

Laudo de Avaliação

AP-0434/15-01a

*Avenida Vicentina Martins
Dário, nº 700 e nº 1.300,
Jardim Anchieta,
Pederneiras, SP*



LAUDO:	AP-0434/15-01a	DATA-BASE:	26 de junho de 2015
---------------	----------------	-------------------	---------------------

SOLICITANTE: PEDERTRACTOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS, TRATORES E SERVIÇOS S.A., doravante denominada PEDERTRACTOR.



Com sede na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700, Letra Norte, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 01.753.491/0001-04.

OBJETO: IMÓVEIS INDUSTRIAIS, localizados na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700 e nº 1.300, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.

OBJETIVO: Determinação do valor de liquidação para fins gerenciais.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau II, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

GRAU DE PRECISÃO: Grau III, segundo Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

SUMÁRIO EXECUTIVO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA. foi contratada para determinar do valor de liquidação para fins gerenciais dos IMÓVEIS INDUSTRIAIS, localizados na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700 e nº 1.300, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.

Trata-se de duas plantas industriais de propriedade da PEDERTRACTOR e da TRACTORCOMPONENTS e possuem as seguintes características:

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, N° 700, JARDIM ANCHIETA - PEDERTRACTOR INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS, TRATORES E SERVIÇOS LTDA.

- Instalação industrial destinada à fabricação de peças para tratores agrícolas, composta pelas construções: galpão, galpão - ampliação, cobertura de entrada, cabine primária e escritório, cobertura da cabine primária, portaria, cabine primária 2, galpão da manutenção hidráulica, galpão da expedição, barracão do gás e compressores, galpão de tinta e tiner, galpão manutenção elétrica, galpão de tinta, escritório, cobertura do refeitório e refeitório. Área total construída de 75.393,49 m² e 183.222,93 m² de terreno.

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, N° 1.300, JARDIM ANCHIETA - TRACTORCOMPONENTS PEÇAS PARA MOTORES E MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA.

- Instalação industrial destinada à fabricação de peças para tratores agrícolas, composta pelas construções: galpão, construção para ambulatório, refeitório e churrasqueira e casa do gás. Área total construída de 11.603,99 m² e 35.404,21 m² de terreno.





Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os cálculos avaliatórios para determinação do valor de liquidação forçada foram elaborados com base no Método Evolutivo (Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e Quantificação de Custo para as construções).

Sendo assim, na data-base de 26 de junho de 2015, concluímos os seguintes valores dos IMÓVEIS INDUSTRIAIS:

QUADRO DE VALORES

<i>IMÓVEL</i>	<i>VALOR DE MERCADO</i>	<i>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO</i>
PEDERTRACTOR IMÓVEL INDUSTRIAL, localizado na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.	R\$ 56.350.000,00 (cinquenta e seis milhões e trezentos e cinquenta mil reais)	R\$ 29.080.000,00 (vinte e nove milhões e oitenta mil reais)

<i>IMÓVEL</i>	<i>VALOR DE MERCADO</i>	<i>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO</i>
TRACTORCOMPONENTS IMÓVEL INDUSTRIAL, localizado na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 1.300, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.	R\$ 12.390.000,00 (doze milhões, trezentos e noventa mil reais)	R\$ 9.510.000,00 (nove milhões e quinhentos e dez mil reais)



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS	8
3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	9
4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	10
5. LOCALIZAÇÃO	14
6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	16
7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	18
8. CONCLUSÃO	31
9. RELAÇÃO DE ANEXOS	33



1. INTRODUÇÃO

A APSIS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., doravante denominada APSIS, com sede na Rua da Assembleia, nº 35, 12º andar, Centro, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.281.922/0001-70, foi contratada para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca; e
- A vistoria foi realizada em 20 de julho de 2015.

Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais com o cliente. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos encaminhadas pelo cliente e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, Nº 700, JARDIM ANCHIETA

- Matrícula nº 27.872 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Pederneiras, SP;
- Matrícula nº 28.843 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Pederneiras, SP;
- IPTU do imóvel da Av. Vicentina Martins Dário, nº 700;
- IPTU do imóvel da Matrícula nº 28.843; e
- Projeto de *layout* da indústria em dwg.

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, Nº 1.300, JARDIM ANCHIETA

- Matrícula nº 20.708 do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Pederneiras, SP;
- IPTU do imóvel da Av. Vicentina Martins Dário, nº 1.300; e
- Projeto de *layout* da indústria em dwg.



A equipe responsável pela realização deste trabalho é constituída pelos seguintes profissionais:

- AMILCAR DE CASTRO
Diretor
Bacharel em Direito
- ANA CRISTINA FRANÇA DE SOUZA
Vice-Presidente
Engenheira civil (CREA/RJ 1991103043)
- ANTONIO LUIZ FEIJÓ NICOLAU
Diretor
Advogado (OAB/RJ 167.543)
- EDUARDO DE CASTRO ROSSI
Diretor
Engenheiro Eletricista (CREA/SP 5062320397)
- LUIZ PAULO CESAR SILVEIRA
Vice-Presidente
Engenheiro Mecânico e Contador (CREA/RJ 1989100165 e CRC/RJ-118263/P-0)
- MÁRCIA APARECIDA DE LUCCA CALMON
Diretora
Contadora (CRC/SP-143169/O-4)
- MÁRCIA MOREIRA FRAZÃO DA SILVA
Diretora
Contadora (CRC/RJ-106548/O-3)
- RENATA POZZATO CARNEIRO MONTEIRO
Presidente
Pós-Graduada em Direito (OAB/RJ 109.393)
- SERGIO FREITAS DE SOUZA
Vice-Presidente
Economista (CORECON/RJ 23521-0)
- SILVIA CRISTINA OGOSHI
Diretora
Arquiteta e Urbanista (CAU/SP 51360-1)



2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

As informações a seguir são importantes e devem ser cuidadosamente lidas.

O Relatório objeto do trabalho enumerado, calculado e particularizado obedece criteriosamente aos princípios fundamentais descritos a seguir:

- Os consultores não têm interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.
- Os honorários profissionais da APSIS não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste Relatório.
- No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente Relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.
- Assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas e citadas no referido Relatório.
- Para efeito de projeção, partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo as empresas em questão, que não as listadas no presente Relatório.
- O Relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possam afetar as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo.
- Dadas as especificidades da finalidade da avaliação, das características dos bens avaliados e do mercado no qual os mesmos encontram-se inseridos, fica vedada a utilização do presente laudo de avaliação para qualquer outra finalidade diferente da citada no objeto, tais como: seguro, teste de *impairment*, etc.
- O Relatório foi elaborado pela APSIS e ninguém, a não ser os seus próprios consultores, preparou as análises e correspondentes conclusões.
- A APSIS assume total responsabilidade sobre a matéria de Avaliações, incluindo as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.
- O presente Relatório atende a especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, pelos *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)* e *International Valuation Standards Council (IVSC)*, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, Comissão de Valores Mobiliários (CVM), Superintendência de Seguros Privados (SUSEP), Regulamento do Imposto de Renda (RIR), Comitê Brasileiro de Avaliadores de Negócios (CBAN), etc.
- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto de Engenharia Legal (IEL).



3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

- Para elaboração deste Relatório, a APSIS utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não auditados, fornecidos por escrito pela administração da empresa ou obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, a APSIS assumiu como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para este Relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in loco*. Sendo assim, a APSIS não está expressando opinião sobre as demonstrações financeiras e medições da Solicitante.
- Não nos responsabilizamos por perdas ocasionais à Solicitante e suas controladas, a seus sócios, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidos pela empresa e constantes neste Relatório.
- Nosso trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso dos Solicitantes e seus sócios, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este Relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da APSIS.
- As análises e as conclusões contidas neste Relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, tais como: preços, participações de mercado, entre outros. Assim, os resultados obtidos futuramente para o imóvel podem vir a ser diferentes de qualquer estimativa contida neste Relatório, especialmente caso venha a ter conhecimento posterior de informações não disponíveis por ocasião da emissão do Laudo.



4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foram utilizadas as metodologias descritas a seguir:

4.1. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL - MÉTODO EVOLUTIVO

Este método define o valor total do imóvel, a partir da conjugação do método comparativo direto, para a determinação do valor do terreno e do método do custo de reprodução das benfeitoras.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (Tratamento por fatores) - TERRENO

DEFINIÇÃO

Este método define o valor do terreno através da comparação com dados de mercado de terrenos semelhantes. É primeiramente realizada uma pesquisa de mercado, buscando a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de terrenos com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa, que envolve estrutura e estratégia de pesquisa, inicia-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor. Na estrutura de pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. Os elementos pesquisados são então submetidos a uma homogeneização técnica feita

com auxílio de fatores de ponderação empírica consagrados, que visa à ponderação das características e atributos dos dados pesquisados.

IDENTIFICAÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO

Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a polo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa. Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas.



FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NO LAUDO

F1 - FATOR DE OFERTA

É um fator adotado para elementos em oferta, tendo em vista que o mesmo normalmente sofre uma redução de valor para fechamento do negócio, varia de 0,8 a 1,0.

Transação	1,00	Realizado/Liquidação
	0,90	Oferta
	0,80	Especulação

F2 - FATOR DE TRANSPOSIÇÃO (LOCAL)

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da localização relativa dos mesmos.

Local	100,00	Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura completa
	90,00	Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura mediana
	90,00	Via urbana c/ infraestrutura completa
	80,00	Rodovia principal pavimentada c/ alguma infraestrutura

F3 - FATOR DE ÁREA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliando, em função da área relativa dos mesmos.

$F3 = (s/S)^{1/4}$, quando a variação entre as duas áreas for menor que 30%;

ou

$F3 = (s/S)^{1/8}$, quando a variação entre as duas áreas for maior que 30%;

Onde:

s = área do elemento de pesquisa

S = área do imóvel avaliando

F4 - FATOR ZONA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliado em função do zoneamento dos mesmos, tais como urbana/rural de expansão urbana.

Zona	100,00	Zona urbana
	90,00	Zona rural de expansão urbana

F5 - FATOR DE TOPOGRAFIA

É adotado para homogeneizar os elementos de pesquisa com o imóvel avaliado em função da topografia relativa dos mesmos.

Topografia	70,00	Declive forte
	80,00	Declive médio
	90,00	Declive pequeno
	100,00	Plano e ao nível
	90,00	Plano acima do nível
	80,00	Plano abaixo do nível

Depois de homogeneizados, estes valores são submetidos a um tratamento estatístico para a determinação do valor unitário a ser adotado para o imóvel avaliando.

Com os elementos de pesquisa devidamente homogeneizados, adota-se o Método do Percentil “T” de Student para determinação do campo de arbítrio com 80% de confiança. Dentro deste intervalo, o avaliador, usando seu julgamento pessoal, adota o valor unitário que achar conveniente. Este é multiplicado pela área construída do imóvel avaliando, chegando-se assim, ao valor do mesmo.



MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO - CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Este método consiste na determinação do custo atual de reprodução da benfeitoria, observando-se todas as características originais da construção. O valor da construção é definido adotando-se o custo unitário básico de construção, determinado por consultas feitas a revistas especializadas em índices e custos da construção civil. Este valor é multiplicado pela área equivalente de construção do imóvel.

Sobre este montante, se acresce uma porcentagem relativa aos fatores não incluídos no valor da construção, tais como: taxa de BDI, custo do projeto, emolumentos, etc., estabelecendo-se, assim, o valor de reposição da construção. Sobre esse valor, aplica-se um fator de depreciação.

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

A depreciação é resultante do desgaste de uso e exposição dos elementos. A obsolescência funcional ocorre em função da diminuição do valor pela condição interna do imóvel gerada pelo *design*, materiais ou processos inadequados, que resultam em inadequações, capacidade, inutilização ou excesso de custo operacional.

A obsolescência econômica/externa é um dano irreparável no valor das construções e benfeitorias, causado pelas condições desfavoráveis da

economia local e do setor industrial, tais como: indisponibilidade de financiamentos, perda de fontes de matéria-prima e mão de obra, falta de transportes eficientes, mudança de centro de negócio, mudança da legislação e mudanças nos costumes.

Ao custo de reprodução da construção obtido anteriormente, aplica-se um fator de depreciação estabelecido pelo Método de Ross-Heidecke (função do estado de conservação e idade aparente da construção), chegando-se, assim, ao custo de reedição da construção.

Os custos utilizados na presente avaliação estão detalhados por tipologia construtiva no Anexo 1 - Cálculos avaliatórios deste relatório.

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

O valor de mercado para compra e venda do imóvel será obtido pelo somatório das parcelas de terreno e construção. Caso o valor resultante não esteja adequado à situação do mercado imobiliário da região no segmento em estudo, adotamos um fator de comercialização ou a vantagem da coisa feita.

Fator de Comercialização: fator aplicado sobre o Valor de Mercado em Uso, para o cálculo do Valor de Mercado, quando este não pode ser calculado pelo método Comparativo Direto. Este fator representa a oferta/procura para um bem, num determinado momento, podendo, em função disto, ser menor, igual ou superior à unidade. É calculado analisando-se os negócios similares, efetivamente realizados na região onde se encontra o bem avaliado, comparando-os com seus respectivos valores de mercado em uso.



O valor de mercado será obtido através da soma do valor do terreno e o custo da construção, aplicando sobre os mesmos um fator de ajuste denominado "Fator de Comercialização".

Dentre as diferentes condições que interferem na determinação do Fator de Comercialização, podemos mencionar:

- Localização do imóvel;
- Arquitetura e padrão compatível com o local;
- Funcionalidade;
- Equilíbrio econômico do empreendimento;
- Condições de obsolescência;
- Características geoeconômicas da região;
- Retração ou euforia do setor imobiliário, etc.

4.2. DEFINIÇÃO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor de liquidação forçada refere-se ao valor de venda do imóvel alienado em um prazo de tempo inferior ao médio de absorção pelo mercado.

Após análise da região e ainda levando em consideração a tipologia construtiva do imóvel, definimos um prazo médio de mercado para venda de 5 e 2 anos, após exposto adequadamente ao mercado.

Sendo assim, trouxemos a valor presente descontando a uma taxa de oportunidade de 14,15% (Taxa Selic).

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO

Conforme o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e à precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

O grau de fundamentação, no caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser determinado conforme Anexo 1A e 1B.

5. LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL 1

ENDEREÇO: Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700, Jardim Anchieta.

CIDADE: Pederneiras.

ESTADO: São Paulo.

REFERÊNCIAS: O imóvel dista 1,5 km do centro de Pederneiras.



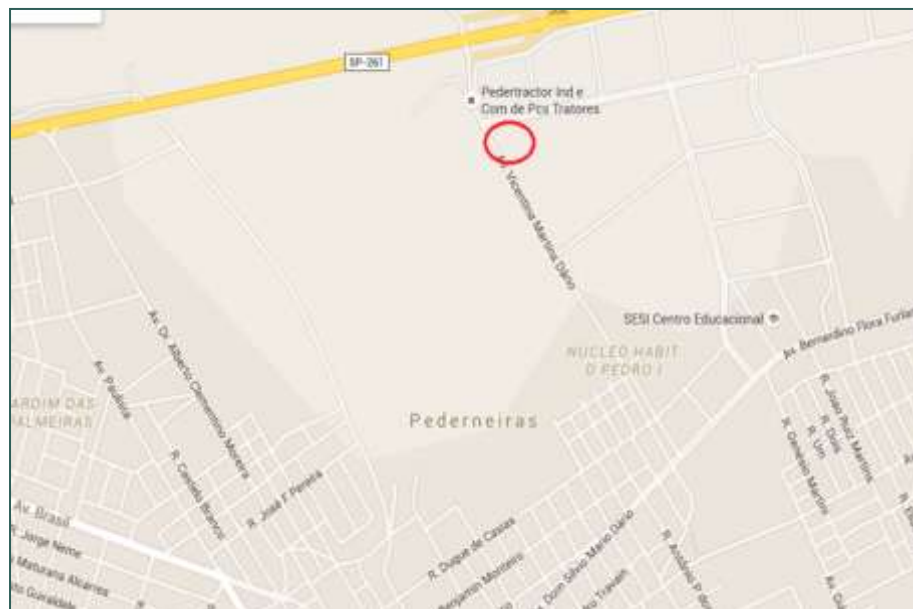
IMÓVEL 2

ENDEREÇO: Avenida Vicentina Martins Dário, nº 1.300, Jardim Anchieta.

CIDADE: Pederneiras.

ESTADO: São Paulo.

REFERÊNCIAS: O imóvel dista 2,0 km do centro de Pederneiras.



6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

<i>OCUPAÇÃO:</i>	Esparsa.
<i>NÍVEL SOCIOECONÔMICO:</i>	Médio.
<i>USO PREDOMINANTE:</i>	Industrial.
<i>BAIRRO:</i>	Em desenvolvimento.
<i>MEIO AMBIENTE:</i>	Favorável.

INFRAESTRUTURA DA REGIÃO

<i>ILUMINAÇÃO:</i>	Existente.
<i>ENERGIA ELÉTRICA:</i>	Existente.
<i>TELEFONE:</i>	Existente.
<i>GÁS:</i>	Existente, não canalizado.
<i>ÁGUA:</i>	Existente.
<i>ESGOTO SANITÁRIO:</i>	Existente.
<i>DRENAGEM PLUVIAL:</i>	Existente.
<i>COLETA DE LIXO:</i>	Existente.
<i>SISTEMA VIÁRIO:</i>	Existente.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS:	O local beneficia-se por linhas regulares de ônibus a 500 metros.
COMÉRCIO:	No entorno próximo aos imóveis existe comércio local no bairro Jardim Anchieta e a 1,5 km no centro de Pederneiras.
RECREAÇÃO:	Existem praças, bares e restaurantes.
ENSINO/CULTURA:	Existente, com estabelecimento de ensino de 1º e 2º graus, públicos e particulares, e ensino particular do 3º grau em Pederneiras.
REDE BANCÁRIA:	Existente, com agências das principais instituições financeiras do país localizadas no centro de Pederneiras.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO PRINCIPAL DE SITUAÇÃO

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO

TOPOGRAFIA:	Plana.
TRAÇADO:	Retilíneo no trecho, com uma pista de rolamento de sentido duplo.
PAVIMENTAÇÃO:	Asfaltada.
ARBORIZAÇÃO:	Existente.
MOVIMENTO DE PEDESTRES:	Baixo.
MOVIMENTO DE VEÍCULOS:	Baixo.
GUIAS E SARJETAS:	Existentes.
SERVIÇOS PÚBLICOS:	Os mesmos existentes na região.



7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

7.1. IMÓVEL 1

TERRENO

DESCRIÇÃO DO TERRENO:	Plana medindo aproximadamente 425,00 m de frente para a Avenida Vicentina Martins Dário; 492,00 m pela lateral esquerda confrontando com a Rua Antônio Cesquim; aos fundos mede 538,00 m confrontando com a Avenida Pedro Scaramalassa; na lateral direita mede 140,00 m confrontado com a Rua Duque de Caxias e mais 139,00 m. Medidas estimadas pela planta encaminhada pelo cliente.
TOPOGRAFIA:	Plana.
FORMATO:	Irregular.
SOLO:	Seco.
ÁREA CONSIDERADA:	183.222,93 m ²

CONSTRUÇÕES

As construções existentes podem ser divididas da seguinte forma:

GALPÃO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:	Galpão de estrutura metálica com cobertura tipo <i>shed</i> de telhas de aço galvanizado e translúcidas sob estrutura de metálica e fechamentos com blocos de concreto e telhas metálica. Portões de correr de aço e piso industrial. Galpões internos de estrutura e cobertura metálica com fechamentos de PVC e chapas metálicas e forros de PVC. Piso industrial.
DIVISÃO INTERNA:	Área de produção com sanitários e escritórios, galpões para os processos do <i>e-coat</i> , para pintura em pó e pintura líquida, ambos com estufas, cabines e mezanino de estrutura metálica. Possui ETE, Estação de Tratamento de efluentes.
PADRÃO DE ACABAMENTO:	Médio.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado B (entre novo e



	regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	10 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	0 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	50 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	
<i>ÁREA TOTAL</i>	58.019,98 m ² .
<i>CONSTRUÍDA:</i>	

GALPÃO - AMPLIAÇÃO

<i>CARACTERÍSTICAS</i>	Ampliação do galpão de estrutura metálica com
<i>CONSTRUTIVAS:</i>	cobertura de telhas de aço galvanizado e translúcidas sob estrutura de metálica com fechamentos em telhas metálicas. Portões de correr de aço e piso industrial.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Setor das talhas, área de soldas.
<i>PADRÃO DE</i>	Médio.
<i>ACABAMENTO:</i>	
<i>ESTADO DE</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
<i>CONSERVAÇÃO:</i>	edifício se enquadra no estado A (novo).

<i>IDADE APARENTE:</i>	2 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	58 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	10.400,00 m ² .

COBERTURA DA ENTRADA

<i>CARACTERÍSTICAS</i>	Cobertura de estrutura metálica com telhas
<i>CONSTRUTIVAS:</i>	metálicas platibanda e telhas metálicas pintadas.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	-
<i>PADRÃO DE</i>	Superior.
<i>ACABAMENTO:</i>	
<i>ESTADO DE</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
<i>CONSERVAÇÃO:</i>	edifício se enquadra no estado C (regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	10 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	30 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	20 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	



ÁREA CONSTRUÍDA: 312,70 m².

CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Construção de 2 pavimentos de estrutura de concreto com cobertura em telhas de aço galvanizado. Fachada em massa desempenada pintada.

DIVISÃO INTERNA:

- Térreo: Cabine primária; e
- Pavimento superior: Sala dos equipamentos de informática.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Médio.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).

IDADE APARENTE: 10 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 50 anos.

ÁREA CONSTRUÍDA: 87,54 m².

COBERTURA DA CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Cobertura de estrutura metálica com telhas metálicas. Piso em concreto.

DIVISÃO INTERNA: -

PADRÃO DE ACABAMENTO: Médio

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado A (novo).

IDADE APARENTE: 2 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 30 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 28 anos.

ÁREA CONSTRUÍDA: 305,00 m².

GALPÃO DA EXPEDIÇÃO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado, parte com fechamentos em telhas metálicas e alvenaria e parte sem fechamento.



<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Expedição.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado A (novo).
<i>IDADE APARENTE:</i>	2 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL REMANESCENTE:</i>	58 anos.
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	2.411,00 m ² .

GALPÃO DA MANUTENÇÃO

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado com fechamentos em telhas metálicas.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Manutenção.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.

<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	10 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	0 anos.
<i>VIDA ÚTIL REMANESCENTE:</i>	50 anos.
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	428,00 m ² .

BARRACÃO DO GÁS E COMPRESSORES

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado com fechamentos em telhas metálicas com tela e alvenaria revestida em massa desempenada pintada. Piso de concreto, sem forro.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Compartimento dos compressores e gás.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado B (entre novo e



	regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	5 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	58 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	211,00 m ² .

GALPÃO DE TINTAS E TÍNER

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado com fechamentos em telhas metálicas. Portas de correr de metálica, piso de concreto, sem forro.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Compartimentos para tintas e tiner.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado A (novo).
<i>IDADE APARENTE:</i>	2 anos.

<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	58 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	245,50 m ² .

GALPÃO DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado com fechamentos em telhas metálicas. Portas de correr de metálica, piso de concreto, sem forro.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Manutenção elétrica.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	5 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.



VIDA ÚTIL 55 anos.
REMANESCENTE:
ÁREA CONSTRUÍDA: 148,00 m².

GALPÃO DE TINTAS

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Galpão de estrutura metálica com cobertura de estrutura metálica e telhas de aço galvanizado com fechamentos em telhas metálicas. Portas de correr de metálica, piso de concreto, sem forro.

DIVISÃO INTERNA: Compartimento das tintas.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Superior.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado A (novo).

IDADE APARENTE: 2 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 58 anos.

ÁREA CONSTRUÍDA: 480,00 m².

ESCRITÓRIO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Construção em 2 pavimentos de estrutura de concreto armado com cobertura de telhas de aço galvanizado sobre laje. Fachada revestida em massa desempenada pintada com platibanda de telhas pintada, caixilhos de alumínio e ferro.

Com os seguintes acabamentos internos: piso em granilite, paredes revestidas em massa desempenada pintada, divisórias do tipo naval, azulejos, forro do tipo mineral, portas de madeira e vidro.

DIVISÃO INTERNA:

- Térreo: Salas para escritórios, qualidade, financeiro, diretoria. Setores para compras, controladoria, contabilidade, faturamento, qualidade e sanitários; e
- Pavimento Superior: Salas para reunião, CPD, cotação, engenharia e sanitários.

PADRÃO DE ACABAMENTO: Médio.



<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	7 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL REMANESCENTE:</i>	53 anos.
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	1.438,00 m ² .

COBERTURA DO REFEITÓRIO

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Cobertura de estrutura metálica com telhas metálicas. Piso em concreto.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	-
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado A (novo).
<i>IDADE APARENTE:</i>	2 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	30 anos.

<i>VIDA ÚTIL REMANESCENTE:</i>	28 anos.
<i>ÁREA CONSTRUÍDA:</i>	301,00 m ² .

REFEITÓRIO

<i>CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:</i>	Galpão de estrutura de concreto armado com cobertura de estrutura metálica em arco e telhas de aço galvanizado com fechamentos em alvenaria. Portas de correr de metálica, piso de concreto, sem forro.
<i>DIVISÃO INTERNA:</i>	Refeitório com 2 sanitários e cozinha.
<i>PADRÃO DE ACABAMENTO:</i>	Médio.
<i>ESTADO DE CONSERVAÇÃO:</i>	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).
<i>IDADE APARENTE:</i>	10 anos.
<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	60 anos.
<i>VIDA ÚTIL REMANESCENTE:</i>	50 anos.



ÁREA CONSTRUÍDA: 558,41 m².

BENFEITORIAS

RADIER DA ETE

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Laje do tipo radier para ETE dentro do galpão.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (novo).

IDADE APARENTE: 7 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 80 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 73 anos.

VOLUME DE CONCRETO: 72,96 m³.

FOSSO DE RECEBIMENTO DOS EFLUENTES

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: Estrutura de concreto para fosso de recebimento dos efluentes do e-coat.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (novo).

IDADE APARENTE: 7 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 80 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 73 anos.

VOLUME DE CONCRETO: 62,77 m³.

POÇOS ARTESIANOS

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS: 2 poços artesianos de profundidade de 310,00 m e 282,00 m.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado C (regular).

IDADE APARENTE: 7 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 30 anos.

VIDA ÚTIL REMANESCENTE: 23 anos.



PROFUNDIDADE	592,00 m.
TOTAL PARA OS 2 POÇOS:	

QUADRO RESUMO DE ÁREAS

GALPÃO	58.019,98
GALPÃO - AMPLIAÇÃO	10.400,00
COBERTURA DA ENTRADA	312,70
CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO	87,54
COBERTURA DA CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO	305,00
CABINE PRIMÁRIA 2	47,36
GALPÃO DA MANUTENÇÃO	428,00
GALPÃO DA EXPEDIÇÃO	2.411,00
BARRACÃO DO GÁS E COMPRESSORES	211,00
GALPÃO DE TINTAS E TÍNER	245,50
GALPÃO DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA	148,00
GALPÃO DE TINTAS	480,00
ESCRITÓRIO	1.438,00

COBERTURA DO REFEITÓRIO	301,00
REFEITÓRIO	558,41
BENFEITORIA (RADIÉR DA ETE E FOSSO)	
BENFEITORIA (2 POÇOS ARTESIANOS)	
BENFEITORIA (FECHAMENTO)	
BENFEITORIA (PAVIMENTAÇÃO)	
TOTAL	75.393,49



7.2. IMÓVEL 2

TERRENO

DESCRIÇÃO DO TERRENO:	Predominantemente plana medindo aproximadamente 220,00 m de frente para a Avenida Vicentina Martins Dário; 217,00 m de frente para a Avenida Dr. Antero Fernandes Nunes (via de acesso ao imóvel), fundos medindo 150,00 m de quem olha de frente pela Avenida Vicentina Martins Dário e 204,00 m pela lateral direita de quem olha de frente pela Avenida Vicentina Martins Dário. Medidas estimadas pela planta encaminhada pelo cliente.
TOPOGRAFIA:	Plana.
FORMATO:	Regular.
SOLO:	Seco.
ÁREA CONSIDERADA:	35.404,21 m ² .

CONSTRUÇÕES

As construções existentes podem ser divididas da seguinte forma:

GALPÃO

CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS:	Galpão com escritório de estrutura mista de concreto e metálica com cobertura de telhas de aço galvanizado e translúcidas sob estrutura de metálica. Fachada em paredes de concreto e telhas metálicas, com fechamentos em alvenaria e telhas metálicas. Portões de correr de aço e piso industrial e de brita. Galpões internos de estrutura e cobertura metálica com fechamentos de PVC, chapas metálicas e forros de PVC.
DIVISÃO INTERNA:	Área de produção com escritórios, galpões para os processos de pintura com estufas e cabines, cabine de força, almoxarifado, segurança do trabalho.
PADRÃO DE ACABAMENTO:	Médio.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).



IDADE APARENTE: 5 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 80 anos.

VIDA ÚTIL 75 anos.

REMANESCENTE:

ÁREA TOTAL 11.430,79 m².

CONSTRUÍDA:

AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO E CHURRASQUEIRA

CARACTERÍSTICAS Construção térrea de estrutura de concreto com
CONSTRUTIVAS: cobertura de telhas de fibrocimento sobre estrutura metálica. Fechamentos em alvenaria, caixilhos de ferro.

DIVISÃO INTERNA: Salas para ambulatório, sanitário masculino, refeitório, churrasqueira.

PADRÃO DE Médio.
ACABAMENTO:

ESTADO DE De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
CONSERVAÇÃO: edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).

IDADE APARENTE: 5 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos.

VIDA ÚTIL 55 anos.

REMANESCENTE:

ÁREA CONSTRUÍDA: 152,00 m².

CASA DO GÁS

CARACTERÍSTICAS Cobertura de telhas de fibrocimento sobre
CONSTRUTIVAS: estrutura metálica parte com fechamentos em chapas metálicas e parte com tela. Piso de concreto.

DIVISÃO INTERNA: Cobertura para o gás.

PADRÃO DE Médio.
ACABAMENTO:

ESTADO DE De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
CONSERVAÇÃO: edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).

IDADE APARENTE: 5 anos.



VIDA ÚTIL ESTIMADA: 30 anos.

VIDA ÚTIL 25 anos.

REMANESCENTE:

ÁREA CONSTRUÍDA: 21,20 m².

BENFEITORIAS

FECHAMENTO - MOURÕES

CARACTERÍSTICAS Fechamento em mourões de concreto, tela e arame
CONSTRUTIVAS: farpado.

ESTADO DE De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
CONSERVAÇÃO: edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).

IDADE APARENTE: 5 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 30 anos.

VIDA ÚTIL 25 anos.

REMANESCENTE:

EXTENSÃO: 489,98 m.

FECHAMENTO - MURO

CARACTERÍSTICAS Estrutura de concreto com fechamento em
CONSTRUTIVAS: alvenaria.

ESTADO DE De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
CONSERVAÇÃO: edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).

IDADE APARENTE: 5 anos.

VIDA ÚTIL ESTIMADA: 60 anos.

VIDA ÚTIL 55 anos.

REMANESCENTE:

EXTENSÃO: 277,17 m.

POÇO ARTESIANO

CARACTERÍSTICAS Poço artesiano de profundidade de 277,00 m.
CONSTRUTIVAS:

ESTADO DE De acordo com o critério de Ross-Heidecke, o
CONSERVAÇÃO: edifício se enquadra no estado B (entre novo e regular).

IDADE APARENTE: 5 anos.



<i>VIDA ÚTIL ESTIMADA:</i>	30 anos.
<i>VIDA ÚTIL</i>	25 anos.
<i>REMANESCENTE:</i>	
<i>PROFUNDIDADE</i>	277,00 m.
<i>TOTAL:</i>	

QUADRO RESUMO DE ÁREAS

GALPÃO	11.430,79
AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO E CHURRASQUEIRA	152,00
CASA DO GÁS	21,20
BENFEITORIAS (FECHAMENTO - MOURÕES)	
BENFEITORIAS (FECHAMENTO - MURO)	
BENFEITORIAS (POÇO ARTESIANO)	
TOTAL	11.603,99



8. CONCLUSÃO

Foi avaliado o objeto do presente laudo por solicitação da **PEDERTRACTOR**, na data-base de 26 de junho de 2015. Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e após procedidas as indispensáveis diligências, os avaliadores concluem para os **IMÓVEIS INDUSTRIAIS**, localizados na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700 e nº 1.300, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo, os seguintes valores:

<i>IMÓVEL</i>	<i>VALOR DE MERCADO</i>	<i>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO</i>
PEDERTRACTOR IMÓVEL INDUSTRIAL , localizado na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.	R\$ 56.350.000,00 (cinquenta e seis milhões e trezentos e cinquenta mil reais)	R\$ 29.080.000,00 (vinte e nove milhões e oitenta mil reais)

<i>IMÓVEL</i>	<i>VALOR DE MERCADO</i>	<i>VALOR PARA LIQUIDAÇÃO</i>
TRACTORCOMPONENTS IMÓVEL INDUSTRIAL , localizado na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 1.300, Jardim Anchieta, Cidade de Pederneiras, Estado de São Paulo.	R\$ 12.390.000,00 (doze milhões, trezentos e noventa mil reais)	R\$ 9.510.000,00 (nove milhões e quinhentos e dez mil reais)



O laudo de avaliação AP-0434/15-01a foi elaborado sob a forma de Laudo Digital (documento eletrônico em *Portable Document For at* - PDF), com a certificação digital dos responsáveis técnicos e impresso pela APSIS, composto por 33 (trinta e três) folhas digitadas de um lado e 04 (quatro) anexos. A APSIS Consultoria Empresarial Ltda., CREA/RJ 82.2.00620-1 e CORECON/RJ RF/2.052-4, empresa especializada em avaliação de bens, abaixo representada legalmente pelos seus diretores, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, porventura, se façam necessários.

Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2015.

Vice-Presidente

Diretora



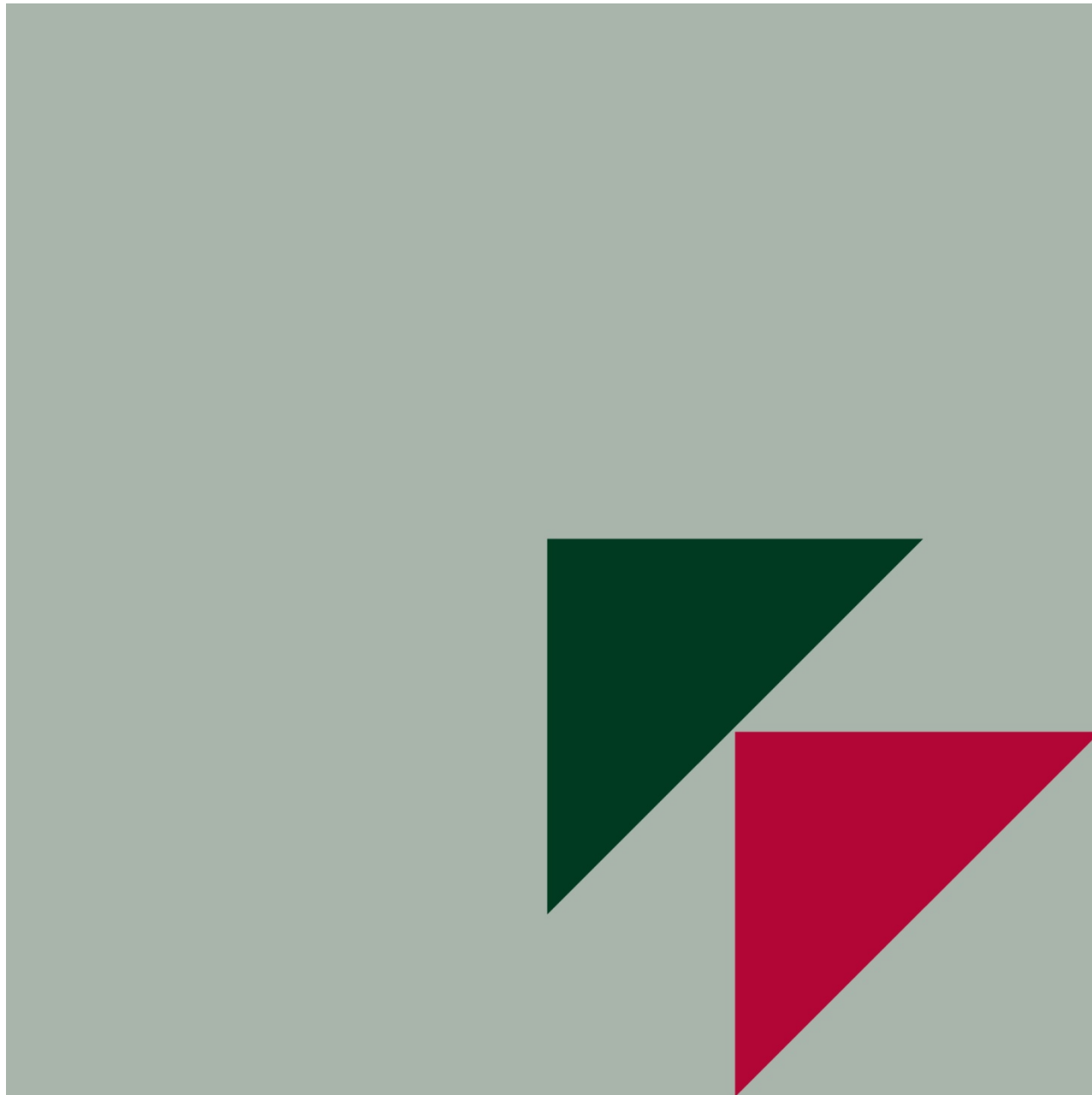
9. *RELAÇÃO DE ANEXOS*

1. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS
2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO E FOTOS
3. DOCUMENTAÇÃO DE SUPORTE
4. GLOSSÁRIO E PERFIL DA APSIS

SÃO PAULO - SP
Av. Angélica, nº 2.503, Conj. 42
Consolação, CEP: 01227-200
Tel.: + 55 11 3662.5453 Fax: + 55 11 3662.5722

RIO DE JANEIRO - RJ
Rua da Assembleia, nº 35, 12º andar
Centro, CEP: 20011-001
Tel.: + 55 21 2212.6850 Fax: + 55 21 2212.6851





ANEXO 1

PESQUISA DE MERCADO TERRENOS - PEDERTRACTOR - SP (Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700)

Nº	TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA	VALOR UNITÁRIO DE VENDA (R\$/m²)	FONTE DE INFORMAÇÃO		DESCRIÇÃO
1	Terreno	Rodovia SP-225 - Rod. Comandante João Ribeiro de Barros, ao lado da Volvo	Pederneiras	SP	Transação	290.400,00	R\$ 8.712.000,00	R\$ 30,00	(14) 3252-2765	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana
2	Terreno	Avenida Dr. Alberto Clementino Moreira	Pederneiras	SP	Oferta	217.800,00	R\$ 7.623.000,00	R\$ 35,00	(14) 3252-2766	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre
3	Terreno	Rodovia SP-261 - Rodovia César Augusto Sgavioli, com Rodovia SP-225 - Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros	Pederneiras	SP	Oferta	459.800,00	R\$ 18.851.800,00	R\$ 41,00	(14) 3252-2767	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana
4	Terreno	Rodovia SP-225 - Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros - Casa das Lonas	Pederneiras	SP	Oferta	48.400,00	R\$ 2.596.000,00	R\$ 53,64	(14) 99711-4444	Proprietário - Sr. Gilberto	Imóvel industrial com 3 barracões para locação. Taxa de rentabilidade: 0,5% ao mês. Valor para venda: R\$ 4.000.000,00
5	Terreno	Rodovia SP-261 - Rodovia César Augusto Sgavioli	Pederneiras	SP	Oferta	24.200,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 45,45	(14) 3283-2885	Imobiliária Murça - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - TERRENOS - PEDERTRACTOR - SP (Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700)

Área terreno	183.222,93	m ²
Local	90,00	pts
Topografia	100,00	pts
Zona	100,00	pts
Matrícula nº 27.872	127.752,87	m ²
Matrícula nº 28.843	55.470,06	m ²
Total	183.222,93	m ²

Local	100,00	Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura completa
	90,00	Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura mediana
	90,00	Via urbana c/ infraestrutura completa
	80,00	Rodovia principal pavimentada c/ alguma infraestrutura
Zona	100,00	Zona urbana
	90,00	Zona rural de expansão urbana

Topografia	70,00	Declive forte
	80,00	Declive médio
	90,00	Declive pequeno
	100,00	Plano e ao nível
	90,00	Plano acima do nível
	80,00	Plano abaixo do nível
Transação	1,00	Realizado/liquidação
	0,90	Oferta
	0,80	Especulação

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Área	Índice Local	Índice Topografia	Índice Zona	Diferença Área	Diferença Local	Valor Unitário	Fator Área	Fator Local	Fator Topografia	Fator Zona	Fator Oferta	Valor Homog.
1	290.400,00	90,00	100,00	90,00	58,5%	0,0%	R\$ 30,00	1,06	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 35,31
2	217.800,00	90,00	100,00	100,00	18,9%	0,0%	R\$ 35,00	1,04	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 32,89
3	459.800,00	90,00	100,00	90,00	151,0%	0,0%	R\$ 41,00	1,12	1,00	1,00	1,11	0,90	R\$ 46,00
4	48.400,00	100,00	90,00	100,00	73,6%	11,1%	R\$ 53,64	0,85	0,90	1,11	1,00	0,90	R\$ 40,87
5	24.200,00	80,00	100,00	90,00	86,8%	11,1%	R\$ 45,45	0,78	1,13	1,00	1,11	0,90	R\$ 39,70

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de Liberdade	4
"t" de Student 80% bicaudal	1,533

Valor máximo	R\$ 46,00
Valor mínimo	R\$ 32,89
Desvio padrão	R\$ 5,10
Erro padrão da amostra	R\$ 2,55
Coefficiente de variação	14,2%

Valor Crítico para 5 amostras	1,65	RESULTADO
dmax / s	1,38	amostra permanece
dmin / s	1,19	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	35,80
Média amostral	38,95
Limite superior	42,11

Campo de Arbitrio:

Limite inferior	33,11
Média amostral	R\$ 38,95
Limite superior	R\$ 44,80

Valor Adotado:

Valor unitário adotado	38,95
Área terreno	183.222,93
Valor final	R\$ 7.137.413,82
Na prática	R\$ 7.140.000,00

Amplitude do intervalo de confiança: 16,20%

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - EDIFICAÇÕES - PEDERNEIRAS/SP

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

Ac	=	Área construída
Ccu	=	Custo de construção unitário
Valor de Reposição (novo)	=	Ac * Ccu
VUE	=	Vida Útil Estimada (anos)
IA	=	Idade Aparente (anos)
VUER	=	Vida Útil Econômica Remanescente
Idade %	=	IA/VUE
Estado de Conservação	=	Estado de Conservação
Depreciação	=	Depreciação (tabela Ross-Heidecke)
Valor de Reedição	=	VR * (1 - D)

VALOR DAS CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

	CONSTRUÇÃO	Ac (m²/m²)	TIPO DE UNIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO ADOTADO	Ccu (R\$/m²)	VALOR DE REPOSIÇÃO (NOVO)	VUE	IA	VUER	IDADE %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO	
1	GALPÃO	58.019,98	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Médio	R\$ 1.219,71	R\$ 70.767.532,40	60	10	50	16,67	B	Entre novo e regular	9,31	R\$ 64.179.075,13
2	GALPÃO - AMPLIAÇÃO	10.400,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Médio	R\$ 1.219,71	R\$ 12.684.980,88	60	2	58	3,33	A	Novo	1,02	R\$ 12.555.594,08
3	COBERTURA DA ENTRADA	312,70	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 266.982,26	30	10	20	33,33	B	Entre novo e regular	21,10	R\$ 210.649,00
4	CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO	87,54	m²	Clínica veterinária (COM) Inferior	R\$ 1.380,68	R\$ 120.865,05	60	10	50	16,67	B	Entre novo e regular	9,31	R\$ 109.612,51
5	COBERTURA DA CABINE PRIMÁRIA E ESCRITÓRIO	305,00	m	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 260.408,02	30	2	28	6,67	A	Novo	3,18	R\$ 252.127,05
6	CABINE PRIMÁRIA 2	47,36	m²	Clínica veterinária (COM) Inferior	R\$ 1.380,68	R\$ 65.382,28	60	10	50	16,67	B	Entre novo e regular	9,31	R\$ 59.295,19
7	GALPÃO DA MANUTENÇÃO	428,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 365.425,03	60	10	50	16,67	C	Regular	11,60	R\$ 323.035,72
8	GALPÃO DA EXPEDIÇÃO	2.411,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 2.058.504,06	60	2	58	3,33	A	Novo	1,02	R\$ 2.037.507,32
9	BARRACÃO DO GÁS E COMPRESSORES	211,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 180.151,12	60	5	55	8,33	B	Entre novo e regular	4,35	R\$ 172.314,55
10	GALPÃO DE TINTAS E TÍNER	245,50	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 209.607,11	60	2	58	3,33	A	Novo	1,02	R\$ 207.469,12
11	GALPÃO DA MANUTENÇÃO ELÉTRICA	148,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 126.361,92	60	5	55	8,33	C	Regular	6,73	R\$ 117.857,77
12	GALPÃO DE TINTAS	480,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 853,80	R\$ 409.822,46	60	2	58	3,33	A	Novo	1,02	R\$ 405.642,27
13	ESCRITÓRIO	1.438,00	m²	Prédio sem elevador médio (COM) Médio	R\$ 1.953,67	R\$ 2.809.371,71	60	10	50	16,67	C	Regular	11,60	R\$ 2.483.484,59
14	COBERTURA DO REFEITÓRIO	301,00	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 1.219,71	R\$ 367.132,62	30	2	28	6,67	A	Novo	3,18	R\$ 355.457,80
15	REFEITÓRIO	558,41	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Médio	R\$ 1.626,28	R\$ 908.130,79	60	10	50	16,67	C	Regular	11,60	R\$ 802.787,62

VALOR DAS CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

	CONSTRUÇÃO	Ac (m/m²/m²)	TIPO DE UNIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO ADOTADO	Ccu (R\$/m²)	VALOR DE REPOSIÇÃO (NOVO)	VUE	IA	VUER	IDADE %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO		DEPRECIÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO
16	BENFEITORIA (RADIER DA ETE E FOSSO)		verba		VERBA	R\$ 549.084,41	80	10	70	12,50	C	Regular	9,07	R\$ 499.282,45
17	BENFEITORIA (2 POÇOS ARTESIANOS)		verba		VERBA	R\$ 366.089,01	30	10	20	33,33	C	Regular	23,10	R\$ 281.522,45
18	BENFEITORIA (FECHAMENTO)		verba		VERBA	R\$ 274.981,66	30	5	25	16,67	B	Entre novo e regular	9,31	R\$ 249.380,87
19	BENFEITORIA (PAVIMENTAÇÃO)		verba		VERBA	R\$ 1.537.810,56	60	5	55	8,33	B	Entre novo e regular	4,35	R\$ 1.470.915,80
	TOTAL	75.393,49				R\$ 92.515.831,13	53	6			B		-	R\$ 86.773.011,29
													Na prática:	R\$ 86.773.000,00

Galpão de uso geral médio (IND)		mai/15	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO - PARA SÃO PAULO		1.232,03	
Projetos e Orçamentos		3%	
Instalações especiais		10%	
Emolumentos		3%	
Despesas Financeiras		3%	
Seguros		3%	
Administração e Remuneração do Construtor		10%	
Custo Unitário de Construção	R\$	1.626,28	
Padrão superior	1,25	2.032,85	
Padrão inferior	0,75	1.219,71	

Clínica veterinária (COM)		mai/15	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO - PARA SÃO PAULO		1.394,63	
Projetos e Orçamentos		3%	
Instalações especiais (fundação)		10%	
Despesas Legais		3%	
Despesas Financeiras		3%	
Seguros		3%	
Administração e Remuneração do Construtor		10%	
Custo Unitário de Construção	R\$	1.840,91	
Padrão superior	125%	2.301,14	
Padrão inferior	75%	1.380,68	

Prédio sem elevador médio (COM)		mai/15	
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO - PARA SÃO PAULO		1.480,05	
Projetos e Orçamentos		3%	
Instalações especiais		10%	
Emolumentos		3%	
Despesas Financeiras		3%	
Seguros		3%	
Administração e Remuneração do Construtor		10%	
Custo Unitário de Construção	R\$	1.953,67	
Padrão superior	1,25	2.442,08	
Padrão inferior	0,75	1.465,25	

VALORES DE REPOSIÇÃO

CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 7.137.413,82
Construções e Benfeitorias	R\$ 92.515.831,13
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
TOTAL	R\$ 99.653.244,95
Na prática	R\$ 99.700.000,00

VALORES DE REEDIÇÃO

CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 7.140.000,00
Construções e Benfeitorias	R\$ 86.773.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,60
TOTAL	R\$ 56.347.800,00
Na prática	R\$ 56.350.000,00

VALORES DE LIQUIDAÇÃO (GARANTIA)

Valor de Mercado	R\$	56.350.000,00
Prazo para Comercialização		5 anos
Taxa de Desconto A VPL (custo de oportunidade)		14,15% a.a.
Fator para Liquidação Forçada		0,515965
Valor de Liquidação Forçada	R\$	29.075.000,00
NA PRÁTICA	R\$	29.080.000,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				GRAU ATINGIDO	8
					GRAU II

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4, no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4, no mínimo no Grau II, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

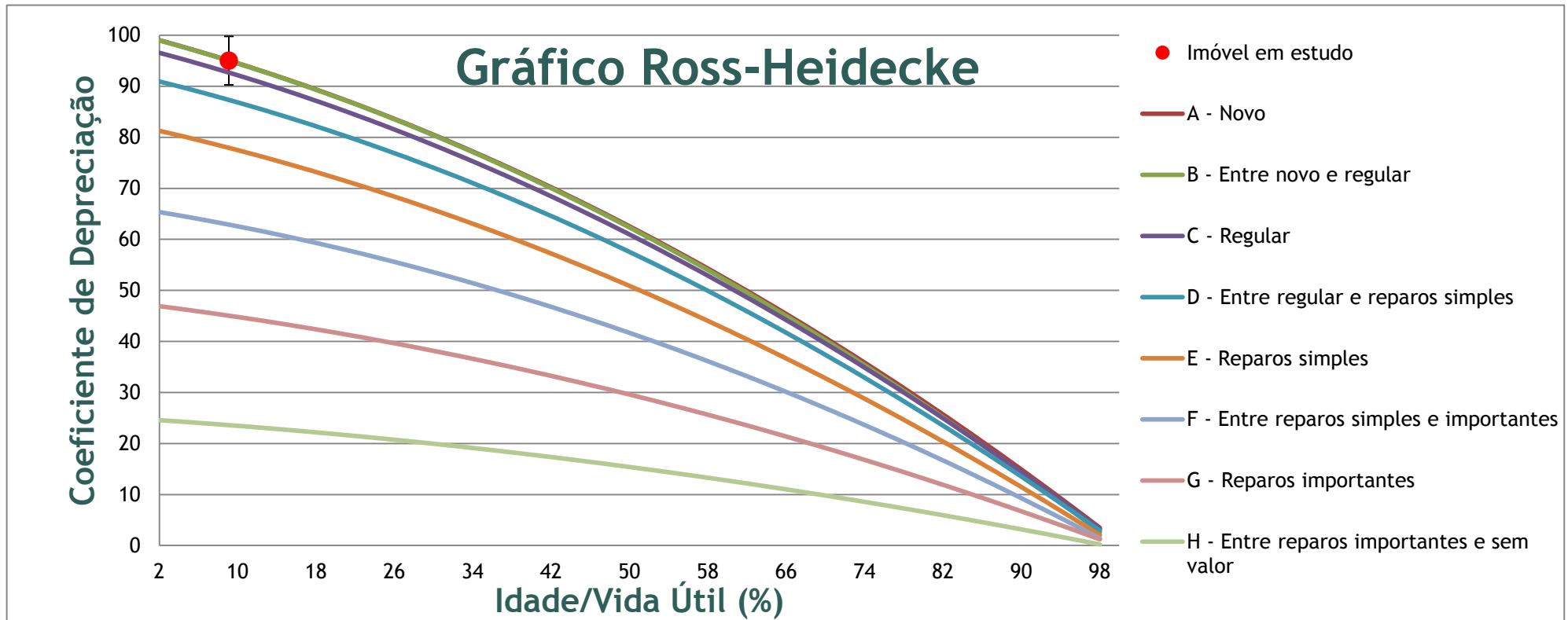
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
* A amplitude do intervalo de confiabilidade é de:			16,20%
GRAU ATINGIDO			GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	2
					6,00
GRAU ATINGIDO					GRAU II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
					5,00
GRAU ATINGIDO					GRAU II



Depreciação Física - Fator "k"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,10	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	47,20	50,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	49,30	52,20	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	51,50	54,20	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	53,70	56,30	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	55,90	58,40	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	58,20	60,60	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	60,50	62,80	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	62,90	85,00	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	65,30	67,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	67,70	69,60	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	72,70	71,90	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,70	74,30	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	75,30	76,70	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,80	79,10	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,50	81,60	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	83,20	84,10	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,90	86,70	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,60	89,30	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,40	91,90	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,20	94,60	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,10	97,30	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Amostras	T Student
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE
CHAUVENET - d/s
crítico

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73

PESQUISA DE MERCADO TERRENOS - SP (Avenida Vicentina Martins Dário, nº 1.300)

Nº	TIPO DE IMÓVEL	ENDEREÇO	CIDADE	UF	TRANS.	ÁREA (m²)	VALOR DE VENDA	VALOR UNITÁRIO DE VENDA (R\$/m²)	FONTE DE INFORMAÇÃO		DESCRIÇÃO
1	Terreno	Rodovia SP-225 - Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros, ao lado da Volvo	Pederneiras	SP	Transação	290.400,00	R\$ 8.712.000,00	R\$ 30,00	(14) 3252-2765	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana
2	Terreno	Avenida Dr. Alberto Clementino Moreira	Pederneiras	SP	Oferta	217.800,00	R\$ 7.623.000,00	R\$ 35,00	(14) 3252-2766	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre
3	Terreno	Rodovia SP-261 - Rodovia César Augusto Sgavioli com Rodovia SP-225 - Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros	Pederneiras	SP	Oferta	459.800,00	R\$ 13.794.000,00	R\$ 30,00	(14) 3252-2767	Líder Imobiliária - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana
4	Terreno	Rodovia SP-225 - Rodovia Comandante João Ribeiro de Barros - Casa das Lonas	Pederneiras	SP	Oferta	48.400,00	R\$ 2.596.000,00	R\$ 53,64	(14) 99711-4444	Proprietário - Sr. Gilberto	Imóvel industrial com 3 barracões para locação. Taxa de rentabilidade: 0,5% ao mês. Valor para venda: R\$ 4.000.000,00
5	Terreno	Rodovia SP-261 - Rodovia César Augusto Sgavioli	Pederneiras	SP	Oferta	24.200,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 45,45	(14) 3283-2885	Imobiliária Murça - Sr. Luiz	Área livre em zona rural de expansão urbana

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - TERRENOS - SP (Avenida Vicentina Martins Dário, nº 1.300)

Área terreno	35.404,21 m ²
Local	90,00 pts
Topografia	100,00 pts
Zona	100,00 pts
Matrícula nº 20.708	35.404,21 m ²

Local	100,00 Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura completa
	90,00 Rodovia principal pavimentada c/ infraestrutura mediana
	90,00 Via urbana c/ infraestrutura completa
	80,00 Rodovia principal pavimentada c/ alguma infraestrutura
Zona	100,00 Zona urbana
	90,00 Zona rural em expansão urbana

Topografia	70,00 Declive forte
	80,00 Declive médio
	90,00 Declive pequeno
	100,00 Plano e ao nível
	90,00 Plano acima do nível
	80,00 Plano abaixo do nível
Transação	1,00 Realizado/liquidação
	0,90 Oferta
	0,80 Especulação

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	Índice Área	Índice Local	Índice Topografia	Índice Zona	Diferença Área	Diferença Local	Valor Unitário	Fator Área	Fator Local	Fator Topografia	Fator Zona	Fator Oferta	Valor Homog.
1	290.400,00	90,00	100,00	90,00	720,2%	0,0%	R\$ 30,00	1,30	1,00	1,00	1,11	1,00	R\$ 43,36
2	217.800,00	90,00	100,00	100,00	515,2%	0,0%	R\$ 35,00	1,25	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 39,53
3	459.800,00	90,00	100,00	90,00	1198,7%	0,0%	R\$ 30,00	1,38	1,00	1,00	1,11	0,90	R\$ 41,33
4	48.400,00	100,00	90,00	100,00	36,7%	11,1%	R\$ 53,64	1,04	0,90	1,11	1,00	0,90	R\$ 50,20
5	24.200,00	80,00	100,00	90,00	31,6%	11,1%	R\$ 45,45	0,95	1,13	1,00	1,11	0,90	R\$ 48,76

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Número de dados	5
Graus de Liberdade	4
"t" de Student 80% bicaudal	1,533

Valor máximo	R\$ 50,20
Valor mínimo	R\$ 39,53
Desvio padrão	R\$ 4,65
Erro padrão da amostra	R\$ 2,33
Coefficiente de variação	11,14%

Valor Crítico para 5 amostras	1,65	RESULTADO
dmax / s	1,20	amostra permanece
dmin / s	1,10	amostra permanece

Intervalo de Confiança:

Limite inferior	41,76
Média amostral	44,64
Limite superior	47,52

Campo de Arbitrio:

Limite inferior	37,94
Média amostral	R\$ 44,64
Limite superior	R\$ 51,33

Valor Adotado:

Valor unitário adotado	44,64
Área terreno	35.404,21
Valor final	R\$ 1.580.347,27
Na prática	R\$ 1.580.000,00

Amplitude do intervalo de confiança: 12,90%

PARÂMETROS DO IMÓVEL EM ESTUDO - EDIFICAÇÕES - PEDERNEIRAS/SP

ESTADO DE CONSERVAÇÃO	
A	Novo
B	Entre novo e regular
C	Regular
D	Entre regular e reparos simples
E	Reparos simples
F	Entre reparos simples e importantes
G	Reparos importantes
H	Entre reparos importantes e sem valor

Ac	=	Área construída
Ccu	=	Custo de construção unitário
Valor de Reposição (novo)	=	Ac * Ccu
VUE	=	Vida Útil Estimada (anos)
IA	=	Idade Aparente (anos)
VUER	=	Vida Útil Econômica Remanecente (anos)
Idade %	=	IA/VUE
Estado de Conservação	=	Estado de Conservação
Depreciação	=	Depreciação (tabela Ross-Heidecke)
Valor de Reedição	=	VR * (1 - D)

VALOR DAS CONSTRUÇÕES/BENFEITORIAS

	CONSTRUÇÃO	Ac (m²/m²)	TIPO DE UNIDADE	TIPO DE EDIFICAÇÃO ADOTADO	Ccu (R\$/m²)	VALOR DE REPOSIÇÃO (NOVO)	VUE	IA	VUER	IDADE %	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	DEPRECIÇÃO	VALOR DE REEDIÇÃO
1	GALPÃO	11.430,79	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Médio	R\$ 1.219,71	R\$ 13.942.245,44	60	5	55	8,33	B	Entre novo e regular	4,35 R\$ 13.335.757,76
2	AMBULATÓRIO, REFEITÓRIO E CHURRASQUEIRA	152,00	m²	Clínica veterinária (COM) Inferior	R\$ 1.380,68	R\$ 209.863,92	60	5	55	8,33	B	Entre novo e regular	4,35 R\$ 200.734,84
3	CASA DO GÁS	21,20	m²	Galpão de uso geral médio (IND) Inferior	R\$ 975,77	R\$ 20.686,28	30	5	25	16,67	B	Entre novo e regular	9,31 R\$ 18.760,38
4	BENFEITORIAS (FECHAMENTO - MOURÕES)				VERBA	R\$ 73.791,69	30	5	25	16,67	B	Entre novo e regular	9,31 R\$ 66.921,69
5	BENFEITORIAS (FECHAMENTO - MURO)				VERBA	R\$ 132.567,31	60	5	55	8,33	B	Entre novo e regular	4,35 R\$ 126.800,63
6	BENFEITORIAS (POÇO ARTESIANO)				VERBA	R\$ 171.295,03	30	5	25	16,67	B	Entre novo e regular	9,31 R\$ 155.347,46
	TOTAL	11.603,99				R\$ 14.550.449,67	45	5			B	-	R\$ 13.904.322,77
												Na prática:	R\$ 13.904.000,00

Galpão de uso geral médio (IND)		mai/15
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO - PARA SÃO PAULO		1.232,03
Projetos e Orçamentos		3%
Instalações especiais		10%
Emolumentos		3%
Despesas Financeiras		3%
Seguros		3%
Administração e Remuneração do Construtor		10%
Custo Unitário de Construção	R\$	1.626,28
Padrão superior	1,25	2.032,85
Padrão inferior	0,75	1.219,71

Clinica veterinária (COM)		mai/15
PINI - GUIA DA CONSTRUÇÃO - PARA SÃO PAULO		1.394,63
Projetos e Orçamentos		3%
Instalações especiais (fundação)		10%
Despesas Legais		3%
Despesas Financeiras		3%
Seguros		3%
Administração e Remuneração do Construtor		10%
Custo Unitário de Construção	R\$	1.840,91
Padrão superior	125%	2.301,14
Padrão inferior	75%	1.380,68

VALORES DE REPOSIÇÃO

CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 1.580.347,27
Construções e Benfeitorias	R\$ 14.550.449,67
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	1,00
TOTAL	R\$ 16.130.796,94
Na prática	R\$ 16.100.000,00

VALORES DE REEDIÇÃO

CONTA	VALORES
Terreno	R\$ 1.580.000,00
Construções e Benfeitorias	R\$ 13.904.000,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO	0,80
TOTAL	R\$ 12.387.200,00
Na prática	R\$ 12.390.000,00

VALORES DE LIQUIDAÇÃO (GARANTIA)

Valor de Mercado	R\$	12.390.000,00
Prazo para Comercialização		2 anos
Taxa de Desconto A VPL (custo de oportunidade)		14,15% a.a.
Fator para Liquidação Forçada		0,767447
Valor de Liquidação Forçada	R\$	9.509.000,00
NA PRÁTICA	R\$	9.510.000,00

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados do mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				GRAU ATINGIDO	8
					GRAU II

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4, no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4, no mínimo no Grau II, os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

GRAU DE PRECISÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES

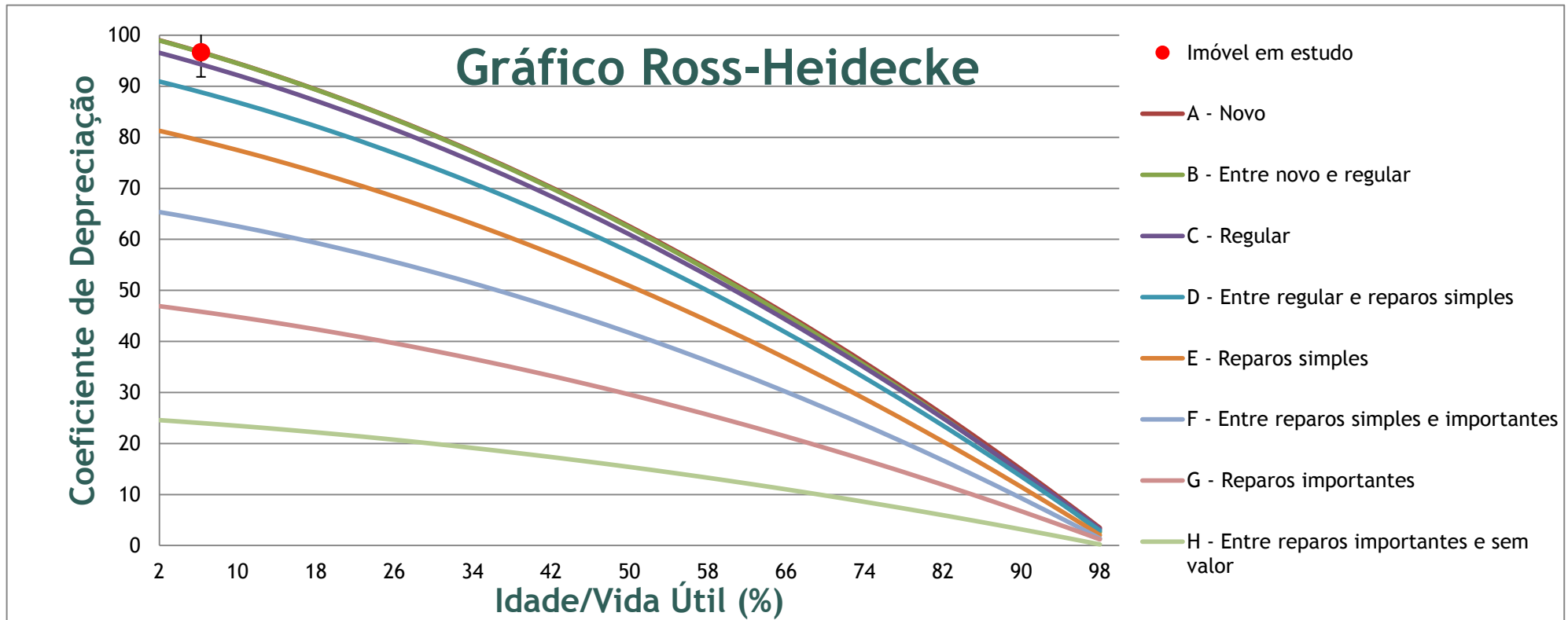
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30 %	<=40 %	<=50 %
* A amplitude do intervalo de confiabilidade é de:			12,90%
			GRAU ATINGIDO
			GRAU III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrado	2
					6,00
GRAU ATINGIDO					GRAU II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DA UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

Item	Descrição	Grau			Pontos Adquiridos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
					5,00
GRAU ATINGIDO					GRAU II



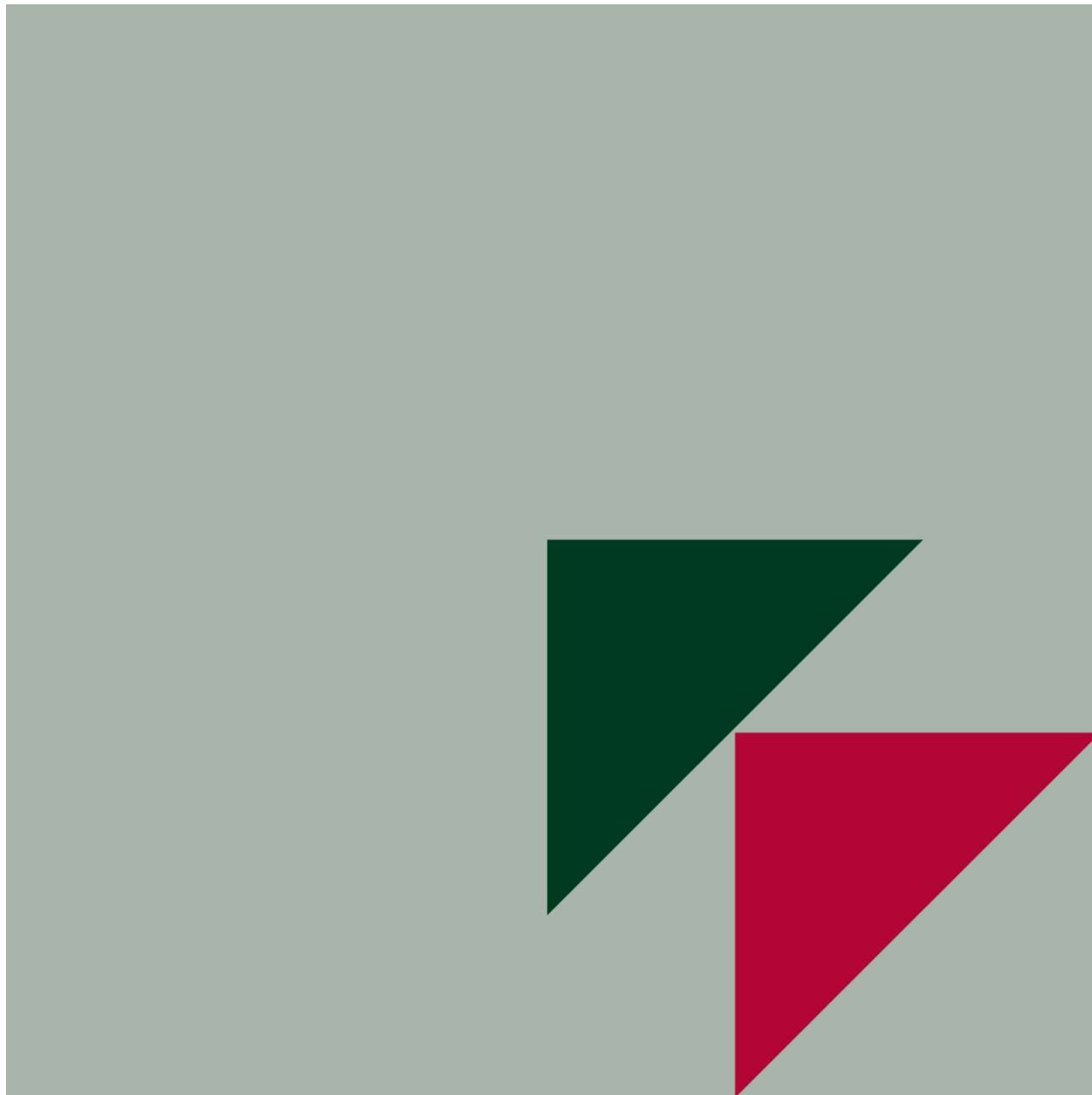
Depreciação Física - Fator "k"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,10	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	47,20	50,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	49,30	52,20	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	51,50	54,20	54,20	59,20	66,70	76,40	87,70
64	52,50	53,70	56,30	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	55,90	58,40	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	58,20	60,60	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	60,50	62,80	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	62,90	85,00	85,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	65,30	67,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	67,70	69,60	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	72,70	71,90	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,70	74,30	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	75,30	76,70	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,80	79,10	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,50	81,60	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	83,20	84,10	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,90	86,70	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,60	89,30	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,40	91,90	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,20	94,60	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,10	97,30	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Amostras	T Student
4	1,533
5	1,476
6	1,44
7	1,415
8	1,397
9	1,383
10	1,372
11	1,363
12	1,356
13	1,35
14	1,345
15	1,341
16	1,337
17	1,333
18	1,33
19	1,328
20	1,325
21	1,323
22	1,321
23	1,319
24	1,318
25	1,316
26	1,315
27	1,314
28	1,313
29	1,311
30	1,31
40	1,303
60	1,296
120	1,289
infinito	1,282

CRITÉRIO DE
CHAUVENET - d/s
crítico

n	d/s
5	1,65
6	1,73
7	1,80
8	1,86
9	1,92
10	1,96
12	2,03
14	2,10
16	2,16
18	2,20
20	2,24
22	2,28
24	2,31
26	2,35
30	2,39
40	2,50
50	2,58
100	2,80
200	3,02
500	3,29
5×10^3	3,89
5×10^4	4,42
5×10^5	4,89
5×10^6	5,33
5×10^7	5,73



ANEXO 2



Mapa de localização dos elementos de pesquisa

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, Nº 700







Avenida Pedro Scarlassara - Imóvel à direita



Rua Duques de Caxias - Imóvel à direita



Avenida Vicentina Martins Dário - Imóvel à direita



Vista do imóvel pela Rua Duque de Caxias



Vista do imóvel pela Avenida Pedro Scarlassara



Entorno do imóvel



Entorno do imóvel



Fachada da Pedertractor



Fachada pela Avenida Vicentina Martins Dário



Entrada do imóvel



Entrada do imóvel



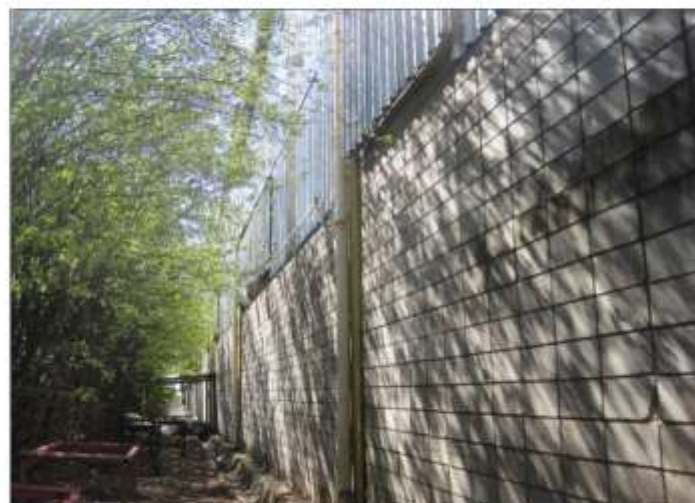
Vista geral dos fundos do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Galpão - Fachada lateral



Galpão - Fachada dos fundos



Galpão - Lateral direita



Galpão



Galpão



Galpão - Ampliação



Galpão - Ampliação (fundos)



Galpão - Vista geral



Galpão - Pintura em pó (vista interna)



Galpão - Pintura em pó (corredor)



Galpão - Pintura em pó (estufa)



Galpão - Setor de pintura



Galpão - Pintura em pó



Galpão - Pintura líquida



Galpão - E-coat



Galpão - E-coat (vista interna)



Galpão - Jato de granalha



Galpão - Setor de corte



Galpão - Escritório (fachada dos fundos)



Galpão - Mezanino



Galpão - Sanitários



Galpão - ETE



Galpão de expedição



Galpão de expedição (vista interna)



Galpão de tinta e tiner



Galpão de tinta e tiner (vista interna)



Galpão de manutenção elétrica



Escritório - Fachada



Escritório - Sala para escritório (térreo)



Escritório - Salão para mesas de escritório (térreo)



Escritório - Sanitário feminino



Escritório - Sala de reunião (pavimento superior)



Escritório - Sanitário masculino (pavimento superior)



Cabine primária e escritório



Cabine primária



Cobertura da cabine primária



Cobertura da entrada



Refeitório e cobertura



Refeitório (vista interna)



Barracão de gás e compressores



Barracão de gás e compressores (vista interna)



Estacionamento para veículos



Estacionamento para veículos



Fechamento do imóvel

AVENIDA VICENTINA MARTINS DÁRIO, Nº 1.300







Avenida Dr. Antero Fernandez Neves - Imóvel à direita



Avenida Vicentina Martins Dário - Imóvel à esquerda



Entorno do imóvel



Entorno do imóvel



Fachada do imóvel pela Avenida Dr. Antero Fernandez Neves



Vista geral do imóvel pelas Avenidas Vicentina Martins Dário e Dr. Antero Fernandez Neves



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Fachada do galpão



Fachada lateral do galpão



Fachada dos fundos do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Vista interna do galpão



Galpão - Processo de pintura



Galpão - Escritório



Galpão - Almojarifado (vista interna)



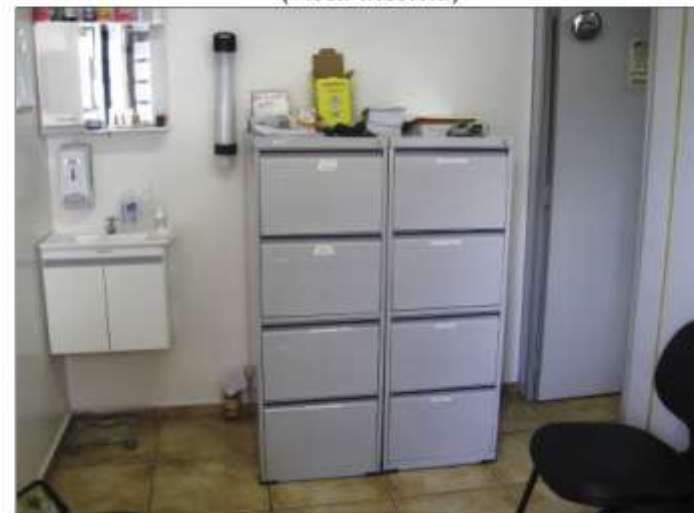
Galpão - Cabine de força (vista interna)



Galpão - Cabine de força e segurança do trabalho (vista interna)



Ambulatório, refeitório e churrasqueira



Ambulatório, refeitório e churrasqueira - Sala do ambulatório



Ambulatório, refeitório e churrasqueira - Refeitório



Ambulatório, refeitório e churrasqueira - Churrasqueira



Ambulatório, refeitório e churrasqueira - Sanitários

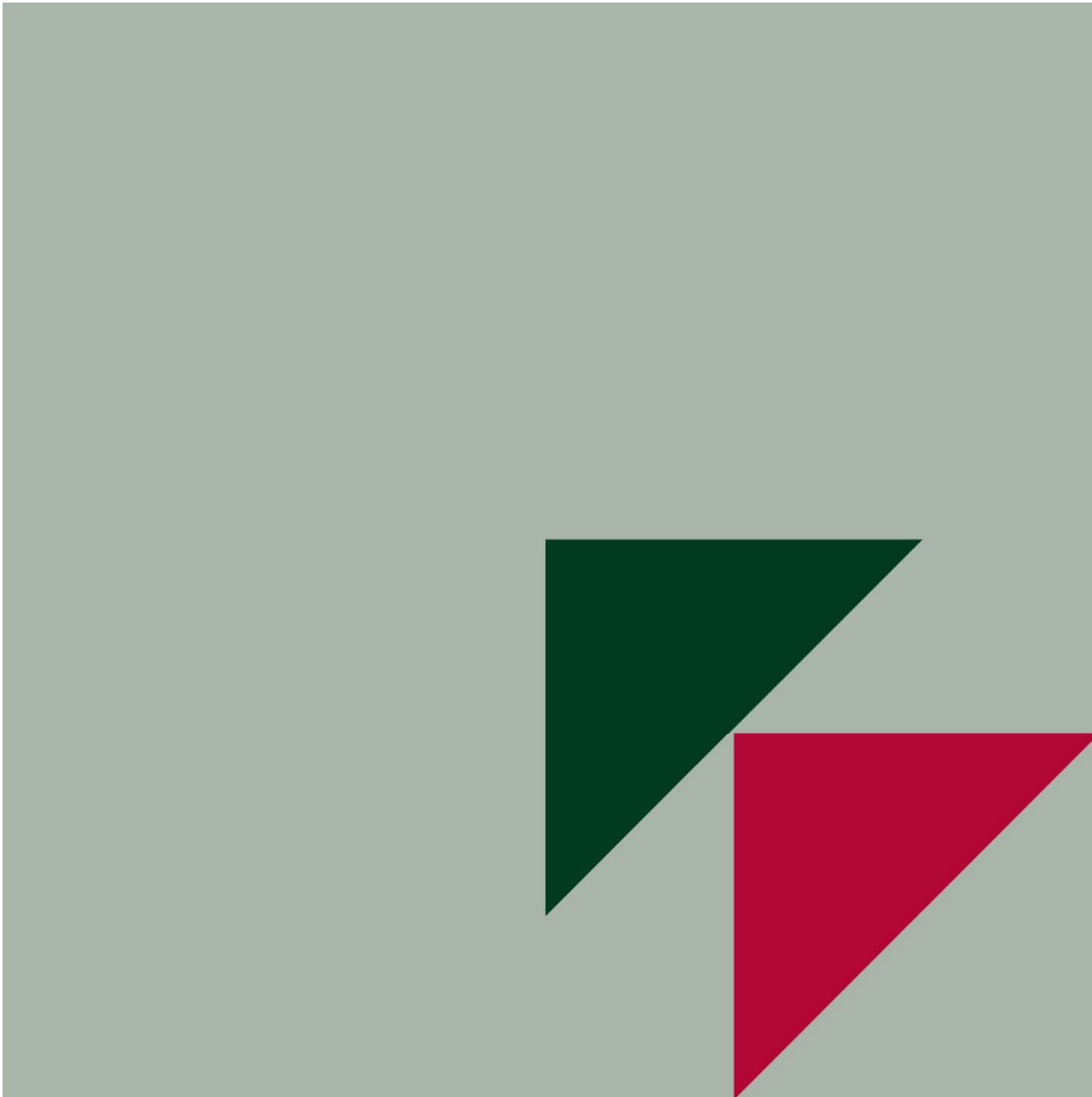


Casa do gás



Poço artesiano

ANEXO 3





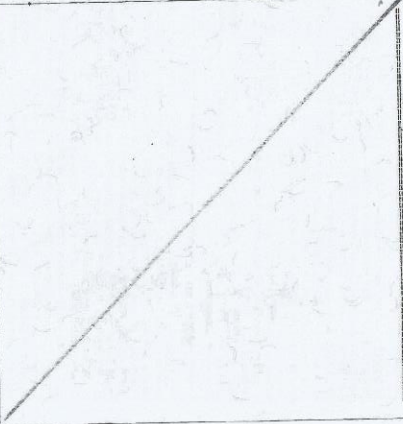
MATRÍCULA = 28.843 =

FICHA = 002 =

VOTO

percentual mínimo de 20% (vinte por cento) de utilização de mão de obra feminina, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 3.073, de 31 de Junho de 2013, conforme consta na declaração expedida aos 27 de Janeiro de 2014, pela Prefeitura Municipal desta cidade de Pedernópolis, SP, representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Daniel Pereira de Camargo, que acompanha o requerimento e ficam arquivadas nesta Serventia, 18 de fevereiro de 2014, Eu, Gláucio Thomaz Grigoletti Fada, Auxiliante, Pedernópolis, SP, assino.

Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficial(a) Substituta, digital e confitei. Eu,  confitei e assino.



CERTIDÃO

CERTIFICADO nos termos do §1º do Artigo 13 da Lei 8.112/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 8.218/79, que a FISCALIA cedeja impressa de matrícula nº 28843, está conforma a original arquivado, sobre a qual não há qualquer suspensão ou outra situação que impeça sua continência.

C. referido a validade e sou fe.
Pedernópolis, 18 de fevereiro de 2014.

30923414620626 MARIA FIDY H201
Comarca de Pedernópolis - SP
Sandra Maria Conessa
Oficial(a) Substituta

Sandra Maria Conessa
Oficial(a) Substituta

Pedido nº 40191

Oficial:	25,37
Estado:	7,21
IPESP:	5,54
Rég Civil	1,34
T. Justiça	1,34
Total:	40,80
Reconhecimento letão por 5% a	




Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cartão de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzini - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 28 943 =FOLHA
= 002 =OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNERAS - SP

relevante interesse público. Artigo 6º - Essa Lei entrará em vigor na data de sua publicação. Foi aprovada no ato da escritura a Cuidado Negativo de Delitos Trabalhistas, sob nº 37701689/2013, emitida aos 25 de outubro de 2013, com validade até 22 de abril de 2014, em nome do transmittente, que ficou arquivada no Inquérito Trabalhista nº 2013, Eu, Guilherme Augusto, Escrevente Autorizado, digitei e confitei. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, confitei e asino.

AV 2/208443 = A requerimento de Francisco Carlos Ávila de Godoi, firmado aos 26 de dezembro de 2013, nesta cidade de Pederneras, SP, protocolado sob nº 877634, na mesma data, e procedida a competente averbação para consignar a propriedade, Pederneras, Indústria e Comércio de Papel, Têxtil e Serviços S.A., CNPJ 01.753.481/0001-04, com sede na Avenida Venâncio Martins Castro, nº N-700, nesta cidade de Pederneras, SP que acompanhava o requerimento e ficam arquivadas nesta Serventia, 06 de janeiro de 2014. Eu, Ricardo Caputi, Escrevente Autorizado, digitei e confitei. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficial Substituta, confitei e asino.

AV 3/208443 = A requerimento de Francisco Carlos Ávila de Godoi, firmado aos 03 de fevereiro de 2014, nesta cidade de Pederneras, SP, protocolado sob nº 87773, na mesma data, e procedida a competente averbação para consignar que a propriedade Produtor Indústria e Comércio de Papeis, Têxtil e Serviços S.A., CNPJ 01.753.481/0001-04, com sede na Avenida Venâncio Martins Castro, nº N-700, nesta cidade de Pederneras, SP, cumpliu os requisitos constantes na escritura pública de doação, objeto do R.1 retiro, quais sejam: a) Utilizar-se do bem doado para a ampliação do seu estabelecimento; b) Incluir a contribuição no prazo de 12 (doze) meses, contados da lavratura de escritura pública de doação; c) Terminar a obra no prazo de 18 (dezoito) meses, no máximo, a contar desde prazo; d) Não se desviar das finalidades que ensejaram a doação; e) Gerar os novos empregos diretos e indiretos, e aumento na arrecadação dos tributos; e) Estar em dia com suas obrigações tributárias municipais; f) Aderir ao Programa de Adoção de Papeis publicados de esportes e áreas verdes; e g) Ficar em dia com o compromisso, estabelecido o **contratava no verso**

Atestado de Registro de Imóveis (R.1) e (R.2)
Comarca de Pederneras - SP
Sandra Maria Conessa
Oficial Substituta



MATRÍCULA

= 28 843 =

FICHA

= 001 =

VOTO

de Pederneras, SP, o proprietário MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS, ou PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, CNPJ 46 189 718/0001-79, com sede na Rua Siquiera Campos, nº S-64, nesta cidade de Pederneras, SP, representado pelo prefeito municipal, Sr. Daniel Pereira de Camargo, RG 33 702 965 SSP SP, CPF 299 603 038 96, brasileiro, solteiro, maior, jornalista, residente na Rua Hildebrando Saggioro, nº L-488, nesta cidade de Pederneras, SP, devidamente autorizado pela Lei Complementar nº 3.073, de 31 de julho de 2013, transmitiu, por doação, a Pederneira, SP, a empresa PEDERTRACTOR INDUSTRIA E COMERCIO DE PEÇAS, TRATORRES E SERVIÇOS S/A, CNPJ 07 753 491/0001-04, com sede na Avenida Vicentina Martins Dário, nº 700, nesta cidade de Pederneras, SP, o imóvel objeto desta matrícula, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 530.294,00 (quinhentos e trinta mil e duzentos e noventa e quatro reais). Consta na escritura a aceitação pela donatária em todos os seus termos. A doação foi feita gratuitamente, sem qualquer tipo de preço com as condições estabelecidas nos artigos 1º, 2º e 3º, parágrafo 1º, 2º, 3º e 4º, artigos 4º, 5º e 6º do Decreto nº 3.073, de julho de 2013, assim descritos: Artigo 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desanexar e doar uma área de terras, contendo 55.470,06 metros quadrados, devidamente matriculado no CRI local sob o nº 28.843, localizado na margem direita da Avenida Vicentina Martins Dário, neste município de Pederneras, SP, à empresa PEDERTRACTOR INDUSTRIA E COMERCIO DE PEÇAS, TRATORRES E SERVIÇOS S/A, já qualificada, a qual é de propriedade do Município de Pederneras, SP; Artigo 2º - A doação ora autorizada tem por finalidade a ampliação da donatária e visa, com isso, a geração de novos empregos, diretos e indiretos, bem assim o aumento na arrecadação de tributo; Artigo 3º - Na escritura de outorga da doação constará cláusula de reversão para o caso de a donatária não iniciar a construção no prazo de 12 (doze) meses, e contar da escritura pública, com término da obra em 18 (dezoito) meses, no máximo, a contar desse prazo, ou desistência das finalidades que ensejam a doação; Parágrafo 1º - Haverá obrigação de da empresa beneficiária de construir um mínimo de 20% (vinte por cento) da área doada, em edificações cobertas, bem como iniciar a construção das obras num prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da data da lavratura da escritura pública de doação pelo Município, sob pena de revogação da doação e retomada da área pelo município; Parágrafo 2º - O prazo de término da obra será de 18 (dezoito) meses após o seu início e poderá ser prorrogado, a critério do Executivo Municipal, mediante justificativa por escrito da empresa; Parágrafo 3º - A empresa beneficiária fica obrigada a aderir ao Programa de Adoção de Peças pública, de osportes e áreas verdes em geral, disposto na Lei Municipal nº 2.804/07; Parágrafo 4º - A empresa beneficiária deverá firmar Termo de Compromisso, estabelecendo o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) de utilização de mão de obra familiar; Artigo 4º - A empresa donatária deverá estar em dia com as obrigações tributárias municipais, sob pena de ser revogada a concessão ora autorizada; Artigo 5º - Fica, nos termos do artigo 124, parágrafo 2º da Lei Orgânica do Município, dispensada a concorrência pública, por se tratar de *continua na ficha 002*

Interfeita e assinada em Juiz de Fora, RJ, a 21/01/2014
Carriera de Pederneras - SP
Sandra Maria Coimbra
Prestes Substancia



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica
Comarca de Pedreiras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzini - Oficial Titular

Livro nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA

= 28 843 =

FOLHA

= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDREIRAS - SP

IMOVE - LIMA AREA DE TERRAS, com 55.470,06 metros quadrados, localizada na margem direita da Avenida Visantina Mariana Daltro, situada nessa cidade e Comarca de Pedreiras, SP, compreendida dentro do memoria descritivo seguinte: tem como ponto de amargalho o ponto 32, delimitado pelas coordenadas UTM: N= 17.527.353,847 S= 725.231,694, localizado na margem esquerda da SP-261, sentido Pedreiras - São João, distante 23.001 metros do topo da crista SP-261, do ponto 32 segue na extensão de 1.003,324 metros, com azimute 280°07'20" até o ponto 32A, confrontando com o imóvel das propriedades da Prefeitura Municipal de Pedreiras, do ponto 32A segue até o alinhado o ponto 62A, ponto de início 62A segue ao ponto 62A, extensão de 40,694 metros, com azimute de 35°35'59" e 020°02'37" com alinhado do ponto 32A ao ponto 62A, com o imóvel das propriedades da Prefeitura Municipal de Pedreiras, do ponto 62A segue até o ponto 62B, com o alinhado de 117,308 metros, com azimute de 31°28'28" confrontando com o ponto 62B, ao ponto A do ponto A segue ao Avenida Visantina Mariana Daltro, sentido delimitado pela UTM: N= 17.527.353,847 S= 725.231,694, com o alinhado de 629,043", do ponto D ao ponto C, com extensão de 130,894 metros, com azimute de 154°29'46", confrontando com o ponto A, ao ponto C, com o imóvel das propriedades da Prefeitura Municipal de Pedreiras, do ponto C ao ponto CI, na extensão de 4,827 metros, com o alinhado de 144,741 metros, do ponto CI ao ponto C2, com extensão de 11,463 metros, com o alinhado de 47,93705" do ponto C2 ao ponto C3, na extensão de 14,741 metros, com o alinhado de 9,0 metros, do ponto C3 ao ponto C4, na extensão de 44,741 metros, com o alinhado de 67,001 metros, do ponto C4 ao ponto C5, na extensão de 14,300 metros, com azimute de 02°56'18", do ponto C5 ao ponto C6, na extensão de 9,022 metros, com azimute de 352°45'59", do ponto C6 ao ponto C8, na extensão de 9,022 metros, na extensão de 10,478 metros, com azimute de 342°40'35", confrontando com o ponto C ao ponto 62B, com o imóvel das propriedades da Prefeitura Municipal de Pedreiras, SP.

CADASTRO MUNICIPAL, 01.03.205.3723.001
PROPRIETARIA - PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDREIRAS, CNPJ nº 46.189.716/000179, com sede na Rua Squieira Campos, nº 594, nesta cidade de Pedreiras, SP.
REGISTRO ANTERIOR, Matrícula nº 20.295, de 31 de maio de 2013 (Livro 2, desta Seção).

Pedreiras, 27 de Junho de 2013. Eu, Geleia Thomaz Gilcivete Fátima Auriana, Oficial e Carteira, Eu, (Sandra Maria Cassiani), Oficial Substituída, carteira nº 08380.

R-12/843 = Nota hipotecária de aquisição pública de terreno, lavrada aos 25 de outubro de 2013, às fls. 51/54 do Livro nº 189 pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca *certificou no verso*

Sigilo eletrônico
Comarca de Pedreiras - SP
Sandra Maria Cassiani
Oficial Substituída



MATRÍCULA = 27.872 = FOLHA = 004 = VARS

da Pedetractor) e à Data Ectiva (conforme referido nas CCBs da Pedetractor) das CCBs da Pedetractor, conforme o caso, e o último pagamento devido na Data de Vencimento (ou, se qualquer dessas datas não for um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente posterior); (M) encargos moratórios: sem prejuízo da cobrança da morosidade, calculada pro rata temporis até a data do efetivo pagamento; incidência, sobre os valores em atraso, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, de (a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplimento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa convencional, na compensatória, de 2% (dois por cento), e demais cláusulas e condições constantes da escritura. A escritura pública de hipoteca abrangeu também o imóvel objeto da matrícula nº 20.710 desta Serventia..... Pedetractor, 05 de Junho de 2013. Eu, Gilco Thomaz Grigolotti Faria Auxiliár, siglil e confit. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substretura, confit e assilho.

AV. 321272 = A requerimento de Pedetractor Indaltia e Centro do Pequê Tratores e Serviços S/A, representada por Bruno João Trabello, firmado aos 28 de novembro de 2012, é providida a competente averbação para consignar que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi edificada UMI PREDIO, com 48.505,68 metros quadrados de construção, que recebeu o nº **N.700** **sola Avordia** **Venditina** **Martins** **Daltro**, contendo os seguintes cômodos: Pavimento Inferior: portaria, galpão, central de gás, três salas quadrada, 889 ladrilhos, sala medido, sala ferramentas, três w.c masculino, w.c feminino e cabine sanitária; Pavimento Superior: dois w.c masculino, w.c feminino, banheiro e sala sanitária; cinco salas, central de computador, controlador, sala data-show, contendo mesa na cartela expedida aos 05 de dezembro de 2012, pela Prefeitura Municipal, desta cidade de Pederneras, SP, que também expediu nos 04 de outubro de 2012, o Alvará de Utilização nº 1242012. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos, relativas às Contribuições Previdenciárias e às de Inscritos nº 000560112-21022463, emitida aos 21 de novembro de 2012, pela Secretaria da Receita Federal, cuja validade foi confirmada, que fica arquivada nesta serventia. Pedetractor, 08 de abril de 2013. Eu, Gilco Thomaz Grigolotti Faria Auxiliár, siglil e confit. Eu, (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substretura, confit e assilho.

CERTIDÃO

CERTIDÃO, nos termos do §1º de Artigo 19 da Lei 6.015/12, com alterações introduzidas pela Lei nº 8.216/09, que se apresenta única impressa de matrícula nº 20702, desta cartório e original arquivado, sobre a qual não há qualquer inscrição ou ônus reais de direito em seu favor.

O cartório é visitado e assinado por Pedetractor, São Paulo, 2 de junho de 2013.

Simplicia Regina Vieira, R/O-872
 Cartório de Pederneras SP
 Avenida das Palmeiras
 Oficiala Substretura


 Sandra Maria Conessa
 Secretária de Cartório

Pedido nº 40191

Oficial	25,37
Estado	7,21
IPRESP	5,34
Rég CIVIL	1,34
T. Justiça	1,34
Total	40,60

Tributaciones feitas por país



Desde 1978

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e
Documentos e Cartão de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzini - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 27 872 =

FOLHA
= 004 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNERAS - SP

Desembolso (conforme definido nas CCBS da Pedetractor) e a Data Eletiva (conforme definido nas CCBS da Pedetractor) das CCBS da Pedetractor, conforme o caso, e 15 de agosto de 2019 (ou, se tal data não for um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente posterior); ("Data de Vencimento"); (iv) taxa de juros dos remunerações, incidentes sobre o saldo devedor do principal de cada uma das CCBS da A.T.O.S.P.E. e de cada uma das CCBS da Pedetractor, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias (taxa DI - Depósitos Inter-financeiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescidas de sobreleva de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ou 360 (trezentos e sessenta) dias, conforme previsto nas CCBS da A.T.O.S.P.E. e nas CCBS da Pedetractor, calculadas de forma oporlizada e cumulativa pro rata temporis por dias de ocorrência, desde a Data de Desembolso (conforme definido nas CCBS da A.T.O.S.P.E.) das CCBS da A.T.O.S.P.E. ou a Data de Desembolso (conforme definida nas CCBS da Pedetractor) e a Data Eletiva (conforme definido nas CCBS da Pedetractor) das CCBS da Pedetractor, conforme o caso, até a data de seu efetivo pagamento; (v) forma de pagamento; (vi) principal; sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização antecipada e/ou de vencimento antecipado das Obrigações das CCBS da A.T.O.S.P.E. e/ou das Obrigações das CCBS da Pedetractor, nos termos previstos nas CCBS da A.T.O.S.P.E. e/ou nas CCBS da Pedetractor, conforme o caso, e principal de cada uma das CCBS da A.T.O.S.P.E. e de cada uma das CCBS da Pedetractor será pago em 72 (setenta e duas) parcelas mensais e sucessivas, cada uma no valor indicado nas CCBS da A.T.O.S.P.E. e nas CCBS da Pedetractor, devidas no dia 15 (quinze) de cada mês, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2013 e a última parcela devida na Data de Vencimento; (vii) se qualquer dessas datas não for um Dia Útil ou Dia Útil imediatamente posterior), ocorrerá deslizado nas CCBS da A.T.O.S.P.E. e nas CCBS da Pedetractor; e (b) remuneração: sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de amortização antecipada e/ou de vencimento antecipado das Obrigações das CCBS da A.T.O.S.P.E. e/ou das Obrigações das CCBS da Pedetractor, nos termos previstos nas CCBS da A.T.O.S.P.E. e/ou nas CCBS da Pedetractor, a remuneração incidirá a partir da Data de Desembolso (conforme definido nas CCBS da A.T.O.S.P.E.) das CCBS da A.T.O.S.P.E. ou da Data de Desembolso (conforme definido nas CCBS da Pedetractor) e da Data Eletiva (conforme definido nas CCBS da Pedetractor) das CCBS da Pedetractor, conforme o caso, devida no dia 15 (quinze) de cada mês, sendo o primeiro pagamento devido no dia 15 (quinze) do mês imediatamente subsequente à Data de Desembolso (conforme definido nas CCBS da A.T.O.S.P.E.) das CCBS da A.T.O.S.P.E. ou à Data de Desembolso (conforme definido nas CCBS

continua no verso

Serviço de Registro de Imóveis, RTM, 672,
Comarca de Pederneras - SP
São João do Rio Claro
Município de São João do Rio Claro



MATERIAL
= 27 872 =FOCA
= 003 =
VISO

Pediatricor, com aval da Tractorcomercents e de Bruno Jobo T'rueliso (em conjunto, Avaliadora das CCBs da Pediatricor), em favor do BB (CCB n.º 338.901.544/1); "Cédula de Crédito Bancário n.º 044/534850-1", emitida em 11 de setembro de 2012, pela Pediatricor, com aval dos Analistas das CCBs da Pediatricor, em favor do Itaú (CCB n.º 044/534850-1); "Cédula de Crédito Bancário n.º 044/534851-1", emitida em 11 de setembro de 2012, pela Pediatricor, com aval dos Analistas das CCBs da Pediatricor, em favor do Itaú (CCB n.º 044/534851-1); "Cédula de Crédito Bancário n.º 0132227", emitida em 15 de dezembro de 2011, conforme atestada em 12 de junho de 2012, em 31 de agosto de 2012 e em 11 de setembro de 2012, pela Pediatricor, com aval dos Analistas, em favor do BV (CCB n.º 10132227); "Cédula de Crédito Bancário n.º 10137526", emitida em 28 de março de 2012, conforme atestada em 26 de junho de 2012, em 31 de agosto de 2012, em 11 de setembro de 2012, pela Pediatricor, com aval dos Analistas, em favor do BV (CCB n.º 10137526); e "Cédula de Crédito Bancário n.º 10142636", emitida em 28 de junho de 2012, conforme atestada em 28 de agosto de 2012 e em 11 de setembro de 2012, pela Pediatricor, com aval dos Analistas, em favor do BV (CCB n.º 10142636) e, em conjunto com a CCB n.º 338.901.544, a CCB n.º 044/534850-1, a CCB n.º 044/534851-1, a CCB n.º 10132227 e a CCB n.º 10137526, "CCBs da Pediatricor", ficou convenienciada ainda na escritura, que para os fins da legislação aplicável, as principais características das Obrigações das CCBs da A.T.O.S.P.E. e das Obrigações das CCBs da Pediatricor são as seguintes: (i) principal: R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), com relação ao somatório das Obrigações das CCBs da A.T.O.S.P.E. e das Obrigações das CCBs da Pediatricor, sendo: (a) com relação as Obrigações das CCBs da Pediatricor, sendo: (a) com relação as Obrigações das CCBs da A.T.O.S.P.E.; R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondentes ao principal de todas as CCBs da A.T.O.S.P.E., sendo o principal de cada uma das CCBs da A.T.O.S.P.E.; (b) com relação à CCB n.º 338.901.544; R\$24.700.000,00 (vinte e quatro milhões, setecentos mil reais); (c) com relação à CCB n.º 044/534850-1; (quatro milhões, trezentos mil reais); e (d) com relação à CCB n.º 10142636; (quatro milhões, trezentos mil reais); e (ii) com relação as Obrigações das CCBs da Pediatricor: R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondentes ao principal de todas as CCBs da Pediatricor, sendo o principal de cada uma das CCBs da Pediatricor: (i) com relação à CCB n.º 338.901.544; R\$30.300.000,00 (trinta milhões, trezentos mil reais); (ii) com relação à CCB n.º 044/534850-1; R\$19.800.000,00 (dezanove milhões, oitocentos mil reais); (iii) com relação à CCB n.º 044/534851-1; R\$800.000,00 (oitocentos mil reais); (iv) com relação à CCB n.º 10132227; R\$5.700.000,00 (cinco milhões, setecentos mil reais); (v) com relação à CCB n.º 10137526; \$51.000.000,00 (um milhão de reais); e (vi) com relação à CCB n.º 10142636; R\$2.300.000,00 (dois milhões, trezentos mil reais); (ii) prazo e data do vencimento: o prazo é aquele compreendido entre a Data de Desembolso (conforme detalhado nas CCBs da A.T.O.S.P.E.) das CCBs da A.T.O.S.P.E. ou a Data de

continua na ficha 004

Sandra Maria Costa, 070 e 471
Comarca de Pederneras - SP
Sandra Maria Costa
Of. de Subst. no.



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica
Comarca de Pedreiras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzini - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 27 872 =

FOLHA
= 003 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDREIRAS - SP

escritura. A escritura pública de hipoteca abrangia também o imóvel objeto da matrícula nº 25.271 desta Senhoria.
Pedreiras, 09 de maio de 2013. Eu, Cleide Timozzi Gigliotti Fátis, Auxiliar, Útil e Competente, Eu,
(Sandra Maria Gomes), Oficial Substituto, com fei e assino.

AV 2228322 = É provida a competente avaliação para consignar que nos termos da escritura pública de constituição de garantia hipotecária, lavrada nos 11 de setembro de 2012, às fls. 197 do Livro 4111, pelo 22º Tabelião de Moças de Comarca de São Paulo, SP, entre as partes, a saber, como DEVEDORAS: PEDREIRACTOR INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS, TRATORES E SERVIÇOS S.A., CNPJ 01.733.491/0001-04, com sede na Avenida Viontina Martins Dario, nº 700, nesta cidade de Pedreiras, SP, como DEVEDORA INTERVENIENTE: A.T.O.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 13.924.478/0001-11, com sede na Avenida Viontina Martins Dario, nº 700, sala 2, nesta cidade de Pedreiras, SP, e como CREDORES: BANCO DO BRASIL S/A., CNPJ 00.000.000/0051-29, com sede no Saneir Bancário Sul, Quadra 1, Bloco G, Lote 32 na cidade de Brasília, DF, por sua agência, na cidade de Bauru, SP, ITAU UNIBANCO S/A., CNPJ 60.701.100/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egídio de Souza Faria, nº 100, Torre Osvaldo Salubral, na cidade de São Paulo, SP, e BANCO VOTORANTIM S/A., CNPJ 59.588.111/0001-03, com sede na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, na cidade de São Paulo, SP, ficou conveniado que a proprietária e ora DEVEDORA deu aos CREDORES, no melhor forma do direito, em caráter revogável e irrevogável, nos termos dos artigos 1.472 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA o imóvel cedido da matrícula nº 21.271, avaliado para os fins do artigo 1.484 do Código Civil em R\$ 265.790,00 (duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e noventa reais), para garantia do integral e pontual cumprimento das Obrigações dos CDBs da A.T.O.S.P.E. e das Obrigações dos CDBs da PEDREIRACTOR, onduas e representadas pelos títulos: "Cédula de Crédito Bancário nº 336.901.543", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval da Redevector, de Tratorcompourens Peças para Tratores e Máquinas Agrícolas Ltda ("Tratorcompourens"), com sede no BR TFCB nº 336.401.5437", "Cédula de Crédito Bancário nº 044.534948-37", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval dos Avalistas das CDBs da A.T.O.S.P.E., em favor do BV TCCS nº 044.534948-37, "Cédula de Crédito Bancário nº 10143084", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval dos Avalistas da A.T.O.S.P.E., em favor do BV TCCS nº 10143084", e, em conjunto com a CDB nº 336.901.543 e a CDB nº 044.534948-3, "CDBs da A.T.O.S.P.E.", "Cédula de Crédito Bancário nº 336.901.544", emitida em 11 de setembro de 2012, pela
continua no verso

Vente e Registre e onse, 320-8710
Comarca de Pedreiras - SP
Sandra Maria Gomes
Oficial Substituto



12071-7 - AA

026103

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pedreiras - SP

MATRICULA
= 27 872 =

FICHA
= 002 =
VENC

Mencionar Organização, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.cadpa.gov.br), a respeito de subsídios de 6,25% (seis inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 282 (duzentos e oitenta e dois) dias úteis ou 360 (trezentos e sessenta) dias, conforme previsto nas CCBs da AT.O.S.P.E. e nas CCBs de Pedetractor, capôlados do forma capitalizada e cumulativa por cada tempois por diaa díaz decorridos, desde a Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da AT.O.S.P.E. das CCBs da AT.O.S.P.E. ou a Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da Pedetractor) e a Data Eletiva (informe definido nas CCBs da Pedetractor) das CCBs da Pedetractor; conforme o caso, até a data de seu eletivo pagamento; (M) forma de pagamento; (N) principal sem prejuizo dos pagamentos em decorrência da amortização aritmetica e/ou de vencimento antecipado das Obrigacoes das CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou das Obrigacoes das CCBs da Pedetractor; nos termos previstos nas CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou nas CCBs da Pedetractor, em cada uma das CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou nas CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou nas CCBs da Pedetractor, devidas no dia 15 (quinza) de cada mês, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2013 e a última parcela devida na Data de Vencimento (ou, se qualquer dessas datas não for um Dia Útil e Dia Útil Irregularmente posterior), conforme detalhado nas CCBs da AT.O.S.P.E. e nas CCBs da Pedetractor; e (O) remuneração: sem prejuizo dos pagamentos em decorrência de amortização aritmetica e/ou de vencimento antecipado das Obrigacoes das CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou das Obrigacoes das CCBs da Pedetractor, nos termos previstos nas CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou nas CCBs da Pedetractor, a remuneração liquidada a partir da Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da AT.O.S.P.E.) das CCBs da AT.O.S.P.E. ou da Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da Pedetractor) e da Data Eletiva (informe definido nas CCBs da Pedetractor) das CCBs da Pedetractor; conforme o caso, devida no dia 15 (quinza) de cada mês, sendo a primeira pagamento devido no dia 15 (quinza) de setembro de cada ano, imediatamente subsequente à Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da AT.O.S.P.E.) das CCBs da AT.O.S.P.E. ou a Data de Desembolso (informe definido nas CCBs da Pedetractor) e a Data Eletiva (informe definido nas CCBs da Pedetractor) das CCBs da Pedetractor, conforme detalhado nas CCBs da AT.O.S.P.E. e/ou nas CCBs da Pedetractor; (P) encargos devida a terceiros pagamento devido na Data de Vencimento (ou, se qualquer dessas datas não for um Dia Útil e Dia Útil Irregularmente posterior); (V) encargos incidentes em prejuizo da cobertura da amortização, calculada pro rata temporis incidente em cada efetivo pagamento; incidência, sobre os valores em atraso, nas CCBs da AT.O.S.P.E. e nas CCBs da Pedetractor, de multa convencional de (a) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (b) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento); e demais cláusulas e condições constantes da incorporatória, de 2% (dois por cento); e demais cláusulas e condições constantes da

continua na ficha 003

Ilmo Sr. Governador de Minas Gerais
Governador de Pedetractors - SP
Sandra Maria Corrêa
CCBS SINDICATO

MATRÍCULA
= 27 872 =

REC-A
= 001 =
VEND

de São Paulo-SP, entre as partes, a saber: como DEVEDORA, PEDERTRATOR INDUSTRIA E COMÉRCIO DE PEÇAS, TRATORES E SERVIÇOS S.A., CNPJ 01.753.491/0001-04, com sede na Avenida Veneza/Martins Daltro, nº 700, neste estado de Pedreiras, SP, como DEVEDORA, INTERREINVENTE A.T.O.S.P.E. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., CNPJ 13.544.478/0001-11, com sede na Avenida Veneza/Martins Daltro, nº 700, sala 2, nesta cidade de Pedreiras, SP, e como CREDORES: BANCO DO BRASIL S.A., CNPJ 00.000.000/0531-29, com sede no Salar Bancrio Sul, Quadra 1, Bloco G, Lote 32, na cidade de Brasília, DF - por sua agência, na cidade de Bauru, SP, ITAU UNIBANCO S/A., CNPJ 60.201.100/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 100, Torre Osório Settebel, na cidade de São Paulo, SP, e BANCO VOTORANTIM S/A., CNPJ 99.598.111/0001-23, com sede na Av. das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, na cidade de São Paulo, SP, ficou convencionado que a propriedade e ora DEVEDORA deu aos CREDORES, na melhor forma de direito, em caráter irrevogável e irretirável, nos termos dos artigos 1.413 e seguintes da Lei nº 10.405, de 10 de janeiro de 2002, EM PRIMEIRA E ESPECIAL HIPÓTECA o imóvel objeto da matrícula nº 20.710, avaliado para os fins do artigo 1.494 do Código Civil em R\$ 442.402,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil e quatrocentos e dois reais), para garantia do integral e pontual cumprimento das obrigações dos CCBS da A.T.O.S.P.E. e das Obrigações das CCBS da PEDERTRATOR, ditadas e representadas pelos títulos: "Cédula de Crédito Bancário n.º 336.901.543", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval de Pedetractor, de "Tratador/compromiss" e de Bruno João Trivelato (em conjunto, "Avalistas das CCBS da A.T.O.S.P.E."), em favor do BB (CCB n.º 336.901.543T), "Cédula de Crédito Bancário n.º 044.524649-3", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval dos Avalistas das CCBS da A.T.O.S.P.E., em favor do Itaú (CCB n.º 044.534849-3T), "Cédula de Crédito Bancário n.º 10142064", emitida em 11 de setembro de 2012, pela A.T.O.S.P.E., com aval dos Avalistas da A.T.O.S.P.E., 11 de favor do BV (CCB n.º 10142094", em conjunto com a CCB n.º 336.901.543 e a CCB n.º 044.524649-3, "CCBS da A.T.O.S.P.E.", "Cédula de Crédito Bancário n.º 336.901.544", emitida em 11 de setembro de 2012, pela Pedetractor, com aval de Pedetractor", em favor do BB (CCB n.º 336.901.544T), "Cédula de Crédito Bancário n.º 044534850-1", emitida em 11 de setembro de 2012, pela Pedetractor, com aval dos Avalistas das CCBS da Pedetractor, em favor do Itaú (CCB n.º 044534850-1T), "Cédula de Crédito Bancário n.º 044534051-1", emitida em 11 de setembro de 2012, pela Pedetractor, com aval dos Avalistas das CCBS da Pedetractor, em favor do Itaú (CCB n.º 044534051-1T), "Cédula de Crédito Bancário n.º 10132322T", emitida em 15 de dezembro de 2011, conforme solicitada em 12 de junho de 2012, em 31 de agosto de 2012 e em 11 de setembro de 2012, pela Pedetractor, com aval dos

continua na ficha 002

for e/ou segun a norma RTA 4/2011
Comarca de Pedreiras - SP
Sandra Maria Correia
Cláudia Sousa



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Cítilos e
Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzini - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA = 27.972 =

FOLHA = 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNERAS - SP

IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS, com 127.752,87 metros quadrados, situada nesta cidade e Comarca de Pederneras, SP, compreendida dentro do memorial descritivo seguinte: tem início no ponto 57, definido pelas coordenadas U.T.M. (ponto 57, N= 7.627.086,014; L= 728.807,844), cravado na divisa desta propriedade com a margem direita da Avenida Vicentina Martins Dário, sentido cidade - bairro e com terras da Prefeitura Municipal de Pederneras; daí partindo com as distâncias e azimutes seguintes: do ponto 57 ao ponto 57A, na extensão de 140,805 metros, com azimute 142°57'49", do ponto 57A ao ponto 57B, na extensão de 33,171 metros em curva, com raio externo de 515,00 metros, do ponto 57B ao ponto 62A, na extensão de 30,354 metros, com azimute 146°39'15", do ponto 62 ao ponto 62A, na extensão de 9,113 metros, com azimute 146°37'28", confrontando do ponto 57 ao ponto 62A, com a Avenida Vicentina Martins Dário, lado par; do ponto 62A ao ponto 62B, na extensão de 394,763 metros, com azimute 55°07'42"; do ponto 62B ao ponto 58, na extensão de 40,044 metros, com azimute 326°04'14", confrontando do marco 62A ao marco 58, com terras da Prefeitura Municipal de Pederneras; do ponto 58 ao ponto 58A, na extensão de 267,718 metros, com azimute 327°05'32"; do ponto 58A ao ponto 58B, na extensão de 14,149 metros em curva, com raio de 50,00 metros; do ponto 58B ao ponto 58C, na extensão de 395,140 metros, com azimute 237°01'12", do ponto 58C ao ponto 55G, na extensão de 14,521 metros em curva, com raio de 8,000 metros, confrontando do ponto 58 ao ponto 55G, com terras da Prefeitura Municipal de Pederneras; do ponto 53G, definido pelas coordenadas U.T.M. (ponto 55G, N= 7.627.181,357; L= 728.751,241), cravado na divisa desta propriedade com a Avenida Vicentina Martins Dário, do ponto 55G ao ponto 56, segue na extensão de 14,057 metros em curva, com raio de 500,000 metros; e finalmente, do ponto 56 ao ponto 57, início desta descrição, na extensão de 801,181 metros, com azimute 142°57'49", confrontando do ponto 55G ao ponto 57, com a Avenida Vicentina Martins Dário, lado par.

CAADASTRO MUNICIPAL: 01.03.322 1300.001

PROPRIETÁRIA: PEDERACTOR INDUSTRIA E COMERCIO DE PECAS TRATORIOS E SERVIÇOS LTDA. CNPJ 04.753.497.0001-04, com sede na Avenida Paulista, nº O-1810, Distrito Industrial III, nesta cidade de Pederneras, SP.

REGISTROS ANTERIORES: R. 104.20.710 de 11 de agosto de 2006, Livro 2, desta Serenata e R. 074.21 271 de 13 de setembro de 2009, Livro 2, desta Serenata e R. 08 de abril de 2013, Fls. Gracia (Inonoré Sérgio Feltes Azevêdo, dirigente Pederneras, 08 de abril de 2013, Fls. Gracia (Inonoré Sérgio Feltes Azevêdo, dirigente contêl. Fl. (Sandra Maria Conessa), Oficiária Substituta, confim e 85580

AV 1/21812 = É providida a competente averbação para consignar que nos termos da escritura pública de constituição de garantia hipotecária, lavrada aos 11 de setembro de 2012, às fls. 197 do Livro 4111, pelo ZP Tabelião de Notas da Comarca contida no verso

Imprensa Oficial do Estado de São Paulo
Comarca de Pederneras - SP
Sandra Maria Conessa
Oficiária Substituta



Unidades habitacionais do
Minha Casa Minha Vida no
Bairro Euclides Pinheiro



Carta
9812334373/2013 - DRS/SP
MUNICÍPIO DE
PEDERNEIRAS

CORREIOS



INSCRIÇÃO: 01-03-335-3723-001-00
PEDERTRACTOR IND/COM PCS TRAT.SERV.LTD
AV VICENTINA MARTINS DARIO 700
PO IND. FUAD RAZUK
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

IPTU 2015
IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS - Administração Tributária
IPTU - PREDIAL - IPTU / TSU - EXERCÍCIO - 2015

CONTRIBUINTE
PEDERTRACTOR IND/COM PCS TRAT.SERV.LTD

DADOS DO IMÓVEL

TRIBUTOS MUNICIPAIS

Inscrição do Imóvel: 01-03-335-3723-001-00
Inscrição do Contribuinte: 0020452

ÁREA TERRENO	55.470,06
TESTADA	117,90

TAXA DE BOMBEIRO 740,25
CONTRIB. ILUMINAÇÃO PÚBLICA 180,00
IMPOSTO TERRITORIAL 17.468,41

IMÓVEL
17280-000 - AV VICENTINA MARTINS DARIO SN
DESMEMBRAM
PO IND. FUAD RAZUK
17280-000 PEDERNEIRAS - SP
Quadra: Lote:

ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00
VALOR VENAL TERRITORIAL	0,00
VALOR VENAL PREDIAL	582.280,36
VALOR VENAL TOTAL	582.280,36

TOTAL 18.388,66

ENTREGA
AV VICENTINA MARTINS DARIO 700
PO IND. FUAD RAZUK
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

FRACÇÃO IDEAL	0,00
QTD PARCELAS	08

VENCIMENTOS	
UNICA - 23/04/2015	5/8 - 19/08/2015
1/8 - 23/04/2015	6/8 - 21/09/2015
2/8 - 20/05/2015	7/8 - 22/10/2015
3/8 - 19/06/2015	8/8 - 19/11/2015
4/8 - 22/07/2015	

CAIXA

CAIXA | 104-0 | 10492.22902 99000.200040 77393.379910 1 64070001664182

Número de documento
01-03-335-3723-001-00

Verificação Parcela
23/04/2015 UNICA

Agência/Código do Cedente
0328/222909-9

Nosso número
24000000773933799-9

(*) Valor do documento
16.641,82

(-) Descontos/Absentismo

(+) Outras Deduções

(+) Juros/Atualizações

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

Local de Pagamento Parcela
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS, E AGÊNCIAS DA CAIXA UNICA

Cedente Vencimento
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS - CNPJ: 46.189.718/0001-79 23/04/2015

Data da Emissão Número do Documento Agência/Código do Cedente
24/02/2015 01-03-335-3723-001-00 0328/222909-9

Uso do Banco Carteira Especial Espécie Quantidade da moeda Valor da moeda
SR SR OU N X

Instruções: (Texto de responsabilidade do cedente)
*** COBRANÇA SEM REGISTRO ***
FINALIDADE: IPTU 2015
VALORES EXPRESSOS EM REAIS

Parcela Vencimento
UNICA 23/04/2015

Nosso número Agência/Código do Cedente
24000000773933799-9 0328/222909-9

(*) Valor do documento
16.641,82

(-) Descontos/Absentismo

(+) Outras Deduções

(+) Juros/Atualizações

(+) Outros acréscimos

(=) Valor cobrado

PARCELA ÚNICA
NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO

Sacado
PEDERTRACTOR IND/COM PCS TRAT.SERV.LTD

Sacado
PEDERTRACTOR IND/COM PCS TRAT.SERV.LTD
AV VICENTINA MARTINS DARIO 700
PO IND. FUAD RAZUK
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

INSCRIÇÃO: 01-03-335-3723-001-00

ID GUA: 0020452

Pref. Municipal de
Pederneiros - IPTU 2015
RECIBO DO SACADO



FICHA DE COPIARÊNCIA
Autenticar mediante o verso

PEDERACTOR N-700



Unidades habitacionais do Minha Casa Minha Vida no Bairro Euclydes Pinheiro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

INSCRIÇÃO: 01-03-323-1300-001-01
PEDERACTOR IND.E.COM.PECAS TRAT.E SERV.L.TDA
AV VICENTINA MARTINS DARIO N700
PO PEDERNEIRAS I
17280-000 PEDERNEIRAS - SP



IPTU 2015
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS - Administração Tributária
IP.TU - PREDIAL - IPTU / TSU - EXERCÍCIO - 2015

CONTRIBUINTE
SERV.L.TDA
PEDERTRACTOR INDE COM.PECAS TRAT.E

Inscrição do Imóvel: 01-03-323-1300-001-01
 Inscrição do Contribuinte: 0018259

MÓVEL
 17280-000 - AV VICENTINA MARTINS DARIO
 N700
 PO IND. FUAD FAZUK
 17280-000 PEDERNEIRAS - SP
 Quadra: Lote:

ENTREGA
 AV VICENTINA MARTINS DARIO N700
 PO PEDERNEIRAS I
 17280-000 PEDERNEIRAS - SP

DADOS DO IMÓVEL

ÁREA TERRENO	127.752,87
TESTADA	500,00
ÁREA CONSTRUÇÃO	64.274,85
VALOR VENAL TERRITORIAL	1.340.594,93
VALOR VENAL PREDIAL	16.487.120,10
VALOR VENAL TOTAL	17.827.715,03
FRAÇÃO IDEAL	0,00
Q.TDE PARCELAS	08

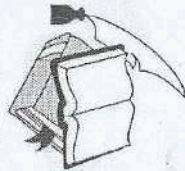
TRIBUTOS MUNICIPAIS

TAXA DE BOMBEIRO 740,25
 IMPOSTO PREDIAL 89.138,58

TOTAL 89.878,83

VENCIMENTOS

UNICA - 23/04/2015	5/8 - 19/08/2015
1/8 - 23/04/2015	6/8 - 21/09/2015
2/8 - 20/05/2015	7/8 - 22/10/2015
3/8 - 19/06/2015	8/8 - 19/11/2015
4/8 - 22/07/2015	



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Tíbil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertozzin - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

MATRÍCULA
= 20 708 =

FICHA
= 001 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, com a área de 35,404,21 metros quadrados, situada nesta cidade e Comarca de Pederneras, SP, compreendida dentro do seguinte memorial descritivo: "tem início no ponto 54A, definido pelas coordenadas U.T.M. (ponto 54A, N=7.527.533,057; L=728.532,683), cravado na divisa desta propriedade, com a PDN-145, margem direita, sentido cidade-bairro, daí partido com as distâncias e azimutes seguintes: do ponto 54A ao ponto 54B, na extensão de 202,321 metros, com azimute de 149°49'23", confrontando com a PDN-145, margem direita, sentido cidade-bairro; do ponto 54B ao ponto 54C, definido pelas coordenadas U.T.M. (ponto 54C, N=7.527.457,810; L=728.806,744), na extensão de 199,096 metros, com azimute de 59°57'52"; do ponto 54C ao ponto 54D, na extensão de 140,315 metros, com azimute de 329°57'52", confrontando do ponto 54B ao ponto 54D, com terras da Prefeitura Municipal de Pederneras; do ponto 54D ao ponto 54E, na extensão de 200,232 metros, com azimute de 260°33'54"; e finalmente, do ponto 54E ao ponto 54A, início desta descrição, na extensão de 17,395 metros em curva, com raio de 9,000 metros, confrontando do ponto 54D ao ponto 54A, com terras da Prefeitura Municipal de Pederneras".

PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, CNPJ 46.189.718/0001-79, com sede na Rua Siqueira Campos, nº S-64, nesta cidade de Pederneras, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/15.029, DE 12 DEZ 1995, L.º 2, desta Serventia.

Pederneras, 30 de Maio de 2005, Ed. Tania Aparecida Gomes, Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu, Sandra Maria Conessa Carinhato, Escrevente Autorizada, conferi e assino

R.1/20708 = Nos termos da escritura pública de doação, lavrada aos 09 de outubro de 2009, às fls. 90 do Livro nº 166, pelo Tabelaço de Notas local, a proprietária PREFIETURA DO MUNICIPIO DE PEDERNEIRAS ou PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS ou MUNICIPIO DE PEDERNEIRAS, CNPJ nº 46.189.718/0001-79, com sede na Rua Siqueira Campos, nº S-64, nesta cidade de Pederneras, SP, representada pela Prefeita Municipal, Sra. IVANA MARIA BERTOLINI CAMARINHA, RG 13 341 244 1 SSP SP, CPF 131 073 978 14, brasileira, casada, residente na Rua Dr Nabin Razuk, nº O-546, nesta cidade de Pederneras, SP, devidamente autorizada pela Lei Complementar nº 2.336, de 10 de dezembro de 2003, alterada pela Lei Complementar nº 2.389 de 15 de dezembro de 2004, transmitiu por doação, à LUBRI-MOTORS-INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ 03.324.374/0001-50, com sede na Avenida Dr. Alberto Clementino Moreira, nº O-1639, nesta cidade de Pederneras, SP, o imóvel objeto desta matrícula, para o qual foi atribuído o valor de R\$ 233.313,74 (duzentos e trinta e três mil, trezentos e treze reais e setenta e quatro centavos). Consta na escritura a aceitação pela donatária em todos os seus termos. A doação foi feita com as

continua no verso

impressora: galeto
Sandra Maria Conessa
Ed. Tania Aparecida Gomes
CNPJ nº 46.189.718/0001-79
CPF nº 131.073.978.14

Pauline
Moriez

Avenida Bernardino Flora Furlan n. 1842-Norte, Jd. Bruno Curi - CEP 17280-000 - Pederneras/SP
CNPJ. n.º 51.502.284/0001-55 - Fone: (14) 3252-3665



MATRÍCULA = 20 708 =

FICHA = 001 =

verso

seguintes cláusulas: a) esta doação destina-se única e exclusiva à implantação e o funcionamento de uma nova unidade industrial da donatária e visa, com isso, a geração de novos empregos, diretos e indiretos, bem como o aumento na arrecadação de tributos; b) fica estipulada a cláusula de reversão para o caso de a donatária não iniciar a construção no prazo de seis meses, a contar da data desta escritura, ou desviar-se das finalidades que ensejaram esta doação. Pela doadora foram apresentadas no ato da escritura: Certidão Negativa do INSS nº 205212009-2102320, emitida aos 29 de setembro de 2009, válida até 28 de março de 2010; e Certidão Negativa da Receita Federal, com código de controle F139 B15E D91F F6F5, emitida aos 19 de agosto de 2009, válida até 15 de janeiro de 2010, que ficaram arquivadas naquele tabelionato.

Eu, Emily Caputi, Auxiliar, digitei e conferi.
Eu, Sandra Maria Conessa Carnhato, Oficiala Substituta, conferi e assino.

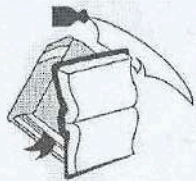
AV 2/20708 = Conforme Comunicado nº 889/2011, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, Processo CG 2011/63164, solicitado pela 1ª Vara da Comarca de Pederneras, SP, extraído dos autos da Ação Civil Pública - processo de origem 296/11, em que figura como requerente: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO, é procedida a competente averbação para consignar que foi decretada a indisponibilidade dos bens de LUBRI MOTOR'S INDÚSTRIA, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, CNPJ 03.324.374/0001-50; PAULO ROBERTO BELTRAMINI, RG 18.815.269, CPF 086.185.898-02, e MARCOS VINICIUS DE ARO, RG 18.816.513, CPF 130.827.008-96. O Comunicado foi também registrado sob nº 6227, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens e arquivado sob nº 7198.

Eu, Sandra Maria Conessa Carnhato, Oficiala Substituta, digitei, conferi e assino.

AV 3/20708 = A requerimento de Lubri-Motor's Indústria e Comercio de Importação e Exportação Ltda., firmado aos 08 de março de 2012, nesta cidade de Pederneras, SP, é procedida a competente averbação para consignar que no trecho compreendido entre o ponto 54A e o ponto 54B, onde confrontava com a estrada municipal PDN-145, o imóvel objeto desta matrícula passou a confrontar com a Avenida Vicentina Martins Dário, lado par, via pública aberta na divisa do imóvel, sem ter havido alteração em suas medidas e área superficial, e denominada pelo Decreto nº 2.264/2002, conforme consta nas certidões expedidas aos 29 de março de 2012, pela Prefeitura Municipal local, que acompanham o requerimento e ficam arquivados nesta Serventia.

Eu, Ricardo Caputi, Escrevente, digitei e conferi.
Eu, Sandra Maria Conessa, Oficiala Substituta, conferi e assino.

continua na ficha 002



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras - Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertonzzin - Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral


MATRÍCULA


= 20 708 =

FICHA

= 002 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

AV 4/20708 = A requerimento de Lubri-Motor's Indústria e Comercio de Importação e Exportação Ltda., firmado aos 08 de março de 2012, nesta cidade de Pederneras, SP, e procedida a competente averbação para consignar que sobre o terreno objeto desta matrícula, foi edificado UM PREDIO, com 2.220,00 metros quadrados de construção, que recebeu o nº N-1300 pela Avenida Vicentina Martins Dario, contendo os seguintes cômodos: galpão, duas A.C. e dois W.C. e mezanino, conforme consta na certidão expedida aos 12 de março de 2012, pela Prefeitura Municipal local, que também expediu aos 15 de setembro de 2011, o ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO nº 095/2011. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativos às Contribuições Previdenciárias e às de terceiros nº 060482012-21023020, emitida aos 27 de fevereiro de 2012, pela Secretaria da Receita Federal, Ministério da Fazenda, cuja validade foi confirmada, que fica arquivada nesta Serventia.
Pederneras, 04 de abril de 2012. Eu, Ricardo Caputi, Escrevente, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assinou.
=====

AV 5/20708 = Em cumprimento ao r. Mandado de cancelamento de averbação, expedido aos 13 de fevereiro de 2013, pelo 1º Ofício de Justiça desta cidade e Comarca de Pederneras, SP, Seção Cível, assinado pela MMª Juíza de Direito Drª Ana Carolina Achda Aguiar Siqueira de Oliveira, Processo nº 296/11, em que figura como requerente MINISTÉRIO PÚBLICO; e como requeridos LUBRI MOTORS INDUSTRIA COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA E OUTROS, que fica arquivado nesta Serventia, é procedida a competente averbação para consignar que fica cancelada a indisponibilidade mencionada na AV/2 retro da presente matrícula.
Pederneras, 21 de fevereiro de 2013. Eu, Jane Marcia Cinto, Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assinou.
=====

R 6/20708 = Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada em 01 de março de 2013, às fls. 45/47 do Livro nº 185, pelo Tabelião de Notas desta cidade e Comarca de Pederneras, SP, a proprietária LUBRI-MOTORS-INDUSTRIA, COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, já qualificada no R.1 retro, transmitiu por venda, a TRACTORCOMPONENTS - PEÇAS PARA TRATORES E MAQUINAS AGRICOLAS LTDA, CNPJ 12 331 075/0001-34, com sede na Avenida Dr Alberto Clementino Moreira, nº O-1771, nesta cidade de Pederneras, SP, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$ 548.244,09 (quinhentos e quarenta e oito mil, duzentos e quarenta e quatro reais e nove centavos). Compareceu no ato da escritura como interveniente anuente, em cumprimento da Lei nº 2448 de 16 de setembro de 2005, a PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS, CNPJ 46 189
continua no verso


Serviço de Registro de Imóveis - RTD nº 8293
Comarca de Pederneras - SP
Sandra Maria Conessa
Oficiala Substituta



MATRICULA
= 20 708 =

FICHA
= 002 =
verso

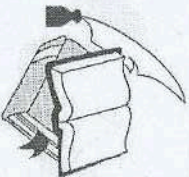
718/0001-79, com sede na Rua Siqueira Campos, nº S-64, nesta cidade de Pederneras, SP. Pela transmissente foi apresentada no ato da escritura a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas de nº 23710484/2013, expedida em 01 de março de 2013, válida até o dia 27 de agosto de 2013, que ficou arquivada naquele Tabelionato.

Pederneras, 17 de abril de 2013. Eu, José Eduardo Nunes Pinto Filho, Auxiliar, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferi e assino.

=====

R. 7120708 = Nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 83990328, instruída de termo de constituição de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia, e termo de cessão fiduciária de duplicatas mercantis, firmados aos 30 de agosto de 2013, nesta cidade de Pederneras, SP, em que figuram: como emitente/fiduciante **TRACTORCOMPONENTS PEÇAS PARA TRATORES E MÁQUINAS AGRÍCOLAS LTDA**, CNPJ 12.331.075/0001-34, com sede na Avenida Dr. Alberto Clementino Moreira, nº O-1771, nesta cidade de Pederneras, SP; como avalistas: **JOÃO EDUARDO TRIVELATO**, RG 42 496 708 X SSP SP, CPF 219 914 498 44, e sua mulher **MARIANA CAPOBIANCO TRIVELATO**, RG 43 908 956 6 SSP SP, CPF 360 376 838 83, residentes na Rua Pedro Madi, nº 786, nesta cidade de Pederneras, SP; **SÉRGIO BRUNO TRIVELATO**, RG 23 541 624 1 SSP SP, CPF 145 641 108 02, e sua mulher **CECILIA CATTO TRIVELATO**, RG 26 190 237 4 SSP SP, CPF 174 014 198 90, residentes na Rua Jorge Neme, nº 492, nesta cidade de Pederneras, SP; **NILTON FERNANDO TRIVELATO**, RG 26 641 350 X SSP SP, CPF 253 250 668 70, residente na Rua Orlando Silva, nº 1606, nesta cidade de Pederneras, SP; **CAVARZERE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ 11.664.429/0001-08, com sede na Avenida Dr. Alberto Clementino Moreira, nº 1771, nesta cidade de Pederneras, SP; e **PEDERTRACTOR INDUSTRIA E COMERCIO DE PEÇAS, TRATORES E SERVIÇOS S/A**, CNPJ 01.753.491/0001-04, com sede na Avenida Vicentina Martins Dario, nº L-700, nesta cidade de Pederneras, SP; a proprietária Tractorcomponents Peças para Tratores e Máquinas Agrícolas Ltda, já qualificada no R.6 retro, **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** o imóvel objeto da presente matrícula, à **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, CNPJ 00.360.305/0001-04, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede no Setor Banco Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, em Brasília, DF, sendo o valor total da dívida de R\$ 7.300.000,00 (sete milhões e trezentos mil reais), respondendo a presente alienação a 57,53% do valor da dívida, com vencimento final para 30 de agosto de 2017, a ser paga em 48 prestações mensais, amortizável pelo Sistema SAC - Sistema de Amortização Constante, incidindo os encargos financeiros seguintes: 100% CDI CETIP + taxa de juros de sobrepreço de 0,30% ao mês, cujo pagamento será efetuado nesta cidade de *continua na ficha 003*

Mod. 1



Desde 1928

Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Tabelião de Pessoa Jurídica
Comarca de Pederneras – Estado de São Paulo
República Federativa do Brasil
Edson Aparecido Bertonzzin – Oficial Titular

Livro Nº 2 - Registro Geral

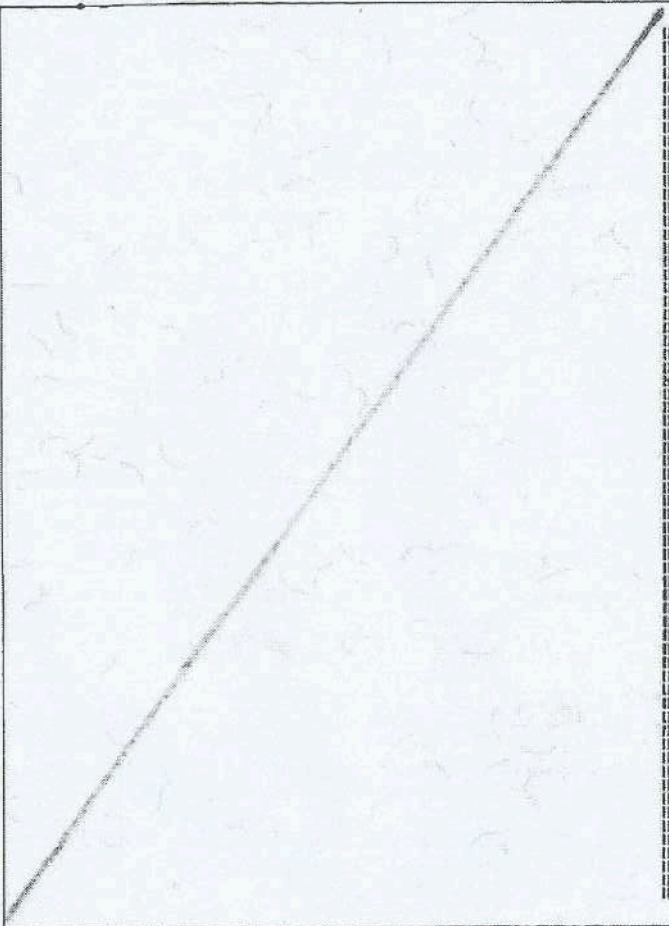
MATRÍCULA
= 20 708 =

FICHA
= 003 =

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE PEDERNEIRAS - SP

Pederneras, SP, sendo que as parcelas de amortização e os encargos financeiros serão calculados por dias úteis e cobrados mensalmente, em 48 prestações mensais de amortização do principal + encargos financeiros, com vencimento no dia de aniversário de assinatura da cédula, sendo que na hipótese em que o dia de vencimento da prestação não for dia útil, a obrigação vencerá no 1º dia útil seguinte, se não existir o dia de aniversário da contratação naquele mês, a obrigação vencerá no 1º dia do mês subsequente. Ficou convenionado, para os fins do artigo 24, VI da Lei 9.514/97, o valor estimado de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais) para o imóvel. Referida cédula foi também registrada sob nº 13754, e microfilmada sob nº 14101, em 05 de setembro de 2013, no Registro de Títulos e Documentos, desta Serventia. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente do contrato, ficou eleito o foro da Comarca de Bauru, SP, e demais cláusulas, condições e cominações mencionadas na referida cédula, que fica arquivada nesta Serventia.

Pederneras, 05 de setembro de 2013. Eu, Guilherme Augusto, Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu,  (Sandra Maria Conessa), Oficiala Substituta, conferei e assino.



CERTIDÃO

CERTIFICO, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei 6.015/73, com alterações introduzidas pela Lei nº 5.216/75, que a presente copia impressa da matrícula nº 20708, está conforme o original arquivado, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais além do que nela contém.

O referido é verdade e dou fé.
Pederneras, terça-feira, 2 de junho de 2015

Pedido nº 40191

Serviço de Registro de Imóveis, RTI e RCPJ
Comarca de Pederneras - SP
Sandra Maria Conessa
Oficiala Substituta

Sandra Maria Conessa
Substituta do Oficial

Oficial:	25,37
Estado:	7,21
IPESP:	5,34
Reg. Civil	1,34
T. Justiça	1,34
Total:	40,60
Recolhimentos feitos por guia	

Solicitado por: EDUARDO PALMAS NESPECHI

Emitido por Thaísa Mangrani Dias

Avenida Bernardino Flora Furlan n. 1842-Norte, Jd. Bruno Curi - CEP 17280-000 - Pederneras/SP
CNPJ. nº 51.502.284/0001-55 – Fone: (14) 3252-3665

12071-7-025001-031000-0215



12071-7-AA

026100

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Pederneras - SP

N-1300

Unidades habitacionais do
Minha Casa Minha Vida no
Bairro Euclides Pinheiro



TRACTOR

INSCRIÇÃO: 01-03-322-0800-001-01
TRACTORCOMPONENTS- PECAS PARA TRAT. E MAQ. AGRIC.
AV ALBERTO CLEMENTINO MOREIRA 01771
DIST INDUSTRIAL
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

IPTU 2015
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

PREFEITURA MUNICIPAL DE PEDERNEIRAS - Administração Tributária
IPTU - PREDIAL - IPTU / TSU - EXERCICIO - 2015

CONTRIBUINTE
TRACTORCOMPONENTS- PECAS PARA TRAT. E
MAQ. AGRIC.

Inscrição do Imóvel: 01-03-322-0800-001-01
Inscrição do Contribuinte: 0018260

IMÓVEL:
17280-000 - AV VICENTINA MARTINS DARIO
N1300
PO IND. FUAD RAZUK
17280-000 PEDERNEIRAS - SP
Quadra: Lote:

ENTREGA
AV ALBERTO CLEMENTINO MOREIRA 01771
DIST INDUSTRIAL
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

DADOS DO IMÓVEL

AREA TERRENO	35.404,21
FESTADA	200,00
AREA CONSTRUÇÃO	7.751,65
VALOR VENAL TERRITORIAL	371.519,67
VALOR VENAL PREDIAL	1.834.286,05
VALOR VENAL TOTAL	2.205.805,72
FRAÇÃO IDEAL	0,00
Q'TDE PARCELAS	08

TRIBUTOS MUNICIPAIS
TAXA DE BOMBEIRO 740,25
IMPOSTO PREDIAL 11.029,03

TOTAL 11.769,28

VENCIMENTOS	
UNICA - 23/04/2015	5/8 - 19/09/2015
1/8 - 23/04/2015	6/8 - 21/09/2015
2/8 - 20/05/2015	7/8 - 22/10/2015
3/8 - 19/06/2015	8/8 - 19/11/2015
4/8 - 22/07/2015	

CAIXA

CAIXA

104-0

10492.22902

99000.200040

77391.309984 5

64070001066638

Número do documento	01-03-322-0800-001-01
Vencimento	23/04/2015
Parcela	UNICA
Agência/Código do Cedente	0328/222909-9
Nosso número	24000000773913099-5
(=) Valor do documento	10.666,38
(-) Descrição/Abatimento	
(-) Outras Deduções	
(+) Juros/Multas/Retenções	
(+) Outros acréscimos	
(=) Valor cobrado	
Sacado	TRACTORCOMPONENTS-PECAS PARA TRAT. E MAQ. AGRIC.
Pref. Municipal de Pederneras - IPTU 2015	
RECIBO DO SACADO	

Local de Pagamento		Parcela	
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTERICAS, E AGÊNCIAS DA CAIXA		UNICA	
Cedente			
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PEDERNEIRAS - CNPJ: 46.189.718/0001-79			
Data da Emissão	Número do Documento	Especie Doc.	Acabete
24/02/2015	01-03-322-0800-001-01	OU	N
Uso do Banco	Carreira	Especie	Valor da moeda
	SR	R\$	X
Instruções (Trato de responsabilidade do cedente):			
*** COBRANÇA SEM REGISTRO ***			
FINALIDADE: IPTU 2015			
VALORES EXPRESSOS EM REAIS			
PAGO			
Nosso número		24000000773913099-5	
(=) Valor do Documento		10.666,38	
(-) Descrição/Abatimento			
(-) Outras Deduções			
(+ Juros/Multas/Retenções			
(+ Outros Acréscimos			
(-) Valor Cobrado			

PEDERNEIRAS IPTU2015.023/0010036



Sacado
TRACTORCOMPONENTS-PECAS PARA TRAT. E MAQ. AGRIC.
AV ALBERTO CLEMENTINO MOREIRA 01771
DIST INDUSTRIAL
17280-000 PEDERNEIRAS - SP

INSCRIÇÃO: 01-03-322-0800-001-01

ID GUIA: 0018260

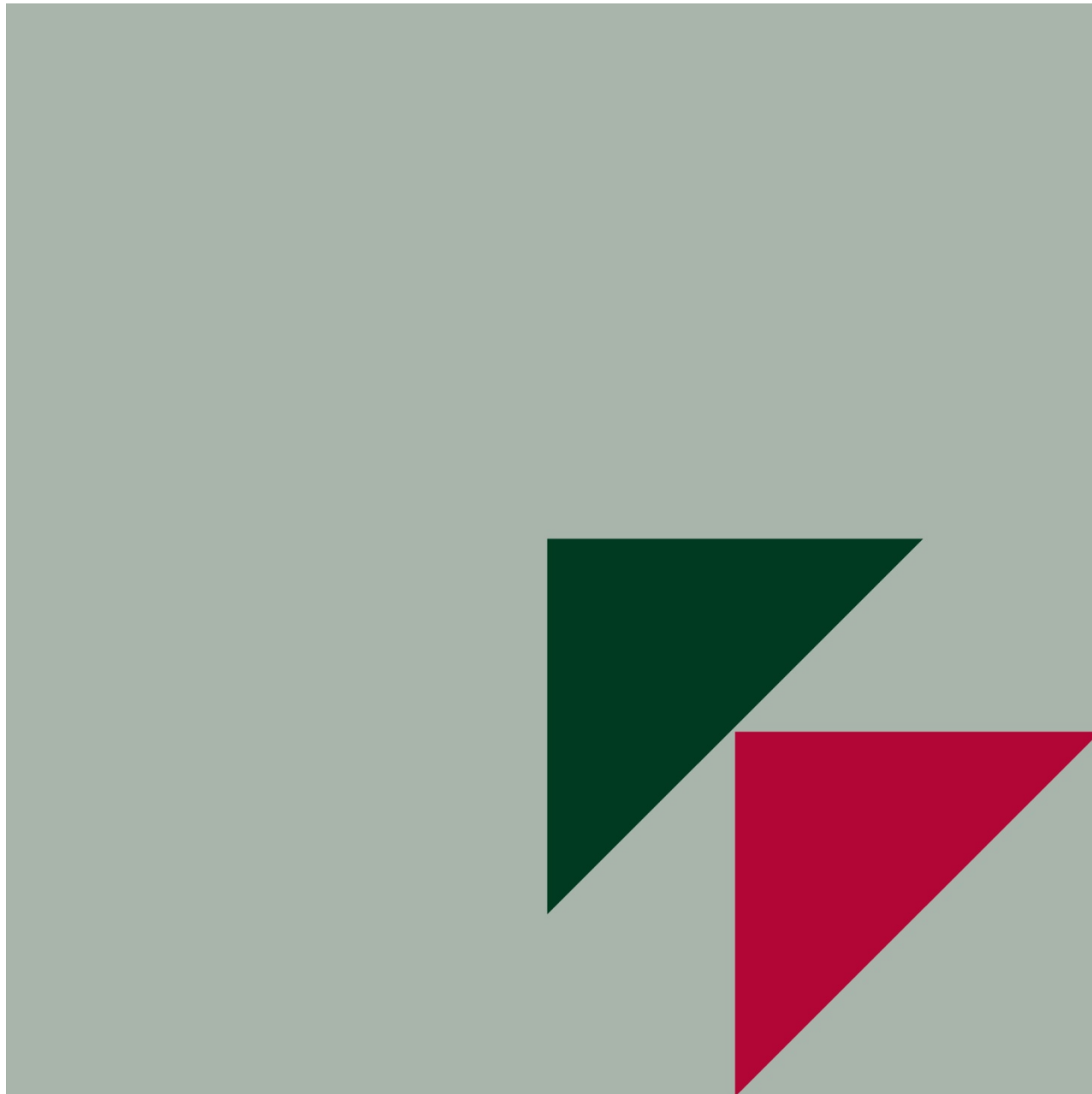
FICHA DE COMPENSAÇÃO
Atendimento realizado no site

13/04/2015 - BANCO DO BRASIL - 07:48:49
336903369 - 0005

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TÍTULOS

CLIENTE: TRACTORCOMPONENTS PECAS P CONTA: 5.291-4
AGENCIA: 3369-3
CAIXA ECONOMICA FEDERAL
1049229029900020004077391309984564070001066638 41.349
NR. DOCUMENTO 13/04/2015 10.666,38
DATA DO PAGAMENTO 10.666,38
VALOR DO DOCUMENTO 10.666,38
VALOR COBRADO
NR. AUTENTICAÇÃO E.0F3.30C.5AC.040.1E67

Transação efetuada com sucesso por: J7828150 JOAO EDUARDO TRIVELATO.



ANEXO 4



Glossário



ABL - área bruta locável.

ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas

Abordagem da renda - método de avaliação pela conversão a valor presente de benefícios econômicos esperados.

Abordagem de ativos - método de avaliação de empresas onde todos os ativos e passivos (incluindo os não contabilizados) têm seus valores ajustados aos de mercado. Também conhecido como patrimônio líquido a mercado.

Abordagem de mercado - método de avaliação no qual são adotados múltiplos comparativos derivados de preço de vendas de ativos similares.

Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou *goodwill*) - benefícios econômicos futuros decorrentes de ativos não passíveis de serem individualmente identificados nem separadamente reconhecidos.

Amortização - alocação sistemática do valor amortizável de ativo ao longo de sua vida útil.

Amostra - conjunto de dados de mercado representativos de uma população.

Aproveitamento eficiente - aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, em uma data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Área equivalente de construção - área construída sobre a qual é aplicada a equivalência de custo unitário de construção correspondente, de acordo com os postulados da ABNT.

Área homogeneizada - área útil, privativa ou construída com tratamentos matemáticos, para fins de avaliação, segundo critérios baseados no mercado imobiliário.

Área privativa - área útil acrescida de elementos construtivos (tais como paredes, pilares etc.) e hall de elevadores (em casos particulares).

Área total de construção - resultante do somatório da área real privativa e da área comum atribuídas a uma unidade autônoma, definidas conforme a ABNT.

Área útil - área real privativa subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

Arrendamento mercantil financeiro - o que transfere substancialmente todos os riscos e benefícios vinculados à posse do ativo, o qual pode ou não ser futuramente transferido. O arrendamento que não for financeiro é operacional.

Arrendamento mercantil operacional - o que não transfere substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à posse do ativo. O arrendamento que não for operacional é financeiro.

Ativo - recurso controlado pela entidade como resultado de eventos passados dos quais se esperam benefícios econômicos futuros para a entidade.

Ativo imobilizado - ativos tangíveis disponibilizados para uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, na locação por outros, investimento, ou fins administrativos, esperando-se que sejam usados por mais de um período contábil.

Ativo intangível - ativo identificável não monetário sem substância física. Tal ativo é identificável quando: a) for separável, isto é, capaz de ser separado ou dividido da entidade e vendido, transferido, licenciado, alugado ou trocado, tanto individualmente quanto junto com contrato, ativo ou passivo relacionados; b) resulta de direitos contratuais ou outros direitos legais, quer esses direitos sejam transferíveis quer sejam separáveis da entidade ou de outros direitos e obrigações.

Ativos não operacionais - aqueles não ligados diretamente às atividades de operação da empresa (podem ou não gerar receitas) e que podem ser alienados sem prejuízo do seu funcionamento.

Ativos operacionais - bens fundamentais ao funcionamento da empresa.

Ativo tangível - ativo de existência física como terreno, construção, máquina, equipamento, móvel e utensílio.



Avaliação - ato ou processo de determinar o valor de um ativo.

BDI (*Budget Difference Income*) - Benefícios e Despesas Indiretas. Percentual que indica os benefícios e despesas indiretas incidentes sobre o custo direto da construção.

Bem - coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio.

Benefícios econômicos - benefícios tais como receitas, lucro líquido, fluxo de caixa líquido etc.

Beta - medida de risco sistemático de uma ação; tendência do preço de determinada ação a estar correlacionado com mudanças em determinado índice.

Beta alavancado - valor de beta refletindo o endividamento na estrutura de capital.

Campo de arbítrio - intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

CAPEX (*Capital Expenditure*) - investimento em ativo permanente.

CAPM (*Capital Asset Pricing Model*) - modelo no qual o custo de capital para qualquer ação ou lote de ações equivale à taxa livre de risco acrescida de prêmio de risco proporcionado pelo risco sistemático da ação ou lote de ações em estudo. Geralmente utilizado para calcular o Custo de Capital Próprio ou Custo de Capital do Acionista.

Capital investido - somatório de capital próprio e de terceiros investidos em uma empresa. O capital de terceiros geralmente está relacionado a dívidas com juros (curto e longo prazo) devendo ser especificadas dentro do contexto da avaliação.

Capitalização - conversão de um período simples de benefícios econômicos em valor.

Códigos alocados - ordenação numeral (notas ou pesos) para diferenciar as características qualitativas dos imóveis.

Combinação de negócios - união de entidades ou negócios separados produzindo demonstrações contábeis de uma única entidade que reporta. Operação ou outro evento por meio do qual um adquirente obtém o controle de um ou mais negócios, independente da forma jurídica da operação.

Controlada - entidade, incluindo aquela sem personalidade jurídica, tal como uma associação, controlada por outra entidade (conhecida como controladora).

Controladora - entidade que possui uma ou mais controladas.

Controle - poder de direcionar a gestão estratégica política e administrativa de uma empresa.

CPC - Comitê de Pronunciamentos Contábeis

Custo - total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem em uma determinada data e situação.

Custo de capital - taxa de retorno esperado requerida pelo mercado como atrativa de fundos para determinado investimento.

Custo de reedição - custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

Custo de reprodução - gasto necessário para reproduzir um bem, sem considerar eventual depreciação.

Custo de substituição - custo de reedição de um bem, com a mesma função e características assemelhadas ao avaliando.

Custo direto de produção - gastos com insumos, inclusive mão de obra, na produção de um bem.

Custo indireto de produção - despesas administrativas e financeiras, benefícios e demais ônus e encargos necessários à produção de um bem.

CVM - Comissão de Valores Mobiliários.

Dado de mercado - conjunto de informações coletadas no mercado relacionadas a um determinado bem.

Dano - prejuízo causado a outrem pela ocorrência de vícios, defeitos, sinistros e delitos, entre outros.

Data base - data específica (dia, mês e ano) de aplicação do valor da avaliação.

Data de emissão - data de encerramento do laudo de avaliação, quando as conclusões da avaliação são transmitidas ao cliente.

DCF (*Discounted Cash Flow*) - fluxo de caixa descontado.



D&A - Depreciação e Amortização.

Depreciação - alocação sistemática do valor depreciável de ativo durante a sua vida útil.

Desconto por falta de controle - valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de parte ou da totalidade de controle.

Desconto por falta de liquidez - valor ou percentual deduzido do valor pró-rata de 100% do valor de uma empresa, que reflete a ausência de liquidez.

Dívida líquida - caixa e equivalentes, posição líquida em derivativos, dívidas financeiras de curto e longo prazo, dividendos a receber e a pagar, recebíveis e contas a pagar relacionadas a debêntures, déficits de curto e longo prazo com fundos de pensão, provisões, outros créditos e obrigações com pessoas vinculadas, incluindo bônus de subscrição.

Documentação de suporte - documentação levantada e fornecida pelo cliente na qual estão baseadas as premissas do laudo.

Drivers - direcionadores de valor ou variáveis-chave.

EBIT (*Earnings Before Interests and Taxes*) - lucro antes de juros e impostos.

EBITDA (*Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortization*) - lucros antes de juros, impostos, depreciação e amortização.

Empreendimento - conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (ex.: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (ex.: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.

Empresa - entidade comercial, industrial, prestadora de serviços ou de investimento detentora de atividade econômica.

Enterprise value - valor econômico da empresa.

Equity value - valor econômico do patrimônio líquido.

Estado de conservação - situação física de um bem em decorrência de sua manutenção.

Estrutura de capital - composição do capital investido de uma empresa entre capital próprio (patrimônio) e capital de terceiros (endividamento).

Fator de comercialização - razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou substituição, que pode ser maior ou menor que 1 (um).

FCFF (*Free Cash Flow to Firm*) - fluxo de caixa livre para a firma, ou fluxo de caixa livre desalavancado.

Fluxo de caixa - caixa gerado por um ativo, grupo de ativos ou empresa durante determinado período de tempo. Geralmente o termo é complementado por uma qualificação referente ao contexto (operacional, não operacional etc.).

Fluxo de caixa do capital investido - fluxo gerado pela empresa a ser revertido aos financiadores (juros e amortizações) e acionistas (dividendos) depois de considerados custo e despesas operacionais e investimentos de capital.

Fração ideal - percentual pertencente a cada um dos compradores (condôminos) no terreno e nas coisas comuns da edificação.

Free float - percentual de ações em circulação sobre o capital total da empresa.

Frente real - projeção horizontal da linha divisória do imóvel com a via de acesso.

Gleba urbanizável - terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, visando o seu aproveitamento eficiente, por meio de loteamento, desmembramento ou implantação de empreendimento.

Goodwill - ver Ágio por expectativa de rentabilidade futura (fundo de comércio ou goodwill)

Hipótese nula em um modelo de regressão - hipótese em que uma ou um conjunto de variáveis independentes envolvidas no modelo de regressão não é importante para explicar a variação do fenômeno em relação a um nível de significância pré-estabelecido.

Homogeneização - tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

IAS (*International Accounting Standard*) - Normas Internacionais de Contabilidade.



IASB (International Accounting Standards Board) - Junta Internacional de Normas Contábeis.

Idade aparente - idade estimada de um bem em função de suas características e estado de conservação no momento da vistoria.

IFRS (International Financial Reporting Standard) - Normas Internacionais de Relatórios Financeiros, conjunto de pronunciamentos de contabilidade internacionais publicados e revisados pelo IASB.

Imóvel - bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Imóvel de referência - dado de mercado com características comparáveis às do imóvel avaliando.

Impairment - ver Perdas por desvalorização

Inferência estatística - parte da ciência estatística que permite extrair conclusões sobre a população a partir de amostra.

Infraestrutura básica - equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de acesso.

Instalações - conjunto de materiais, sistemas, redes, equipamentos e serviços para apoio operacional a uma máquina isolada, linha de produção ou unidade industrial, conforme grau de agregação.

Liquidação forçada - condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que a média de absorção pelo mercado.

Liquidez - capacidade de rápida conversão de determinado ativo em dinheiro ou em pagamento de determinada dívida.

Loteamento - subdivisão de gleba em lotes destinados a edificações, com abertura de novas vias de circulação de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das já existentes.

Luvas - quantia paga pelo futuro inquilino para assinatura ou transferência do contrato de locação, a título de remuneração do ponto comercial.

Metodologia de avaliação - uma ou mais abordagens utilizadas na elaboração de cálculos avaliatórios para a indicação de valor de um ativo.

Modelo de regressão - modelo utilizado para representar determinado fenômeno, com base em uma amostra, considerando-se as diversas características influenciadoras.

Múltiplo - valor de mercado de uma empresa, ação ou capital investido, dividido por uma medida da empresa (EBITDA, receita, volume de clientes etc.).

Normas Internacionais de Contabilidade - normas e interpretações adotadas pela IASB. Elas englobam: Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRS); Normas Internacionais de Contabilidade (IAS); e interpretações desenvolvidas pelo Comitê de Interpretações das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros (IFRIC) ou pelo antigo Comitê Permanente de Interpretações (SIC).

Padrão construtivo - qualidade das benfeitorias em função das especificações dos projetos, de materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

Parecer técnico - relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico, emitido por um profissional capacitado e legalmente habilitado, sobre assunto de sua especificidade.

Passivo - obrigação presente que resulta de acontecimentos passados, em que se espera que a liquidação desta resulte em afluxo de recursos da entidade que incorporam benefícios econômicos.

Patrimônio líquido a mercado - ver Abordagem de ativos.

Perdas por desvalorização (impairment) - valor contábil do ativo que excede, no caso de estoques, seu preço de venda menos o custo para completá-lo e despesa de vendê-lo; ou, no caso de outros ativos, seu valor justo menos a despesa para a venda.

Perícia - atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens, seus custos, frutos ou direitos.

Pesquisa de mercado - conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.

Planta de valores - representação gráfica ou listagem dos valores genéricos de metro quadrado de terreno ou do imóvel em uma mesma data.

Ponto comercial - bem intangível que agrega valor ao imóvel comercial, decorrente de sua localização e expectativa de exploração comercial.

Ponto influenciante - ponto atípico que, quando retirado da amostra, altera significativamente os parâmetros estimados ou a estrutura linear do modelo.



População - totalidade de dados de mercado do segmento que se pretende analisar.

Preço - quantia pela qual se efetua uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.

Prêmio de controle - valor ou percentual de um valor pró-rata de lote de ações controladoras sobre o valor pró-rata de ações sem controle, que refletem o poder do controle.

Profundidade equivalente - resultado numérico da divisão da área de um lote pela sua frente projetada principal.

Propriedade para investimento - imóvel (terreno, construção ou parte de construção, ou ambos) mantido pelo proprietário ou arrendatário sob arrendamento, tanto para receber pagamento de aluguel quanto para valorização de capital, ou ambos, que não seja para: uso na produção ou fornecimento de bens ou serviços, como também para fins administrativos.

Rd (Custo da Dívida) - medida do valor pago pelo capital provindo de terceiros, sob a forma de empréstimos, financiamentos, captações no mercado, entre outros.

Re (Custo de Capital Próprio) - retorno requerido pelo acionista pelo capital investido.

Risco do negócio - grau de incerteza de realização de retornos futuros esperados do negócio, resultantes de fatores que não alavancagem financeira.

Seguro - transferência de risco garantida por contrato, pelo qual uma das partes se obriga, mediante cobrança de prêmio, a indenizar a outra pela ocorrência de sinistro coberto pela apólice.

Sinistro - evento que causa perda financeira.

Taxa de capitalização - qualquer divisor usado para a conversão de benefícios econômicos em valor em um período simples.

Taxa de desconto - qualquer divisor usado para a conversão de um fluxo de benefícios econômicos futuros em valor presente.

Taxa interna de retorno - taxa de desconto onde o valor presente do fluxo de caixa futuro é equivalente ao custo do investimento.

Testada - medida da frente de um imóvel.

Tratamento de dados - aplicação de operações que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos entre os dados de mercado e os do bem avaliando.

Unidade geradora de caixa - menor grupo de ativos identificáveis gerador de entradas de caixa que são, em grande parte, independentes de entradas geradas por outros ativos ou grupos de ativos.

Valor atual - valor de reposição por novo depreciado em função do estado físico em que se encontra o bem.

Valor contábil - valor em que um ativo ou passivo é reconhecido no balanço patrimonial.

Valor da perpetuidade - valor ao final do período projetivo a ser adicionado no fluxo de caixa.

Valor de dano elétrico - estimativa do custo do reparo ou reposição de peças, quando ocorre um dano elétrico no bem. Os valores são tabelados em percentuais do Valor de Reposição e foram calculados através de estudos dos manuais dos equipamentos e da experiência em manutenção corretiva dos técnicos da Apsis.

Valor de investimento - valor para um investidor em particular, baseado em interesses particulares no bem em análise. No caso de avaliação de negócios, este valor pode ser analisado por diferentes situações tais como sinergia com demais empresas de um investidor, percepções de risco, desempenhos futuros e planejamentos tributários.

Valor de liquidação - valor de um bem colocado à venda no mercado fora do processo normal, ou seja, aquele que se apuraria caso o bem fosse colocado à venda separadamente, levando-se em consideração os custos envolvidos e o desconto necessário para uma venda em um prazo reduzido.

Valor de reposição por novo - valor baseado no que o bem custaria (geralmente em relação a preços correntes de mercado) para ser reposto ou substituído por outro novo, igual ou similar.

Valor de seguro - valor pelo qual uma companhia de seguros assume os riscos e não se aplica ao terreno e fundações, exceto em casos especiais.

Valor de sucata - valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.

Valor depreciável - custo do ativo, ou outra quantia substituta do custo (nas demonstrações contábeis), menos o seu valor residual.



Valor em risco - valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável.

Valor em uso - valor de um bem em condições de operação no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem, impostos, fretes e montagem.

Valor (justo) de mercado - valor pelo qual um ativo pode ser trocado de propriedade entre um potencial vendedor e um potencial comprador, quando ambas as partes têm conhecimento razoável dos fatos relevantes e nenhuma está sob pressão de fazê-lo.

Valor justo menos despesa para vender - valor que pode ser obtido com a venda de ativo ou unidade geradora de caixa menos as despesas da venda, em uma transação entre partes conhecedoras, dispostas a tal e isentas de interesse.

Valor máximo de seguro - valor máximo do bem pelo qual é recomendável que seja segurado. Este critério estabelece que o bem com depreciação maior que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual a duas vezes o Valor Atual; e aquele com depreciação menor que 50% deverá ter o Valor Máximo de Seguro igual ao Valor de Reposição.

Valor presente - estimativa do valor presente descontado de fluxos de caixa líquidos no curso normal dos negócios.

Valor recuperável - valor justo mais alto de ativo (ou unidade geradora de caixa) menos as despesas de venda comparado com seu valor em uso.

Valor residual - valor do bem novo ou usado projetado para uma data, limitada àquela em que o mesmo se torna sucata, considerando estar em operação durante o período.

Valor residual de ativo - valor estimado que a entidade obteria no presente com a alienação do ativo, após deduzir as despesas estimadas desta, se o ativo já estivesse com a idade e condição esperadas no fim de sua vida útil.

Variáveis independentes - variáveis que dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

Variáveis qualitativas - variáveis que não podem ser medidas ou contadas, apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo, padrão construtivo, estado de conservação e qualidade do solo).

Variáveis quantitativas - variáveis que podem ser medidas ou contadas (por exemplo, área privativa, número de quartos e vagas de garagem).

Variáveis-chave - variáveis que, a priori e tradicionalmente, são importantes para a formação do valor do imóvel.

Variável dependente - variável que se pretende explicar pelas independentes.

Variável dicotômica - variável que assume apenas dois valores.

Vício - anomalia que afeta o desempenho de produtos e serviços, ou os torna inadequados aos fins a que se destinam, causando transtorno ou prejuízo material ao consumidor.

Vida remanescente - vida útil que resta a um bem.

Vida útil econômica - período no qual se espera que um ativo esteja disponível para uso, ou o número de unidades de produção ou similares que se espera obter do ativo pela entidade.

Vistoria - constatação local de fatos, mediante observações criteriosas em um bem e nos elementos e condições que o constituem ou o influenciam.

Vocação do imóvel - uso economicamente mais adequado de determinado imóvel em função das características próprias e do entorno, respeitadas as limitações legais.

WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) - modelo no qual o custo de capital é determinado pela média ponderada do valor de mercado dos componentes da estrutura de capital (próprio e de terceiros).



Diferente A diferença está em uma equipe de profissionais multidisciplinares com experiência de mais de 30 anos de mercado.

Atuamos junto a clientes de diversos portes e dos mais variados setores da economia.

Simples Queremos simplificar as coisas para você. Somos um time do tamanho das suas necessidades. Somos ágeis, precisos e diretos ao ponto.

Inteligente Inteligência se traduz na capacidade de entender rapidamente o seu problema e transformá-lo em solução. Utilizando criatividade, conhecimento e experiência.

SERVIÇOS APSIS

Avaliação para Reestruturação Societária

- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento
- Oferta Pública de Ações (OPA)
- Aumento de Capital
- Laudos para Fusão, Cisão e Incorporação
- Patrimônio Líquido a Mercado (Relação de Troca)
- Resolução Alternativa de Disputas (ADR)

Avaliação para Demonstrações Financeiras Valor Justo (Fair Value)

- Combinação de Negócios (Mais Valia / Ativos Intangíveis/Ágio - *Goodwill*)
- Fundamentação do Ágio para Fins Fiscais
- Teste de *Impairment* (Redução ao Valor Recuperável de Ativos)
- Ativos Intangíveis (Marcas, *Softwares* e Outros)
- Ativos Biológicos
- Alocação de Preço de Aquisição (PPA - *Purchase Price Allocation*)
- Propriedade para Investimento

Corporate Finance

- Fusões & Aquisições (M&A - *Mergers & Aquisitions*)
- Compra e Venda de Unidade de Negócio
- Negociação de Alianças Estratégicas (*Joint Ventures*)
- Abertura de Capital (IPO - *Inicial Public Offering*)
- Colocação Privada (*Private Placement*)
- Emissão / Reestruturação de Dívida
- Elaboração de Plano de Negócios

Gestão de Ativo Imobilizado

- Inventário com Emplacamento
- Conciliação Contábil
- Integração entre Contabilidade e Manutenção
- Confeção de Cadastro Contábil
- Avaliação de Ativos Imobilizados para Fins Diversos
- Vida Útil Econômica, Valor Residual e Valor de Reposição

Consultoria Imobiliária

- Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira
- Vida Útil Econômica, Valor Residual e Valor de Reposição
- Análise de Rentabilidade de Carteiras Imobiliárias
- Garantia Bancária / Dação em Pagamento / Seguro
- Valor de Compra & Venda / Locação
- Avaliação de Engenharia Estrutural / Vistoria e Medição em Obras

ALGUNS CLIENTES APSIS

AÇÚCAR GUARANI (GRUPO TEREOS)
ALGAR
ALIANSCÉ SHOPPING CENTERS
ALL - AMÉRICA LATINA LOGÍSTICA
AMBEV
ANDRADE GUTIERREZ
ANGRA PARTNERS
ANHANGUERA
ÁQUILLA ASSET MANAGEMENT
ARCELOR MITTAL
AXXON GROUP
AYESA INTERNATIONAL
BANCO MODAL
BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH
BHG - BRAZIL HOSPITALITY GROUP
BIAM GESTÃO DE CAPITAIS
BM&A - BARBOSA, MÜSSNICH & ARAGÃO ADVOGADOS
BM&F BOVESPA
BNDES
BNY MELLON
BRAZIL PHARMA
BR MALLS
BR PROPERTIES
BRASIL FOODS
BRASKEM
BROOKFIELD INCORPORAÇÕES (BRASCAN)
BTG PACTUAL
BUNGE FERTILIZANTES
CAMARGO CORRÊA
CAMIL ALIMENTOS
CARLYLE BRASIL
CARREFOUR
CASA & VIDEO
CCX - EBX - IMX - LLX - MMX
CEG
CIELO
CLARO
CLUB MED
COCA-COLA
COMITÉ OLÍMPICO BRASILEIRO - COB
CONTAX
CPFL
CSN - COMPANHIA SIDERÚRGICA NACIONAL
DUFF & PHELPS
EMBRAER
EMBRATEL
ENERGIA SUSTENTÁVEL DO BRASIL
ENERGISA
ESTÁCIO PARTICIPAÇÕES
ESTALEIRO ALIANÇA
ETERNIT
FEMSA BRASIL
FGV - FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS
FGV - PROJETOS
FOZ DO BRASIL
FRESH START BAKERIES (EUA)
GAFISA
GENERAL ELETRIC DO BRASIL (GE)
GERDAU
GETNET
GOL LINHAS AÉREAS INTELIGENTES
GOUVÊA VIEIRA ADVOGADOS
GP INVESTIMENTOS
HYPERMARCAS
IDEIASNET
INBRANDS
IOCHPE MAXION
JBS
KRAFT FOODS
L'ORÉAL
LAFARGE
LAVAZZA
LEADER MAGAZINE
LIGHT
LIQUIGÁS
LOBO & IBEAS ADVOGADOS
LOJAS AMERICANAS
LORINVEST (LORENTZEN)
MACHADO, MEYER, SENDACZ E OPICE ADVOGADOS
MAGNESITA
MARFRIG
MATTOS FILHO ADVOGADOS
MG A.A DE INVESTIMENTOS
MICHELIN
MULTIPLAN
OI S.A.
OWENS ILLINOIS AMERICA LATINA
PÁTRIA INVESTIMENTOS
PEIXE URBANO
PETROBRÁS
PINHEIRO GUIMARÃES ADVOGADOS
PINHEIRO NETO ADVOGADOS
PROCTER & GAMBLE
PSA PEUGEOT CITROEN
QUATTOR
REPSOL YPF
REXAM
RH MED
RIO BRAVO
ROTSCHILD & SONS
SEARA
SHELL
SHV
SOUZA, CESCÓN, BARRIEU E FLESCHE ADVOGADOS
TAURUS
TELOS FUNDAÇÃO EMBRATEL
TIM BRASIL
TOTVS
TRENCH, ROSSI E WATANABE ADVOGADOS
ULHÔA CANTO, REZENDE E GUERRA ADVOGADOS
ULTRAPAR
UNIMED
VALE
VEIRANO ADVOGADOS
VEREMONTE
VIA VAREJO S.A.
VINCI PARTNERS
VIVO
VOTORANTIM
W. TORRE
WHEATON DO BRASIL
WHITE MARTINS
XP INVESTIMENTOS



Rio de Janeiro

Rua da Assembleia, 35 - 12º andar
Centro - CEP 20011-001
Tel.: +55(21) 2212-6850
Fax: +55(21) 2212-6851
apsis.rj@apsis.com.br

São Paulo

Av. Angélica, 2503 - Conj. 42
Consolação - CEP 01227-200
Tel.: +55(11) 3662-5453
Fax: +55(11) 3662-5722
apsis.sp@apsis.com.br

www.apsis.com.br



An independent member of

Morison International