



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : METALURGICA VENÂNCIO LTDA

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

**LOCALIZAÇÃO : RUA PROFESSORA WILMA HELENA KUNZ Nº 2.469
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

Venâncio Metalúrgica Ltda

Rua Professora Wilma Helena Kunz, 2469 - 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 dessa Empresa com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de imóvel industrial localizado na Rua Professora Wilma Helena Kunz, 2.469, no bairro Bela Vista em Venâncio Aires, compreendendo prédios, benfeitorias 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 dos Terrenos	R\$ 7.070.000,00
Valor das Benfeitorias	<u>R\$ 40.930.000,00</u>
Valor de Mercado	R\$ 48.000.000,00

(Quarenta e oito milhões de 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 I 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 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 15 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.

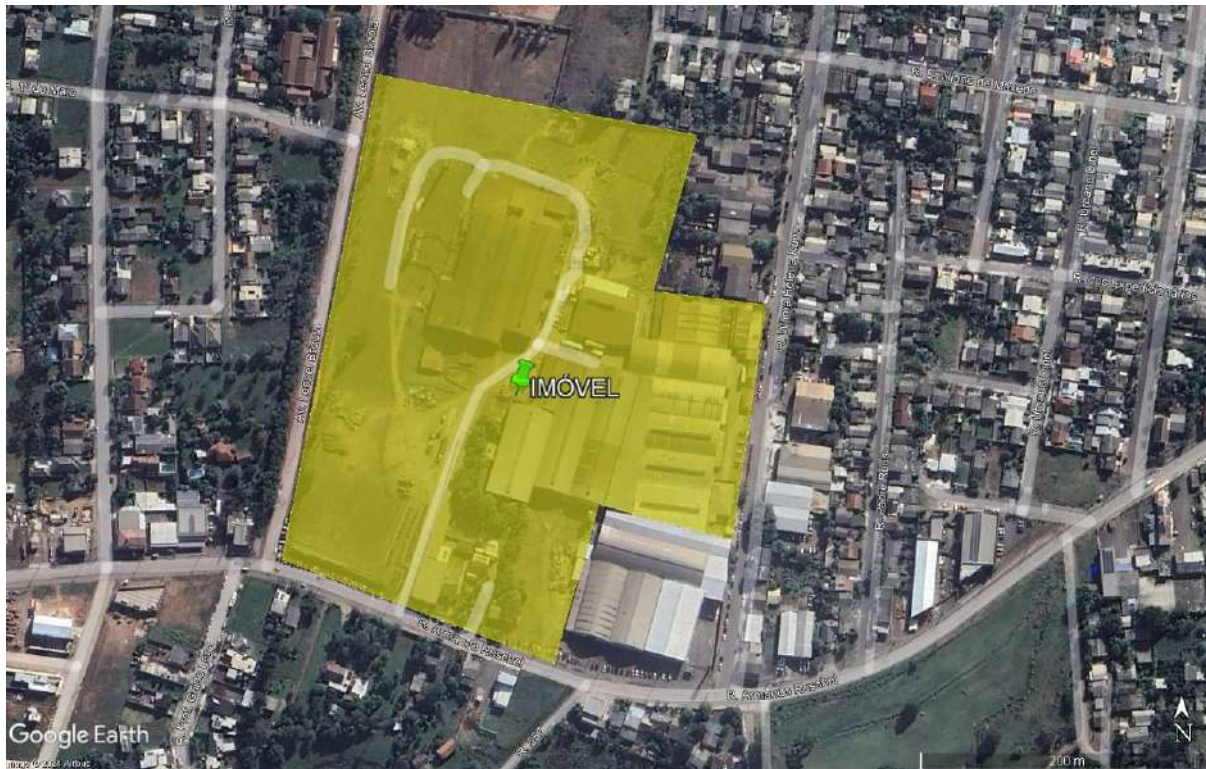
4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

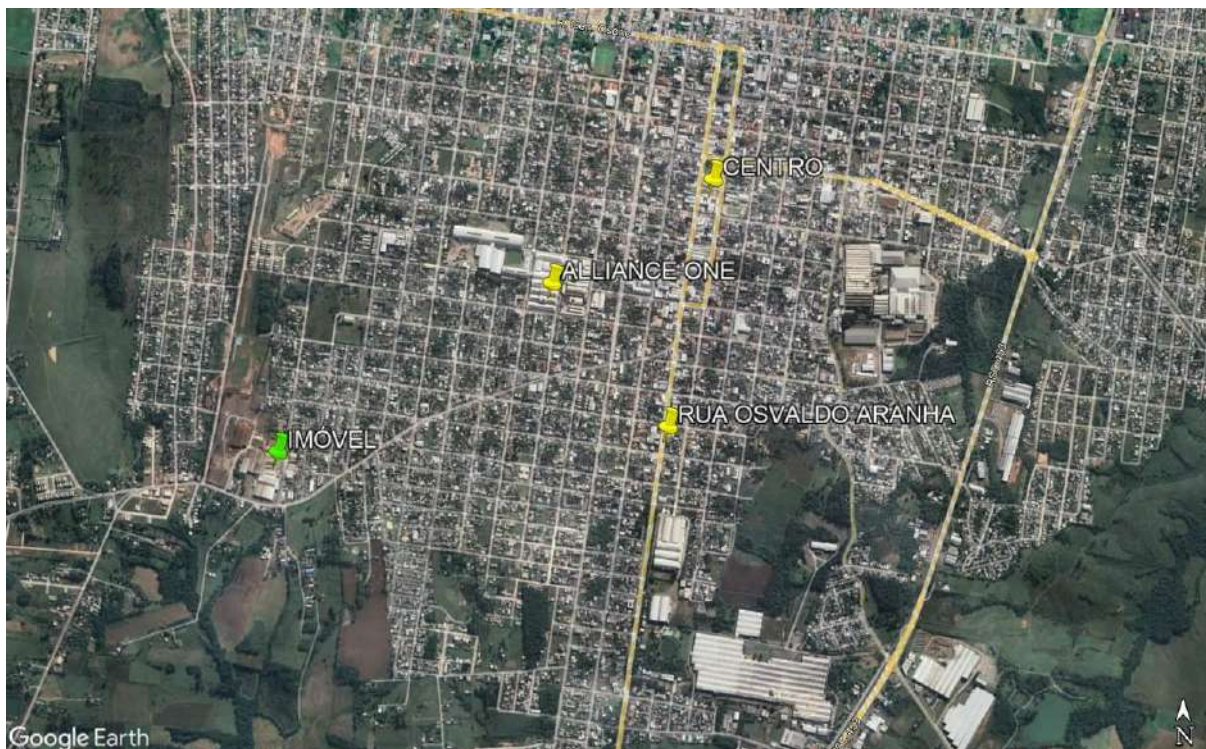
O imóvel dista cerca de:

- 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 e Emiliano Macedo e pela Av. Leonel Brizola.



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; logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica, meios-fios em concreto e passeios parte pavimentado com blocos intertravados de concreto e parte não pavimentada.

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

4.4. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona mista - comercial de padrão e intensidade baixa e residencial unifamiliar.

5. O IMÓVEL

5.1. Os Terrenos

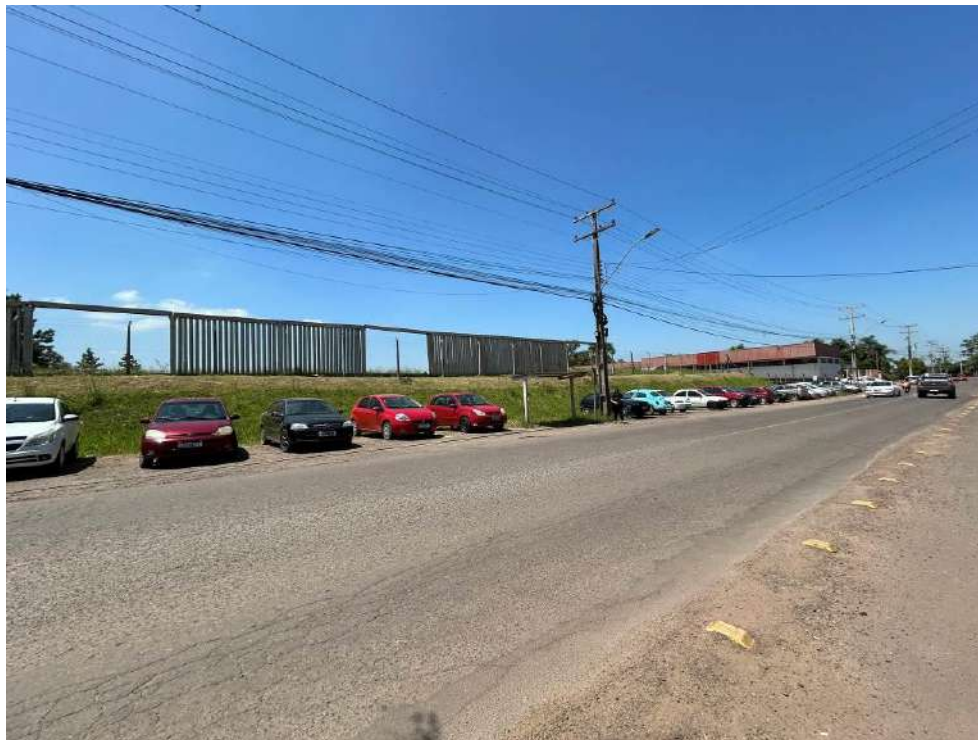
O todo maior é formado pela junção de três aquisições constantes das seguintes matrículas do Registro de Imóveis de Venâncio Aires:

Matrícula	Área (m ²)
nº 51.629	5.367,01
nº 53.901	30.714,56
nº 53.903	47.308,50
Área Total	88.390,07

Esse todo maior possui frente para as ruas Professora Wilma Helena Kunz e Dr. Armando Ruschel e pela Av. Leonel Brizola. Têm relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato irregular e está cercado ou murado. Perfaz a área total de **88.390,07 m²**.



Vista da frente do imóvel para a Rua Prof^a. Wilma Helena Kunz



Vista do imóvel tomada a partir da Rua Dr. Armando Ruschel

5.2. Prédios e Benfeitorias

5.2.1. Prédio Administrativo e Vestiários

Edificação de um pavimento composta por: guarita, salas administrativas, área de circulação coberta, sanitários e vestiários. Características construtivas principais:

- Estrutura: concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura em tinta PVA; em azulejos, nos sanitários/vestiários;
- Pisos: em ladrilhos de cerâmica;
- Forros: em lambris de PVC (escritórios e sanitários); sem forro (circulações e vestiários);
- Cobertura: em chapas kroma sobre estrutura metálica;
- Esquadrias: externas em ferro; com vidros transparentes; portas internas de madeira;
- Instalações elétricas: em redes tubuladas aparentes;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em redes embutidas;

Pé-direito: 2,60 m e 3,50 m
Área construída: 1.812,44 m²

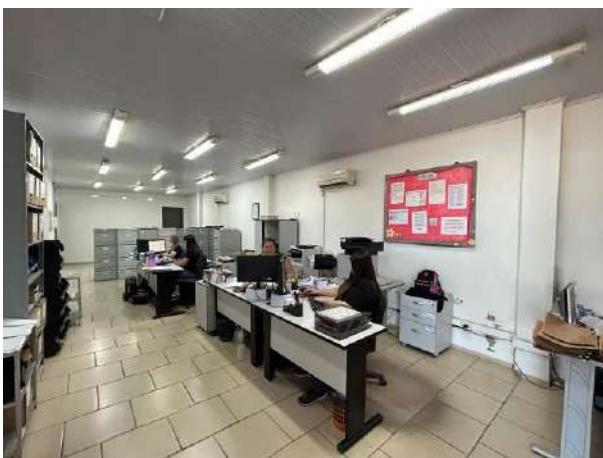
Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: bom



Vistas externas



Vistas internas – circulações



Vista interna – sala dos Recursos Humanos



Vista interna – sala do Ambulatório

5.2.2. Prédio da Fundição

Pavilhão de um pavimento composto por área de fundição, área de polimento, depósito, expedição, circulação coberta, subestação e sanitários.

Características construtivas:

- Estrutura: mista, de concreto armado e metálica;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos 6 furos e em telhas metálicas;
- Pisos: em concreto armado (área industrial) e ladrilhos de cerâmica (sanitários);
- Forros: sem forro (área industrial) e em lambris de PVC (sanitários);
- Cobertura: em chapas galvanizadas sobre estrutura metálica em arco;
- Esquadrias: em ferro;
- Instalações elétricas: em redes aparentes.

Pé-direito: 8,00 m

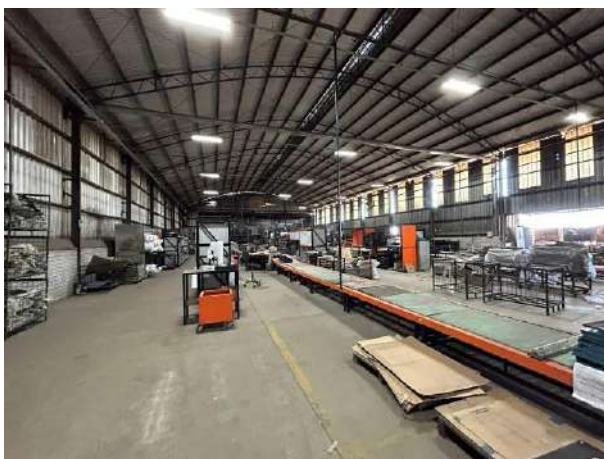
Área construída: 6.593,43 m²

Idade aparente: 25 anos

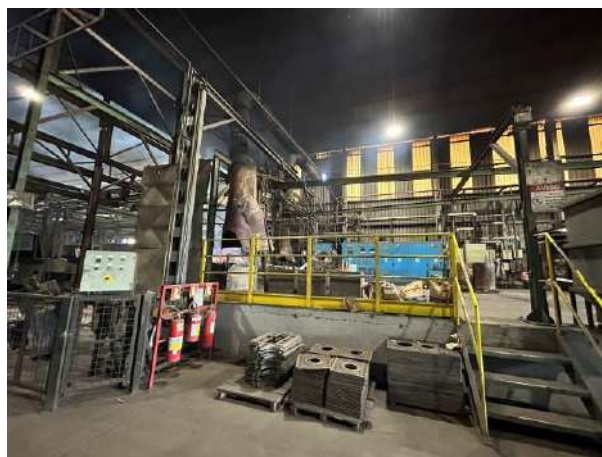
Estado de conservação: bom



Vistas externas



Vistas internas – área industrial



Vistas internas – área industrial

5.2.3. Prédio da Expedição e Almoxarifado

Pavilhão de dois pavimentos composto por: almoxarifado, área de expedição, vestiários e área e tratamento de efluentes;

Características construtivas:

- Estrutura: de concreto armado;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos 6 furos sem reboco e com pintura;
- Pisos: de concreto armado (área industrial) e ladrilhos de cerâmica (vestiários);
- Forros: sem forro (área industrial) e em laje de concreto armado (vestiários e almoxarifado inferior);
- Cobertura: em chapas galvanizadas sobre estrutura metálica;
- Esquadrias: em ferro;
- Instalações elétricas: em redes aparentes.

Pé-direito: 2,90 m e 8,00 m

Área construída: 2.938,30 m²

Idade aparente: 25 anos

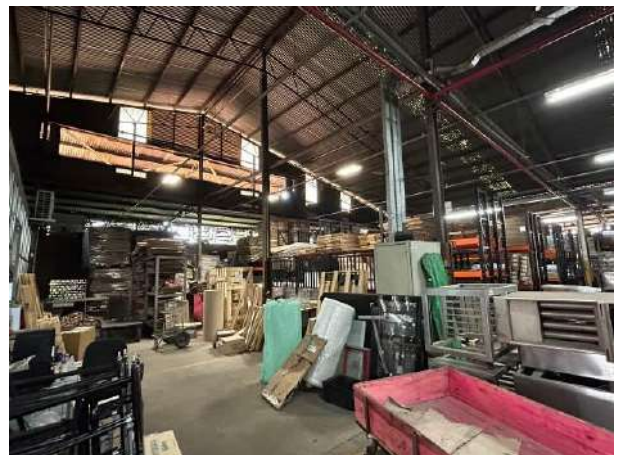
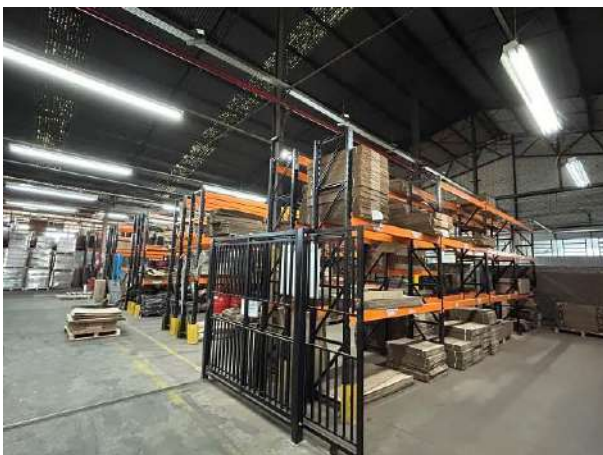
Estado de conservação: bom



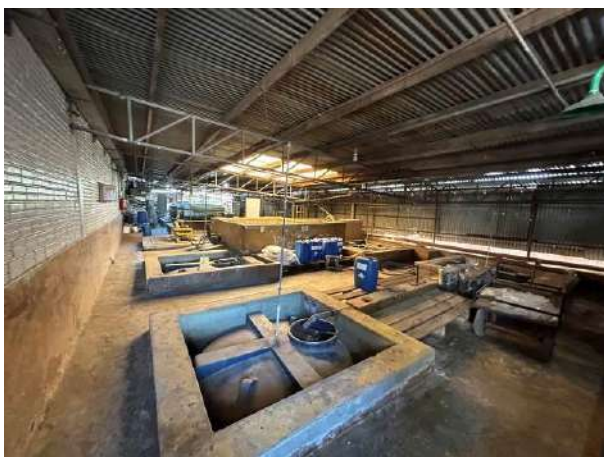
Vistas externas



Vistas internas – almoxarifado inferior e almoxarifado superior



Vistas internas – expedição



Vista interna – tratamento de efluentes



Vista interna – vestiário feminino

5.2.4. Pavilhão Industrial e Setor Administrativo

Edificação de um pavimento composto pela área de produção (setores de montagem, solda, corte, dobras, matrizaria, etc), escritórios, laboratório, recepção, sanitários, subestação e gerador.

Características construtivas:

- Estrutura: mista, de concreto armado e metálica;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos 6 furos sem reboco e em telhas metálicas (área industrial); em alvenaria com reboco e pintura em tinta PVA (área administrativa); em azulejos (sanitários);
- Pisos: de concreto armado (área industrial); de ladrilhos de cerâmica (área administrativa e sanitários);
- Forros: sem forro (área industrial); em lambris de PVC e laje (escritórios e sanitários);
- Cobertura: em telhas galvanizadas sobre estrutura metálica;
- Esquadrias: em ferro com vidros transparentes em alumínio;
- Instalações elétricas: em rede aparente e embutida;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede embutida;

Pé-direito: 2,60 m e 8,00 m

Área construída: 14.459,75 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: muito bom



Vistas externas



Vistas internas – área industrial



Vista interna - matrizaria



Vista interna – sala da engenharia



Vistas internas – área industrial



Vista externa – setor administrativo



Vista interna – recepção



Vista interna – setor administrativo



Vista externa – subestação e gerador

5.2.5. Prédio da Marcenaria

Pavilhão de um pavimento composto por área de marcenaria, expedição e depósito.

Características construtivas:

- Estrutura: metálica;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos 6 furos sem reboco e em telhas metálicas;
- Pisos: de concreto desempenado sobre base armada;
- Forros: sem forro (área industrial); com forro de PVC (sanitários);
- Cobertura: em telhas de aço galvanizado sobre estrutura metálica;
- Esquadrias: em ferro;
- Instalações elétricas: em rede tubulada aparente.

Pé-direito: 5,00 m

Área construída: 1.280,21 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom



Vistas externas



Vistas internas

5.2.6. Depósito da Fundição

Pavilhão de um pavimento destinado a depósito. Possui estrutura metálica, elevações e cobertura em telhas metálicas e piso de concreto.

Pé-direito: 4,00 m

Área construída: 58,50 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom



5.2.7. Guarita

Edificação de um pavimento composto por guarita, salas e sanitário.

- Estrutura: em alvenaria autoportante;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos 6 furos sem reboco; em azulejos (sanitário);
- Pisos: em ladrilhos de cerâmica;
- Forros: em pvc;
- Cobertura: em telhas cerâmicas;
- Esquadrias: em madeira com vidros transparentes;
- Instalações elétricas: em rede aparente;
- Instalações hidráulicas: de rotina, em rede embutida;

Pé-direito: 2,60 m

Área construída: 62,50 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom



Vista externa



Vista interna

5.2.8. Subestação

Edificação de um pavimento que abriga subestação. Possui elevações em alvenaria de tijolos rebocados, piso em concreto, cobertura em laje impermeabilizada de concreto armado e esquadrias de ferro.

Área construída: 28,60 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom



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 a média:

$$VUnit = f (Atrat ; Área)$$

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:

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

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

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 3 (atratividade muito boa)
- Área = 88.390,07 (área do todo maior, segundo as matrículas, em m²)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$\text{VUnit} = 8.386,026105 * 2,718^{(0,667134 * 3)} * 88.390,07^{-0,582556} =$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 81,51 / \text{m}^2$$

- Intervalo de confiança:
- Lim Infer. = R\$ 65,87/m²
 - Lim Sup. = R\$ 100,85 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 80,00/m²**.

Por conseguinte, o valor do terreno importa em:

$$VT = 88.390,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 80,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 7.071.205,60$$

ou, em números
comerciais

R\$ 7.070.000,00

(Sete milhões e setenta mil reais)

6.2. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

Item	Benfeitoria	Dimensão (m ²)	Custo de Reposição (R\$)	Coef. Depr.	Valor Atual (R\$, em números arredondados)
1	Prédio Administrativo	1.812,44	3.923.000,00	0,65	2.530.000,00
2	Prédio Fundação	6.593,43	13.554.000,00	0,65	8.740.000,00
3	Prédio Almojarifado	2.938,30	6.395.000,00	0,65	4.120.000,00
4	Pav. Industrial e Setor Admin.	14.459,75	34.970.000,00	0,68	23.920.000,00
5	Prédio Marcenaria	1.280,21	2.260.000,00	0,65	1.460.000,00
6	Depósito Fundação	58,50	51.000,00	0,65	30.000,00
7	Guarita	62,50	145.000,00	0,65	90.000,00
8	Subestação	26,80	62.000,00	0,65	40.000,00
Valor Total (VB)					40.930.000,00

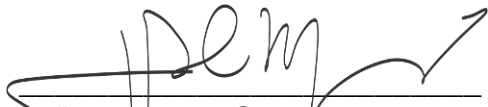
(Quarenta milhões e novecentos e trinta mil reais)

7. RESUMO DE VALORES

Valor dos Terrenos	R\$	7.070.000,00
Valor das Benfeitorias	R\$	<u>40.930.000,00</u>
Valor de Mercado	R\$	48.000.000,00

(Quarenta e oito milhões de reais)

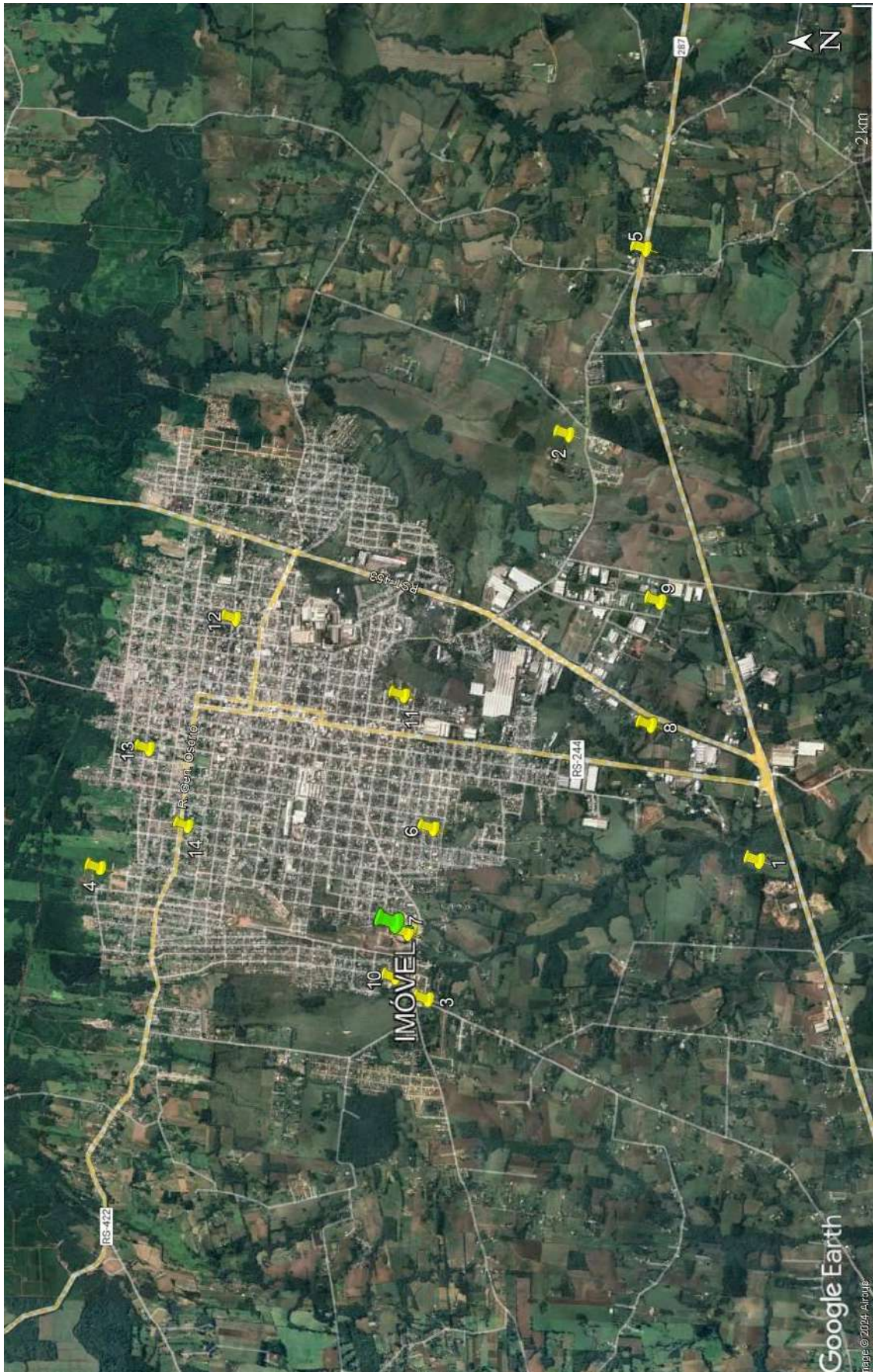
Venâncio Aires, 15 de fevereiro de 2024


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 Brigida 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 Recriegel 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 de mercado

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)

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

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

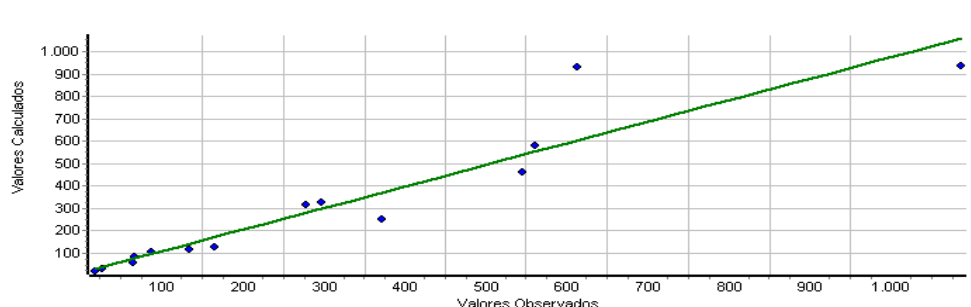
Média	: 308,48
Varição Total	: 1203835,34
Variância	: 85988,24
Desvio Padrão	: 293,24

MODELO

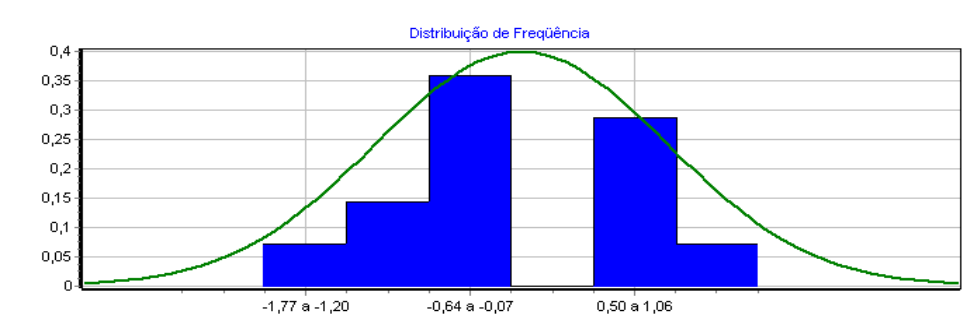
Coefic. Aderência	: 0,87366
Varição Residual	: 152089,35
Variância	: 13826,30
Desvio Padrão	: 117,59



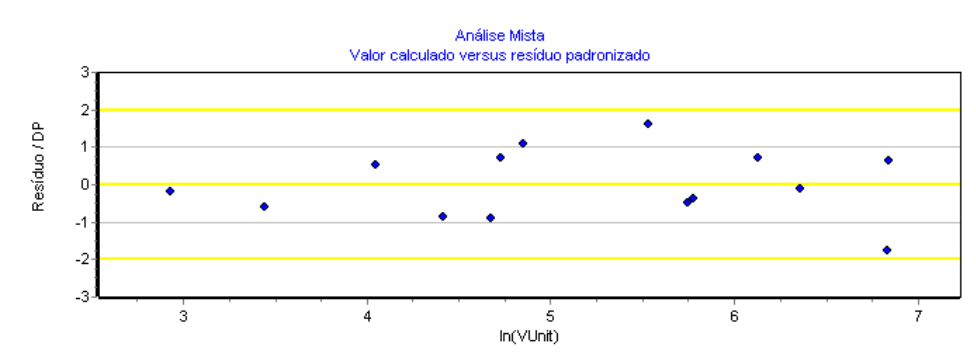
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



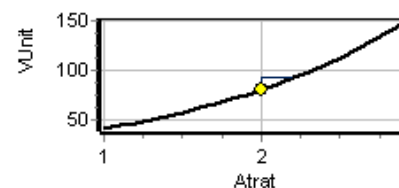
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

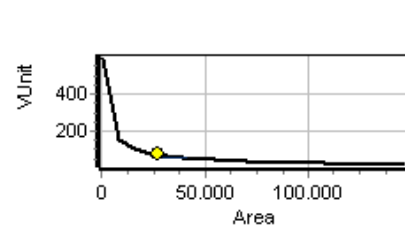
Atrat

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:

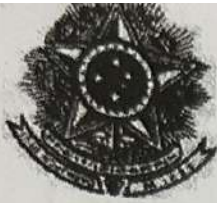
- Atrat 3
- Area 88.390,07

Valores da Média para 80% de confiança:

- VUnit Médio : 81,51
- VUnit Mínimo : 65,87
- VUnit Máximo : 100,85

Precisão: Grau I

TITULARIDADE



VENANCIO FURNIAO

CNM. 097246.2.0053003-91



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

Venâncio Aires, 05 de abril de 2022

FLS.
01

MATRÍCULA
53.903

IMÓVEL: Um terreno de forma irregular, com área superficial de 47.308,50m² (quarenta e sete mil, trezentos e oito metros e cinquenta decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado no lado esquerdo sentido Noroeste-Sudeste da Rua Dr. Armando Ruschel, esquina com a Avenida Sem Denominação Oficial (Código 496), sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações. Iniciando a descrição do polígono no sentido horário, a partir do vértice V1 localizado no extremo Sul-Leste do polígono de coordenadas Este: 382.537,48m, Norte: 6.722.433,79m; neste ponto forma ângulo interno de 86°38'15"; deste, segue 57,28 metros em direção Noroeste, confrontando-se ao Sudoeste com a referida Rua Dr. Armando Ruschel até o vértice V2, de coordenadas Este: 382.483,54m, Norte: 6.722.453,04m; neste ponto forma ângulo interno de 182°06'37"; deste, segue 26,31 metros em direção Noroeste, confrontando-se ao Sudoeste ainda com a referida Rua Dr. Armando Ruschel até o vértice V3, de coordenadas Este: 382.458,46m, Norte: 6.722.460,97m; neste ponto forma ângulo interno de 97°32'48"; deste, segue 384,21 metros em direção Norte, confrontando-se ao Oeste com a Avenida Sem Denominação Oficial (Código 496) até o vértice V4, de coordenadas Este: 382.525,06m, Norte: 6.722.839,26m; neste ponto forma ângulo interno de 92°12'29"; deste, segue 127,01 metros em direção Leste, confrontando-se ao Norte com o lote 17 da quadra 667 até o vértice V5, de coordenadas Este: 382.650,87m, Norte: 6.722.822,08m; neste ponto forma ângulo interno de 81°29'51"; deste, segue 54,50 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o lote 13 até o vértice V6, de coordenadas Este: 382.635,60m, Norte: 6.722.769,77m; neste ponto forma ângulo interno de 280°02'54"; deste, segue 29,05 metros em direção Leste, confrontando-se ao Norte ainda com o lote 13 até o vértice V7, de coordenadas Este: 382.664,47m, Norte: 6.722.766,62m; neste ponto forma ângulo interno de 80°40'14"; deste, segue 205,34 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o lote 17 até o vértice V8, de coordenadas Este: 382.609,40m, Norte: 6.722.568,85m; neste ponto forma ângulo interno de 89°16'52"; deste, segue 31,19 metros em direção Oeste, confrontando-se ao Sul com o lote 23 até o vértice V9, de coordenadas Este: 382.579,47m, Norte: 6.722.577,59m; neste ponto forma ângulo interno de 270°00'00"; deste, segue 149,84 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste ainda com o lote 23 até o vértice V1, ponto inicial desta descrição. Todos os vértices aqui descritos estão referenciados no sistema de coordenadas UTM, Datum SIRGAS 2000, MC:51 Zona 22J, e as distâncias e área estão no sistema topográfico. Correspondente terreno ao Lote 25 da Quadra 675.-

PROPRIETÁRIA: METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, estabelecida na Rua Wilma Helena Kunz, nº 2.469, Bairro Bela Vista, nesta cidade.-

TÍTULO: FUSÃO.-

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 51.919 e 53.902 do Livro 2-RG, neste Ofício em data de 20.04.2020 e 05.04.2022.-

PROTOCOLADO: Sob nº 140406, Lº 1-AA, em data de 31/03/2022; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R\$ 24,80.-

0723.03.2200001.00446 = R\$ 3,60.- Venâncio Aires (RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL

Paulo Ricardo de Ávila
 Registrador - Interino

.....continua no verso...

Continua na Próxima Página



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

FLS.
02

MATRÍCULA
53.903

Venâncio Aires, 22 de novembro de 2022

VERSO

Registrador Interino

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2200004.14747 - NIHIL -AGNR

Av-7/53.903 (Av-sete/cinquenta e três mil e novecentos e três), em 02 de janeiro de 2024.
RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Conforme art. 213, I, 'a' da Lei nº 6.015/73, procedo a presente para constar que o código nacional de matrícula deste imóvel é **097246.2.0053903-91**, e não como constou.

Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino. (dk)

Registrador Interino

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.06776 - NIHIL -ERTR

Av-8/53.903 (Av-oito/cinquenta e três mil e novecentos e três), em 02 de janeiro de 2024.
PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO PINE S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20 ajuizou ação de execução contra **METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 24.11.2023, cujo valor da ação é R\$1.644.493,53, conforme certidão judicial datada de 05.12.2023, assinada digitalmente por Ana Carolina de Oliveira Barreto, chefe de seção judiciária, extraída dos autos do processo nº 1165951-20.2023.8.26.0100, da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP e requerimento datado de 07.12.2023, sendo o executado proprietário do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 29.120; 51.629; 52.410; 52.418; 53.901, todas do Lº 2-RG deste Ofício.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 148765, Livro 1-AC, em 11/12/2023.

Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino. (dk)

Registrador Interino

Emolumentos: R\$ 655,50. Selo: 0723.08.2300001.00147 - R\$ 65,30

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
 COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
 REGISTRO DE IMÓVEIS



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de autenticidade para consulta
097246 53 2024 00003311 95

CERTIDÃO

CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº: 149292, em 17/01/2024, NOTIFICAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de BRDE, BANCO REGIONAL DE DESENVOL. DO EXTMO CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 53.903 deste Serviço Registral, com 4 página(s), do que dou fé.

Venâncio Aires (RS), 01 de fevereiro de 2024.
Maria Cristina Dullius
 Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada

Emitida: 01/02/2024 13:31:45
 Certidão Matrícula 53.903 - 4 páginas: R\$ 30,50 (0723.03.2300013.03150 = R\$ 4,00)
 Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0723.03.2300013.03149 = R\$ 4,00)
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0723.01.2300011.09914 = R\$ 2,00)
Total: R\$ 59,60

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0053903-91


OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Venâncio Aires, 05 de abril de 2022

 FLS.
 02

 MATRÍCULA
 53.903

sob nº 92.816.560/0001-37, neste ato representado por seus procuradores Aline Maria da Silva Mota, CPF nº 937.128.120-00; e Fabiano Rodrigo Casiraghi, CPF nº 933.140.350-04, conforme procuração lavrada às folhas 099 do Livro 02-Y em 09.10.2020 no 5º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS.- **VALOR:** Um limite de crédito no valor total de R\$ 3.800.000,00 (Três milhões e oitocentos mil reais); **PRAZO de vigência:** até 30.11.2030; **ENCARGOS:** Juros Remuneratórios: As operações financeiras derivadas contarão com taxa de juros remuneratórios compostos em percentual mínimo de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco décimos por cento) e máximo de 7,50% (sete inteiros e cinquenta décimos por cento) ao ano acrescidos ou não da Taxa SELIC (Sistema Especial de Liquidação e de Custódia), divulgada pelo Banco Central do Brasil, representados por parcela pós-fixada equivalente à variação de tal índice, a qual se soma à parcela de taxa efetiva de juros.- **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Limite de Crédito com Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel(is) em Garantia nº 00131, datado em 03.11.2020, conforme Documento Natu Digital.- **CONDICÕES:** Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com código de controle 65D8.7243.DAD1.5DAF; e as partes obrigam-se pelas demais cláusulas e condições estabelecidas no título que deu origem a este registro.- **GARANTIA:** Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta Matrícula.- **VALOR DA GARANTIA:** R\$ 4.911.500,00 (Quatro milhões, novecentos e onze mil e quinhentos reais), conforme Laudo de Avaliação AGPOA/GEOPE 102/2020 de 26.05.2020; (Transportado conforme R-02 da matrícula nº 51.919 do Livro 2-RG); O Referido é Verdade e Dou Fé; ; Emol.: R\$ 44,40.-
 0723.04.2100008.02084 = R\$ 4,40.- Venâncio Aires(RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL:

 Paulo Ricardo de Ávila
 Registrador - Interino

Av. 05 - 53.903- Prot.: 140407, Lº 1-AA- Data: 31/03/2022- ADITIVO- Conforme Aditivo nº 01 ao Instrumento Particular de Contrato de Abertura de Limite de Crédito com Constituição de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia nº 00131, datado de 29.03.2022; ficam alteradas neste ato, as seguintes cláusulas da Alienação Fiduciária constante no Av.04: aumento de limite de crédito passando de R\$ 3.800.000,00 para R\$ 6.800.000,00 (seis milhões e oitocentos mil reais); Da alteração das condições e encargos financeiros das operações financeiras derivadas, o seguinte item: Certificado de Depósito Interbancário (CDI), calculada e divulgada pela Cetip- Central de Custódia e Liquidação Financeira de Títulos; DA GARANTIA: Em Alienação Fiduciária o imóvel objeto desta Matrícula, com área de 47.308,50m²; Valor da Garantia: R\$ R\$8.767.800,00 (oito milhões, setecentos e sessenta e sete mil e oitocentos reais); Ratificam os demais termos e cláusulas; O referido é verdade e Dou Fé.- Emol.: R\$ 2.212,90.-
 0723.09.2000011.00459 = R\$ 81,00.- Venâncio Aires(RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL:

 Paulo Ricardo de Ávila
 Registrador - Interino

Av-6/53.903 (Av-seis/cinquenta e três mil e novecentos e três), em 22 de novembro de 2022.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA – CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **09724.2.0053903-08**.
 Eu, **Paulo Ricardo de Ávila**, Registrador Interino, conferi e assino.(nb)

Continua no verso...

Continua na Próxima Página

**OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**COMARCA DE VENÂNCIO AIRES - RS
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERALVenâncio Aires, 22^{de} novembro de 2022FLS.
02MATRÍCULA
53.903

VERSO

Registrador Interino

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2200004.14747 - NIHIL -AGNR

Av-7/53.903 (Av-sete/cinquenta e três mil e novecentos e três), em 02 de janeiro de 2024.

RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Conforme art. 213, I, 'a' da Lei nº 6.015/73, procedo a presente para constar que o código nacional de matrícula deste imóvel é **097246.2.0053903-91**, e não como constou.Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(dk)**Registrador Interino**

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.06776 - NIHIL -ERTR

Av-8/53.903 (Av-oito/cinquenta e três mil e novecentos e três), em 02 de janeiro de 2024.

PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procedo-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO PINE S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20 ajuizou ação de execução contra **METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, e **OUTRO**, a qual foi admitida em juízo em 24.11.2023, cujo valor da ação é R\$1.644.493,53, conforme certidão judicial datada de 05.12.2023, assinada digitalmente por Ana Carolina de Oliveira Barreto, chefe de seção judiciária, extraída dos autos do processo nº 1165951-20.2023.8.26.0100, da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP e requerimento datado de 07.12.2023, sendo o executado proprietário do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 29.120; 51.629; 52.410; 52.418; 53.901, todas do Lº 2-RG deste Ofício.**PROTOCOLO** - Título apontado sob nº 148765, Livro 1-AC, em 11/12/2023.Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino.(dk)**Registrador Interino**

Emolumentos: R\$ 655,50. Selo: 0723.08.2300001.00147 - R\$ 65,30

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEISA consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
097246 53 2024 00003311 95**CERTIDÃO**CERTIFICO MAIS que encontra-se protocolado neste Ofício sob nº:
149292, em 17/01/2024, NOTIFICAÇÃO ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA de
BRDE, BANCO REGIONAL DE DESENVOL. DO EXTERNO
CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 53.903
deste Serviço Registral, com 4 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires (RS), 01 de fevereiro de 2024.

Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada

Emitida: 01/02/2024 13:31:45

Certidão Matrícula 53.903 - 4 páginas: R\$ 30,50 (0723.03.2300013.03150 = R\$ 4,00)

Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0723.03.2300013.03149 = R\$ 4,00)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0723.01.2300011.09914 = R\$ 2,00)

Total: R\$ 59,60

2

CENTRO DE ABRIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
Bel. JULIO CESAR WESCHENFELDER

VENANCIO FABRICA

CNM: 097246.2.0053901-97



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

Venâncio Aires, 05 de abril de 2022

FLS.

MATRÍCULA

01

53.901

IMÓVEL: Um terreno de forma irregular, com área superficial de 30.714,56m² (trinta mil, setecentos e quatorze metros e cinquenta e seis decímetros quadrados), contendo pavilhões com área de 8.343,19m² mais um escritório com área de 320,62m², uma guarita com área de 116,56m², sob o nº 2.469, um pavilhão industrial com área de 1.801,00m² e mais uma ampliação com área de 5.925,10m², situado no lado esquerdo sentido Sul-Norte da Rua Professora Wilma Helena Kunz, distante 95,41 metros da esquina com a Rua Dr. Armando Ruschel, bairro Bela Vista, neste município, sem quarteirão formado, com as seguintes medidas e confrontações: iniciando a descrição do polígono no sentido horário, a partir do vértice V1 localizado no extremo Norte-Leste do polígono de coordenadas Este: 382.781,79m, Norte: 6.722.636,44m; neste ponto forma ângulo interno de 90°00'00"; deste, segue 162,21 metros em direção Sul, confrontando-se ao Leste com a referida Rua Professora Wilma Helena Kunz até o vértice V2, de coordenadas Este: 382.760,08m, Norte: 6.722.475,73m; neste ponto forma ângulo interno de 82°38'53"; deste, segue 141,73 metros em direção Oeste, confrontando-se ao Sul com os lotes 18 e 19 até o vértice V3, de coordenadas Este: 382.623,24m, Norte: 6.722.512,52m; neste ponto forma ângulo interno de 89°17'12"; deste, segue 50,21 metros em direção Nordeste, confrontando-se ao Noroeste com o lote 23 até o vértice V4, de coordenadas Este: 382.636,87m, Norte: 6.722.560,83m; neste ponto forma ângulo interno de 269°28'45"; deste, segue 28,62 metros em direção Noroeste, confrontando-se ao Sudoeste ainda com o lote 23 até o vértice V5, de coordenadas Este: 382.609,40m, Norte: 6.722.568,85m; neste ponto forma ângulo interno de 90°43'08"; deste, segue 205,34 metros em direção Nordeste, confrontando-se ao Noroeste com o lote 25 até o vértice V6, de coordenadas Este: 382.664,47m, Norte: 6.722.766,62m; neste ponto forma ângulo interno de 99°19'46"; deste, segue 36,83 metros em direção Leste, confrontando-se ao Norte com o lote 13 até o vértice V7, de coordenadas Este: 382.701,08m, Norte: 6.722.762,62m; neste ponto forma ângulo interno de 90°00'00"; deste, segue 5,18 metros em direção Sul, confrontando-se ao Leste com o lote 01 até o vértice V8, de coordenadas Este: 382.700,51m, Norte: 6.722.757,48m; neste ponto forma ângulo interno de 270°52'25"; deste, segue 32,93 metros em direção Leste, confrontando-se ao Norte com os lotes 01, 02, 03 e 04 até o vértice V9, de coordenadas Este: 382.733,29m, Norte: 6.722.754,40m; neste ponto forma ângulo interno de 80°31'35"; deste, segue 44,03 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o lote 14 até o vértice V10, de coordenadas Este: 382.722,03m, Norte: 6.722.711,85m; neste ponto forma ângulo interno de 181°04'20"; deste, segue 29,91 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o lote 15 até o vértice V11, de coordenadas Este: 382.714,91m, Norte: 6.722.682,81m; neste ponto forma ângulo interno de 179°38'20"; deste, segue 37,23 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o lote 16 até o vértice V12, de coordenadas Este: 382.705,83m, Norte: 6.722.646,71m; neste ponto forma ângulo interno de 276°25'36"; deste, segue 76,67 metros em direção Leste, confrontando-se ao Norte ainda com o lote 16 até o vértice V1, ponto inicial desta descrição. Todos os vértices aqui descritos estão georeferenciados ao Sistema Geodésico Brasileiro Datum SIRGAS 2000 e são representadas no Sistema UTM referenciadas ao MC:51, Zona 22J. As distâncias e área referem-se ao Sistema Topográfico. Correspondente terreno ao Lote 17 da Quadra 675.-

PROPRIETÁRIA: METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado,
.....continua no verso...

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0053901-97

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

Venâncio Aires, 05 de abril de 2022

FLS.

01

VERSO

MATRÍCULA

53.901

inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, estabelecida na Rua Wilma Helena Kunz, nº 2.469, Bairro Bela Vista, nesta cidade.-

TÍTULO: DESMEMBRAMENTO.-**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 53.388 do Livro 2-RG, neste Ofício em data de 19/08/2021.-**PROTOCOLADO:** Sob nº 140406, Lº 1-AA, em data de 31/03/2022; O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R\$ 24,80.-

0723.03.2200001.00444 = R\$ 3,60.- Venâncio Aires(RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL:

Av. 01 - 53.901- Prot.: 140406, Lº 1-AA- Data: 31/03/2022- **ARROLAMENTO DE BENS** - Conforme Ofício DRFSCS/Gab/581/2007, do Ministério da Fazenda-Secretaria da Receita Federal - Delegacia da Receita Federal de Santa Cruz do Sul, ficam arrolados os Bens e Direitos da METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA - CNPJ nº 93.899.359/0001-23, conforme parágrafo 5 do artigo 64 da Lei 9.532 de 10.12.1997, no valor de R\$ 1.250.546,15. A ocorrência de qualquer transferência ou oneração de qualquer dos bens e direitos arrolados, deverá ser comunicado à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas; (Transportado do Av.01 da Matrícula nº 53.388 do Lº 2-RG); Emol.: R\$ 44,40.

0723.04.2100008.02076 = R\$ 4,40.- Venâncio Aires(RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL:

Av. 02 - 53.901- Prot.: 140406, Lº 1-AA- Data: 31/03/2022- **ARROLAMENTO DE BENS** - Conforme Ofício nº 01-516/99, do MINISTÉRIO DA FAZENDA-SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL-DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL DE SANTA CRUZ DO SUL, ficam arrolados os bens, e Direitos da METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, CNPJ nº 93.899.359/0001-23; conforme parágrafo 5 do artigo 64 da Lei 9.532 de 10.12.97 e Art. 5º da IN/SRF nº 143 de 04.12.98, nos valores de R\$ 91.351,69 e R\$ 208.705,07; A ocorrência de qualquer transferência ou oneração de qualquer dos bens e direitos arrolados, deverá ser comunicado à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas; (Transportado do Av.01 da matrícula nº 52.399 do Lº 2-RG); O referido é verdade e Dou Fé; Emol.: R\$ 44,40.-

0723.04.2100008.02077 = R\$ 4,40.- Venâncio Aires(RS), 05 de abril de 2022/tb.-

OFICIAL:

Av-3/53.901 (Av-três/cinquenta e três mil e novecentos e um), em 22 de novembro de 2022.
CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA - CNM - Procede-se a presente averbação, nos termos do Provimento 89, de 18 de dezembro de 2019 do CNJ, para constar que o imóvel objeto da presente matrícula possui o código nacional de matrícula nº **09724.2.0053901-14**.

Eu, **Paulo Ricardo de A. Silva**, Registrador Interino, conferi e assino.(nb)**Registrador Interino**

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2200004.14742 - NIHIL -AGNR

Av-4/53.901 (Av-quatro/cinquenta e três mil e novecentos e um), em 02 de janeiro de 2024.
RETIFICAÇÃO EX OFFICIO - Conforme art. 213, I, 'a' da Lei nº 6.015/73, procedo a presente

Continua na folha 2

Continua na Próxima Página

Continuação da Página Anterior

CNM: 097246.2.0053901-97



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

CNM : 097246.2.0053901-97

Venâncio Aires, 02 de janeiro de 2024

FLS. 02

MATRÍCULA 53.901

para constar que o código nacional de matrícula deste imóvel é **097246.2.0053901-97**, e não como constou.

Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino. (dk)

Registrador Interino - *[Assinatura]*

Emolumentos: NIHIL. Selo: 0723.01.2300011.06773 - NIHIL -ERTR

Av-5/53.901 (Av-cinco/cinquenta e três mil e novecentos e um), em 02 de janeiro de 2024.

PREMONITÓRIA DE EXECUÇÃO - Procede-se a presente averbação, nos termos do Art. 828 do Código de Processo Civil, para noticiar que **BANCO PINE S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 62.144.175/0001-20 ajuizou ação de execução contra **METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, e OUTRO, a qual foi admitida em juízo em 24.11.2023, cujo valor da ação é R\$1.644.493,53, conforme certidão judicial datada de 05.12.2023, assinada digitalmente por Ana Carolina de Oliveira Barreto, chefe de seção judiciária, extraída dos autos do processo nº 1165951-20.2023.8.26.0100, da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo-SP e requerimento datado de 07.12.2023, sendo o executado proprietário do imóvel desta matrícula, juntamente com os imóveis matriculados sob nºs 53.903; 51.629; 52.410; 52.418; 29.120, todas do Lº 2-RG deste Ofício.

PROTOCOLO - Título apontado sob nº 148765, Livro 1-AC, em 11/12/2023.

Eu, **Julio Cesar Weschenfelder**, Registrador Interino, conferi, dou fé e assino. (dk)

Registrador Interino - *[Assinatura]*

Emolumentos: R\$ 655,50. Selo: 0723.08.2300001.00146 - R\$ 65,30



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS



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 2024 00003310 04

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 53.901 deste Serviço Registral, com 3 página(s), do que dou fé.
Venâncio Aires (RS), 01 de fevereiro de 2024.

[Assinatura]
Maria Cristina Dullius - Escrevente Autorizada
Emitida: 01/02/2024 13:30:43
Certidão Matrícula 53.901 - 3 páginas: R\$ 24,40 (0723.03.2300013.03148 = R\$ 4,00)
Busca em livros e arquivos: R\$ 12,50 (0723.03.2300013.03147 = R\$ 4,00)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 6,60 (0723.01.2300011.09913 = R\$ 2,00)
Total: R\$ 53,50



CENTRO DE OBRAS

CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

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 Nº 2 - REGISTRO GERAL

ll

Venâncio Aires, 06 de novembro de 20 19

FLS.

MATRÍCULA

01

51.629

IMÓVEL: Um terreno com a área superficial de 5.367,01m² (Cinco mil, trezentos e sessenta e sete metros e um decímetro quadrado), de forma irregular, sem benfeitorias, situado no lado esquerdo sentido Noroeste-Sudeste da Rua Dr. Armando Ruschel, distante 83,59 metros em forma de um segmento de curva da esquina com a Rua Sem Denominação Oficial, nesta cidade; com quarteirão formado pelas Ruas Dr. Armando Ruschel, Rua Sem Denominação Oficial, Rua Emiliano de Macedo e Rua Professora Wilma Helena Kunz, tem as seguintes medidas e confrontações: Iniciando a descrição do polígono no sentido horário, a partir do vértice V1 localizado no extremo Sul-Leste do polígono de coordenadas Este: 382.557,50m, Norte: 6.722.426,81m; neste ponto forma ângulo interno de 88°22'49"; deste, segue 21,21 metros em direção Noroeste, confrontando-se ao Sudoeste com a referida Rua Dr. Armando Ruschel até o vértice V2, de coordenadas Este: 382.537,48m, Norte: 6.722.433,79m; neste ponto forma ângulo interno de 92°57'21"; deste, segue 149,84 metros em direção Nordeste, confrontando-se ao Noroeste com o Lote 25 de propriedade de Metalúrgica Venâncio Ltda até o vértice V3, de coordenadas Este: 382.579,47m, Norte: 6.722.577,59m; neste ponto forma ângulo interno de 90°00'00"; deste, segue 59,81 metros em direção Sudeste, confrontando-se ao Nordeste com o Lote 24 de propriedade de Metalúrgica Venâncio Ltda até o vértice V4, de coordenadas Este: 382.636,87m, Norte: 6.722.560,83m; neste ponto forma ângulo interno de 90°31'15"; deste, segue 65,51 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o Lote 24 de propriedade de Metalúrgica Venâncio Ltda e com o Lote 19 de propriedade de Marcelo Campos até o vértice V5, de coordenadas Este: 382.619,09m, Norte: 6.722.497,79m; neste ponto forma ângulo interno de 91°29'32"; deste, segue 47,33 metros em direção Noroeste, confrontando-se ao Sudoeste com o Lote 19 de propriedade de Marcelo Campos e com o Lote 21 de propriedade de Mario Luiz Lopes até o vértice V6, de coordenadas Este: 382.573,23m, Norte: 6.722.509,46m; neste ponto forma ângulo interno de 267°42'56"; deste, segue 49,67 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste com o Lote 21 de propriedade de Mario Luiz Lopes e com o Lote 22 de propriedade de Clarice dos Santos Boeira até o vértice V7 de coordenadas Este: 382.559,08m, Norte: 6.722.461,85m; neste ponto forma ângulo interno de 268°56'07"; deste, segue 9,10 metros em direção Sudeste, confrontando-se ao Nordeste com o Lote 22 de propriedade de Clarice dos Santos Boeira até o vértice V8, de coordenadas Este: 382.567,75, Norte: 6.722.459,10m; neste ponto forma ângulo interno de 90°00'00"; deste, segue 33,89 metros em direção Sudoeste, confrontando-se ao Sudeste ainda com o Lote 22 de propriedade de Clarice dos Santos Boeira até o vértice V1, ponto inicial desta descrição. Todos os vértices aqui descritos estão referenciados no sistema de coordenadas UTM, Datum SIRGAS 2000, MC:51, Zona 22J, e as distâncias e área estão no sistema topográfico. Correspondente terreno ao Lote Administrativo nº 23 da Quadra nº 675.-

PROPRIETÁRIOS: FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, brasileira, CI nº 4028288464-SJS/RS, inscrita no CPF sob nº 673.297.560-91, industrial, divorciada, residente e domiciliada na Rua Visconde do Rio Branco, nº 1446, Bairro Centro, nesta cidade; e MARCELO CAMPOS, brasileiro, CI nº 4019077637-SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 258.719.940-91, industrial, divorciado, residente e domiciliado na Linha Bela Vista, neste município.-

TÍTULO: RETIFICAÇÃO.-

.....Continua no Verso.....

Continua na Próxima Página -

ll



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

Continuação da Página Anterior



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

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

Venâncio Aires, 06 de novembro de 2019

FLS.

MATRÍCULA

01

51.629

VERSO

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 20.315 do Lº 2-RG, neste Ofício em 03.11.2006 e 22.10.2012.-

PROTOCOLADO: Sob nº 131145, Lº 1-X, em data de 31/10/2019; O referido é verdade e Dou Fé; Arqº 1.139-Retificação; Emol.: R\$ 20,10.-

0723.03.1900004.04592 = R\$ 2,70.- Venâncio Aires(RS), 06 de novembro de 2019/ks.-

OFICIAL:

R - 01 - 51.629 - Prot.: 131451, Lº 1-X- Data: 03/12/2019.-

TÍTULO: CONTRATO DE ABERTURA DE CRÉDITO FIXO nº RS-68.408/AFD-EURIBOR, emitido em 28.11.2019.-

DEVEDORA: METALÚRGICA VENÂNCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 93.899.359/0001-23, com sede na Rua Wilma Helena Kunhz, nº 2469, nesta cidade, neste ato representada por Marcelo Campos.-

INTERVENIENTES FIDUCIANTES: MARCELO CAMPOS, brasileiro, divorciado, sócio administrador, CPF nº 258.719.940-91, residente e domiciliado na Linha Hansel, bairro Interior, neste município; e FERNANDA BEATRIZ NERVO CAMPOS, brasileira, divorciada, empresária sócia, CPF nº 673.297.560-91, residente e domiciliada na Rua Visconde do Rio Branco, nº 1446, Bairro Centro, nesta cidade.-

FIADOR: MARCELO CAMPOS, brasileiro, divorciado, sócio administrador, CPF nº 258.719.940-91, residente e domiciliado na Linha Hansel, bairro Interior, neste município.-

CREADOR FIDUCIÁRIO: BANCO REGIONAL DE DESENVOLVIMENTO DO EXTREMO SUL - BRDE, instituição financeira pública com sede em Porto Alegre/RS, na Rua Uruguai, nº 155 - 4º andar e Agência nesta Capital, inscrito no CNPJ sob nº 92.816.560/0001-37, neste ato representada por Aline Maria da Silva Mota e Paulo Andre Nervo Raffin.-

VALOR DO CRÉDITO: € 543.751,00 (Quinhentos e quarenta e três mil, setecentos e cinquenta e um mil Euros), equivalentes à R\$ 2.283.754,00 (Dois milhões, duzentos e oitenta e três mil, setecentos e cinquenta e quatro Reais) considerada a cotação Euro PTax na data base de 06.09.2019.-

VENCIMENTO: 23 de Março de 2031; **JUROS:** Sobre o saldo devedor atualizado incidirão juros à taxa de 2% ao ano acima da Euro Interbank Offered Rate EURIBOR 3 meses, calculada diariamente pela European Banking Federation (EBF); Os juros serão calculados dia a dia com base em um ano de 360 dias, proporcionalmente, sobre o saldo devedor em Euros, apurado no vencimento imediatamente anterior; Os referidos juros serão exigíveis sempre trimestralmente, nos dias 23 de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, inclusive durante o período de carência que se encerra em 23.03.2021, devendo a primeira parcela ser paga em 23.12.2019 passando a ser pago junto com o principal, até o vencimento ou liquidação da dívida.-

FORMA DE PAGAMENTO: A dívida será paga em 40 prestações trimestrais e sucessivas, cada uma delas no valor principal vincendo da dívida, dividido pelo número de prestações de amortização ainda não vencidas, as quais serão exigíveis nos dias 23 de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, vencendo-se a primeira prestação em 23.06.2021 e última em 23.03.2031.-

FINALIDADE DO CRÉDITO: Destina-se única e exclusivamente para a aquisição de duas punctionadeiras servo-elétricas para a automação da linha de corte de chapas metálicas para

....continua na folha 02....

Continua na Próxima Página

3-1



CERTIDÃO

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VENÂNCIO AIRES
REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRADOR - DELCIO EDGAR HEINRICH

Continuação da Página Anterior - - - - -



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

ll

ll

Venâncio Aires, 05 de dezembro de 2019

FLS.
02

MATRÍCULA
51.629

CONDICÕES: Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; Certidão Negativa de Débitos Municipal; Declaração que os intervenientes fiduciários não se equiparam a empresa; As partes obrigam-se pelas demais cláusulas estabelecidas na Cédula arquivada neste Ofício e aqui não expressamente mencionadas.-

GARANTIA: Em ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA o imóvel objeto desta Matrícula.-

VALOR DA GARANTIA: R\$ 3.100.000,00 (Três milhões e cem mil reais); O Referido é Verdade e Dou Fé.- Emol.: R\$ 3.595,30.-

0723.09.1900006.00169 = R\$ 61,40.- Venâncio Aires (RS), 05 de dezembro de 2019/lh.-

OFICIAL:

[Signature]

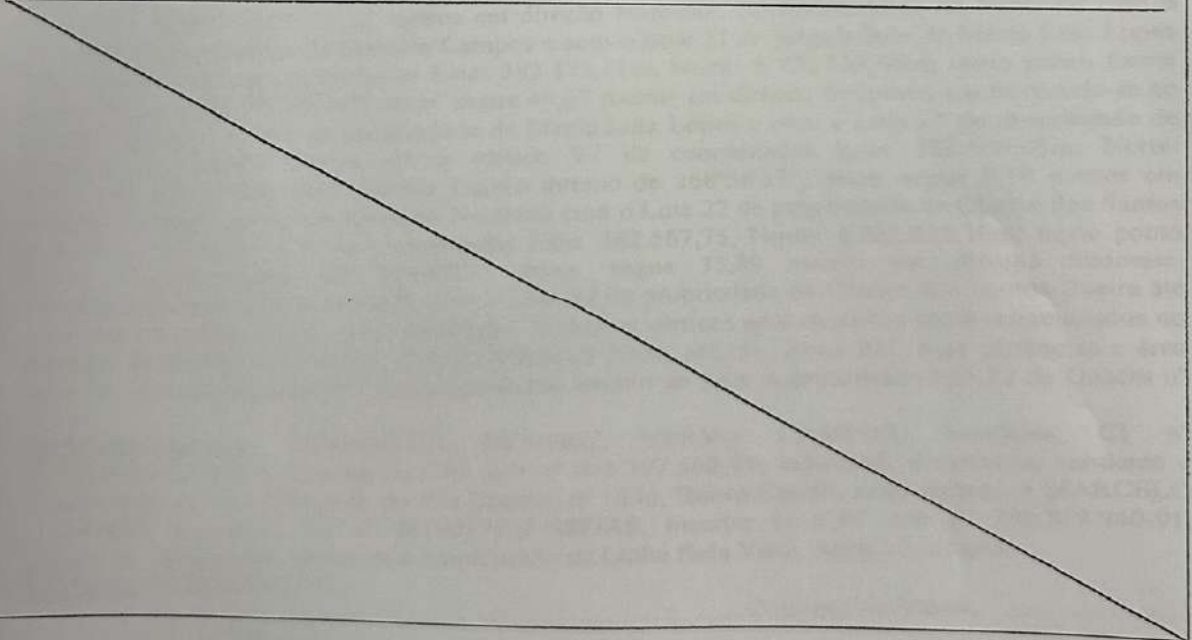
Av. 02 - 51.629- Prot.: 132309, Lº 1-X- Data: 13/03/2020- **ARROLAMENTO DE BENS**- Conforme requisição nº 20.00.00.32.47, datada de 06.03.2020, expedida por Leomar Padilha, Delegado da Receita Federal do Brasil - DRF - Santa Cruz do Sul, ficam arrolados os Bens e Direitos de MARCELO CAMPOS; conforme parágrafo 5 do artigo 64 da Lei 9.532 de 10.12.1997; A ocorrência de qualquer transferência ou oneração de qualquer dos bens e direitos arrolados, deverá ser comunicado à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas; O referido é verdade e Dou Fé; Arq. 4.531.-

Emol.: NIHIL.-

0723.04.2000002.00627 = NIHIL.- Venâncio Aires(RS), 16 de março de 2020/lh.-

OFICIAL:

[Signature]



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

Venâncio Aires(RS), 06 de novembro de 2020, às 15:39:49

Total: R\$ 38,99 - tb

Certidão Matrícula 51.629 - 3 páginas: R\$ 18,40 (0723.03.2000005.04032 = R\$ 2,70)

Busca em livros e arquivos: R\$ 9,50 (0723.02.2000009.01055 = R\$ 1,90)

Processamento eletrônico de dados: R\$ 3,79 (0723.01.2000008.01651 = R\$ 1,40)

ASS.:

Oficial-DELCIO EDGAR HEINRICH(); Substas.-Bel. Marlene A. I. Heinrich();
Juliane M. W. Porn(); Escr. Aut.- Kharin L. Schlittler()



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 097246 53 2020 00026490 79