



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: DEZEMBRO – 2024

**ELABORADO PELA EMPRESA RIMADI ENGENHARIA EIRELI
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br

11 2774-3060

**PERITO ENG CIVIL THIAGO MACEDO
CREA-SP 5070319137
IBAPE-SP 2181**

11 95230-3070

São Paulo – SP
2024

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

CREMART DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES

MATRÍCULA 85.517-2 – 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

PROCESSO 0824330-40.1991.8.26.0100 E OUTROS

**3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO
PAULO / SP**

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$15.900.000,00

(QUINZE MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: DEZEMBRO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



GALPÃO

INSCRIÇÃO: 084.50.43.1979.01.001/01.002

AVENIDA PRESIDENTE TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 2081, MACEDO,
GUARULHOS - SP
CEP: 07112-070

COORDENADAS:

-23.463989 -46.499912

https://www.google.com/maps/dir/-23.5653065,-46.4935737/-23.4639888,-46.4999118/@-23.5112162,-46.5867513,23209m/data=!3m2!1e3!4b1!4m6!4m5!1m1!4e1!1m1!4e1!3e0?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTIxMC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	1
2. FINALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	1
6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO	2
7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	2
8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
9. VARIÁVEIS DO MODELO	2
9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES	3
10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
11. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	11
13. MATRÍCULA	12
14. FOTOS	17
15. DOCUMENTOS	26
16. PLANILHA/LINKS	27

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA.

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FINALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação da empresa **CREMART DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES** de **CNPJ 60.739.216/0001-03**, referente ao processo: **0824330-40.1991.8.26.0100 E OUTROS** da **3ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS - COMARCA DE SÃO PAULO / SP**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das condições físicas dos imóveis, suas instalações e bens, para determinar características mercadológicas dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado, e os seus resultados, são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel se trata de prédio comercial, com ampla área coberta onde, atualmente, opera empresa de estacionamento.

Possui estruturas preservadas, em bom estado de conservação, sem muitas benfeitorias, características essas condizentes com o tipo de função laboral que abriga.

Possui área construída com cerca de 3.879,00 m² e área total de 7.741,40 m². Com uma área grande para recepção, mezanino e bom espaço no piso superior, imóvel apresenta excelentes características comerciais.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Guarulhos, um dos 39 municípios da Grande São Paulo, é a 13ª maior cidade do país, com uma população de 1.291.784. Segunda maior cidade paulista, ela tem mais habitantes do que os estados do Amapá, de Roraima e do Acre.

A cidade possui excelente infraestrutura urbana, se destacando por abrigar o maior aeroporto do país. É abastecida com serviços essenciais nas áreas de educação, saúde, segurança e lazer. Essas características proporcionam boa liquidez na comercialização do imóvel tipo.

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Ainda que possua boas condições, o mercado se encontra desfavorável para imóveis similares ao do objeto desta avaliação. Para imóveis similares ao do objeto desta avaliação.

8. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, com modelos de Regressão Linear.

9. VARIÁVEIS DO MODELO

No presente Laudo de avaliação tendo em vista as características do avaliando, foram usadas as seguintes variáveis:

9.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio – à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa.

Referência: NBR 14.653:2 – Item 8.2.1.2.2

9.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

A variável **dependente** é o valor em R\$/m² de área total.

10. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel:

- Área: 7.547,10;

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores	Unitário	Total
Mínimo	R\$1.927,54	R\$14.547.337,13
Médio	R\$2.105,97	R\$15.893.966,19
Máximo	R\$2.320,79	R\$17.515.234,21

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$15.900.000,00 (QUINZE MILHÕES E NOVECENTOS MIL REAIS).

11.RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1)INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	CREMART DURLIN TINTAS
Data do modelo:	quarta-feira, 11 de dezembro de 2024
Tipologia:	Outras tipologias

2)INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	26

3)DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área Construída	Numérica	Quantitativa		Sim
Área Total	Numérica	Quantitativa		Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotômica	0=bom; 1=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa		Sim

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área Construída	2.600,00	9.949,00	7.349,00	6.477,26
Área Total	4.650,00	20.000,00	15.350,00	9.230,06
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	2,19
Padrão de acabamento	0,00	1,00	1,00	0,65
Valor	1.381,43	5.714,29	4.332,86	3.087,75

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8905360 / 0,8727088
Coeficiente de determinação:	0,7930543

Fisher - Snedecor:	20,12
Significância do modelo (%):	0,00

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	73%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	96%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	20,119
Não Explicada	0,000	21	0,000	
Total	0,000	25		

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor = +0,0009570189907 -1,859523542E-05 * ln (Área Construída) -0,710729988 / Área Total -0,0001217284194 * Benfeitoria -0,0001126143751 * Padrão de acabamento

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Construída	ln(x)	-0,36	72,51
Área Total	1/x	-1,67	10,93
Benfeitoria	x	-5,67	0,00
Padrão de acabamento	x	-3,72	0,13
Valor	1/y	2,04	5,39

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0,00	-0,50	0,26	-0,08	-0,07
Área Total	x2	-0,50	0,00	0,13	0,35	-0,42
Benfeitoria	x3	0,26	0,13	0,00	0,21	-0,74
Padrão de acabamento	x4	-0,08	0,35	0,21	0,00	-0,60
Valor	y	-0,07	-0,42	-0,74	-0,60	0,00

12)CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área Construída	x1	0,00	0,54	0,17	0,00	0,08
Área Total	x2	0,54	0,00	0,12	0,01	0,34
Benfeitoria	x3	0,17	0,12	0,00	0,42	0,78
Padrão de acabamento	x4	0,00	0,01	0,42	0,00	0,63
Valor	y	0,08	0,34	0,78	0,63	0,00

13)TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

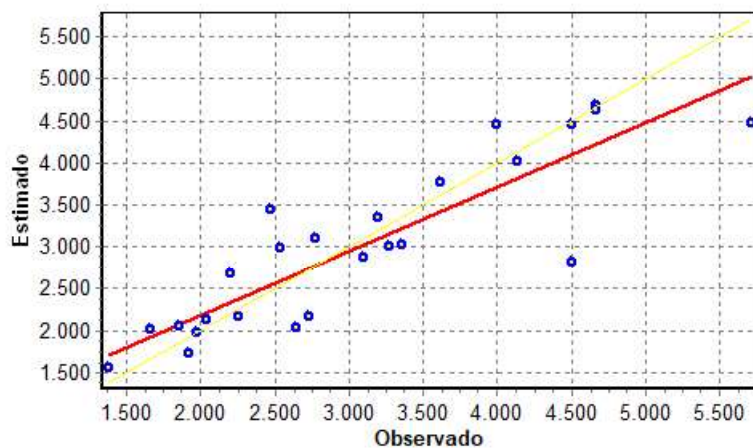
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00032300	0,00034900	-0,00002600	-8,1533%	-0,389283	0,00241500
2	0,00072400	0,00064300	0,00008100	11,1279%	1,191754	0,27368500
3	0,00049000	0,00047200	0,00001800	3,6363%	0,263770	0,00329500
4	0,00036700	0,00046100	-0,00009400	-25,7566%	-1,397213	0,06873500
5	0,00060000	0,00049500	0,00010500	17,5066%	1,555148	0,13856600
6	0,00039500	0,00033600	0,00005900	14,8977%	0,870020	0,05704400
7	0,00054000	0,00049000	0,00005000	9,2346%	0,737758	0,02902700
8	0,00029800	0,00033000	-0,00003200	-10,8719%	-0,478949	0,00986700
9	0,00052000	0,00058300	-0,00006300	-12,0885%	-0,929632	0,07344500
10	0,00021400	0,00021300	0,00000100	0,4683%	0,014847	0,00001300
11	0,00050600	0,00050500	0,00000100	0,1597%	0,011953	0,00001500
12	0,00022200	0,00035600	-0,00013400	-60,2061%	-1,979383	0,24799000
13	0,00017500	0,00022300	-0,00004800	-27,6896%	-0,716898	0,04239800
14	0,00021400	0,00021600	-0,00000200	-0,8976%	-0,028456	0,00002900
15	0,00022200	0,00022400	-0,00000200	-1,0066%	-0,033095	0,00003000
16	0,00045400	0,00037200	0,00008200	18,0497%	1,212241	0,04598000
17	0,00044200	0,00046300	-0,00002100	-4,7735%	-0,312221	0,00398700
18	0,00030500	0,00033200	-0,00002700	-8,8204%	-0,398351	0,02549500
19	0,00024200	0,00024900	-0,00000700	-3,0597%	-0,109437	0,00055100
20	0,00025000	0,00022400	0,00002600	10,2163%	0,377865	0,00386800
21	0,00032300	0,00034900	-0,00002600	-8,1533%	-0,389283	0,00241500
22	0,00036000	0,00032200	0,00003800	10,4863%	0,558883	0,00827500
23	0,00037800	0,00049400	-0,00011500	-30,5178%	-1,708016	0,31239200
24	0,00031300	0,00029800	0,00001500	4,8994%	0,227117	0,00503400
25	0,00040400	0,00029100	0,00011300	28,0546%	1,678264	0,29866200
26	0,00027600	0,00026500	0,00001200	4,1724%	0,170595	0,00240900

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

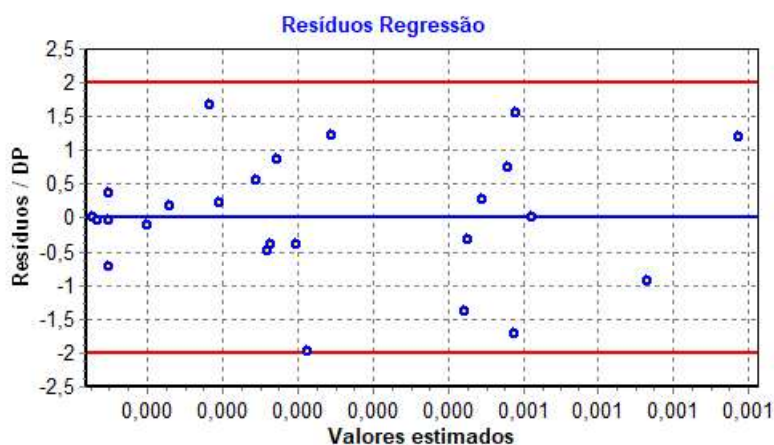
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

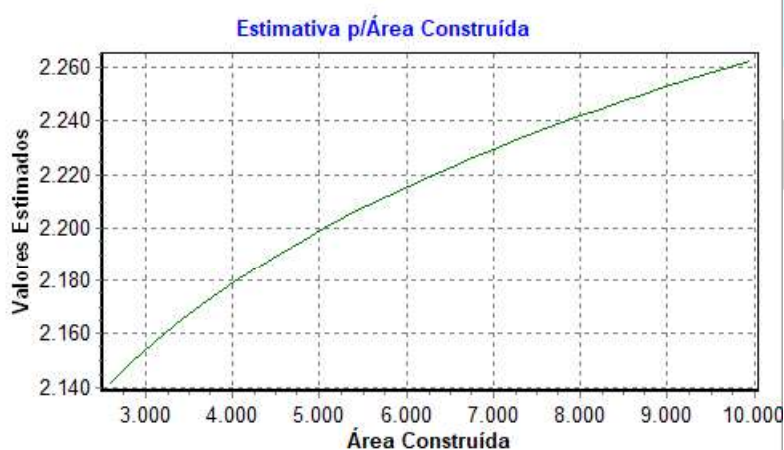
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

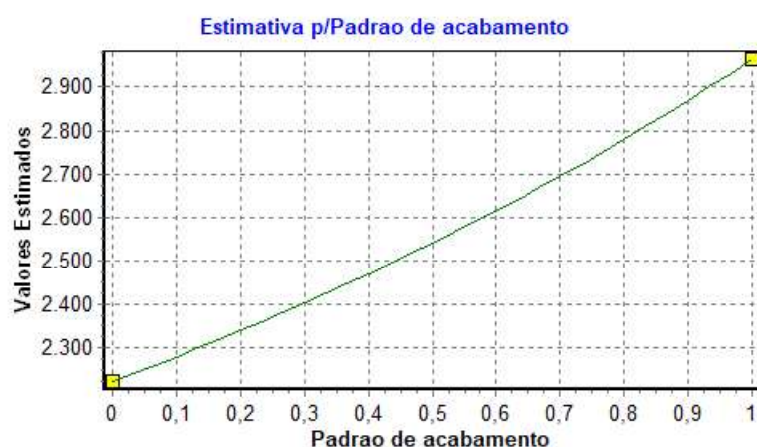
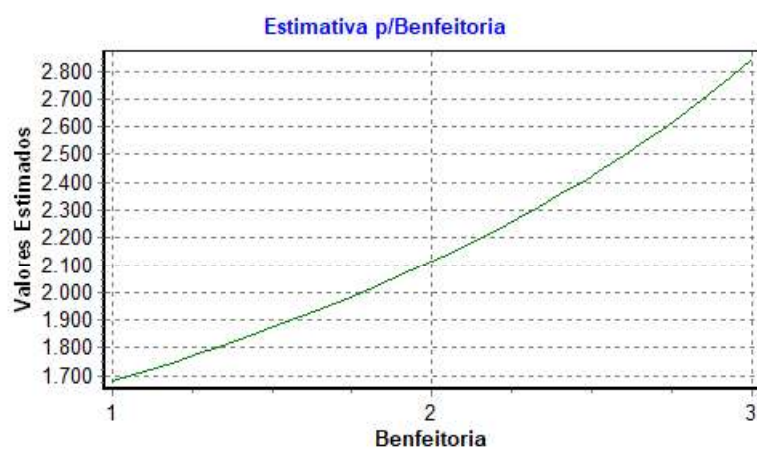
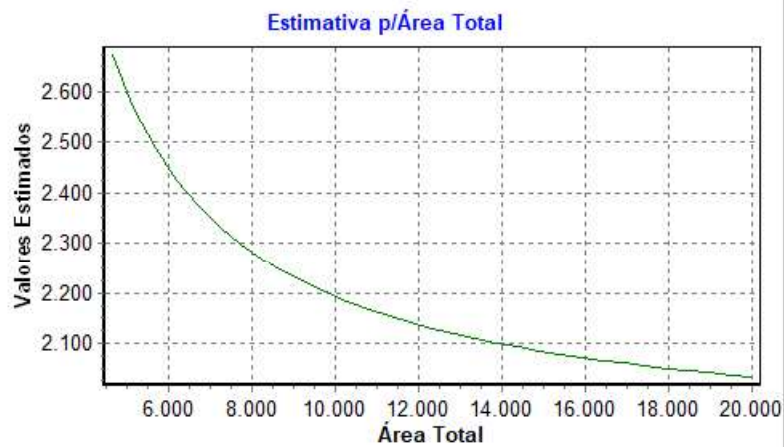


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17)TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Anunciante	Contato
1	COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA	(11) 3323-0000
2	CORT IMÓVEIS	(11) 4652-6001
3	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
4	OLIPAC IMÓVEIS	(11) 2088-4141
5	GALPÕES ALMEIDA	(11) 94766-0370
6	RHODIA - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 2905-0349
7	ARLETE FERNANDES - CRECI 220936-F-SP	(11) 95246-9576
8	ZUCCARO IMOVEIS	(11) 2408-7888
9	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
10	SP IMÓVEIS INDUSTRIAIS	(11) 2411-1796
11	PAULO BIO IMOVEIS	(11) 4516-1666
12	WILLIANS MEDA IMOBILIÁRIA EM GUARULHOS	(11) 2441-4141
13	CÓDIGO IMÓVEIS LTDA	(11) 2451-1000
14	ZUCCARO IMOVEIS	(11) 2408-7888
15	ROMANO E SOUZA IMÓVEIS	(11) 95328-4598
16	TECLA HOUSE IMÓVEIS	(11) 2086-2344
17	TECLA HOUSE IMÓVEIS	(11) 2086-2344
18	ROMANO E SOUZA IMÓVEIS	(11) 95328-4598!
19	CLAUDINO IMOVEIS	(11) 2721-2100
20	ALIANCA A.	(11) 2442-3101
21	IMPÉRIO ALPHA IMÓVEIS LTDA	(11) 2440-0065
22	SP IMÓVEIS INDUSTRIAIS	(11) 2411-1796
23	SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÕES LTDA	(11) 98433-6683
24	MK PRIME IMÓVEIS - CRECI 37.999-J-SP	(11) 3692-4348
25	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
26	CÓDIGO IMÓVEIS LTDA	(11) 2451-1000

Variáveis Numéricas:

ID	Área Construída	Área Total	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Valor
1	5.500,00	7.745,32	2	1	3.098,65
2	4.500,00	20.000,00	1	0	1.381,43
3	8.669,00	9.806,00	2	0	2.039,57
4	5.500,00	7.700,00	2	0	2.727,27
5	9.800,00	15.011,00	2	0	1.665,45
6	5.800,00	7.500,00	3	0	2.533,33
7	4.800,00	10.800,00	2	0	1.851,85
8	7.872,00	6.835,00	2	1	3.358,28
9	5.914,00	7.797,00	1	0	1.923,82
10	9.949,00	7.500,00	3	1	4.666,67
11	5.850,00	12.650,00	1	1	1.976,28

12	7.042,00	10.000,00	3	0	4.500,00
13	4.000,00	7.000,00	3	1	5.714,29
14	8.500,00	7.500,00	3	1	4.666,67
15	7.500,00	8.000,00	3	1	4.500,00
16	7.656,00	11.349,00	2	1	2.202,84
17	7.428,76	8.400,00	2	0	2.261,90
18	2.600,00	5.800,00	2	1	3.275,86
19	7.314,00	11.000,00	3	1	4.136,36
20	7.500,00	8.000,00	3	1	4.000,00
21	5.500,00	7.745,32	2	1	3.098,65
22	5.145,00	5.944,00	2	1	2.775,91
23	7.656,00	11.349,00	1	1	2.643,40
24	3.500,00	4.700,00	2	1	3.191,49
25	4.691,00	4.650,00	2	1	2.473,12
26	8.222,00	15.200,00	3	1	3.618,42

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.927,54	8,47%	
Valor Médio	2.105,97	-	III
Valor Máximo	2.320,79	10,20%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área Construída	3.879,77	Não
Área Total	7.547,10	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não

12. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:311676028 MACEDO:31167602846
46 2024.12.18 17:32:02 -03'00'

SÃO PAULO, 12 DE DEZEMBRO DE 2024.

13. MATRÍCULA

Operador Nacional
de Registro de Imóveis
Betrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0085517-77

matrícula
85.517

ficha
01

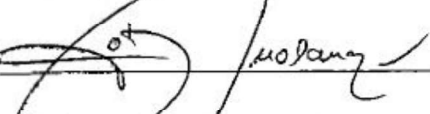
Guarulhos, 16 de setembro de 2008

IMÓVEL: ÁREA B1 com 7.547,10m², situada à avenida Monteiro Lobato s/nº, avenida Tancredo de Almeida Neves, rua Ásea, e rua Particular, com a seguinte descrição: Tomando-se como referência o ponto inicial A, localizado na confluência da rua Ásea com a avenida Tancredo de Almeida Neves, cujas coordenadas são: N=7.404,405.993 e E=346.937,336, segue com azimuth 233º49'34", numa distância de 64,91m até o ponto A1, onde inicia-se a presente descrição, confrontando neste trecho com a avenida Tancredo de Almeida Neves. Do ponto A1, segue-se pelo alinhamento da avenida Tancredo de Almeida Neves, por uma distância de 66,35m, confrontando ainda com a mencionada avenida até encontrar o ponto B. Do ponto B ao ponto I, segue-se com os seguintes azimutes e distâncias: B-C - azimuth 343º49'33" - distância 40,00m; C-D - azimuth 73º48'24" - distância de 10,00m; D-E - azimuth 343º 49'33" - distância de 67,48m; E-F - azimuth 357º49'34" - distância 15,08m; F-G - azimuth 339º49'31" - distância 68,62m; G-H - azimuth 249º49'20" - distância 1,56m; H-I - azimuth 343º07'50" - distância 10,00m confrontando neste trecho com a área A. Do ponto I, segue-se com azimuth 58º51'55" numa distância de 10,00m até o ponto J, confrontando com a avenida Monteiro Lobato. Do ponto J ao ponto DI, segue-se com os seguintes azimutes e distâncias: J-K - azimuth 160º29'53" - distância 23,20m; K-L - azimuth 74º29'53" - distância 31,50m; L-M - azimuth 164º29'38" - distância 36,70m; M-N - azimuth 71º21'37" - distância 2,30m; N-O - azimuth 167º19'42" - distância de 11,00m; O-P - azimuth 250º23'34" - distância 11,30m; P-Q - azimuth 164º49'19" - distância 32,90m; Q-D1 - azimuth 95º39'12" - distância 14,84m, confrontando consecutivamente neste trecho, com Pedro Quartim Albuquerque, rua Particular e Walter Belmonte. Do ponto D1, segue-se com azimuth 163º56'44", numa distância de 34,374m, até encontrar o ponto C1; deste ponto segue-se com azimuth 74º07'45", por uma distância de 35,719m, confrontando desde o ponto D1 com a área B2, até finalmente encontrar o ponto A1, onde principia o perímetro da referida área. Nesta área consta parte das construções citadas na descrição da gleba maior, com uma área total construída de 2.310,48m².

INSCRIÇÕES CADASTRAIS: 084.50.43.1979.01.001/ 01.002.

PROPRIETÁRIA: CREMART DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES, inscrita no CGC/MF sob nº 60.738.216/0001-03, com sede na avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Guarulhos-SP.

REGISTROS ANTERIORES: Rs.1 e 10/M:7.444, feitos em 1º/12/76 e 23/6/94, e M.60.749 feita em 23/6/94.

O Oficial Designado  **Geraldo Domingues Gualandro.**

Av.1/85.517 em 16 de setembro de 2008 (prot.195.384)
Matrícula aberta nos termos do requerimento de 12 de maio de 2.008. O Escrevente Autorizado,  (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.2/85.517 em 19 de junho de 2009 (prot.201.740)
Pela Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 1.999, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 98.276/99-2, em 21 de junho de 1.999; Ata de Constituição de 30 de abril de 1.999, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 35300172078, em 21 de junho de 1.999; proposta e

- continua no verso -

SOLICITADO POR: FELIPE BUCHPIGUEL - CPF/CNPJ: ***.393.578-** DATA: 13/11/2024 17:02:23 - VALOR: R\$ 21,51

matrícula
85.517

ficha
01

verso

justificativa de 23 de abril de 1.999; Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 1.999, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 98.276/99-2, em 21 de junho de 1.999 e requerimento de 24 de março de 2.009, verifica-se que em virtude de cisão parcial da **CREMART DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES**, já qualificada, cuja denominação foi alterada para **DURLIN S/A TINTAS E VERNIZES**, o imóvel foi vertido ao patrimônio da companhia denominada **CREMART S/A ADMINISTRADORA DE BENS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 60.739.216/0001-03, estabelecida na avenida Monteiro Lobato, nº 2.800, Guarulhos-SP, pelo valor estimativo de **R\$2.300.000,00**. O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.3/85.517 em 19 de junho de 2009 (prot.201.740)
Pelo requerimento referido na av.2, procede-se esta averbação para constar que: a) conforme contrato social de 31 de dezembro de 2.001, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP, sob nº 35218118995, em 6 de março de 2.003, em continuação e sucessão à **CREMART S/A ADMINISTRADORA DE BENS**, foi constituída uma sociedade por quotas de responsabilidade limitada, com a denominação de **CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.640.387/0001-39, com sede na avenida Presidente Tancredo Neves, s/nº, Guarulhos-SP, e b) conforme instrumento de 1ª alteração contratual de 30 de março de 2.007, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo-JUCESP sob nº 251.861/07-8 em 5 de julho de 2.007, face as alterações ocorridas, as partes alteraram e consolidaram seu contrato social, passando a sociedade a denominar-se **CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA-EPP**. O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.4/85.517 em 29 de setembro de 2009 (prot.199.351)
Por requerimento firmado em 04 de março de 2.009, memorial descritivo e demais documentos, procede-se a presente, para constar a retificação dos dados descritivos do imóvel objeto da presente matrícula, nos termos dos artigos 212 e 213 da Lei 6.015/73, com a redação dada pela Lei 10.931/04, o qual passa a ter a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas **N 7.404.328,998 m. e E 346.832,237 m.**, situado no limite com **Área "A"**, deste, segue com azimute de 338°52'42" e distância de 38,76 m., confrontando neste trecho com **Área "A"** de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 2, de coordenadas **N 7.404.365,150 m. e E 346.818,271 m.**; deste, segue com azimute de 74°15'42" e distância de 9,98 m., confrontando neste trecho com **Área "A"** de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 3, de coordenadas **N 7.404.367857 m. e E 346.827,876 m.**; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 343°59'24" e distância de 27,90 m., confrontando neste trecho com **Área "A"** de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice **3A** de coordenadas **N 7.404.394,671 m. e E 346.820,182 m.**; deste, segue no mesmo azimute de 344°06'00" e distância de 40,93 m., confrontando neste trecho com **Área "A"** de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748

- continua na ficha 02 -

matrícula

85.517

ficha

02

Guarulhos, 29 de setembro de 2009

do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 4, de coordenadas N 7.404.434,034 m. e E 346.808,969 m.; deste deflete a direita e segue com azimute de 77°52'30" e distância de 1,07 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 5 de coordenadas N 7.404.434,258 m. e E 346.810,014m.; deste, deflete a esquerda e segue com azimute de 4°06'08" e distância de 15,91 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 6, de coordenadas N 7.404.450,125 m. e E 346.811,152 m.; deste, segue com azimute de 339°48'55" e distância de 61,81 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 7, de coordenadas N 7.404.508,137 m. e E 346.789,825 m.; deste, deflete à esquerda e segue com azimute de 349°50'02" e distância de 1,51 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 8, de coordenadas N 7.404.507,617 m. e E 346.788,410 m.; deste, deflete à direita e segue com azimute de 339°50'02" e distância de 16,89 m., confrontando neste trecho com Área A de propriedade de Alcântara S/A Administradora de Bens e Multiglass Vidraria Ltda, representada por seu sócio Flávio Urias Pereira, matrícula nº 60.748 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 9, de coordenadas N 7.404.522,719 m. e E 346.782,664 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 59°47'29" e distância de 11,04 m., confrontando neste trecho com Avenida Monteiro Lobato até o vértice 10, de coordenadas N 7.404.528,274 m. e E 346.792,405 m.; deste deflete à direita e segue com azimute de 159°45'52" e distância de 23,73 m., confrontando neste trecho com possuidor Pedro Quartim de Albuquerque até o vértice 11, de coordenadas N 7.404.508,010 m. e E 346.800,612 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 73°27'56" e distância de 31,52 m., confrontando neste trecho com possuidor Pedro Quartim de Albuquerque até o vértice 12, de coordenadas N 7.404.514,981 m. e E 346.830,833 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 163°50'55" e distância de 29,50 m., confrontando neste trecho com possuidora Mina Barchanovitz Schachter Broide até o vértice 12A, de coordenadas N 7.404.486,649 m. e E 346.839,038 m.; deste segue ainda com azimute de 163°50'55" e distância de 7,08 m., confrontando neste trecho com o final da viela Bambu até o vértice 13 de coordenadas N 7.404.479,849 m. e E 346.841,008 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 73°48'51" e distância de 2,25 m., confrontando neste trecho com Vela Bambu até o vértice 14, de coordenadas N 7.404.480,476 m. e E 346.843,169 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 168°13'45" e distância de 11,46 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 15, de coordenadas N 7.404.469,255 m. e E 346.845,507 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 250°37'20" e distância de 11,37 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 16, de coordenadas N 7.404.465,481 m. e E 346.834,778 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 163°13'16" e distância de 32,64 m., confrontando neste trecho com possuidor Francisco Carlos Ferreira até o vértice 17, de coordenadas N 7.404.434,231 m. e E 346.844,200 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 95°33'33" e distância de 12,00 m., confrontando neste trecho com possuidor

- continua no verso -

matrícula
85.517

ficha
02

verso

Francisco Carlos Ferreira até o vértice 18, de coordenadas N 7.404.433,069 m. e E 346.856,147 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 164°14'50" e distância de 34,23 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula nº 64.129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 19, de coordenadas N 7.404.400,120 m. e E 346.865,441 m.; deste deflete à esquerda e, segue com azimute de 72°25'30" e distância de 10,26 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula nº 64.129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 20, de coordenadas N 7.404.403,218 m. e E 346.875,220 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 164°18'02" e distância de 36,93 m., confrontando neste trecho com Área "B 2" de propriedade de Silver Star Administração de Bens S/C Ltda, matrícula nº 64.129 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos até o vértice 21, de coordenadas N 7.404.367,668 m. e E 346.885,213 m.; deste deflete à direita e, segue com azimute de 233°52'28" e distância de 65,59 m., confrontando neste trecho com Avenida Tancredo de Almeida Neves, até o vértice 1, de coordenadas N 7.404.328,998 m. e E 346.832,237 m., ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando a área de 7.754,02 m². A escrevente autorizada, Tereza Emiko Yoshiy.

Av.5/85.517 em 21 de outubro de 2009

(prot.204.993)

Por requerimento firmado em 14 de setembro de 2009, e de conformidade com as certidões nºs. 1.381/2009 e 1.382/2009, expedidas pela PMG, em 9 de março de 2009, procede-se esta averbação para ficar constando que as benfeitorias mencionadas na presente matrícula, atualmente possuem os seguintes lançamentos: a) galpão fechado para fins industriais sob nº 99 da Avenida Tancredo de Almeida Neves, o qual foi iniciado para efeito de pagamento do imposto predial urbano, a partir do exercício de 1.961, e lançado até 1977, com a área de 8.647,66m², na inscrição 33-01-61. De 1978 a 1983, com a área de 8.647,70m², na inscrição 084.50.43.1903.00.000. De 1984 a 1994, com a área de 8.316,80m², na inscrição 084.50.43.1903.00.000. Em 1995, com a área de 8.316,80m², na inscrição 084.50.43.1903.01.000. Em 1996, com a área de 2.197,48m², na inscrição 084.50.43.1979.01.001, em face a transferência de parte de área para as inscrições 084.50.43.1903.01.000/02.000, bem como demolição parcial de 199,55m². De 1997 a 2009, com a área de 3.510,75m², na inscrição 084.50.43.1979.01.001.9. b) Edifício - Administração - Indústria, utilizado para fins industriais sob o nº 99 da Avenida Tancredo de Almeida Neves, o qual foi iniciado para efeito de pagamento do imposto predial urbano, a partir do exercício de 1.995, erroneamente, com a área de 751,78m², na inscrição 084.50.43.1903.01.000. Em 1996, erroneamente, com a área de 726,30m², na inscrição 084.50.43.1979.01.002. De 1997 a 2009, com a área de 705,80m², na inscrição 084.50.43.1979.01.002.7. Foi apresentada a CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITO - CND nº 049512009-21025010, expedida em 20 de fevereiro de 2009.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Av.6/85.517 em 22 de julho de 2010

(prot.214.051)

Por requerimento de 20 de maio de 2010, e conforme certidões municipais números 27575/2010, 17110/2010 e 17111/2010, expedidas respectivamente em 07/06/2010, 24/03/2010 e 25/03/2010, procede-se esta averbação para constar que as edificações mencionadas na Av.5, atualmente possuem os seguintes lançamentos: a) o galpão industrial nº 99, da

.- continua na ficha 03 -.

matrícula
85.517

ficha
03

Guarulhos, 22 de julho de 2010

avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, inscrito no cadastro imobiliário sob a inscrição nº 084.50.43.1979.01.001, passou a ser lançado pelo nº 2.081 e, a partir do exercício de 2.010, com a área construída de 3.879,77m², e b) o edifício administração indústria nº 99, da avenida Presidente Tancredo de Almeida Neves, inscrito no cadastro imobiliário sob a inscrição nº 084.50.43.1979.01.002.7, passou a ser lançado pelo nº 2.081 e, a partir do exercício de 2.010, com a área construída de 1.432,64m². Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito CND Nº 173902010-21025010, expedida em 01 de junho de 2.010, pelo INSS.- O Escrevente Autorizado, (Tereza Emiko Yoshiy).

Prenotação n. 252.725, de 28 de maio de 2.013.

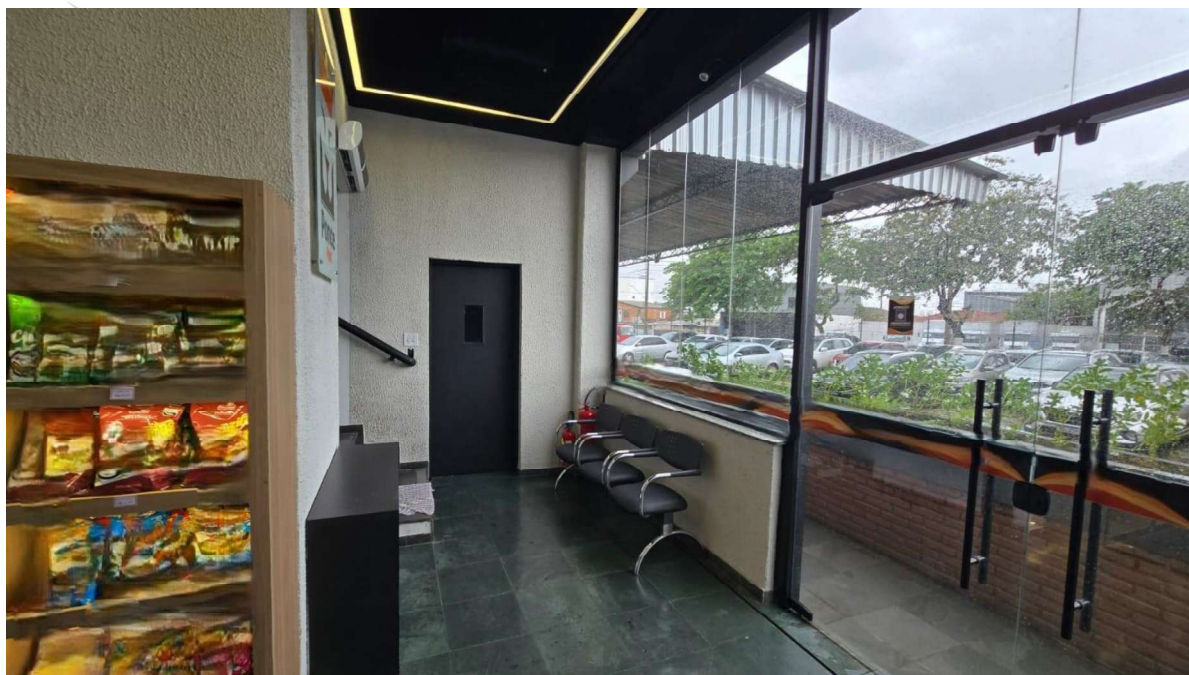
Av.7 - ORDEM JUDICIAL - BLOQUEIO: Em cumprimento a ordem judicial expedida em 17/05/2013, pelo Juízo de Direito da 8ª Vara Cível desta Comarca, (proc. n. 0040484-50.2012.8.26.0224) nos autos da ação de recuperação judicial e falência, movida por DURLIN TINTAS E VERNIZES LTDA e outro, averba-se o **BLOQUEIO desta matrícula**, conforme ordem judicial, na qual consta trecho do teor seguinte: "Que a partir da decisão proferida aos 10/05/2013, com base no poder geral de cautela, efetue o bloqueio pelo prazo de 180 dias, de alienação, ou gravação de ônus do imóvel matrícula n. 85.517".

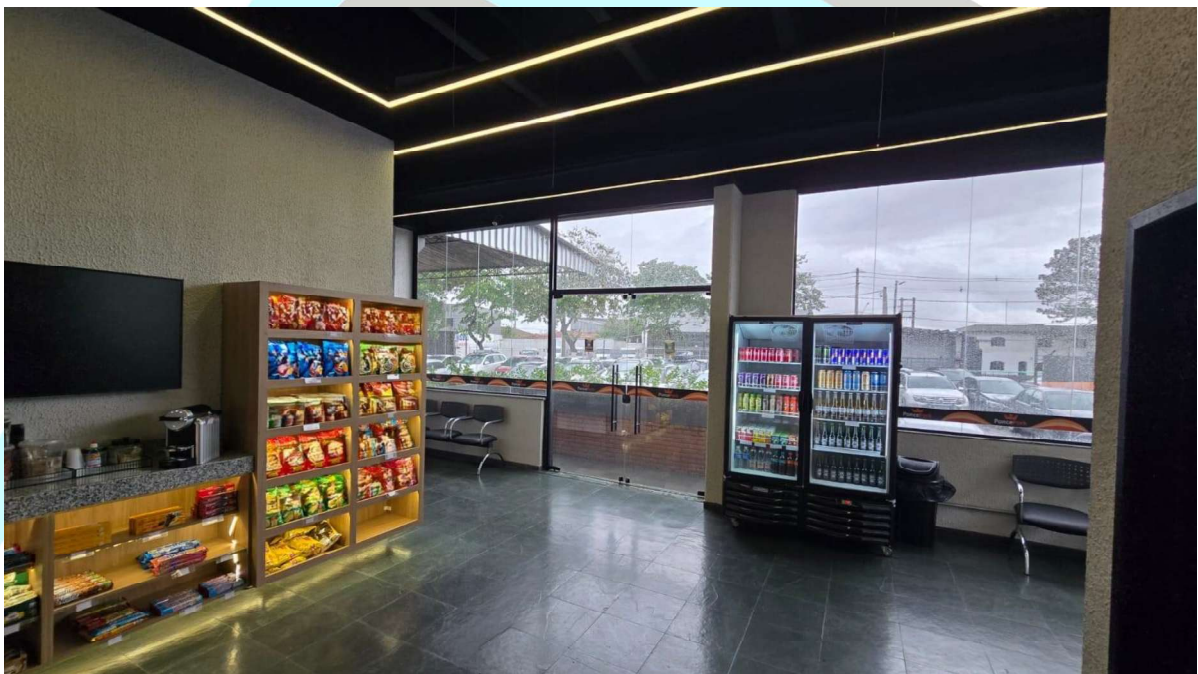
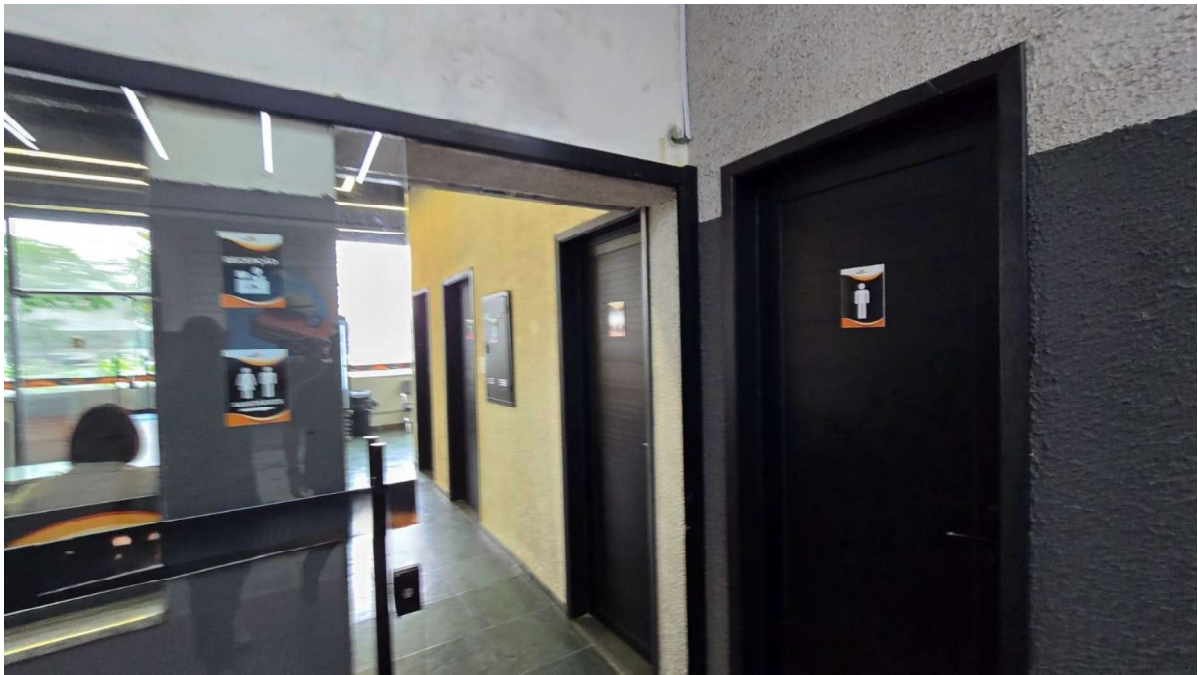
Guarulhos, 12 de junho de 2013.

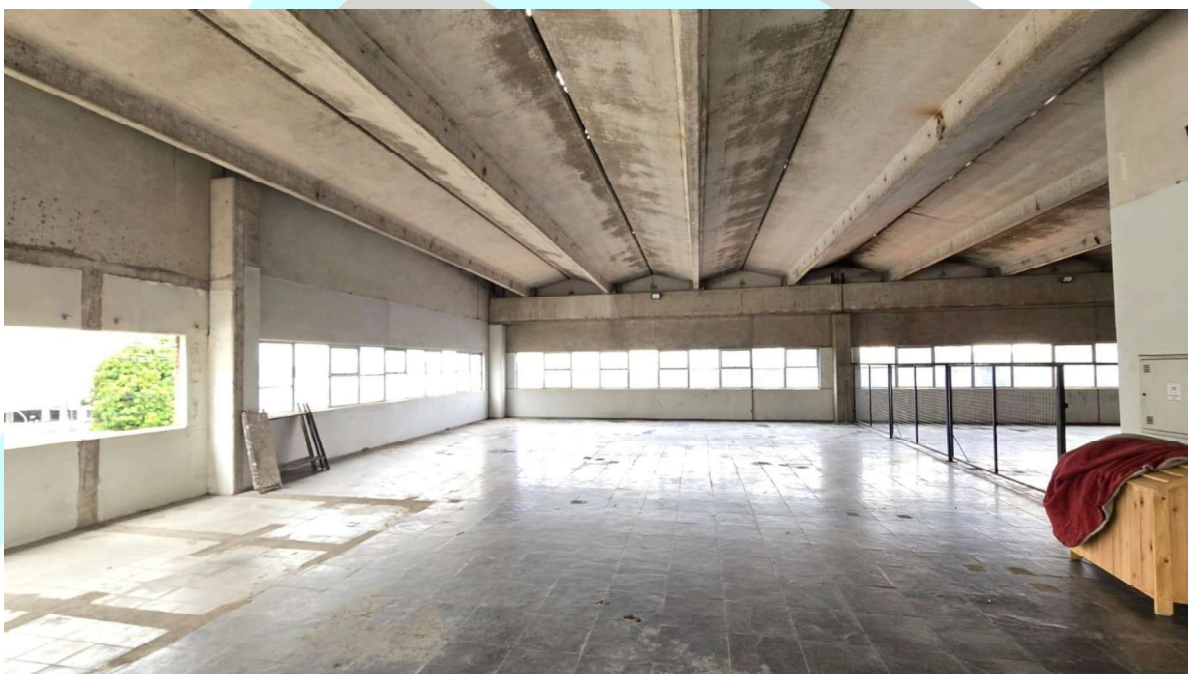
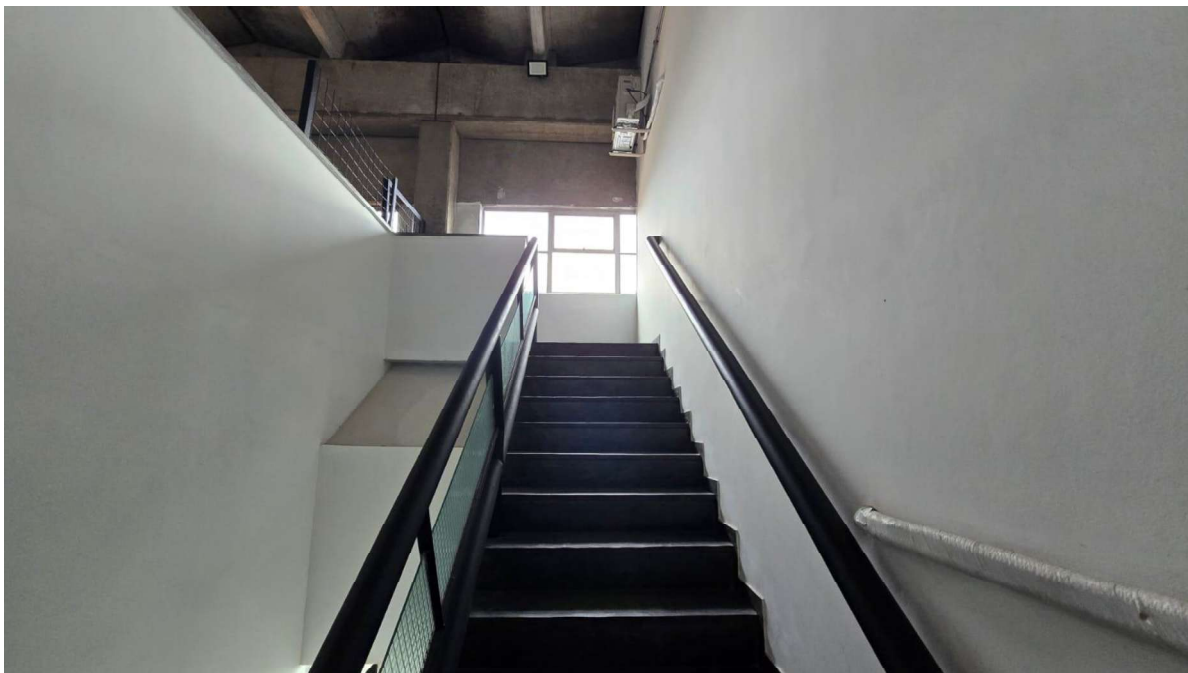
Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 21,51

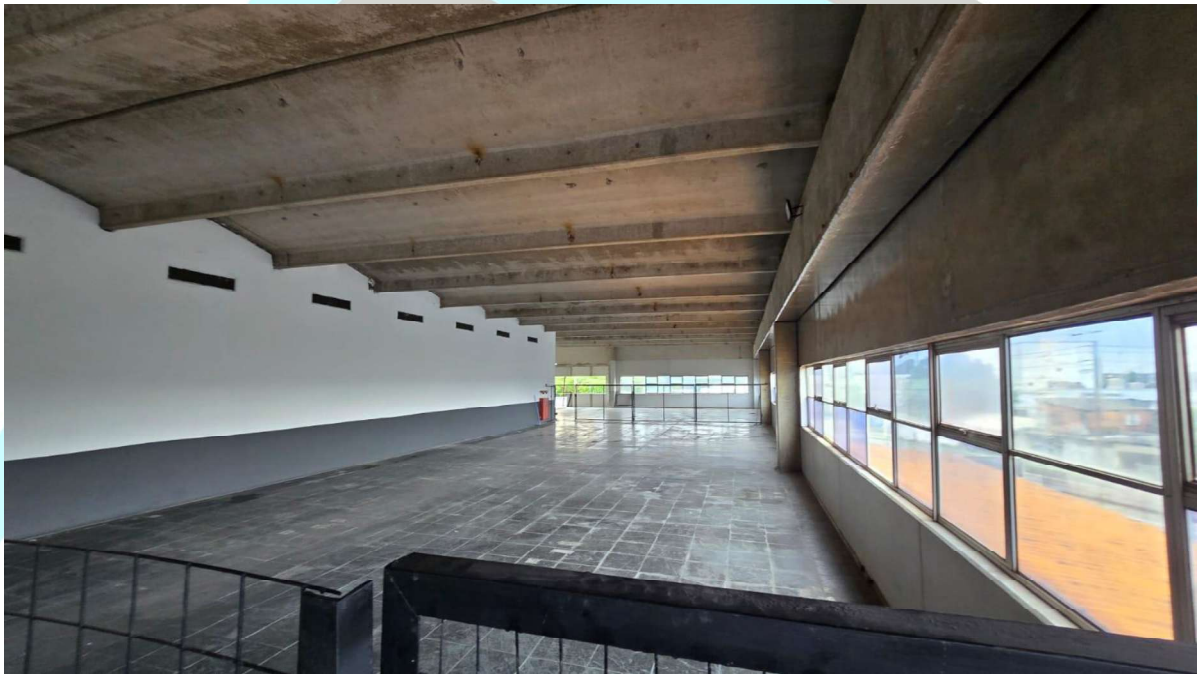
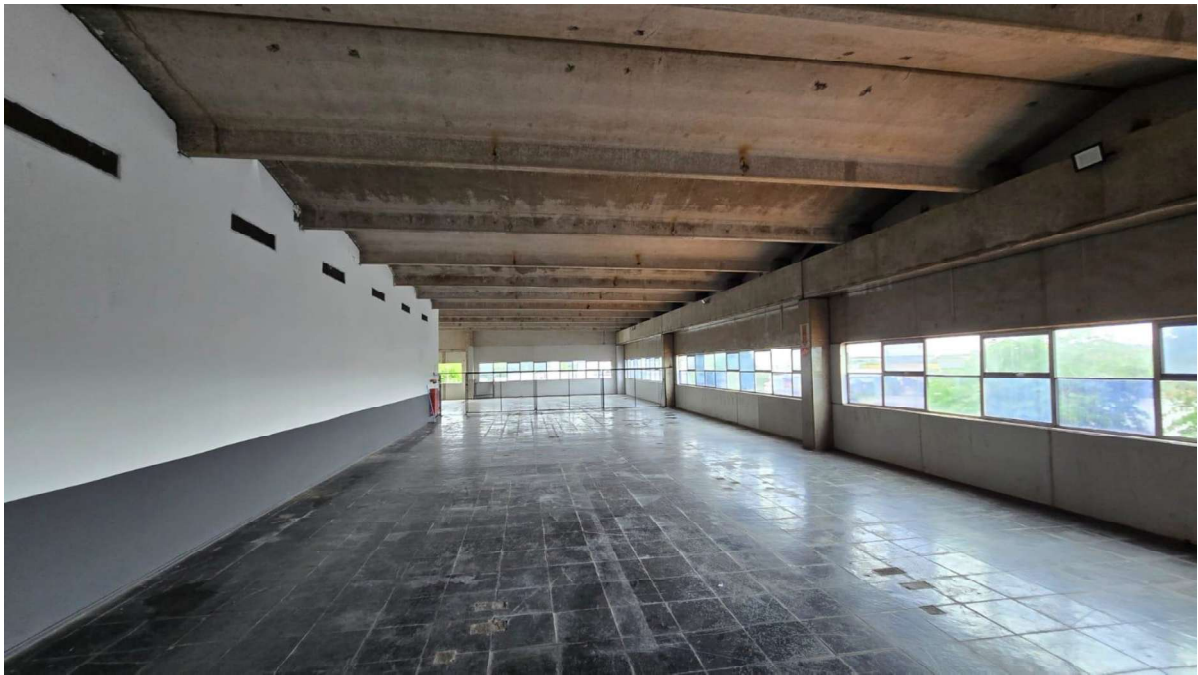
14.FOTOS

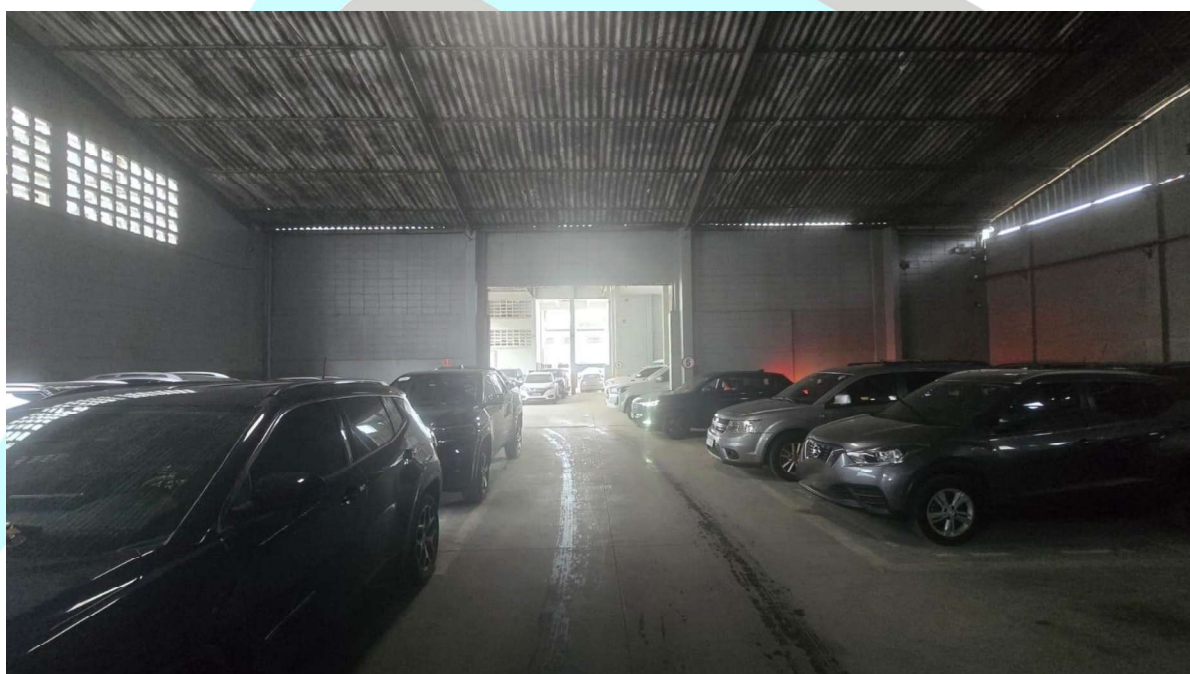
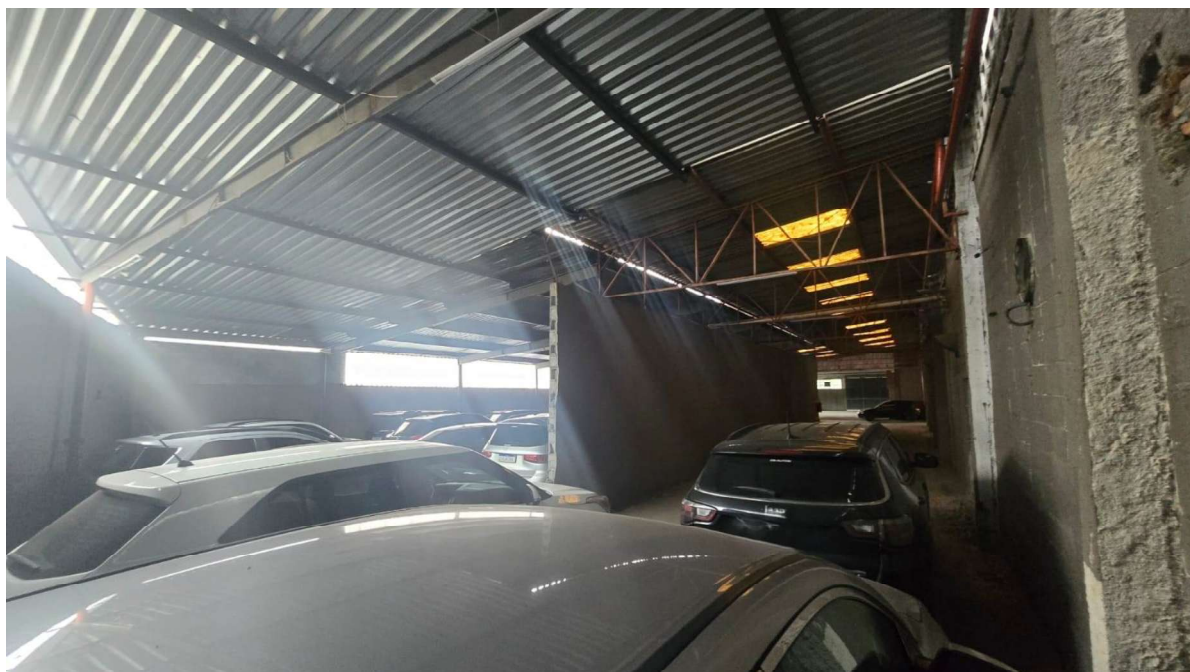


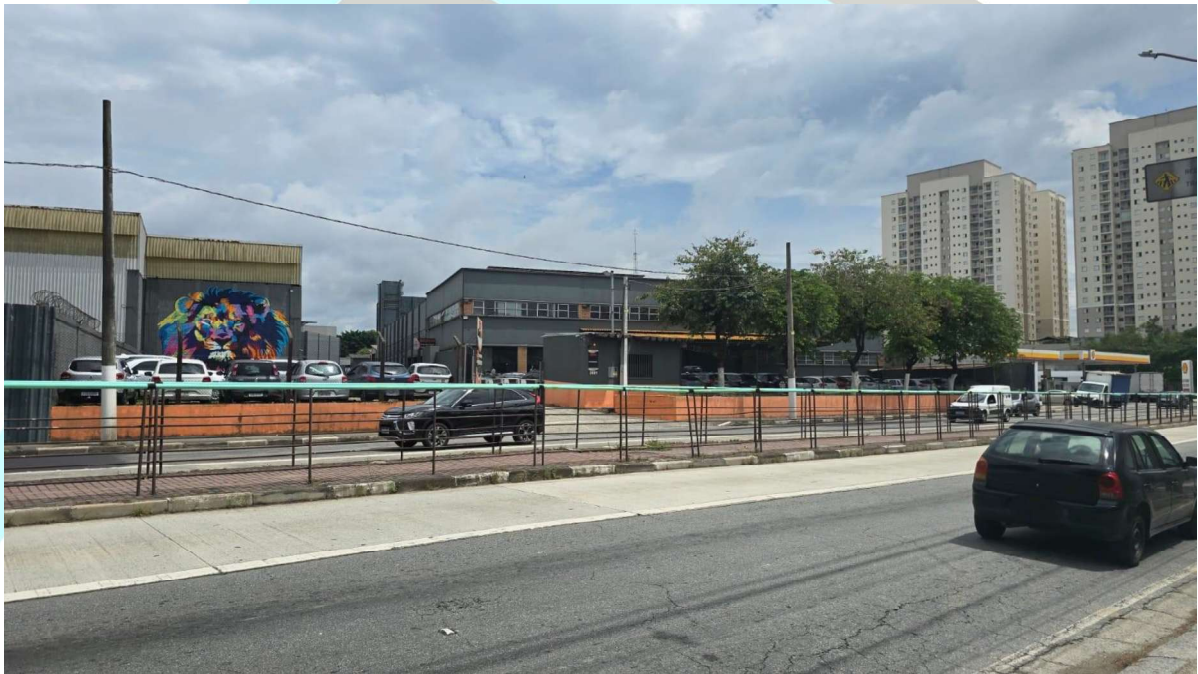
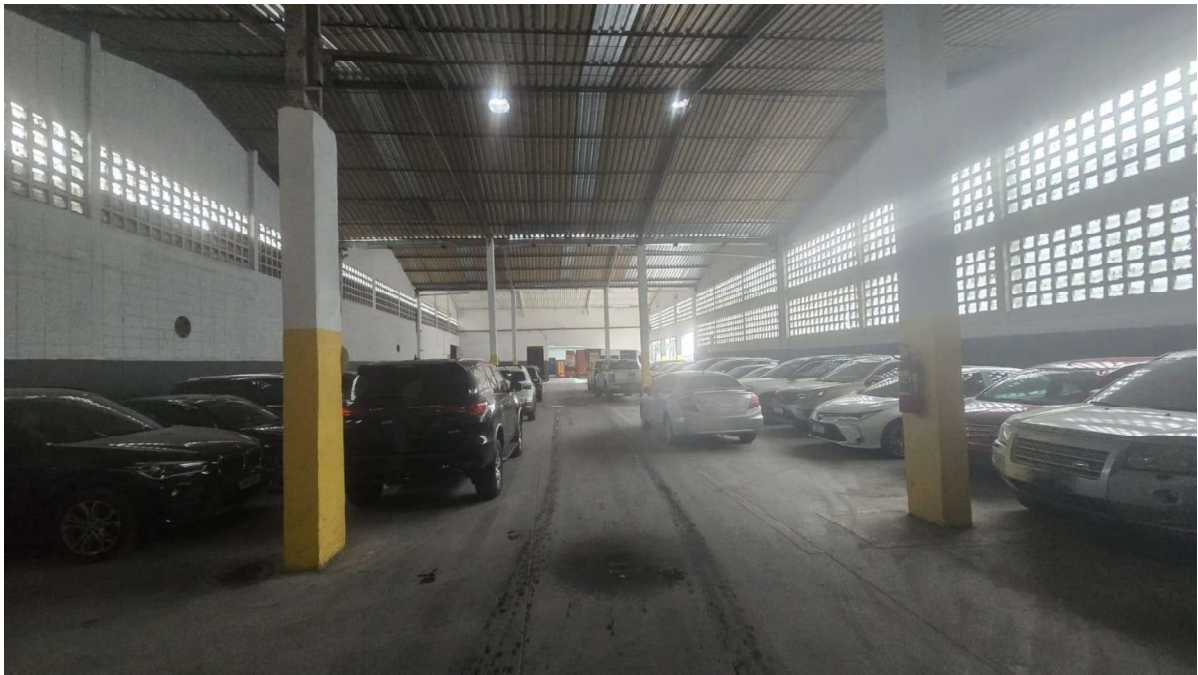


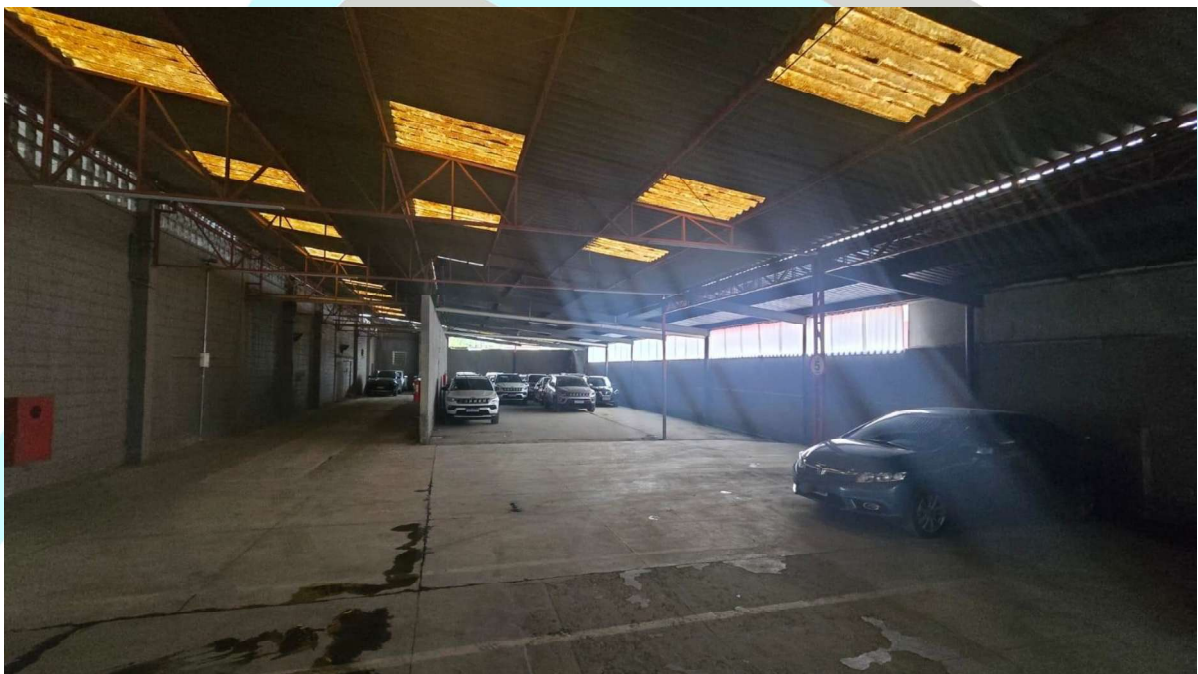
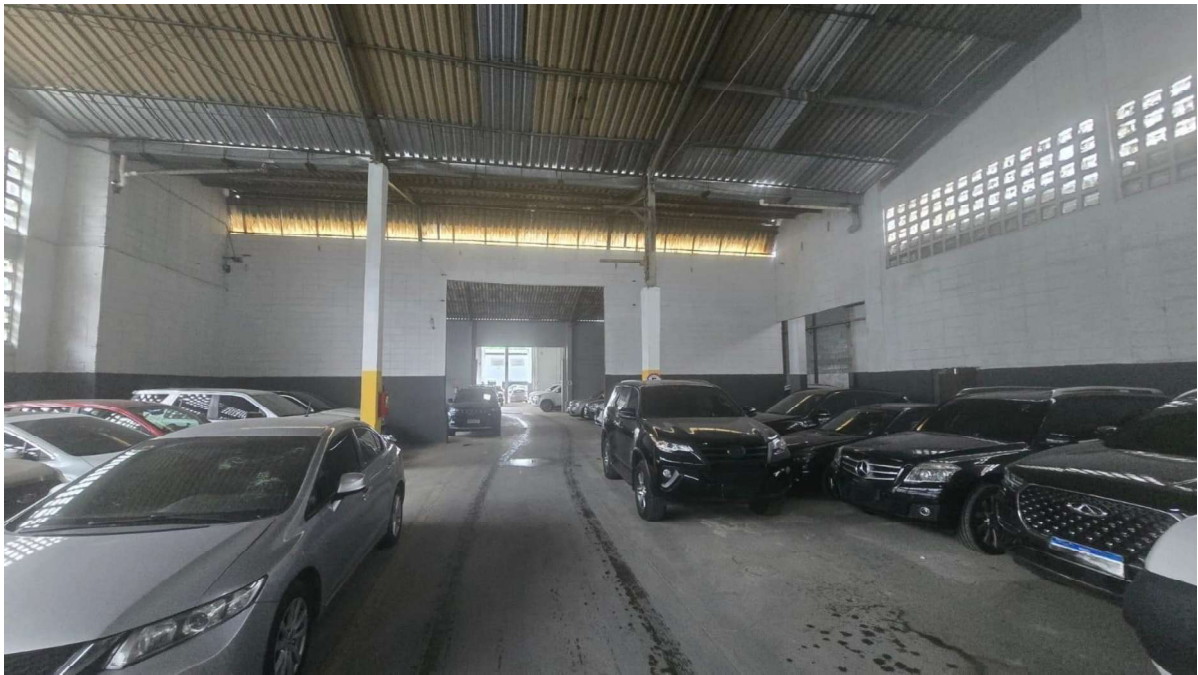


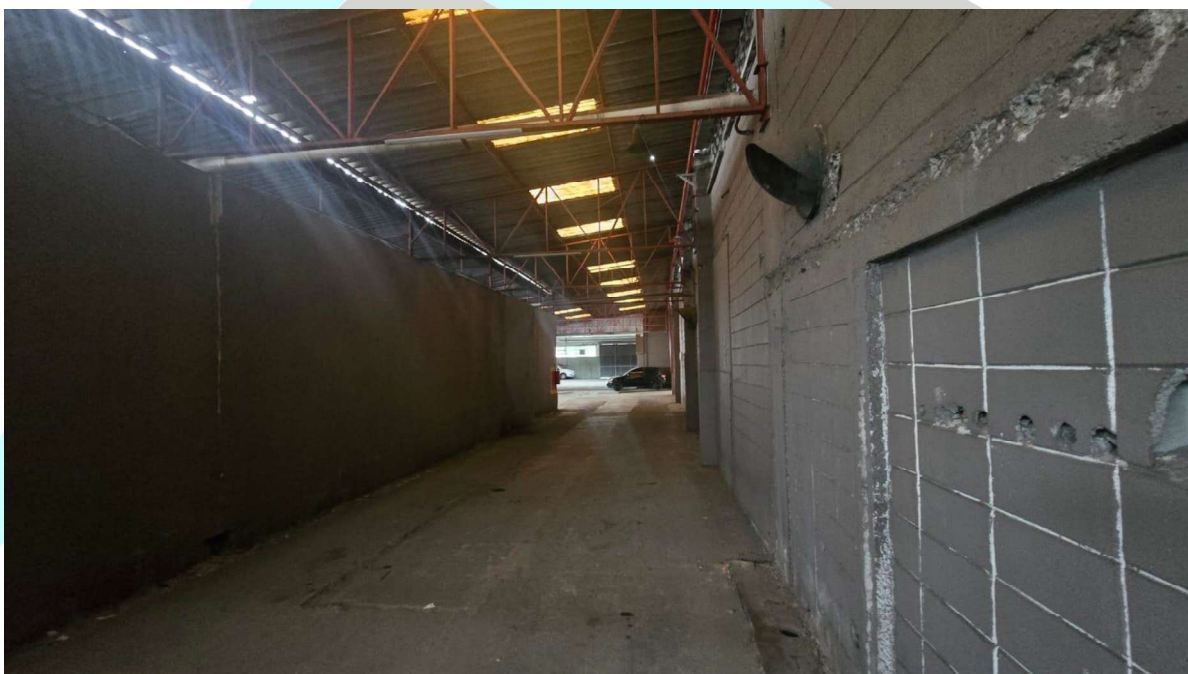












15. DOCUMENTOS

VIA SACADO		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		VIA SACADO		AUTENTICAÇÃO MECÂNICA		IPTU 2ª VIA	
 PREFEITURA DE GUARULHOS				Inscrição Cadastral 084.50.43.1979.01.001		Reg. Cadast. 2		Recibo 2022-002-00141049	
Inscrição Omissa / Antiga 033-001-0610		Últ. Analiz. 30/11/2012		Proprietário CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA-EPP					
Compromissário				Local do Imóvel AVENIDA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, PRESIDENTE			Número Oficial 2081		Número 99
Tipo de Edificação 60.30 - Edif. Indus. Médio		Utilização 2-Industrial		Soma Testada 76,35		Complemento		Bairro/Loteamento SAO ROQUE	
Test. Principal 10,00	Fr. Ideal 73,03	Área Terreno 7547,10	Área Construída 3879,77	Ano Constr. 1993	Lote AREA B1	Quadra	CEP do Local 07112-070	Situação 2-Meio Quadra	
				VALOR DO CALCULO R\$			62.958,51		
Vir. V. do Terreno (R\$) IPTU 762.466,66		Vir Venal do Prédio (R\$) IPTU 2.598.116,33		Vir Venal do Imóvel (R\$) IPTU 3.360.582,99		DESC. 5% LEI 7087/2012 R\$		0,00	
				DESCONTOS LEI 6793/10 R\$			0,00		
				VALOR DO IPTU R\$			62.958,51		
PRAZO PARA RECLAMAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA				Tributação 0-Normal		VALOR PARCELA R\$ 012		5.246,54	
				VALOR COTA ÚNICA R\$			62.958,51		

IPTU - 2020 Secretaria da Fazenda - Departamento da Receita Imobiliária									
Dados Cadastrais do Imóvel									
Inscrição Omissa / Antiga		Inscrição Cadastral 084.50.43.1979.01.002			Última Atualização 30/11/2012		Reg. Cad. 2		Recibo 20-002-241553
Proprietário CREMART ADMINISTRADORA DE BENS LTDA-EPP				Compromissário					
Local do Imóvel AVENIDA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, PRESIDENTE						Nº Oficial 2081		Nº Cadastro 99	
Complemento				Bairro / Loteamento SAO ROQUE		Cód. Logr. 84790		CEP do Local 07112-070	
Área B1				Quadra	Situação MEIO QUADRA	Test. Principal 10,00		Soma Testada 76,35	
Terreno 47,10	Fração Ideal 26,97	Área Edificada 1.432,64	Ano Edificação 2009	Tipo da Edificação 50.30 - EDIF. COMER. SUPERIOR			Utilização da Edificação PREST.SERVICO		
Local de Entrega AVENIDA TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, PRESIDENTE								Número 2081	
Bairro / Cidade SAO ROQUE						UF SP		CEP de Entrega 07112-070	

16. PLANILHA/LINKS

ID	CONTATO	TELEFONE DO CONTATO
1	COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA	(11) 3323-0000
2	CORT IMÓVEIS	(11) 4652-6001
3	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
4	OLIPAC IMÓVEIS	(11) 2088-4141
5	GALPÕES ALMEIDA	(11) 94766-0370
6	RHODIA - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	(11) 2905-0349
7	ARLETE FERNANDES - CRECI 220936-F-SP	(11) 95246-9576
8	ZUCCARO IMOVEIS	(11) 2408-7888
9	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
10	SP IMÓVEIS INDUSTRIAIS	(11) 2411-1796
11	PAULO BIO IMOVEIS	(11) 4516-1666
12	WILLIAMS MEDA IMOBILIÁRIA EM GUARULHOS	(11) 2441-4141
13	CÓDIGO IMÓVEIS LTDA	(11) 2451-1000
14	ZUCCARO IMOVEIS	(11) 2408-7888
15	ROMANO E SOUZA IMÓVEIS	(11) 95328-4598
16	TECLA HOUSE IMÓVEIS	(11) 2086-2344
17	TECLA HOUSE IMÓVEIS	(11) 2086-2344
18	ROMANO E SOUZA IMÓVEIS	(11) 95328-4598
19	CLAUDINO IMOVEIS	(11) 2721-2100
20	ALIANCA A.	(11) 2442-3101
21	IMPÉRIO ALPHA IMÓVEIS LTDA	(11) 2440-0065
22	SP IMÓVEIS INDUSTRIAIS	(11) 2411-1796
23	SASSO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÕES LTDA	(11) 98433-6683
24	MK PRIME IMÓVEIS - CRECI 37.999-J-SP	(11) 3692-4348
25	TIETÊ IMÓVEIS	(11) 2413-3535
26	CÓDIGO IMÓVEIS LTDA	(11) 2451-1000