



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : B V TRANSPORTE INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

**LOCALIZAÇÃO : RUA PROFESSORA WILMA HELENA KUNZ
BAIRRO BELA VISTA
VENÂNCIO AIRES - RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 15 DE FEVEREIRO DE 2024

VENÂNCIO

Porto Alegre, 15 de fevereiro de 2024

À

Diretoria da

B V TRANSPORTE INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA

Rua Dr. Armando Ruschel, 1765, bairro Bela Vista

Venâncio Aires - RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado na Rua Professora Wilma Helena Kunz, no bairro Bela Vista, em Venâncio Aires, compreendendo prédios e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	R\$ 950.000,00
Valor das Benfeitorias	<u>R\$ 3.000.000,00</u>
Valor de Mercado	R\$ 3.950.000,00

(Três milhões e novecentos e cinquenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação, este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II para a avaliação do terreno e grau de fundamentação II para o custo de reprodução dos prédios e benfeitorias.



3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui mais de 15 anos de experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 20 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

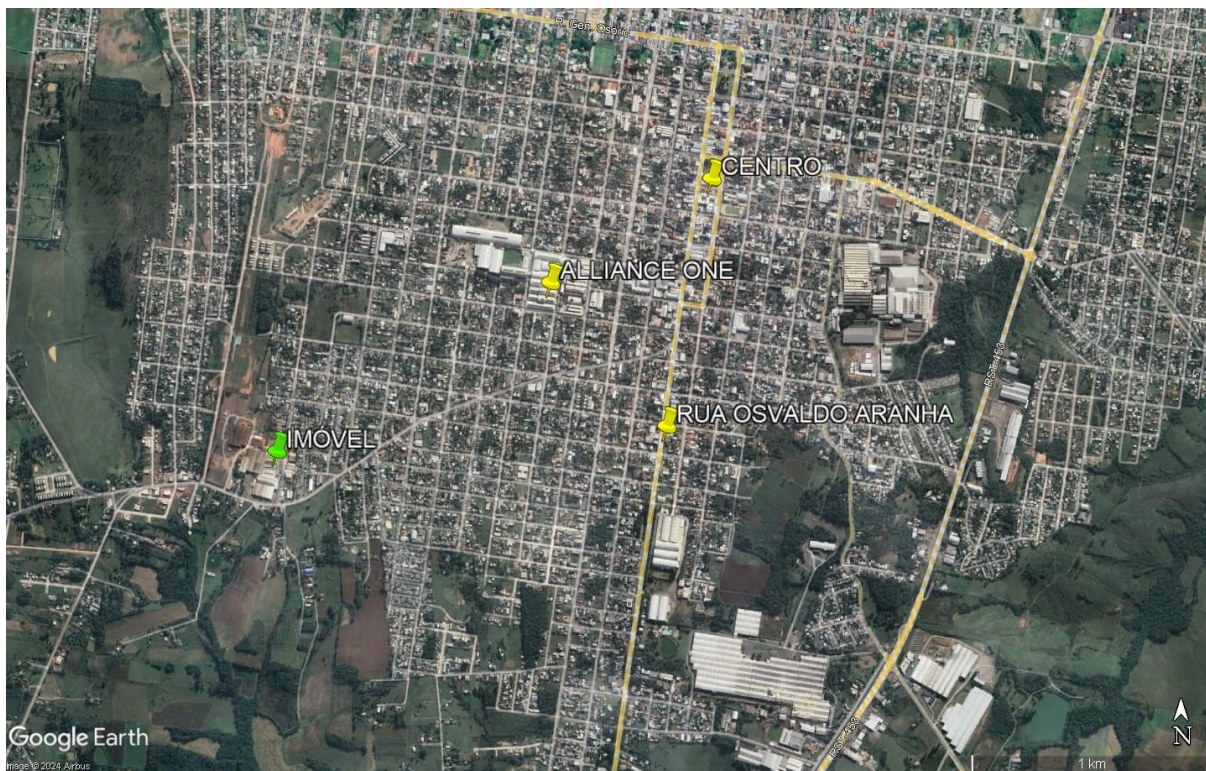
O imóvel dista cerca de:

- 1,5 km do Centro Administrativo da Alliance One Brasil
- 1,8 km da Rua Osvaldo Aranha
- 2,5 km do Centro da cidade
- 4 km do Parque do Chimarrão
- 4,5 km da Rodovia Federal BR 287

Está inserido no quarteirão parcialmente formado pelas ruas Professora Wilma Helena Kunz, Dr. Armando Ruschel, Padre Réus, dos Expedicionários, Cândido de Moura e Emiliano de Macedo.



Localização



Situação

4.2. Ocupação

O imóvel destina-se à atividade industrial e está ocupado pela empresa proprietária.

4.3. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos; logradouro confrontante com pavimentação asfáltica, meios-fios em concreto e passeios parte pavimentado com paralelepípedos e parte não pavimentado.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, posto de abastecimento de combustíveis, comércio de âmbito local, etc.

4.4. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial, em prédios unifamiliares de padrão médio-baixo a baixo. As atividades comerciais são exercidas ao longo da R. Armando Ruschel que lhe fica próxima.



4.5. Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 32.208 do Registro de Imóveis de Venâncio Aires.

5. O IMÓVEL

5.1. O Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está no nível do logradouro confrontante, possui formato irregular e está cercado e murado. Possui as seguintes divisas e dimensões:

- ao oeste: mede 81,30 m de frente para a Rua Profª Wilma Helena Kunz;
- ao leste: mede 74,17 m, dividindo com imóvel que é ou foi de Ernesto da Luz;
- ao norte: mede 42,80 m, dividindo com o lote 06;
- ao sul: mede 47,40 m, dividindo com imóveis que são ou foram de Ornelia Kist e com o lote 04;
- área: **3.392,38 m²**

5.2. Prédios

Barracões interligados, compostos pelo setor de usinagem, salas, área de circulação, refeitório, cozinha e sanitários.

- estrutura: de concreto armado;
- elevações: em alvenaria de tijolos pintados; em azulejos, nos sanitários e cozinha;
- pisos: em concreto desempenado (área de usinagem e circulações); de ladrilhos de cerâmica (área do refeitório e sanitários);
- forros: sem forro (área da usinagem); em lambris de PVC (refeitório e sanitários);
- cobertura: chapas de aço galvanizado sobre tesouras metálicas ou de madeira;
- esquadrias: de ferro;
- instalações elétricas: em rede aparente.



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Pé-direito: 4,00 m
Área construída: 1.928,75 m²

Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: bom



Vistas externas



Vistas internas da área de usinagem



Vista interna - refeitório



Vista interna - apoio

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para as benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado (Ross-Heidecke).

6.1. Avaliação do Terreno

Conforme pesquisa realizada, levantamos 14 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$V_{Unit} = f (Atrat ; Área)$$



onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada variou de 1 (menos atrativo) até 3 (mais atrativo), com conceito dentro do intervalo para atratividade intermediária.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a média:

$$\text{VUnit} = 8.386,026105 * 2,718^{(0,667134 * \text{Atrat})} * \text{Area}^{-0,582556}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,98408$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade intermediária)
- Área = 3.392,38 m² (área da matrícula)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$V_{Unit} = 8.386,026105 * 2,718^{(0,667134 * 2)} * 3.392,38^{-0,582556} =$$

$$V_{Unit} = R\$ 279,45/m^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 253,98/m²

- Lim Sup. = R\$ 307,48/m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 280,00/m²**. Por conseguinte, o valor do terreno importa em:

$$VT = 3.392,38 \text{ m}^2 \times R\$ 280,00/m^2 = R\$ 949.866,40$$

ou, em números comerciais

R\$ 950.000,00

(Novecentos e cinquenta mil reais)

6.2. Avaliação dos Prédios

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação das edificações obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	Usinagem e Refeitório	1.928,75	4.651.000,00	0,65	3.000.000,00
TOTAL					3.000.000,00

(Três milhões de reais)



7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno	R\$	950.000,00
Valor das Benfeitorias	R\$	3.000.000,00
Valor de Mercado	R\$	3.950.000,00

(Três milhões e novecentos e cinquenta mil reais)

Venâncio Aires, 15 de fevereiro de 2024

João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473

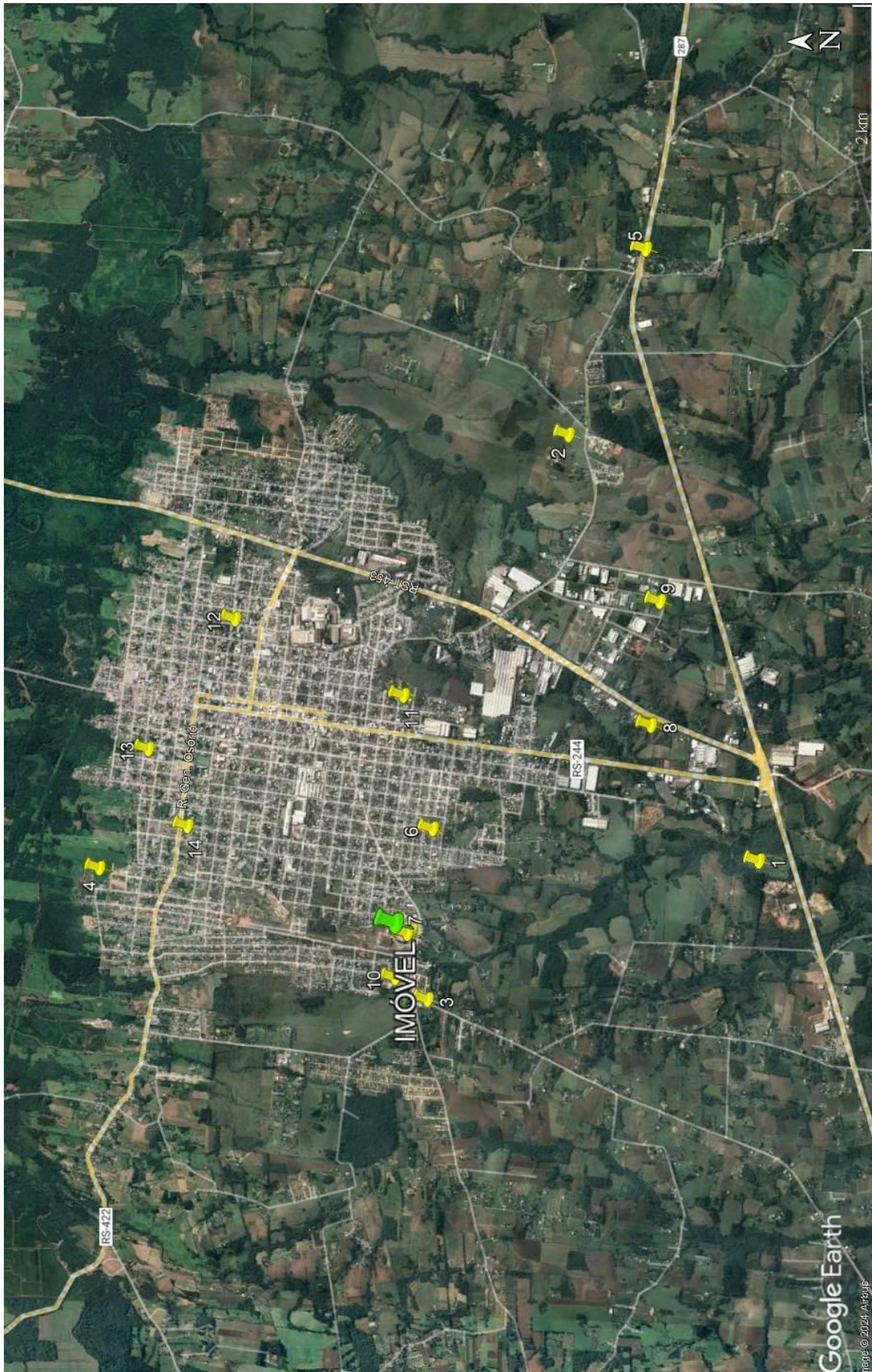
PESQUISA DE MERCADO

E

TRATAMENTO ESTATÍSTICO



PESQUISA DE MERCADO VENÂNCIO AIRES									
AMOSTRA	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIVATIVA(m ²)	ATRAT	PREÇO (R\$)	VUnit (R\$/m ²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	
1	BR 287	Vila Estância Nova	153.244,00	3	R\$ 10.000.000,00	65,26	(54) 3282-3900	Auxiliadora Predial	
2	RS 453	Distrito Industrial	3.920,00	1	R\$ 650.000,00	165,82	(51) 3741-6357	Kist Imóveis	
3	Rua Armando Ruschell	Bela Vista	2.500,00	2	R\$ 742.000,00	296,80	(51) 3919-0560	Lemos Imóveis	
4	Bairro São Francisco Xavier	São Francisco Xavier	106.000,00	1	R\$ 1.900.000,00	17,92	(51) 3741-8114	Aliança	
5	RS 453	Universitário	44.200,00	1	R\$ 1.200.000,00	27,15	(51) 3741-8114	Aliança	
6	Rua Guilherme Knies	Xangri-lá	2.655,33	2	R\$ 740.000,00	278,68	(51) 3741-8114	Aliança	
7	Rua Armando Ruschell	Bela Vista	928,00	2	R\$ 520.000,00	560,34	(51) 3741-8114	Aliança	
8	RST 453	Leopoldina	26.000,00	2	R\$ 1.750.000,00	67,31	(51) 3741-0122	Srtorch	
9	Rua Orlando Fischer	Industrial	16.611,00	2	R\$ 1.450.000,00	87,29	(51) 997489557	Idear	
10	Rua Armando Ruschell	Bela Vista	1.274,00	3	R\$ 1.385.000,00	1.087,13	(51) 997489557	Idear	
11	Rua dos Expedicionários	Cidade Alta	4.818,00	1	R\$ 650.000,00	134,91	(51) 997489557	Idear	
12	Rua Brígida Fagundes	Centro	1.375,00	2	R\$ 750.000,00	545,45	(51) 3741-6357	Kist Imóveis	
13	Rua Sete de Setembro 793	Centro	12.100,00	3	R\$ 4.500.000,00	371,90	(51) 99571-3119	Auxiliadora Predial	
14	Rua Claudio Rezigel esq. Jacob Becker	Centro	1.281,00	3	R\$ 785.000,00	612,80	(51) 3741-8114	Aliança	



Localização do imóvel avaliando e dos dados da pesquisa



CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 14
Utilizados : 14
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 3
Utilizadas : 3
Grau Liberdade : 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,98408
Determinação : 0,96841
Ajustado : 0,96266

VARIAÇÃO

Total : 19,72309
Residual : 0,62314
Desvio Padrão : 0,23801

F-SNEDECOR

F-Calculado : 168,58016
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,93179
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$VUnit = 8.386,026105 * 2,718^{(0,667134 * Atrat)} * Area^{-0,582556}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

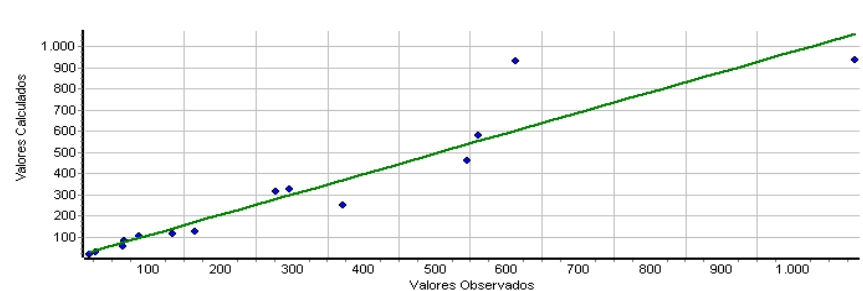
Média : 308,48
Variação Total : 1203835,34
Variância : 85988,24
Desvio Padrão : 293,24

MODELO

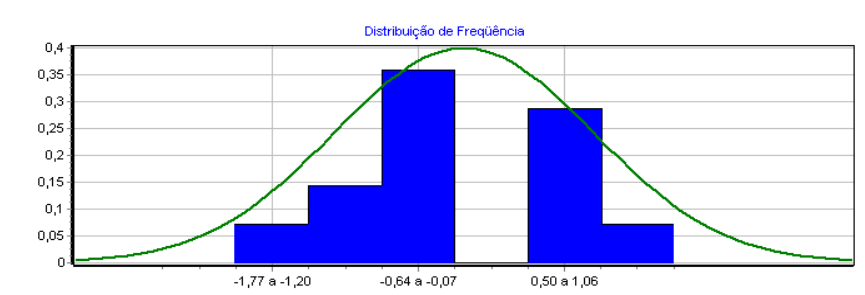
Coefic. Aderência : 0,87366
Variação Residual : 152089,35
Variância : 13826,30
Desvio Padrão : 117,59



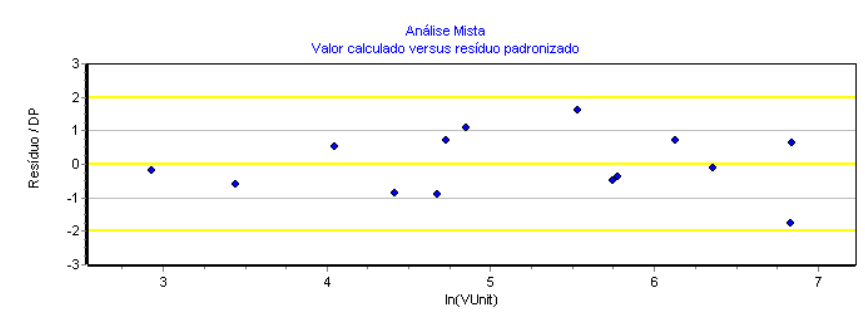
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Atrat

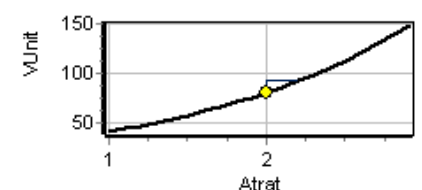
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1 a 3

Impacto esperado na dependente: Positivo

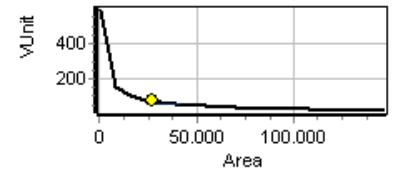
10% da amplitude na média: 14,30% na estimativa

Micronumerosidade: atendida



**Area**

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 928,00 a 153244,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -23,00 % na estimativa

**VUnit**

Tipo: Dependente
 Amplitude: 17,92 a 1087,13
 Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,96266)
Atrat	x	7,78	0,01	0,77752
Area	ln(x)	-14,81	0,01	0,28290

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Area	VUnit
X ₁	x		88	92
X ₂	ln(x)	-19		98
Y	ln(y)	58	-89	

Dados do imóvel avaliando:

- Atrat 2
- Area 3.392,38

Valores da Média para 80% de confiança:

- VUnit Médio : 279,45
- VUnit Mínimo : 253,98
- VUnit Máximo : 307,48

Precisão: Grau III



FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

TITULARIDADE



BU USINA 65M

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR INTERINO - PAULO RICARDO DE AVILA

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



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.	MATRÍCULA
01	23.208

V. Aires, 10 de janeiro de 1997

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 3.392,38m² (tres mil trezentos e noventa e dois metros e trinta e oito decímetros quadrados), sem benfeitorias, medindo 81,30 metros de frente a OESTE com a rua Profª Wilma Helena Kunz, aí faz um ângulo reto e segue em direção LESTE medindo 42,80 metros pelo NORTE com lote 06, aí faz um ângulo de 94º e segue em direção SUL medindo 74,17 metros pelo LESTE com propriedade que é ou foi de Enestor da Luz, aí faz outro ângulo reto e segue em direção OESTE medindo 38,20 metros pelo SUL com propriedade que é ou foi de Ornelia Kist, aí faz outro ângulo de 179º e continua em direção OESTE onde mede 9,20 metros ainda pelo lado SUL com o lote 04, fechando o polígono com um ângulo de 93º, situado no lado esquerdo do sentido norte-sul da rua Prof. Wilma Helena Kunz distante 84,20m da esquina da rua Dr. Armando Ruschel, nesta cidade, sem quarteirão formado, correspondendo ao lote administrativo nº 05 da quadra 621;

PROPRIETÁRIO: O MUNICÍPIO DE VENÂNCIO AIRES, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CGC/MF sob nº 87.334.918/0001-55;

REG. ANTERIOR: nº 22.602 do Lº 02 do R.G. em 03 de abril de 1996;

REG. SUBST. EM EXERCÍCIO: para *Paulo Ricardo de Avila*

R\$4.40

Av. 01 - 23.208 - Prot.: 53.338 - Data: 10.01.1997 - Abertura de Matrícula - Conforme requerimento, juntamente com mapa e certidões fornecidas pela Prefeitura Municipal, que ficam arquivados em Cartório, é aberta esta matrícula, em virtude de um desdobramento. Dou fé.

REG. SUBST. EM EXERCÍCIO: para *Paulo Ricardo de Avila*

R\$8.80

R-02-23.208- Prot.: 61.807, fls. 166, Lº 1-F- Data: 11.01.2000.-

TÍTULO: DOAÇÃO COM ENCARGOS.-

DOADOR: MUNICÍPIO DE VENÂNCIO AIRES, pessoa jurídica de direito público, CGC nº 87.334.918/001-55, com sede na rua Osvaldo Aranha, 6-34, em Venâncio Aires, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Celso Artus.-

DONATÁRIO: FERLUT TRANSPORTE, COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, firma estabelecida na rua Professora Wilma Helena Kunz, nº 2466, em Venâncio Aires, CGC/MF nº 01.969.520/0001-70, neste ato representada por sua diretora, Fernanda Beatriz Nervo Campos.-

IMÓVEL: O imóvel retro matriculado com a área de 3.392,38m², sem benfeitorias.-

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Doação com Encargos, lavrada sob nº 9.131, fls. 027 e 028, Lº 024, assinada em 06.01.2000 pelo Tabelião Clonir Pedro Lopes Lehmen, no Ofício Distrital de Vila Mariante.-

.....continua no verso.....

Continua na Próxima Página





CERTIDÃO

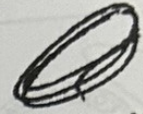
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR INTERINO - PAULO RICARDO DE A...

Continuação da Página Anterior



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

FLS.
01
VERSO



MATRÍCULA
23.208

V. Aires, 11 de Janeiro de 2000

CONDIÇÕES: Foram apresentadas todas as negativas necessárias para a lavratura da escritura, obedece as cláusulas e condições contidas na Lei 2.509 de 11.11.1998, Certidão negativa da Receita Federal, FGTS e a CND do INSS, DOI.-
VALOR: R\$ 35.000,00 isento de ITCD.-
Emol.: R\$ 141,90.- Venâncio Aires(RS), 18 de Janeiro de 2000/lt.-
OFICIAL:

AV.03 - 23.208 - Prot.:82.121, fls.197, Lº 1-J- Data:04.06.2007.- **ALTERAÇÃO DE LOTE** - Conforme requerimento arquivado neste Ofício juntamente com o Ofício nº 66/SMP, datado de 30.05.2007, emitido pela Prefeitura desta cidade, arquivado neste Ofício, certifico que o imóvel da presente matrícula alterou seu cadastro para lote nº 216, permanecendo o restante inalterado. Dou fé. Arqº 4.717.-
Emol.: R\$ 37,30.- Venâncio Aires(RS), 12 de Junho de 2007/sc.-
Selo: 0723.04.0700001.00086 **OFICIAL:**

Av.4-23.208 - Prot.82.239, fls.03, Lº 1-K - Data: 14.06.2007 - **CONSTRUÇÃO** - Conforme requerimento arquivado neste Ofício, juntamente com a certidão fornecida pela prefeitura municipal desta cidade e a CND do INSS sob nº 010742007-19027080, foi construído um **PAVILHÃO INDUSTRIAL EM ALVENARIA** com a área de 1.024,50m2 e um **REFEITÓRIO EM ALVENARIA** com a área de 495,00m2, lotados com carta de habite-se desde 29.05.2007 e o valor de R\$ 150.000,00; Dou Fé.ARQº 4.717
Emol.R\$ 263,00 Venâncio Aires(RS), 22 de Junho de 2007/jp.-
Selo: 0723.08.0700001.00006 **OFICIAL:**

R-05 - 23.208: Prot. 82.398, fls.10, Lº 1-K- Data: 02.07.2007.-
TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA conforme CCB REPASSE DE RECURSOS DO BNDES- PROCOMP nº 107/00751-01-4, emitida em 04.06.2007, registrada sob nº 9.399 no Lº 03 Auxiliar, neste Ofício.-
DEVEDOR: METÁLURGICA VENÂNCIO LTDA, CNPJ nº 93.899.359/0001-23, com sede na rua Wilma Helena Kunz, 2469, nesta cidade.-
DEVEDOR SOLIDÁRIO: MARCELO CAMPOS, CPF:258.719.940-91, e sua esposa FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, CPF:673.297.560-91, residentes na rua Voluntários da Pátria, 1181, apto.201, nesta cidade.-
FIDUCIANTES: FERLUT TRANSPORTE COMERCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com sede nesta cidade, na rua Wilma Helena Kunz, 2466, CNPJ/MF nº 01.969.520/0001-70; MARCELO CAMPOS, CI:4019077637/SSP/RS, CPF:258.719.940-91 e sua esposa FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, CI:4028288464/SSP/RS, CPF:673.297.560-91, brasiteiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, industriários, residentes e domiciliados na rua Voluntários da Pátria, 1183, apto.201, nesta cidade; METÁLURGICA VENÂNCIO LTDA, com sede na rua Wilma Helena Kunz, 2469, nesta cidade, CNPJ/MF:93.899.359/0001-23.-
... continua na folha 02 ...

Continua na Próxima Página



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR INTERINO - PAULO RICARDO DE AVILA

Continuação da Página Anterior -



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 04 de Julho de 20 07

FLS.
02

MATRÍCULA
23.208

CREDOR: BPN BRASIL BANCO MÚLTIPLO S/A, com sede na cidade de São Paulo, na rua Diogo Moreira, 132, 24 andar, Pinheiros, CNPJ nº 61.033.106/0001-86, doravante designado BPN.-
VALOR: R\$ 1.500.000,00 **VENCIMENTO:** 15.06.2009 **JUROS:** Os constantes na cédula.-
GARANTIA FIDUCIÁRIA: O imóvel da presente matrícula.-
Emol.: R\$ 1.684,00.- Venâncio Aires(RS), 04 de Julho de 2007/sc.-
Selo: 0723.09.0700001.00040 **OFICIAL:**

Av. 06 - 23.208- Prot.: 89.455, Lº 1-K - Data: 09.06.2009 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**- Conforme Termo de Liberação de Garantias, arquivado neste Ofício, datado de 10.06.2009, emitido pelo BPN Brasil Banco Múltiplo S.A., fica cancelado para todos os efeitos legais a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-05 desta matrícula; Dou Fé; Arqº 263.-

E: R\$ 952,40; P: R\$ 2,50.- Venâncio Aires (RS), 22 de Junho de 2009/ks.-
0723.09.0900005.00050 **OFICIAL:**
0723.01.0900004.09293

R - 07 - 23.208- Prot. 89.455, Lº 1-K - Data: 09.06.2009.-

TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA conforme INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BENS IMÓVEIS EM GARANTIA, emitido em 22.04.2009, registrado sob nº 10.913 no Lº 03 Auxiliar, neste Ofício.-

DEVEDOR: METALURGICA VENÂNCIO LTDA, CNPJ nº 93.899.359/0001-23, com sede na rua Wilma Helena Kunz, 2469, Bairro Bela Vista, Venâncio Aires/RS.-

FIDUCIANTES: MARCELO CAMPOS, CI nº 4019077637 SSP/RS, CPF nº 258.719.940-91, e sua esposa FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, CI nº 4028288464 SSP/RS, CPF nº 673.297.560-91, brasileiros, casados pelo Regime da Comunhão Parcial de Bens, industriários, residentes e domiciliados na cidade de Venâncio Aires, na Rua Voluntários da Pátria, 1183, Apto.201; FERLUT TRANSPORTE, COMERCIO, IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, com sede em Venâncio Aires/RS, na Rua Wilma Helena Kunz, 2466, Bairro Bela Vista, CNPJ/MF nº 01.969.520/0001-70; e METÁLURGICA VENÂNCIO LTDA, CNPJ nº 93.899.359/0001-23, com sede na rua Wilma Helena Kunz, 2469, Bairro Bela Vista, Venâncio Aires/RS.-

CREDOR: BPN BRASIL BANCO MÚLTIPLO S/A, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Rua Diogo Moreira, 132, 24 andar, Pinheiros, CNPJ nº 61.033.106/0001-86.-

VALORES: o valor de R\$ 1.500.000,00 referente à CCB "Repasse de Recursos do BNDES-PROCOMP" nº 107/00751/01-4; o limite de crédito de R\$ 523.000,00 referente à CCB nº 013/09 - Abertura de Crédito em Conta Corrente; e o valor de R\$ 900.000,00 referente ao Contrato de Promessa de Concessão de Empréstimos nº 53/09.- **VENCIMENTOS:** A CCB "Repasse de Recursos do BNDES-PROCOMP" nº 107/00751/01-4 com vencimento final em 15.06.2009; A CCB nº 013/09 - Abertura de Crédito em Conta Corrente com vencimento final em 26.04.2010; e O Contrato de Promessa de Concessão de Empréstimos nº 53/09 com vencimento final em 22.04.2010;
JUROS: Os constantes no Contrato.-

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Em Alienação Fiduciária o imóvel com a área de 3.392,38m2,
.....Continua no Verso.....

Continua na Próxima Página -



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR INTERINO - PAULO RICARDO DE AVILA

Continuação da Página Anterior



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 22 de Junho de 2009

FLS.

02

VERSO

MATRÍCULA

23.208

contendo um pavilhão industrial em alvenaria com área de 1.024,50m² e um refeitório em alvenaria com a área de 495,00m², juntamente com a fração ideal da Matrícula nº 20.315 do Lº 2-RG.-

E: R\$ 1.904,70; P: R\$ 2,50.- Venâncio Aires (RS), 22 de Junho de 2009/ks.-
0723.09.0900005.00053 OFICIAL:
0723.01.0900004.09294

Av. 08 - 23.208 - Prot.: 96.655, Lº 1-L- Data: 22.03.2011 - **CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**- Conforme Termo de Liberação de Garantias, arquivado neste Ofício, datado de 16.03.2011, emitido pelo BPN BRASIL BANCO MÚLTIPLO S.A., fica cancelado para todos os efeitos legais a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA constante no R-07 desta matrícula; Dou Fé; Arq. 4.717.-

E: R\$ 1.034,80; P: R\$ 2,70.- Venâncio Aires (RS), 15 de Abril de 2011/rm.-
0723.09.1000007.00195 OFICIAL:
0723.01.1100001.09786

Av. 09 - 23.208 - Prot.: 98.620, Lº 1-M- Data: 27.09.2011 - **CANCELAMENTO DE ENCARGOS**- Conforme Requerimento datado de 27.09.2011, arquivado neste Ofício, assinado pelo Prefeito Municipal desta cidade Airton Luiz Artus, fica cancelado para todos os efeitos legais os ENCARGOS, constante no R-02 desta matrícula; Dou Fé; Arqº 4.717.-

E: R\$ 20,70; P: R\$ 2,70.- Venâncio Aires (RS), 28 de Setembro de 2011/ks.-
0723.03.1100007.01176 OFICIAL:
0723.01.1100009.06688

R - 10 - 23.208 - Prot.: 98.305, Lº 1-M - Data: 01.09.2011.-

TÍTULO: Hipoteca em 1º Grau conforme CCI BNDES AUTOMÁTICO nº 025/2011 FRO nº 111/00616/01-7 Proc. nº 20111100301, emitida em data de 16.08.2011, registrada sob nº 12.527 no Lº 03 Auxiliar, neste Ofício.-

DEVEDORA: METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, sediada em Venâncio Aires/RS, na Rua Wilma Helena Kunz, 2469, CNPJ nº. 93.899.359/0001-23, representada neste ato por Marcelo Campos.-

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: FERLUT TRANSPORTE, COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, pessoa jurídica, CNPJ nº 01.969.520/0001-70, com sede na Rua Professora Wilma Helena Kunz, 2466, Venâncio Aires/RS; representada neste ato por Luciano Posselt Nervo.-

AVALISTAS: MARCELO CAMPOS e sua esposa FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, brasileiros, industriais, casados, CPF nº.s 258.719.940-91 e 673.297.560-91, residentes e domiciliados na cidade de Venâncio Aires, na Rua Visconde do Rio Branco, 1446.-

CREDOR: BANCO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S.A., instituição financeira, com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Capitão Montanha, nº 177, CNPJ nº 92.702.067/0001-96.-

VALOR: R\$ 1.214.185,52.- **VENCIMENTO:** 15.09.2016.- **JUROS:** Os constantes na cédula.-

.....Continua na Folha 03.....

Continua na Próxima Página

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR INTERINO - PAULO RICARDO DE AVILA

Continuação da Página Anterior



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Venâncio Aires, 28 de Setembro de 2011

FLS.
03

MATRÍCULA
23.208

GARANTIA HIPOTECÁRIA: Em Primeira e Especial Hipoteca o imóvel objeto desta Matrícula.-
E.: R\$ 2.069,60; P: R\$ 2,70.- Venâncio Aires (RS), 28 de Setembro de 2011/ks.-
0723.09.1000007.00289
0723.01.1100009.06684
OFICIAL:

Av. 11 - 23.008- Prot.: 120012, Lº 1-T- Data: 21/09/2016- **CANCELAMENTO DE HIPOTECA-** Conforme Termo de Quitação nº 37/2016, arquivado neste Ofício, datado de 15.09.2016, emitido pelo Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A., fica cancelado para todos os efeitos legais a HIPOTECA constante no R-10 desta matrícula; O referido é verdade e Dou Fé; Arq. 798; Emol.: R\$ 61,60.-

0723.04.1600005.00948 = R\$ 1,05.- Venâncio Aires(RS), 22 de setembro de 2016/lh.-

OFICIAL:

R- 12 - 23.208- Prot.: 120871, Lº 1-T- Data: 20/12/2016.-

TÍTULO: CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO nº 00333285300000006430, emitida em data de 11.10.2016.-

DEVEDOR: METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, sediada na Rua Wilma Helena Kunz, 2469, em Venâncio Aires/RS, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23.-

AVALISTA: MARCELO CAMPOS, brasileiro, inscrito no CPF sob nº 258.719.940-91, casado - comunhão parcial de bens, residente e domiciliado na Linha Hansel, nº 267, Interior, Venâncio Aires/RS.-

CÔNJUGE ANUENTE: FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS.-

INTERVENIENTE GARANTIDOR: FERLUT TRANSPORTE COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA, inscrito no CNPJ sob nº 01.969.520/0001-70, com sede na Rua Wilma Helena Kunz, nº 2466, Venâncio Aires/RS.-

CREDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, estabelecido na Av. Pres. J. Kubitschek, nº 2041/2235A, São Paulo/SP.-

VALOR: R\$ 2.400.000,00; **VENCIMENTO:** 10 de Novembro de 2019; **ENCARGOS:** Os constantes na cédula.-

FORMA DO TÍTULO: Cédula de Crédito Bancário - Empréstimo - Capital de Giro nº 00333285300000006430, juntamente com o Instrumento de Constituição de Hipoteca, datados de 11.10.2016, arquivados neste Ofício.-

PRACA DE PAGAMENTO: Venâncio Aires/RS.-

CONDICÕES: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle nº A08D.7BC0.3F47.613D; Certidão Negativa de Débito Municipal; As partes obrigam-se pelas demais cláusulas estabelecidas na Cédula arquivada neste Ofício e aqui não expressamente mencionadas.-

GARANTIA HIPOTECÁRIA: Em Primeira e Especial Hipoteca o imóvel objeto desta Matrícula; O Referido é Verdade e Dou Fé; Emol.: R\$ 3.069,90.-

0723.09.1600003.00165 = R\$ 19,80.- Venâncio Aires (RS), 21 de dezembro de 2016/lh.-

OFICIAL:

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

Venâncio Aires(RS), 29 de março de 2022, às 14:35:12

Total: R\$ 58,20 - dk

Certidão Matrícula 23.208 - 5 páginas: R\$ 33,00 (0723.03.2200001.00286 = R\$ 3,60)

Busca em livros e arquivos: R\$ 11,30 (0723.02.2200002.00624 = R\$ 2,50)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,00 (0723.01.2100007.09273 = R\$ 1,80)

Ass.:

Registrador Interino - Paulo Ricardo de Avila ();

Registradora Substituta - Juliane M. W. Porn (); Escrevente



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticação para consulta 097246 53 2022 00007496 45