

8845

Eng. Marcello Lutfi

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 8ª VARA CÍVEL DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP

PROTÓCOLO
8º OFÍCIO CÍVEL
S.B. CAMPO

27 NOV 2018

JUIZO DE DIREITO
8ª VARA CIVEL

Processo: 0019900-09.2012.8.26.0564

Ação: Ordinária

Requerente: Pematec Triangel do Brasil Ltda

Requerido: Itaú Unibanco S/A e Outros

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Marcello Cecilio Lutfi, engenheiro civil, perito judicial, honrado por estar nomeado e comprometido na ação supracitada, vem apresentar laudo técnico de avaliação do imóvel em questão, cujo quadro resumo das conclusões segue apresentado:



QUADRO RESUMO

Processo: 0019900-09/2012.8.26.0564

Requerente: Pernatec Triangel do Brasil Ltda

Requerido: Itaú Unibanco S/A e Outros

Dados do Imóvel:

Endereço: Estr. Particular Eiji Kikuti, nº1.500

Bairro: Cooperativa

Município: São Bernardo do Campo/ SP

Características: Terreno com benfeitorias – galpão industrial.

Terreno:	Área (m ²):	Observações:
	13.500,00	Área conforme matrícula 13.806/2º CRI.
Construção:	Área útil (m ²):	Observações:
	14.062,75	Área conforme Instrumento Particular de Venda e Compra e observações locais.

Metodologia:

Método da Composição - Comparativo Direto de Dados de Mercado para terreno e Estudo de Edificações/02 versão/07 para construções.

Documentação relativa ao imóvel:

- Matrícula nº 13.806/2º CRI de São Bernardo do Campo;
- Contribuinte Municipal: 532.100.018.000;



Resultado da Avaliação: R\$ 17.469.372,27 (dezesete milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, trezentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos)

Data-base: Outubro/2018

1- PRELIMINARES

A metodologia de cálculo aplicável a presente avaliação é o método da composição, em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, conforme preconiza as Normas CAJUFA/13, considerando:


- a) a inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descrita no tópico vistoria, deste trabalho;
- b) o objetivo deste presente Laudo, qual seja a avaliação do imóvel em tela, a partir da caracterização de seu estado (e de sua circunvizinhança);
- c) a realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro quadrado de terreno nu, a partir do qual, por meio de metodologias da praxe judicial, notadamente os critérios, diretrizes e parâmetros "CAJUFA/13" para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital" e, ainda, o "Estudo de Edificações - Valores de Venda- 2.002", versão 2.007, quando pertinente, resulta-se a avaliação do imóvel em tela;

- d) o fundamento conceitual do trabalho, qual seja a obtenção do valor de mercado da propriedade – a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntaria e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente;
- e) a anotação de que a presente avaliação se refere ao valor pleno do imóvel tal como se insere no cenário e no contexto da localidade. Por decorrência, não considera ônus ou gravames atípicos não relatados nos autos, especialmente os que versam sobre questões ambientais referentes a contaminações (que implicam em prospecções e análises que suplantam o escopo dos trabalhos).

2- IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL/ VISTORIA

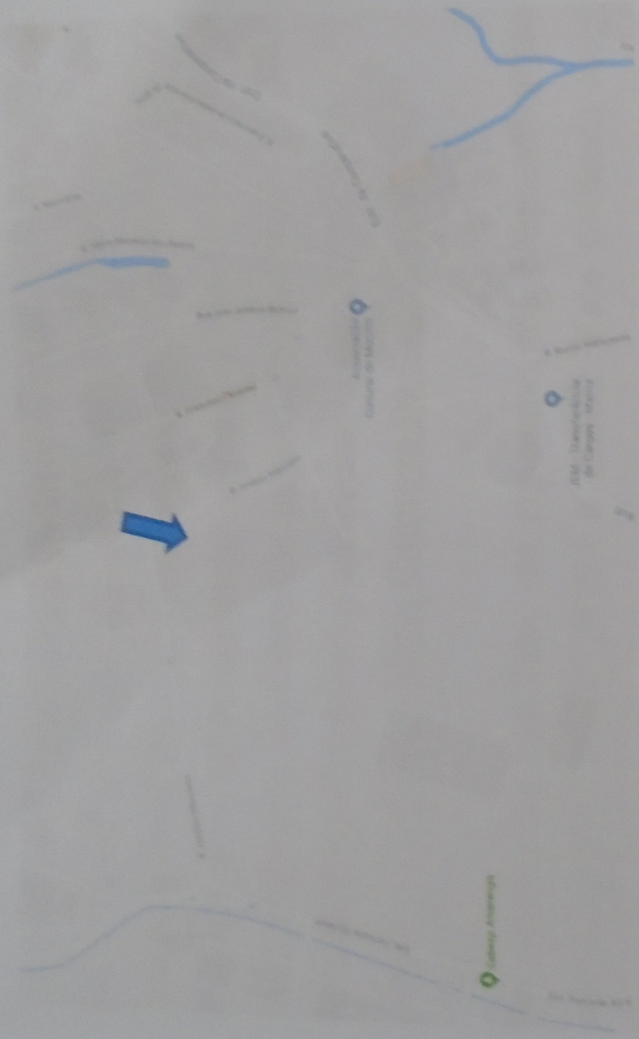
O imóvel “sub judge” está localizado na **Estr. Particular Eiji Kikuti, nº1.500**, no bairro Cooperativa, em **São Bernardo do Campo/SP**.

O mapa de localização do imóvel avaliando é:



8849

Eng. Marcello Lutfi



Segue também vista aérea aproximada do local obtida pelo "Google Earth", datada de 28/04/2018 :



Verificou-se que do ponto de vista formal, conforme Planta de Zoneamento do Município de São Bernardo, em conformidade com a Lei Municipal nº 6.222 de 03/09/12 que dispõe sobre o parcelamento, o uso e ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo e dá outras providências, o zoneamento ao qual está atrelado o imóvel é ZER-1 – Zona Empresarial Restritiva 1.

Na vizinhança imediata, os zoneamentos preponderantes são: o ZER1, ZER2, ZEIS1 e ZEIS2. Este contexto legal pode ser observado na reprodução que se faz da planta de zoneamento citada:



Pelo site da Prefeitura de São Bernardo do Campo foi possível obter informações adicionais do imóvel e da região em questão, incluindo Ficha de Informação Cadastral atrelada ao contribuinte 532.100.018.000 e plantas da implementação do parcelamento de solo local, conforme imagens reproduzidas a seguir:

- Mapa de localização do contribuinte 532.100.018.000:



- Ficha de Informação Cadastral:

psf



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Hora: 03:30:19

Data: 22/11/2018

Inscr. Imobiliária: 532-100-018-0

FIC - FICHA DE INFORMAÇÃO CADASTRAL
NÃO SERVE PARA FINS DE LOCAÇÃO OU TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIA

Nesta data o(a) Sr(a): possuidor do CPF/ CNPJ: solicitou pela Internet a presente
Ficha de Informações Cadastrais.

ORIGEM DO IMÓVEL

Loteamento Área Não Pertencente A Parcelamento Desmembramento

EMPREENDIMENTO - 1 OLICE RAIZA - zona 532

Lote:

Quadra:

Situação Regular Irregular Clandestino Não Executado

Complemento:

PLANO DIRETOR LM 6184/11

PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO L.M. 6222/12

Macrozoneamento: MUC
 Zoneamento: ZER1
 Zonas Especiais
 Centralidade

OODC - Outorga Onerosa - Setor de Potencial
Construtivo Adicional: ZER1_14

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SBC L.M.

6403/15

Setor:

BILLINGS - LE 13579/09

Compartimento
 Sub Área

HIDROGRAFIA

Curso d'água
 Nascente
 Represa

INTERFERÊNCIA COM PROJETOS

Municipal
Planta:
 Estadual
Planta:
 Federal
Planta:

LEGISLAÇÃO GERAL

LE 12526/07 - Normas contenção de enchentes e captação de águas pluviais
 Recuar 15m da faixa de domínio das rodovias e ferrovias - Artº 21 da L.M. 6222/12
 Havendo movimentação de terra, obedecer a L. M. 6398/2015 regulamentada pelo D. M. 19.310/15
 Recuos em vias sem alinhamento predial definido será objeto de análise especial - Artº 86 da L.M. 6222/12

RESTRICÇÕES ESPECIAIS

- Bacia de Contribuintes da Baixada Santista (Mananciais Hídricos)
 Bacia de Contribuintes da Billings (Mananciais Hídricos) L.E. 13.579/09
 Bacia de Contribuintes do Rio Tamanduaí
 Parque Estadual da Serra do Mar - Decreto Estadual 10.251/77
 Área Tombada pelo COMPAHC.
 Área sujeita a inundação: Consultar a Secretaria Municipal de Serviços Urbanos, SU.5
 Área passível de contaminação
 Zona de Proteção de Aeródromo: AEROPORTO CONGONHAS - PORTARIA 380/ICA-01/11/2017

INTERFERÊNCIA NO LOTE**Tipo de Interferência**

- Faixa Non Aedificandi
 Instituição de Serviço
 Ocupação Administrativa

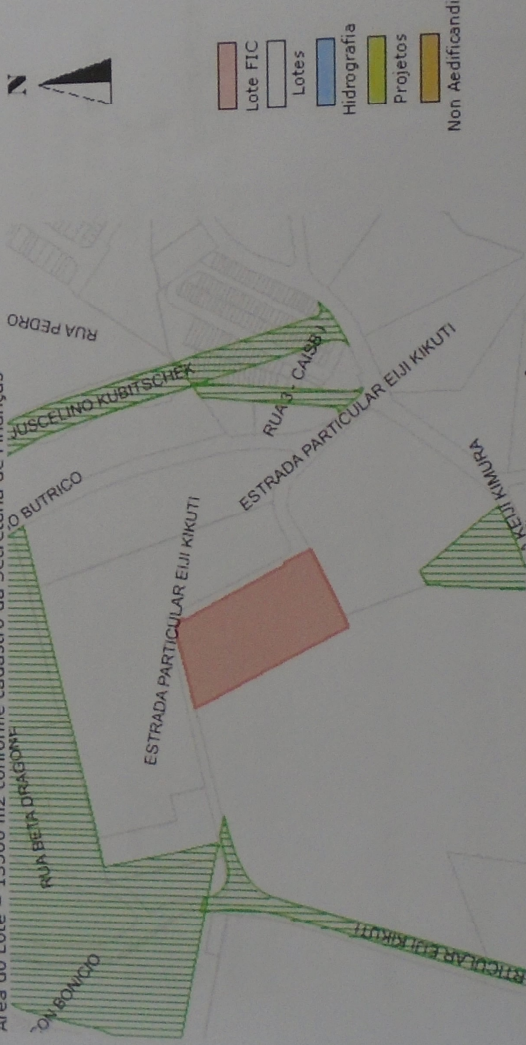
Observação**LOGRADOURO**

ESTRADA PARTICULAR ELIJ KIKUTI

Largura Recuo Obs. Denomin. Oficial Hierarquia

5,5 m 5 m SOCIAL LOCALObs.: Dispensado de Recuo(s) para fins comerciais ou prestação de serviço**Observação:**

Área do Lote = 13500 m2 conforme cadastro da Secretaria de Finanças

**CROQUI SEM ESCALA COM FINS ILUSTRATIVOS, NÃO SE REFERE ÀS MEDIDAS REAIS DO TERRENO**

- Certidão de Localização:



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

CERTIDÃO DE LOCALIZAÇÃO

Atendendo requerimento "on line", a Seção de Cadastro da Divisão de Cadastro e Cartografia, certifica que o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário desta Prefeitura sob o nº **532.100.018**, sito à **ESTRADA PARTICULAR EIJI KIKUTI, 1500**, está localizado no Bairro **COOPERATIVA; em área urbana do distrito da DISTRITO DA SEDE**, conforme a Lei Municipal nº 2435, de 30 de Dezembro de 1980, e fora da **área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings**, objeto da Lei Estadual nº 13.579/09. Certifica, finalmente, que esta certidão foi expedida para os devidos fins

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE

Código de Autenticidade / chave de reimpressão: 101053210001820181122153616

- Certidão do Empreendimento e plantas cadastrais disponíveis no acervo municipal (L1 – 02255):



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

CERTIDÃO DE EMPREENDIMENTO

Atendendo requerimento "on line", a Seção de Cadastro da Divisão de Cadastro e Cartografia, certifica que o imóvel inscrito no cadastro fiscal imobiliário desta Prefeitura sob o nº **532.100.018**, sito à **ESTRADA PARTICULAR EIJI KIKUTI, 1500**, pertence ao **LEVANTAMENTO CADASTRAL OLICE RAIZA - zona 532**, empreendimento **regular** localizado em área urbana do distrito da DISTRITO DA SEDE, conforme a Lei Municipal nº **2.435/80**, e **fora da área de proteção aos mananciais hídricos dos Contribuintes da Billings**, objeto da Lei Estadual nº 13.579/09. Certifica, finalmente, que esta certidão foi expedida para os devidos fins.

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

CERTIDÃO EMITIDA GRATUITAMENTE

Código de Autenticidade / chave de reimpressão : 102053210001820181122153459

8856

Eng. Marcello Lutfi



XI



ETABRI — ESCRITÓRIO TÉCNICO DE AGRIMENSURA,
 COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA — REG. NO CREA Nº 16.289
 R. RIBEYROLLES 242 TEL. 241-9484 e 61-8432 — J. AEROPORTO

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO E ESTUDO DE DIVISAS
 LOCAL — SÃO BERNARDO DO CAMPO SÃO PAULO
 DATA — 28/08/79

ÁREA = 118.566,40 m²

E S C A L A — 1:11.000

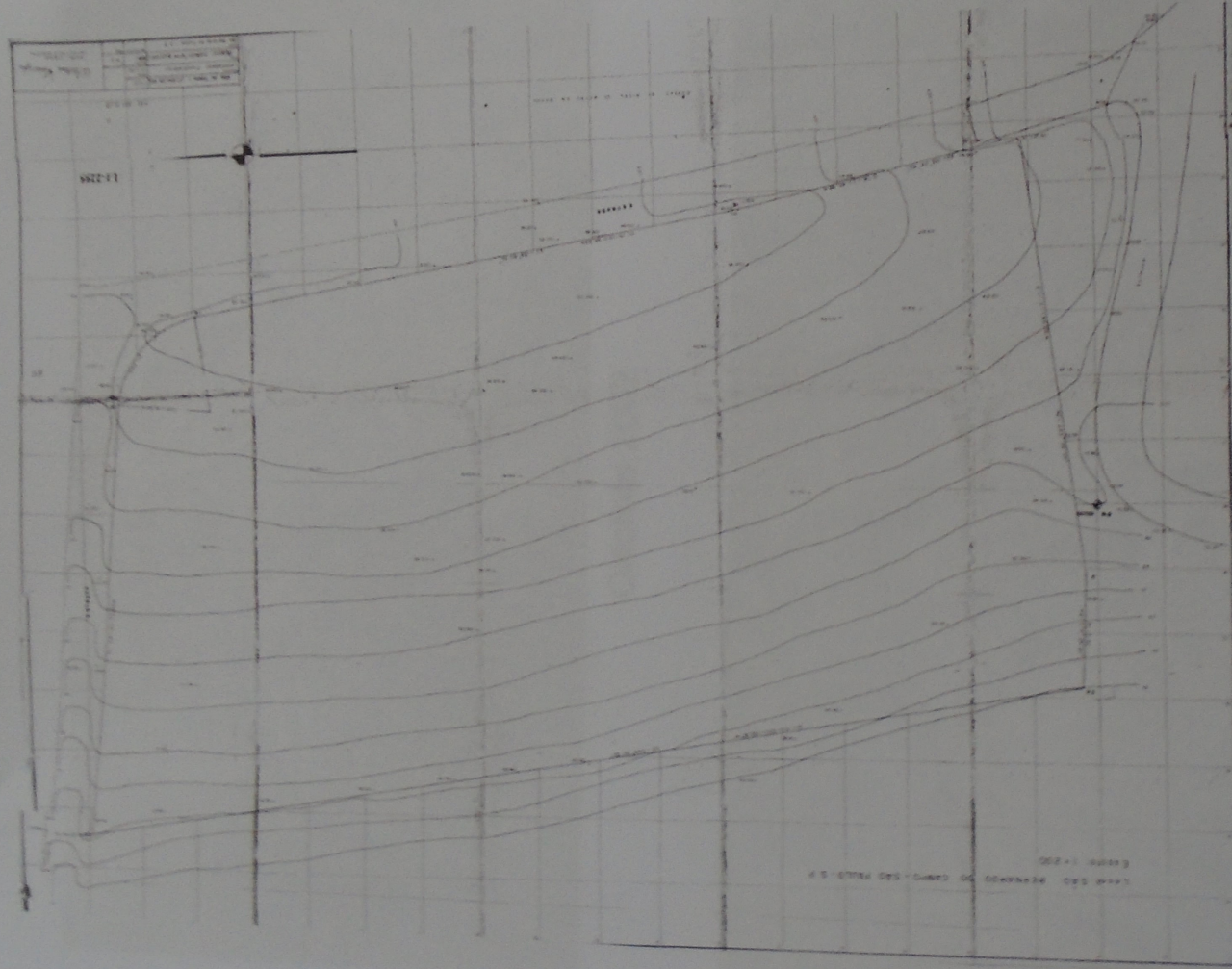
RESP. TÉCNICO
 ENG. MARUMI MIYABATO CREA 47.740/D

PROPRIETÁRIO — SR. OLICE RAIZA 533-000-013



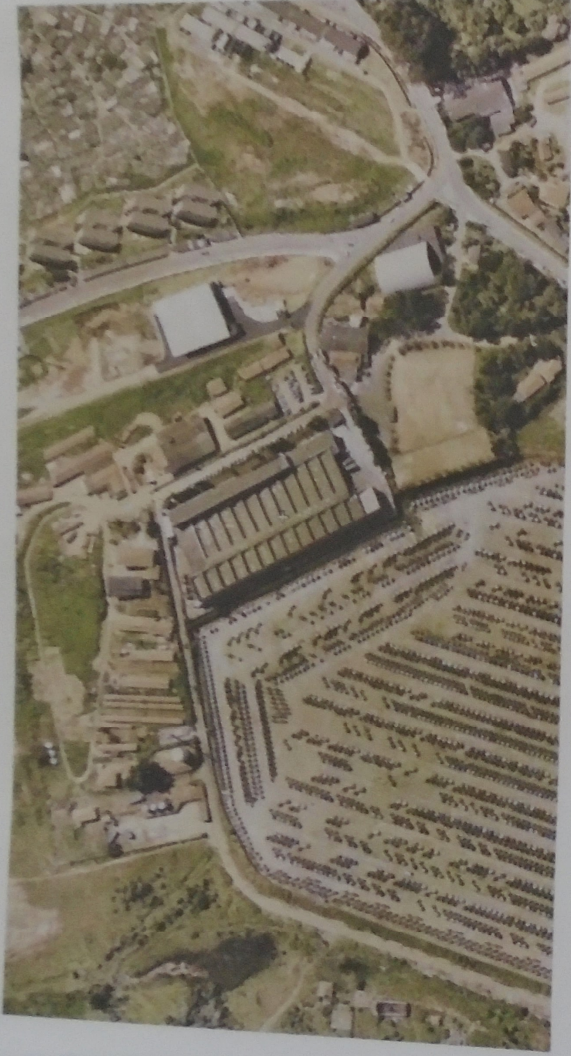
8857

Eng. Marcello Lutfi



532.100.018		Wlodzim Krawczyk WIAZMINI - KONTORASO ENGº CHIL CREA 22 20079-81 RAG	
Área do Terreno = 13.500,00 m ²	Área Útil = 1.100 m ²		
Objetivo: Levantamento Planialtimétrico	Escala: 1:200		
Proj. PEGMATEC - ISOLAVES TECNO ACOUSTICAS LIBERA	Outras: 612		
Local: São Bernardo do Campo - S. P.	Ass. Técnica: 100%		

- Imagens aéreas disponíveis no acervo municipal:



Ortofoto 2002



Ortofoto 2006

8859

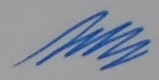
Eng. Marcello Luffi



Imagem Satélite 2009



Imagem satélite 2011





Ortofoto 2014

O imóvel "sub judice" é assim descrito no título domínial - matrícula 13.806/2º CRI de São Bernardo do Campo - cópia da matrícula adquirida pela Perícia segue na íntegra sob anexo:

Imóvel: " O terreno localizado no Bairro do Alvarenga", que assim se descreve, caracteriza e confronta: - Inicia-se no ponto nº1, à margem esquerda da Estrada da Cooperativa, sentido centro-bairro, caminho ou estrada que vai ao centro da propriedade da Associação Japonesa Midzuho e que serve de divisa com propriedade de Motoji Ito; daí segue por uma linha rota com azimuth de 260º 56' 35" e distância de 68,75 metros, até o ponto nº 2; do ponto nº1 ao ponto nº2 a divisa é com a Associação Cultural Alvarenga; daí deflete à direita, e sague em reta com azimuth 270º34' 03" e distância

8861

de 17,47 metros até o ponto n°2-A; daí deflete a direita e segue em reta com azimuth 349°50'53" e distância de 168,67 metros, até o ponto 3-A, confrontando do ponto 2-A até o ponto 3-A com Olice Raiza e s/mr.; daí deflete à direita e segue em reta com azimuth 93°30'09" e distância de 72,99 metros, até o ponto 14; daí segue descrevendo uma curva à direita com raio de 16,00 metros e ângulo central de 76°20'44" com desenvolvimento de 21,32 metros, até o ponto 15; daí segue em reta, com azimuth 169°50'53" e distância de 94,65 metros, até o ponto 16; daí segue em reta com azimuth 166°24'43" e distância de 45,88 metros, até o ponto onde teve início e o fim desta descrição, confrontando desde o ponto 3-A até o ponto 1, com a Estrada Eiji Kikuti, que serve de divisa com o terreno de Motoji Ito, encerrando a área de 13.500,00 metros quadrados."

Conforme agendado nos autos, a Perícia esteve no local no dia **05 de outubro de 2018, às 10:00h**, e realizou a **vistoria** ao imóvel em questão.

O conjunto fotográfico colhido, representativo para a compreensão do imóvel, em todos seus aspectos físicos e funcionais, segue apresentado:



886-2

Eng. Marcello Lutfi



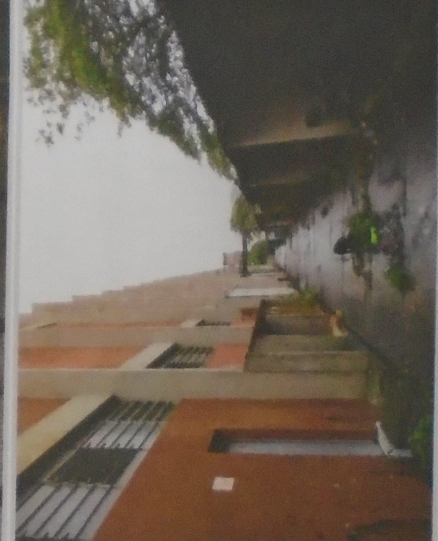
8863

Eng. Marcello Luth



8864

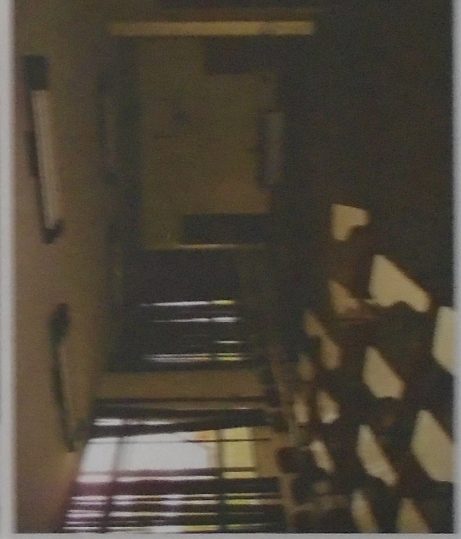
Eng. Marcello Lutfi



8865

Eng. Marcello Luthi





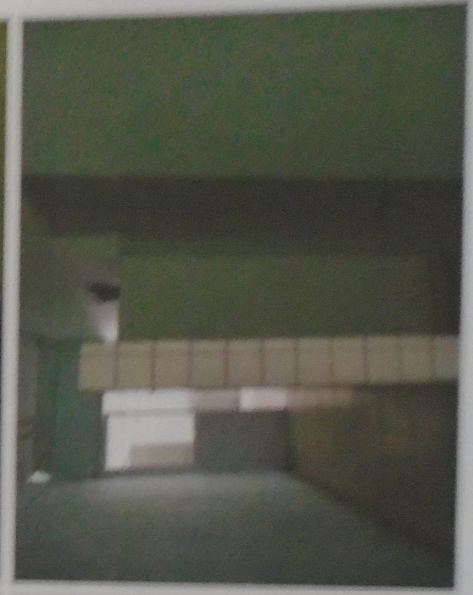
8967

Eng. Marcello Luffi



8869

Eng. Marcello Luthi



8869

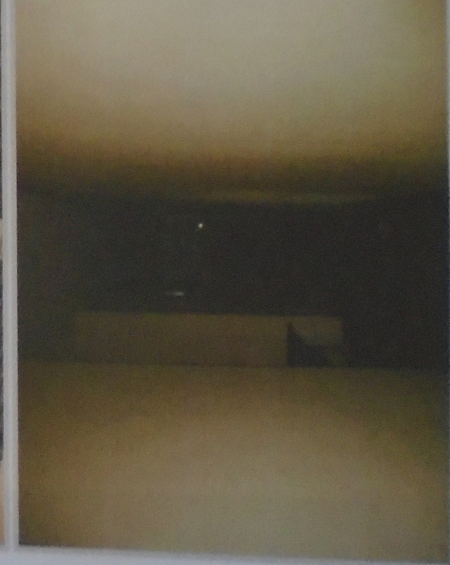
Eng. Marcello Lutfi



Handwritten blue scribble.

8870

Eng. Marcello Lutfi



ML





Handwritten blue scribbles.

3- AVALIAÇÃO

O imóvel em tela tem seu valor de mercado determinado pelos critérios, diretrizes e parâmetros "CAJUFA/13" para Avaliação de Imóveis, publicados no Diário de Justiça Eletrônico/Caderno Judicial/1ª Instância em 04 de março de 2013, mediante a seguinte metodologia:

O valor total do imóvel (VI) é obtido pela soma das parcelas VT (valor do terreno) e VB (valor das edificações/benfeitorias), sendo o VT apurado a partir de pesquisa e homogeneização de valores de mercado para imóveis circunvizinhos (método comparativo/ residual) e o VB encontrado a partir do "Estudo de Edificações- Valores de Venda - 2002 versão 2007".

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI= valor do imóvel;

VT= valor do terreno;

VB= valor das edificações/benfeitorias;

Assim, o valor do terreno é calculado pela expressão.

$$VT = V_{um} \times A$$

Onde,

VT = valor do terreno;

V_{um} = valor unitário básico;

A = área do terreno;

Já o valor das edificações é calculado pela expressão:

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$

Onde,

VB= valor das edificações/benfeitorias;

C= fator referenciado ao padrão construtivo do imóvel;

R8N= custo de referência para construção, fornecido pelo SINDUSCON;

AC= área construída;

Foc= depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação;

3.1- PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram obtidas informações sobre 5 elementos comparativos na região circunvizinha ao imóvel avaliando para data-base outubro/2018, que seguem apresentados individualmente no

anexo 1 deste presente Laudo. Dadas suas características, a luz da metodologia adotada, tais elementos são passíveis de homogeneização por fatores, que seguem apresentados e justificados:

3.1.1- fator oferta- Fo: fator multiplicativo que objetiva representar a frequente elasticidade dos negócios imobiliários, em situação ordinária fixado em 0,90, ou seja, entre o valor ofertado para o bem e o valor efetivo da transação é usual constatar deságio de 10%, referente à margem de negociação;

3.1.2- fator transposição- Ft: fator multiplicativo que representa a correlação entre a localização do imóvel avaliando e a localização do elemento de pesquisa, mediante o estabelecimento de índices locais para cada imóvel (avaliando e pesquisado), podendo se valer, quanto oportuno e disponível, de índices fiscais (PGV- Planta Genérica de Valores), índices locais tabulados a partir de planilha que represente os logradouros públicos dos imóveis ou, ainda, por índices compatíveis com observações do mercado colhidas "in loco".

3.1.3- fator padrão construtivo- Fpc: fator multiplicativo que correlaciona o padrão construtivo do imóvel avaliando com o padrão construtivo do elemento de pesquisa, de

acordo com os coeficientes referenciais estabelecidos pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002", versão 2007, cuja tabela de padrões é:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1-RESIDENCIAL	1.1-BARRACO	1.1.1-Padrão Rústico	0,070	0,105	0,140	
		1.1.2-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209	
	1.2-CASA	1.2.1-Padrão Rústico	0,419	0,488	0,558	
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767	
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046	
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395	
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814	
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302	
	1.3-APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	2,316	2,832	3,348	
			acima de 3,348			
		1.3.2-Padrão Simples	Sem elevador	0,698	0,942	1,186
			Com elevador	1,200	1,472	1,744
1.3.3-Padrão Médio		Sem elevador	1,465	1,709	1,953	
		Com elevador	1,758	2,030	2,302	
1.3.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,967	2,239	2,511		
	Com elevador	2,316	2,588	2,860		
2-COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1-ESCRITÓRIO	1.3.5-Padrão Fino	2,525	2,797	3,069	
		1.3.6-Padrão Luxo	3,083	3,564	4,046	
	2.2-GALPÃO	2.1.1-Padrão Econômico	acima de 4,046			
		2.1.2-Padrão Simples	Sem elevador	0,698	0,907	1,116
			Com elevador	1,130	1,402	1,674
		2.1.3-Padrão Médio	Sem elevador	1,395	1,639	1,883
			Com elevador	1,688	1,925	2,162
		2.1.4-Padrão Superior	Sem elevador	1,897	2,134	2,372
	Com elevador		2,176	2,378	2,581	
	3-ESPECIAL	3.1-COBERTURA	2.1.5-Padrão Fino	2,385	2,657	2,930
			2.1.6-Padrão Luxo	2,943	3,564	4,185
		3.1.1-Padrão Simples	2.2.1-Padrão Econômico	acima de 4,185		
2.2.2-Padrão Simples			Sem elevador	0,279	0,419	0,558
			Com elevador	0,572	0,844	1,116
2.2.3-Padrão Médio			Sem elevador	1,130	1,541	1,953
	Com elevador	acima de 1,953				
3.1.2-Padrão Médio	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209		
	3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349		
3.1.3-Padrão Superior	3.1.2-Padrão Médio	0,363	0,530	0,698		
	3.1.3-Padrão Superior					

3.1.4- fator conservação - Foc: fator que correlaciona os fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - Foc do imóvel avaliando e do elemento de pesquisa. O Foc leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de

conservação da edificação na determinação do seu valor, sendo uma adequação do método Ross/Heideck, conforme estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos- 2002.

Sua formulação é $Foc = R + K(1 - R)$, onde R= valor residual e K= coeficiente Ross/Heideck.

A razão entre Foc avaliando/Foc pesquisado representa o Fator conservação.

3.1.5- - fatores de correção de área- Fa: fator que visa corrigir discrepâncias que se estabelecem quando se comparam áreas de dimensões distintas, de acordo com formulações do estudo do Eng. Sérgio Abunahman, que estabelece:

- para diferença de áreas inferiores a 30%:

$Fca = (\text{área de elemento pesquisado/área do imóvel avaliando})^{0,250}$

- para diferença de áreas superiores a 30%:

$Fca = (\text{área de elemento pesquisado/ área do imóvel avaliando})^{0,125}$

3.2- TERRENO

A partir da média saneada (V_{um}), o valor do terreno é calculado pela expressão:

$$VT = V_{um} \times A \times C_f \times C_p \times F_t \times F_c$$

Onde,

VT = valor do terreno;

V_{um} = valor unitário básico = R\$ 507,21 (outubro/2018);

A = área do terreno = 13.500,00 m²;

$$VT = 507,21 \times 13.500,00$$

$$VT = \mathbf{R\$ 6.847.335,00 \text{ (outubro/2018)}}$$

3.3- BENFEITORIAS / EDIFICAÇÕES

O valor das benfeitorias / edificações é calculado pela expressão:

$$VB = C \times R8N \times AC \times Foc$$

De modo que:

VB= valor das benfeitorias;

C= fator referenciado ao padrão construtivo do imóvel

(Estudo de Edificações/2002 versão 2007) = edificação equiparada a galpão simples, faixa máxima = 1,116; R8N= referenciado ao último valor publicado para custo de referência para construção, fornecido pelo SINDUSCON, R\$ 1.367,59/m² (outubro/2018);

AC= área construída = 14.062,75 m²;

Foc = depreciação pelo obsoleto e pelo estado de conservação:

IDADE	PADRÃO / FAIXA	PESO	CONSERVAÇÃO	FOC
20	Galpão Simples	Principal	9	
Valor máximo	1,116 x R-8N	1,00	Reparos importantes	0,4949

VB = 1,116 x 1.367,59 x 14.062,75 x 0,4949

VB = R\$ 10.622.037,27 (janeiro/18)

3.4- VALOR GLOBAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel em tela é:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI= valor do imóvel;

VT= valor do terreno;

VB= valor das benfeitorias.

Vi= R\$ 6.847.336,00 + R\$ 10.622.037,27
Vi= R\$ 17.469.372,27 (Janeiro/18)

Portanto:

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Estr. Particular Eiji Kikuti, nº1.500 –
Bairro Cooperativa – São Bernardo do Campo/SP

MATRÍCULA 13.606/2º CRI de BBDO

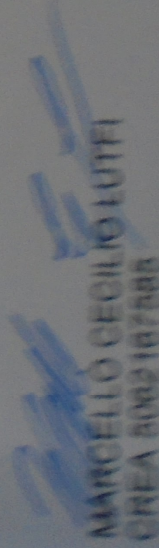
R\$ 17.469.372,27 - outubro/2018

(dezesete milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil,
trezentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos)

4- CONCLUSÃO

O signatário entende por concluído seu trabalho pericial
(autos 0019900-09.2012.8.26.0564, 8ª Vara Cível de São
Bernardo do Campo/SP), que está composto por 36 folhas,
anverso, e dois anexos.

São Paulo, 23 de novembro de 2018.


MARCELLO CECILIO LUTFI
CREA 5062167585

ANEXO 1

PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

5592

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO -

1 - Imóvel Avaliando

Est. Eij Kikuh- Bairro Cooperativa - São Bernardo do Campo
 Selo Fiscal : 532 Índice : 1,00 Data : out/2018
 Quadra : 100 Zona :

2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico

2.1 - Fator de oferta (Fo)

Fo = 0,9000

2.2 - Valor unitário (Vu)

Área (A₀) / Frente (F_p)

2.3 - Fatores topografia e nível (item 5.7., das Normas/2004)

Topografia		Nível	
1	Terreno plano / acima até 5%	1	Acima do nível da rua até 1,00 m
2	Acima de 5% a 10%	2	Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m
3	Acima de 10% a 20%	3	Acima do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m
4	Acima acima de 20%	4	Acima do nível da rua até 1,00 m
5	Declive até 5%	5	Acima do nível da rua de 1,00 m até 2,00 m
6	Declive de 5% até 10%	6	Acima do nível da rua de 2,00 m a 4,00 m
7	Declive de 10% até 20%		
8	Declive maior que 20%	3	Montanhoso
			= 0,70

2.4 - Fatores solo (item 5.8., das Normas/2004)

1	Seco	= 1,00
2	Parcialmente alagado	= 0,80
3	Enlagoado	= 0,50

2.5 - Fator área

Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações, do Eng. Sérgio Antonio Abunehman, Ed. Pini, 1999.

2.6 - Benfeitorias

R-8N : R\$1.367,59 /m²

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 - Adequação, da Comissão de Preços das Varas Públicas (tabela dos padrões a seguir):

Padrões		Escritório		Escritório Filio		Escritório Luxo	
1	Barraco Rústico	11	Apartamento econômico	20	Escritório Econômico	29	Galpão Econômico
2	Barraco Simples	12	Apartamento Simples (sie)	21	Escritório Simples (sie)	30	Galpão Simples
3	Casa Rústica	13	Apartamento Simples (cie)	22	Escritório Simples (cie)	31	Galpão Médio
4	Casa Proletária	14	Apartamento Médio (sie)	23	Escritório Médio (sie)	32	Galpão Superior
5	Casa Econômica	15	Apartamento Médio (cie)	24	Escritório Médio (cie)	33	Cobertura Simples
6	Casa Simples	16	Apartamento Superior (sie)	25	Escritório Superior (sie)	34	Cobertura Média
7	Casa Média	17	Apartamento Superior (cie)	26	Escritório Superior (cie)	35	Cobertura Superior
8	Casa Superior	18	Apartamento Filio	27	Escritório Filio		
9	Casa Fina	19	Apartamento Luxo	28	Escritório Luxo		
10	Casa Luxo						

RX	1	Valor mínimo
VE	2	Valor médio
LL	3	Valor máximo

Depreciação pelo obsolecimento e estado de conservação
 $F_{ob} = N \times K \times (1-R)$

1	2	3	4	5
100%	75%	50%	25%	0%
sem deterioração	deterioração leve	deterioração moderada	deterioração avançada	deterioração extrema

2.7 - Fator de atualização

$$F_u = I_{t_0} / I_{t_1} \text{ , onde}$$

I_{t_0} : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 603,9282 (base 100/2004)

I_{t_1} : índice IPC/Fipe da oferta

2.8 - Fator de transposição

$$F_{tr} = I_{L_a} / I_{L_c} \text{ , onde}$$

I_{L_a} : índice local do imóvel avaliado = 1,00

I_{L_c} : índice local do comparativo

3 - Cálculo do valor unitário básico



DADOS DO TERRENO

Local : Estr. Part. Saneam. Tatuapé, alt 1801 Índice : 1,0000
 Região : 80,00 m² Área : 23.540,00 m² Perimetros : NBo
 Altitude : Acima do nível do mar em 1,00 m Topografia : Terreno plano / esvaziado 25%
 Mobilizamentos urbanos : Estruturais
 Ponte : Dica Galpões Fone : 8025-2626
 Data : 08/2018 Contato : Jaridel
 Objeto : R\$ 12.500.000,00 Construção : à vista
 Obs. :

DADOS DA CONSTRUÇÃO

País : Fone :
 Unidade : Estado :
 Área : M² :

Vt = R\$ 12.500.000,00 x 0,90
 Vt = R\$ 11.250.000,00

FOTO DO COMPARATIVOHOMOGENEIZAÇÃO

Base unitária :
 Vu 02 = R\$ 11.250.000,00 / 23.540,00 = R\$ 477,91
 Fator área :
 Vu 02 = (23.540,00 / 13.500,00) ^{0,125} x R\$ 477,91 = R\$ 512,31
 Nível/Topografia :
 Vu 02 = R\$ 512,31 x 1,00 / 1,00 x 1,00 / 1,00 = R\$ 512,31
 Transporte :
 Vu 02 = R\$ 512,31 x 1,0000 / 1,0000 = R\$ 512,31
 Atualização :
 Vu 02 = R\$ 512,31 x 502,9292 / 502,9292 = R\$ 512,31

Vu 02 = R\$ 512,31 /m²

83 - DADOS DO TERRENO

Local	Rua Euphrates, 940	Área	7.000,00 m ²	Índice	1,0000
Frontal	60,00 m	Profundidade	115,00 m	Perímetro	300,00 m
Área	6.900,00 m ²	Topografia	1.000,00 m ²	Área para a obra	5.900,00 m ²
Arquitetônico	Arquitetônico	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico
Projetos	AVI, Análise	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico
Projetos	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico	Urbanístico
Urbanísticos	R\$ 8.000.000,00	Urbanísticos	R\$ 2.500.000,00	Urbanísticos	R\$ 2.500.000,00
Urbanísticos		Urbanísticos		Urbanísticos	

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão	Edifício Simples	Valor médio	Índice	95 anos
Índice	1,116 R-BN	Valor médio	Índice	95 anos
Área	6.900,00 m ²	reparos e melhorias		
Vb =	1,116 x 1307,00 x 6.900,00	x 0,490	=	R\$ 4.109.833,33
Vi =	R\$ 8.000.000,00	x 0,90	=	R\$ 7.200.000,00
Vi =	R\$ 8.000.169,97			

FOTO DO COMPARATIVO



HOMOGENEIZAÇÃO

Base unitária	/					
Vu 03 =	R\$ 3.080.169,97	/	7.000,00	=	R\$ 441,46	
Fator área	/					
Vu 03 =	(7.000,00 / 13.600,00)	x 0,15	x	R\$ 441,46	=	R\$ 406,66
Nível/Topografia	/					
Vu 03 =	R\$ 406,66	x 1,00	/ 1,00	x 1,00	=	R\$ 406,66
Transporte	/					
Vu 03 =	R\$ 406,66	x 1,0000	/ 1,0000	=	R\$ 406,66	
Atualização	/					
Vu 03 =	R\$ 406,66	x 603,9292	/ 603,9292	=	R\$ 406,66	
					Vu 03 = R\$ 406,66 /m²	

8887

04 . **DADOS DO TERRENO**

Local : Est. Part. Sadaa Takagi, 2901 Índice : 1,0000
 Frente : 35,00 m Área : 10.000,00 m² Beneficiarias : Sim
 Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m Topografia : Terreno plano / acilve até 5%
 Melhoramentos urbanos : Essenciais Fone : 4351-2557
 Fonte : Lemos Imóveis Contato : Luis
 Data : out/2018 Condições : à vista
 Oferta : R\$ 22.500.000,00
 Obs. :

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Galpão Médio Faixa : Valor máximo Idade : 30 anos
 Unitário : 1,953 R-8N Estado : reparos simples
 Área : 8.430,00 m²
 Vb = 1,953 x 1367,59 x 8.430,00 x 0,683 = R\$15.382.736,19
 Vt = R\$ 22.500.000,00 x 0,90 = R\$ 15.382.736,19
 Vt = R\$ 4.867.263,81

FOTO DO COMPARATIVO



HOMOGENEIZAÇÃO

Base unitária :
 Vu 04 = R\$ 4.867.263,81 / 10.000,00 = R\$ 486,73
 Fator área :
 Vu 04 = (10.000,00 / 13.500,00)^{0,250} x R\$ 486,73 = R\$ 451,55
 Nível/Topografia :
 Vu 04 = R\$ 451,55 x 1,00 / 1,00 x 1,00 / 1,00 = R\$ 451,55
 Transporte :
 Vu 04 = R\$ 451,55 x 1,0000 / 1,0000 = R\$ 451,55
 Atualização :
 Vu 04 = R\$ 451,55 x 502,9292 / 502,9292 = R\$ 451,55



Vu 04 = R\$ 451,55 /m²

DADOS DO TERRENO

Local : Rua Elisa Chis, 660 Índice : 1,0000
 Frente : 30,00 m Área : 24.000,00 m² Beneficiária : Sim
 Nivel : Topografia : Terreno plano / achate até 5%
 Melhoramentos urbanos : Essenciais
 Fonte : Casari Imóveis Fone : 99997-9088
 Data : out/2018 Contato : Lenandro
 Oferta : R\$ 16.000.000,00 Condições : à vista
 Obs :

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão : Galpão Simples Faixa : Valor médio Idade : 35 anos
 Unitário : 0,844 R-BN Estado : reparos importantes
 Área : 2.600,00 m²
 Vb = 0,844 x 1367,59 x 2.600,00 x 0,406 = R\$ 1.310.615,22
 Vi = R\$ 16.000.000,00 x 0,90 = R\$ 1.310.615,22
 Vi = R\$ 13.089.184,78

FOTO DO COMPARATIVO**HOMOGENEIZAÇÃO**

Base unitária :
 Vu os = R\$ 13.089.184,78 / 24.000,00 = R\$ 545,38
 Fator área :
 Vu os = (24.000,00 / 13.600,00)^{0,108} x R\$ 545,38 = R\$ 586,05
 Nivel/Topografia :
 Vu os = R\$ 586,05 x 1,00 / 1,00 x 1,00 / 1,00 = R\$ 586,05
 Transporte :
 Vu os = R\$ 586,05 x 1,0000 / 1,0000 = R\$ 586,05
 Atualização :
 Vu os = R\$ 586,05 x 502,9292 / 502,9292 = R\$ 586,05

Vu os = R\$ 586,05 /m²

4 - Quadro Resumo dos Elementos Cobrados

QUANTIA	LUNAL	UNITARIO	D
01	Emp. Part. Sistema Trasnsp. at 1/60	R\$ 879,31	1m³
02	Emp. Part. Sistema Trasnsp. at 1/60/1	R\$ 812,31	1m³
03	Emp. EJE NUCLO. 050	R\$ 405,00	1m³
04	Emp. Part. Sistema Trasnsp. 060/1	R\$ 421,85	1m³
05	Non. Emp. 050, 050	R\$ 500,00	1m³

SOMATORIO R\$ 2.508,07
 MEDIA GERAL R\$ 507,21

Limite minimo (-30%) R\$ 355,05
 Limite maximo (+30%) R\$ 658,56

Elementos ocorrentes: 5 ou 100,00%

MEDIA SANEADA = R\$ 507,21 m³

8890

Eng. Marcelo Luth



ANEXO 2

MATRÍCULA 13.806/2º CRI

8891

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

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

S. B. do Campo, 24 de março de 19 80

matrícula -13.806- ficha -1-

IMÓVEL

O terreno localizado no "Bairro do Alvarenga", que assim se descreve, caracteriza e confronta: Inicia-se no ponto nº "1", a margem esquerda da Estrada da Cooperativa, sentido centro-Bairro, caminho ou estrada que vai ao centro da propriedade da Associação Japonesa Midzuho e que serve de divisa com propriedade de Motoji Ito; daí segue por uma linha reta, com azimuth de 260º 56' 35" e distância de 68,75 metros, até o ponto nº "2"; do ponto nº "1" ao ponto nº "2" a divisa é com a Associação Cultural Alvarenga; daí deflete à direita, e segue em reta; com azimuth 270º 34' 03" e distância de 17,47 metros até o ponto nº "2-A"; daí deflete à direita e segue em reta com azimuth 349º 50' 53" e distância de 168,67 metros, até o ponto "3-A", confrontando do ponto "2-A" até o ponto "3-A" com Olíce Raiza e s/mr.; daí deflete à direita e segue em reta com azimuth 93º 30' 09" e distância de 72,99 metros, até o ponto "14"; daí segue descrevendo uma curva à direita com raio de 16,00 metros e ângulo central de 76º 20' 44" com desenvolvimento de 21,32 metros, até o ponto "15"; daí segue em reta; com azimuth 169º 50' 53" e distância de 94,65 metros, até o ponto "16"; daí segue em reta com azimuth 166º 24' 43" e distância de 45,88 metros, até o ponto "1", onde teve início e o fim desta descrição, confrontando desde o ponto "3-A" até o ponto "1", com a Estrada Eiji Kikutí, que serve de divisa com o terreno de Motoji Ito, encerrando a área de 13.500,00 metros quadrados.- INCRA - 638.331.000.213/3 - 1.979 - área total 18,2ha.; área explorada 1,6ha.; área explotável 15,0ha.; módulo 4,3ha.; nº de módulos 3,48ha.; fração min. de parc. 4,3ha.-

PROPRIETÁRIOS

:- OLICE RAIZA, RG. 1.922.427, e s/mr. ELZA SOARES RAIZA, RG. nº 041.993.408/15, domiciliados nesta cidade.-

REGISTRO ANTERIOR

:- R.1, da matrícula nº 12.789, deste Registro Imobiliário.-

:- *Robaldo de Almeida* = 0 OFICIAL =

R.1/13.806

TÍTULO

:- Em 24 de março de 1.980.-

TRANSMITENTES

:- OLICE RAIZA, e s/mr. ELZA SOA-

(vide verso).-

8892

matrícula

-13.806-

ficha

-1-

INSCRIÇÃO

RES RAIZA, retro qualificados.-

ADQUIRENTE

:- PEMATEC ISOLANTES TERMO ACÚSTI-
COS LTDA., com sede nesta cida-

FORMA DO TÍTULO

:- Escritura de 31 de janeiro de -
1.980, do 1º Cartório de Notas-
desta cidade, Lº 140, Pág. 259.-

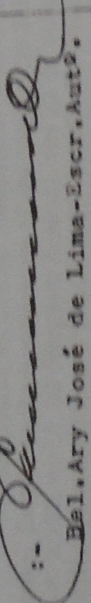
VALOR

:- C\$8.437.500,00.-

CONDIÇÕES

:- As constantes do título.-

REGISTRADO POR

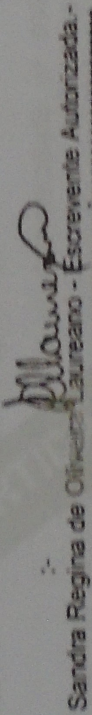
:- 
Bel. Ary José de Lima-Escr. Aut.

Av.2/13.806

:- Em 10 de fevereiro de 1.999.-

:- Por requerimento passado em São Bernardo do
Campo, datado de 26 de janeiro de 1.999, e Certidão nº. 180/97, Ref. Proc. nº.
6.923/97, expedida em 18 de junho de 1.997, pela Prefeitura Municipal, de acordo
com a Lei Municipal nº. 2.435, de 30 de dezembro de 1.980, o imóvel desta
matrícula situa-se em Área Urbana, devidamente inscrito no Cadastro Imobiliário
Municipal sob nº. 532.100.018.000.-

AVERBADO POR

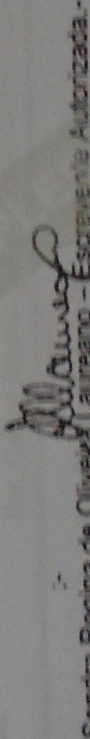
:- 
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.3/13.806

:- Em 10 de fevereiro de 1.999.-

:- Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.2
desta matrícula, e Instrumento Particular de Alteração de Contrato Social passado em
São Bernardo do Campo, datado de 01 de março de 1.993, devidamente registrado na
Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº. 541.054, a PEMATEC ISOLANTES
TERMO ACÚSTICOS LTDA., alterou sua razão social para PEMATEC TRIANGEL
DO BRASIL LTDA.-

REGISTRADO POR

:- 
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av.4/13.806

:- Em 10 de fevereiro de 1.999.-

(Vide Ficha 02)-

8893

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
-13.806-

folha
-2-

2.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
- São Bernardo do Campo - SP.
S. B. do Campo, 10 de fevereiro de 1.999.-

desta matrícula, e Certidão n.º 043/99, expedida em 20 de janeiro de 1.999, pela Prefeitura Municipal, no terreno fol construído o prédio n.º 1.500 da Estrada Particular Elji Kikutí, com 11.986,03 metros quadrados de área construída, tendo sido apresentada Certidão Negativa de Débito do INSS n.º 269001, Série 1.-

REGISTRADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.

R.5/13.506

- Em 23 de outubro de 2.003.-

- Pela Cédula de Crédito Industrial n.º, FMI-G 046-03-0035/0, emitida em Santarém, Estado do Pará, datada de 17 de outubro de 2.003, devidamente registrada sob n.º 3.193, no L.º 03 (Registro Auxiliar), em 23 de outubro de 2.003, neste Registro Imobiliário, a proprietária:- **PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA.**, CNPJ. 61.938.312/0001-35, já qualificada, "**DEU EM HIPOTECA CEDULAR DE 1.º GRAU**", ao **BANCO DA AMAZÔNIA S/A**, na qualidade de administrador do fundo Constitucional de Financiamento do Norte - FNO, de acordo com a Lei 7.827, de 27/09/1989, alterada pelas Leis 9.126, de 10/11/1995 e n.º 10.177, de 12/01/2001, o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$19.625.941,02.-

REGISTRADO POR

Bel. Elizabeth Moreira Andreatta Moro - Oficiala Substituta.

R.6/13.806

- Em 29 de agosto de 2014.-

- Por Ofício n.º DRF/SBC/Sefis n.º 056/2014, expedido em São Bernardo do Campo, em data de 25 de agosto de 2014, assinado pelo Sr. Marcos Antonio Alves de Almeida, Matrícula 21.375, Chefe de Fiscalização da Receita Federal do Brasil DRF/SBC, fica o imóvel da presente matrícula, fazendo parte integrante do "**TERMO DE ARROLAMENTO**", lavrado junto à **PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA.**, CNPJ. 61.938.312/0001-35, nos termos do parágrafo 5º do artigo 64, da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997, Processo Administrativo 10932.720074/2013-21.-
(Prenotação 227939 de 28/08/2014)

REGISTRADO POR

Bel. Carlos Alberto Galia - Oficial Substituto.

Av.7/13.806

- Em 30 de maio de 2016.-

ATENÇÃO ONLINE

- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 658 do CPC e

(Vinte Versões)

8894

matrícula
-13.806-
-2º ofício

Provimto CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela 2ª Vara Federal da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000124983, extraída da ação de Execução Fiscal, n.º de ordem 00067422120134036114, assinado digitalmente pelo Sr. Jose Alexandre Paschoal, Supervisor da referida Vara, requerida por MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ. 00.394.460/0001-41, em face de: PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ. 61.938.312/0001-35, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$10.448.318,61, e depositado em mãos de PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL.- (Prenotação n.º 241748 de 24/05/2016)

AVERBADO POR
:-
Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.-

Av. 8/13.806 :- Em 12 de setembro de 2016.-

PENHORA ONLINE
:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimto CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela 1ª Ofício da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000136836, extraída da ação de Execução Fiscal, n.º de ordem 3003492-5220138260584, assinado digitalmente pela Sra. Vera Helena Novelli Bianchini, Escrivã/Diretora da referida Vara, requerida por PROCURADORIA GERAL DO ESTADO, CNPJ. 71.584.833/0010-86, em face de: PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ. 61.938.312/0001-35 e na qualidade de terceiro.- ARPAD SZABO, CPF. 000.198.928-61, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$12.661.063,36, e depositado em mãos de ARPAD SZABO.- (Prenotação n.º 243875 de 02/09/2016)

AVERBADO POR
:-
Selª Jaqueline Ribeiro Monteiro - Escrevente Autorizada.-
:- Em 20 de setembro de 2016.-

PENHORA ONLINE
:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimto CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Central de Mandados da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo,

Mide Ficha 31.-

-13.806-

-3-

S. B. do Campo, 20 de setembro de 2016.

Protocolo de Penhora Online: PH000138001, extraída da Execução Trabalhista, n.º de ordem 000252616201125020481, assinado digitalmente pela Sra. Patrícia Mohor Goulart Correa, inscrita em CPF nº 349.015.328-15, em face de: PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ: 01.938.312/0001-35, a parte ideal de 0,31% de imóvel desta matrícula, FOI PENHORADA tendo o valor de R\$45.328,38, e depositado em mãos de PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. (Prenotação n.º 244083 de 14/09/2016)

AVERBADO POR

Sandra Regina de Oliveira Laureano - Escrevente Autorizada.

Av. 11/13.806

- Em 08 de novembro de 2016.

PENHORA ONLINE

-> Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela Central de Mandados da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000140305, extraída da Execução Trabalhista, n.º de ordem 10009998920155020466, assinado digitalmente pela Sra. Patrícia Mohor Goulart Correa, inscrita por SILAS MOURA PIRES, CPF. 180.361.918-06, em face de: PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ. 01.938.312/0001-35, a parte ideal de 0,04600% do imóvel desta matrícula, FOI PENHORADA tendo o causa o valor de R\$7.174,98, e depositado em mãos de PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL. (Prenotação n.º 245092 de 04/11/2016)

AVERBADO POR

Bel. Margete Gomes - Escrevente Autorizada.

Av. 11/13.806

- Em 06 de dezembro de 2016.

PENHORA ONLINE

-> Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela 2ª Vara Federal de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PH000146840, extraída da ação de Execução Fiscal, n.º de ordem 00045909820144036114, assinado digitalmente pela Sra. Alessandra Takaki João de Moura, inscrita por MINISTÉRIO DA FAZENDA, CNPJ. 00.394.460/0216-53, em face de: PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ.

(Verso Verso)

Matrícula

-13.806-

Ficha

-3-

VOTO

61.938.312/0001-35, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$1.526.612,56, e depositado em mãos de PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL." (Prenotação n.º 245724 de 01/12/2016)

AVESBADO POR

Bel. Nelson Castellani Junior - Escrevente Autorizado.

Av.13/13.806

:- Em 05 de abril de 2017.

RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA

:- Por Ofício expedido em 23 de março de 2017, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, extirpado da Ação de Recuperação Judicial e Falência, Processo Físico nº 0019900-09.2012.8.26.0564, assinado digitalmente pelo Exmo. Sr. Dr. GUSTAVO DALL OLHO, MM. Juiz de Direito da referida Vara, procede-se a presente avertação para ficar constando que por sentença prolatada em 21 de março de 2017, foi convalidada a recuperação judicial de PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA, em falência (Filial I - CNPJ 61.938.312/0001-35 - Estado de São Paulo, Município de São Bernardo do Campo, na Estrada Particular Eji Kikui, nº 1801, Galpão 01, Bairro Cooperativa, CEP. 09852-040; Filial II e III - CNPJ 61.938.312/0004-88 - Estado do Pará, município de Santarém, na Fazenda Curauá, Rodovia PA 370 - Santarém - Curauá Uma, KM 22, Bairro Jacamin, CEP 68.100.997, e Santarém - Curauá Uma, Km 13 - Bairro Perema, CEP Curauá, Rodovia PA 370 - Santarém, município de Santarém, na Fazenda 68.100.997), tendo sido assinado seu termo legal em 90 dias anteriores ao pedido de recuperação judicial ou do 1º Protesto por falta de pagamento, excluindo-se, para esta finalidade, os protestos que tenham sido cancelados (decisão datada de 21 de março de 2017), fica ainda informado, haver sido ratificada a nomeação do administrador Mandel Advocacia, representada por Julio Kahan Mandel, OAB/SP 128331, sito à Rua General Jardim, 808, 5º andar, Bairro Higienópolis - São Paulo, CEP 01223-010, fone: 11 3124-1650. Outrossim, fica ordenada a suspensão de todas as ações ou execuções contra o falido, ressalvadas as hipóteses previstas nos §§ 1º e 2º, artigo 6º, Lei 11.101/05.- (Prenotação 245151 de 31/03/2017)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.

Av.13/13.806

:- Em 07 de abril de 2017.

PENHORA ONLINE

:- Por Certidão expedida através de documento eletrônico, produzido conforme disposto no parágrafo 6º do artigo 653 do CPC e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial Eletrônico, de 14 de abril de 2009, expedida pela 2ª Vara

(Vide Ficha 4).

8897

Livro n° 2 - Registro Geral

Matrícula

-13.806-

Ficha

-4-

2º Oficial de Registro de Imóveis

São Bernardo do Campo - S.R

CNE nº 11.382-4

S. B. do Campo, 07 de abril de 2017.-

Federal de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, Protocolo de Penhora Online: PI-000159251, extraída da ação de Execução Fiscal, nº de ordem 00061114920124036114, assinado digitalmente pela Sra. Alessandra Takaki João de Alvim, inscrita no CPF nº 00.394.460/0216-53, em face de: PIMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ. 61.835.312/0001-35, o imóvel desta matrícula, "FOI PENHORADO" tendo a causa o valor de R\$6.508.979,66, e depositado em mãos de ARPAD SZABO, CPF. 000.198.929-61. (Prenotação n.º 248220 de 05/04/2017)

AVERBADO POR

Av. 14/13.806

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.
- Em 28 de abril de 2017.-

INDISPONIBILIDADE DE BENS

Extrajudicial, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Protocolo Indisponibilidade nº 201704.2711.002768-2-JA-750, com data do pedido em 27/04/2017, número do Processo nº 44902012, da 2ª Vara da Fazenda Pública de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, PEMATEC TRIANGEL DO BRASIL LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, CNPJ. 61.835.312/0001-35, foi atingida pela "INDISPONIBILIDADE DE BENS".

(Prenotação nº 248623 de 28/04/2017)

AVERBADO POR

Bel. Carlos Eduardo Rocelli - Escrevente Autorizado.