



AVALIADOR JUDICIAL

✉ contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP 🌐 avjudicial.com.br



Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Realizado a pedido do Administrador Judicial:

Processo nº 1017667-88.2016.8.26.0529

**MASSA FALIDA DE LCSP COMERCIAL
DE ALIMENTOS LTDA**

CNPJ: 4.766.470/0001-11



RESUMO DO IMÓVEL: Matrícula 27.074

DATA DA AVALIAÇÃO 2 de julho de 2020.

DATA DA VISTORIA 20 de junho de 2020.

OBJETO Constatação e Avaliação de Imóvel

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para Venda (Leilão Judicial)

METODOLOGIA Avaliação de Imóvel através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Av. Comendador Antonio Borin, nº 5.545, Caxambu - Jundiaí/SP

ÁREA Total Terreno: 5.050 m² (conforme Matrícula).

DOCUMENTAÇÃO Matrícula nº **27.074** do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí.

AVALIAÇÃO IMÓVEL Valor para Venda do Bem Imóvel:
R\$ 3.576.000,00 (três milhões quinhentos e setenta e seis mil reais)

AVALIAÇÃO BENS MÓVEIS Valor para Venda do Bens Móveis:
R\$ 423.680,00 (quatrocentos e vinte e três mil e seiscentos e oitenta reais)

AVALIAÇÃO TOTAL Valor para Venda dos Bens Móveis e Imóvel:
R\$ 3.999.680,00 (três milhões e novecentos e noventa nove mil e seiscentos e oitenta reais)



OBJETO

A unidade objeto deste relatório é o imóvel referente a matrícula 27.074, do 2º Registro de Imóveis de Jundiaí.

Entrada do Imóvel



Fonte: Avaliador Judicial

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

DATA

Com anuência do administrador judicial dirigi-me ao imóvel, ocasião em que foi vistoriado no dia 20 de junho de 2020 e acompanhado pelo Sr. Veridiano, (declarou-se como caseiro do imóvel).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco* realizada no endereço, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área em estudo refere-se a Matrícula nº **27.074**, designado pelo desmembramento do lote 45, Lote 37, Quadra 1, da Av. Comendador Antonio Borin, nº 5.545, com área de terreno total de 5.050 metros quadrados, onde possui uma área construída de aproximadamente 3.000 m².

O imóvel encontra-se fechado, com aspecto de total abandono e com construções inacabadas, com dois pavimentos, com Estrutura Pré-Moldada de Concreto, fechamentos laterais com painel Isotérmico, tendo no pavimento superior: Galpão com cobertura Telha Metálica com área de carga seca, além de 6 (seis) salas de Câmaras Refrigeradas/Congelados, com 14 docas de expedição, além de existir 16 motores - Kit Monobloco Frigorífico para Câmara Refrigerada (todos embalados/encaixotados), marca fabricante: Kit FRIGOR, Modelo KFN500; no pavimento inferior: salas de escritórios, vestiários e uma casa de caseiro com construção simples e inacabada na frente do terreno, conforme constatação in loco e registro fotográfico.

Em consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal, a área em estudo foi lançada pela Divisão de Tributos Imobiliários e está inscrita no cadastro municipal, como:

Inscrição Cadastral: 58.001.0037

Logradouro: Av. Comendador Antonio Borin, nº 5.545, Jundiaí/SP

Área Territorial: 5.050 m²

Área Construída: 0,00 m² (não consta)

Da localização: O imóvel está localizado em Zona Conservação Ambiental – ZCA (conforme Plano Diretor do Município Jundiaí, Lei 9.321/2019); esta a aproximadamente 9 quilômetros de distância da Rodovia Anhanguera, a 10 quilômetros da Prefeitura Municipal e a 7 quilômetros do Shopping Jundiaí e conta com toda a infraestrutura e melhorias públicas de pavimentação asfáltica, energia



elétrica, rede de água e esgoto, coleta de lixo, redes de linhas telefônicas, tendo ainda estabelecimentos comerciais na região, lanchonetes, restaurantes, postos de combustíveis.

IMAGEM AÉREA: Inscrição Cadastral nº 58.001.0037



Fonte: Site da Prefeitura de Jundiaí: <http://geo.jundiai.sp.gov.br>


Prefeitura de Jundiaí

A Prefeitura de Jundiaí fornece esses dados apenas para fins consultivos e informativos, não tendo valor de certidão; ressalvado o direito de atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo.

Dados do Lote	
Setor	58
Quadra	1
Lote	37
CEP	13218000
Logradouro	AV. CDOR. ANTONIO BORIN
Número	S/N
Complemento	---
Loteamento	JD. ROSAURA
Bairro	CAXAMBU
Tipo de Propriedade	PROPRIEDADE PARTICULAR
Área do Terreno	6060
Fração Ideal	---
Área Construída	---
Uso	---
Cartório	2 OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS
Tipo do Título	MATRICULA
Número do Título	27074
Data do Título	18/05/2016
Número da Ficha	7

Fonte: Site da Prefeitura de Jundiaí: <http://geo.jundiai.sp.gov.br>



AVALIADOR JUDICIAL

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Frente do Imóvel



Vista do Galpão



Vista lateral esquerda do Galpão



Vista interna direita do Galpão



Vista dos Fundos do Galpão



Acesso Fundos do Galpão



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Interna do Galpão – Parte Superior



Vista Interna do Galpão – Parte Superior



16 Motores - Kit Monobloco Frigorífico - Parte Superior



16 Motores - kit Monobloco Frigorífico - Parte Superior



Área de Câmaras Refrigeradas/Inacabadas-Parte Sup.



Área de Câmaras Refrigeradas/Inacabadas-Parte Sup.



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Interna Câmara Refrigerada – Parte Sup.



Vista Interna Câmara Refrigerada – Parte Sup.



Vista Interna Câmara Refrigerada – Parte Sup.



Vista lateral do Galpão/Câmaras Refrigeradas



Vista Frontal da Área de Escritórios



Vista Interna Área Escritórios – Parte Inferior



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Interna Área Escritórios – Parte Inferior



Vista Interna Área Escritórios – Parte Inferior



Vista Interna Banheiros – Parte Inferior



Vista Interna – Parte Inferior



Vista parcial Frente Galpão



Casa de Caseiro/Inacabada



PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

8 fotos

VivaReal - Venda - SP - Lote/Terrenos à venda em Jundiaí - Casembú - Avenida Gasotirano Barri

Lote/Terreno à Venda, 6574 m² por R\$ 835.000 (R\$ 127.044/m²)

Avenida Gasotirano Barri - Casembú, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

5574m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Jundiaí - Lote/Terreno - Casembú
02700 Terreno residencial para venda em Jundiaí no bairro Casembú com 6.534m², 0ha

COMPRA **R\$ 835.000**

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Barreto & PINHEIRO
Soluções Imobiliárias LTDA

Contata por WhatsApp

Quero visitar

Elemento comparativo 2

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

4 fotos

VivaReal - Venda - SP - Lote/Terrenos à venda em Jundiaí - Casembú - Avenida Comendador Antônio Barri

Lote/Terreno à Venda, 5921 m² por R\$ 680.000 (R\$ 114.844/m²)

Avenida Comendador Antônio Barri - Casembú, Jundiaí - SP - VER NO MAPA

5921m² Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR Não informado SOLICITAR

Jundiaí - Lote/Terreno - Casembú
022088 Ótimo terreno localizado no Casembú, no loteamento Vendramini, na cidade de Jundiaí/SP, sendo 1 terreno com 5.501,48m², lotarômetro aberto, acesso, flcil acesso, rua toda asfaltada, próximo de serviços, comércio por aí e transportes.

COMPRA **R\$ 680.000**

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Mediterreano Imóveis

Quero visitar

Quero mais informações



PESQUISA DE VALORES DE GALPÕES NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geoeconômica, onde foram coletadas 2 (duas) avaliações de profissionais do mercado imobiliário local:

Elemento comparativo 1

 CRECI J 28.689	Rua Elias Juvenal de Melo * 1400 - Lojas 01 e 02 - Jardim Ana Maria, Jundiaí/SP. Fone: (11) 95230-0400 www.marciapaulimovels.com.br
<u>DECLARAÇÃO</u>	
Finalidade: Avaliação de imóvel	
Propriedade: Área de Terreno	
Local: Av. Comendador Antonio Borin, nº 5.545, Caxambu, Jundiaí/SP, com metragem do terreno: 5.050 m2 e metragem do construção: 3.000 m2.	
Prezado Senhor,	
Em atenção à solicitação de V. Sa, apresento o presente termo para identificar o Valor de Mercado para Venda Imóvel em referência.	
A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de pesquisas de mercado local, bem como nas metodologias de oferta e demanda.	
De acordo com o que foi solicitado, pelo avaliador supracitado apresento a avaliação objetiva com o preço de venda nos moldes e tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário em relação a expropriação por meio de processos concluo o seguinte valor para o imóvel: R\$ R\$2.762.500,00 (dois milhões setecentos e sessenta e dois mil e quinhentos reais), sendo área terreno em R\$ 250,00 o m2 e área construída em R\$500,00 o m2.	
Por ser expressão da verdade firmo a presente.	
Nada mais a tratar,	
Atenciosamente.	
Jundiaí, 30 de Junho de 2020.	
 Márcia Aparecida Pauli CRECI: 87890	
Elias Juvenal de Melo * 1400 - Lojas 01 e 02 - Jardim Ana Maria, Jundiaí/SP.	
- 1	



Elemento comparativo 2



www.patonimoveisjundiai.com.br

DECLARAÇÃO

Finalidade: Avaliação de imóvel

Propriedade: Área de Terreno

Local: Av. Comendador Antonio Borin, nº 5.545, Caxambu, Jundiaí/SP, com metragem do terreno: 5.050 m2 e metragem do construção: 3.000 m2.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V. Sa, apresento o presente termo para identificar o Valor de Mercado para Venda Imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de pesquisas de mercado local, bem como nas metodologias de oferta e demanda.

De acordo com o que foi solicitado, pelo avaliador supracitado apresento a avaliação objetiva com o preço de venda nos moldes e tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário em relação a expropriação por meio de processos concluo o seguinte valor para o imóvel: R\$ 656.500,00 ou seja: R\$ 130,00 por m², e R\$ 3.000.000,00 de área construída, ou seja: R\$ 1.000,00 por m². num total geral de terreno e construção de R\$ 3.656.500,00.

Por ser expressão da verdade firmo a presente.

Nada mais a tratar,

Atenciosamente.

Jundiaí, 1 de julho de 2020.

EUGENIO PATON NUNES
RG 4 514 704
CRECI – 137.596

Paton Imóveis Jundiaí: Rua Antonio de oliveira, 47-Eloy Chaves – CEP 13212-060 - Jundiaí-SP
Cel (11) 9.9890-3883 Nextel - (11) 98624-0700 Tim Whatsapp -11 3963-4844 fixo - E-mail: contato@patonimoveisjundiai.com.br

AVALIAÇÃO IMÓVEL

Após a realização de vistoria da área do imóvel e constatação da região em que está inserido, sendo classificada como Zona Conservação Ambiental – ZCA. As construções existentes no local estão em estado de abandono/incabadas e segundo informação do caseiro a construção está paralisada por aproximadamente 5 (cinco)



anos, assim como a casa de caseiro com tijolos aparentes com baixo valor agregado. Contudo, as construções existentes no terreno não constam averbadas na matrícula e estão pendentes de regularização junto à Prefeitura Municipal de Jundiaí.

Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica da área avaliada e diante da constatação do galpão estar inacabado, apresentamos a seguir a avaliação para venda forçada através de leilão judicial, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO:

ÁREA TOTAL TERRENO

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 120,00 (cento e vinte reais) o m².

ÁREA TERRENO (AT) : 5.050 m²

VA X AT = R\$ 606.000,00 (seiscentos e seis mil reais)

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais) o m².

ÁREA CONSTRUÇÃO (AC) : 3.000 m²

VA X AC = R\$ 2.970.000,00 (dois milhões novecentos e setenta mil reais)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO BEM IMÓVEL:

**Valor Total = R\$ 3.576.000,00
(três milhões quinhentos e setenta e seis mil reais).**



MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL	2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ
matricula 27074	ficha -1-
Jundiaí, 15 de maio de 1981.	
<p><u>IMÓVEL</u>: - Uma área de 5.050,00ms²., desmembrado de parte do lote 45, situado no Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, Bairro da Colonia, Comarca e 2ª Circunscrição Imobiliária, medindo em curva 39,50ms., de frente para a Avenida Comendador Antonio Borin; por 136,00ms. da frente aos fundos, com rumo NW 83º 00 SE, do lado direito de quem de frente olha para o terreno confrontando por um valo que limita o Núcleo Colonial Barão de Jundiaí, com o Bairro do Caxambu; e com rumo NO 80º 40' SE, - confrontando com o vendedor, pelo lado esquerdo; e 33,70ms. - nos fundos com rumo SW 6º30'NE, confronta com os vendedores. Cadastro da Prefeitura sob nº 60.020.118-2. <u>PROPRIETÁRIOS</u>: - <u>MARINO SCHEID</u>, agrimensor, cic nº 062.776.168-20 RG nº 331.904 PR e s/m. <u>ANTICLEA FARIAS SCHEID</u>, do lar, RG nº 806.368-PR, brasileiros, casados na comunhão de bens, antes da lei nº 6.515/77, residente nesta cidade, à Avenida Com. Antonio Borin, nº 5.493, Bairro do Caxambu. <u>Título Aquisitivo</u>: matrícula nº 11.944 deste cartório. O Of. <u>Belio Mendes Beluco</u> .-.-.-.-</p>	
R.1/ <u>27074</u> - Nos termos da escritura de venda e compra lavrada aos 05 de junho de 1.979, livro 86, fls.150, pelo 3º Tabelionato local., o imóvel desta matrícula foi adquirido por <u>ALFREDO DE OLIVEIRA PETZ</u> , RG nº 3.549.612 e cic nº 423.688.638-34, industrial, casado com <u>MARINES THOMAZETTO PETZ</u> , residente à Rua Florianopolis, nº 500; <u>ANTONIO PASSARIN</u> , cic. nº 469.963.898-87 e rg. nº 4.621.136, industrial casado com <u>VERA LUCIA THOMAZETTO PASSARIN</u> , residente à Avenida Alexandre	
(VIDE VERSO)	



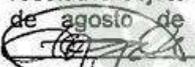
LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

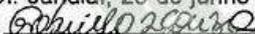
MATRÍCULA
27.074

FICHA
02

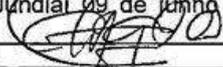


Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí - SP

AV 05 - CANCELAMENTO/CLÁUSULA RESOLUTIVA - Protocolo n. 337.429, em 08/08/2014. Nos termos do requerimento firmado em São Paulo, SP, aos 07 de agosto de 2014, devidamente instruído, é a presente para constar o cancelamento da cláusula resolutiva objeto do **R 03**, no valor de R\$ 150.000,00, em razão da quitação. Jundiaí 20 de agosto de 2014. Conferido por Adriano Oliveira Freitas. Averbado por  (Edson Alexandre Gallera, escrevente).

R 06 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 353.629, em 23/06/2015. Protocolo Online AC000015222. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 19 de junho de 2015, livro 955, fls. 53/57, pelo 1º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, a proprietária **LC-SP COMERCIAL DE ALIMENTOS LIMITADA**, vendeu este imóvel a 1) **PAULO CELENTANO LAPORTA**, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG n. 39.776.247-1 SSP/SP, CPF n. 386.360.458-00, residente e domiciliado na Rua Amorim n. 98, casa 1, Conjunto Residencial Canaã, nesta cidade, à 2) **MAYARA CELENTANO LAPORTA**, brasileira, solteira, maior, médica, RG n. 29.621.188-6 SSP/SP, CPF n. 386.360.448-20, residente e domiciliada na Rua Amorim n. 98, casa 1, Conjunto Residencial Canaã, em São Paulo, SP, pelo preço de R\$ 51.900,00. Emitida a DOI. Jundiaí, 26 de junho de 2015. Conferido por Leandro Michel Bressan. Registrado por  (Gabriela da Luz Souza, escrevente)

R 07 - VENDA E COMPRA - Protocolo n. 371.397, em 18/05/2016. Protocolo online AC000039007. Nos termos da escritura pública de doação de parte ideal de bem imóvel, lavrada aos 06 de maio de 2016, livro n. 976, fls. 229/233, pelo 1º Tabelião de Notas de Jundiaí, SP, o proprietário **PAULO CELENTANO LAPORTA** vendeu uma parte ideal correspondente a 50% (cinquenta por cento), deste imóvel à **MAYARA CELENTANO LAPORTA**, brasileira, solteira, maior, médica, RG n. 29.621.188 - SSP/SP, CPF n. 386.360.448-20, residente e domiciliada na Rua Amorim, n. 98, casa 4, Conjunto Residencial Jardim Canaã, em São Paulo, SP, pelo preço de R\$ 26.050,00. Emitida DOI. Jundiaí, 29 de maio de 2016. Conferido por João Miguel Fakine. Registrado por  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

AV 08 - RETIFICAÇÃO - Protocolo n. 372.439, em 07/06/2016. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73 e documentos digitalizados, sob n. 371.397, em 25 de maio de 2016, é a presente averbação de ofício para constar o seguinte: a) que o ato objeto do **R 07**, não se trata de venda e compra, mas sim de doação; e b) que onde se lê "pelo preço de", leia-se "valor atribuído em". Isenta de custas e de emolumentos. Jundiaí 09 de junho de 2016. Conferido por Leandro Michel Bressan. Averbado por  (Jeferson Antonio Ferreira dos Santos, escrevente).#

"continua no verso"

MATRÍCULA
27.074FICHA
02
VERSO

R 09 - VENDA E COMPRA COM PACTO DE RETROVENDA - Protocolo n. 418.601, em 04/06/2019. Nos termos da escritura pública de venda e compra, lavrada aos 22 de maio de 2019, livro n. 1458, fls. 219 a 221, pelo 29º Tabelião de Notas de Santo Amaro, SP, a proprietária **MAYARA CELENTANO LAPORTA**, vendeu este imóvel a **CANAÃ INDUSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA**, inscrita no CNPJ n. 15.828.064/0001-52, com sede à Rodovia BR-364, s/n km 06, em Ji Paraná, RO, pelo preço de R\$ 2.086.120,00; sendo que a presente venda é feita com cláusula de retrovenda, nos termos dos artigos 505 a 508 do Código Civil; cláusula esta válida pelo prazo decadencial de três (03) anos, a contar da data firmada do contrato particular mencionado no item I da presente escritura, extinguindo-se o prazo no dia 31 de agosto de 2019, conforme convencionaram, restituindo o preço recebido corrigido pelo IGPm/FGV, mais juros legais de 1% (um por cento) ao mês reembolsando as despesas da compradora, inclusive as que durante o período de resgate se efetuaram com a sua autorização escrita ou para a realização de benfeitorias necessárias. Integram o presente registro para todos os efeitos de direito, as demais cláusulas e condições constantes da referida escritura. Jundiá, 11 de julho de 2019. Conferido e registrado por _____ (César Formis Neto, Escrevente).# Selo digital nº: 1126233B1BO000090608KO19X.

AV 10 - RETIFICAÇÃO/NOME - Protocolo n. 418.601, em 04/06/2019. Nos termos do artigo 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73, é a presente averbação de ofício para constar o nome correto da outorgada compradora, ou seja, **CANAÃ INDUSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA**, e não como constou no R. 09 desta matrícula. Isenta de custas e de emolumentos. Jundiá 11 de julho de 2019. Conferido por. Averbado por _____ (César Formis Neto, Escrevente).# Selo digital nº: 112623331EX000090213LB19T.

R 11 - CONSTITUIÇÃO DE PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA - Protocolo n. 425.365, em 08/11/2019. Nos termos do contrato por instrumento particular com força de escritura pública de alienação fiduciária de bem imóvel em garantia e outras avenças, firmado em São Paulo, SP, aos 06 de novembro de 2019, a proprietária **CANAÃ INDUSTRIA DE LATICÍNIOS LTDA**, deu este imóvel em alienação fiduciária, na forma do artigo 22 da Lei n. 9.514/97 e transferida sua propriedade resolúvel à **REDFACTOR FACTORING E FOMENTO COMERCIAL S/A**, inscrita no CNPJ n. 67.915.785/0001-01, com sede à Avenida Cidade Jardim, n. 400, 14º andar, Jardim Paulistano, em São Paulo, SP, para garantia do referido instrumento, no valor de R\$ 3.000.000,00, com prazo de 60 meses e vencimento do crédito de acordo com o item 5, fls. 1/2, quadro resumo, reajustáveis de acordo com o item 8, fls. 2, quadro resumo, tendo sido estipulado o prazo de carência de 30 dias, contados do 1º encargo mensal não pago, nos termos do artigo 26, § 2º da citada Lei. Para os efeitos do artigo 24, inciso VI da citada Lei este imóvel foi avaliado em R\$ 4.250.000,00. Integram o presente registro para todos os efeitos, as demais condições e cláusulas constantes do referido título. Jundiá, 12 de dezembro de

(continua na ficha 03.)



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

20 *Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de Jundiaí-SP*

MATRÍCULA **27.074** FOLHA **03**

2019. Conferido e registrado por _____ (César Formis Neto, escrevente).#
Selo digital nº: 1126233210I000138552XW191.

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA



AVALIAÇÃO BENS MÓVEIS

Após tentativa de contato por telefone e via e-mail com o fabricante do referido equipamento: KIT MONOBLOCO/FRIGORIFICO, MARCA FRIGOR – MODELO KFN500, foi obtido a cotação (via telefone) da empresa KITFRIGOR, através do Sr. Alvaro, Telefone (11) 5033-5656, de um equipamento novo do mesmo modelo, no valor unitário de **R\$ 37.825,00** (trinta e sete mil e oitocentos e vinte e cinco reais). Contudo, levando-se em conta que os equipamentos já perderam a garantia e devido longo período que estão depositados no local, aplicou-se um **deságio de 30%** (trinta) por cento em relação ao equipamento novo.

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO BENS MÓVEIS:

(16 KITs. MONOBLOCOS/FRIGORIFICOS MARCA FRIGOR – Mod. KFN500)

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 26.480,00 (vinte e seis mil e quatrocentos e oitenta reais) unidade.

Quantidade: 16 (dezesesseis) unidades

VA X Quantidade = R\$ 423.680,00 (quatrocentos e vinte e três mil e seiscentos e oitenta reais)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO: BEM IMÓVEL + BENS MÓVEIS:

**Valor Total = R\$ 3.999.680,00
(três milhões novecentos e noventa e nove mil e seiscentos e oitenta reais).**



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 8.000,00 (oito mil reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 21 (vinte e uma) páginas e 24 (vinte e quatro) anexos fotográficos.

Barueri, 2 de julho de 2020.

Evandro Siqueira

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255