

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil

11.842

Exmo. Sr. Dr.
Juíz de Direito da
7ª Vara Cível de São Bernardo do Campo - Foro de São Bernardo Do
Campo - SP

Processo nº 0004415-13.2005.8.26.0564

Recte.: Shellmar Embalagem Moderna Ltda.

Regina Rosa dos Reis Assis, infra assinado, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos da presente ação, tendo procedido a vistoria do imóvel e a estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V. Exa. o seguinte

LAUDO TÉCNICO AVALIATÓRIO

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

1
RRR

1. Considerações Preliminares

1.1 Constitui objeto de que trata os autos, a determinação do valor atual de mercado do imóvel industrial localizado à Rua Manoel Corazza, altura do Km 22 da Via Anchieta, Centro, município de São Bernardo do Campo - São Paulo, penhorado nos autos da ação em epígrafe.

A signatária foi honrada com sua nomeação para a avaliação do bem.

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, contatos, levantamentos de dados e cálculos foram realizados nos meses de fevereiro e março de 2018.

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores imobiliários e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como validas e fornecidas de "boa fé".

1.2 Informações complementares

Em 27 de julho de 1978, e em 27 de dezembro de 1978, no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, anotado no Livro nº2 - Registro Geral, foram adquiridas pela, hoje Shellmar Embalagem Moderna Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.299/0001-77, imóveis constante da matrícula 13.219 e matrícula 15.235

Matricula 13219 - 27 de julho de 1978 (Anexo 1)

"Imóvel - Um terreno, de formato retangular, parte do antigo lote 08 da linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e Freguesia de São Bernardo do Campo, com frente voltada para a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos/Jundiá, e os fundos com o Córrego dos Couros, servindo por uma via de acesso não oficializada, que corta o terreno e de passagem ao loteamento vizinho, e se localiza dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do ponto de divisa do loteamento, junto a margem esquerda do Córrego dos Couros, segue em linha reta e seca, confrontando com o loteamento, com o rumo NW 75° 01' 40", numa distância de 246,76m; daí, defletindo a direita, segue em linha reta e seca,

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

confrontando com a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiá, com o rumo NW 28° 028' 42" numa distancia de 97,84m; daí, deflete a direita, segue pela cerca da compradora, com o rumo SE 75°16'31", numa distancia de 245,31m, até a margem do Córrego dos Couros; daí defletindo à direita, segue pelo referido córrego acima, numa distância de 184,78m, até o ponto de partida, encerrando uma área de 20.736,00 metros quadrados."

Av.2/13219, Em 30 de junho de 1980, foi feita retificação dessa escritura, em relação as confrontações do terreno (vide Anexo 2 - Matrícula 13219) permanecendo a mesma área anterior de **20.736,00 m²**.

Av.3, em 4 de julho de 1997 Através de Carta de Adjudicação expedida em 5 de novembro de 1997, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de São Bernardo do Campo, Processo nº 242/86, costa que a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metro S/A, **desapropriou** do imóvel objeto desta matrícula uma área de **2.383,10 m²** (Anexo 2).

Av.7, em 10 de setembro de 2013 Nos termos da certidão emitida eletronicamente aos 03 de setembro de 2013, extraída dos Autos da Execução Fiscal, nº 00021287620114036114, procede a presente averbação para constar **PENHORADA**, nos referidos autos, juntamente com a área remanescente do imóvel matriculado sob. Nº 15235 (Anexo 2).

Av.8 em 07 de janeiro de 2014 Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2013, através da Ação de Desapropriação movida pelo Município de São Bernardo do Campo, Processo nº 3169/84 da 1ª Vara Cível desta Comarca, foi **destacada desta matrícula** uma área de **523,00m²**, necessária ao prolongamento da Rua Ida Pasin Mieli (Anexo 2).

Av.9, em 07 de janeiro de 2014 Nos termos do requerimento referido na Av.8, que em decorrência da abertura de vias públicas em propriedade de terceiros, o imóvel desta matrícula passou a confrontar com a Rua Angelo Batistini, com a Rua Mario Horita e com a Praça Padre Manoel da Nóbrega; e que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula foi matriculada hoje sob o nº **136.675**, ficando, por conseguinte, **encerrada a presente matrícula**.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Matricula 136.675 - 07 de janeiro de 2014 (Anexo 1)

"Imóvel: Um terreno consistente de parte do antigo lote 08 da Linha Jurubatuba do Núcleo Colonial e Freguesia de São Bernardo, com a seguinte descrição: Tem início no ponto "2", o qual está localizado na faixa do oleoduto, matrícula nº 15.235, distante 178,00 metros do prolongamento da linha de divisa do prédio nº 315 da Rua Carlo Mario Gardano, objeto da Matrícula nº 38.050; desse ponto segue em reta na distância de 225,92 metros, até encontrar o ponto "9", o qual está localizado no alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131, confrontando a direita com a Praça Padre Manoel de Nóbrega, com a Rua Mário Horita, com terrenos das matrículas nºs 71.824 e 99.006, com a Rua Angelo BATistini, com imóvel de propriedade de Triza Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda, objeto da matrícula nº 65.739, e com imóvel de propriedade de Sérgio Gama; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, na distância de 38,00 metros, até encontrar o ponto "10", confrontando à direita com a Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha sinuosa pelo álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos, na distância de 63,98 metros, até encontrar o ponto "3", confrontando à direita com o álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos; desse ponto deflete à esquerda e segue em linha reta na distância de 245,31 metros, até encontrar o ponto "2", ponto esse onde teve início a presente descrição, confrontando à direita com o imóvel objeto da matrícula nº 15.235, **encerrando a área de 17.829,99 metros quadrados.**"

Av.2, em 07 de janeiro de 2014, Conforme Av.7 da Matrícula nº13.219, feita aos 10 de setembro de 2013, extraída dos autos da Execução Fiscal, nº 00021287621004036114, o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com o imóvel da matrícula 15.235, desta Serventia.

Av.8, em 07 de fevereiro de 2017 Em cumprimento ao r. Mandado nº1402.2017.00054, Ofício nº15/2016, expedido ao 19 de janeiro de 2017, pela MM.Juíza Federal da 2ª Vara Federal de São Bernarso do Campo - 14ª Subseção Judiciária em São Paulo, Dr. Katia Cilene Balugar Firmino, extraído dos autos de Execuçãoa Fiscal, rocesoo nº 0002128-76.2011.403.6114, procedo esta averbação para constar que fica **CANCELADA a PENHORA** averbada sob o nº2, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

AV.9, em 14 de julho de 2017. Nos termos do Comunicado publicado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, datado de 17 de abril de 2017, **LIBERAÇÃO** do imóvel objeto desta matrícula da indisponibilidade mencionada na AV.5, que recaiu sobre os bens de Shellmar Embalagem Moderna LTDA, anteriormente qualificada, estando livre da referida constrição.

Em 28 de março de 2008, em Ata da Assembleia Geral de Credores da Empresa Shellmar Embalagem Moderna LTDA, conforme consta às folhas 3861 a 3874 desse processo, foi feita dação em pagamento do imóvel pertencente a matrícula 13.219, aos credores como parte de pagamento de dívidas (Anexo 2 - cópias).

Foi anexado ao autos, às folhas 8760, planta de Levantamento Planialtimétrico, que integra Laudo Pericial, para verificação de medidas e áreas dos imóveis objeto da Matrícula 13.219 (atual Matrícula 136.675) e Matrícula 15.235.

Cabe salientar que na Matrícula 136.675, nada consta sobre a dação em pagamento do imóvel e conseqüente averbação. A certidão de dados cadastrais da prefeitura de São Bernardo do Campo, também encontra-se desatualizada. (Anexo 1)

Portanto para o presente trabalho, apenas o imóvel constante da Matrícula 15.235 será avaliado.

2. Localização e Características do imóvel

Localizado a Rua Manoel Corazza, esquina com a Rua Com. Mario Gardano (rua sem saída), compreendido na quadra entre as ruas Pedro Henry, Rua Ida Pasin Miele, Rua Angelo Batistini, Rua Mario Horita e Praça Padre Manoel de Nóbrega; Setor 002, Quadra 054, sendo o zoneamento local classificado como Zona - ZUD1, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Bernardo do Campo sob a matrícula nº 15.235 (documento - Anexo 1), e tem a seguinte descrição:

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Matrícula 15235 - 27 de dezembro de 1978

"Imóvel: Um edifício industrial, com escritórios, laboratórios, instalações sanitárias e divisórias, e respectivo terreno, situados à Via Anchieta, assim descrito e caracterizado: terreno constituído de parte dos antigos lotes 7 e 8 da Linha Jurubatuba, do ex-Núcleo Colonial de São Bernardo, nas proximidades do Km 22 da auto estrada da Via Anchieta, margem esquerda de quem de São Paulo vai À Santos, como segue: começa no ponto que serve de divisa entre os terrenos da Chocolate Dulcora S.A. e faixa o Oleoduto da Estrada de ferro Santos à Jundiá; daí, segue por uma linha reta, na distância de 417,00 metros; nos primeiros 333,60 metros divide com Chocolate Dulcora S.A. e nos restantes 83,40 metros com Lorilleux do Brasil Indústria de Tintas S.A., até encontrar o Rio dos Couros; daí deflete à direita e sobe pelo citado Rio dos Couros, na distância de 148,00 metros, acompanhando as sinuosidades do mesmo rio, até encontrar uma marco na divisa com Shellmar Embalagem Moderna S.A.; desse marco deflete à direita e, dividindo com o mesmo ora transmitente, segue, por uma linha reta, na distância de 242,00 metros, até a faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiá; daí deflete novamente a direita e, dividindo com terreno ocupado pelo Oleoduto, segue na extensão de 178,00 metros, até o ponto de partida, encerrando a área de 42.772,17 metros quadrados, sendo as distâncias e área referidas, aproximadas".

Para lastrear o processo avaliatório, foram fornecidos pelo Administrador Judicial, cópia do jogo de plantas arquitetônicas de conservação e construção, disponibilizadas em papel (Anexo 5), devidamente aprovadas pela Secretaria de Obras SO, da Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, num total de 05 (cinco) que apontam uma área construída de 23.641,35m² e terreno com área de 60.604,16 m², já descontadas as áreas desapropriadas.

Embasada na planta do Levantamento Planialtimétrico, que consta nos autos deste processo (fls. 8760), esta signatária procedeu anotações nas plantas cedidas, para que fosse possível visualizar a linha divisória entre as matrículas 13.219 (atual 136.675) e 15.235, e daí proceder com o cálculo.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Para tanto, a área de terreno considerada para o cálculo é de 42.477,17m² e a área construída de 18.974,13 m². A diferença se dá porque os prédios 5, 16 e 22 e parte do prédio 2 (86,37%), prédio 9 (94%) e prédio 17 (82,55%) foram construídos em área pertencem a matrícula 136.675, antiga matrícula 13.219.

A região é de uso predominantemente industrial, com boa acessibilidade, tem todos os melhoramentos públicos tais como, redes de água e esgoto, rede de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública, transporte público, telefone, arborização, pavimentação. Trata-se de corredor industrial, e em seu entorno possui correios, escolas, serviço médico, bancos, transporte coletivo, recreação e lazer; a ocupação da região é heterogênea, sendo a mais significativa a industrial, seguindo a comercial e residencial. Uma das principais vias de acesso é a Via Anchieta.

Com área de terreno de 42.772,17m², topografia plana, aparentemente seca, terreno ao nível do logradouro; as edificações são de estrutura de concreto com fechamento em alvenaria, fachada com argamassa com pintura e tijolo aparente, idade aparente 40/35 anos, e se encontra em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Toda a área deste imóvel foi devidamente vistoriada, entretanto todas as inspeções caracterizaram-se por levantamento visual.

O imóvel foi avaliado na suposição de que as medidas do terreno e da construção, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

2. Vistoria

A vistoria foi realizada nos dias 8 e 9 de fevereiro de 2018, e fomos acompanhados pelo Sr. Sergio Antonio da Silva Maciel, depositário; Sr. Wilson Matos Dourado, zelador; Sr. Ali Mohamad Said Sati, Oficial de Justiça e Sr. Bruno Moraes Borlotti representante da Laspro Advogados Associados, administrador Judicial.

Pudemos constatar que sobre o terreno acima descrito, erguem-se construções de natureza industrial, cujas características construtivas e estado de conservação podem ser observados no relatório fotográfico apresentado e apontadas em plantas (Anexo 5) a seguir:



Foto 1 - Prédio 1 - Fachada Principal - Rua Manoel Corazza,

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis AssisCREA 0601106170
Engenheira Civil

O imóvel avaliando trata-se de galpão industrial, constituído por um prédio principal denominado de prédio 1 e várias outros prédios de dimensões menores, prédios 2 a 22.

O **prédio 1** abriga a área de produção e área administrativa, que em seu pavimento térreo é ocupado pela fabricação; casa de máquinas; caldeiras, sanitários masculino e feminino; enfermaria; cabine secundária; sala de retificadores; telheiro 1; cobertura tratamento de efluentes; sala de compressores; depósito de rolos de borracha; mezanino de controle de qualidade e no piso superior, escritórios, sanitários e vestiários.



Foto 2 - Fachada e estacionamento prédio 1

Escritório:Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR



Foto 3 - Fachada lateral esquerda prédio 1, observando o prédio de frente



Foto 4 - Entrada Pavimento superior, escritórios

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR



Foto 5 - Pavimento superior - escritório



Foto 6 - Pavimento superior - escritório

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 7 - Pavimento Superior - escritório



Foto 8 - Pavimento Superior WC Masculino e Feminino

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Foto 9 - Pavimento Térreo - enfermaria, prédio 1



Foto 10 - Pavimento Térreo - WC Feminino

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 11 - Pavimento Térreo - WC Feminino

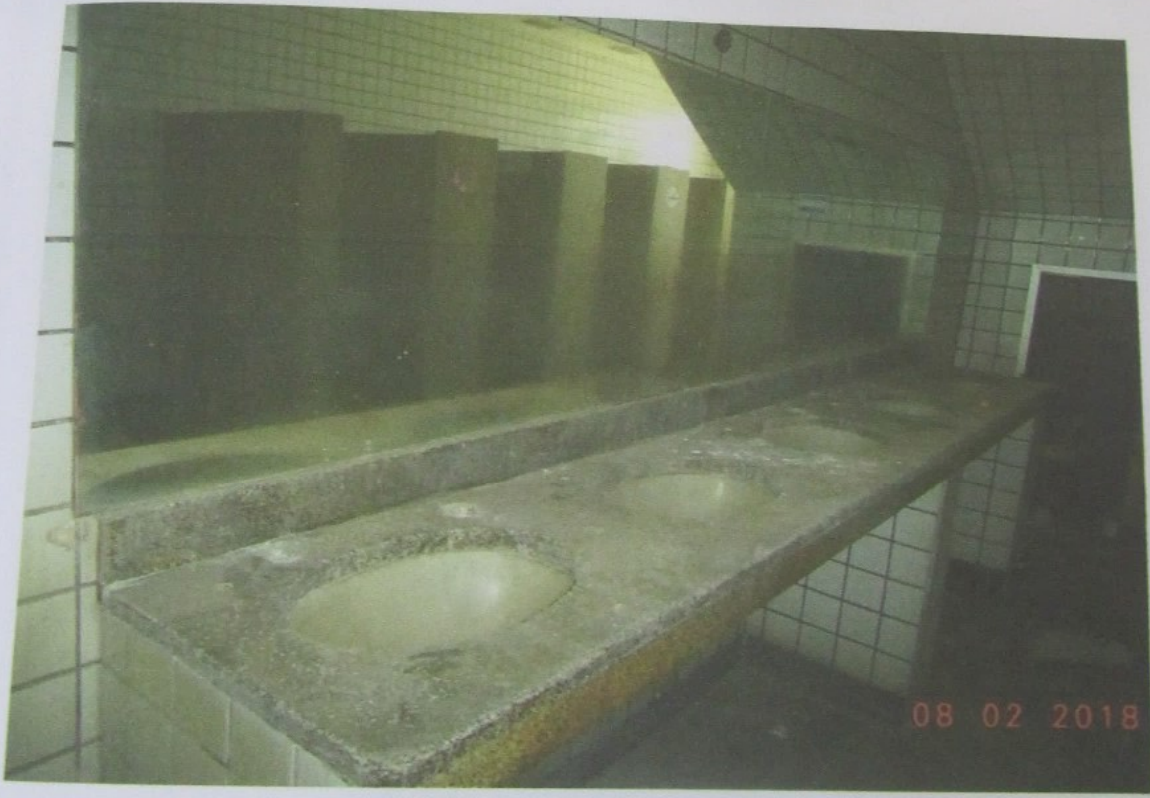


Foto 12 - Pavimento Térreo - WC Masculino

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Foto 13 - Pavimento Térreo - WC Masculino



Foto 14 - Pavimento Térreo - Setor Fotografia

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 15 - Térreo, Saída e a direita Vestiário Feminino



Foto 16 - Térreo Vestiário Feminino

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil



08 02 2018

Foto 17 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação



08 02 2018

Foto 18 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis AssisCREA 0601106170
Engenheira Civil**Foto 17 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação****Foto 18 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação****Escritório:**Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 19 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação



Foto 19A- Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 20 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação



Foto 21 - Prédio 1 - Galpão 1 - Área de fabricação

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

R.R.B.

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 22 - Prédio 1 -Galpão 1 - Área de fabricação



Foto 23 - Prédio 1 à direita e aos fundos Prédio 3

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

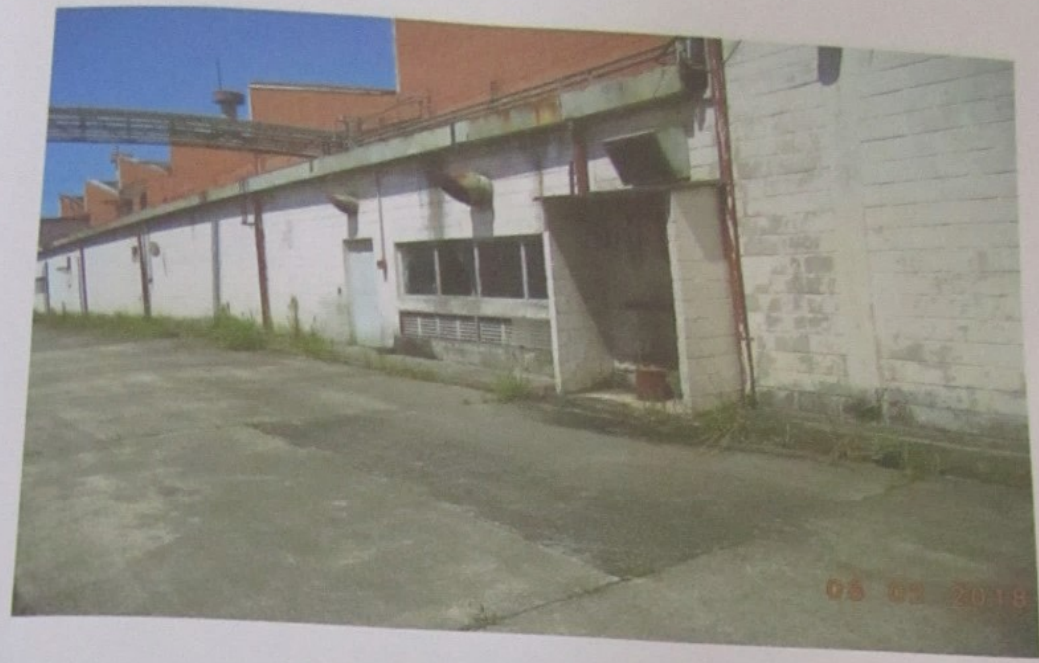


Foto 24 - Fundos do Prédio 1 - Galpão 1



Foto 25 - Prédio 2 - Galpão 2 Almojarifado Matéria Prima

RRR



Foto 26 - Prédio 2 - Galpão 2



Foto 27 - Prédio 2 - Galpão 2

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 28 - Prédio 2 - Galpão 2



Foto 29 - Prédio 3 - Fachada Galpão 3

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 30 - Continuação da Fachada Prédio 3 - Galpão 3



Foto 31 - Predio 3 - Galpão 3 - Carpintaria

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106-170
Engenheira Civil



Foto 32 - Prédio 3 - Galpão 3 - Depósito



Foto 33 - Prédio 3 - Galpão 3 Fachada Lateral

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Foto 34 - Antigo local do Prédio 4 - Demolido



Foto 35 - Prédio 5, a esquerda - Depósito; à Direita Prédio 9

RRR



Foto 36 - Prédio 5 - Depósito

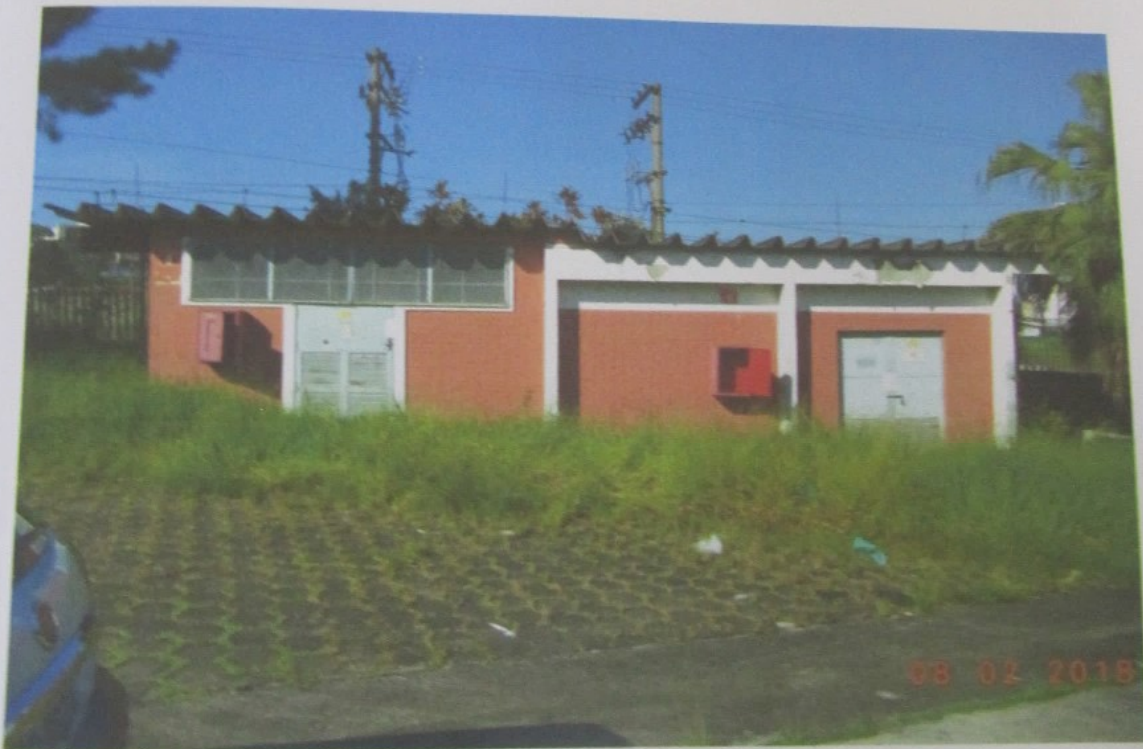


Foto 37 - Prédio 6 - Cabine Primária

R.R.S.

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 38 - Prédio 6 - Interior da Cabine Primária



Foto 39 - Prédio 6 - Interior da Cabine Primária

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 40 - Prédio 6 - Entrada Cabine de Força



Foto 41 - Prédio 7 - Compressores e Lavagem de Tinteiros

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

11872

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 42 - Prédio 8 - Controle de Balança



Foto 43 - Prédio 8 - Controle de Balança .

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 44 - Prédio 8 - Controle de Balança

11.874

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 45 - Prédio 9 - Galpão 9 - Almoxarifado



Foto 46- Prédio 9 - Galpão 9 - Almoxarifado - Vista Interna

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 47 - Prédio 9 - Galpão 9 - Almojarifado Vista Interna



Foto 48 - Prédio 9 - Galpão 9 - Lateral do Galpão

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Foto 49 - Prédio 10 - Portaria Principal



Foto 50 - Prédio 10 - Posto Bancário ao lado da Portaria



Foto 51 - Entrada Principal - Portaria



Foto 52 - Prédio 11 - Entrada para Casa de Bombas

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765

E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 53 - Prédio 11 - Interior da Casa de Bombas



Foto 54 - Prédio 12 - Galpão 12 - Fábrica de Tintas

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br



Foto 55 - Prédio 12 - Interior do Galpão 12



Foto 56 - Prédio 12 - Interior do Galpão 12

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 57 - Prédio 12 - Interior Galpão 12

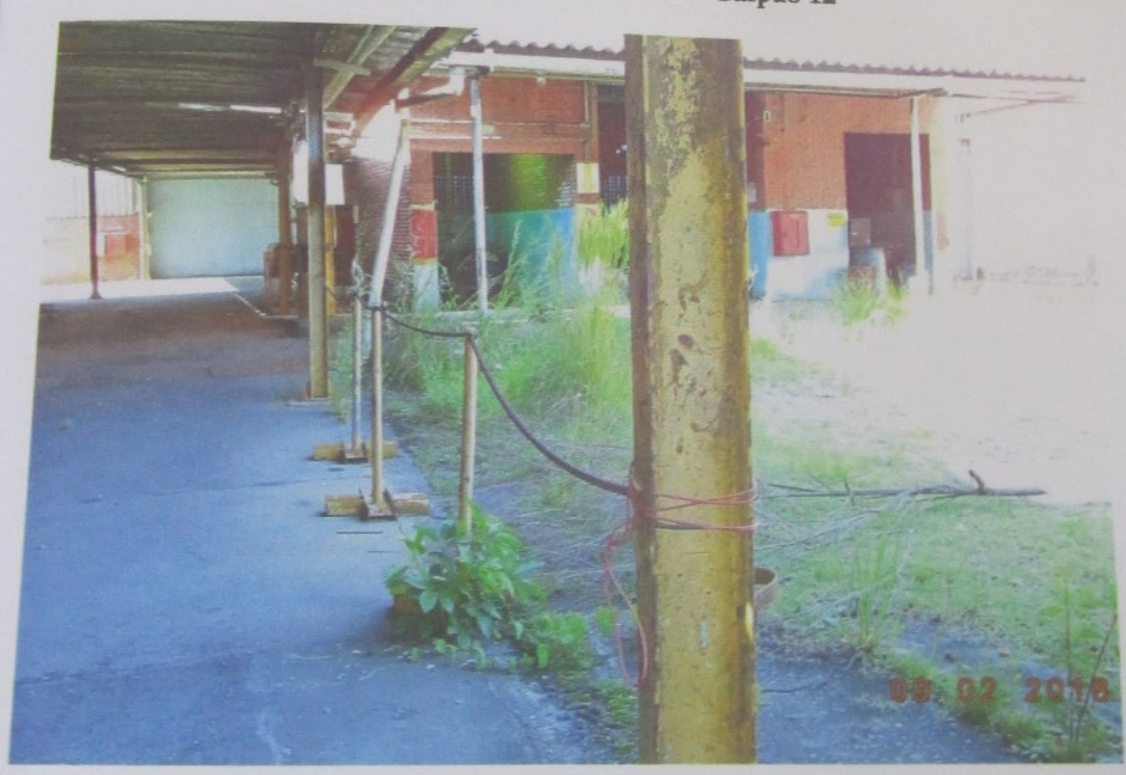


Foto 58 - Prédio 13 - Secção de Parafina

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

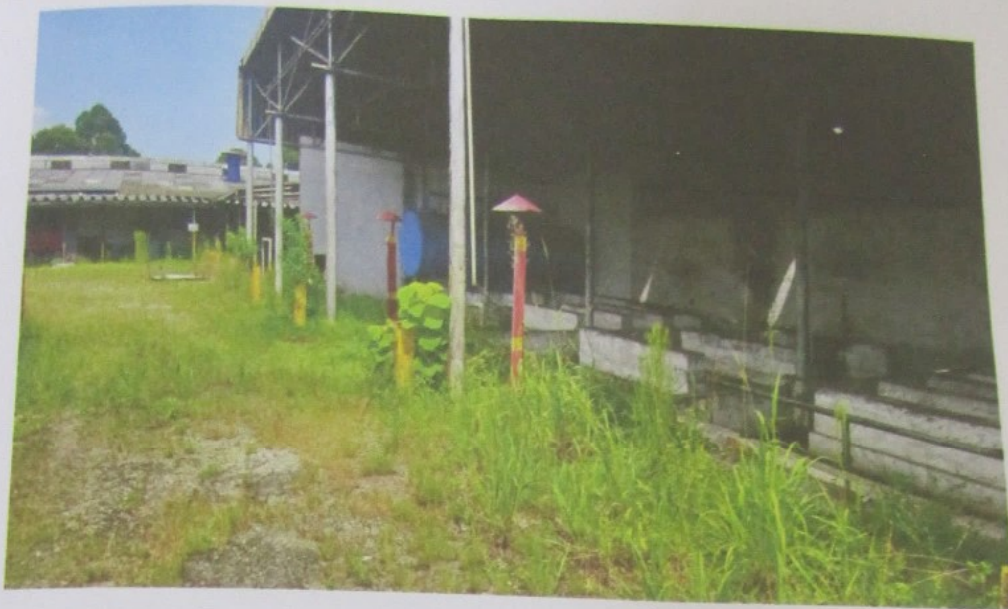


Foto 59 - Prédio 14 - Reservatórios



Foto 60 - Prédio 14 - Reservatórios

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 61 - Prédio 15 - Área de Lazer - Refeitório



Foto 62 - Prédio 15 - Refeitório

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 63 - Prédio 15 - Cozinha



Foto - 64 - Prédio 15 - Despensa

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

11.884

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 65 - Prédio 16 - Poço Artesiano - Casa do Painei



Foto 66 - Prédio 16 - Poço Artesiano - Casa do Painei

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 67 - Prédio 17 - Galpão Industrial



Foto 68 - Prédio 17 - Área interna Galpão Industrial

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 69 - Prédio 17 - Área interna Galpão Industrial



Foto 70 - Prédio 17 - Lateral do Galpão Industrial

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis AssisCREA 0601106170
Engenheira Civil**Foto 71 - Prédio 19 (ao fundo) - Galpão de Utilidades****Foto 72 - Prédio 19 - Área interna do Galpão de Utilidades****Escritório:**Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 73 - Prédio 19 - área interna Galpão de Utilidades



Foto 74 - Prédio 20 - Galpão 20 Almojarifado de Cilindros

Escritório:
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil



Foto 75 - Prédio 21 - Compressores de Refrigeração



Foto 76 - Prédio 22 - Galpão Industrial

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

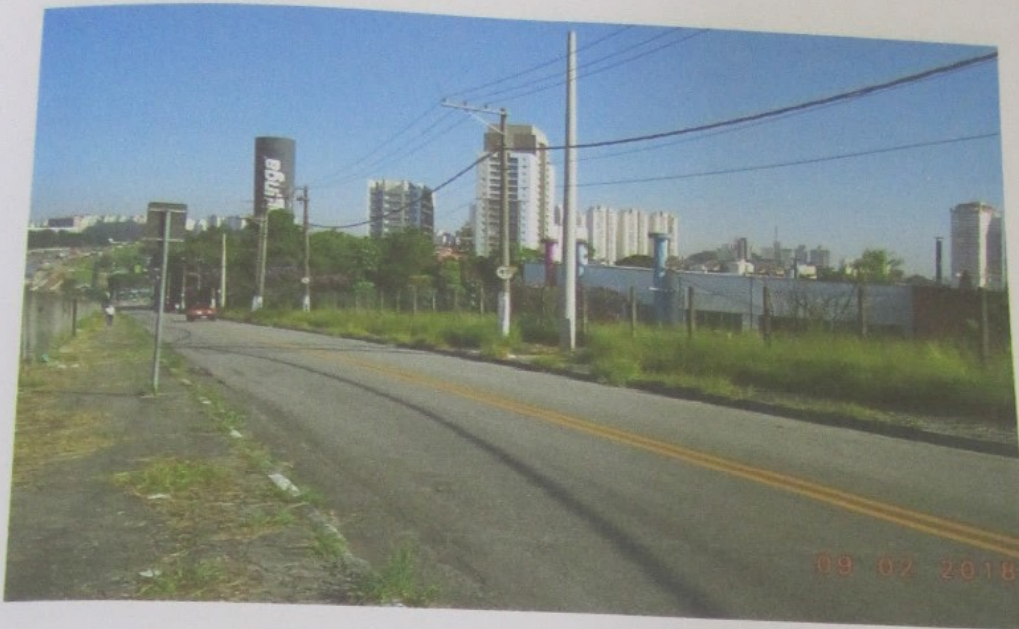


Foto 77 - Vista Externa Rua Manoel Corazza



Foto 78 - Vista Externa Rua Manoel Corazza x Praça Padre Manoel de Nóbrega

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RAS

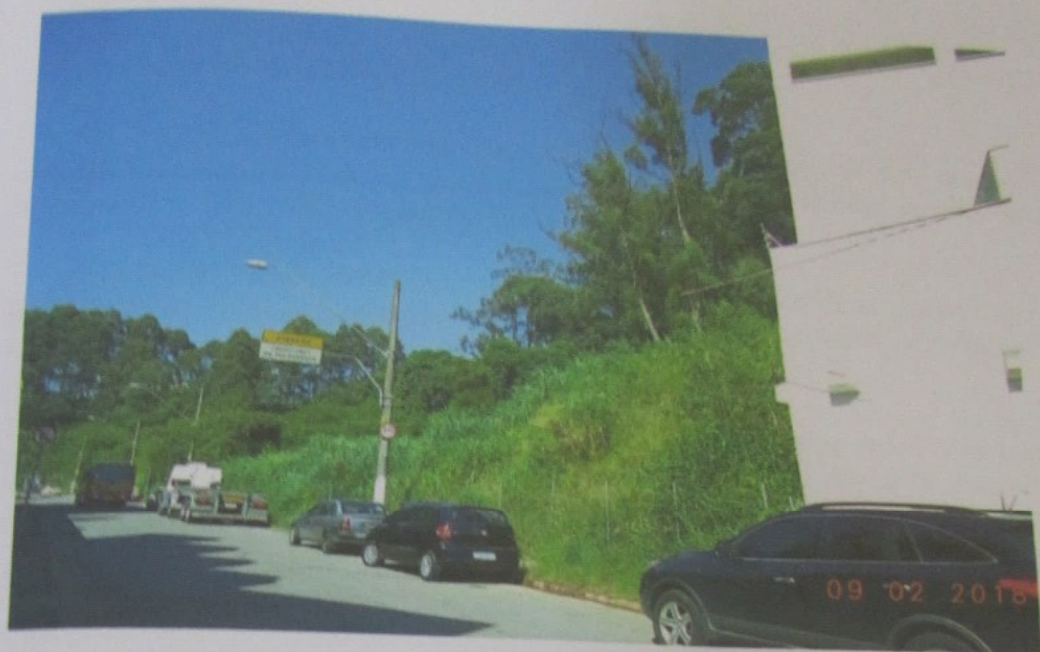


Foto 79 - Vista Externa Rua Pedro Henry

Um ponto a ser destacado é a área do terreno que tem grandes dimensões , permitindo expansão da área construída ou, no futuro, uma possível incorporação considerando um cenário de mudança de zoneamento. Também um fator favorável quanto ao seu acesso, a sua localização próxima a Av. Anchieta. Quanto aos galpões, por terem um pé direito alto (superior a 10,00m) e estarem em bom estado de conservação, se mostram adequados a possíveis usos logísticos.

3. Metodologia

A avaliação segue a Norma Brasileira NBR-14653-2, que fixa as diretrizes para a Avaliação de Imóveis Urbanos e a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/2006.

RRR

Para a determinação do valor do terreno, foi usado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

Valor de mercado: é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.

Foram realizadas pesquisas de mercado na região onde se encontra o imóvel desta lide, sendo que o campo amostral é composto por 7(sete) elementos comparativos que compõem o **Anexo 3**.

Pesquisas imobiliárias: atendem ao Item 8.2.1.3.2 da Norma, que define que o levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

Para compor o Método Comparativo Direto, foram usados fatores de homogeneização aplicados aos elementos comparativos, abaixo discriminados:

4.1 Cálculo do Valor do Terreno

Para o presente trabalho foram adotados os seguintes fatores de homogeneização:

- **Fator de Oferta - F_o :** aproximação do valor de oferta ao provável valor de transação. O valor usual, corresponde ao deflator igual a 0,90 Na superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado, aplicando-se o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido.

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:

- **Fator de área - F_a :** Devido a variação das áreas entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, foi adotada a formula do Eng. Sergio Abunahman, onde:

$$F_a = (A_r / A_a) 0,125$$

Onde:

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
 E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Ar = Área da Amostra.
Aa = Área do imóvel avaliando.

Exponencial = 0,125 quando a diferença entre as áreas for maior que 30% e 0,25 para diferenças menores que 30%.

- **Fator de transposição - Ft:** transposição do elemento pesquisado par o local do imóvel avaliando, calculado com base nos lançamentos fiscais obtidos na Planta Genérica de valores de 2014, editada pela Prefeitura de São Paulo. Como o Fator de Transposição refere-se a variação do preço do imóvel em relação a sua localização, sua aplicação ocorre somente na parcela cota-terreno e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_t = FL_{aval} / FL_{comp}$$

Ft = Fator de transposição

FL_{aval} = índice local correspondente ao imóvel avaliando

FL_{comp} = índice local correspondente ao elemento comparativo

Assim sendo o valor do terreno será obtido através da seguinte expressão.

$$V_t = A_t \times V_u \quad \text{onde:}$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno nosso caso At = 42.772,17m²

V_u = valor unitário homogeneizado

4.2 Cálculo do Valor das Benfeitorias:

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "Valores de edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis AssisCREA 0601106170
Engenheira Civil

Classificam-se em "Galpão Padrão Médio", com valor unitário resultante da expressão igual a $1,85 \times R_8N$, conforme calculado da reprodução em **Anexo 4**.

A depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação das construções será calculada conforme método combinado de Ross-Heidecke.

De acordo com o estado de conservação e acabamento do imóvel, adotar-se-á os seguintes Coeficientes de Obsolescência, conforme a Tabela do Estudo Edificações Valores de Venda do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. sendo:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

onde:

R = Coeficiente Residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

K = $I_e/I_r \times 100\%$ (Idade aparente / Vida útil)

Para o cálculo do valor da benfeitorias, temos a seguinte expressão:

$$V_b = A_e \times F_{oc} \times 1,3953 \times F_t \times PR_8N \quad \text{onde}$$

V_b = valor da benfeitoria

A_e = área equivalente dos prédios avaliando

$F_t \times PR_8N$ = fator padrão construtivo multiplicado pelo valor Custo Unitário Básico de Edificações (R\$/m²) **Anexo 4**

4.3 Cálculo do valor do imóvel

Os valores dos elementos comparativos apresentados na pesquisa de mercado, são relativos a construção + terreno.

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

| Elem. | Valor ter. + const. | Vo R\$/m2 | Σ áreas | VI/m ² | Ft obs F _{oc} | Fa | VI/m2 constr. | VI.Constr. |
|-------|---------------------|---------------|----------|-------------------|---------------------------|------|------------------|--------------|
| 1 | 39.000.000,00 | 35.100.000,00 | 36817,00 | 953,36 | | | | |
| 2 | 30.000.000,00 | 27.000.000,00 | 30668,00 | 888,40 | 0,74 | 0,94 | 663,16 | 9.748.452,00 |
| 3 | 43.000.000,00 | 38.700.000,00 | 57000,00 | 679,00 | 0,65 | 0,94 | 542,81 | 6.195.090,53 |
| 4 | 15.000.000,00 | 13.500.000,00 | 18459,00 | 731,35 | 0,65 | 0,93 | 410,45 | 5.746.300,00 |
| 5 | 8.000.000,00 | 7.200.000,00 | 8213,00 | 876,66 | 0,78 | 0,94 | 536,23 | 6.119.992,99 |
| 6 | 10.600.000,00 | 9.540.000,00 | 10624,00 | 897,97 | 0,78 | 0,80 | 547,04 | 1.688.712,48 |
| 7 | 10.580.000,00 | 9.522.000,00 | 6640,00 | 1434,04 | 0,65 | 0,80 | 466,94 | 1.470.861,00 |
| | | | | | 0,75 | 0,73 | 785,14 | 1.256.224,00 |

Homogeneização dos valores do terreno

| Elem. | VI Terreno | Área terreno | VI/m ² R\$/m ² | Ftransp. | Fa | VI/m2 terreno |
|-------|---------------|--------------|---|----------|------|------------------|
| 1 | 25.351.548,00 | 22.117,00 | 1146,25 | 1,38 | 0,92 | 1455,28 |
| 2 | 20.804.909,41 | 19.225,00 | 1080,49 | 1,47 | 0,90 | 1429,50 |
| 3 | 32.953.700,00 | 43.000,00 | 766,37 | 1,55 | 1,00 | 1188,00 |
| 4 | 7.380.007,00 | 7.046,00 | 1047,40 | 1,26 | 0,80 | 1056,00 |
| 5 | 5.511.287,52 | 5.126,00 | 1075,16 | 1,66 | 0,77 | 1374,30 |
| 6 | 8.069.139,00 | 7.474,00 | 1079,63 | 1,66 | 0,80 | 1433,75 |
| 7 | 8.265.776,00 | 5.040,00 | 1640,03 | 1,24 | 0,77 | 1565,90 |

Σ=9502,73/7 = 1357,53
 Valor médio = 1357,33
 Valor +30% = 1764,80
 Valor - 30% = 950,27

Valor médio = R\$ 1357,53/m²

Saneamento amostral

Desvio Padrão (S) = 171

Critério de Chauvenet: n = 7, d/s_{crit} = 1,80 (tabelado)

d/s_{sup} = 1,21

ok

d/s_{inf} = 1,76

Eng. Regina Rosa dos Reis AssisCREA 0601106170
Engenheira Civil

como os intervalos apresentam d/S superior e inferior, abaixo do d/S crítico, concluímos que não há necessidade de saneamento amostral.

Coefficiente de Variação: relação entre o desvio padrão e a média aritmética cujo valor quanto mais distante da unidade (1,00 ou 100%) inferior a 0,15 ou 15%, há indicação de baixa dispersão entre os elementos pesquisados.

$$CV = 171/1357,53 = 0,13, \text{ menor que } 0,15$$

Grau de Precisão III

Campo de Arbítrio - Intervalo de confiança recomendado pela norma = 80%

Tabela de Student: 80% $(n-1) = 6,$ $T_p = 1,44$ $t = 0,80$

$$V_{\text{mín}} = \text{Média} \pm T_p \times S/(n-1)^{0,5}$$

$$V_{\text{máx}} = \text{R\$ } 1458,06/\text{m}^2$$

$$V_{\text{mín}} = \text{R\$ } 1257,00/\text{m}^2$$

Valor do terreno:

$$V_{\text{máx}} = \text{R\$ } 62.364.390,19$$

$$V_{\text{méd}} = \text{R\$ } 58.064.503,94$$

$$V_{\text{mín}} = \text{R\$ } 53.764.617,69$$

A partir dos valores acima, considerando-se que o terreno tem grandes dimensões, permitindo expansão da área construída ou, no futuro, uma possível incorporação considerando um cenário de mudança de zoneamento na região e visando preservar o patrimônio ora penhorado, sugerimos o seguinte valor para a parte terreno:

$V_{\text{ter}} = \text{R\$ } 58.064.000,00$ (cinquenta e oito milhões, sessenta e quatro mil reais)

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

4.4 Cálculo das Benfeitorias

Área equivalente:

Para o cálculo de custo da construção é preciso adequar os valores do diferentes ambientes, através do conceito de área equivalente.

Portanto para o caso em epígrafe, temos:

| Especificação | Área Constr./m ² | Peso | Área Equivalente | Estado de Conserv. | Foc |
|-------------------|-----------------------------|------|------------------|--------------------|--------|
| Prédio 1 - Galpão | 14322,75 | 1,00 | 14322,75 | C | 0,6872 |
| Prédio 2 | 440,38 | 0.75 | 2422,43 | D | 0,5984 |
| Prédio 3 | 454,24 | 0.75 | 340,70 | D | 0,5984 |
| Prédio 4 | demolido | - | - | - | - |
| Prédio 5 | - | - | - | - | - |
| Prédio 6 | 69,75 | 0.75 | 52,31 | C | 0,6225 |
| Prédio 7 | 193,40 | 0.75 | 145,05 | E | 0,5550 |
| Prédio 8 | 6,93 | 0.75 | 5,20 | E | 0,5550 |
| Prédio 9 | 43,00 | 0.75 | 32,25 | E | 0,5550 |
| Prédio 10 | 69,05 | 0.75 | 51,79 | D | 0,5984 |
| Prédio 11 | 48,38 | 0.75 | 36,28 | E | 0,5550 |
| Prédio 12 | 950,10 | 0.75 | 712,58 | E | 0,5550 |
| Prédio 13 | 384,61 | 0.75 | 288,46 | C | 0,6225 |
| Prédio 14 | 426,93 | 0.75 | 320,20 | D | 0,5984 |
| Prédio 15 | 498,21 | 0.75 | 373,66 | C | 0,6225 |
| Prédio 16 | - | - | - | - | - |
| Prédio 17 | 218,40 | 0.75 | 163,80 | C | 0,6225 |
| Prédio 18 | Não constr. | - | - | - | - |
| Prédio 19 | 375,85 | 0.75 | 281,89 | C | 0,6225 |
| Prédio 20 | 436,48 | 0.75 | 327,37 | C | 0,6225 |
| Prédio 21 | 19,50 | 0.75 | 14,63 | D | 0,5984 |
| Prédio 22 | - | - | - | - | - |
| Caixa D'água | 18,18 | 0.75 | 13,64 | C | 0,6225 |
| ∑ áreas | 18.974,13 | | 17.812,86 | | |

RRR

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis

CREA 0601106170
Engenheira Civil

Prédio 1 - idade aparente 40 anos

Galpão Padrão Médio - $1,326 \times 1,3953 \times R_8N = 1,85 R_8N$
Vb1 - Estado de conservação = C $F_{oc} = 0,6872$

Prédio 2 a 21 - idade aparente 35 anos

Galpão Padrão Simples - $0,726 \times 1,3953 \times R_8N = 1,013 R_8N$
Vb2 - Estado de Conservação = C $F_{oc} = 0,6225$
Vb3 - Estado de Conservação = D $F_{oc} = 0,5984$
Vb4 - Estado de Conservação = E $F_{oc} = 0,5550$

Valor da Construção para março/2018. $R_8N = R\$ 1167,54$

| |
|---|
| $V_{b1} = 14322,75 \times 0,6872 \times 1,850 \times 1338,24 = R\$ 24.367.742,00$ |
| $V_{b2} = 1501,13 \times 0,6225 \times 1,013 \times 1338,24 = R\$ 1.266.779,75$ |
| $V_{b3} = 1057,62 \times 0,5984 \times 1,013 \times 1338,24 = R\$ 857.955,36$ |
| $V_{b4} = 931,36 \times 0,5550 \times 1,013 \times 1338,24 = R\$ 770.735,33$ |
| Total $R\\$ 27.262.212,44$ |

Em números adotado **R\$ 27.262.000,00 (vinte e sete milhões, duzentos e sessenta e dois mil reais)**

Valor Total do Imóvel março/2018

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Terreno..... | R\$ 58.064.000,00 + |
| Benfeitorias..... | <u>R\$ 27.262.000,00</u> |

TotalR\$ 85.346.000,00
(Oitenta e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais)

Eng. Regina Rosa dos Reis Assis
CREA 0601106170
Engenheira Civil

4. Conclusão

Terminados os cálculos anteriores, e por decorrência de tudo o que foi exposto, concluímos que o valor do imóvel para **Março/2018** seja de:

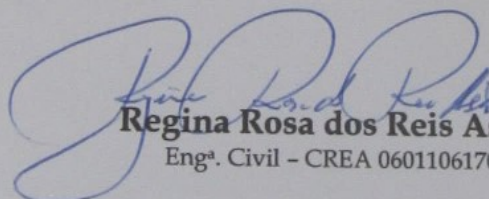
R\$ 85.346.000,00

(Oitenta e cinco milhões, trezentos e quarenta e seis mil reais)

5. Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 119 (cento e dezenove) folhas, sendo 58 (cinquenta e oito) folhas impressas por computador de um só lado todas rubricadas e a última assinada. Acompanham 5 Anexos num total de 61 (sessenta e uma) folhas.

São Paulo, 04 de abril de 2018.


Regina Rosa dos Reis Assis
Eng^a. Civil - CREA 0601106170

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

ANEXO 1

Cópia das Matrículas do Registro de Imóveis e Dados Cadastrais

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 13219

ficha 1

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S.B.C. 27 de julho de 1978

IMÓVEL :- Um terreno, de formato retangular, parte do antigo lote 8 da Linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e Freguezia de São Bernardo, com frente voltada para a FAIXA DO OLEODUTO da Estrada de Ferro Santos Jundiá, e os fundos com o CÓRREGO DOS COUROS, servindo por uma via de acesso não oficializada, que corta o terreno e dá passagem ao loteamento vizinho, e se localiza dentro das seguintes divisas e confrontações: "partindo do ponto de divisa do loteamento, junto à margem esquerda do córrego dos couros, segue em linha reta e sêca, confrontando com o loteamento, com o rumo NW 75º 01' 40", numa distância de 246,76 metros; daí, defletindo à direita, segue em linha reta e sêca, confrontando com a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiá, com rumo NW 28º 028' 42" numa distância de 97,84 metros; daí deflete à direita, segue pela cerca da compradora, com o rumo SE 75º 16' 31", numa distância de 245,31 metros, até a margem do córrego dos Couros; daí, defletindo à direita, segue pelo referido córrego acima, numa distância de 184,78 metros, até o ponto de partida, encerrando uma área de 20,736,00 metros quadrados.-

Inscrição Municipal nº 002.054.010.000.

PROPRIETÁRIO :- ESPÓLIO DE WACLAW MARIAN LEWANDOWSKI - devidamente autorizado por alvará judicial, CPF. número 006.236.107-44.

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob número 27.734, neste Registro.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Carlos Andrighetti
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

R. 1/13219, em 27 de julho de 1978.

Pela escritura de 20 de julho de 1978, lavrada no 3º Cartório de Notas local, (Livro 229, fls 150), o proprietário ESPÓLIO DE WACLAW MARIAN LEWANDOWSKI, devidamente autorizado, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-725.760,00 a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA S/A com sede nesta cidade, à Via Anchieta, Km 22 - inscrita no CGC.MF sob nº 59.104.299/0001-77.

O Escrevente Autorizado

Luiz Carlos Andrighetti
(LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

Emols:- R\$- 1.700,00 - Guia nº 142/78 - Recibo nº 1338/A

Av.2/13219, em 30 de julho de 1.980.

Pela escritura de retificação e ratificação de 13 de junho de 1.980 lavrada no 2º Cartório de Notas local (1º 285, fls.105), o Espólio de Wacław Marian Lewandowski, devidamente autorizado, e Shellmar - Embalagem Moderna S.A., retificaram a escritura aqui devidamente -

(segue no verso)

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

662322
12231-7-AA



60 PPS

matrícula
13219

ficha
01
verso

11 902

registrada sob nº 01, para que fique constando que a descrição cor-
reta do imóvel, é a seguinte: Um terreno, de formato retangular, -
parte do antigo lote 08 da linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e
Freguesia de São Bernardo, com frente voltada para a Faixa do Olen
duto da Estrada de Ferro Santos/Jundiaí, e os fundos com o Corrego
dos Couros, servindo por uma via de acesso não oficializada, que -
corta o terreno e dá passagem ao loteamento vizinho, e se localiza
dentro das seguintes divisas e confrontações: partindo do ponto de
divisa do loteamento, junto a margem esquerda do Corrego dos Cou-
ros, segue pela cerca divisória de arame, em linha reta e seca, -
confrontando com o loteamento, com o rumo N4 74º 43' 07", numa
distância de 84.61m; daí, segue pela divisa, cortando uma rua sem
denominação, em linha reta e seca, confrontando com o loteamento,
com o rumo NW 75º 01' 40", numa distância de 246.76m; daí, defle-
tindo a direita, segue-se pela divisa, em linha reta e seca, con-
frontando com a faixa do Olsoduto de EFSJ, com o rumo NW 28º 02' -
42", numa distância de 97.84m; daí, defletindo a direita, segue-se
pela cerca divisória de arame, confrontando com a propriedade da
Shellmar Embalagem Moderna S/A., com o rumo SE 75º 16' 31", numa dis-
tância de 245.31m, até o ponto situado a margem do Corrego dos Cou-
ros; daí, defletindo a direita, segue-se pelo referido Corrego
montante, numa extensão de 184.78m, acompanhando toda a sua sinuo-
sidade, até o ponto de partida, encerrando assim a descrição do pe-
rimetro de uma área de 20.736,00m².

O Escrevente Autorizado,

Sergio
(Sergio Luciano).

Emol. R\$150,00

Guia 143/80-Rc.24026/a.

Av.3, em 5 de janeiro de 1988.

Atendendo requerimento de 20 de outubro de 1987, instruído com do-
cumento competente, microfilmado nesta data, procedo a presente
averbação, para ficar constando que a proprietária ao transformar-
se em sociedade por quotas de responsabilidade limitada, teve a
sua denominação social alterada para SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA
LTDA.

O Escrevente autorizado,

Anselmo
(ANSELMO MARCOS MENDES).

= CONTINUA NA FICHA 2 =

matricula
13.219

ficha
2

Em 4 de julho de 19 97

AV.3, em 4 de julho de 1997.

Nos termos da Carta de Adjudicação expedida em 5 de novembro de 1997, pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível desta comarca, Processo nº. 242/86, procedo esta averbação, para ficar constando que a COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ S/A., DESAEROPRIOU do imóvel objeto desta Matrícula, uma área de 2.383,10m2., matriculada hoje, sob número 77918.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO,

(ANSELMO MARCOS MENDES)

Av.5, em 09 de fevereiro de 2009

Nos termos do artigo 213, I, da Lei nº 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que a sequencia correta dos atos desta matrícula é: R.1, Av.2, Av.3 e Av.4, e não como constou anteriormente.

A Escrevente Autorizada,

Thais Cristina Cardoso Zuliani
THAIS CRISTINA CARDOSO ZULIANI

Av. 6, em 29 de julho de 2011.

Nos termos do Mandado nº 1403.2011.02415, expedido em de 11 de julho de 2011, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo - 14ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, Dr. Antonio Andre Muniz Mascarenhas de Souza, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 00021287620114036114 que a FAZENDA NACIONAL, move contra SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.299/0001-77, é feita esta averbação para constar que, conforme art. 185-A do Código Tributário foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada; até o limite do débito fiscal que remonta em R\$3.506.710,59, registrada sob o nº 4017 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

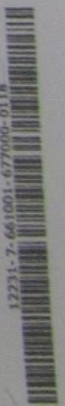
Benedito Tadeu Garcia
BENEDITO TADEU GARCIA

Av.7, em 10 de setembro de 2013.

Continua no Verso

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7-AA 662321



RPS
62

matrícula 13.219
ficha 2
verso

11.904

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Nos termos da Certidão emitida eletronicamente aos 03 de setembro de 2013, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, emitida pelo Supervisor da 2ª Vara Cível Federal de São Paulo nº Campo, Sr. José Alexandre Paschoal, extraída dos autos da Execução Fiscal, nº de ordem 00021287620114036114, constando como exequente UNIÃO FEDERAL, CNPJ nº 00.394.460/0001-41, e como executada SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, procedo à presente averbação para constar que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADA, nos referidos autos, juntamente com a área remanescente do imóvel matriculado sob nº 15.235, desta Serventia, pelo valor de R\$3.506.710,59, figurando a executada como fiel depositária.

A Escrevente Autorizada,

Emily Cardoso Furtado

EMILY CARDOSO FURTADO

O Escrevente Autorizado,

Francisco Perusso de Aquino
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.8, em 07 de janeiro de 2014.

Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2013, e tendo em vista a planta apresentada e a Carta de Adjudicação microfilmada nesta Serventia sob o n 282.428, movida pelo MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, processo nº 3169/84, da 1ª Vara Cível desta Comarca, foi destacada desta matrícula uma área de 523,00 metros quadrados, necessária ao prolongamento da Rua Ida Pasin Mieli, e matriculada em 01 de novembro de 2005, sob o nº 105.131, nesta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

Francisco Perusso de Aquino
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.9, em 07 de janeiro de 2014.

Nos termos do requerimento referido na Av.8, instruído com Certidão de Abertura de Via nº 423/2013, expedida pela Prefeitura Municipal local, Secretaria de Planejamento e Ação Regional, aos 19 de novembro de 2013, procedo à presente averbação para constar que em decorrência da abertura de vias públicas em propriedade de terceiros, o imóvel desta matrícula passou a confrontar com a Rua Ângelo Batistini, com a Rua

Continua na Ficha Nº 3

Rps

matrícula
13.219

ficha
3

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Mário Horita e com a Praça Padre Manoel da Nóbrega; e que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula foi matriculada hoje sob o nº 136.675, ficando, por conseguinte, encerrada a presente matrícula.

Em 07 de janeiro de 2014

O Escrevente Autorizado,

Francisco Perusso de Aquino
FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 8015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data com EXCEÇÃO da PRENOTAÇÃO sob número 354856 feita em 27/10/2010, por Prazo Indeterminado, pelo Provimento 17/99 que se refere aos mandados judiciais de indisponibilidade, pelo Provimento 17/99 legal específica para ingresso no registro imobiliário, mas que não contém com previsão de qualquer bem imóvel. O referido é verdade e da fé. São Bernardo do Campo, 23 de Fevereiro de 2018. (09:29). O Escrevente Autorizado

HIDEO LIMA MORIKAWA, subscreve e assina.
Rec: Emols: R\$ 30,69, Est.: R\$ 8,72, IPESP: R\$ 5,97, TJ: R\$ 2,11, FCRPN: R\$ 1,62, MP: R\$ 1,47, ISS: R\$ 0,63, Total: R\$ 51,21

Recebemos a importância supra.
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP
PROTOCOLO: 713374

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
Érico Hideo Lima Morikawa
Escrevente Autorizado

ATENÇÃO
CERTIDÃO COM REMISSÃO
A TÍTULO CONTRADITÓRIO
1º Registro de Imóveis e Anexos
de São Bernardo do Campo

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7 - AA 662320



64

33.906

particula

ficha

verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

EM BRANCC

RPS

65

Pag.: 006/

O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
15235

ficha
1

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Bernardo do Campo
S.B.C. 27 de dezembro de 1978.

IMÓVEL :- Um edifício industrial, com escritórios, laboratórios, instalações sanitárias e divisórias, o respectivo terreno, situados à VIA ANCHIETA, assim descrito e caracterizado: terreno constituído de parte dos antigos lotes nºs 7 e 8 da Linha Jurubatuba, do ex-Núcleo Colonial da Via Anchieta, margem esquerda do Km 22 da auto estrada Santos, como segue: começa no ponto que serve de divisa do Códuto da Estrada de Ferro Santos à Jundiá; daí, segue por uma linha reta, na distância de 417,00 metros; segue primeiros 333,60 ms divide com Chocolate Dulcora S.A. e nos restantes 83,40 ms com Lorilleux do Brasil Indústria de Tintas S.A., até encontrar o Rio dos Couros; daí, deflete à direita e sobe pelo citado Rio dos Couros; daí, de distância de 148,00 metros, acompanhando as sinuosidades do mesmo rio, até encontrar um marco na divisa com Shellmar Embalagem Moderna S.A.; desse marco, deflete à direita e, dividindo com a mesma ora transmitente, segue, por uma linha reta, na distância de 242,00 metros, até a faixa do Códuto da Estrada de Ferro Santos a Jundiá; daí, deflete novamente à direita e, dividindo com terreno ocupado pelo Códuto, segue na extensão de 178,00 metros, até o ponto de partida, encerrando a área de 42.772,17 metros quadrados, sendo as distâncias e área referidas, aproximadas.

Inscrição Imobiliária Municipal nº 002.054.009.000.
PROPRIETÁRIA :- SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA S.A., com sede nesta cidade, à Via Anchieta, Km 22 - inscrita no CC- sob o nº 59.104.299/0001-77.

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob o número 12.967, neste Registro.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Carlos Andreighetti
(LUIZ CARLOS ANDREIGHETTI)

N. 1/15235, em 27 de dezembro de 1978.

Pela escritura de 20 de dezembro de 1978, lavrada no 7º Cartório de Notas de São Paulo, (Livro 3455 fás 13), a proprietária SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA S/A, acima qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula, a título de conferência de bens, à SHELLMAR COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LIMITADA, com sede nesta cidade, à Via Anchieta, Km 22, tendo o imóvel sido avaliado em Cr\$ 154.183.120,00.

O Escrevente Autorizado,

Luiz Carlos Andreighetti
(LUIZ CARLOS ANDREIGHETTI)

Emols. :- cr\$-54.280,00-Guia nº 243/78 - Recibo nº 5560/A-

SEGUIE NO VERSO

Pag.: 001/006

66

matrícula
15235

ficha
-1-
verso

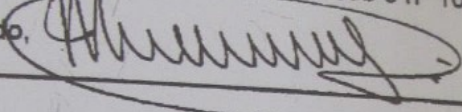
Av. 2, em 17 de junho de 1992.

Nos termos do requerimento de 06.06.1992, instruído com documentos nesta data microfilmados, procedo a presente averbação, para constar que Shellmar Comercio e Participações Limitada, porada por SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA., inscrita no CGC sob n. 59.104.299/0001.77 e Junta Comercial sob n. 35.207.681.766.-
O Oficial Maior,

(MILTON ANTONIO PICCOLI)

Av.3, em 1 de novembro de 2005.

Nos termos da Carta de Adjudicação expedido em 05 de setembro de 2005, pelo Juiz de Direito Substituto da Primeira Vara Cível desta Comarca de São Bernardo do Campo, Dr. Ricardo Fernandes Pimenta Justo, extraído dos autos da Ação de Desapropriação, processo nº 3169/84 procedo a presente averbação para constar que do imóvel desta Matrícula foi destacada uma área de terreno com 523,00 metros quadrados, discriminada na planta nº A2-479, necessária ao prolongamento da Rua Ida Pasin Mieli, tendo sido matriculada nesta data sob o nº 105131.

O Escrevente Autorizado, 

HEITOR BECHELLI

AV.4, em 17 de março de 2011.

Em decorrência do decidido no Processo de Dúvida nº 331/09, da Corregedoria Permanente dos Registros de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, e nos termos do r. Mandado nº 1402.2010.02446, expedido aos 18 de junho de 2010, pela MMª Juíza Federal da 2ª Vara Federal da 14ª Subseção Judiciária de São Paulo/SP, Dra. Lesley Gasparini, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0002793-15.1999.403.6114 (antigo 1999.61.14.002793-0), proposta pela FAZENDA NACIONAL, em face da SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, procedo a presente averbação para constar que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$29.000.000,00, encontra-se PENHORADA nos referidos autos, com valor da causa de R\$ 1.767.135,53 (05/02/2009), figurando Celso Alves, portador da Cédula de Identidade RG nº 6.787.887-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 389.305.798-68, com endereço na Via Anchieta, Km 22, Bairro Anchieta, nesta cidade, como depositário do bem penhorado, e que a apuração da área remanescente do imóvel objeto desta matrícula deverá ser procedida pelo adquirente.

Continua na Ficha Nº 2

RPB

| | |
|-----------|-------|
| matrícula | folha |
| 15.235 | 2 |

O Oficial,

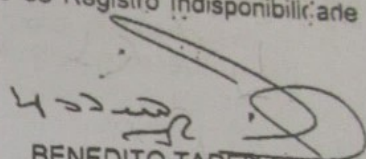
Em 17 de março de 2011

Av. 5, em 29 de julho de 2011.

ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA

Nos termos do Mandado nº 1403.2011.02415, expedido em de 11 de julho de 2011, pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo - 14ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, Dr. Antonio Andre Muniz Mascarenhas de Souza, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal, Processo nº 00021287620114036114 que a FAZENDA NACIONAL, move contra SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.299/0001-77, é decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada; até o limite do débito fiscal que remonta em R\$3.506.710,59; registrada sob o nº 4017 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

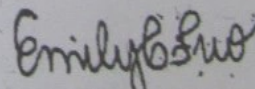
O Escrevente Autorizado,


 BENEDITO TADEU GARCIA

Av.6, em 10 de setembro de 2013.

Nos termos da Certidão emitida eletronicamente aos 03 de setembro de 2013, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, emitida pelo Supervisor da 2ª Vara Cível Federal de São Bernardo do Campo, Sr. José Alexandre Paschoal, extraída dos autos da Execução Fiscal, nº de ordem 00021287620114036114, constando como exequente UNIÃO FEDERAL, CNPJ nº 00.394.460/0001-41, e como executada SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, procedo à presente averbação para constar que a área remanescente do imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADA, nos referidos autos, juntamente com a área remanescente do imóvel matriculado sob nº 13.219, desta Serventia, pelo valor de R\$3.506.710,59, figurando a executada como fiel depositária.

A Escrevente Autorizada,


 EMILY CARDOSO FURTADO

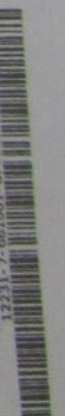
O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CONTINUA NO VERSO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7-AA 662318



matrícula
15.235

ficha
2

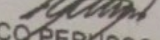
33 910

AV.7. em 07 de janeiro de 2014.

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2013, e tendo em vista a planta apresentada e a Carta de Adjudicação microfilmada nesta Serventia sob o n 282.428, procedo à presente averbação para sanar erro evidente cometido na Av.3, desta matrícula, e constar que o destaque da área de terreno de 523,00 metros quadrados foi feito indevidamente nesta Matrícula, uma vez que a área foi destacada do terreno da Matrícula nº 13.219, desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,

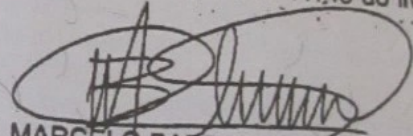

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.8. em 27 de maio de 2016.

Prenotação nº 459.021, de 12 de maio de 2016.

Nos termos do comunicado emitido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 28 de abril de 2016, protocolo nº 201604.2514.00130715-IA-850 referente ao Processo nº 00324754420158260564, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, é feita esta averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.104.299/0001-77, conforme registro nº 7.149 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

AV.9. em 21 de outubro de 2016.

Prenotação nº 465.223, de 26 de setembro de 2016.

Conforme Certidões emitidas eletronicamente aos 13 de outubro de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, ambas pela servidora pública da 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP - Tribunal Regional Federal da 3ª Região, Sra. Alessandra Takaki João de Moura, extraídas dos autos da Execução Fiscal, processo nº 00016135620024036114, constando como exequente a FAZENDA NACIONAL, CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53, e como executada a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA

Continua na Ficha Nº 3

matrícula
15.235

ficha
3

11.911

Em 21 de outubro de 2016.

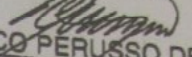
LTDA., anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.132 e 43.722 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP, e com o imóvel objeto da matrícula nº 136.675 desta Serventia, com valor da dívida de R\$7.308.603,63, e figurando o Sr. Celso Alves, CPF/MF nº 389.305.798-68, como depositário dos bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,

O Escrevente Autorizado,


FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

AV.10, em 21 de outubro de 2016.

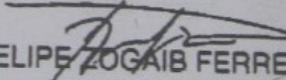

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

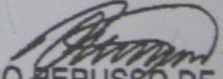
Prenotação nº 465.253, de 26 de setembro de 2016.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 13 de outubro de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, pela servidora pública da 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP - Tribunal Regional Federal da 3ª Região, Sra. Alessandra Takaki João de Moura, extraída dos autos da Execução Fiscal, processo nº 00071466420004036114, constando como exequente a FAZENDA NACIONAL e como executada a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA., ambas anteriormente qualificadas, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.132 e 43.722 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP, e com o imóvel objeto da matrícula nº 136.675 desta Serventia, com valor da dívida de R\$14.973.164,32, e figurando o Sr. Celso Alves, anteriormente qualificado, como depositário dos bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,

O Escrevente Autorizado,


FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

**- CERTIFICADA E COTADA
NA PRÓXIMA PÁGINA -**

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7-AA 662317



70

| | |
|------|-----|
| DATA | SOM |
| | |
| | |

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, notícia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data. O referido é verdade e dá fé. São Bernardo do Campo, data e hora abaixo indicadas. O Escrevente Autorizado

HIDEO LIMA MORIKAWA, subscreeve e assina] **ERICQ**
 A Prefeitura Circunscrição Imobiliária de São Bernardo do Campo pertencem: Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 23/10/1901 a 23/12/1912. Ao 2º Registro de Imóveis de São Paulo de 24/12/1912 a 25/12/1921. Ao 1º Registro de Imóveis de São Paulo de 26/12/1921 a 31/08/1931. Ao 6º Registro de Imóveis de São Paulo de 01/09/1931 a 29/11/1942. Ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo de 21/11/1942 a 01/04/1954. Ao 1º Registro de Imóveis de Santo André de 06/04/1954 a 09/10/1955. Ao 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo de 09/10/1955 até a presente data

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de São Bernardo do Campo
Érico Hideo Lima Morikawa
 Escrevente Autorizado

R Oficial: R\$ 30,69
 R Estado: R\$ 48,72
 R ITRSP: R\$ 45,97
 R Reg. Civil: R\$ 1,62
 R Trib. Just: R\$ 2,11
 R ISS: R\$ 0,63
 R Taxa: R\$ 61,21
 R RIOS E CONTRIBUIÇÕES
 SOLICITADOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:14:06 horas do dia 23/02/2018
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 59, "C").

Código de controle de certidão :
 Pedido Nº 713374



71

11.913
O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
136.675

ficha
1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 07 de janeiro de 2014

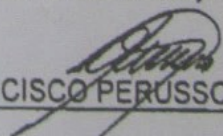
IMÓVEL: Um terreno consistente de parte do antigo lote 08 da Linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e Freguesia de São Bernardo, com a seguinte descrição: Tem início no ponto "2", o qual está localizado na faixa do oleoduto, imóvel objeto da matrícula nº 43.931, e com a divisa de parte do imóvel objeto da matrícula nº 15.235, distante 178,00 metros do prolongamento da linha de divisa do prédio nº 315 da Rua Carlo Mario Gardano, objeto da matrícula nº 38.050; desse ponto segue em reta pela faixa do oleoduto, na distância de 97,84 metros, até encontrar o ponto "6", confrontando à direita com faixa do oleoduto, e com os terrenos objeto das matrículas nºs 43.931 e 43.941; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 225,92 metros, até encontrar o ponto "9", o qual está localizado no alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131, confrontando à direita com a Praça Padre Manoel da Nóbrega, com a Rua Mário Horita, com terrenos das matrículas nºs 71.824 e 99.006, com a Rua Ângelo Batistini, com imóvel de propriedade de Triza Consultoria e Empreendimentos Imobiliários Ltda, objeto da matrícula nº 65.739, e com imóvel de propriedade de Sérgio Gama; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta pelo alinhamento predial lateral esquerdo da Rua Ida Pasin Miele, na distância de 38,00 metros, até encontrar o ponto "10", confrontando à direita com a Rua Ida Pasin Miele, objeto da matrícula nº 105.131; desse ponto deflete à esquerda e segue por uma linha sinuosa pelo álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos, na distância de 63,98 metros, até encontrar o ponto "3", confrontando à direita com o álveo abandonado do Córrego do Ribeirão dos Meninos; desse ponto deflete à esquerda e segue em reta na distância de 245,31 metros, até encontrar o ponto "2", ponto esse onde teve início a presente descrição, confrontando à direita com o imóvel objeto da matrícula nº 15.235, encerrando a área de 17.829,99 metros quadrados.

CADASTRO MUNICIPAL: 002.054.028.000 (área maior)

PROPRIETÁRIA: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.104.299/0001-77, com sede na Via Anchieta, Km 22, nesta cidade.

REGISTRO ANTERIOR: R.1 da Matrícula nº 13.219, aberta aos 27 de julho de 1978.

O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.1, em 07 de janeiro de 2014.

Conforme Av.6 da Matrícula nº 13.219, desta Serventia, feita aos 29 de julho de 2011, nos termos do r. Mandado nº 1403.2011.02415, expedido aos 11 de julho de 2011.

Continua no Verso

72

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7-AA 672418



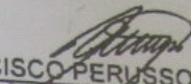
matrícula
136.675

ficha
1
verso

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

pelo MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo, 14ª Subseção Judiciária do Estado de São Paulo, Dr. Antônio André Muniz Mascarenhas de Souza, extralido dos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 00021287620114036114, movida pela FAZENDA NACIONAL, foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, nos termos do artigo 185-A, do Código Tributário Nacional, até o limite do débito fiscal que remonta em R\$3.506.710,59; registrada sob o nº 4017, do Livro de Registro de Indisponibilidades desta Serventia.

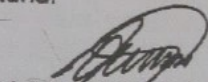
O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.2, em 07 de janeiro de 2014.

Conforme Av.7 da Matrícula nº 13.219, desta Serventia, feita aos 10 de setembro de 2013, nos termos da Certidão emitida eletronicamente pelo Supervisor da 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP, Sr. José Alexandre Paschoal, extraída dos autos da Execução Fiscal, nº de ordem 00021287620114036114, constando como exequente a UNIÃO FEDERAL, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.394.460/0001-41, e como executada a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, o imóvel desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com o imóvel da matrícula nº 15.235, desta Serventia, pelo valor de R\$3.506.710,59, figurando a executada como fiel depositária.

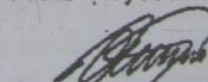
O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.3, em 07 de janeiro de 2014.

Nos termos do requerimento de 10 de dezembro de 2013, instruído com Certidão de Abertura de Via nº 423/2013, expedida pela Prefeitura Municipal local, Secretaria de Planejamento e Ação Regional, aos 19 de novembro de 2013, procedo à presente averbação para constar que em decorrência da inauguração do Viaduto Moysés Cheid em área de próprio municipal, ocorrida em 13 de setembro de 2012, cujo sistema viário absorveu a Praça Manuel da Nóbrega e a Rua Mário Horita, o imóvel desta matrícula passou a confrontar com o sistema viário do Viaduto Moysés Cheid.

O Escrevente Autorizado,


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

PS

matrícula
136.675ficha
2

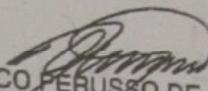
AV.4, em 29 abril de 2016.

~~Em 29 de abril de 2016~~

Prenotação nº 457.780, de 14 abril de 2016.

Em cumprimento ao r. Mandado nº 1402.2016.00981, expedido aos 05 de abril de 2016, pela MMª Juíza Federal da 2ª Vara de São Bernardo do Campo/SP, 14ª Subseção Judiciária em São Paulo/SP, Dra. Lesley Gasparini, extraído dos autos da Execução Fiscal, processo nº 0002128-76.2011.403.6114, procedo à presente averbação para constar que fica CANCELADA a INDISPONIBILIDADE mencionada na Av.1, desta matrícula.

O Escrevente Autorizado,

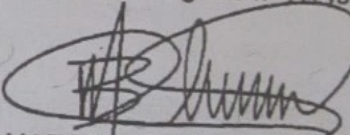

FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.5, em 27 de maio de 2016.

Prenotação nº 459.021, de 12 de maio de 2016.

Nos termos do comunicado emitido pela Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, em 28 de abril de 2016, protocolo nº 201604.2514.00130715-IA-850 referente ao Processo nº 00324754420158260564, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, é feita esta averbação para constar que foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens de SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA - inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.104.299/0001-77, conforme registro nº 7.149 do livro de Registro Indisponibilidade desta Serventia.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

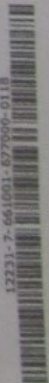
AV.6, em 21 de outubro de 2016.

Prenotação nº 465.223, de 26 de setembro de 2016.

Conforme Certidões emitidas eletronicamente aos 13 de outubro de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, ambas pela servidora pública da 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo/SP - Tribunal Regional Federal da 3ª Região, Sra. Alessandra Takaki João de Moura, extraídas dos autos da Execução Fiscal, processo nº 00016135620024036114,

Continua no Verso

Pex

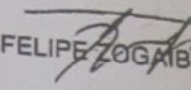


| | |
|-----------|---------|
| matrícula | ficha |
| 136.675 | 2 |
| | vencido |

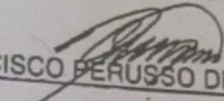
LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

constando como exequente a FAZENDA NACIONAL, CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53, e como executada a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA., anteriormente qualificada, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.132 e 43.722 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP, e com o imóvel objeto da matrícula nº 15.235 desta Serventia, com valor da dívida de R\$7.308.603,63, e figurando o Sr. Celso Alves, CPF/MF nº 389.305.798-68, como depositário dos bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,


 FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

O Escrevente Autorizado,

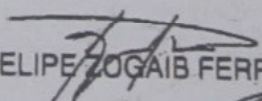

 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

AV.7, em 21 de outubro de 2016.

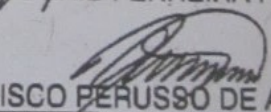
Prenotação nº 465.253, de 26 de setembro de 2016.

Conforme Certidão emitida eletronicamente aos 13 de outubro de 2016, nos termos do Provimento da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo nº 06/2009, Regional Federal da 3ª Região, Sra. Alessandra Takaki João de Moura, extraída dos autos da Execução Fiscal, processo nº 00071466420004036114, constando como exequente a FAZENDA NACIONAL e como executada a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA., ambas anteriormente qualificadas, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se PENHORADO nos referidos autos, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 4.132 e 43.722 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí/SP, e com o imóvel objeto da matrícula nº 15.235 desta Serventia, com valor da dívida de R\$14.973.164,32; e figurando o Sr. Celso Alves, anteriormente qualificado, como depositário dos bens penhorados.

O Escrevente Autorizado,


 FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA

O Escrevente Autorizado,


 FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

PPS

matrícula
136.675

fôca
3

31.917

AV.8, em 07 de fevereiro de 2017.

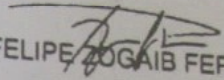
Em 07 de fevereiro de 2017

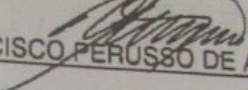
Prenotação nº 470.848, de 31 de janeiro de 2017.

Em cumprimento ao r. Mandado nº 1402.2017.00054, Ofício nº 15/2016, expedido aos 19 de janeiro de 2017, pela MM. Juíza Federal da 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo - 14ª Subseção Judiciária em São Paulo, Dra. Katia Cilene Balugar Firmino, procedo esta averbação para constar que fica CANCELADA a PENHORA averbada sob o nº 2, nesta matrícula, restando o imóvel livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,

O Escrevente Autorizado,


FELIPE ZOGAIB FERREIRA PÁSCOA


FRANCISCO PERUSSO DE AQUINO

Av.9, em 14 de julho de 2017.

Prenotação nº 478.096, de 10 de julho de 2017.

Nos termos do Comunicado publicado pela Corregedoria Geral da Justiça de São Paulo, datado de 17 de abril de 2017, Protocolo nº 201704.1714.00271445-MA-320, em trâmite perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - 2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, Processo nº 00324754420158260564, procedo esta averbação para constar a LIBERAÇÃO do imóvel objeto desta matrícula da indisponibilidade mencionada na Av.5, que recalca sobre o bens de SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA, anteriormente qualificada, estando livre da referida constrição.

O Escrevente Autorizado,


MARCELO BARBOSA DE OLIVEIRA

**- CERTIFICADA E COTADA
NA PRÓXIMA PÁGINA -**

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de São Bernardo do Campo - SP

12231-7 - AA 672416



11918 1

| | |
|-----------|-------|
| matrícula | ficha |
| | |
| | voto |

LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL

CERTIFICO E DOU FÉ, ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO, que nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei nº 6015/73, a presente cópia reprográfica integral da matrícula, noticia todas as referências relativas ao domínio, alienações, ônus reais e citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, lançadas na matrícula do imóvel correspondente, até a presente data COM EXCEÇÃO da prenotação feita sob número 354856 em 27/10/2010 feita por prazo INDETERMINADO, referente ao PROVIMENTO 17/99 que diz respeito aos Mandados Judiciais que não contém previsão legal específica para ingresso no Registro Imobiliário, mas que contém indisponibilidade de qualquer bem imóvel. O referido é verdade e da fé. São Bernardo do Campo, 23 de Março de 2018. (09:53). O Escrevente Autorizado MARCOS ANTONIO DE OLIVEIRA NETO, subscrive e assina.

Rec: Emols: R\$ 30,69, Est.: R\$ 8,72, IPESP: R\$ 5,97, T.J: R\$ 2,11, FCRPN: R\$ 1,62, MP: R\$ 1,47, ISS: R\$ 0,63, Total: R\$ 51,21

Recebemos a importância supra.
Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP
PROCOLO: 715336

ATENÇÃO
CERTIDÃO COM REMISSÃO
A TÍTULO CONTRADITÓRIO
1º Registro de Imóveis e Anexos
de São Bernardo do Campo

Oficial de Registro de Imóveis e
Anexos de São Bernardo do Campo
Marcos Antonio de Oliveira Neto
Escrevente Autorizado

AKS



33.919
MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1183FG1M2053

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 002.054.013.000
CONTRIBUINTE: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA
LOCAL DO IMÓVEL: RUA MANOEL CORAZZA
NÚMERO: 0
CEP: 09720320
COMPLEMENTO: S/N
ÁREA DE TERRENO: 63508,17 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 23694,88 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 N°. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 21/02/2018 ÀS 17:28:56

Chave de Segurança: CFWF6T8PO

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento



11920

MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DA RECEITA
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS
PROTOCOLO: 1076K17B341L

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 002.054.028.000
CONTRIBUINTE: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA
LOCAL DO IMÓVEL: RUA MANOEL CORAZZA
NÚMERO: 500
CEP: 09720320
ÁREA DE TERRENO: 62985,17 m²
ÁREA PROPORCIONAL: 0,00 m²
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 23694,88 m²

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 18/03/2018 ÀS 16:17:14

Chave de Segurança: 4U8FFF6MD

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

79

ANEXO 2

Cópia Ata de Assembléia

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

80

RRR

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CREDORES DA EMPRESA SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA.

3861
70

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março de 2008, às 10h15min, o Administrador Judicial da Recuperação Judicial de Shellmar Embalagem Moderna Ltda., Dr. João Boyadjian, nomeado nos autos do processo de Recuperação Judicial proposto por esta empresa junto a Sétima Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, tramitando sob o número 564.01.2005.004415-2/000000-000, deu continuidade, em primeira convocação, aos trabalhos da Assembléia Geral de Credores, realizada na sede da companhia, situada à Via Anchieta, Km. 22, na cidade e comarca de São Bernardo do Campo, cujos credores presentes assinaram a lista de presença que segue em anexo e passa a ser parte integrante desta ata. Por se tratar de continuação dos trabalhos, o Administrador Judicial informou que estão mantidos os mesmos membros da mesa diretora, composta pelo Administrador Judicial, pelo Perito Contador, Dr. José Vanderlei Masson dos Santos, e pelo secretário, Sr. Fabrício Passos Magro. Em seqüência, continuando as deliberações acerca do plano de Recuperação Judicial, o Administrador Judicial passou a palavra a Obregon iniciou breve explanação sobre as alterações ao plano de recuperação judicial apresentado. O representante do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Gráficas do ABC informou que concordaria com os valores, desde que sofressem correção monetária. O Dr. Luciano, representante do credor Vitopel do Brasil Ltda., mas falando por diversos outros credores, com créditos de aproximadamente R\$ 7 milhões, fornecedores de matéria prima, não estão de acordo com a proposta de pagamento sem correção, oferecendo como opção, a proposta de venda dos imóveis de matrículas 13.219 e 15.235, e dos equipamentos ociosos, cujo produto da venda deverá ser rateado proporcionalmente entre todos os credores de ambas as classes, além da correção de todos os débitos pela variação do INPC, mais juros de 1% ao mês, contado a partir dos vencimentos das dívidas, ao que a recuperanda informou ser inviável a admissão destas alterações ao plano. Após referida proposta, o Administrador Judicial suspendeu, à pedido, os trabalhos, pelo período das 11h30 min até as 12h40 min, quando as partes presentes debateram as propostas, que redundaram nas seguintes deliberações de consenso: Os valores relativos aos credores quirografários passam a ter reajuste pela variação do INPC/IBGE, a partir da publicação da homologação do resultado da Assembléia; o valor dos créditos trabalhistas será aquele apresentado nesta

MODERNALTE
EDORES

ração Judicial
Dr. Gersino D
São Bernar
os todos os c
rem e se reu
Anchieta.)
Assembléi
iero de cre
ão pelos r
icação de
suntos p
ópia do
lia no e
ta, 280
come
io ou r
paraf
caça
de j

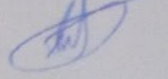
382
30

assembleia, cuja cópia segue em anexo a esta ata, acrescido de 20% sobre cada um dos valores, descontados os valores já pagos, desistência de todas as impugnações oferecidas pelos credores no juízo da Recuperação Judicial, com a abertura de prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data da aprovação do plano em assembleia, para a apresentação de divergências diretamente à recuperanda; venda de um dos imóveis que compõem o parque fabril da companhia, matriculado sob o n.º 13.219, junto ao parque fabril da Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, em até 12 (doze) meses, com rateio do produto desta venda entre os credores trabalhistas, e, em caso de não concretização desta venda, a adjudicação do imóvel, pelo valor da avaliação, com imissão imediata na posse, livre de qualquer ônus, inclusive os relativos à IPTU, com quitação de eventual saldo devedor, tanto em caso de adjudicação ou do produto da venda de qualquer imóvel, inclusive os relativos à recuperação original dos créditos trabalhistas recuperanda, em 12 (doze) meses após a adjudicação ou venda todos os presentes de ambas as classes, e proposta esta que, aceita pela indagou sobre o interesse de constituição do Comitê de Credores, tendo sido eleitos, por aclamação, os seguintes integrantes: Dra. Eliane Santos Pires, representando o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Gráficas do ABC e Região; Dr. Mair Ferreira de Araújo, representando o credor trabalhista Antônio Cícero de Souza; Dra. Cléia Aparecida Rodrigues, representando o credor trabalhista Adauto Luiz dos Santos; Dr. Geraldo Bento Cordeiro Júnior, representando o credor trabalhista Clovis Alcalde Misticone; e o Sr. Marcelo Bedoschi, representando o credor quirografário Banco Industrial e Comercial S/A, saindo todos advertidos que deverão assinar compromisso no juízo onde tramita a recuperação judicial, no prazo de 48 horas, nos termos da Lei 11.101/05. Em seqüência, o Administrador Judicial fez constar a presença dos advogados Ana Paula de Souza Ferreira, representando o credor Sun Chemical do Brasil Ltda; Ivan Mendes de Brito, representando os credores Comercial e Distribuidora Global World Ltda. e Alcool Santa Cruz Ltda.; e os advogados Debora Zimmerer e Maira Vendramini Furlan, representantes de diversos credores trabalhistas. Após, o Administrador Judicial suspendeu os trabalhos por 10 minutos, para a lavratura desta ata, que, após lida e aprovada, segue assinada por quem de direito.

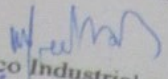
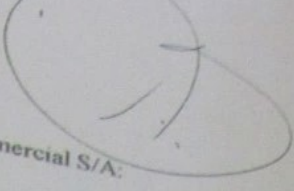
MODERNA LT
 EDORES
 ração Judic
 Dr. Gersino
 São Bernar
 os todos os
 reme se te
 s Anchieta
 i Assembl
 vero de cr
 ão pelos
 licação e
 assuntos
 cópia d
 sia no
 ta, 28
 com
 lo os
 par
 ca
 dr

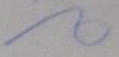
Administrador Judicial:

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled '1' and '11', and various scribbles.

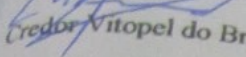
Perito Contador: 

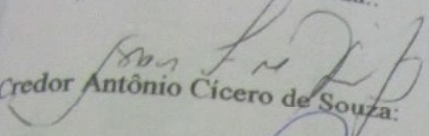
Secretário: 

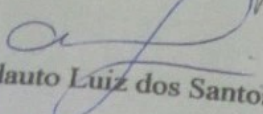
Advogado da Recuperanda:  

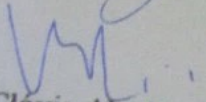
3863


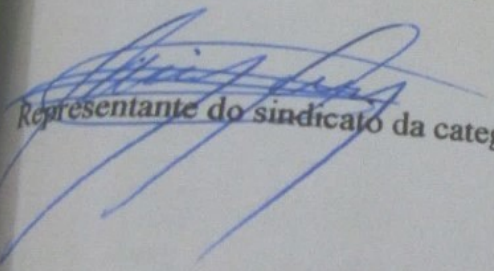
Credor Banco Industrial e Comercial S/A:


Credor Vitopel do Brasil Ltda.:


Credor Antônio Cicero de Souza:


Credor Adauto Luiz dos Santos:


Credor Clóvis Alcalde Misticone:


Representante do sindicato da categoria:

MODERNA LTI
VEDORES
ração Judicial
Dr. Gersino E
São Bernar
os todos os t
tem e se rei
a Anchieta,
Assemblé
vero de cre
ão pelos
ficação d
suntos p
cópia de
êia no
ita, 28/
come
io ou
pará
xçaç
de



18

[Handwritten mark]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

Quadro Resumo - Quórum

Credores Classe I (Trabalhistas)

Credores Classe II (Garantia Real)

Credores Classe III (Quirografários)

| Classe | Valor | Porcentagem | Quantidade | Porcentagem | Valor | Porcentagem | Quantidade | Porcentagem |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|------------|---------------|----------------------|---------------|------------|---------------|
| Credores Classe I (Trabalhistas) | 11.361.611,00 | 51,1% | 246 | 48,9% | 6.528.505,03 | 45,5% | 246 | 48,9% |
| Credores Classe II (Garantia Real) | 11.152.547,98 | 50,7% | 11 | 0,0% | 17.742.888,51 | 51,3% | 11 | 0,0% |
| Credores Classe III (Quirografários) | 0,00 | 0,0% | 0 | 0,0% | 0,00 | 0,0% | 0 | 0,0% |
| Total | 22.514.158,98 | 100,0% | 257 | 100,0% | 24.271.393,54 | 100,0% | 257 | 100,0% |

MODERNALTY
 DEBENTURES
 regra judicial
 Dr. Gerardo
 a São Paulo
 os todos os
 men e se re
 a Anchieta
 i Assentada
 vero de cr
 ao pelos
 ficção
 sautos
 copia d
 éia no
 ita, 21
 i com
 to cr
 par
 ca
 id

[Handwritten number]

[Handwritten signature]

44 925

Embalagem Moderna Ltda
 Lista de Credores Insuflados à Recuperação Judicial

| Nome do Credor | Classe | Valor | Valor | | | | | | |
|----------------|----------|-----------|-----------|--|--|--|--|--|--|
| Classe I | Classe I | 41.000,00 | 41.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 9.000,00 | 9.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.000,00 | 13.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 17.000,00 | 17.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.000,00 | 13.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 4.000,00 | 4.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.000,00 | 13.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 84.000,00 | 84.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 3.000,00 | 3.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 12.000,00 | 12.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 43.000,00 | 43.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 33.000,00 | 33.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 42.000,00 | 42.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 8.700,00 | 8.700,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.500,00 | 13.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 7.850,00 | 7.850,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 29.000,00 | 29.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 57.700,00 | 57.700,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 81.000,00 | 81.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 18.250,00 | 18.250,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.450,00 | 13.450,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 22.750,00 | 22.750,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 4.500,00 | 4.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 22.500,00 | 22.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 38.100,00 | 38.100,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 14.500,00 | 14.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 37.500,00 | 37.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 7.500,00 | 7.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 16.700,00 | 16.700,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 23.840,00 | 23.840,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.110,00 | 15.110,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 33.000,00 | 33.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.110,00 | 15.110,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 22.500,00 | 22.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 81.200,00 | 81.200,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 9.000,00 | 9.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 6.000,00 | 6.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 18.500,00 | 18.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 54.300,00 | 54.300,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 7.500,00 | 7.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 2.500,00 | 2.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 6.500,00 | 6.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 10.500,00 | 10.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 23.180,00 | 23.180,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 21.000,00 | 21.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 29.505,00 | 29.505,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.000,00 | 13.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 34.000,00 | 34.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 31.500,00 | 31.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 15.000,00 | 15.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 40.000,00 | 40.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 48.860,00 | 48.860,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 8.500,00 | 8.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 22.600,00 | 22.600,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 12.500,00 | 12.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 21.000,00 | 21.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 23.500,00 | 23.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 52.500,00 | 52.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 6.000,00 | 6.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 17.500,00 | 17.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 40.000,00 | 40.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 14.500,00 | 14.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 22.500,00 | 22.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 10.500,00 | 10.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 43.200,00 | 43.200,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 26.000,00 | 26.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 13.500,00 | 13.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 74.000,00 | 74.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 5.500,00 | 5.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 3.500,00 | 3.500,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 5.750,00 | 5.750,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 10.050,00 | 10.050,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 28.000,00 | 28.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 57.000,00 | 57.000,00 | | | | | | |
| Classe I | Classe I | 32.650,00 | 32.650,00 | | | | | | |

3847
16

MODERNA LTDA
 CREDITORES
 Recuperação Judicial
 Dr. Gersino Da
 e São Bernard
 los todos os cri
 rem e se reun
 ia Anchieta, Ki
 a Assembleia
 nero de credi
 ção pelos cr
 ificação do p
 sauntos pe
 cópia do l
 lêia no es
 sta, 280,
 o comerc
 rio ou re
 , parágr
 ocação
 3 de ja

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a stylized signature and the number '87'.

Embalagem Moderna Ltda
Relação Geral de Credores Sujeitos à Recuperação Judicial

| Credor | Classificação do Credor | 1. Líquida (12/31/2006) | | 2. Líquida (12/31/2007) | | Ratificação | Prazo | Voto |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|-------|------|
| | | Valor | Porcentagem | Valor | Porcentagem | | | |
| Associação das Docas de Pinho | Classe I | 20.480,00 | | 20.480,00 | | | | |
| Associação Magela Da Silva | Classe I | 16.250,00 | | 16.250,00 | | | | |
| Associação Antonio Acevedo Jimenez | Classe I | 172.500,00 | | 172.500,00 | | | | |
| Associação Gomes Alves | Classe I | 13.600,00 | | 13.600,00 | | | | |
| Associação Bartardes Bessa | Classe I | 23.600,00 | | 23.600,00 | | | | |
| Associação Santos Bispo | Classe I | 10.750,00 | | 10.750,00 | | | | |
| Associação Cosme Da Silva | Classe I | 7.500,00 | | 7.500,00 | | | | |
| Associação Industrial Coml S/A | Classe I | 14.570.233,81 | | 14.570.233,81 | | | | |
| Associação S.A. | Classe I | 11.565,10 | | 11.565,10 | | | | |
| Associação Brasil Ltda. | Classe I | 176.744,98 | | 176.744,98 | | | | |
| Associação Huls Ltda. | Classe I | 89.856,11 | | 89.856,11 | | | | |
| Associação Lida | Classe I | 942.773,69 | | 942.773,69 | | | | |
| Associação Cart Ind. E Com. Embalagens Ltda | Classe I | 220.997,53 | | 220.997,53 | | | | |
| Associação Alimentos Ltda | Classe I | 9.062,40 | | 9.062,40 | | | | |
| Associação Resinas S.A. | Classe I | 504.694,47 | | 504.694,47 | | | | |
| Associação Industria E Comercio Ltda | Classe I | 251.284,34 | | 251.284,34 | | | | |
| Associação And Haas Quimica Ltda | Classe I | 415.479,08 | | 415.479,08 | | | | |
| Associação Papel Do Brasil Ltda. | Classe I | 560.365,00 | | 560.365,00 | | | | |
| TOTAL | | 24.301.285,81 | | 24.301.285,81 | | | | |

3868

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature] 88

NALTE
ES
Judicia
rsino f
ternat
os os
se re
hietz
amb
de c
ielo
jac
ito
ia

O Sr. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, pelas, no de número 0015 de Registro Geral, verificou constar a matrícula do imóvel seguinte, reproduzida em forma reprodutiva, nos termos do parágrafo, 1º do artigo 19 da Lei 501/579.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 13219

ficha 1

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo

S.B.C. 27 de Julho de 1978

IMÓVEL 1- Um terreno, de formato retangular, parte do antigo lote 8 da Linha Jurubatuba, do Núcleo Colonial e Freguezia de São Bernardo, com frente voltada para a FAIXA DO OLEODUTO da Estrada de Ferro Santos Jundiaí, e acesso não oficializada, COUROS, servindo por uma via de quintos divisas o vizinho, e se localiza dentro das passagens do loteamento, junto à margem esquerda do ponto de 246,76 metros, com o rumo NW 75º 01' 40", numa distância de 246,76 metros; daí, defletindo para a direita, segue em linha reta e seca, confrontando com a Faixa do Oleoduto da Estrada de Ferro Santos Jundiaí, com rumo NW 28º 02' 42" numa distância de 97,84 metros; daí deflete à direita, segue pela cerca da compradora, com o rumo SE 75º 16' 31", numa distância de 245,31 metros, até a margem do córrego dos Couros; daí, defletindo à direita, segue pelo referido ponto de partida, numa distância de 184,78 metros, até o quadrados.-

Inscrição Municipal nº 002.054.010.000. devidamente autorizada por alvará judicial, CPF. número 006.236.107-44.

TÍTULO AQUISITIVO :- Transcrito sob número 27.734, neste Registro.

O Escrevente Autorizado, (LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI)

R. 1/13219, em 27 de julho de 1978. Pela escritura de 20 de julho de 1978, lavrada no 2º Cartório de Notas local, (Livro 229, fls 150), o proprietário ESPÓLIO DE WACLAW MARIAN LEWANDOWSKI, devidamente autorizado, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$-725.760,00 a SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA S/A com sede nesta cidade, à Via Anchieta, Km 22 - inscrita no CGC.NF sob nº 59.104.299/0001-77.

O Escrevente Autorizado, (LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI) Emols:- R\$- 1.700,00 - Guia nº 142/78 - Recibo nº 1338/A

Rv.2/13219, em 30 de julho de 1.980. Pela escritura de retificação e ratificação de 13 de junho de 1.980 lavrada no 2º Cartório de Notas local (1º 285, fls.105), o Espólio de Wacław Marian Lewandowski, devidamente autorizado, e Shellmar - Embalagem Moderna S.A., retificaram a escritura equi devidamente -

(segue no verso)

QUALTDA ES Judicial de ... Bernardo d ... los os cred ... e se reun ... chieta, Km ... sembla ... de cred ... pelos o ... ção do ... intos pe ... pia do ... ia no t ... ia, 28 ... com ... lo ou ... par ... oca ... 8 c

89

matrícula 13219

ficha 01 verso

registrada, sob nº 01, para que fique constando que a descrição da
 parte do imóvel, é a seguinte: Um terreno, de formato retangular, -
 Freguesia de São Bernardo, com frente voltada para a Faixa do Oleo-
 duto de Estrada de Ferro Santos/Jundiaí, e os fundos com o Corrego
 dos Couros, servindo por uma via de acesso não oficializada, que
 corta o terreno e dá passagem ao loteamento vizinho, e se localize
 dentro das seguintes divisas, e confrontações, e se localize
 divisas do loteamento, junto à margem esquerda, partindo do ponto de
 ros, segue pela cerca divisória de arame, com o rumo NW 74º 43' 07", e
 confrontando com o loteamento, com o rumo NW 74º 43' 07", e
 distância de 84.61m; daí, segue pela cerca divisória de arame, com o
 denominação, em linha reta e seca, com o rumo NW 75º 01' 40", e
 com o rumo NW 75º 01' 40", numa distância de 246.76m; daí, defle-
 tindo à direita, segue-se pela divisas, cortando uma rua sem-
 42", numa distância de 97.84m; daí, defletindo à direita, segue-se
 pela cerca divisória de arame, com o rumo SE 75º 16' 31", numa dis-
 tância de 245.31m, confrontando com a propriedade de
 Shellmar Embalagem Moderna S/A., com o rumo SE 75º 16' 31", numa dis-
 tância de 245.31m, confrontando com a propriedade de
 ros; daí, defletindo à direita, segue-se pela divisas, com o rumo SE 75º 16' 31",
 montante, numa extensão de 184.78m, acompanhando toda a sua sinuo-
 sidade, até o ponto de partida, encerrando assim a descrição do pe-
 rímetro de uma área de 20.736,00m².

O Escrevente Autorizado,
 Emols. R\$150.00
 Guia 143/80-Rc.24026/e.
 (Sergio Jacomino).

AV.3, em 5 de janeiro de 1988.
 Atendendo requerimento de 20 de outubro de 1987, instruído com do-
 cumento competente, microfilmado nesta data, procedo a presente
 averbação, para ficar constando que a proprietária ao transformar-
 se em sociedade por quotas de responsabilidade limitada, teve a
 sua denominação social alterada para SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA
 LTDA.

O Escrevente autorizado,
 (ANSELMO MARCOS MENDES)

= CONTINUA NA FICHA 2 =

MALTA
 ES
 Judicial de
 Bruno Don-
 Bernardo de
 los os credi-
 e se reunem
 chista. Km
 Ambibia C
 rde credo
 pelos cr
 ação do f
 intos pe
 pia do
 ia no er
 ta, 280
 come
 io ou
 , part
 rocar
 6 di

90

perito Contador:

Secretário:

Advogado da Recuperanda:

Credor Banco Industrial e Comercial S/A:

Credor Vitopel do Brasil Ltda.:

Credor Antônio Cícero de Souza:

Credor Adauto Luiz dos Santos:

Credor Clóvis Alcalde Misticone:

representante do sindicato da categoria:

3871
6

SA LTDA
ES
Judicial de
ensino Des-
Bernardo do
dos os cred-
re se reunem
cheta, Km 22.
sembléa Geral
o de credores. A
pelos credores
ação do plano de
untos pertinentes
ópia do Plano de
ria no escritório
sta, 280, 14º and
o comercial. Par
rio ou represen
7, parágrafo 4º.
vocaçáo será p
16 de janeiro

ATA DA ASSEMBLÉIA GERAL DE CREDORES DA EMPRESA SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA.

3872

ONALTA
ES
Judicial de
armino Doni
Bernardo do
los os credor
e se reunirem
chieta, Km 22,
sembléia Ger
de credores
pelos credo
ação do plan
intos pertine
pia do Pla
ia no escrit
ta, 280, 14
comercial
fo ou rept
parágra
rocação r
6 de jan

Aos 28 (vinte e oito) dias do mês de março de 2008, às 10h15min, o Administrador Judicial da Recuperação Judicial de Shellmar Embalagem Moderna Ltda., Dr. João Boyadjian, nomeado nos autos do processo de Recuperação Judicial proposto por esta empresa junto a Sétima Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo, tramitando sob o número 564.01.2005.004415-2/000000-000, deu continuidade, em primeira convocação, aos trabalhos da Assembléia Geral de Credores, realizada na sede da companhia, situada à Via Anchieta, Km. 22, na cidade e comarca de São Bernardo do Campo, cujos credores presentes assinaram a lista de presença que segue em anexo e passa a ser parte integrante desta ata. Por se tratar de continuação dos trabalhos, o Administrador Judicial informou que estão mantidos os mesmos membros da mesa diretora, composta pelo Administrador Judicial, pelo Perito Contador, Dr. José Vanderlei Masson dos Santos, e pelo secretário, Sr. Fabrício Passos Magro. Em seqüência, continuando as deliberações acerca do plano de Recuperação Judicial, o Administrador Judicial passou a palavra à recuperanda. Fazendo o uso da palavra o Sr. Obregon iniciou breve explanação sobre as alterações ao plano de recuperação judicial apresentado. O representante do Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Gráficas do ABC informou que concordaria com os valores, desde que sofressem correção monetária. O Dr. Luciano, representante do credor Vitopel do Brasil Ltda., mas falando por diversos outros credores, com créditos de aproximadamente R\$ 7 milhões, fornecedores de matéria prima, não estão de acordo com a proposta de pagamento sem correção, oferecendo como opção, a proposta de venda dos imóveis de matrículas 13.219 e 15.235, e dos equipamentos ociosos, cujo produto da venda deverá ser rateado proporcionalmente entre todos os credores de ambas as classes, além da correção de todos os débitos pela variação do INPC, mais juros de 1% ao mês, contado a partir dos vencimentos das dívidas, ao que a recuperanda informou ser inviável a admissão destas alterações ao plano. Após referida proposta, o Administrador Judicial suspendeu, à pedido, os trabalhos, pelo período das 11h30 min até as 12h40 min, quando as partes presentes debateram as propostas, que redundaram nas seguintes deliberações de consenso: Os valores relativos aos credores quirografários passam a ter reajuste pela variação do INPC/IBGE, a partir da publicação da homologação do resultado da Assembléia; o valor dos créditos trabalhistas será aquele apresentado nesta

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

3873

assembleia, cuja cópia segue em anexo a esta ata, acrescido de 20% sobre cada um dos valores, descontados os valores já pagos; desistência de todas as impugnações oferecidas pelos credores no juízo da Recuperação Judicial, com a abertura de prazo de 5 (cinco) dias, contados a partir da data da aprovação do plano em assembleia, para a apresentação de divergências diretamente à recuperanda; venda de um dos imóveis que compõem o parque fabril da companhia, matriculado sob o n.º 13.219, junto ao Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, em até 12 (doze) meses, com rateio do produto desta venda entre os credores trabalhistas, e, em caso de não concretização desta venda, a adjudicação do imóvel, pelo valor da avaliação, com imissão imediata na posse, livre de qualquer ônus, inclusive os relativos à IPTU, com quitação de eventual saldo devedor, tanto em caso de adjudicação ou do produto da venda ser inferior ao montante total dos créditos trabalhistas na forma aqui apresentada, em 12 (doze) meses após a adjudicação ou venda do imóvel; e pagamento dos credores quirografários em até 180 meses, na forma do plano originalmente apresentado; proposta esta que, aceita pela recuperanda, foi colocada em votação; proposta esta que, aceita pela todos os presentes de ambas as classes. À seguir, o Administrador Judicial indagou sobre o interesse de constituição do Comitê de Credores, tendo sido eleitos, por aclamação, os seguintes integrantes: Dra. Eliane Santos Pires, representando o Sindicato dos Trabalhadores nas Indústrias Gráficas do ABC e Região; Dr. Mair Ferreira de Araújo, representando o credor trabalhista Antônio Cícero de Souza; Dra. Cléia Aparecida Rodrigues, representando o credor trabalhista Aduino Bedoschi, representando o credor trabalhista Luiz dos Santos; Dr. Geraldo Bento Cordeiro Júnior, representando o credor quirografário Banco Industrial e Comercial S/A, saindo todos advertidos que deverão assinar compromisso no juízo onde tramita a recuperação judicial, no prazo de 48 horas, nos termos da Lei 11.101/05. Em seqüência, o Administrador Judicial fez constar a presença dos advogados Ana Paula de Souza Ferreira, representando o credor Sun Chemical do Brasil Ltda; Ivan Mendes de Brito, representando os credores Comercial e Distribuidora Global World Ltda. e Alcool Santa Cruz Ltda.; e os advogados Zimnerer e Maira Vendramini Furlan, representantes de diversos credores trabalhistas. Após, o Administrador Judicial suspendeu os trabalhos por 10 minutos, para a lavratura desta ata, que, após lida e aprovada, segue assinada por quem de direito.

QUALTDA
IES
Judicial de
ensino Doni-
Bernardo do
dos os cred-
e se reunim-
chieta, Km 22,
sembleia Geral
de credores. A
pelos credores
ação do plano de
untos pertinent-
opia do Plano
ria no escritóri-
ta, 280, 14º a
comercial. P
rio ou repres-
, parágrafo 4
vocação ser
16 de janeiro

[Handwritten Signature]
Administrador Judicial:

[Handwritten Signatures]

Perito Contador:

Secretário:

3871
6

Advogado da Recuperanda:

Credor Banco Industrial e Comercial S/A:

Credor Viopel do Brasil Ltda.:

Credor Antônio Cícero de Souza:

Credor Adauto Luiz dos Santos:

Credor Clóvis Alcalde Misticone:

representante do sindicato da categoria:

REALTDA
ES
Judicial de
ensino Dom-
Bernardo do
dos os cred-
e se reunem
chieta, Km 22.
sentância Geral
o de credores. A
peios credores
ação do plano de
untos pertinentes
ópia do Plano de
ia no escritório
sta, 280, 14º and
o comercial. Par
rio ou represen
7, parágrafo 4º,
vocaçao será r
16 de janeiro

ANEXO 3

Pesquisa Imobiliária

Escritório:

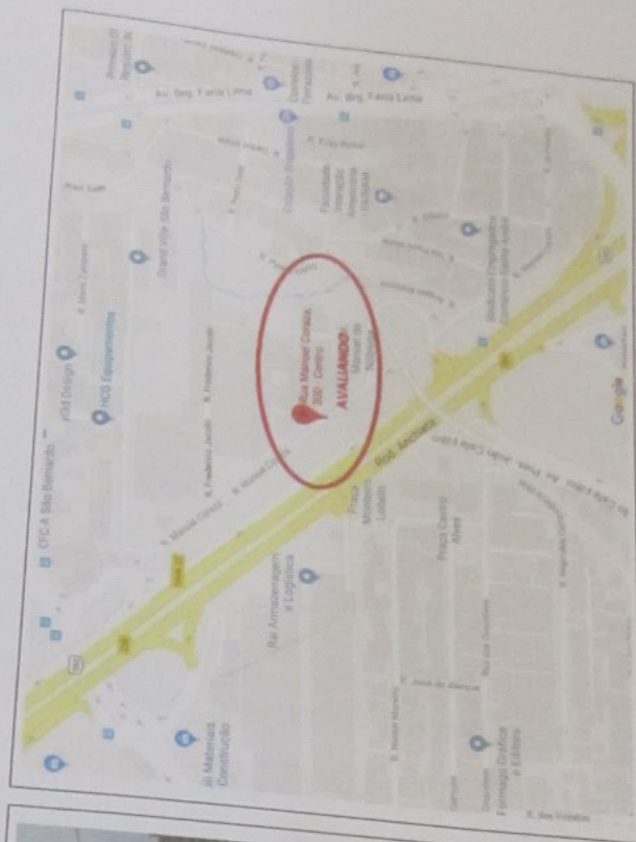
Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

95

RRR

RESQUISA EL VALORES Y ENDA DE INVOYELS

SETOR 002 – QUADRA 054 – ZONEAMENTO: ZUD 1 – ÍNDICE FISCAL: 580,60 / 2018.
RUA MANOEL CORAZZA, 500 – CENTRO – SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP



MSN – Email: manpesquisas@terra.com.br – Telefone: (11) 3242-4070

76
76 77

AS

87

1. A descrição de terreno e situação não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos foram conferidos mediante consulta de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

09/02/2018

Estado: SP
Endereço: R MAX MANGELS SENIOR, 1400
Bairro: PLANALTO
Setor: 028
Zonamento: ZER 1
Melhoramento Urbano: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Município: GALPAO COMERCIAL
Distrito: SAO BERNARDO DO CAMPO
Quadra: 002
Antigo: Zona de Valor: PLANALTO
IF: 419,84
Tipo de via: N/F

Venda/Locação: Natureza: Oferta
Valor: R\$ 39.000.000,00
Localização: 130.000,00

22117 m²
Irregular
Terreno plano
Frente: 80 m
Prof. Equiv.: 276,462 m
Situação:

Dados da Construção:

Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR
Idade Estimada: 35
Conservação: Reparos Simples
Área da Construção: 14700 m²
Pé Direito: m
Superior: 3200 m²
Área Escritório: m²
Térreo: 11500 m²
Área Venda: m²
Área Estoque: m²
Subsolo: m²
Vagas Descob.: 0
Idade Real: 0
Vagas Cobertas: 0

Infra-Estrutura:

Características:

Descrição do Imóvel:

Fonte de Informação:

Contato:

Imobiliária:

Endereço:

OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E JÁ LOCADO COM 20 VAGAS DE GARAGEM.

SR. JOÃO
ALIANÇA IMÓVEIS
RUA LUIS FACCINI, 268 - CENTRO -
GUARULHOS

Site:
Fone: 2442-3101

GALPÃO COMERCIAL COM ÁREA FABRIL PÉ DIREITO DE 10 METROS; ÁREA ADMINISTRATIVA; CABINE PRIMÁRIA; 04 DOCAS; VESTIÁRIOS; REFEITÓRIO; W.C'S E ÁREA ADMINISTRATIVA.



MSN - Email: msnpesquisas@terra.com.br - Telefone: (11) 3242-4070

JJ 933
97

RPS

1. Os dados aqui fornecidos são meramente informativos e não constituem oferta de compra ou venda.
 2. Os usos e zoneamento do imóvel são de responsabilidade do proprietário.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data: 09/02/2018
 Estado: SP
 Endereço: AV LUIZ FERIANI, 111
 Bairro: TABOAO
 Setor: 020
 Zoneamento Atual: ZC
 Melhoramento Urbano: Melhoria

09/02/2018
 Município: GALPAO INDUSTRIAL
 Distrito: SAO BERNARDO DO CAMPO
 Quadra: SACOMA
 Antigo: 088
 Zona de Valor: TABOAO
 IF: 395,26
 Tipo de via: N/F

Modalidade: Energia Elétrica, Guias e Sargetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,
 Dados Econômicos: Venda

Valor: R\$:30.000.000,00
 Natureza: Oferta
 Locação: 0,00

Área: 19255 m²
 Frente: 112 m
 Prof. Equiv.: 171.919 m
 Topografia: Irregular
 Situação: Em active até 10%

Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR
 Idade Estimada: 35
 Conservação: Reparos Simples
 Área da Construção: 11413 m²
 Pé Direito: m
 Superfíc: 2413 m²
 Área Escritório: m²
 Térreo: 9000 m²
 Área Venda: m²
 Área Estoque: m²
 Idade Real: 0
 Subsolo: m²
 Vagas Descob.: 0
 Vagas Cobertas: 0
 Infra-Estrutura:
 Características:

Descrição do Imóvel: GALPÃO COM ÁREA FABRIL; PISO INDUSTRIAL; BALANCA PARA CAMINHÕES; ÁREA ADMINISTRATIVA; VESTIÁRIOS; REFEITÓRIO; GUARITA; PORTARIA E W.C'S.

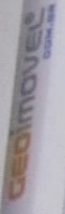
Fonte de Informação: SRA. CAROLINE
 Contato: DISPLAY IMOVEIS
 Imobiliária: ALAMEDA SANTOS, 1186
 Endereço: Site: Fone: 3284-5199

OBS: IMÓVEL A VENDA COM ENTRADA PARA VEICULOS E DIVERSAS VAGAS DE GARAGEM PARA VISITANTES.



PPS

33 940
147



1. Para o terreno a ser vendido, não são necessárias as inventórias de localização.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos, mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



09/02/2018
SP
R DOUTOR CINCINATO BRAGA, 40
PLANALTO
015
ZER 1

**GALPAO INDUSTRIAL
SAO BERNARDO DO CAMPO**

Município: PLANALTO
Distrito: 048
Quadra: 374,46
Antigo: N/F

Zona de Valor: PLANALTO
IF: 374,46
Tipo de via: N/F

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Localção: Natureza: Oferta
R\$: 43.000.000,00 Locação: 268.000,00

43000 m² Irregular Frente: 380 m Prof. Equiv.: 113.157 m
Situacão: Caldo para os fundos de 5% até 10%

Padrão: PADRAO MEDIO -
COM ELEVADOR
14000 m² Idade Estimada: 35
m² Pé Direito: m Conservação: Reparos Simples
m² Área Escritório: 12000 m² Superior: 2000 m²
m² Subsolo: Vagas Estacionamento: 0 Idade Real: 0
Infra-Estrutura Vagas Cobertas: 0

Descrição do Imóvel: CONJUNTO DE GALPÕES COM ÁREA FABRIL; ÁREA ADMINISTRATIVA; REFEITÓRIOS; VESTIÁRIOS; W.C S + PÁTIO DE ESTACIONAMENTO.

Fonte de Informação: SR. JOÃO
Imobiliária: ESPAÇO INOVAÇÃO Site: 4301-7024 / 99936-2664
Endereço: RUA ARCIPRESTE ANDRADE, 503 - CONJ. 221 - IPIRANGA

OBS. IMÓVEL DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO E VENDA - COM PÁTIO PARA MANOBRA DE CAMINHÕES E DIVERSAS VAGAS DE GARAGEM.

MSN - Email: manpesquisas@terra.com.br - Telefone: (11) 3242-4070

MS

JJ 941
A20



Assessoria em Administração de Imóveis

1. A venda de terreno e edificação não são vinculadas às informações aqui apresentadas.
 2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
 3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Data: 09/02/2018
 Estado: SP
 Endereço: AV NICOLA DEMARCHI, 140
 Bairro: DEMARCHI
 Setor: 022
 Zoneamento: ZUD 1
 Melhoria: Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto.

**GALPAO COMERCIAL
 SAO BERNARDO DO CAMPO**
 Tipo: Zona de Valor: DEMARCHI
 Município: IF: 461,45
 Distrito: Tipo de via: N/F
 Quadra: Antigo: 024

Modalidade: Venda/Locação
 Valor: R\$: 15.000.000,00
 Natureza: Oferta
 Locação: 0,00
 Área: 7046 m²
 Formato: Irregular
 Frente: 50 m
 Prof. Equiv.: 140,92 m
 Topografia: Terreno plano

Dados da Construção:
 Padrão: PADRAO MEDIO - SEM
 Área da Construção: ELEVADOR
 Área Escritório: 11413 m²
 Área Venda: m²
 Subsolo: m²
 Infra-Estrutura: m²
 Características: Vagas Descob.: 0
 Idade Real: 0
 Vagas Cobertas: 0
 Idade Estimada: 30
 Conservação: Regular
 Pé Direito: m
 Superior: 5213 m²
 Térreo: 6200 m²
 Área Estoque: m²
 Vagas Descob.: 0

Descrição do Imóvel: GALÃO COM PÉ DIREITO ALTO; LAGE PLANA COBERTA; COZINHA; REFEITÓRIO; VESTIÁRIO; PRÉDIO ADMINISTRATIVO COM 02 PAVIMENTOS; 02 BALEAS PARA OFICINA DE CAMINHÕES.

Fonte de Informação: SR. LEANDRO
 Contato: CASARI IMÓVEIS
 Site: 4122-7777 / 99992-9088
 Imobiliária: AV. KENEDDY, 159 - JD. DO MAR - SBC

Endereço: AV. KENEDDY, 159 - JD. DO MAR - SBC
 OBS: IMÓVEL DISPONÍVEL PARA VENDA E LOCAÇÃO COM ENTRADA PARA CAMINHÕES E DIVERSAS VAGAS DE GARAGEM PARA VISITANTES.

MSN - Email: msnspesquisas@terra.com.br - Telefone: (11) 3242-4070

RS

1. O preço de terreno e construção não são vinculados ao preço de venda.
2. Os dados e informações são fornecidas com base no conhecimento do vendedor.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.



Google

Map data ©2018 Google, Imagery ©2018 CNES, Airbus, DigitalGlobe

JJ.942

101

| | | | | |
|-----------------------------|--|-------------------|-----------------------|--|
| Data: | 09/02/2018 | Tipo: | GALPÃO COMERCIAL | |
| Estado: | SP | Município: | SAO BERNARDO DO CAMPO | |
| Bairro: | R VALDOMIRO LUIZ, 60 | Distrito: | 046 | |
| Celso: | DEMARCHI | Antigo: | Zona de Valor: 349,87 | |
| Zonamento Atual: | ZUD 1 | Antigo: | Tipo de via: N/F | |
| Melhorias: | Energia Elétrica, Gulas e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto, | | | |
| Dados Econômicos: | Venda | | | |
| Modalidade: | Natureza: Oferta | | | |
| Valor: | R\$ 8.000.000,00 | | | |
| Dados do Terreno: | Locação: 0,00 | | | |
| Área: | 5126 m² | | | |
| Formato: | Irregular | | | |
| Topografia: | Terreno plano | | | |
| Dados da Construção: | Frente: 50 m Prof. Equiv.: 102.52 m | | | |
| Situação: | Situatção: | | | |
| Padrão: | PADRAO MEDIO - SEM | | | |
| Idade da Construção: | Idade Estimada: 30 | | | |
| Área Escritório: | ELEVADOR | | | |
| Área Venda: | Pé Direito: m Conservação: Regular | | | |
| Subsolo: | Térreo: 3087 m² Superior: m² | | | |
| Infra-Estrutura: | Área Estoque: m² Idade Real: 0 | | | |
| Características: | Vagas Descob.: 0 Vagas Cobertas: 0 | | | |
| Descrição do Imóvel: | GALPÃO COM PÉ DIREITO ALTO; ÁREA ADMINISTRATIVA; VESTIÁRIOS; | | | |
| Fonte de Informação: | REFEITÓRIOS E W.C S. | | | |
| Contato: | SRA. YARA | | | |
| Imobiliária: | PINOTTI IMÓVEIS | | | |
| Endereço: | RUA MUNICIPAL, 161 - CENTRO - SBC | | | |
| OBS: | IMÓVEL A VENDA COM ENTRADA PARA CAMINHÕES. | | | |

Site: 2184-9999 / 94027-3983

MSN - Email: msnpesquisas@terra.com.br - Telefone: (11) 3242-4070

AP

09/02/2018
SP
EST DOS CASA, 1951
BAIRRO DOS CASA
 Tipo: Município: **BAIRRO INDUSTRIAL**
 Município: **SÃO BERNARDO DO CAMPO**
 Distrito: **BAIRRO DOS**
 Quadra: **CASA**
 Antigo: **349,87**
 Tipo de via: **N/F**

024
ZUD 1
Melhoramento Urbano:
Melhorias:
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,

Dados Econômicos:
Modalidade:
Venda

Valor:
Dados do Terreno:
Área
Formato
Topografia:
Dados da Construção:

7474 m²
Irregular
Terreno plano

Padrão:
Área da Construção:
Área Escritório:
Área Venda:
Subsolo:
Infra-Estrutura
Características:

PADRAO MEDIO -
SEM ELEVADOR
3150 m²
m²
m²
m²

Idade Estimada:
Pé Direito:
Terreno:
Área Estoque:
Vagas Descob.

35
m
3150 m²
m²
0

Conservação:
Superior:
Idade Real:
Vagas Cobertas:

Reparos Simples
m²
0
0

Descrição do Imóvel:
Fonte de Informação:
Contato:
Imobilizadora:
Endereço:
OBS: IMÓVEL A VENDA COM ENTRADA PARA CAMINHÕES E DIVERSAS VAGAS DE GARAGEM.

GALPÃO COM ÁREA FABRIL; PISO INDUSTRIAL; DEPÓSITO; GERADORES;
CABINE PRIMÁRIA; PONTE ROLANTE; ÁREA ADMINISTRATIVA; VESTIÁRIOS;
REFEITÓRIO; GUARITA; PORTARIA E PÁTIO PARA MANOBRAS.

SR. LEANDRO
CASARI IMÓVEIS
AV. KENNEDY, 159 - JD. DO MAR - SBC

Site:
Fone:
4122-7777 / 99992-9088



55 943
/02

AB

M & A - Pesquisas de Mercado

Rua Maria Paula, 122 - 14º andar - Cj. 1403 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01319-000

Tel. 3242-8464 - Fone/Fax 3105-0960

- E-mail: mapesquisasdemercado@terra.com.br

JS 944

Arquivo: São Bernardo do Campo - 2018 (Sede Própria)

FICHA DE PESQUISA N. B8-02-0027

Tipo : Terreno
Endereço : Rua Armando Backx, 36

Data: 23/02/2018

Bairro :
Setor : 024
Quadra : 004

Zona :
I.F. : 486,12 / 18

DADOS DA REGIÃO
Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Gás Encanado, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarj.,
Assist.Médica, Arborização, Bancos, Correios, Escolas,

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda
Natureza : Oferta
Valor : 10.580.000,00

DADOS DO TERRENO

Area : 5.040,00
Testada : 20,00
Topografia : Em nivel
Situação : Meio de Quadra
Formato : Regular

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Tipo Construção: Construção comercial
Padrão : ESI
Area Térreo : 0,00
Area Superior : 0,00
Idade : 15 anos
Valor Constr. : 0,00
Area Total : 1.600,00

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - GRP Imóveis
Endereço - Avenida Gilda, 106
Contato - Sr. Gilson

Fone: 2598-2210

- OBSERVAÇÕES
- 1 - Construção comercial - Padrão Simples - 15 anos
 - 2 - (térreo + 01 pavimento)
 - 3 - Imóvel necessitando de reparos simples



APB

103

ANEXO 4

Índice Economico/Sinduscon e Valores de Edificações de Imóveis
Urbanos - Ibape

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

33.946

2018
CUB-SP

Ano: 2018

2017

| Mês | Custo Unitário Básico R8-N - (R\$/m²) - Total |
|-----|---|
| JAN | 1.334,45 |
| FEV | 1.338,24 |

| Mês | Índice | Var% Mês | Índice | |
|-----|---------|----------|------------|-----------------|
| | | | Acum. Ano% | Acum. 12 meses% |
| JAN | 192,000 | 0,39% | 0,39% | 2,97% |
| FEV | 192,550 | 0,29% | 0,68% | 3,23% |

Fonte: Sinduscon-SP

[Voltar](#)



RS

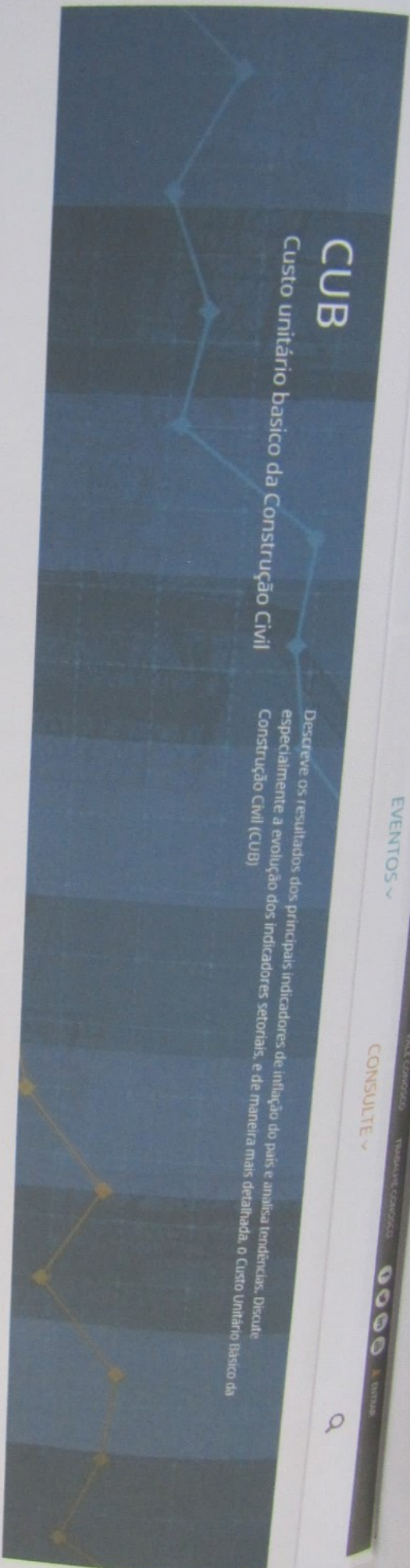
105

1/1

CUB

Custo unitário básico da Construção Civil

Descreve os resultados dos principais indicadores de inflação do país e analisa tendências. Discute especialmente a evolução dos indicadores setoriais, e de maneira mais detalhada, o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB)



FEVEREIRO 2018

Custo Unitário Básico Da Construção Civil (CUB)

| SEM DESONERAÇÃO R8-N | COM DESONERAÇÃO R8-N |
|----------------------------|----------------------------|
| 1.338,24 (0,28%) | 1.240,12 (0,31%) |



Veja todos os índices econômicos >>>
Acompanhe todos os índices do setor

[Download da série histórica >>>](#)

106



Série Histórica

CUB Padrão R8-N – Sem desoneração. Série desde 2013

[Clique e arraste na área do gráfico para dar um zoom](#)

250

200



2

tblb 11

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes H_2N para R_9N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do R_9N , em substituição ao H_2N ;
- b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP

AS

2 - FUNDAMENTAÇÃO

2.1 - O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H₈₂N para R₈N.

2.2 - Para a conversão do tipo H₈₂N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng^o. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H₈₂N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈₂N de fev/07 corresponde a: $R\$968,23 \times 1,0016 = R\$969,779168$.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x (H₈₂N de Fev07) =
Valor/m² de fev/07

Por definição, o fator **K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_8N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{H}_{82N} \text{ em Fev07})] / R_8N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{R\$ } 969,779168 / \text{R\$ } 695,02)]$$

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

- (i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:
- (ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N
- (iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₈N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N
- (iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3 *PPS*

109

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------|--------|-------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,156 | 0,180 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 0,492 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,992 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,89 | | | |
| | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | Sem elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | Sem elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | Com elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Sem elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | 2,652 | 3,066 | 3,480 | |
| | 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,49 | | | | |
| | 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 |
| 2.1.2- Padrão Simples | | | Sem elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 |
| 2.1.3- Padrão Médio | | | Sem elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 |
| 2.1.4- Padrão Superior | | | Sem elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 |
| | | Com elevador | 2,052 | 2,286 | 2,520 | |
| 2.1.5- Padrão Fino | | 2,532 | 3,066 | 3,600 | | |
| 2.1.6- Padrão Luxo | | Acima de 3,61 | | | | |
| 2.2- GALPÃO | | 2.2.1- Padrão Econômico | 0,240 | 0,360 | 0,480 | |
| | 2.2.2- Padrão Simples | 0,492 | 0,726 | 0,960 | | |
| | 2.2.3- Padrão Médio | 0,972 | 1,326 | 1,680 | | |
| | 2.2.4- Padrão Superior | Acima de 1,69 | | | | |
| 3- ESPECIAL | 3.1- COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 0,060 | 0,120 | 0,180 | |
| | | 3.1.2- Padrão Médio | 0,192 | 0,246 | 0,300 | |
| | | 3.1.3- Padrão Superior | 0,312 | 0,456 | 0,600 | |

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | Idade Referencial – IR (anos) | Valor Residual – R (%) | |
|------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------|----|
| RESIDENCIAL | BARRACO | 1.1.1- Padrão Rústico | | | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 5 | | |
| | CASA | 1.2.1- Padrão Rústico | 10 | 0 | |
| | | 1.2.2- Padrão Proletário | 60 | 0 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 60 | 20 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 70 | 20 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 70 | 20 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 70 | 20 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 70 | 20 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | 60 | 20 | |
| | APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 60 | 20 | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | 60 | 20 | |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | 60 | 20 | |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | 60 | 20 | |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | 50 | 20 | |
| | | 1.3.6- Padrão Luxo | 50 | 20 | |
| | COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL | ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 70 | 20 |
| | | | 2.1.2- Padrão Simples | 70 | 20 |
| 2.1.3- Padrão Médio | | | 60 | 20 | |
| 2.1.4- Padrão Superior | | | 60 | 20 | |
| 2.1.5- Padrão Fino | | | 50 | 20 | |
| 2.1.6- Padrão Luxo | | | 50 | 20 | |
| GALPÃO | | 2.2.1- Padrão Econômico | 60 | 20 | |
| | | 2.2.2- Padrão Simples | 60 | 20 | |
| | | 2.2.3- Padrão Médio | 80 | 20 | |
| | | 2.2.4- Padrão Superior | 80 | 20 | |
| ESPECIAL | | COBERTURA | 3.1.1- Padrão Simples | 20 | 10 |
| | | | 3.1.2- Padrão Médio | 20 | 10 |
| | 3.1.3- Padrão Superior | | 30 | 10 | |

RPS

III

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heideck - K

11.952

| Idade em % da Vida Referencial | Estado de Conservação - Ec | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | A 0,00% | B 0,32% | C 2,52% | D 8,09% | E 18,10% | F 33,20% | G 52,60% | H 75,20% |
| 2% | 0,9898 | 0,9866 | 0,9649 | 0,9097 | 0,8106 | 0,6612 | 0,4692 | 0,2455 |
| 4% | 0,9792 | 0,9761 | 0,9545 | 0,9000 | 0,8020 | 0,6541 | 0,4641 | 0,2428 |
| 6% | 0,9682 | 0,9651 | 0,9438 | 0,8899 | 0,7930 | 0,6468 | 0,4589 | 0,2401 |
| 8% | 0,9568 | 0,9537 | 0,9327 | 0,8794 | 0,7836 | 0,6391 | 0,4535 | 0,2373 |
| 10% | 0,9450 | 0,9420 | 0,9212 | 0,8685 | 0,7740 | 0,6313 | 0,4479 | 0,2344 |
| 12% | 0,9328 | 0,9298 | 0,9093 | 0,8573 | 0,7640 | 0,6231 | 0,4421 | 0,2313 |
| 14% | 0,9202 | 0,9173 | 0,8970 | 0,8458 | 0,7536 | 0,6147 | 0,4362 | 0,2282 |
| 16% | 0,9072 | 0,9043 | 0,8843 | 0,8338 | 0,7430 | 0,6060 | 0,4300 | 0,2250 |
| 18% | 0,8938 | 0,8909 | 0,8713 | 0,8215 | 0,7320 | 0,5971 | 0,4237 | 0,2217 |
| 20% | 0,8800 | 0,8772 | 0,8578 | 0,8088 | 0,7207 | 0,5878 | 0,4171 | 0,2182 |
| 22% | 0,8658 | 0,8630 | 0,8440 | 0,7958 | 0,7091 | 0,5784 | 0,4104 | 0,2147 |
| 24% | 0,8512 | 0,8485 | 0,8297 | 0,7823 | 0,6971 | 0,5686 | 0,4035 | 0,2111 |
| 26% | 0,8362 | 0,8335 | 0,8151 | 0,7686 | 0,6848 | 0,5586 | 0,3964 | 0,2074 |
| 28% | 0,8208 | 0,8182 | 0,8001 | 0,7544 | 0,6722 | 0,5483 | 0,3891 | 0,2036 |
| 30% | 0,8050 | 0,8024 | 0,7847 | 0,7399 | 0,6593 | 0,5377 | 0,3816 | 0,1996 |
| 32% | 0,7888 | 0,7863 | 0,7689 | 0,7250 | 0,6460 | 0,5269 | 0,3739 | 0,1956 |
| 34% | 0,7722 | 0,7697 | 0,7527 | 0,7097 | 0,6324 | 0,5158 | 0,3660 | 0,1915 |
| 36% | 0,7552 | 0,7528 | 0,7362 | 0,6941 | 0,6185 | 0,5045 | 0,3580 | 0,1873 |
| 38% | 0,7378 | 0,7354 | 0,7192 | 0,6781 | 0,6043 | 0,4929 | 0,3497 | 0,1830 |
| 40% | 0,7200 | 0,7177 | 0,7019 | 0,6618 | 0,5897 | 0,4810 | 0,3413 | 0,1786 |
| 42% | 0,7018 | 0,6996 | 0,6841 | 0,6450 | 0,5748 | 0,4688 | 0,3327 | 0,1740 |
| 44% | 0,6832 | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279 | 0,5595 | 0,4564 | 0,3238 | 0,1694 |
| 46% | 0,6642 | 0,6621 | 0,6475 | 0,6105 | 0,5440 | 0,4437 | 0,3148 | 0,1647 |
| 48% | 0,6448 | 0,6427 | 0,6286 | 0,5926 | 0,5281 | 0,4307 | 0,3056 | 0,1599 |
| 50% | 0,6250 | 0,6230 | 0,6093 | 0,5744 | 0,5119 | 0,4175 | 0,2963 | 0,1550 |
| 52% | 0,6048 | 0,6029 | 0,5896 | 0,5559 | 0,4953 | 0,4040 | 0,2867 | 0,1500 |
| 54% | 0,5842 | 0,5823 | 0,5695 | 0,5369 | 0,4785 | 0,3902 | 0,2769 | 0,1449 |
| 56% | 0,5632 | 0,5614 | 0,5490 | 0,5176 | 0,4613 | 0,3762 | 0,2670 | 0,1397 |
| 58% | 0,5418 | 0,5401 | 0,5281 | 0,4980 | 0,4437 | 0,3619 | 0,2568 | 0,1344 |
| 60% | 0,5200 | 0,5183 | 0,5069 | 0,4779 | 0,4259 | 0,3474 | 0,2465 | 0,1290 |
| 62% | 0,4978 | 0,4962 | 0,4853 | 0,4575 | 0,4077 | 0,3325 | 0,2360 | 0,1235 |
| 64% | 0,4752 | 0,4737 | 0,4632 | 0,4368 | 0,3892 | 0,3174 | 0,2252 | 0,1178 |
| 66% | 0,4522 | 0,4508 | 0,4408 | 0,4156 | 0,3704 | 0,3021 | 0,2143 | 0,1121 |
| 68% | 0,4288 | 0,4274 | 0,4180 | 0,3941 | 0,3512 | 0,2864 | 0,2033 | 0,1063 |
| 70% | 0,4050 | 0,4037 | 0,3948 | 0,3722 | 0,3317 | 0,2705 | 0,1920 | 0,1004 |
| 72% | 0,3808 | 0,3796 | 0,3712 | 0,3500 | 0,3119 | 0,2544 | 0,1805 | 0,0944 |
| 74% | 0,3562 | 0,3551 | 0,3472 | 0,3274 | 0,2917 | 0,2379 | 0,1688 | 0,0883 |
| 76% | 0,3312 | 0,3301 | 0,3229 | 0,3044 | 0,2713 | 0,2212 | 0,1570 | 0,0821 |
| 78% | 0,3058 | 0,3048 | 0,2981 | 0,2811 | 0,2505 | 0,2043 | 0,1449 | 0,0758 |
| 80% | 0,2800 | 0,2791 | 0,2729 | 0,2573 | 0,2293 | 0,1870 | 0,1327 | 0,0694 |
| 82% | 0,2538 | 0,2530 | 0,2474 | 0,2333 | 0,2079 | 0,1695 | 0,1203 | 0,0629 |
| 84% | 0,2272 | 0,2265 | 0,2215 | 0,2088 | 0,1861 | 0,1518 | 0,1077 | 0,0563 |
| 86% | 0,2002 | 0,1996 | 0,1952 | 0,1840 | 0,1640 | 0,1337 | 0,0949 | 0,0496 |
| 88% | 0,1728 | 0,1722 | 0,1684 | 0,1588 | 0,1415 | 0,1154 | 0,0819 | 0,0429 |
| 90% | 0,1450 | 0,1445 | 0,1413 | 0,1333 | 0,1188 | 0,0969 | 0,0687 | 0,0360 |
| 92% | 0,1168 | 0,1164 | 0,1139 | 0,1074 | 0,0957 | 0,0780 | 0,0554 | 0,0290 |
| 94% | 0,0882 | 0,0879 | 0,0860 | 0,0811 | 0,0722 | 0,0589 | 0,0418 | 0,0219 |
| 96% | 0,0592 | 0,0590 | 0,0577 | 0,0544 | 0,0485 | 0,0395 | 0,0281 | 0,0147 |
| 98% | 0,0298 | 0,0297 | 0,0290 | 0,0274 | 0,0244 | 0,0199 | 0,0141 | 0,0074 |
| 100% | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 | 0,0000 |

PPS



Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

| Ref. | Estado da Edificação | Depreciação (%) | Características |
|------|--|-----------------|---|
| A | Nova | 0,00 | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa. |
| B | Entre nova e regular | 0,32 | Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência. |
| C | Regular | 2,52 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna. |
| D | Entre regular e necessitando de reparos simples | 8,09 | Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna. |
| E | Necessitando de reparos simples | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
| F | Necessitando de reparos simples a importantes | 33,20 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura. |
| G | Necessitando de reparos importantes | 52,60 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado. |
| H | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor | 75,20 | Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado. |
| I | Edificação sem valor | 100,00 | Edificação em estado de ruína. |

RPS

ANEXO 5

Cópia de 05 Plantas

Escritório:

Rua James Holland, 58 - 01138-000 - São Paulo/SP. Telefax.: 0xx11 3392-3765
E-mail: regina@rrr.eng.br

RRR

114

PLANTA DE IMPLANTAÇÃO FOLHA N° 01/05 PROC. N° FLS N° ASS:

TÍTULO: SUBSTITUIÇÃO DE PLANTA DE CONSERVAÇÃO E CONSTRUÇÃO ANISTIA LM-4803/99 ART.-51

USO: GALPÃO INDUSTRIAL P/ IND. EMBALAGENS

LOCAL: VIA ANCHIETA KM 22 - QUADRA 054 SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROPRIETÁRIO: SHELLMAR EMBALAGEM MODERNA LTDA

ESCALA: ~~1/50~~ ESCALA

SITUAÇÃO SEM ESCALA NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DE PREFEITURA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO

VIDE ACIMA

PROPRIETÁRIO

PROPRIETÁRIO

| | |
|------------------|-------------------------|
| ÁREAS | |
| TERRENO | 60.604,16m ² |
| APROVADO | 22.657,74m ² |
| CONSERVAR | 1.060,93m ² |
| CONSERVAR ART.51 | 19,50m ² |
| DEMOLIR | -96,82m ² |
| TOTAL | 23.641,35m ² |

RESP. PELA OBRA E AUTOR DO PROJETO
 NOME: MARCIO DIAS SOLER
 END: R. MAL. BADOGLIO, 224 - S.B. DO CAMPO
 CREA: 159.706/D ART: 0530688
 RPM SBC: 2588

APROVADO A CONSTRUIR 975,24m²

PREDIAL LARG. PASSEIO

SECRETARIA DE OBRAS SO P.M.S.B.C.

APROVADO



DEPT° DE OBRAS PARTICULARES SO-4
 DIV DE APROV DE PROJ DE OBRAS PARTICULARES SO-4

LEGENDA

| | |
|----------------------|--------------------------|
| EXISTENTE (AZUL) | <input type="checkbox"/> |
| PROC. VIDE TABELA | <input type="checkbox"/> |
| CONSTRUIR (VERMELHO) | <input type="checkbox"/> |
| CONSERVAR (PRETO) | <input type="checkbox"/> |
| DEMOLIR (AMARELO) | <input type="checkbox"/> |
| ART. 51 (PRETO) | <input type="checkbox"/> |

ALVARA N° 2160/2000

EXPEDIDO EM: 08/11/03

INSC. IMOBILIARIA
 002 054 013 000

ASS: Luis Ferraz Lopes
 Agente de Obras Particulares
 Matr. 26482-7

JHR00/19/03