

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré - SP**

**Ref.: Processo nº 0000031-09.1990.8.026.0604 (0802/90)  
Falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A.**

Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh, engenheiro, CREA nº 060.059.421.3, perito judicial nomeado nos autos da ação de falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A., após concluída sua missão vem, mui respeitosamente, apresentar à apreciação de V. Exª. o **Laudo de Avaliação** dos imóveis arrecadados.

Nesta oportunidade, respeitosamente, requer o arbitramento dos honorários pelos trabalhos realizados, com base na estimativa apresentada, calculada pelos critérios do Regulamento de Honorários do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itatiba, 13 de Dezembro de 2013



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3  
IPABE SP Nº 1.605

**SOMA Equipamentos Industriais S.A.  
Laudo de avaliação  
Demonstrativo de remuneração**

Objeto da avaliação: Terrenos arrecadados nos autos do processo de falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A., localizados na área urbana de Sumaré - SP

Mês da execução: Dezembro 2013

Cálculo dos honorários:

Fórmula IBAPE:  $H = 250,00 \times \{ 10,45 + [(A - 125.000) / 10.000]^{0,65} \}$

onde: A = valor da avaliação dos bens

A = R\$ 79.000.000,00

Assim, temos:  $H = 250,00 \times \{ 10,45 + [(79.000.000 - 125.000) / 10.000]^{0,65} \}$

**H = R\$ 87.912,80**

Os acréscimos previstos no Regulamento de Honorários, estabelecidos no Art. 14º, letras a, b e c, embora passíveis de serem aplicados ao presente trabalho, não foram considerados no cálculo desta estimativa de honorários.

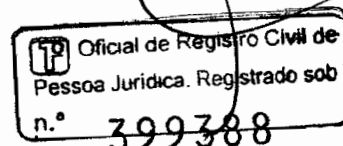
Concluindo, o montante dos honorários relativos à avaliação dos terrenos de propriedade da massa falida da SOMA Equipamentos Industriais S.A. e da Melhoramentos Agrícolas VIFER Ltda., pela aplicação Regulamento de Honorários do IBAPE/SP, apresentado em anexo, resulta o total de **R\$ 87.912,80 (oitenta e sete mil, novecentos e doze reais, oitenta centavos), que representa cerca de 0,1% (zero virgula um, ou um milésimo) do valor total do imóvel avaliando.**

  
ILM |

## REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Aprovado na Assembléia Geral Ordinária de 09/04/2013.

### Capítulo I NORMAS GERAIS



**Art.1º** - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, destacando-se a conduta vedada na alínea B do parágrafo III do artigo 10º do Código de Ética Profissional da Engenharia, da Arquitetura, da Agronomia, da Geologia, da Geografia e da Meteorologia, reproduzido a seguir: "*apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis*";

b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis a Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia.

**Art.2º** - Recomenda-se a observância deste Regulamento de Honorários nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

**Art.3º** - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

**Art.4º** - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado de seus honorários, requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito total destes.

**Parágrafo Único** - Nos casos complexos, onde não seja possível uma aferição exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços. ✓

**Art.5º** - Os valores constantes das Tabelas 1 e 2 do Art. 16º, assim como das fórmulas do presente Regulamento estão expressos em REAIS (R\$). Os valores constantes na Tabela 3, deste mesmo artigo, são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

**Art.6º** - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais).

**Parágrafo Único** - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base nas horas empenhadas.

**Art.7º** - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se: despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.

## Capítulo II FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

**Art.8º** - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

**Art.9º** - A remuneração será calculada à razão de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

**Parágrafo Primeiro** - Nos trabalhos que a complexidade do serviço, justifique envolver conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo, com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). Entende-se por conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

**Parágrafo Segundo** - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art.7º.

## Capítulo III FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO VALOR

**Art.10º** - Para uma padronização dos honorários nas avaliações de bens com grau de fundamentação II, previsto na ABNT NBR 14653, e de acordo com as condições econômicas do solicitante, mesmo que consideradas indiretamente, os honorários poderão ser calculados conforme a fórmula abaixo, ou os dados da Tabela 1 do Art. 16º:

$$H = 250,00 \times \{10,45 + [(A - 125.000,00)/10.000]^{0,65}\}, \text{ sendo:}$$

**H= valor dos honorários**

**A= Valor do bem em questão, calculado em uma Avaliação com grau de fundamentação II**

**Art.11º** - Nas determinações de Valores Locativos, os honorários serão determinados de acordo com o disposto na Tabela 2 do Art. 16º.

**Parágrafo Primeiro** - Caso o valor dos honorários resulte inferior ao especificado para o limite máximo do intervalo imediatamente anterior, prevalecerá este último.

## Capítulo IV DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art.12º** - O profissional indicado para funcionar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente, e o valor não deverá ser inferior ao arbitrado para o Perito Judicial,

em razão da notória complexidade dos serviços prestados para o pleno atendimento das perícias judiciais. Em caso de inadimplência do cliente, deverá o profissional requerer ao juízo a fixação de seus honorários e a intimação do cliente para depósito em 5 (cinco) dias, devidamente atualizados.

**Art.13º** - Se houver a supressão de parte do trabalho contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, calculada em 50% (cinquenta por cento) do valor dos respectivos honorários.

**Art.14º** - Os honorários resultantes da aplicação de quaisquer dos critérios especificados neste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

**a)** Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

**b)** Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

**c)** Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

**d)** Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

**e)** Pode-se, ainda, a critério do profissional, aplicar percentuais de redução, na hipótese de repetição, ou seja, de trabalhos realizados em vários bens idênticos, ou assemelhados, que integram um acervo maior, onde seja possível o aproveitamento de pesquisa de mercado, dentre outros elementos que compõem o escopo do trabalho a ser contratado.

**Art.15º** - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões do mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.)

**Art.16º** - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembléias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

**2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré - SP**  
Processo de falência nº 0000031-09.1990.8.026.0604 (0802/90)

**SOMA Equipamentos Industriais S.A.**

**Laudo de avaliação**

**Sumário**

**Data da vistoria :** 29.11.2013

**Local :** Sumaré | SP

**Endereço :** Avenida Soma, 700

**Matrículas :** Nºs 18.009, 57.780, 64.284 e 65.296 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré

**Área total dos imóveis :** 983.384,66 m<sup>2</sup>

**Valor total dos imóveis :** R\$ 79.000.000,00 (setenta e nove milhões de reais)

**Data de referência :** Dezembro de 2013



## **Laudo de avaliação**

### **Índice**

- 1. Generalidades**
  - 1.1 O conceito de valor
  - 1.2 Objeto e ressalvas
  
- 2. Vistoria**
  - 2.1 Caracterização da região
  - 2.2 Caracterização do imóvel
  
- 3. Pesquisa**
  - 3.1 Metodologia adotada
  - 3.2 Diagnóstico do mercado
  - 3.3 Tratamento por fatores
  - 3.4 Pesquisa de elementos
  
- 4. Identificação do valor de mercado**
  - 4.1 Avaliação do terreno
  
- 5. Relatório fotográfico**
  
- 6. Conclusão**



## 1. Generalidades

### 1.1. O conceito de valor

Conceitualmente, o valor apurado em um laudo de avaliação apóia-se nos princípios ditados pela escola ou corrente univalente, segundo a qual, o valor do bem avaliando é único num dado instante, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Tal conceito obedece também as recomendações da Resolução XX, aprovada por unanimidade durante a 1ª Convenção Panamericana de Avaliações e Cadastro, realizada em Lima - Peru, no ano de 1949.

“ 1. Que o valor de um bem avaliando, em um dado momento, é único, quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado. Este valor se deduz de um dos seguintes procedimentos:

a.) avaliação direta ou valor intrínseco, composto pelo valor de mercado do bem avaliando;

b.) avaliação indireta ou valor rentístico, calculado com base na renda que produz ou pode produzir;

c.) valor venal estabelecido pela oferta e procura.

2. Este valor é ideal e, o objetivo de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3. O grau de precisão de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.”

Do conteúdo dessas recomendações, é permitido concluir que no processo avaliatório, o justo e real valor corresponde ao valor único nelas enunciado, o qual por sua vez, é igual ao valor real de mercado. Em outras palavras, este último equivale também, ao valor real que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:

. homogeneidade dos bens levados a mercado;

. número significativo de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;

. inexistência de influências externas;

. racionalidade dos princípios e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, mercado e as tendências deste;

. perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez, com plena liberdade de entrada e saída do mercado.



### 1.1. O conceito de valor (continuação)

A avaliação baseia-se então, em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do valor da propriedade, convindo, sempre que possível, não se ater a um único aspecto da questão, mas, ao contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente, porque todo valor decorre da utilidade.

Conclusivamente, a determinação do valor de uma propriedade é o processo e resultado da aferição específica de um ou mais fatores econômicos, numa tentativa de responder as perguntas sobre seu valor, sua utilidade ou conformação e possibilidades de venda, definidos em relação à propriedade descrita em determinada data, tendo como suporte a análise das informações relevantes.

*Uma avaliação profissional é uma opinião sustentável. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Ela reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor de mercado, derivada da análise apropriada de informações, em conformidade com as normas estabelecidas para a prática profissional. ( Prof. Engº Sérgio Antonio Abunahman )*



## 1.2. Objeto e ressalvas

O presente laudo teve por objeto determinar o atual valor de mercado do conjunto de quatro imóveis que restaram apurados no processo de falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A. Cabe ressaltar que os dois outros imóveis arrecadados, com matrículas nºs 65.295 e 35.545, foram excluídos deste trabalho avaliatório por já terem sido arrematados em leilões anteriores.

Como se observa no destaque da página seguinte, o imóvel de matrícula nº 64.284, envolve os três outros terrenos, de tal sorte, que o acesso a eles se faz somente através de passagem de servidão, pois, estão encravados no primeiro. Cópias das matrículas dos quatro imóveis avaliandos, três de propriedade da SOMA Equipamentos Industriais S.A. e um de propriedade da Melhoramentos Agrícolas VIFER Ltda., no Cartório de Registro de Sumaré, são apresentadas no final do trabalho.

Não foi objeto de estudo deste trabalho a verificação de débitos ou ônus de qualquer natureza que gravam ou possam gravar a propriedade, o exame da titulação e situação legal do imóvel, determinar divisas e confrontações, verificar as dimensões do imóvel avaliando, nem tampouco delimitar ou quantificar as áreas invadidas dos imóveis avaliados.

As antigas instalações fabris existentes, particularmente as mencionadas na matrícula nº 57.780, estão quase que na totalidade demolidas / destruídas, não podendo ser consideradas como áreas construídas, perdendo, portanto, seu valor econômico. A documentação fotográfica apresenta uma visão geral da situação encontrada quando da vistoria realizada no dia 29 de novembro de 2013. Com isto, o trabalho avaliatório limitou-se a determinar apenas o atual valor de mercado do terreno como um todo, não levando em conta quaisquer custos diretos ou indiretos relativos à desocupação em razão da invasão sofrida pelo imóvel ou a remoção dos escombros.

O engenheiro de avaliações não possui e nem possuiu vínculos com a proprietária do imóvel avaliando, nem tampouco, tem ou teve qualquer interesse pessoal, financeiro ou comercial em relação ao mesmo. Todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada que afetam as análises, opiniões e consequentes conclusões, são apresentadas no corpo do trabalho.

O signatário inspecionou pessoalmente a propriedade avalianda, sendo o único responsável pelas análises e as respectivas conclusões.



ILM |

## 2. Vistoria

### 2.1. Caracterização da região

O município de Sumaré é atravessado no sentido Leste Oeste pelas rodovias Anhanguera, na região urbana e pela Bandeirantes na região rural. Os terrenos que compõem a propriedade avalianda localizam-se na região urbana, a cerca de 2 km da área central do município, em local praticamente equidistante das duas rodovias. A propriedade é limitada em cerca da metade da extensão do seu perímetro pelo Ribeirão do Quilombo, curso d'água pertencente à bacia hidrográfica Piracicaba / Capivari / Jundiá, que corta a região urbana de Sumaré.

Fig. 1 Mapa de localização do imóvel



Fonte: Google Maps © 2013 Destaque ilustrativo sem precisão de forma, posição e dimensão.

A região onde se situam os terrenos arrecadados é considerada como área de expansão urbana, como se observa na legenda da Fig. 3 adiante, destacada em vermelho ( área D ).

Dentro do Plano Diretor de Sumaré a região onde se situa a propriedade avalianda está classificada como zona de utilização mista ( ZM2-07 ), como apresenta o excerto do mapa de zoneamento - Fig. 4 e a descrição em destaque na página 12/76.

## 2.2. Caracterização do imóvel

A área de terras avalianda é composta pelos quatro terrenos que restaram apurados no processo de falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A. O conjunto de terrenos, com três deles encravados na gleba maior, está disposto conforme a imagem apresentada abaixo.

Fig 2. Vista aérea do imóvel avaliando



Google Maps © 2013 Destaque ilustrativo sem precisão de forma, posição e dimensão. Imagem de 20.10.2012, não traduz a realidade atual do local.

Convém destacar que a área demarcada entre as glebas nº 5 e nº 7, na cor grená, pertenceu à SOMA e refere-se ao terreno com matrícula nº 35.545, já arrematado em leilão judicial. O imóvel resultante da somatória das áreas dos quatro terrenos arrecadados foi então avaliado como um todo, com a extensão de 983.384,66 m<sup>2</sup>, assim decomposto:

Proprietário	Matrícula nº	Área   m <sup>2</sup>	Terreno nº
SOMA	65.296	6.780,00	7
SOMA	18.009	35.293,50	6
SOMA	57.780	50.000,00	5
VIFER	64.284	891.311,16	3
Total   m <sup>2</sup>		983.384,66	

## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

A numeração dos terrenos, conforme quadro anterior, segue o critério estabelecido no Laudo Técnico elaborado em 30.04.2008, pela empresa TOPOGEO sob responsabilidade do Engº Marcelo Izaias da Silva, e anexado aos autos de reclamação trabalhista contra a SOMA Equipamentos Industriais S.A. - fls. 4918 à 4921.

A propriedade avalianda tem formato irregular e está limitada em cerca de 50% da extensão do seu perímetro pelo leito do Ribeirão do Quilombo, o que implica em restrições ambientais quanto ao uso e ocupação da região ribeirinha. O acesso ao terreno nº 3 se faz através do prolongamento da Alameda das Sibipirunas, logradouro limítrofe do Parque Residencial Manoel de Vasconcelos. O acesso aos demais terrenos é feito através das passagens de servidão existentes no local. A topografia do conjunto de terrenos é acidentada com ondulações suaves formando um perfil de colinas com regiões de várzea nas partes baixas dos terrenos. Ressalta-se que, segundo a matrícula nº 18.009, cerca de 31.600 m<sup>2</sup> da sua área constituem-se por terreno alagadiço, o que restringe o uso e ocupação dessa região e do seu entorno.

Nas averbações das matrículas dos terrenos da propriedade avalianda, onde no passado operou a empresa SOMA Equipamentos Industriais, há registros da existência de cerca de 20.000 m<sup>2</sup> de área construída, constituída por galpões fabris, prédios de escritórios e outras edificações. Com a cessação das atividades da empresa há mais de 20 anos, essas edificações sofreram a ação de vândalos, que acabou por destruí-las, tomando-as sem valor econômico. Por essa razão, o laudo de avaliação se limitará a apurar apenas o justo valor de mercado dos terrenos arrecadados.

Os terrenos que constituem a propriedade avalianda não estão inscritos individualmente no cadastro do IPTU de Sumaré. Consultada a Gerência Administrativa de Tributos Imobiliários da CEAC - Central de Atendimento ao Contribuinte, da Prefeitura do Município de Sumaré, apurou-se que os imóveis de propriedade da SOMA / VIFER no local, estão englobados em duas inscrições que não correspondem diretamente à propriedade avalianda. Segundo informado, nas inscrições constam as seguintes informações cadastrais dos imóveis:

Proprietário	IPTU Nº	Área do terreno   m <sup>2</sup>	Área construída   m <sup>2</sup>
SOMA	1.002.0000.126-9	561.503,00	18.076,00
VIFER	1.002.0162.002-6	494.499,75	1.252,00
Total   m <sup>2</sup>		1.056.002,75	19.328,00 *

\* área construída inexistente, uma vez que demolida, conforme anteriormente exposto

## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Segundo o órgão, a divergência teria origem no fato do cadastro do IPTU não ter sido atualizado em face das alterações havidas nos terrenos, como desmembramentos e vendas de áreas ao longo do tempo decorrido após o cadastramento desses imóveis. Entretanto, de modo a melhor fundamentar a caracterização da propriedade avalianda, buscou-se identificar através do Mapa de Valores Imobiliários do Município de Sumaré, o valor venal dos imóveis cadastrados, que correspondem no todo ou em parte, aos terrenos arrecadados, ora em avaliação. O excerto de correio eletrônico apresentado abaixo (grifo do autor) apresenta o atual valor venal para imóveis classificados no item 13, no Mapa de Valores Imobiliários.

Informo ainda que os referidos imóveis estão classificados no item 13 do Mapa de valores para o terreno, **cujo valor venal por metro quadrado constante é de R\$ 31,3517.**

Atenciosamente,

Eliane de Azevedo Melo  
Gerente Administrativo de Tributos Imobiliários  
Fone: (19) 3399-5123

Nas páginas 13/76 e 14/76 são apresentados o enquadramento dos imóveis inscritos, no item 13 do Mapa de Valores Imobiliários, e o valor definido para o exercício de 2014, conforme Decreto Municipal nº 9158/2013.

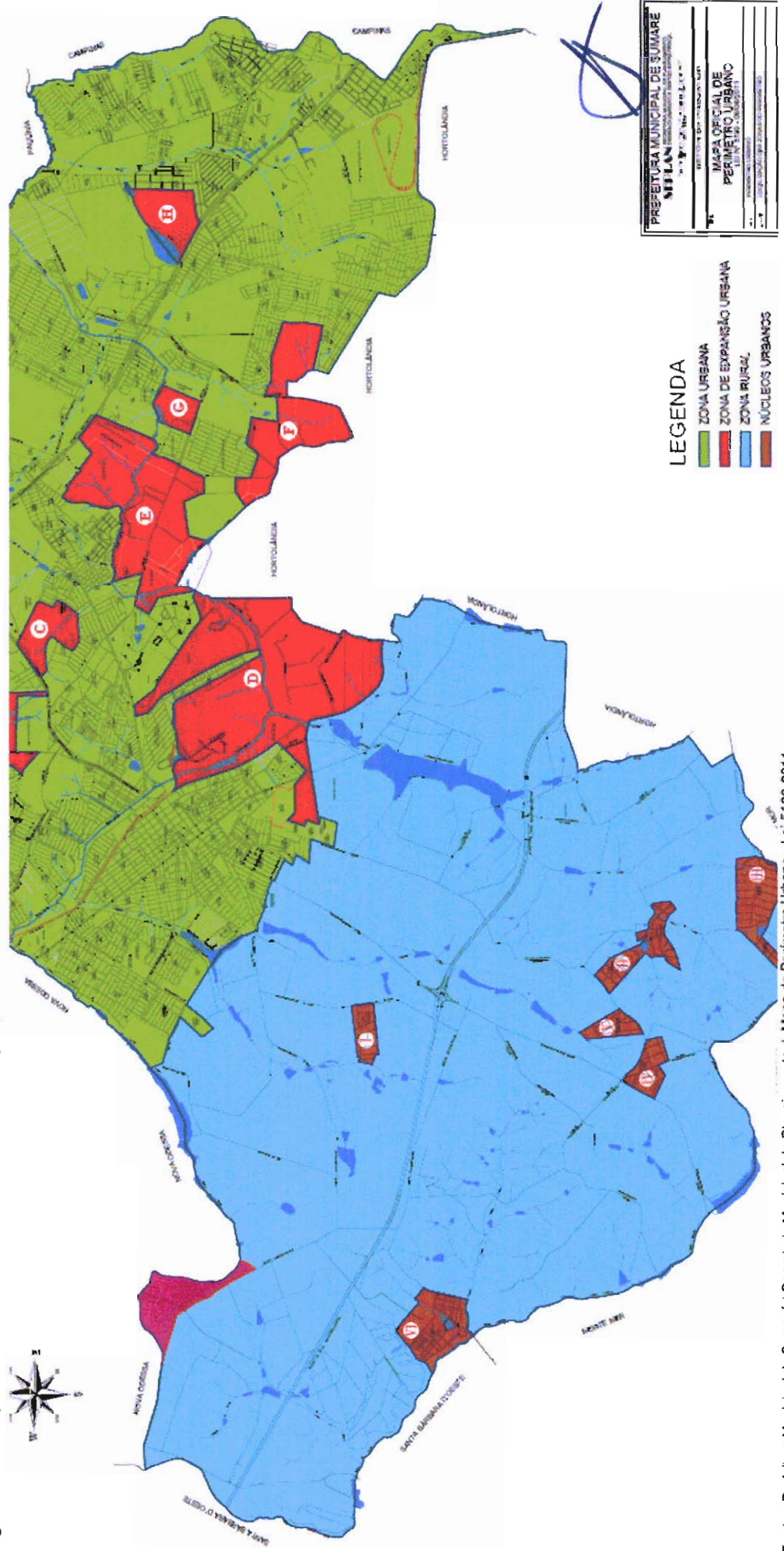
A mais notória característica do conjunto de terrenos avaliandos, entretanto, é a invasão do mesmo iniciada em Junho de 2012, por centenas de famílias. Disso resultou um emaranhado de precárias habitações que ganha aos poucos a companhia de edificações em alvenaria. Ao mesmo tempo ligações elétricas clandestinas se estendem por áreas crescentes das propriedades onde vão sendo abertos caminhos, definidos lotes e implantados arremedos de saneamento básico, com fossas sépticas e água potável distribuída por caminhões-pipa.

Todavia, não fez parte do escopo de trabalho deste laudo de avaliação, a determinação dos custos diretos e indiretos de desocupação e de recuperação das áreas invadidas. Portanto, o justo valor de mercado apresentado exclui quaisquer custos relativos à recomposição das condições de utilização da propriedade avalianda.



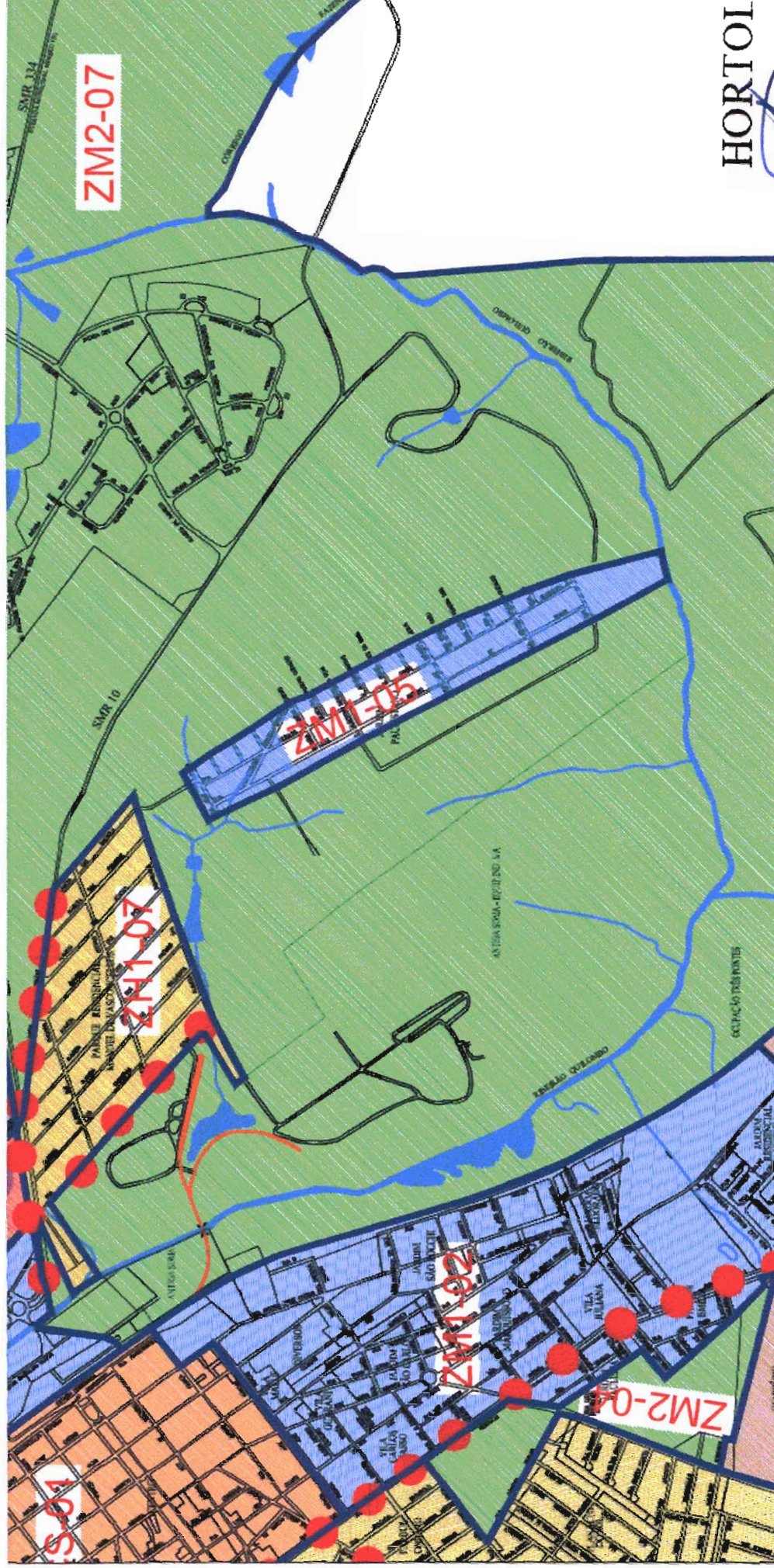
## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Fig. 3 Parte do perímetro urbano de Sumaré, com destaque para a área avaliada ( na região D - zona de expansão urbana )



## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Fig. 4 Mapa do zoneamento do município de Sumaré, com destaque para a área avaliada ( ZM2-07 | área verde )





## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Quadro 1. Anexo Nº 1 da Lei Municipal Nº 2831, de 26.12.1995

### ANEXO N. 01

#### "DESCRIÇÃO DAS ZONAS DE USO A QUE SE REFERE OS ARTs. 59 E 60 DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO"

#### **ZM2 - ZONA MISTA (ONDE SÃO PERMITIDAS RESIDÊNCIAS, COMÉRCIOS E SERVIÇOS MÉDIOS E INDÚSTRIAS MÉDIAS)**

**ZM2-01** - Tem início no cruzamento da Avenida Fuad Assef Maluf com a divisa de município Sumaré-Nova Odessa (Ribeirão Quilombo); daí segue pelo Ribeirão Quilombo até encontrar a divisa do loteamento Parque Rosa e Silva com terras de Nestor Refberg; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Avenida Fuad Assef Maluf; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar o ponto de início desta descrição.

**ZM2-02** - Tem início no ponto de encontro do Ribeirão Quilombo com o Córrego Palmital; daí segue pelo Córrego Palmital até encontrar a Rua Joaquim Cardoso de Toledo; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Avenida João Argenton; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar o Córrego Pinheirinho; daí deflete à esquerda e segue pelo mesmo até encontrar o Ribeirão Quilombo; daí deflete à direita e segue ...

**ZM2-03** - Tem início no ponto de intersecção da Rua Juvenal Vasconcelos com a linha férrea da FEPASA; daí segue pela linha férrea até encontrar a Avenida 3M; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Avenida Eugênia Biancalana Duarte; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Rua Juvenal Vasconcelos; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar o ponto de início desta descrição.

**ZM2-04** - Tem início no cruzamento da Avenida Rebouças com a Rua João Antônio Breda; daí segue por esta rua até encontrar a Rua Ernesto Barijan; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a Avenida da Saudade; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar a Rua Pedro Noveletto Sobrinho (divisa do Cemitério da Saudade); daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a divisa de terras de José Basso...

**ZM2-05** - Compreendendo todo o perímetro da divisa de terras de propriedade de Merlin Gerin do Brasil S/A em todos os seus limites.

**ZM2-06** - Tem início no ponto de intersecção entre a Avenida Fuad Assef Maluf e divisa do loteamento Parque Residencial Virgínio Basso e terras de Olívio Ravagnani e outros; daí segue pela referida divisa passando também pelos loteamentos Parque Residencial Campo Belo e Vila Rebouças até encontrar a Subestação da CPFL; daí segue pela divisa da Vila Rebouças com Subestação da CPFL até encontrar a Avenida Júlio de Vasconcelos...

**ZM2-07** - Tem início no cruzamento da Estrada Municipal Mineko Ito com a Avenida da Amizade; daí segue pela referida avenida até encontrar a Avenida dos Jacarandás; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar a divisa do loteamento Parque Residencial Manoel de Vasconcellos com terras de Eduardo Vasconcellos; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar a Alameda das Sibipirumas; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar a Avenida Soma; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar a divisa do loteamento Parque Residencial Manoel de Vasconcellos com terras de SOMA Equipamentos Industriais S/A; daí deflete à esquerda e segue pela mesma até encontrar o Ribeirão Quilombo; daí deflete à direita e segue pelo mesmo até encontrar a divisa do loteamento Parque Residencial Manoel de Vasconcellos com terras de Texcolor S/A; daí deflete à direita e segue pela mesma até encontrar a Avenida da Amizade; daí deflete à esquerda e segue pela mesma



2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

Quadro 2. Anexo I do Decreto Municipal Nº 9158/2013 - Exercício 2014



DECRETO Nº 9158/2013  
FOLHAS Nº 02

ANEXO I

VALORES POR METRO QUADRADO DE TERRENO E EDIFICAÇÕES  
EXERCÍCIO DE 2014

1	22,82	139,68
2	18,25	111,69
3	15,96	97,68
4	13,70	83,84
5	11,41	69,83
6	9,13	55,88
7	6,84	41,86
8	5,34	32,68
9	4,81	29,44
10	4,28	26,19
11	3,73	22,83
12	2,68	16,40
13	1,86	11,38
14	1,60	9,79
15	1,33	8,14
16	0,80	4,90
17	0,54	3,30

Valor do m<sup>2</sup> de terreno =  
R\$ 33,1826

1	82,13	502,64
2	73,92	452,39
3	60,93	372,89
4	54,84	335,62
5	44,72	273,69
6	40,25	246,33
7	32,19	197,00
8	25,75	157,59
9	20,60	126,07

1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	52,27	319,89
5	41,82	255,94
6	37,64	230,36
7	30,11	184,27
8	27,10	165,85
9	-	-

1	-	-
2	-	-
3	71,32	436,48
4	64,18	392,78
5	57,76	353,49
6	52,00	318,24
7	46,80	286,42
8	42,12	257,77
9	37,91	232,01

1	66,12	404,65
2	60,00	367,20
3	54,00	330,43
4	48,60	297,43
5	43,74	267,69
6	39,36	240,88
7	35,42	216,77
8	32,00	195,84
9	28,80	176,26

342

**2.2. Caracterização do imóvel (continuação)**

**Síntese das características da propriedade avalianda:**

. **Área do terreno:** A propriedade avalianda é constituída pelos quatro terrenos que restaram apurados na falência da SOMA Equipamentos Industriais S.A. conforme a seguir:

Proprietário	Matrícula nº	Área   m²	Terreno nº
SOMA	65.296	6.780,00	7
SOMA	18.009	35.293,50	6
SOMA	57.780	50.000,00	5
VIFER	64.284	891.311,16	3
Total   m²		983.384,66	

As quatro matrículas encerram uma área total de 983.384,66 m. Entretanto, há que se considerar que a área potencialmente utilizável é menor, tendo em vista as exigências de preservação ambiental. Como apresentam os destaques nos excertos da matrícula nº 64.284, a faixa de preservação à margem do Ribeirão do Quilombo tem a extensão de 2.104,97 m.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

*Cartório de Registro de Imóveis*

matrícula  
64.284

ficha  
1

*de Sumaré - SP*

IMÓVEL: Gleba de terras, remanescente do Sítio Quilombo, situada neste município e comarca de Sumaré-SP, que assim se descreve: Tem início no -- ponto D 1, ponto este comum à Soma Equipamentos Industriais S.A., deste ponto segue em linha reta por uma distância de 148,58 metros e rumo de 76º 76' 03" SW, até o marco D 2, deste marco segue em linha reta com distância de 28,68 metros e rumo de 77º 30' 52" SW até o marco D 3, confrontando até aí com Soma Equipamentos Industriais S.A., deste marco segue em linha reta com distância de 21,69 metros e rumo de 79º 06' 16" SW até o marco D 4, deste marco segue em linha reta com distância de 150,18 metros e rumo de 83º 25' 26" SW até o marco D 5, situado à margem do córrego Quilombo, confrontando até aí com Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda; deste marco, deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do -- córrego Quilombo a montante, com distância de 617,14 metros até o ponto G; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 158,00 metros e rumo de 74º 49' 58" NE, confrontando com Siderúrgica So-

2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

matrícula 64.284	ficha 1
<p>rumo de 15º 10' 02" SE até o ponto P 5, confrontando com Siderúrgica Soma S.A., transcrita sob nº 54.212; deste ponto deflete à direita com distância de 335,00 metros e rumo de 74º 49' 58" SW, confrontando com Siderúrgica Soma S.A., até o ponto F, situado à margem do córrego Quilombo; deste ponto deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do córrego Quilombo a montante, com distância de 1.487,83 metros até o ponto D 6; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 1.374,36 metros e rumo de 15º 24' 10" NW, confrontando com Anselmo Puche, até o ponto D 7; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 215,42 metros e rumo de 79º 57' 24" SW, até o ponto D 8; deste ponto de--</p>	

Segundo informações colhidas junto à Secretaria do Meio Ambiente de Sumaré, a legislação ambiental em vigor estabelece uma faixa de terreno a ser mantida como APP (Área de Preservação Permanente), para a preservação da mata ciliar do Ribeirão do Quilombo. A faixa terá a largura de 30 m nos trechos do rio onde o leito regular for menor que 10 m. A largura da faixa de preservação deverá ser de 50 m onde o leito regular do ribeirão for igual a 10 m. Adotando-se, por aproximação, a largura média destinada à APP igual a 40 m de distância do leito regular do curso d'água, temos a seguinte situação:

$$\text{Área reservada à APP} = [617,14 \text{ m} + 1.487,83 \text{ m}] \times 40 \text{ m} = \mathbf{84.198,80 \text{ m}^2}$$

Considerando que o terreno com matrícula nº 18.009, também limitado pelo Ribeirão do Quilombo, possui uma área de terreno alagadiço com extensão de 31.600 m<sup>2</sup>, temos que a área total a ser conservada intocada (APP) pode ser estimada em:

$$\text{Total de área de preservação ambiental} = 84.198,80 \text{ m}^2 + 31.600 \text{ m}^2 = \mathbf{115.798,80 \text{ m}^2}$$

Como afirmado por alguns dos corretores de imóveis ouvidos na pesquisa de campo, se a área avaliada for utilizada como residencial ou residencial / comercial, a extensão obrigatoriamente reservada à APP poderá ser utilizada como o espaço de reserva natural exigido para esse tipo de empreendimento. Não há, portanto, depreciação no valor dos terrenos em virtude dessa parcela representar menos de 12% (doze por cento) da área total da propriedade avaliada.

## 2.2. Caracterização do imóvel (continuação)

. **Delimitação e topografia:** A propriedade avalianda no que diz respeito ao terreno nº 3, com matrícula nº 64.284 está parcialmente delimitada por cercas de arame farpado e pelo Ribeirão do Quilombo. As áreas relativas aos terrenos internos, de nºs 5, 6 e 7, não estão claramente delimitadas.

Não obstante a área avalianda poder ser perfeitamente individualizada e estar parcialmente delimitada, o imóvel sofreu processo de invasão por parte de famílias sem teto, iniciado em Junho de 2012.

A topografia do conjunto de imóveis é ondulada, com parte das regiões baixas constituídas por terrenos alagadiços. A vegetação existente na propriedade é predominantemente rasteira, primária e espontânea. Há algumas árvores de grande porte, de plantio esparsos, não nativas do local.

. **Acesso ao local e serviços públicos:** O acesso à propriedade avalianda se faz através da Alameda das Sibipirunas, que tem como prolongamento natural, o início da estrada de servidão que adentra os terrenos avaliandos. O entorno urbanizado onde se situa a propriedade avalianda é servido por rede de energia elétrica, água encanada, coletora de esgoto e de telefonia. As ruas são pavimentadas, calçadas e possuem iluminação pública. Na região circulam linhas regulares de transporte coletivo municipal.



### 3. Pesquisa

#### 3.1. Metodologia adotada

A "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 1995" do IBAPE/SP estabelece a seguinte distinção quanto à metodologia empregada na avaliação de imóveis:

*"5.2 – Os métodos subdividem-se em:*

*5.2.1 - Direto*

*Aquele que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados e elementos assemelhados, constituindo-se em método básico;*

*5.2.2 - Indireto*

*Os que definem o valor através de processos de cálculos com o emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o involutivo, o residual ou outros."*

A NBR 14653-1:2001 recomenda como preferencial o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (item 7.5), com o objetivo de aferir o comportamento do mercado no qual se insere o imóvel avaliando.

Na pesquisa para a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, com o uso do Método Comparativo Direto, pretendeu-se obter uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características tanto quanto possível semelhantes, usando-se toda evidência disponível. Da pesquisa ao mercado imobiliário de Sumaré resultou seguinte quadro de representatividade:

**Tabela 1. Representatividade dos dados de campo**

<b>Pesquisa de dados</b>	<b>Quant.</b>	<b>Representatividade</b>
Transação assemelhada	2	Sim
Transação extemporânea / outra localidade	2	Não
Oferta assemelhadas	8	Sim
Estimativa de corretor	9	Sim

As informações obtidas na pesquisa de campo se referem a ofertas de áreas com características assemelhadas às presentes no imóvel, isto é potencial comercial, localização equivalente e possibilidades de uso, no entendimento dos corretores consultados. Conforme informado, as estimativas de valor ou opiniões dos profissionais do setor, sempre levaram em conta as limitações impostas pela legislação ambiental que incidem sobre o imóvel avaliando.

### 3.1. Metodologia adotada (continuação)

O cálculo do valor total da propriedade avaliada foi realizado com o emprego do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com os elementos amostrais obtidos em campo tratados pela técnica estatística clássica, através da homogeneização realizada pelo Tratamento por Fatores. Na sequência foi verificada a pertinência do rol das amostras pelo critério excludente de *Chauvenet*, com grau de confiança de 80%, conforme preconizado em norma, para se calcular o valor unitário básico (Vu) e o conseqüente valor do terreno (VT).

A coleta das informações e dados de mercado foi realizada no dia 09 de Dezembro de 2013, junto a profissionais conceituados e com experiência no meio imobiliário de Sumaré, cujos nomes e telefones são apresentados no item 3.3. Pesquisa de Elementos.

Desta maneira, a caracterização de cada um dos elementos comparativos, a confiabilidade dos mesmos e a justificação fundamentada da utilização do método empregado, permitem caracterizar a presente avaliação como Laudo de Avaliação Completo, com nível II de Grau de Fundamentação, como estabelece a norma ABNT NBR 14653-2:2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este laudo também se fundamenta e atende a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2005 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo e a Norma Brasileira NBR 14653-2:2011, Avaliação de Bens, Imóveis Urbanos.



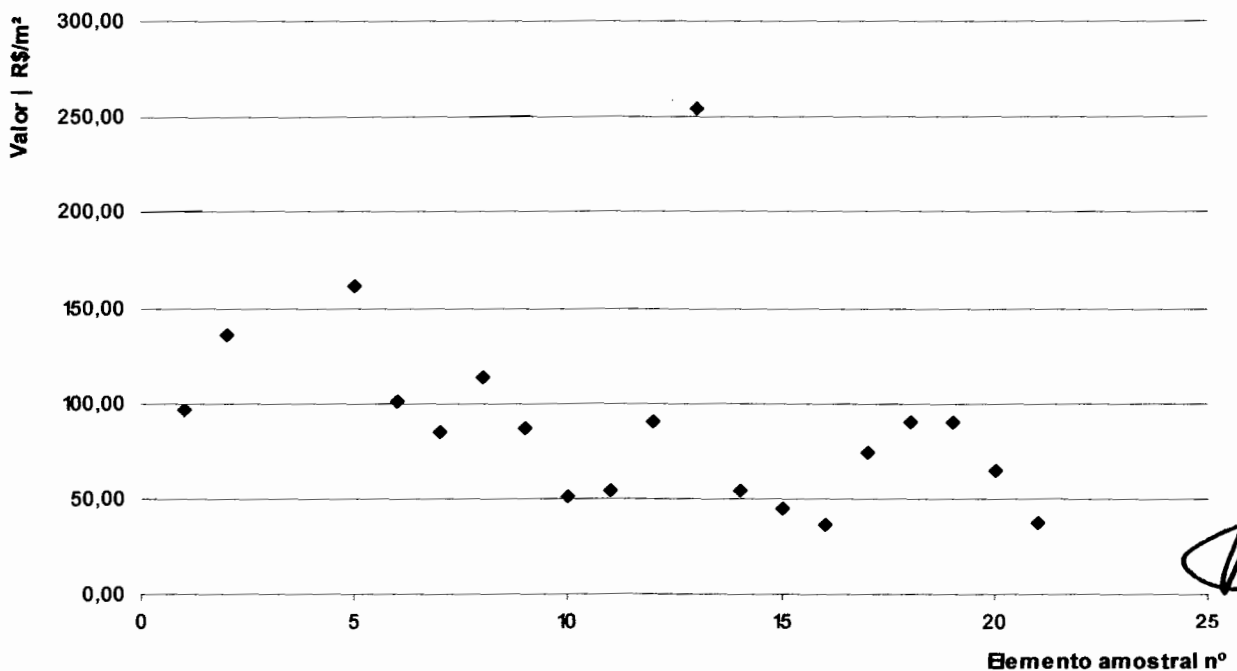
### 3.2. Diagnóstico do mercado

A propriedade avalianda por se tratar de área com grande extensão, quase um milhão de metros quadrados, enquadrada como zona de utilização mista ( ZM2-07 ), apresenta-se como imóvel privilegiado do ponto de vista de utilização, muito embora as especificidades impostas pelas restrições ambientais acarretem redução de parte da extensão passível de uso.

A pesquisa de mercado colheu, principalmente, informações amostrais de terrenos assemelhados em oferta de venda e estimativas de valor do terreno avaliando. Cabe destacar que essas opiniões sobre o valor do terreno sempre levaram em conta as limitações de uso decorrentes da observância da legislação ambiental em razão de ter o Ribeirão do Quilombo como lindeiro e da mencionada área alagadiça de 31.600 m<sup>2</sup>.

O resultado da consulta ao mercado imobiliário demonstrou elasticidade nos valores ofertados / estimados, fato característico da dicotomia por que passa o mercado imobiliário local, determinada de um lado pelas incertezas do cenário econômico e, de outro, pela pressão especulativa em explorar uma área de grande extensão no centro de Sumaré. O resultado da elasticidade dos valores encontrados pode ser verificado no seguinte gráfico de dispersão:

Gráfico 1. Dispersão dos valores dos elementos amostrais





### 3.2. Diagnóstico do mercado *(continuação)*

Ainda que poucos negócios estejam sendo realizados no momento, segundo informado pelos corretores, o mercado imobiliário de Sumaré mostrou-se dinâmico, longe de apresentar sinais de estagnação, o que certamente imprimirá ao imóvel avaliando firme potencial de comercialização.

Dessa forma, o engenheiro de avaliações que assina o presente trabalho, está convencido que o valor final obtido representa o efetivo valor comercial da propriedade avalianda, que poderá se traduzir em concretas possibilidades de venda, excluídas as despesas com a reintegração de posse e da recuperação dos terrenos avaliandos.



### 3.3. Tratamento por fatores

A clássica metodologia de homogeneização através do tratamento por fatores admite, *a priori*, a existência de relações fixas entre as diferenças de atributos específicos e os respectivos preços dos imóveis assemelhados. Para tanto foram utilizados os seguintes fatores:

#### Fator de oferta ( $F_f$ )

Para promover a necessária homogeneização dos valores de imóveis em oferta de venda, foi aplicado o consagrado fator de oferta, também denominado fator de fonte ou de euforia, igual a 0,90, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada;

#### Fator de área ( $F_a$ )

O fator homogeneizante de área é dado pela seguinte expressão:

$$F_a = (A_p / A_a)^n$$

onde:  $A_p$  = área do elemento pesquisado  
 $A_a$  = área do elemento avaliando

sendo o expoente:

$$n = 0,250 \text{ quando a diferença entre áreas for } < 30\% \\ n = 0,125 \text{ quando a diferença entre áreas for } > 30\%$$

#### Fator de localização ( $F_l$ )

O fator de localização ou transposição foi considerado como igual a 1,0 para todos os elementos amostrais de imóveis em oferta obtidos na pesquisa de campo. Esse critério foi adotado tendo em vista a indisponibilidade por parte das imobiliárias, de dados cadastrais dos imóveis informados, como também a impossibilidade da CEAC identificar os valores venais específicos de cada oferta, com base apenas em informações genéricas, como as obtidas. Não obstante, entende o engenheiro de avaliações que a premissa aplicada não compromete a acuidade do resultado final, uma vez que a vocação de uso dos terrenos avaliandos é diversa daquelas amostras, tendendo portanto, para uma compensação de valores;

#### Outros fatores de homogeneização

Outros fatores usualmente utilizados como de topografia, frentes entre outros, deixam de ser empregados em razão de não serem pertinentes.



### 3.4. Pesquisa de Elementos

Tabela 2. Dados coletados

	Elemento 1	Elemento 2	Elemento 3	Elemento 4	Elemento 5	Elemento 6	Elemento 7
<b>Tipo</b>	TRANSAÇÃO	TRANSAÇÃO	TRANSAÇÃO	TRANSAÇÃO	OFERTA DE TERRENO	OFERTA DE TERRENO	OFERTA DE TERRENO
<b>Endereço</b>	Jardim das Palmeiras, prox. da FLYER Avóides	Marginal de Anhanguera próximo do Frango Assado	Entrada do Barreiro	Jardim Ravagnani Nova Odessa	Av. da Amizade próximo do local	Prox. Loteamento da VECON	Rua Cezar Moranza, próximo à CHEVROLET (C-Cunha)
<b>Área</b>	30.000 m²	16.000 m²	36.000 m² - aprox.	200.000 m² - aprox.	9.662 m²	300.000 m²	300.000 m²
<b>Frente</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Topografia</b>	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região
<b>Valor Natureza</b>	R\$ 160,00 / m² Transação	R\$ 225,00 / m² Transação	R\$ 35,00 / m² Transação	R\$ 80,00 / m² Transação	R\$ 3.200.000,00 Oferta	R\$ 130,00 / m² Oferta	R\$ 110,00 / m² Oferta
<b>Data</b>	09.12.2013	09.12.2012	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013
<b>Fonte</b>	ELDORADO IMÓVEIS	IMOBILIÁRIA BRASIL	IMOBILIÁRIA GLOBAL	NOSSO TETO IMÓVEIS	KACHENCO IMÓVEIS	ELDORADO IMÓVEIS	ELDORADO IMÓVEIS
<b>Informante</b>	sr. Edson	sr. Luiz	sr. Sérgio	sr. Gabriela	sr. Ceete	sr. Edson	sr. Edson
<b>Fones</b>	19 3873 1657	19 3854 1000 19 98894 5614	19 3396 1500	19 3873 1222	19 3873 2707	19 3873 1657	19 3873 1657
<b>Homogeneização</b>							
<b>. Fator de oferta</b>	1,000	1,000	-	-	0,900	0,900	0,900
<b>. Fator de área</b>	0,646	0,604	-	-	0,542	0,862	0,862
<b>. Fator de localização</b>	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000	1,000
<b>Valor Homogeneizado</b>	R\$ 97,00 / m² a vista	R\$ 139,00 / m² a vista	- a vista	- a vista	R\$ 161,60 / m² a vista	R\$ 101,00 / m² a vista	R\$ 86,00 / m² a vista
<b>Observações</b>	Transação intermediada pelo próprio corretor no mês de Julho 2013.	Trata-se de imóvel situado em zona industrial. Única referência que tem de imóvel assementado. (Z11-05)	Área não tinha perda em razão de curso d'água. Terreno situado em região alta, 100% aproveitável. Transação realizada há cerca de 1 ano.	Informação se refere a negócio recente (<3 meses) de venda de área para loteamento residencial para 550 / 600 casas.	Terreno situado na Av. da Amizade, na esquina com a Av. Soma. O imóvel é atravessado pelo Ribeirão do Quilombo, o que impõe restrições de uso. Segundo informado tam aprovado a implantação de 27 lotes residenciais.	Segundo informou, o proprietário sr. Satoshi Ito, tem três áreas próximas cada uma com 300.000 m².	Terreno enquadrado na zona ZM2-08.

AMOSTRAS NÃO REPRESENTATIVAS

3.4. Pesquisa de Elementos (continuação)

Tabela 2. Dados coletados

	Elemento 8	Elemento 9	Elemento 10	Elemento 11	Elemento 12	Elemento 13	Elemento 14
<b>Tipo</b>	OFERTA DE TERRENO	OFERTA DE TERRENO 1	OFERTA DE TERRENO 2	OFERTA DE TERRENO 3	OFERTA DE TERRENO	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA
<b>Endereço</b>	Av. Mineiro Ito prox. HONDA	Avés do Portal Bordon II próximo da COMETA	Avés do Portal Bordon II próximo da COMETA	Avés do Portal Bordon II próximo da COMETA	Trevo da Rodovia dos Bandeirantes	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO
<b>Área</b>	400.000 m²	188.000 m²	319.000 m²	75.000 m²	1.000.000 m²	983.384,66 m²	983.384,66 m²
<b>Frente</b>	.	.	.	.	cortado por duas rodovias	.	.
<b>Topografia</b>	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região
<b>Valor Natureza</b>	R\$ 140,00 / m² Oferta	R\$ 120,00 / m² Oferta	R\$ 85,00 / m² Oferta	R\$ 95,00 / m² Oferta	R\$ 100,00 / m² Oferta	R\$ 260.000.000,00 Opinião	R\$ 60,00 a R\$ 80,00 / m² Opinião
<b>Data</b>	08.12.2013	08.12.2013	08.12.2013	08.12.2013	08.12.2013	08.12.2013	08.12.2013
<b>Fonte</b>	ELDORADO IMÓVEIS	IMOB. DOM BARRETO	IMOB. DOM BARRETO	IMOB. DOM BARRETO	ALPHA IMÓVEIS	KACHENCO IMÓVEIS	IMOBILIÁRIA BRASIL
<b>Informante</b>	sr. Edson	sr. Rodolfo	sr. Rodolfo	sr. Rodolfo	sr. Sérgio	sra. Caete	sr. Luiz
<b>Fones</b>	19 3873 1657	19 3873 1700	19 3873 1700	19 3873 1700	19 3873 9000	19 3873 2707	19 3854 1000 19 98994 5814
<b>Homogeneização</b>							
<b>. Fator de oferta</b>	0,900	0,900	0,900	0,900	0,900	1,000	1,000
<b>. Fator de área</b>	0,893	0,808	0,889	0,725	1,004	1,000	1,000
<b>. Fator de localização</b>	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
<b>Valor Homogeneizado</b>	R\$ 113,00 / m² a vista	R\$ 87,00 / m² a vista	R\$ 51,00 / m² a vista	R\$ 55,00 / m² a vista	R\$ 90,00 / m² a vista	R\$ 254,00 / m² a vista	R\$ 55,00 / m² a vista
<b>Observações</b>	Terreno enquadrado na zona ZM2-07.	Informou que os terrenos estão com a documentação em ordem, inclusive sob o ponto de vista ambiental, prontos para serem utilizados. São três terrenos na mesma região de Sumaré.	Informou que os terrenos estão com a documentação em ordem, inclusive sob o ponto de vista ambiental, prontos para serem utilizados. São três terrenos na mesma região de Sumaré.	Informou que os terrenos estão com a documentação em ordem, inclusive sob o ponto de vista ambiental, prontos para serem utilizados. São três terrenos na mesma região de Sumaré.	Esta começando a trabalhar essa oferta. No seu entender o proprietário pede um valor irreal (alto), em razão do terreno ser cortado em quatro partes pelo trevo da Rodovia dos Bandeirantes.	Acredita que esse seja o valor justo para a área avaliada, com base nos valores pretendidos por terrenos ao longo de Via Anhanguera, da ordem de R\$ 800 a R\$ 700 / m², segundo informa.	Conhece a propriedade e as limitações de uso do terreno. Estima que seja este o valor justo, sem especulação.



### 3.4. Pesquisa de Elementos (continuação)

Tabela 2. Dados coletados

	Elemento 15	Elemento 16	Elemento 17	Elemento 18	Elemento 19	Elemento 20	Elemento 21	
<b>Tipo</b>	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	ESTIMATIVA	
<b>Endereço</b>	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	TERRENO AVALIANDO	
<b>Área</b>	963.364,66 m²	963.364,66 m²	963.364,66 m²	963.364,66 m²	963.364,66 m²	963.364,66 m²	963.364,66 m²	
<b>Fronte</b>	.	.	.	.	.	.	.	
<b>Topografia</b>	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	típica da região	
<b>Valor Naturaza</b>	R\$ 40,00 a R\$ 80,00 / m² Opinião	R\$ 35.000.000,00 Opinião	R\$ 70,00 a R\$ 80,00 / m² Opinião	R\$ 80,00 a R\$ 100,00 / m² Opinião	R\$ 90,00 / m² Opinião	R\$ 65,00 / m² Opinião	R\$ 36,00 a 40,00 / m² Opinião	
<b>Data</b>	06.12.2013	06.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	09.12.2013	
<b>Fonte</b>	ROSSO TETO IMÓVEIS	ALPHA IMÓVEIS	SUNIMÓVEIS	HC IMÓVEIS	ELDORADO IMÓVEIS	IMOB. DOM BARRETD	IMOBILIÁRIA GLOBAL	
<b>Informante</b>	era. Gabriela	sr. Sérgio	sr. André	sr. Hélio	sr. Edson	sr. Rodolfo	sr. Sérgio	
<b>Fones</b>	19 3873 1222	19 3873 6000	19 3873 8499	19 3828 7000 19 99296 5906	19 3873 1657	19 3873 1700	19 3998 1500	
<b>Homogeneização</b>								
<b>. Fator de oferta</b>	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
<b>. Fator de área</b>	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
<b>. Fator de localização</b>	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	
<b>Valor Homogeneizado</b>	R\$ 45,00 / m² a vista	R\$ 36,60 / m² a vista	R\$ 75,00 / m² a vista	R\$ 90,00 / m² e vista	R\$ 90,00 / m² a vista	R\$ 65,00 / m² a vista	R\$ 37,50 / m² a vista	
<b>Observações</b>	Conhece a propriedade. Tomou como referência de valor a transação no Jardim Ravagnani. Não tem conhecimento de ofertas de imóveis semelhantes ao avaliando.	Conhece a propriedade e as limitações de uso do terreno. Estima que seja este o valor justo de venda do imóvel.	Informou que o terreno tem vocação para uso residencial, a exemplo do Loteamento Paulistano, próximo do local.	No momento não tem em carteira oferta de imóveis semelhantes. Estimou o valor do m² com base na sua experiência.	Conhece a propriedade. O valor estimado não considera a invasão e leva em conta as áreas atlegediças e ribelzinhas. Apreceu o terreno em reção da possibilidade de uso como loteamento residencial.			Informou que em Março 2012 visitou o local com potencial comprador - LECON Construtora, de Hirtelândia.

#### 4. Identificação do valor de mercado

##### 4.1. Avaliação do terreno

Com base no rol de elementos amostrais representativos apresentados na Tabela 2, será efetuado o cálculo do valor unitário básico (Vu) do terreno avaliando:

**Tabela 3. Rol das amostras homogeneizadas**

Elemento amostral	Valor homogeneizado R\$ / m <sup>2</sup>
1	97,00
2	136,00
3	não representativo
4	não representativo
5	161,60
6	101,00
7	85,00
8	113,00
9	87,00
10	51,00
11	55,00
12	90,00
13	254,00
14	55,00
15	45,00
16	36,60
17	75,00
18	90,00
19	90,00
20	65,00
21	37,50

A média aritmética X para o rol das dezenove amostras é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ que resulta no valor de R\$ 91,00 / m}^2$$

O cálculo do desvio padrão S é efetuado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n - 1}}, \text{ resultando em } S = \text{R\$ } 51,30 / \text{m}^2$$

#### 4.1. Avaliação do terreno (continuação)

Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

Na verificação da pertinência pelo critério excludente de *Chauvenet*, para dezenove amostras temos o valor crítico igual a 2,22. Assim, a amostra será pertinente se o quociente entre o seu desvio (módulo da diferença entre o valor da amostra e a média) e o desvio padrão for igual ou inferior ao número crítico de *Chauvenet* = 2,22.

Amostras extremas:            E<sub>13</sub> =        R\$ 254,00 / m<sup>2</sup>  
   E<sub>16</sub> =        R\$ 36,60 / m<sup>2</sup>

$(E_{13} - X) / S = (254,00 - 91,00) / 51,30 = 3,18 > 2,22$  / a amostra não é pertinente

$(X - E_{16}) / S = (91,00 - 36,60) / 51,30 = 1,06 < 2,22$  / a amostra é pertinente

Como a amostra que representa o limite superior ( E<sub>13</sub> = R\$ 254,00 ), não é pertinente ela será excluída do rol de valores e uma nova média e desvio padrão serão calculados com os dezoito elementos remanescentes.

A média aritmética X para o novo rol de amostras é calculada:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \text{ que resulta no valor de R\$ 81,70 / m}^2$$

O recálculo do desvio padrão S é efetuado pela fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n-1}}, \text{ resultando em } S = \text{R\$ 33,60 / m}^2$$

Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

Na verificação da pertinência pelo critério excludente de *Chauvenet*, para dezoito amostras temos o valor crítico igual a 2,20.

Amostras extremas:            E<sub>5</sub> =        R\$ 161,60 / m<sup>2</sup>  
   E<sub>16</sub> =        R\$ 36,60 / m<sup>2</sup>

$(E_5 - X) / S = (161,60 - 81,70) / 33,60 = 2,38 > 2,20$  / a amostra não é pertinente

$(X - E_{16}) / S = (81,70 - 36,60) / 33,60 = 1,34 < 2,20$  / a amostra é pertinente



#### 4.1. Avaliação do terreno (continuação)

Novamente, a amostra que representa o limite superior não é pertinente. Com sua exclusão do rol de valores a nova média e desvio padrão serão calculados com os dezessete elementos amostrais restantes.

A média aritmética  $\bar{X}$  para as dezessete amostras remanescentes é calculada pela fórmula:

$$\bar{X} = \frac{\sum_1^n x_i}{n}, \text{ que resulta no valor de R\$ 77,00 / m}^2$$

O novo cálculo do desvio padrão  $S$  mediante a fórmula:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{X})^2}{n-1}}, \text{ resulta } S = \text{R\$ 27,90 / m}^2$$

Verificação da pertinência pelo critério de *Chauvenet*

O critério excludente de *Chauvenet* estabelece o valor crítico igual a 2,18 para a verificação da pertinência para dezessete amostras.

Amostras extremas:            E2     =     R\$ 136,00 / m<sup>2</sup>  
   E16    =     R\$ 36,60 / m<sup>2</sup>

$(E_2 - \bar{X}) / S = (136,00 - 77,00) / 27,90 = 2,11 < 2,18$  / a amostra é pertinente

$(\bar{X} - E_{16}) / S = (77,00 - 36,60) / 27,90 = 1,45 < 2,18$  / a amostra é pertinente

Limites de confiança

Como preceitua a norma ABNT NBR 14653-2:2011 que rege a matéria, será ser aplicada a "Teoria Estatística das Pequenas Amostras" ( $n < 30$ ), por meio da distribuição "t" de *Student*, para "n" amostras, com "n-1" graus de liberdade, com nível de confiança de 80%, definidos os limites pela fórmula:

$$X_{\text{MAX}}^{\text{MIN}} = \bar{X} \pm t_c \cdot \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

onde:

$t_c$  = valores percentis para a distribuição "t" *Student*, com n (17) amostras, n-1 (16) graus de liberdade e confiança de 80% (tabelado) = 1,337;





#### 4.1. Avaliação do terreno (continuação)

substituindo-se vem:  $X_{\max} = 77,00 \pm 1,337 \cdot 27,90 / 4,000$   
min

efetuando, temos:  $X_{\max} = 77,00 + 9,30 = 86,30$

$X_{\min} = 77,00 - 9,30 = 67,70$

resultando os limites de confiança:  $X_{\max} = \text{R\$ } 86,30 / \text{m}^2$

$X_{\min} = \text{R\$ } 67,70 / \text{m}^2$

Determinação da amplitude e classes do intervalo

A amplitude A do intervalo é igual a  $X_{\max} - X_{\min} = 86,30 - 67,70 = 18,60$

Para obtermos três classes dentro dessa amplitude, temos  $A / 3 = 18,60 / 3 = 6,20$

Divisão em classes para a determinação do valor de decisão:

**1ª Classe**

amplitude de 67,70 ..... 73,90

neste intervalo não existem elementos amostrais

**2ª Classe**

amplitude de 73,90 ..... 80,10

neste intervalo existe um elemento amostral

$E_{17} = \text{R\$ } 75,00 / \text{m}^2 \rightarrow$  peso 1

**3ª Classe**

amplitude de 80,10 ..... 86,30

neste intervalo existe um elemento amostral

$E_7 = \text{R\$ } 85,00 / \text{m}^2 \rightarrow$  peso 1

Cálculo do valor de decisão

Soma dos pesos :  $(S_p) = 1 + 1 = 2$

Soma dos valores ponderados :  $(S_v) = 75 + 85 = 160$

Tomada de decisão :  $S_v / S_p = 160 / 2 = \text{R\$ } 80,00 / \text{m}^2$

Portanto, o Valor Unitário Básico (Vu) de terreno da propriedade avalianda é:

**Vu = R\$ 80,00 / m<sup>2</sup>, do imóvel avaliando,  
calculado em Dezembro de 2013**



**4.1. Avaliação do terreno (continuação)**

O cálculo do valor do terreno (VT) resulta:

$$VT = At \times Vu$$

onde:

$$\begin{aligned} At &= \text{Área do terreno} = 983.384,66 \text{ m}^2 \\ Vu &= \text{Valor unitário básico} = \text{R\$ } 80,00 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

$$VT = 983.384,66 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 80,00 / \text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 78.670.772,80$$

Arredondando,

$$VT = \text{R\$ } 79.000.000,00 \text{ (setenta e nove milhões de reais), calculado em Dezembro de 2013}$$

A partir dos cálculos realizados no corpo do presente trabalho, conclui-se que o justo valor de mercado para a venda da propriedade avalianda é:

**Valor do terreno avaliando**

**$V_i = \text{R\$ } 79.000.000,00$**

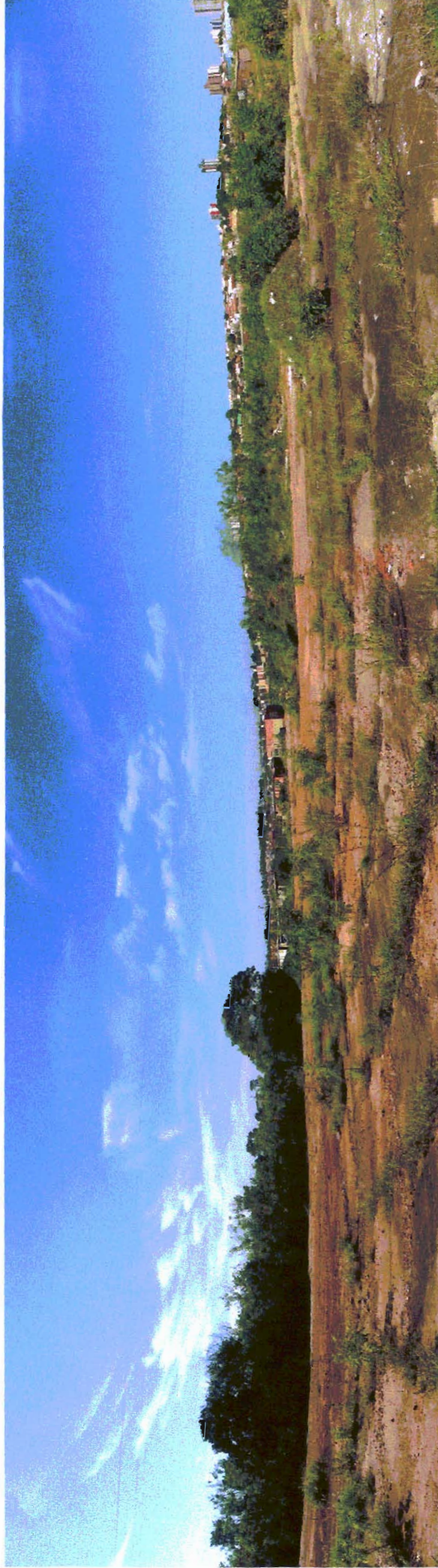
**( setenta e nove milhões de reais ),**

**calculado em Dezembro de 2013.**



## 5. Relatório fotográfico

Foto 1. Vista parcial do terreno de matrícula nº 57.780, com o detalhe do piso que restou de um galpão industrial



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 2. Parede lateral de um dos galpões que existiam no terreno de matrícula nº 57.780



Foto 3. Escombros dos prédios administrativos que existiam no local - ( 1 )



5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 4. . Escombros dos prédios administrativos que existiam no local - ( 2 )



Foto 5. Vista de parte dos casebres erguidos pelos invasores da propriedade



**5. Relatório fotográfico (continuação)**

**Foto 6.** Passagem de servidão existente no terreno de matrícula nº 64.284



**Foto 7.** Trecho do Ribeirão do Quilombo, que limita o terreno de matrícula nº 64.284 - ( 1º plano )



## 5. Relatório fotográfico (continuação)

Foto 8. Vagões ferroviários na linha da estrada de ferro situada além do Ribeirão do Quilombo



Foto 9. Vista de parte da região alagadiça mencionada na matrícula nº 18.009



5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

**Foto 10.** Vista parcial da propriedade avalianda, tomada da região mais alta dos terrenos - ( 1 )



**Foto 11.** Vista parcial da propriedade avalianda, tomada da região mais alta dos terrenos - ( 2 )





5. **Relatório fotográfico** *(continuação)*

Foto 12. Vista parcial de área ocupada pelos invasores na região mais alta dos terrenos



Foto 13. Avenida Soma vista do alto da propriedade



5. **Relatório fotográfico** (continuação)

Foto 14. Avenida Soma, com a propriedade avalianda à direita

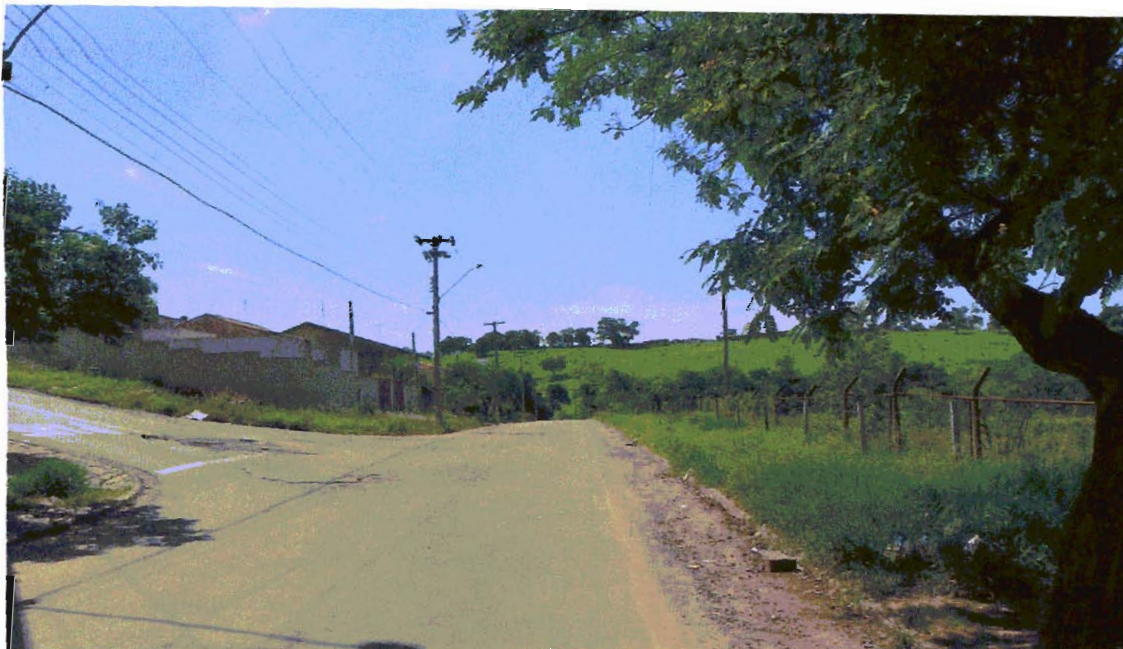


Foto 15. Alameda das Sibipirunas, cujo prolongamento natural é a servidão de passagem no imóvel



## 6. Conclusão

Concluída sua missão, emite o signatário o presente laudo de avaliação, composto por 39 laudas impressas somente no anverso, sendo esta última datada e assinada, mais 37 páginas referentes aos anexos e às folhas separadoras, totalizando 76 páginas todas elas rubricadas.

Os anexos que integram o presente trabalho são a seguir denominados:

Anexos:

I - Cópias das matrículas nºs 18.009, 57.780 e 65.296 de propriedade da SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS SA, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - 22 páginas

II - Cópia da matrícula nº 64.284 de propriedade da MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA, do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré - 13 páginas

Itatiba, 13 de Dezembro de 2013



Engº Jorge Antonio Soares de Moura Sedeh  
CREA SP Nº 060.059.421.3  
IBAPE SP Nº 1.605

**Anexo I**

**Cópias das matrículas nºs 18.009, 57.780 e 65.296  
de propriedade da SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS SA,  
do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré**

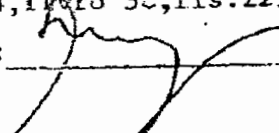


matricula


65.296

ficha

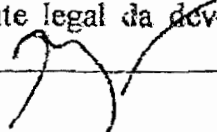
01

IMÓVEL:-- uma gleba de terras com área de 6.780,00 metros quadrados, situada neste município, no Parque Industrial Mariano Ferraz, compreendendo um quadrilátero, com frente para a avenida do aeroporto, na extensão de 60,00 metros, lado da avenida do contorno, na extensão de 113,00 metros, fundo e lado opostos, com as mesmas e respectivas dimensões, em confrontação no total com a S/A de Melhoramentos Agrícolas Vifer, com benfeitorias constantes de drenagem para águas pluviais, com respectivos bueiros e vias de acesso a partir da avenida do contorno. PROPRIETÁRIA: SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, com sede neste município, portadora do CCC nº 60.606.027/001, inscrição Estadual nº 67/001.228. TÍTULO AQUISITIVO: transcrição nº 4.854, livro 3C, fls. 225, deste cartório. Sumaré, 28 de abril de 1992. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

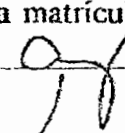
-0-0-0-

R.1-65.296-Sumaré, 28 de janeiro de 1997. Nos termos do Mandado Judicial assinado em 17.12.1996, pela MMª. Juíza de Direito da Junta de Conciliação e Julgamento do Município de Paulínia-SP, Dra. Thelma Helena M. de Toledo Vieira, extraído dos autos n. 01.991/94-2 de Execução movida por Adalton Roberto Lopes contra Soma Equipamentos Industriais S/A, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado, para garantia da dívida de R\$57.516,03. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

0-0-0-0

R.2-65.296-Sumaré, 1º de abril de 2002. Conforme Auto de Penhora assinado aos 05 de março de 2002, determinado pelo MM. Juiz de Direito e Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada dos Processos nºs 541/97 e 542/97, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL, move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima para a cobrança das quantias de R\$287.372,57 e R\$1.939.717,58, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e nomeado como fiel depositário o representante legal da devedora. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

Av.3-65.296-Sumaré, 1º de abril de 2002. Procedê-se a presente averbação para constar que em virtude do R.02 supra, o imóvel objeto desta matrícula, torna-se inalienável nos termos do art. 53, § 1º da Lei 8212/91. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

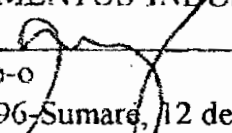
0-0-0-0-0-0

matricula

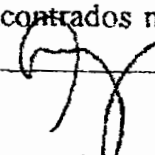
65.296

ficha

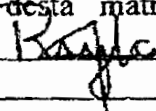
01

R.4-65.296-Sumaré, 15 de março de 2004. Em cumprimento ao Ofício SERVREP/21.424.115/2004, expedido aos 18 de fevereiro de 2004, assinado pelo Chefe do Serviço da Receita Previdenciária, Dejar João Darcie, procede-se a este registro para constar que nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, foi efetuado o Arrolamento dos bens de direitos do patrimônio da SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, inscrita no CNPJ nº 60.606.027/0001-54. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

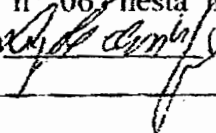
0-0-0-0-0-0

R.5-65.296-Sumaré, 12 de abril de 2004. Conforme Auto de Penhora assinado aos 15 de março de 2004, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarado dos Processos nº 3012/99 e 3060/99, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança das quantias de R\$22.391,04 e R\$200.626,31, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$70.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário os representantes legais da devedora, não encontrados na Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-


0-0-0-0-0-0

Av.6-65.296-Sumaré, 10 de agosto de 2006. Pelo Ofício nº 277/2006 de 03.08.2006, assinado pela MMA. Juíza da Vara do Trabalho desta Comarca, Dra. Claudia Cunha Marchetti, expedido do Proc. 107/1998-122-15-00-8, de Ações Trabalhistas propostas contra S/A **DE MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER** e **SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A**, proprietária deste imóvel, procede-se a presente averbação para constar que por sentença de 01.08.2006, foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula. (Protocolo nº 151.805, de 09.08.2006). O Escrevente Autorizado:  (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.07-65.296-Sumaré, 28 de fevereiro de 2007. Procede-se a presente averbação, para constar que através de expediente no ofício circular nº 3647/SATSL/DEGE 2.2, prot.37.082/2006 de 15 de dezembro de 2.006, originário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, esta Serventia foi comunicada da decretação da indisponibilidade de bens da proprietário do imóvel objeto desta matrícula, decretação essa já averbada sob nº 06, nesta matrícula. (Protocolo 156.663 de 26.02.2007) A Escrevente Autorizada:  (Lucimara Aparecida Eichemberg).

Continua na ficha 02

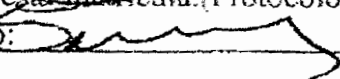


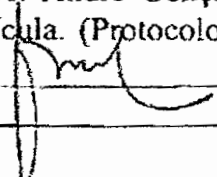
matrícula

65.296

ficha

02

**Av.08-65.296-**Sumaré, 12 de janeiro de 2009. Pela Ordem 7751/03 assinada pelo Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca - Dr. Alexandre Dartanhan de Mello Guerra, expedido do processo nº 604.01.2003.025675-8 dos autos de ação de Execução Fiscal movida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS** contra **SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A e OUTROS**, procede-se a presente averbação para constar ~~que foi decretada a indisponibilidade de bens~~ da proprietária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 176.597 em 12 de janeiro de 2009). O Escrevente Autorizado:  (Francisco Carlos Vieira).  
x.x.

**Av.09-65.296-** Sumaré, 09 de março de 2009. Pelo Ofício expedido aos 09 de fevereiro de 2009, dos Autos de Falência de **Soma Equipamentos Industriais S/A**, processo nº 604.01.1990.000031-8, ordem nº 802/90 em trâmite perante a 2º Vara Cível desta Comarca, procede-se a presente averbação para constar que foi determinada, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Gonçalves Fernandes, a **falência** da proprietária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 178.470 em 06 de março de 2009). A Escrevente Autorizada:  (Selma Regina de Souza Almeida).-  
\*\*\*

## REGISTRO DE IMÓVEIS

SUMARÉ

MATRÍCULA

18.009

FOLHA

01

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Gleba de terras sem benfeitorias, desmembrada de área maior, com a área de 41.900,00 ms<sup>2</sup>, dos quais 31.600 ms<sup>2</sup>, em terreno alagadiço junto ao córrego Quilombo, situado nesta - Comarca de Sumaré-SP., dentro dos seguintes limites e confrontações: Começa no marco de madeira P-2, o qual dista 525- ms de um marco de ferro PP, ambos cravados à margem de uma - avenida projetada; desse marco P-2, segue até o marco P-5 numa distância de 100 ms, confrontando com a referida Av. projetada; deflete à direita, num ângulo de 90º seguindo a linha reta, numa distância de 369 ms, até encontrar a margem - direita do Córrego Quilombo, confrontando até aí com terrenos de Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda, ou quem de direito, - acompanhado a mesma margem do mencionado córrego, até encontrar o prolongamento da linha P-2, P-3, nesta margem, deflete à direita seguindo por esse prolongamento e respectiva linha passando pelo marco P-3, até este numa distância de 255- ms, confrontando ainda com a mesma confrontação, e daí em diante, até o marco P-2, onde começa e finda esta demarcação numa distância de 200 ms, confrontando com a Cia Fuller Equipamentos Industriários ou Sucessores, INCRA.624.160.003. 069-7. PROPRIETÁRIO: Siderurgica Soma S.A., em liquidação, com sua sede em Sumaré-SP, na Av. Soma n.700-com seu contrato social constituído por escritura pública de 09.03.63, livro -- 2086, fls.46, das Notas do 11º Tabelionato de São Paulo-Capital, arquivada na JUCESP sob nº247.976, em sessão de 02.04.64 e portadora do EGC/MF. n.45.998.739/0001-72, e autorizada -- por Assembleia Geral de 21.09.81, arquivada na JUCESP sob nº 808.788/81 em sessão de 11.11.81, publicada no DOE em data - 01.12.81, TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 54.212, livro - 3AH, fls.88 da 3ª Circunscrição de Campinas. Sumaré, 09.08.82 O Of. Maior \_\_\_\_\_ (Lucia Heleba V. de Camargo). O Oficial \_\_\_\_\_ (Antonio Pederiva).

continua no verso



MATRÍCULA

18.009

FOLHA

01

Verso

Av.1-18.009-Sumaré, 09.08.82, Conforme certidão expedido em -  
24.05.82 sob nº 108/82, pela Pref. Municipal de Sumaré, se -  
constata que o imóvel, objeto desta matrícula está localiza-  
da parte na zona urbana, e parte na zona de expansão urbana.

O Of. Maior: [assinatura] (Lucia Helena V. de Camargo). -

O Oficial: [assinatura] (Antonio Pederiva).

o-o-o

R.2-18.009-Sumaré, 09.08.82. Pela escritura de 15.06.82, Lº 80  
fls.145 do 1º Cartório local, a proprietária retro qualifica-  
da, deu em pagamento o imóvel, objeto desta matrícula, à Soma  
Equipamentos Industriais S/A, sociedade brasileira com sede  
nesta cidade de Sumaré-SP., com seu contrato social, arquivado  
na JUCESP sob nº7322, é portadora do CGC/MF.60.606.027/---  
0001-64, pela importancia de R\$711.410,00, correspondente a di-  
vida de que o mesmo era credor. O Of. Maior: [assinatura].

(Lucia Helena V. de Camargo). O Oficial: [assinatura].

(Antonio Pederiva).

o-o-o

Av-3-18.009: Sumaré, 29 de novembro de 1991. Procede-se a pre-  
sente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel objeto  
desta matrícula, é dominante de uma servidão de acesso e pas-  
sagem sobre o imóvel matriculado sob o nº 64.284, neste Cartó-  
rio, instituída nos termos de escritura de 28 de novembro de  
1991, registrada sob o nº 4 na referida matrícula 64.284. A O-  
ficial: [assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo). -

o-o-o

Av.4-18.009-Sumaré, 29 de agosto de 1992. Procede-se a presente averbação,  
em cumprimento ao mandado expedido em 06 de julho de 1992, pelo Juízo de -  
Direito da Segunda Vara da comarca de Sumaré-SP, assinado pelo Dr. Ricardo  
Sevalho Gonçalves, MM. Juiz de Direito, extraído dos autos nº 1.211/91, de -

(continua às fls.2)

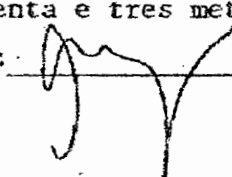
matrícula

18.009

ficha

02

(continuação da av.4 de fls.1v9)

retificação de área e de registro, requerido por SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula apresente as seguintes medidas e confrontações: "Tem início no ponto P 2, ponto este comum à Servidão de Passagem, e a Gleba de Fuller Equipamentos Industriais, deste ponto segue em linha reta numa distância de 100,00 metros e rumo de 15910'02" SE até o ponto P 5, confrontando com a Servidão de Passagem, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 335,00 metros e rumo de 74949'58"SW até o ponto F, situado à margem do córrego Quilombo, confrontando com Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda., deste ponto deflete à direita e segue acompanhando a margem direita do córrego Quilombo à jusante, numa distância de 106,05 metros, até o ponto G, deste ponto deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 358,00 metros e rumo de 74949'58"NE até o ponto P2, passando pelo ponto P 3, confrontando com Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda. e Fuller Equipamentos Industriais até o ponto que deu início a presente descrição e encerrou a mesma com área de 35.293,50 metros quadrados (trinta e cinco mil, duzentos e noventa e três metros quadrados e cinquenta decímetros quadrados). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

-0-0-0-

R.5-18.009-Sumaré, 19 de outubro de 1992. Conforme auto de penhora assinado aos 29 de maio de 1992, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviços Anexos das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarado do proc.nº 001/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de Cr\$19.716.657,65, o imóvel objeto desta matrícula foi penhorado e depositado em mãos do sr. Victório Mariano Ferraz. (registro feito nos termos da Lei 6830/80): A Oficial:

(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

-0-0-0-

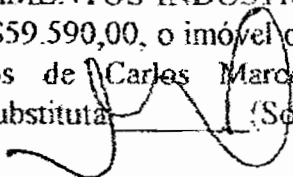
(CONTINUA NO VERSO)

matrícula

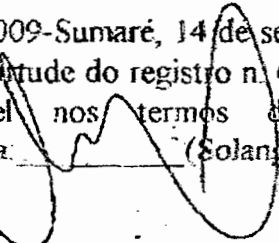
18.009

ficha

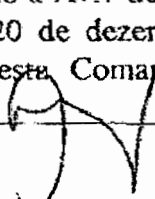
02

R.6-18.009-Sumaré, 14 de setembro de 1998. Conforme Auto de Penhora assinado aos 14.08.1998, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do proc. n. 1297/96 de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A., perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de R\$59.590,00, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial Substituta:  (Solange Vilella de Camargo Padovani)

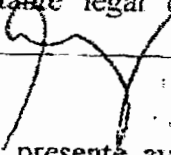
0-0-0-0

Av.7-18.009-Sumaré, 14 de setembro de 1998. Procede-se a esta averbação, para constar que em virtude do registro n. 6 desta matrícula, o imóvel objeto desta matrícula, torna-se inalienável nos termos do art. 53 § 1º da Lei 8212/91. A Oficial Substituta:  (Solange Vilella de Camargo Padovani)

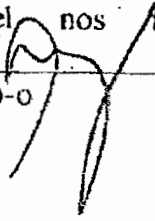
0-0-0-0

Av.8-18.009-Sumaré, 12 de janeiro de 1999. Fica cancelada a penhora constante do R.5 e 6, bem como a Av.7 desta matrícula, em virtude do Mandado de Substituição de Penhora datado de 20 de dezembro de 1998, do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, que fica microfilmado nesta Serventia. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.9-18.009-Sumaré, 1º de abril de 2002. Conforme Auto de Penhora assinado aos 05 de março de 2002, determinado pelo MM. Juiz de Direito e Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada dos Processos nºs 541/97 e 542/97, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL, move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A., perante o Juízo acima para a cobrança das quantias de R\$287.372,57 e R\$1.939.717,58, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e nomeado como fiel depositário o representante legal da devedora. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

Av.10-18.009-Sumaré, 1º de abril de 2002. Procede-se a presente averbação para constar que em virtude do R.09 supra, o imóvel objeto desta matrícula, torna-se inalienável nos termos do art. 53, § 1º da Lei 8212/91. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

( CONTINUA ÀS FLS. 03 )

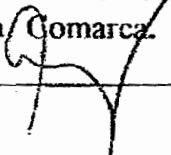
matrícula

18.009

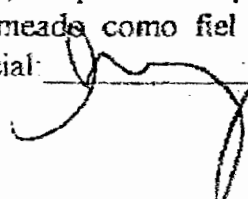
ficha

03

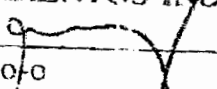
(continuação da fls. 02vº)

R.11-18.009-Sumaré, 13 de agosto de 2002. Conforme Auto de Penhora assinado aos 10 de julho de 2002, determinado pelo MM. Juiz de Direito e Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 825/96, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL, move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima para a cobrança da quantia de R\$32.714,38, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$130.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário o representante legal da devedora não encontrado nesta Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-


0-0-0-0-0-0

R.12-18.009-Sumaré, 23 de junho de 2003. Pelo Mandado de Penhora expedido aos 04 de junho de 2003, assinado pelo Dr. Maurizio Marchetti, Juiz Presidente da MM. Vara do Trabalho de Sumaré-SP, extraído dos autos nº 91252-1998-122-15-00-2, da Ação de Reclamação Trabalhista movida por NAIR APARECIDA LEANDRO BARREIRA contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$300.000,00, foi penhorado para a cobrança da quantia de R\$100.873,84, em 31.05.2003, e nomeado como fiel depositário o Sr. Carlos Marcondes Ferraz, já qualificado. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.13-18.009-Sumaré, 15 de março de 2004. Em cumprimento ao Ofício SERVREP/ 21.424.115/2004, expedido aos 18 de fevereiro de 2004, assinado pelo Chefe do Serviço da Receita Previdenciária, Dejour João Darcie, procede-se a este registro para constar que nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, foi efetuado o Arrolamento dos bens de direitos do patrimônio da SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, inscrita no CNPJ nº 60.606.027/0001-54. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.14-18.009-Sumaré, 12 de abril de 2004. Conforme Auto de Penhora assinado aos 15 de março de 2004, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarado dos Processos nº 3012/99 e 3060/99, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança das quantias de R\$22.391,04 e 200.626,11, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$140.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário os representantes legais da devedora, não encontrados na Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

(continua no verso)

matrícula

18.009

ficha

03

R.15-18.009-Sumaré, 24 de outubro de 2005. Conforme Auto de Penhora assinado aos 20 de agosto de 2005, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 3.426/04, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima para a cobrança da quantia de R\$26.597,61, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$105.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário os representantes legais da devedora, não encontrados na Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). O Escrevente Autorizado: R. Luz dos Santos (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

R.16-18.009-Sumaré, 20 de julho de 2006. Pelo Mandado de Penhora expedido aos 20 de abril de 2006, assinado pelo Dr. Rodrigo César Muller Valente, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara respondendo pelo Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, extraído dos Autos nº 10.781/02, da Ação de Execução Fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL Representada pela Caixa Econômica Federal contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A; VICTORIO WALTER DOS REIS FERRAZ; VICTORIO MARIANO FERRAZ; GUILHERME MARCONDES FERRAZ, e CARLOS MARCONDES FERRAZ, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$195.800,00, foi penhorado para a cobrança da quantia de R\$424.191,22, em 23.10.2002, e nomeado como fiel depositário os representantes legais da executada, não encontrados na Comarca. (Protocolo nº 151.336, de 17.07.2006). O Escrevente Autorizado: R. Luz dos Santos (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.17-18.009-Sumaré, 10 de agosto de 2006. Pelo Ofício nº 277/2006 de 03.08.2006, assinado pela MMA. Juíza da Vara do Trabalho desta Comarca, Dra. Claudia Cunha Marchetti, expedido do Proc. 107/1998-122-15-00-8, de Ações Trabalhistas propostas contra S/A DE MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER e SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, proprietária deste imóvel, procede-se a presente averbação para constar que por sentença de 01.08.2006, foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula. (Protocolo nº 151.805, de 09.08.2006). O Escrevente Autorizado: R. Luz dos Santos (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.18-18.009-Sumaré, 28 de fevereiro de 2007. Procede-se a presente averbação, para constar que através de expediente no ofício circular nº 3647/SATSL/DEGE 2.2, prot.37.082/2006 de 15 de dezembro de 2.006, originário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, esta Serventia foi comunicada da decretação da indisponibilidade de bens da proprietário do imóvel objeto desta matrícula, decretação

Continua na ficha 04

matrícula

18.009

ficha

04

essa já averbada sob nº 17, nesta matrícula. (Protocolo 156.663 de 26.02.2007) A  
Escrevente Autorizada [assinatura] (Lucimara Aparecida Eichembergue ).

Av.19-18.009-Sumaré, 12 de janeiro de 2009. Pela Ordem 7751/03 assinada pelo Juiz de  
Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca - Dr. Alexandre Dartanhan de  
Mello Guerra, expedido do processo nº 604.01.2003.025675-8 dos autos de ação de  
Execução Fiscal movida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS**  
contra **SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A e OUTROS**, procede-se a  
presente averbação para constar que **foi decretada a indisponibilidade de bens** da  
proprietária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 176.597 em 12 de janeiro de  
2009). O Escrevente Autorizado: [assinatura] (Francisco Carlos Vieira).

x.x.

Av.20-18.009- Sumaré, 09 de março de 2009. Pelo Ofício expedido aos 09 de fevereiro de  
2009, dos Autos de Falência de **Soma Equipamentos Industriais S/A**, processo nº  
604.01.1990.000031-8, ordem nº 802/90 em trâmite perante a 2º Vara Cível desta  
Comarca, procede-se a presente averbação para constar que foi determinada, pelo MM.  
Juiz de Direito, Dr. André Gonçalves Fernandes, a **falência** da proprietária do imóvel  
objeto desta matrícula. (Protocolo nº 178.470 em 06 de março de 2009). A Escrevente  
Autorizada: [assinatura] (Selma Regina de Souza Almeida).-

\*\*\*

v

[assinatura]

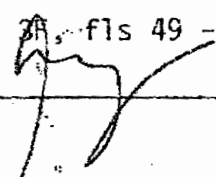
matrícula

57.780

ficha

01

IMÓVEL: Parque Industrial Mariano Ferraz, localizado na Avenida Soma, nº 700, com área de 50.000 metros quadrados, dentro dos seguintes limites e confrontações: começa no ponto 14, divisa com terras da Siderurgica Soma S/A, seguindo em reta por uma Avenida projetada direção 19910'NW, por 250,00 metros, confrontando com a referida Avenida projetada, até o ponto 15, deste, defletindo para a esquerda direção 72008'SW por 200 metros até o ponto 16, confrontando com Soma Equipamentos Industriais S/A, deste ponto defletindo a esquerda, direção 19915'SE, por 250 metros até o ponto 17, em confrontação com a Soma Equipamentos Industriais S/A, finalmente deste último ponto 17, defletindo a esquerda até o ponto de partida 14, por 200 metros em confrontação com a Siderurgica Soma S/A, com as benfeitorias constantes de: um prédio industrial de estrutura metálica, com piso de concreto armado, com cobertura de fibra cimento, equipado com fiação elétrica trifásica para 220 volts, 60 ciclos em toda sua extensão e instalação hidráulica; um prédio industrial de estrutura metálica, equipado de piso de concreto, cobertura de fibra cimento e equipado com fiação elétrica trifásica para 220 volts, 60 ciclos e instalação hidráulica, fazem parte do prédio lavatórios completos, um prédio de alvenaria, dividido em sala de piso de concreto com lavatórios, instalação hidráulica e elétrica completa; Uma cabine de alta Tensão construída em alvenaria. CONTRIBUINTE

PROPRIETÁRIO: Soma Equipamentos Industriais S/A, sociedade anônima, com sede em Sumaré. CGC ME 60.606.627/001 e atos constitutivos arquivados na JUCesp sob nº 7322 em 12.07.1929. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 7205, livro 7A, fls 49 - deste registro. Sumaré 03 de agosto de 1.990. A Oficial 

Av-1-57.780. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Procedeu-se a presente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, é dominante de uma servidão de acesso e passagem sobre o imóvel matriculado sob o nº 64.284, - neste Cartório, instituída nos termos da escritura de 28 de

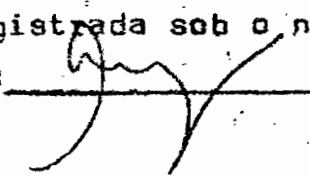
matrícula

57.780

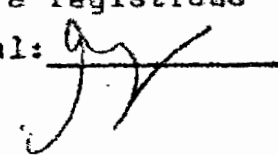
ficha

1

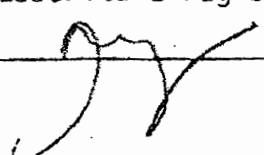
verso

novembro de 1991, livro 191, fls. 185, das Notas do 1º Cartório desta cidade, registrada sob o nº 3 na referida matrícula nº 64.284. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

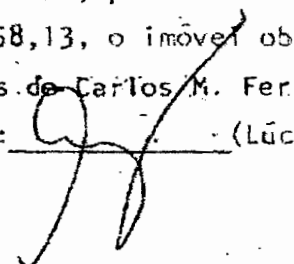
o-o-o

Av-2-57.780. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Proceda-se a presente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, é dominante de uma servidão de acesso e passagem sobre o imóvel matriculado sob o nº 64.284, neste Cartório, servidão essa, devidamente descrita e registrada sob R-4 na referida matrícula 64.284. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o

Av-3-57.780. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Proceda-se a presente averbação, a fim de ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula, é dominante de uma servidão de acesso e passagem sobre o imóvel da matrícula nº 35.545, deste Cartório, devidamente descrita e registrada sob R-3 na referida matrícula 35.545. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o

R-4-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5323/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de R\$7.966.458,13, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos M. Ferraz (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R-5-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 10 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de



matrícula

57.780

lsta

02

4896

Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 10.322/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$2.616.654,70, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o

R-6-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5134/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$13.883.001,45, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o

R-7-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5236/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$6.329.158,22, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o

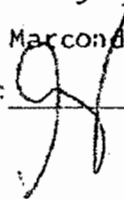
R-8-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada

matricula

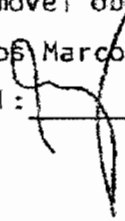
57.780

ficha

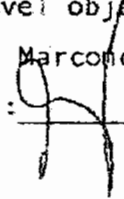
02

do Proc. nº 636/93, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$72.092.447,73, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-


o-o-o-o-o

R-9-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 13 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 167/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$2.024.815,65, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o

R-10-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 207/93, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$103.221.641,85, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o

R-11-57.780-Sumaré, 04 de outubro de 1995. Conforme Auto de Penhora assinado aos 11 de setembro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 121/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o 

matrícula  
57.780

ficha  
03

1997

o Juízo acima, para a cobrança da quantia de Cz\$6.918.051,65, o imóvel --  
objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Mar-  
condes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_  
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R-12-57.780-Sumaré, 11 de dezembro de 1995. Conforme Auto de -  
Penhora assinado aos 30 de outubro de 1995, determinado pelo  
despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas  
desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5252/92, da -  
Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juí-  
zo acima, para a cobrança da quantia de CR\$10.591.651,77, o -  
imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em  
mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos -  
da Lei 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella  
de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R-13-57.780-Sumaré, 11 de dezembro de 1995. Conforme Auto de  
Penhora assinado aos 30 de outubro de 1995, determinado pelo  
despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas  
desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 140/92, da --  
Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO  
move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo  
acima, para a cobrança da quantia de NCZ\$16.414,44, o imóvel  
objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de  
Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei --  
6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Ca  
margo).-

o-o-o-o-o-o

( continua no verso )

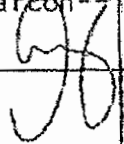
1

matrícula


57.780

ficha

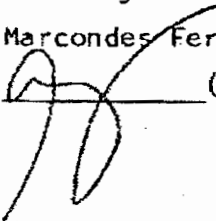
03

R-14-57.780-Sumarê, 11 de março de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 30 de outubro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5027/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$1.946.165,13, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-


o-o-o-o-o-o

R-15-57.780-Sumarê, 11 de março de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 30 de outubro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 5398/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$12.659.154,42, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R-16-57.780-Sumarê, 11 de março de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 30.10.1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 37/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o juízo acima para a cobrança da quantia de Cz\$35.578,23, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o-o

R-17-57.780-Sumarê, 11 de março de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 30 de outubro de 1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Di 

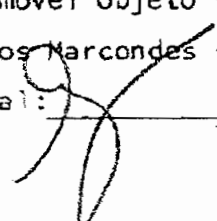
matrícula

57.780


ficha

64

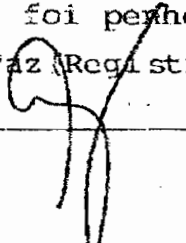
(Continuação do R.17 de fls. 03).

reito de Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 870/93, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de CR\$489.237.384,02, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:   
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-o-o


R-18-57.780-Sumaré, 11 de março de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 30.10.1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito de Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 139/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de NCZ\$26.096,76, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o-oo-o

R.19-57.780-Sumaré, 23 de maio de 1996. Conforme Auto de Penhora assinado aos 23.11.1995, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do proc. nº 5118/92 de Execução Fiscal movida pela Fazenda do Estado de São Paulo contra Soma Equipamentos Industriais S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de Cr\$6.552.921,79, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

> o-o-o-o

(continua no verso)



matricula

57.780

ficha

04

R.20-57.780-Sumaré, 25 de março de 1998. Conforme Auto de Penhora assinado aos 04 de março de 1998, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito e Serviços Anexos da Fazenda desta comarca de Sumaré, exarada do proc.542/97, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de R\$1.939.717,58, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Eloísa dos Anjos Souza ( Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

-0-0-0-

R.21-57.780-Sumaré, 26 de março de 1998. Conforme Auto de Penhora assinado em 04.03.1998, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta comarca de Sumaré-SP, exarada do proc. n. 541/97 de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de R\$287.372,57, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos de Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo)

0-0-0-0

Av.22-57.780-Sumaré, 09 de agosto de 1999. Procede-se a presente averbação, para constar que em virtude dos registros n.ºs 20 e 21 supra, o imóvel objeto desta matrícula, torna-se inalienável nos termos do art. 53 § 1º da Lei 8212/91. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.23-57.780-Sumaré, 13 de setembro de 1999. Conforme Auto de Penhora e depósito assinado aos 15 de julho de 1999, determinado pelo MM. Juiz de Direito e Serviço anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. n.º 8950/95 apensos aos n.ºs. 8.980/95; 809/96; 828/96; 540/97; 637/97; 1.522/97; 635/97; 636/97; 1.524/97 e 1.560/97, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança das quantias de R\$8.981,11; R\$2.384,16; R\$12.983,97; R\$22.411,89; R\$66.376,84; R\$176.842,83; R\$13.786,02; R\$84.173,69; R\$629.828,88; R\$20.458,75; R\$55.187,65, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado e depositado em mãos do representante legal da executada, Sr. Carlos Marcondes Ferraz. (Registro feito nos termos da Lei n.º 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

( continua às fls. 05. )

matrícula

57.780

ficha

05

(continuação da fls. 04)

R.24-57.780-Sumaré, 06 de novembro de 2000. Conforme Auto de Penhora e depósito (substituição), assinado aos 15 de setembro de 2000, determinado pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 151/92, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, perante o Juízo acima, para a cobrança da quantia de Cr\$16.831,37, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$1.300.000,00, foi penhorado e depositado em mãos do Sr. Carlos Marcondes Ferraz, representante legal da executada. (Registro feito nos termos da Lei 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

Av.25-57.780-Sumaré, 24 de abril de 2001. Conforme Ofício nº 717/01/jdo, de 26.03.2001, assinado pela Dra. Margot Chrysostomo Correa Begossi, MMA. Juíza de Direito Titular, do Serviço Anexos das Fazendas, expedido do processo nº 8.950/95-S.A.F. e apensos, dos autos de Execução Fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, procede-se a presente averbação para constar como depositário no registro nº 23 desta matrícula o Sr. Victorio Mariano Ferraz, CIC. 269.055.408-97, residente e domiciliado na Avenida José Bonifácio, nº 1817, Paineiras, em Campinas-SP. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.26-57.780-Sumaré, 13 de agosto de 2002. Conforme Auto de Penhora assinado aos 10 de julho de 2002, determinado pelo MM. Juiz de Direito e Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarada do Proc. nº 825/96, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL, move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima para a cobrança da quantia de R\$32.714,38, o imóvel objeto desta matrícula avaliado em R\$1.300.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário o representante legal da devedora não encontrado nesta Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.27-57.780-Sumaré, 24 de novembro de 2003. Pelo Mandado Judicial nº 1002/2003, expedido aos 04 de novembro de 2003, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho desta Comarca de Sumaré-SP, assinado pela Dra. Claudia Cunha Marchetti, MMA. Juíza Presidente, extraído do processo nº 03023-1999-122-15-00-7-RT, de Reclamação Trabalhista movida por WILSON BERGMAN contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantia da

(continua no verso)

matrícula

57.780

ficha

05

divida de R\$32.083,84, corrigidos até 31.10.2003, e nomeado como fiel depositário o Sr. Carlos Marcondes Ferraz, RG. 4.282.733, residente e domiciliado na Rua Barão de Atibaia, nº 125, Campinas-SP. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.28-57.780-Sumaré, 24 de novembro de 2003. Pelo Mandado Judicial nº 980/2003, expedido aos 04 de novembro de 2003, pelo Juízo de Direito da Vara do Trabalho desta Comarca de Sumaré-SP, assinado pela Dra. Claudia Cunha Marchetti, MMA. Juíza Presidente, extraído do processo nº 00163-2001-122-15-00-6-RT, de Reclamação Trabalhista movida por APARECIDO RODRIGUES contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para garantia da divida de R\$14.264,97, corrigidos até 31.10.2003, e nomeado como fiel depositário o Sr. Aparecido Rodrigues, residente e domiciliado na Rua Visconde de Ouro Preto, nº 100, Jardim João Paulo II, Sumaré-SP, RG. 3.279.759-8 e 449.570.099-53. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.29-57.780-Sumaré, 03 de dezembro de 2003. Pelo Mandado de Penhora nº 1055/2003, expedido aos 21 de novembro de 2003, assinado pela Dra. Claudia Cunha Marchetti, MMA. Juíza Presidente da Vara do Trabalho de Sumaré-SP, extraído dos autos nº 03029-1999-122-15-00-3-RT, da Ação de Reclamação Trabalhista movida por SANDRO CASTELANELLI PEREIRA contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para a cobrança da quantia de R\$1.990,87 (atualizado até 30.11.2003), e nomeado como fiel depositário o Sr. Sandro Castanelli Pereira, RG. 25.749.017-6. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.30-57.780-Sumaré, 29 de dezembro de 2003. Pelo Mandado de Penhora nº 1099/2003, expedido aos 05 de dezembro de 2003, assinado pela Dra. Claudia Cunha Marchetti, MMA. Juíza Presidente da Vara do Trabalho de Sumaré-SP, extraído dos autos nº 04629-1999-122-15-00-6-RT, da Ação de Reclamação Trabalhista movida por JOSÉ EDUARDO AVELINO DE CAMPOS contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, o imóvel objeto desta matrícula, foi penhorado para a cobrança da quantia de R\$37.356,58 (atualizado até 31.12.2003), e nomeado como fiel depositário o Sr. José Eduardo Avelino, RG. 7.769.710-8 e 016.331.038-62. A Oficial: \_\_\_\_\_ (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

(CONTINUA ÀS FLS. 06 )



matrícula

57.780

ficha

06

(continuação da fls. 05vº)

R.31-57.780-Sumaré, 15 de março de 2004. Em cumprimento ao Ofício SERVREP/21.424.115/2004, expedido aos 18 de fevereiro de 2004, assinado pelo Chefe do Serviço da Receita Previdenciária, Dejour João Darcic, procede-se a este registro para constar que nos termos do § 5º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, foi efetuado o Arrolamento dos bens de direitos do patrimônio da SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, inscrita no CNPJ nº 60.606.027/0001-54. A Oficial: [assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.32-57.780-Sumaré, 12 de abril de 2004. Conforme Auto de Penhora assinado aos 15 de março de 2004, determinado pelo despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, exarado dos Processos nº 3012/99 e 3060/99, da Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA NACIONAL move contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, perante o Juízo acima, para a cobrança das quantias de R\$22.391,04 e R\$200.626,11, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$200.000,00, foi penhorado e nomeado como fiel depositário os representantes legais da devedora, não encontrados na Comarca. (Registro feito nos termos da Lei nº 6830/80). A Oficial: [assinatura] (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0-0-0-0

R.33-57.780-Sumaré, 20 de julho de 2006. Pelo Mandado de Penhora expedido aos 20 de abril de 2006, assinado pelo Dr. Rodrigo César Muller Valente, MM. Juiz de Direito da 1ª Vara respondendo pelo Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, extraído dos Autos nº 10.781/02, da Ação de Execução Fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL Representada pela Caixa Econômica Federal contra SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A; VICTORIO WALTER DOS REIS FERRAZ; VICTORIO MARIANO FERRAZ; GUILHERME MARCONDES FERRAZ, e CARLOS MARCONDES FERRAZ, o imóvel objeto desta matrícula, avaliado em R\$150.000,00, foi penhorado para a cobrança da quantia de R\$424.191,22, em 23.10.2002, e nomeado como fiel depositário os representantes legais da executada, não encontrados na Comarca. (Protocolo nº 151.336, de 17.07.2006). O Escrevente Autorizado: [assinatura] (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0-0

Av.34-57.780-Sumaré, 10 de agosto de 2006. Pelo Ofício nº 277/2006 de 03.08.2006, assinado pela MMA. Juíza da Vara do Trabalho desta Comarca, Dra. Claudia Cunha Marchetti, expedido do Proc. 107/1998-122-15-00-8, de Ações Trabalhistas propostas contra S/A DE MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER e SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, proprietária deste imóvel, procede-se a

Continua no verso

matrícula

57.780

ficha

06

presente averbação para constar que por sentença de 01.08.2006, foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula. (Protocolo nº 151.805, de 09.08.2006). O Escrevente Autorizado: Roberto Luz dos Santos (Roberto Luz dos Santos).-  
0-0-0-0-0-0

Av.35-57.780-Sumaré, 28 de fevereiro de 2007. Procede-se a presente averbação, para constar que através de expediente no ofício circular nº 3647/SATSL/DEGE 2.2, prot.37.082/2006 de 15 de dezembro de 2.006, originário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, esta Serventia foi comunicada da decretação da indisponibilidade de bens da proprietária do imóvel objeto desta matrícula, decretação essa já averbada sob nº 34, nesta matrícula. (Protocolo 156.663 de 26.02.2007) A Escrevente Autorizada: Lucimara Aparecida Eichenbergue (Lucimara Aparecida Eichenbergue ).

Av.36-57.780-Sumaré, 12 de janeiro de 2009. Pela Ordem 7751/03 assinada pelo Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca - Dr. Alexandre Dartanhan de Mello Guerra, expedido do processo nº 604.01.2003.025675-8 dos autos de ação de Execução Fiscal movida pelo **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS** contra **SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A e OUTROS**, procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bens** da proprietária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 176.597 em 12 de janeiro de 2009). O Escrevente Autorizado: Francisco Carlos Vieira (Francisco Carlos Vieira).

x.x.

Av.37-57.780- Sumaré, 09 de março de 2009. Pelo Ofício expedido aos 09 de fevereiro de 2009, dos Autos de Falência de **Soma Equipamentos Industriais S/A**, processo nº 604.01.1990.000031-8, ordem nº 802/90 em trâmite perante a 2º Vara Cível desta Comarca, procede-se a presente averbação para constar que foi determinada, pelo MM. Juiz de Direito, Dr. André Gonçalves Fernandes, a **falência** da proprietária do imóvel objeto desta matrícula. (Protocolo nº 178.470 em 06 de março de 2009). A Escrevente Autorizada: Selma Regina de Souza Almeida (Selma Regina de Souza Almeida).-

\*\*\*

**ENGº JORGE ANTONIO SOARES DE MOURA SEDEH**

Consultoria técnica . Avaliações . Perícias

CREA - SP Nº 060.059.421.3

E-mail: jorge@ouvidor.net

Página 63 de 76

## **Anexo II**

**Cópia da matrícula nº 64.284 de propriedade  
da MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA,  
do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré**



ILM |

matricula  
64.284

ficha  
1

IMÓVEL: Gleba de terras, remanescente do Sítio Quilombo, situada neste - município e comarca de Sumaré-SP, que assim se descreve: Tem início no -- ponto D 1, ponto este comum à Soma Equipamentos Industriais S.A., deste ponto segue em linha reta por uma distância de 148,58 metros e rumo de 76º 16' 03" SW, até o marco D 2, deste marco segue em linha reta com distância de 28,68 metros e rumo de 77º 30' 52" SW até o marco D 3, confrontando até aí com Soma Equipamentos Industriais S.A., deste marco segue em linha reta com distância de 21,69 metros e rumo de 79º 06' 16" SW até o marco D 4, deste marco segue em linha reta com distância de 150,18 metros e rumo de 83º 25' 26" SW até o marco D 5, situado à margem do córrego Quilombo, confrontando até aí com Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda; deste marco, deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do -- córrego Quilombo a montante, com distância de 617,14 metros até o ponto G; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 158,00 metros e rumo de 74º 49' 58" NE, confrontando com Siderúrgica Soma S.A., transcrita sob o nº 54.212 até o ponto P 3; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 250,00 metros e rumo de 15º 10' 02" NW até o ponto P 4; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com distância de 200,00 metros e rumo de 74º 49' 58" NE até o ponto P 1; deste ponto deflete à direita e segue com distância de 13,00 metros e rumo 15º 10' 02" SE até o ponto A, confrontando até aí -- com Cia Fuller Equipamentos Industriais, transcrito sob nº 51.908; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 137,00 metros e rumo de 74º 49' 58" NE até o ponto B; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com distância de 113,00 metros e rumo de 15º 10' 02" SE até o ponto C; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com distância de 137,00 metros e rumo de 74º 49' 58" SW, até o ponto D, confrontando até aí com Soma Equipamentos Industriais S.A., transcrita sob nº 6303; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com distância de 124,00 metros e rumo de 15º 10' 02" SE até o ponto P 2, confrontando com Cia Fuller Equipamentos Industriais, transcrita sob nº 51.908; deste ponto segue em linha reta com distância de 100,00 metros e

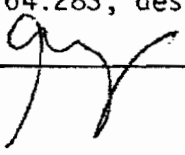
continua no verso

matrícula

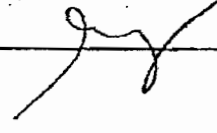
64.284

ficha

1


rumo de 150° 10' 02" SE até o ponto P 5, confrontando com Siderúrgica Soma S.A., transcrita sob nº 54.212; deste ponto deflete à direita com distância de 335,00 metros e rumo de 74° 49' 58" SW, confrontando com Siderúrgica Soma S.A., até o ponto F, situado à margem do córrego Quilombo; deste ponto deflete à esquerda e segue pela margem esquerda do córrego Quilombo a montante, com distância de 1.487,83 metros até o ponto D 6; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 1.374,36 metros e rumo de 150° 24' 10" NW, confrontando com Anselmo Puche, até o ponto D 7; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com distância de 215,42 metros e rumo de 79° 57' 24" SW, até o ponto D 8; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com distância de 68,59 metros e rumo de 180° 53' 02" NW até o ponto D 9; deste ponto segue em linha reta e com distância de 199,71 metros e rumo de 180° 55' 52" NW, confrontando com Eduardo Vasconcelos; até a divisa da Av. Soma e segue no mesmo rumo com uma distância de 10,00 metros, fazendo frente para a Avenida Soma; segue em linha reta com uma distância de 19,23 metros até o ponto D 1, confrontando com Eduardo Vasconcelos, ponto este que encerrou a presente descrição e encerrou a mesma com a área de 891.311,16 metros quadrados. PROPRIETÁRIA: S/A MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER; com sede em Osasco-SP. TÍTULO AQUISITIVO: Transcrição nº 51.907; livro 3AF, fls. 286 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, e matrícula 64.283, deste Cartório. Sumarê, 29 de novembro de 1991. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o

Av-1-64.284. Sumarê, 29 de novembro de 1991. Sobre o imóvel objeto desta matrícula, consta contrato de penhor agrícola e pecuário, tendo como devedora S/A Melhoramentos Agrícolas Vifer, e como credor o Banco do Brasil S/A, inscrito sob nº 7.727, livro 4G, fls. 45 em 29 de dezembro de 1965, no 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas-SP, e averbado sob nº 2 na matrícula 64.283, deste Cartório. A Oficial:  (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

o-o-o

continua na folha 2



4915

matricula  
64.284

ficha  
2

Av-2-64.284. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Procede-se a presente averbação, autorizada na escritura adiante registrada, a fim de ficar constando que a proprietária do imóvel, S/A de Melhoramentos Agrícolas Vifer, em virtude de transformação de sociedade anônima em sociedade por quotas de responsabilidade limitada, passou a denominar-se MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER LTDA, nos termos da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 26 de dezembro de 1977, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 02 de março de 1978, sob o nº 704.584/78, publicada no Diário Oficial do Estado em 18 de março de 1978. A Oficial (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0

R-3-64.284. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Nos termos da escritura de 28 de novembro de 1991, livro 191, fls. 185, das Notas do 1º Cartório local, a proprietária do imóvel MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER LTDA, sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com sede na Av. Soma, 700, nesta cidade, CGC nº 60.606.266/0001-40, instituiu servidão de acesso e passagem, a título gratuito, beneficiando o imóvel matriculado sob o nº 57.780, neste Cartório, de propriedade de Soma Equipamentos Industriais S/A, contendo dita servidão, a seguinte descrição: Tem início a presente descrição, no prolongamento da Av. Soma, sendo seu eixo localizado a 24;23 ms do ponto 01, pela divisa com Eduardo Vasconcelos, num rumo de 189 55' 52" SE; segue pelo eixo da faixa em linha reta, numa distância de 145,00 ms e rumo de 73º 06' 45" SW; depois segue em curva à esquerda, de raio igual 19.000,00 ms, AC=88º 16' 47", D=28,7746 ms, depois segue em linha reta numa distância de 259,50 ms e rumo de 159 10' 02" SE, servindo a Cia Fuller Equipamentos Industriais, fazendo frente por uma distância de 13,00 ms; tendo comprimento total de 432,20 ms e largura de 10,00 ms, perfazendo uma área de 4.332,20 metros quadrados. A Oficial: (Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0

R-4-64.284. Sumaré, 29 de novembro de 1991. Nos termos da escritura de 28 de novembro de 1991, livro 191, fls. 185, das Notas do 1º Cartório

continua no verso

matrícula

64.284

ficha

2

desta cidade, MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER LTDA, já qualificada, instituiu em benefício dos imóveis matriculados sob os nºs 18.009 e 57.780, neste Cartório, de propriedade de Soma Equipamentos Industriais S/A, a título gratuito, servidão de acesso e passagem, que tem a seguinte descrição: Tem início a presente descrição, no prolongamento do trecho 03 da servidão de passagem, sendo seu eixo localizado junto da divisa da área de 15.481,00 metros quadrados de Soma Equipamentos Industriais S/A, matriculada sob o nº 35.545, neste Cartório, e a área de 50.000,00 m<sup>2</sup>, objeto da matrícula nº 57.780, neste Cartório, confrontando até 124,00 m<sup>2</sup> com o imóvel da matrícula nº 57.780, e segue com a distância de 100,00ms confrontando com o imóvel da matrícula 18.009, com 10,00 metros de largura, perfazendo uma área de 2.240,00 metros quadrados. A Oficial:-----

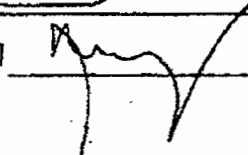
(Lúcia Helena Vilella de Camargo).-

0-0-0

R.5-64-284-Sumare 17 de dezembro de 1.991. Por escritura de confissão de dívida com garantia hipotecária, datada de 17 de dezembro de 1.991, lavrada no livro 192, fls.87, das notas do 1º Cartório de Sumaré, a proprietária do imóvel, Melhoramentos Agrícolas Vifer Limitada, já qualificada, constituiu em favor de The First National Bank of Boston, sociedade autorizada a funcionar no País, através do Decreto nº 20.251 de 20.12.45, com sede em Boston, Massachusetts, Estados Unidos da América do Norte, e sucursal em Campinas, SP, inscrita no CGC/MF 33.140.666/0001.47, hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto desta matrícula, para garantia de todas as obrigações assumidas, na importância de Cr\$ 263.005.475,00 (duzentos e sessenta e três milhões, cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco cruzeiros), e que será paga em uma única parcela, fixada para o dia 30 de abril de 1.992, importância a ser corrigida pelos índices do TRD-Taxa Referencial Diária, tomando-se como base a data de 20.06.1991, e a data do pagamento, publicada pela Gazeta Mercantil e Folha de São Paulo, e, ao valor assim apurado, será acrescido o percentual referente ao custo de captação de bancos, para depósito de 90 dias, na forma, prazo e condições constantes do título que fica devidamente microfilmado

matrícula  
64.284

ficha  
03

neste Cartório. A Oficial  (Lucia Helena Vilella de Camargo).

Av. 6.64.284 - Sumaré 20 de dezembro de 1.991. Fica retificada o R. 05 - desta matrícula, a fim de ficar constando que a hipoteca em primeiro grau do imóvel objeto desta matrícula é constituída em favor de The First National Bank of Boston, para garantia das obrigações assumidas pela devedora Melhoramentos Agrícolas Vifer Limitada, em razão dos seguintes negócios realizados e assim descritos na referida escritura. A) Contrato de empréstimo Taxa Pré-fixada sob nº 9542 e "Escritura de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária", firmados aos 12 de setembro de 1.990, no valor de CR\$ 57.600.000,00, para ser restituído na forma e condições estabelecidas no contrato e escritura, sendo o bēbito representado por uma Nota promissória no valor de Cr\$ 93.369.804,00, tendo como devedora principal Soma Equipamentos Industriais S.A. Para melhor garantia o cumprimento da obrigação assumida pela devedora principal, a garantidora Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda deu em primeira, única e especial hipoteca um prédio residencial, seu terreno e quintal, situado na Rua Jean Mermoz, nº 105, no 1º subdistrito da comarca de Campinas, cadastrado na Prefeitura Municipal de Campinas sob nº 042.014.282 imóvel esse objeto da matrícula 61.881, da 1ª circunscrição de Campinas, incorporando-se na hipoteca todas as construções, benfeitorias e melhoramentos existentes, escritura essa lavrada nas Notas do 5º Tabelionato da Comarca de Campinas, no livro 494, fls. 282, matrícula 61.881. Em virtude de a devedora principal não ter cumprido as obrigações assumidas com o CREDOR, foi ajuizada contra Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda, Victório Mariano Marcondes Ferraz e Victório Walter dos Reis Ferraz (garantidores), ação de execução distribuída na 4ª Vara Cível da Comarca de Campinas, sob nº 207/91. Através de acordo feito nos autos, comprometeram-se os garantidores pagar o devido, ou seja a importância de Cr\$ 263.005.475,00 (duzentos e sessenta e três milhões cinco mil quatrocentos e setenta e cinco cruzeiros) em uma única parcela, fixada para o dia 30 de abril de 1.992, importância a ser corri

cont. verso



matrícula

64.284

ficha

03 verso

gida pelos Índices no TDR-Taxa Referencial Diária tomando-se como base a data de 20.06.1991 e a data do pagamento, publicada pela Gazeta Mercantil e Folha de São Paulo, e, ao valor assim apurado, será acrescido o percentual referente ao custo de captação de bancos, para depósitos de 90 dias, atualmente informado pela ANDIMA-Associação Nacional das Instituições do Mercado Aberto, e atualmente publicado pela Gazeta Mercantil e Folha de São Paulo. Na hipótese de extinção ou não publicação na TRD, a importância será corrigida de acordo com a variação do Índice Geral de Preços de Mercado-IGPM, publicado pela Fundação Getúlio Vargas. No caso de não publicação ou extinção do IGPM, será utilizado o Índice Nacional de Preços ao Consumidor, do IBGE. No caso de extinção desse índice, outros índices de variação do custo de vida, ou taxas de indexação econômica reconhecidos como oficiais, pelas autoridades serão utilizados. Sobre o valor devido, devidamente corrigido incidirão juros à taxa de 0,5% (zero e meia por cento) ao mês, acrescidos dos encargos, referentes ao PIS e FINSOCIAL. Os juros serão pagos mensalmente. Permanecendo válida a referida hipoteca e expressamente ratificada para continuar existindo. B) Instrumento Particular de Cessão de Crédito, através do qual o CREDOR cedeu a DEVEDORA direitos sobre 03 (três) duplicatas, sacadas por SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAS S/A e de SILOGRANNEL INDUSTRIA E COMERCIO DE SILOS E IMPLEMENTOS AGRICOLAS contra ALCOA ALUMINIO S/A, no valor de ..... Cr\$ 6.259.700,24, vencida em 24.09.90, ISOSHOP COMERCIO DE ISOLANTES TERMICOS LIMITADA, no valor de Cr\$ 2.291.347,80, vencida em 24.09.90, e COOPERATIVA TRITICOLA SARANDI LTDA, valor de Cr\$ 1.560.000,00, vencida em 24.09.90. A DEVEDORA prometeu pagar os mencionados créditos no dia 30 de abril de 1.992, pelo valor de Cr\$ 32.474.766,00, devidamente corrigido conforme consta do referido instrumento e através de condições nele estabelecidas e que deste ficam fazendo parte integrante; C) Contrato de empréstimo nº 12.479-IGPM firmado em 15.07.1991, no valor principal de ... Cr\$ 131.860.000,00 (cento e trinta e um milhões, oitocentos e sessenta mil cruzeiros), pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, com vencimento final em 15 de julho de 1993 que será corrigido pelo Índice Geral de Pre

4933

LIVRO N.º 2 - REGISTRO  
GERAL

Cartório de Registro de Imóveis  
de Sumaré - SP

matrícula  
64.284

ficha  
04

Preços de Mercado-IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas-FGV.DOS JUROS- Sobre o principal corrigido incidirão juros à taxa de 3,9% ao mês.Os juros serão incorridos dia a dia e calculados a base de um ano de 360 --- dias.O valor dos juros assim apurados será multiplicado pelo fator "F" -- abaixo definido e o resultado final será o valor total de juros devidos pela DEVEDORA: "F"= a 1(hum) ou, caso haja algum aumento de percentual de recolhimento compulsório ou de qualquer tipo de encaixe ou recolhimento sobre ativos e/ou passivos financeiros, "F" será apurado de acordo com a seguinte formula:  $F=100 \text{ sobre } 100-C$ , onde: "C" será sempre igual ao mais alto percentual de recolhimento compulsório ou de qualquer tipo de encaixe ou recolhimento sobre ativos e/ou passivos financeiros em vigor da data do empréstimo (15.07.91) ou que venha a vigorar, ainda que temporariamente, durante o prazo do Contrato. Na data do empréstimo (15.07.91), é zero o percentual de recolhimento sobre depósitos a prazo fixo e sobre ativos. Das condições de Pagamento. A DEVEDORA pagará ao Banco o principal do Empréstimo, nas seguintes condições: 03(três) prestações, vencendo-se a primeira delas 12(doze) meses após a data do empréstimo, ou seja, 15.07.92, a segunda 18(dezoito) meses após a data do empréstimo, ou seja, em 15.01.93 e a última 24(vinte e quatro) meses após a data do empréstimo, ou seja, - 15.07.93.A primeira prestação será no valor correspondente à 40%(quarenta por cento) do saldo devedor do empréstimo devidamente corrigido.A segunda prestação também será em valor correspondente a 40% (quarenta por cento) do saldo devedor do empréstimo devidamente corrigido, e a última será -- igual a todo o saldo devedor do empréstimo devidamente corrigido.Todas as prestações terão o seu valor corrigido de acordo com o Índice Geral de -- Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas, se demais condições esta belecidas na escritura de hipoteca referida.A Oficial

(Lucia Helena Vilella de Camargo).

> R.7-64.284-Sumaré,04 de setembro de 1992.Por escritura pública de cessão de crédito,retificação e confissão de dívida,com pacto adjeto de hipote-

(continua no verso)

matricula

64-284

ficha

5

de Sumaré - SP

(continuação do R.7 de fls.4vº)

60.606.027/0001-54, cujo processo de Concordata Preventiva encontra-se em trâmite perante a 2ª. Vara Cível da comarca de Sumaré-SP, créditos esses - decorrentes dos contratos de empréstimos para Financiamento de Capital - de Giro nºs 141.11/90 e 183.11/90, celebrados entre o Banco credor atrás-referido, e a EMPRESA, em 24-09-1990 e em 15-10-1990, respectivamente, sendo que o pagamento do preço mencionado, ocorreria parceladamente, acrescidos - de juros à razão de 2,5% ao mes da seguinte forma: (a) CR\$8.300.000,00 (oi - to milhões e trezentos mil cruzeiros) em 25-09-1991; (b) CR\$10.400.000,00 - (dez milhões e quatrocentos mil cruzeiros) em 25-10-1991; (c) CR\$ ..... 4.300.000,00 (quatro milhões e trezentos mil cruzeiros) em 25-11-1991; (d) CR\$5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil cruzeiros) em 25-12-91; (e) CR\$6.700.000,00 (seis milhões e setecentos mil cruzeiros) em 25-01-92; e (f) o saldo remanescente, obtido após a dedução das quantias equivalen - tes recebidas por força dos pagamentos previstos em (a) e (e) acima, em - 29-08-92, devidamente corrigidos e acrescidos de juros; na hipótese de mo - ra da devedora, relativamente ao pagamento previsto acima, a quantia em - atraso ser acrescida, até a data do efetivo pagamento, dos encargos es - tabelecidos, aplicando-se, ainda, outras formas de compensação que vierem a ser criadas ou autorizadas pelas autoridades competentes; comissão de per - manência, calculada de acordo com a taxa de mercado do dia do efetivo pa - gamento; juros de mora de 1,0% ao mes, calculados sobre a importância to - tal devida, na forma do título. A DEVEDORA, em garantia do total e fiel cum - primento das obrigações assumidas, entrega ao CREDOR uma nota promissória de sua emissão, com vencimento à vista, avalizada pelos intervenientes - / avalistas, devedores solidários, no valor correspondente a 150% sobre o - preço indicado, ou seja, nota promissória no valor de CR\$5.633.790.000,00 - (cinco bilhões, seiscentos e trinta e três milhões e setecentos e noventa mil cruzeiros), sendo que os intervenientes declararam-se solidariamen - te responsáveis com a devedora, pelo total e integral cumprimento das - obrigações assumidas, renunciando a qualquer benefício de ordem e divisão,

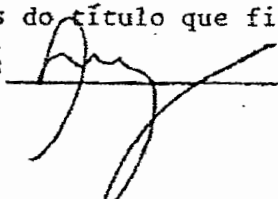
(continua no verso)

matricula

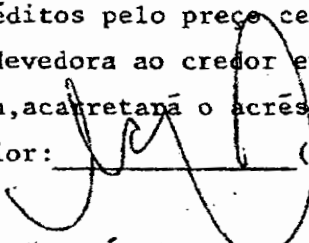
64.284

ficha

5

prestando garantia em caráter irrevogável e irretratável, perdurando até final liquidação de todas as obrigações previstas e ajustadas; e todas as demais cláusulas e condições constantes do título que fica devidamente microfilmado neste cartório. A Oficial:  (Lúcia Heleina Vilella de Camargo).-

-0-0-0-

Av.8-64.284-Sumaré, 16 de setembro de 1992. Procedeu-se a presente averbação nos termos do artigo 213 da Lei dos Registros Públicos, e tendo em vista o reexame do título que possibilitou o R.7 retro, a fim de ficar constando que a dívida garantida pela hipoteca e pela nota promissória constante do dito registro, é de CR\$3.755.860.000,00, sendo que o valor de CR\$ . . . . 207.000.000,00, corresponde ao valor pelo qual a devedora MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA, tornar-se-ia cessionária dos créditos detidos pelo credor BANCO BBA-CREDITANSTALT S/A, contra a empresa concordatária SCMA-EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, mediante a satisfação de determinadas condições estabelecidas no contrato celebrado aos 30-08-91, devidamente discriminadas na escritura de 01/09/92, livro 201, fls.80, das notas do 1º Cartório local e que foi objeto do R.7, retro. Que, apesar do referido contrato não ter produzido seus regulares efeitos de cessão, restaram eficazes os pagamentos efetuados pela devedora MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA, razão pela qual, atendendo interesses comuns, o credor BANCO BBA-CREDITANSTALT S/A cedeu e transferiu à devedora MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA, através da já referida escritura pública, objeto do R-7, retro, e da presente averbação, os créditos pelo preço certo e ajustado de CR\$3.755.860.000,00, a ser pago pela devedora ao credor em 11 de setembro de 1992, sendo que a mora da devedora, acarretará o acréscimo dos encargos já mencionados no R.7. A Oficial Maior:  (Solange Vilella de Camargo Padovani).-

-0-0-0-

Av.9-64.284-Sumaré, 05 de outubro de 1992. Fica cancelada a hipoteca constante da Av.1 retro, em virtude de ter sido cancelada a inscrição nº7727 livro 4-G, fls.45, nos termos da certidão expedida em 16.09.1992, pelo 3º Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Campinas-SP. A Oficial:-

matrícula

64284

ficha

06

(continuação da Av.9 de fls.01)

(Lúcia Helena Vilella de Camargo)

R.40-64.284-Sumarê, 28 de dezembro de 1992. Por escritura de confissão de débito com pacto adjeto de Hipoteca, e outras avenças, datada de 15 de dezembro de 1992, livro 204, fls. 111, das notas do 1º Cartório de Sumaré-SP, a proprietária do imóvel, MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER LTDA., sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede na av. Soma nº 700, nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 60.606.266/0001-04, constituiu em favor do BANCO EUROPEU PARA A AMERICA LATINA (B.E.A.L.) S/A, instituição financeira, com sede em Bruxelas, Bélgica, principal estabelecimento no País, na capital do Estado de São Paulo, à rua Bela Cintra nº 952, e Filial em Campinas-SP, à av. Francisco Glicério nº 838, inscrito no CGC/MF sob nº . . . . 61.088.183/0003-03, HIPOTECA de 3º grau, do imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida de CR\$7.805.880.880,00 (sete bilhões, oitocentos e cinco milhões, oitocentos e oitenta mil e oitocentos e oitenta cruzeiros), valor esse cuja certeza, liquidez e exigibilidade é plenamente reconhecido e expressamente confessado pela devedora SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, com sede à av. Soma, nº 700, nesta cidade, inscrita no CGC/MF nº 60.066.027/0001-54, pela Hipotecante MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER -/ LTDA, já qualificada, e pelos garantidores fidejussórios da devedora: VICTÓRIO MARLANO M. FERRAZ, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador do RG nº 2.780.672-SP e CPF nº 269.055.408/97, residente e domiciliado em Campinas-SP, na Rua José Bonifácio nº 1817, e CARLOS MARCONDES FER- RAZ, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador do RG nº . . . . 4.282.733, e CPF nº 042.479.118-80, residente e domiciliado em Campinas, - à rua Avelino Amaral, nº 208, constando que, para garantir o bom, fiel e cabal cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórios, pactuadas e assumidas pela devedora no quarto (4º) termo de aditamento de Composição Extrajudicial de débito, com prorrogação de ajustes, outorgada na garantia hipotecária, consolidação de débito e outras avenças, celebrado em 12 de novembro de 1992, consolidatório do empréstimo antes mutuado e dos seus

cont. verso

matrícula

64.284

ficha

06

sucessivos aditamentos, na forma do título, que fica devidamente microfilmado neste cartório. A Oficial: (Lucia Helena Vilella de Camargo).-

-0-0-0-

Av.11-64.284-Sumaré, 10 de agosto de 2006. Pelo Ofício nº 277/2006 de 03.08.2006, assinado pela MMA. Juíza da Vara do Trabalho desta Comarca, Dra. Cláudia Cunha Marchetti, expedido do Proc. 107/1998-122-15-00-8, de Ações Trabalhistas propostas contra S/A DE MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER; SOMA EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS S/A, e MELHORAMENTOS AGRICOLAS VIFER LTDA, proprietária deste imóvel, procede-se a presente averbação para constar que por sentença de 01.08.2006, foi declarada a **INDISPONIBILIDADE** do imóvel desta matrícula. (Protocolo nº 151.805, de 09.08.2006). O Escrevente Autorizado: Roberto Luz dos Santos (Roberto Luz dos Santos).-

0-0-0-0-0

Av.12-64.284-Sumaré, 28 de fevereiro de 2007. Procede-se a presente averbação, para constar que através de expediente no ofício circular nº 3647/SATSL/DEGE 2.2, prot.37.082/2006 de 15 de dezembro de 2.006, originário da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, esta Serventia foi comunicada da decretação da indisponibilidade de bens da proprietário do imóvel objeto desta matrícula, decretação essa já averbada sob nº 11, nesta matrícula. (Protocolo 156.663 de 26.02.2007) A Escrevente Autorizada: Lucimara Aparecida Eichembergue.

Av.13-64.284-Sumaré, 23 de setembro de 2011. Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 213, da Lei dos Registros Públicos, tendo em vista omissão cometida por esta Serventia na tomada das notas que deram origem ao R.3, desta matrícula, para consignar que a **servidão de acesso e passagem lá instituída e descrita, beneficia os imóveis das matrículas nºs 57.780 e 35.545, e não como constou.** O Escrevente Autorizado: André Luiz Saraceni.-

\*\*. \*\*

Av.14-64.284-Sumaré, 13 de fevereiro de 2012. Pelo Mandado expedido aos 13 de setembro de 2011, acompanhado do Auto de Penhora assinado aos 04 de dezembro de 2011, determinado pelo r.despacho do MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca de Sumaré-SP, datado de 13 de setembro de 2011, exarado do Processo nº 4.415/03, dos autos da Ação de Execução Fiscal em que a **FAZENDA**


Continua na ficha 07

matricula

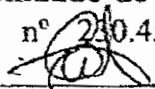
64.284

ficha

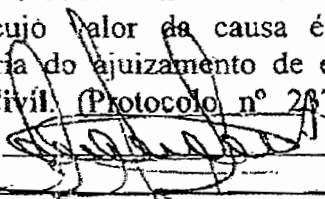
07

**NACIONAL** move contra **MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA, CARLOS MARCONDES FERRAZ, ESPÓLIO DE VICTÓRIO WALTER DOS REIS FERRAZ, FERNANDO MARCONDES FERRAZ e GUILHERME MARCONDES FERRAZ**, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi **penhorado** perante o Juízo acima para satisfação da dívida do valor de **R\$ 613.268,26** (Protocolo nº 225.899 em 24 de janeiro de 2012). A Escrevente Autorizada:  (Cintia Akemi Tokumitsu).-

###

**Av.15-64.284-Sumaré**, 03 de maio de 2012. Pelo Comunicado nº 975/2012 expedido pelo Portal Extrajudicial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Corregedoria Geral de Justiça de 01 de maio de 2012, Processo CG 2011/150992, extraído dos autos da Ação de Concordata movida por Soma Equipamentos Industriais S/A em face de Melhoramentos Agrícolas Vifer Ltda, Victório Walter dos Reis Ferraz, Victório Mariano Ferraz, Guilherme Marcondes Ferraz e Carlos Marcondes Ferraz, Processo de Origem nº 604.01.1990.000031-8, Ordem nº 802/90, em tramite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Sumaré procede-se a presente averbação para constar que foi decretada a **indisponibilidade de bens de MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA**. (Protocolo nº 230.450 em 02 de maio de 2012). A Escrevente Autorizada:  (Cintia Akemi Tokumitsu).-

###

**Av.16-64.284-Sumaré**, 23 de outubro de 2012. Procede-se à presente averbação, atendendo requerimento assinado nesta cidade aos 27 de agosto de 2012, acompanhado da certidão expedida aos 28 de agosto de 2012, assinada pela responsável pelo serviço de distribuição cível desta Comarca, Sra. Cláudia C. de A. Ferreira Rosa, para constar que foi distribuída no dia 28 de agosto de 2012, às 16:41h, a Ação de Execução de Título Extrajudicial sob nº 604.01.2012.011951-9/000000-000 à 3ª Vara Cível da Comarca de Sumaré-SP, tendo como exequente **BANCO ITAÚ BBA S/A CNPJ nº 31.516.198/0001-94**, e como executados **MELHORAMENTOS AGRÍCOLAS VIFER LTDA; CARLOS MARCONDES FERRAZ; GUILHERME MARCONDES FERRAZ**, todos já qualificados nesta matrícula, cujo valor da causa é R\$8.619.545,13, de conformidade com a certidão comprobatória do ajuizamento de execução, **para fins do artigo 615-A do Código de Processo Civil** (Protocolo nº 237.438 em 26 de setembro de 2012). O Escrevente Autorizado:  (André Luiz Saraceni).-

\*\*

