

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rua Marginal da Rodovia BR 386**, lote n.º 12, quadra 103, Bairro Barril, Município e Comarca de Frederico Westphalen, Estado do Rio Grande do Sul.

Está posicionado na quadra parcialmente delimitada pelo logradouro de situação.

Enquadra-se em Zona Industrial de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Frederico Westphalen.

1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A **Rua Marginal da Rodovia BR 386** tem características de via secundária, atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado curvilíneo sobre perfil em suave aclive, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em pedras, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, apresentando cerca de 12,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui iluminação pública à base de vapor de sódio.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destaca-se como principal via de acesso à região a Rodovia BR 386.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais, trafegando pela mencionada via, proporcionando ligação a diversas regiões e ao centro da cidade.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por indústrias, com densidade de edificação baixa e nível econômico médio.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (força), telefone, captação de esgotos, serviços postais e coleta de lixo.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Frente	: 90,13 m
. Lateral Direita	: 135,00 m
. Lateral Esquerda	: 111,33 m
. Fundos	: 81,52 m
. Área Total	: 10.000,00 m²
. Configuração	: irregular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

Nota : As dimensões e áreas citadas foram obtidas da cópia do seguinte documento:

- 1 - Matrícula n.º 20.098, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis e Especiais de Frederico Westphalen, com última averbação em 02 de outubro de 2014.

CONSTRUÇÃO N.º 02 : GUARITA

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em duas águas.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Portaria, Sanitário, Varanda:

Forro	: madeira
Paredes	: massa fina pintada
Piso	: cerâmico
Caixilhos	: ferro
Portas	: ferro, madeira

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 24,01 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

CONSTRUÇÃO N.º 03 : COBERTURA ESTACIONAMENTO

Consta uma cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em duas águas.

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 05 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 65,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

CONSTRUÇÃO N.º 04 : SUBESTAÇÃO

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de laje em uma água.

Revestimentos Básicos Internos :

Forro	:	laje
Paredes	:	massa fina pintada
Piso	:	cimentado
Caixilhos	:	ferro
Portas	:	ferro

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 3,00 m
- **Área Construída** : 4,41 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

CONSTRUÇÃO N.º 05 : CASA DE BOMBAS

Construção térrea, edificada em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada revestida de massa fina pintada e cobertura de telhas de barro, sobre estrutura de madeira em uma água.

Revestimentos Básicos Internos :

Forro	:	sem forro
Paredes	:	massa fina pintada
Piso	:	cimentado
Caixilhos	:	não tem
Portas	:	ferro

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 2,60 m
- **Área Construída** : 4,20 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

CONSTRUÇÃO N.º 06 : DEPÓSITO

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais de telhas de alumínio, fachada em telhas de alumínio natural e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em duas águas.

Revestimentos Básicos Internos :

- Forro : sem forro
- Paredes : telhas de alumínio natural
- Piso : chapa metálica
- Caixilhos : não tem
- Portas : alumínio

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 05 anos
- **Pé Direito** : 2,80 m
- **Área Construída** : 15,00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 2,50 m
- **Área Construída** : 10,40 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

CONSTRUÇÃO N.º 09 : DEPÓSITO DE RESÍDUOS

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais de telhas de alumínio, fachada em telhas de alumínio natural e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em duas águas.

Revestimentos Básicos Internos :

- Forro : sem forro
- Paredes : telhas de alumínio natural
- Piso : chapa metálica
- Caixilhos : não tem
- Portas : alumínio

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 08 anos
- **Pé Direito** : 3,50 m
- **Área Construída** : 71,10 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 42 anos

CONSTRUÇÃO N.º 10 : DEPÓSITO DE ACESSÓRIOS

Construção térrea, edificada em estrutura metálica, com fechamentos laterais de telhas de alumínio, fachada em telhas de alumínio natural e cobertura de telhas de alumínio, sobre estrutura metálica em duas águas.

Revestimentos Básicos Internos :

Forro	: sem forro
Paredes	: telhas de alumínio natural
Piso	: chapa metálica
Caixilhos	: não tem
Portas	: alumínio

- **Estado de Conservação** : C : regular
- **Idade Real Estimada** : 07 anos
- **Pé Direito** : 3,50 m
- **Área Construída** : 126,50 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 43 anos

CONSTRUÇÃO N.º 11 : PÁTIO

A pavimentação das áreas destinadas às ruas para circulação, estacionamento de veículos, pátios de manobra, estocagem de produtos e matéria prima, é constituída de concreto, com solo nivelado e compactado para tráfego médio pesado.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 12 anos
- **Área** : 5.000.00 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 38 anos

CONSTRUÇÃO N.º 12 : FECHAMENTO

O fechamento das divisas do terreno, é constituído de cerca de tela de arame galvanizado e mourões de concreto com espaçamento de 2,50 metros, com altura aproximada de 2,50 metros.

- **Estado de Conservação** : E : reparos simples
- **Idade Real Estimada** : 12 anos
- **Extensão** : 417,98 m
- **Vida Útil Remanescente** : 38 anos

Nota : As áreas citadas foram obtidas na matrícula fornecida pelo solicitante e através de medição efetuada "in loco".

2. VALOR DAS CONSTRUÇÕES PARA MERCADO

Para a determinação do valor das edificações consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	VIDA UTIL REMANESCENTE	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. NOVO R\$/m ² (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m ²	VALOR TOTAL R\$	
1	Galpão	12	50	38	3.449,48	1.103,59	24%	E	0,697	769,20	2.653.343,86	
2	Guarita	8	50	42	24,01	1.132,63	16%	E	0,743	841,54	20.205,48	
3	Cobertura Estacionamento	5	50	45	65,00	261,38	10%	C	0,921	240,78	15.650,68	
4	Subestação	8	50	42	4,41	1.132,63	16%	E	0,743	841,54	3.711,21	
5	Casa de Bombas	8	50	42	4,20	522,75	16%	E	0,743	388,41	1.631,30	
6	Depósito	5	50	45	15,00	348,50	10%	C	0,921	321,04	4.815,60	
7	Casa de Cortes	8	50	42	9,35	697,00	16%	E	0,743	517,87	4.842,12	
8	Depósito de Material	8	50	42	10,40	278,80	16%	E	0,743	207,15	2.154,35	
9	Depósito de Resíduos	8	50	42	71,10	522,75	16%	C	0,884	462,11	32.856,24	
10	Depósito de Acessórios	7	50	43	126,50	522,75	14%	C	0,897	468,91	59.316,98	
11	Pátio	12	50	38	5.000,00	69,70	24%	E	0,697	48,58	242.905,62	
12	Fechamento	12	50	38	417,98	56,63	24%	E	0,697	39,47	16.498,57	
					ÁREA TOTAL COBERTA	3.779,45 m²						R\$ 3.057.930,00

3. RESUMO DE VALORES

3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e das edificações.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 886.770,00
. Valor das Construções para Mercado	: R\$ 3.057.930,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 3.944.700,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	: R\$ 3.945.000,00

3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 24 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,220% (média de índices)

n: número de meses = 24 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 3.944.700,00 * $(1 / (1+0,02220)^{24})$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 3.944.700,00 * 0,5904

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 2.328.910,00

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 2.329.000,00

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

2. CONSTRUÇÃO

O valor das construções foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2018 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

- Ft = Fator de transposição
- Ila = Índice local da unidade avalianda
- Ilc = Índice local da unidade comparativa
- Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	= 17
Paralelepípedo	= 16
Cascalho ou pedra	= 8
Terra batida	= 5

C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

FATOR GRANDEZA DE ÁREA :

Pôde-se observar junto ao mercado imobiliário, que de um modo geral, à medida que aumentam as áreas em negócio, e conseqüentemente o volume de dinheiro da comercialização, diminuem proporcionalmente, os valores unitários das transações em ofertas, e, além disso, é muito comum na grande maioria dos casos, representando uma espécie de desconto concedido pelos vendedores à medida que crescem as importâncias das transações.

Desta forma, é necessária a aplicação de um coeficiente que traduza tal atitude do mercado imobiliário, denominada no presente estudo como Fator Grandeza de Área.

Para a determinação deste fator, utilizou-se as seguintes equações, conforme prescrito na publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações" de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/4} = \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

$$Fa = \frac{(\text{área de elemento pesquisado})}{(\text{área de elemento avaliando})}^{1/8} = \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA.**, situado na Rua Marginal da Rodovia BR 386, s/n.º, Bairro Barril, Município de Frederico Westphalen, Estado do Rio Grande do Sul, com área de 10.000,00 m² de terreno e área de 3.779,45 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 3.945.000,00 (Três milhões, novecentos e quarenta e cinco mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA.**, situado na Rua Marginal da Rodovia BR 386, s/n.º, Bairro Barril, Município de Frederico Westphalen, Estado do Rio Grande do Sul, com área de 10.000,00 m² de terreno e área de 3.779,45 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 2.329.000,00 (Dois milhões, trezentos e vinte e nove mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 29 de Junho de 2018.



FL.25/50

VIII. FOTOGRAFIAS

FL.26/50



RUA MARGINAL DA RODOVIA BR 386



RUA MARGINAL DA RODOVIA BR 386

FL.27/50



VIZINHANÇA



IMÓVEL

FL.28/50



ENTRADA DO IMÓVEL



GALPÃO

FL.29/50



GALPÃO



GALPÃO

FL.30/50



GALPÃO



LABORATÓRIO

FL.33/50



CIRCULAÇÃO MEZANINO



GUARITA



COBERTURA ESTACIONAMENTO

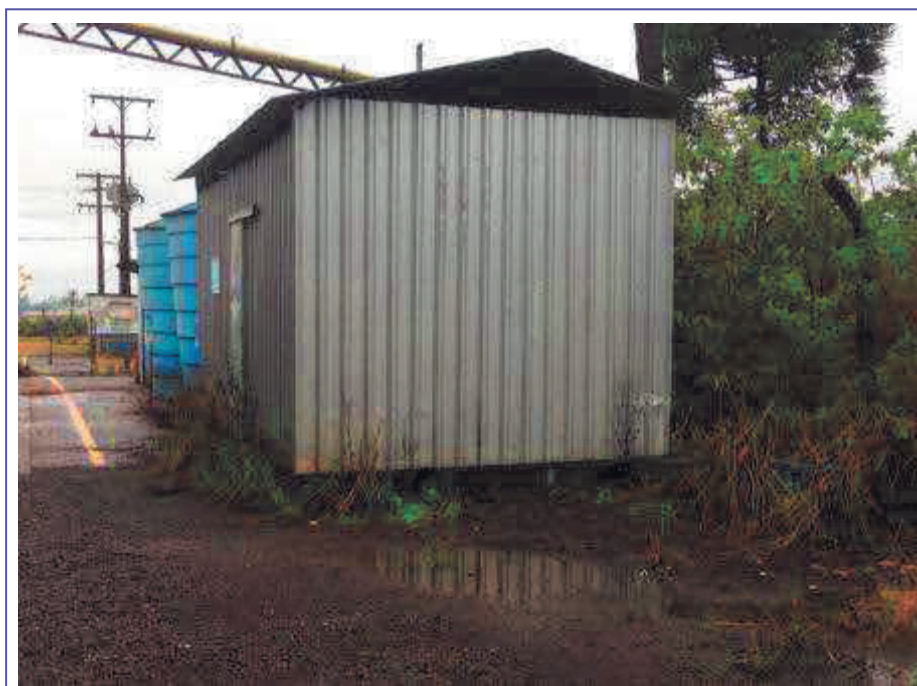


SUBESTAÇÃO

FL.35/50



CASA DE BOMBAS



DEPÓSITO

FL.36/50



CASA DE CORTES



DEPÓSITO DE MATERIAL

FL.37/50



DEPÓSITOS DE RESÍDUOS E DE ACESSÓRIOS



DEPÓSITO DE ACESSÓRIOS



PÁTIO



PÁTIO

FL.39/50

IX. LOCALIZAÇÃO



Av. Brigadeiro Luís Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br



X. FICHAS DE PESQUISA

FL.43/50

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: Barril
.Endereço	: Rua Doutor Alcides Ceruti
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 2.617,02 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 275.000,00
.Informante	: Tomazoni Imóveis http://tomazoniimoveis.com.br/ - (55) 3744-6076
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 275.000,00 x 0,80 / 2.617,02 m ² = R\$ 84,07 /m ²	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: Barril
.Endereço	: Avenida João Muniz Reis
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 3.893,89 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 460.000,00
.Informante	: Marcos Lima Imóveis http://www.marcoslimaimoveis.com.br - (55) 3744-3535
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 460.000,00 x 0,80 / 3.893,89 m ² = R\$ 94,51 /m ²	
Pesquisador	: W.F.B.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: Barril
.Endereço	: Avenida João Muniz Reis
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 2.015,72 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Residência 200,00 m ² - R\$ 180.000,00
.Oferta	: R\$ 500.000,00
.Informante	: Marcos Lima Imóveis http://www.marcoslimaimoveis.com.br - (55) 3744-3535
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.(R\$ 500.000,00 x 0,80 - R\$ 180.000,00) / 2.015,72 m ² = R\$ 109,14 /m ²	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.46/50

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: Barril
.Endereço	: Avenida João Muniz Reis
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 15.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Galpão 4.800,00 m ² - R\$ 600.000,00
.Oferta	: R\$ 2.500.000,00
.Informante	: Proprietário Sr. Paulo - (55) 99973-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$.(R\$ 2.500.000,00 \times 0,80 - R\$ 600.000,00) / 15.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 93,33 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.47/50

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: Barril
.Endereço	: Rua Marginal da Rodovia BR 386
.Índice Adotado	: 100,00
.Área Total	: 20.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 2.500.000,00
.Informante	: Proprietário Sr. Tulio - (55) 99910-4919
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
$.R\$ 2.500.000,00 \times 0,80 / 20.000,00 \text{ m}^2 = R\$ 100,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.48/50

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

.Estado	: Rio Grande do Sul
.Município	: Frederico Westphalen
.Bairro	: São Cristóvão
.Endereço	: Rodovia BR 386
.Índice Adotado	: 80,00
.Área Total	: 10.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Observação	: Terreno livre
.Oferta	: R\$ 800.000,00
.Informante	: Proprietário Sr. Paulo - (55) 99973-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Junho / 2018
.R\$ 800.000,00 x 0,80 / 10.000,00 m ² = R\$ 64,00 /m ²	
Pesquisador	: W.F.B.

FL.49/50

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.50/50

XII. DOCUMENTAÇÃO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE FREDERICO WESTPHALEN
 MUNICÍPIO DE FREDERICO WESTPHALEN
 CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ESPECIAIS

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

20098	MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis	
			LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS. MATRÍCULA
			F. Westphalen, 29 de junho	de 2006
			01	20.098

IMÓVEL: CHÁCARA URBANA Nº 02-B da quadra "375", com a área de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados), distante 166,19 metros da esquina com a Av. João Muniz Reis e a Rua Marginal da BR 386, está localizado no lado par da Rua Marginal da BR 386/158, no quarteirão formado pela Av. João Muniz Reis, Rua Marginal da BR 386/158, lote urbano nº 12 da quadra 103 e terras da chácara nº 50 na zona urbana desta cidade de FREDERICO WESTPHALEN - RS., confrontando: ao **NORDESTE**, com a Rua Marginal da BR 386, por uma linha em curva que mede 90,13 metros; ao **NORTE**, com a chácara urbana nº 02-A, onde mede 111,33 metros; ao **SUL**, com a chácara urbana nº 50, onde mede 135,00 metros e, ao **OESTE**, com a chácara urbana nº 02, onde mede 81,52 metros.-

PROPRIETÁRIO: PRÉ-MOLDADOS DALMOLIN LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Floriano Peixoto, 370, Bairro Aparecida, nesta cidade inscrita no CNPJ sob o nº 93.865.202/0001-87, neste ato representado por seu sócio gerente, Sr. Paulo Dalmolin.-

REGISTRO ANTERIOR: Desmembrado da matrícula nº 18.617 livro 02 deste Ofício.- Ofício Eu, Jean Carlo Sisti a digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficiala. Bel. *Zita* (Zita Maria Sisti). C.R\$8.41.-

AV.1 - 20.098.- Em 29 de junho de 2006.- CONSTRUÇÃO: Procede-se esta averbação para constar que a empresa Pré-moldados Dalmolin Ltda., construiu sobre o imóvel objeto desta matrícula, conforme projeto nº 081 de 02.09.2003 e nº 028 de 18.02.2005, uma edificação em alvenaria, destinada à indústria, medindo 3.449,48m² com fundações e estruturas de concreto, coberta com telhas metálicas sobre estruturas de concreto, no valor de R\$299.499,00, tendo levado o nº 1.206 na Rua Marginal da BR 386/158.- Tudo conforme certificado de averbação nº 5.235, carta de habite-se nº 2.178, CND do INSS nº 018772006-19023030, ART, memorial descritivo, planta e requerimento arquivados neste Ofício.- P.54.732 de 29 de junho de 2006.- Eu, Jean Carlo Sisti a digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficiala. Bel. *Zita* (Zita Maria Sisti). C.R\$483,20.-

R.2-20.098.- EM 18.AGOSTO.2006.- COMPRA E VENDA: Transmitten- te: PRÉ-MOLDADOS DALMOLIN LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, nesta ato representada por seus sócios PAULO DALMOLIN e NAULETE NELI PIVETTA neste ato representada por seu procurador sr. MARCIO ANDRE FONTANA.- **ADQUIRENTE:** LAFARGE ROOFING BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob n. 02.014.622/011-76, neste ato representada por seu sócio gerente, sr. CLAUDIO BENEVIDES SOARES.- **TITULO:** escritura pública de compra e venda, lavrada em 25 de julho de 2006, Fls. 009 a 010 verso, Livro n. 155, sob n. 22.504/305/06, pelo Tabelião desta Cidade, Bel. Ademir dos Santos.- **VALOR e AV.FISCAL:** R\$1.500.000,00.- **IMÓVEL:** 0, constante desta matrícula, com área de 10.000m², e o prédio de alvenaria, destinado à indústria medindo 3.449,48m².- P. 54.829 de 25.07.06.-Eu, Magali R.C.Copatti, datilografei.- DOU FÉ e assino.- A *continua no verso* Oficial: Bel.

Continua na Próxima Página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJMJ19400157703



Continuação da Página Anterior

Ofício de Registro de Imóveis



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

20.098

Sisti

(Zita Maria Sisti).C.R\$1.693,00.-

Av.3 - 20.098 - Em 20.Outubro.2008 - ALTERAÇÃO CONTRATUAL:

Procede-se esta averbação para constar que a sociedade LAFARGE ROOFING BRASIL LTDA, passou a denominar-se MONIER TEGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA, conforme Alteração Contratual datada de 13 de Novembro de 2007, registrada sob o nº 364.575/07-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo.-P.58.814 de 20 de Outubro de 2008. Eu, Vinicius Chiele a datilografei. DOU FE e assino. A Oficial. *Sisti*. (Bel. Zita Maria Sisti). C.R\$1.749,80.-


R.4 - 20.098.- Em 10 de dezembro de 2008.- HIPOTECA: CREDORA: CAIXA ESTADUAL S.A. AGÊNCIA DE FOMENTO RS., sociedade de economia mista, com sede e foro na cidade de Portor Alegre - RS., inscrita no CNPJ sob o nº 02.885.855/0001-72, na qualidade de gestora do Fundo de operação empresas do Rio Grande do Sul - FUNDOPEM - RS.- DEVEDORA HIPOTECANTE: MONIER TEGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.014.622/0011-76, estabelecida na rodovia BR 386, Km 32 s/nº, Bairro Barril, nesta cidade e com matriz inscrita no CNPJ sob o nº 02.014.622/0001-02, com sede na cidade de Atibaia - SP.- TÍTULO: Escritura pública de contrato de abertura de limite de crédito fixo - FUNDOPEM/RS., com garantia hipotecária, lavrada em 21 de novembro de 2008, fls.129 a 133, livro nº 12-D do 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre, assinada pela Substituta do Tabelião, Cristina Maria de Oliveira.- CONDIÇÕES: A credora disponibiliza à devedora, um limite de crédito fixo de até 79.614,52 - UIF/RS (Unidades de Incentivo do FUNDOPEM/RS), equivalente, neste mês a R\$1.143.652,94, respeitado o limite liberado para fruição constante no Termo de Ajuste nº 016/2008, que será utilizado mensalmente, mediante apropriação de crédito fiscal presumido do ICMS correspondente ao valor a ser informado pela financiada na guia de informação e apuração do ICMS-GIA no período entre 01.10.2008 e 31.03.2014, entendido com período máximo de fruição. JUROS: O valor apropriado pela financiada, em cada mês, estará sujeito à atualização monetária, contada a partir da data de exigibilidade do ICMS, calculada pela variação mensal do IPCA/IBGE ou de outro índice que vier a ser definido pelo Conselho Diretor do FUNDOPEM/RS., como seu substituto, incidindo, mensalmente, sobre o valor assim atualizado, juros remuneratórios às taxas efetivas de 4% ao ano, ou 0,327374% ao mês. PRAZO DE CARÊNCIA: O prazo de carência é de 39 meses, sendo considerado individualmente para cada valor apropriado pela financiada, a ser contado a partir do respectivo mês da exigibilidade do ICMS com início em 21.11.2008 e considerados 66 meses de fruição, sendo a última em 21.06.2017. AMORTIZAÇÃO: A financiada amortizará cada valor apropriado em 66 parcelas mensais e sucessivas, calculadas pelo sistema de amortização constante - SAC, acrescidas dos juros e atualização monetária fixadas na cláusula segunda, vencendo-se a primeira no dia 21 do mês subsequente ao término da carência em 21.02.2012 e as demais sucessivamente, com vencimento final em 21.12.2022. GARANTIA: Em hipoteca de primeiro grau, sem concorrência de terceiros, o imóvel objeto desta matrícula, com a edificação, avaliados em R\$1.500.000,00.- Demais cláusulas e condições constantes da escritura, a qual encontra-se registrada integralmente sob o nº 6217, livro B-37 do Registro de Títulos e Documentos.- P.59.080 de 04 de dezembro de 2008.- Eu,

continua a folhas

Continua na Próxima Página



Continuação da Página Anterior

20.098 MATRÍCULA		Ofício de Registro de Imóveis LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL	FLS. 02	MATRÍCULA 20.098
	de	de 20		

Jean Carlo Sisti – Registrador Substituto o digitei.- DOU FÉ e assino. A Oficiala. Bel.: *Zita*
 (Zita Maria Sisti). C.R\$1.749,80.-

AV.5 - 20.098.- EM 18.AGOSTO.2010.- CONSTRUÇÕES: Procede-se esta averbação para constar que, sobre o imóvel descrito, foram construídas conforme projeto n. 138 de 23.06.2010, por MONIER TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOLTD, as seguintes benfeitorias, **Uma casa de força**, em alvenaria, coberta com laje de concreto, no valor de R\$450,00; **Uma casa de Bombas**, em alvenaria, coberta com telhas de concreto, no valor de R\$430,00; **Tanque de diesel**, estrutura metálica, sobre leito de brita, no valor de R\$2.200,00; **Depósito de resíduos industriais**, estrutura de fechamento e cobertura metálica, no valor de R\$7.300,00; **Guarita de recepção** em alvenaria, cobertura com telhas de concreto, medindo 24,01m², no valor de R\$6.500,00; **Uma casa de corte de terminais** em madeira bruta, coberta com telha de concreto, medindo 9,35m², no valor de R\$530,00; **Um canil** em alvenaria bruta, coberto de telhas de concreto, medindo 10,40m², no valor de R\$350,00; as primeiras benfeitorias medem 4,41m², 4,20m², 19,60m², 71,10m², respectivamente, tudo conforme Certificado de Averbação n. 6.247, Certidão de Habite-se n. 1.156/10, CND do INSS n. 041212010-19023030, ART, memorial e plantas arquivadas neste Ofício.- selos TJRS ns. 0226.05.100000 1.00046 a 0226.05.1000001.00052.- EM TEMPO. P.62.356 de 02.08.10-

DOU FÉ e assino.- Oficial Subst.: Bel. *JCS* (Jean Carlo Sisti.- C.R\$309,60.-

AV.6 - 20.098 - Em 23 de Maio de 2011 - CONSTRUÇÃO: Procede-se esta averbação para constar que, sobre o imóvel objeto desta matrícula, foi construída por MONIER TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA, uma edificação de alvenaria, destinado a depósito de acessórios, medindo 126,50m² coberta com telhas zincada, no valor de R\$50.000,00. Tudo conforme Certificado de averbação nº 6.481, Carta de Habite-se nº 2.712, Alvará de Construção nº 7426, CND do INSS nº 025822011-19023030, ART do CREA nº 5463745, memorial descritivo, planta baixa e fachada e requerimento arquivados neste Ofício.-.P.64.012 de 13 de maio de 2011. Eu, Juliano Ricardo Soares a datilografei. DOU FÉ e assino. A Oficial: *Zita*. (Bel. Zita Maria Sisti). C.R\$125,50.-. SDFNR nº 0226.06.1100005.00219.-.

continua no verso

Continua na Próxima Página

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJM19400157703



Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

MATRÍCULA

2

20.098

AV.7 - 20.098.- Em 2 de outubro de 2014.- ALTERAÇÃO CONTRATUAL: Procede - se esta averbação para constar que, a sociedade **MONIER TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA**, passou a denominar-se **TÉGULA SOLUÇÕES PARA TELHADOS LTDA**, conforme Alteração Contratual, datada de 29 de novembro de 2010, sob o nº 3409938, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, - Protocolo nº 70.713 de 04/09/2014.- Eu, Bel. Zita Maria Sisti - Registradora: *Zita* DOU FÉ.- Emol.:R\$248,00 - 0226.07.1400001.00102 = R\$8,10.- PED: R\$3,40 - 0226.01.1400003.03263 = R\$0,30.- JRS



continua a folhas

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Frederico Westphalen-RS, 2 de outubro de 2014.

Total: R\$26,95 - JRS

Certidão Matrícula 20.098 - 4 páginas: R\$15,80 (0226 03.1300001.01988 = R\$0,55)

Busca em livros e arquivos: R\$6,60 (0226 01.1400003.03267 = R\$0,30)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0226 01.1400003.03268 = R\$0,30)

Bel. Zita Maria Sisti - Registradora

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANNA CHAMBO EIGER e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2019 às 11:59, sob o número WJM19400157703