>CONSTRUÇÃO</b> - 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<sup>2</sup>., 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)</p>			
<p>AV-03 - Em 11 de julho de 1994 - <b>AMPLIAÇÃO</b> - 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<sup>2</sup>., totalizando</p>			

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP			
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54714	DATA: 11 de julho de 1994	Ficha: 1 (verso)
<p>uma área construída de 4.408,55 m<sup>2</sup>., 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)</p>			
<p>AV-04 - Em 11 de julho de 1994 - <b>CADASTRO</b> - 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)</p>			
<p>AV-05 - Em 09 de junho de 1995 - <b>DENOMINAÇÃO SOCIAL</b> - 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)</p>			
<p>AV-06 - Em 09 de junho de 1995 - <b>CISÃO</b> - 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 é 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</p>			
MICROFILMAGEM Codificação:		Indexação:	Eliminação:





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 - KENNINIS 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. <b>ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL</b> - 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 KENNINIS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, teve sua denominação social alterada para <b>SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b> , Piracicaba/SP, 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. <b>HIPOTECA</b> - 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 <b>SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA</b> , com sede em Piracicaba/SP, na Estrada Municipal do Bairro Chico nº. 2.725, C.N.P.J. nº. 96.423.280/0001-10, <b>DEU EM HIPOTECA</b> a 1) <b>ITAU UNIBANCO S.A.</b> , com sede em São Paulo/SP, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº. 100, Torre Olavo Setubal - Barque Jabaquara, C.N.P.J. nº. 60.701.190/0001-04; e 2) <b>BANCO ITAULEASING S.A.</b> , com sede em Poá/SP, na Avenida Antonio Massa nº. 361, Centro, C.N.P.J. nº. 49.925.225/0001-48, o <b>IMÓVEL MATRICULADO</b> , para garantia das obrigações decorrentes do convênio de limite rotativo de crédito concedida a cliente <b>FEMAÇ - FUNDAÇÃO, ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA</b> , 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 pré-fixados, 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 08/09/2012. 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:



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP - CNS: 11251-6			
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54.714	DATA: 27/04/2020	Ficha: 03F
<p><b>AV-9/54714:</b> - Protocolo nº 291.528 de nº 20/03/2020.</p> <p><b>CESSÃO DE CRÉDITO (HIPOTECA REGISTRADA SOB Nº 8)</b></p> <p><b>TÍTULO FORMAL (DOCUMENTO):</b> 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.</p> <p><b>CREADOR(ES) CEDENTE(S):</b> 1) <b>ITAÚ UNIBANCO S/A.</b>, 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) <b>BANCO ITAULEASING S.A.</b>, 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.</p> <p><b>CESSIONÁRIO(S):</b> <b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>, 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 <b>FUNDO DE INVESTIMENTOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS ALTERNATIVE ASSETS I</b>, 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.</p> <p><b>OBJETO DA CESSÃO:</b> <b>O CRÉDITO GARANTIDO PELA HIPOTECA REGISTRADA SOB Nº. 8.</b></p> <p><b>PREÇO DA CESSÃO:</b> R\$ 353.086,84. <b>VALOR TOTAL ATUAL DO CRÉDITO CEDIDO:</b> R\$ 2.564.411,35.</p> <p>Piracicaba/SP, 27 de abril de 2020. A escrevente autorizada responsável: <i>Vivian</i> (Vivian Angeleli Assalim de Sá). Selo digital.112516331029152852TYXJ20K.</p> <hr/> <p><b>AV-10/54714:</b> - Protocolo nº. 292.074 de 11/05/2020.</p> <p style="text-align: right;">Continua no verso.</p>			



# FV Leilões

Aberta para lances

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

LIVRO Nº2 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 n°. 291.528 em 27/04/2020. Piracicaba/SP, 14 de maio de 2020. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura]  
Selo digital.11251633102920745BNQON20X.

---

**AV-11/54714:-** Protocolo n°. 302.564 de 15/02/2021.  
**RETIFICAÇÃO - ADITIVO (AVERBAÇÃO DE N°. 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 n°. 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 retratificação, deixou de constar a Operação n°. 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 retificandas 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 Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: 54.714	DATA: 03/03/2021	Ficha: 04F
-----------------------------	-------------------	------------------	------------

dada em garantia hipotecária, registrada sob n°. 8 retro". Piracicaba/SP, 03 de março de 2021. A escrevente autorizada responsável: [Assinatura] (Renata Aparecida Castellani).  
Selo digital.1125163310302564AQ4AFT21K.

---

**AV-12/54714:-** Protocolo n°. 316.224 de 02/12/2021.  
**PENHORA**  
**TÍTULO (CERTIDÃO):** Certidão datada de 01/12/2021, expedida através do procedimento "Penhora Online", extraída do processo n°. 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 n°. 323.702.448-10.  
**EXECUTADO(S):** 1) FEMAQ FUNDAÇÃO ENGENHARIA E MÁQUINAS LTDA., C.N.F.C. n°. 54.373.451/0001-01, NIRE n°. 35216726351; 2) HENRIQUE LEIBHOLZ, CPF n°. 184.744.038-04; 3) RODOLFO LEIBHOLZ, CPF n°. 281.665.828-72; e 4) SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., C.N.F.C. n°. 96.423.280/0001-10, NIRE n°. 35211479755.  
**NATUREZA DO ATO:** PENHORA.  
**OBJETO DA CONSTRICÇÃO:** O IMÓVEL MATRICULADO.  
**VALOR DA AÇÃO:** R\$ 24.000,00.  
**DEPOSITÁRIO(A):** SOLIDAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.  
Piracicaba/SP, 05 de dezembro de 2021. Escrevente responsável pela qualificação: [Assinatura] Priscila Milani Manzini.  
Escrevente impressor: [Assinatura] (Ari Fatalhe Junior).  
Selo digital.1125163310310224E6NNOG21L.

## **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

<b>CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO</b>	<b>03</b>
<b>CAPÍTULO II – VISTORIA</b>	
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
<b>CAPÍTULO III – AVALIAÇÃO</b>	
1. Valor do terreno	08
2. Valor total do imóvel	10
<b>CAPÍTULO IV – CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>11</b>
<b>CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO</b>	<b>12</b>
<b>ANEXO I – MATRÍCULA Nº 40.293 DO 2º CRI / PIRACICABA – SP</b>	
<b>ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO</b>	
<b>ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS</b>	
<b>ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA</b>	

## **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.

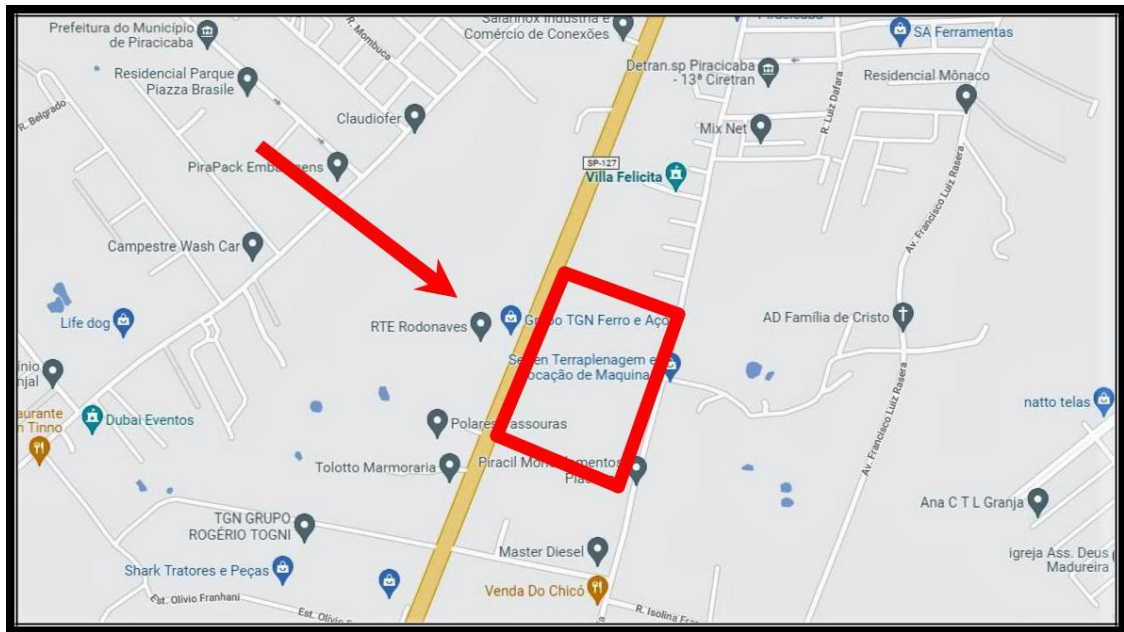
### **5. Topografia**

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 26.750,00m<sup>2</sup>, 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-
<p><b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> 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).</p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:</b> 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, na Rua Zeferino Bacchi nº 38, ODIOLEI TOLOTTI, lavrador, portador do CIC nº 823.451.478-49, e sua mulher Elisabeth Maria Marcio Tolotti, de 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, 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, na Rua Machado de Assis nº 456, Piracicaba, 17 de outubro de 1986. A escrevente autorizada, <i>[assinatura]</i> Protocolado e Microfilmado sob nº 6 528.</p> <p>MATRÍCULA: 35 422</p>			

## **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<sub>t</sub> )**

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

**5. Fator consistência do terreno ( F<sub>c</sub> )**

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<sub>u</sub>) 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 <sup>2</sup>
Índice local	100,00
Data-base	Fevereiro de 2022

## **ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS**

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01**

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

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

**Ilustração fotográfica**



**Valor unitário homogeneizado:**

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

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

**ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03**

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

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

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

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

<b>V<sub>u</sub></b>	<b>( R\$ / m<sup>2</sup> )</b>
<b>V<sub>u1</sub></b>	<b>230,38</b>
<b>V<sub>u2</sub></b>	<b>238,58</b>
<b>V<sub>u3</sub></b>	<b>220,74</b>
<b>V<sub>u4</sub></b>	<b>250,06</b>
<b>V<sub>u5</sub></b>	<b>211,07</b>
<b>V<sub>u6</sub></b>	<b>198,67</b>

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

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

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

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 *			
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			
<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. SECRT/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).			
<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).			
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 <sub>verso</sub>
------------------------------	-------------------	-----------------	-----------------------------

**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 cedular 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, transmitiu 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

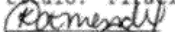
Continua na verso,



### 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - PIRACICABA - SP

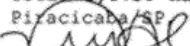
LIVRO Nº2 REGISTRO GERAL	MATRÍCULA: <b>40.293</b>	DATA: <b>27/03/2013</b>	Ficha: <b>03V</b> <small>(versão)</small>
-----------------------------	--------------------------	-------------------------	--

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

<b>LIVRO Nº 2</b> <b>REGISTRO GERAL</b>	<b>MATRÍCULA:</b> 40.293	<b>DATA:</b> 06/11/2014	<b>Ficha:</b> 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: *[Assinatura]* (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 FUNDIÇÃO 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: *[Assinatura]* (Renata Aparecida Castellani).