LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: JULHO – 2023

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
2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA
SÃO PAULO COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS
CNPJ: 60.885.027/0001-30

MATRÍCULA 13.365-2 – CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE DIADEMA

PROCESSO 1079388-33.2017.8.26.0100

2ª VARA FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUCIAIS DO FORO CENTRAL CIVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

VALOR R$ 6.230.000,00

(SEIS MILHÕES DUZENTOS E TRINTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: JULHO DE 2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SÃO PAULO COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS

CNPJ: 60.885.027/0001-30

AVENIDA ALBERTO JAFET, 417 ATÉ 469

VILA NOGUEIRA – DIADEMA - SP

CEP: 09951-010

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE 1
2. FINDALIDADE DO LAUDO 1
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 1
4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO 1
    4.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 1
    4.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO 2
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 2
6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS 2
7. VARIÁVEIS DO MODELO 2
    7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES 2
    7.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES 3
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS 3
9. RELATÓRIO DE REGRESSÃO LINEAR 4
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO 11
10. MATRÍCULAS 12
11. FOTOS 16
12. LINKS 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA

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

2. FINDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em ação de falência da empresa **SÃO PAULO COMPANHIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS** de **CNPJ: 60.885.027/0001-30**, referente ao processo: **1079388-33.2017.8.26.0100** da **2ª VARA FALÊNCIA E RECUPERAÇÃO JUCIAIS DO FORO CENTRAL CIVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**.

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

3. 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.

4. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel se trata de lote de terra, com uma ocupação irregular, compondo uma comunidade abrangendo uma área com cerca de 25.000,00 m², dos quais cerca de 10.000,00 é relativo ao referenciado na matrícula objeto desta avaliação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

A localização do lote se dá na Avenida Alberto Jafet abrangendo, aproximadamente, os número 417 até o 469, do bairro da Vila Nogueira, na cidade de Diadema/SP, com CEP: 09951-110.

4.2. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Pertencendo à região metropolitana de São Paulo, Diadema é a 14ª cidade mais populosa do Estado. Faz parte também da região conhecida como ABC Paulista sendo, no passado, um distrito de São Bernardo do Campo.

Possui boa estrutura urbana, possuindo prestação de serviço na área da educação, segurança e saúde. Sua economia é fomentada pela área de serviços, sendo bem abastecida com comércio e indústrias.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel possui uma boa localização, situado em perímetro urbano, irrigado com importantes vias da cidade. Também possui grande movimentação no bairro, que detém uma estrutura dedicada a indústria e comércio.

6. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

7. VARIÁVEIS DO MODELO

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

7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

- Área: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Topografia: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

- Estado de conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo.

7.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

- Área: **10.000,00 m²**
- Benfeitorias: 1 = **ruim**;
- Topografia: 1 = **ruim**;
- Estado de conservação: 1 = **ruim**;
- Localização: 2 = **bom**.

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$ 692,22	R$ 6.229.980,00
Médio	R$ 918,55	R$ 8.266.950,00
Máximo	R$ 1.218,88	R$ 10.969.920,00

Concluímos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R$ 6.230.000,00 (seis milhões duzentos e trinta mil reais).**

Devido às características observadas, consideramos para esta avaliação uma depreciação de 10% do valor mínimo observado no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

9. RELATÓRIO DE REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	SÃO PAULO CIA DE SEGUROS (MAT 13365)
Data do modelo:	terça-feira, 11 de julho de 2023
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Área	Numérica	Quantitativa	Em m²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo.	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo.	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo.	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom e; 3=ótimo.	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	R$ por m²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	2.500,00	18.220,00	15.720,00	6.819,94
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	1,94
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,39
Estado de conservação	2,00	3,00	1,00	2,11
Localização	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	943,10	3.603,34	2.660,24	1.911,83

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8930121 / 0,8833721
Coeficiente de determinação:	0,7974706
Fisher - Snedecor:	9,45
Significância do modelo (%):	0,08

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	72%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	88%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	100%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

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	2,079	5	0,416	9,450
Não Explicada	0,528	12	0,044	
Total	2,607	17		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

ln (Valor unitário) = +6,380346481 -4,180593928E-05 * Área +0,06964797791 * Benfeitoria +0,5093903523 * ln (Topografia) +0,1807887592 * Estado de conservação +0,222519813 * Localização

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor unitário = +564,7315419 * e^(-4,180593928E-05 * Área) * e^(+0,06964797791 * Benfeitoria) * e^(+0,5093903523 * ln (Topografia) * e^(+0,1807887592 * Estado de conservação) * e^(+0,222519813 * Localização)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor unitário = +590,1321416 * e^(-4,180593928E-05 * Área) * e^(+0,06964797791 * Benfeitoria) * e^(+0,5093903523 * ln (Topografia) * e^(+0,1807887592 * Estado de conservação) * e^(+0,222519813 * Localização)

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +603,25771 * e^(-4,180593928E-05 * Área) * e^(+0,06964797791 * Benfeitoria) * e^(+0,5093903523 * ln (Topografia) * e^(+0,1807887592 * Estado de conservação) * e^(+0,222519813 * Localização)

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-2,86	1,44
Benfeitoria	x	0,91	38,21
Topografia	ln(x)	2,99	1,12
Estado de conservação	x	1,07	30,65
Localização	x	1,93	7,79
Valor unitário	ln(y)	15,39	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

Área	x1	0,00	0,16	-0,20	0,12	-0,25	-0,53
Benfeitoria	x2	0,16	0,00	0,03	0,03	0,31	0,18
Topografia	x3	-0,20	0,03	0,00	0,29	0,42	0,72
Estado de conservação	x4	0,12	0,03	0,29	0,00	-0,04	0,23
Localização	x5	-0,25	0,31	0,42	-0,04	0,00	0,64
Valor unitário	y	-0,53	0,18	0,72	0,23	0,64	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área	x1	0,00	0,34	0,34	0,29	0,16	0,64
Benfeitoria	x2	0,34	0,00	0,24	0,03	0,19	0,25
Topografia	x3	0,34	0,24	0,00	0,06	0,04	0,65
Estado de conservação	x4	0,29	0,03	0,06	0,00	0,28	0,29
Localização	x5	0,16	0,19	0,04	0,28	0,00	0,49
Valor unitário	y	0,64	0,25	0,65	0,29	0,49	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	7,60	7,51	0,10	1,2594%	0,456363	0,01326300
2	7,82	7,86	-0,03	-0,4359%	-0,162603	0,00714300
3	7,64	7,64	-0,01	-0,0784%	-0,028547	0,00002600
4	7,42	7,40	0,02	0,2741%	0,096940	0,02685200
5	6,87	6,64	0,23	3,3016%	1,081482	0,30792600
6	7,71	7,63	0,08	1,0838%	0,398527	0,00942400
7	6,87	7,22	-0,35	-5,0200%	-1,645237	0,08975100
8	7,60	7,51	0,09	1,2314%	0,446322	0,01384000
9	7,44	7,49	-0,05	-0,7254%	-0,257240	0,00132900
10	7,60	7,44	0,16	2,1475%	0,778371	0,00882200
11	6,91	6,92	-0,01	-0,1590%	-0,052363	0,00303000
12	8,19	7,89	0,30	3,6829%	1,437964	0,22016000
13	8,04	8,06	-0,02	-0,2528%	-0,096940	0,02685200
14	7,66	7,78	-0,11	-1,4729%	-0,538106	0,04457500
15	7,60	7,51	0,09	1,2008%	0,435151	0,00784900
16	6,85	7,09	-0,24	-3,5225%	-1,150214	0,35919300
17	7,35	7,70	-0,35	-4,7372%	-1,659884	0,10049800
18	7,58	7,48	0,10	1,2733%	0,460013	0,01199600

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

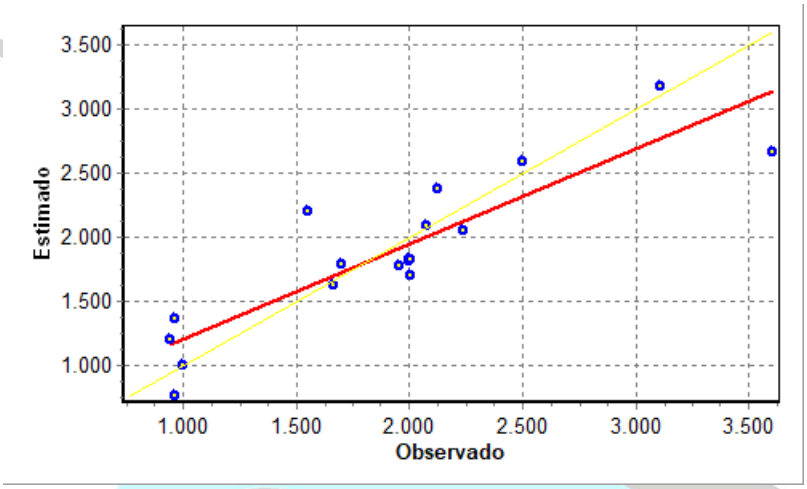
14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**

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	1
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

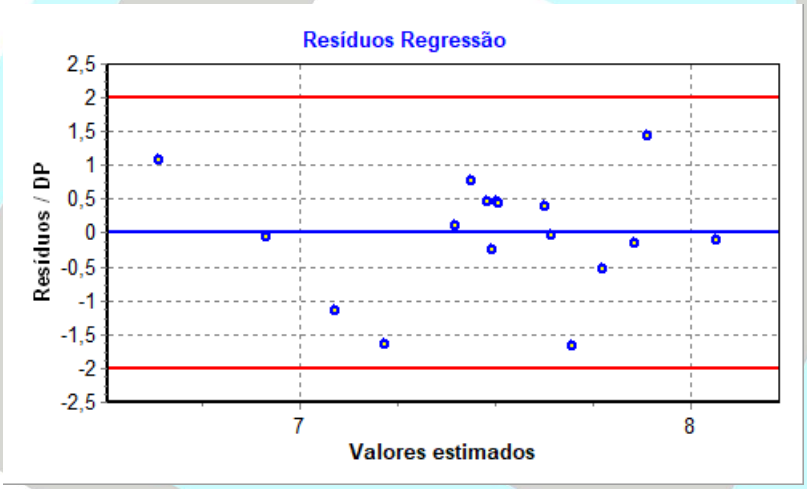
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

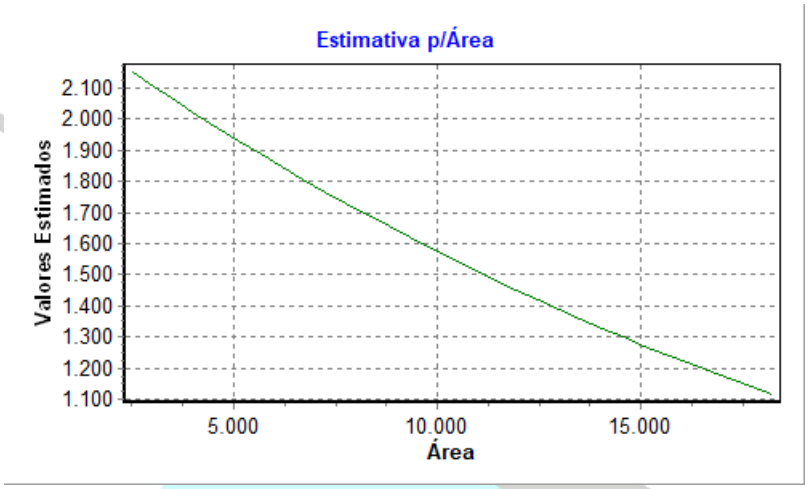


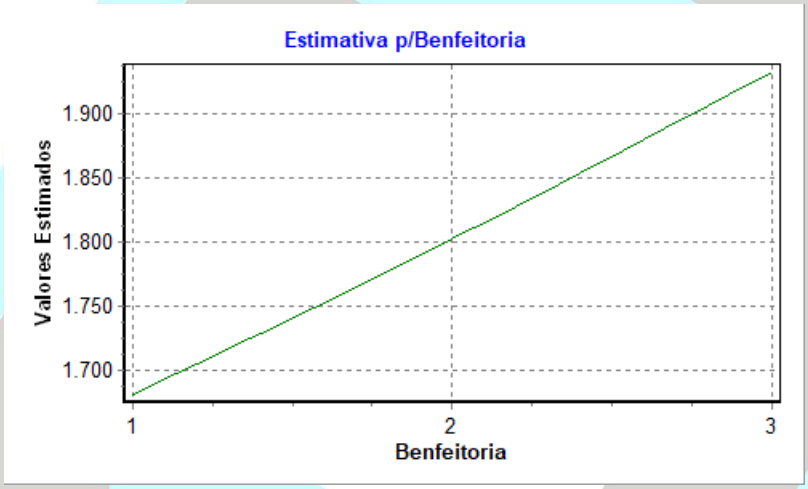
Resíduos da Regressão Linear

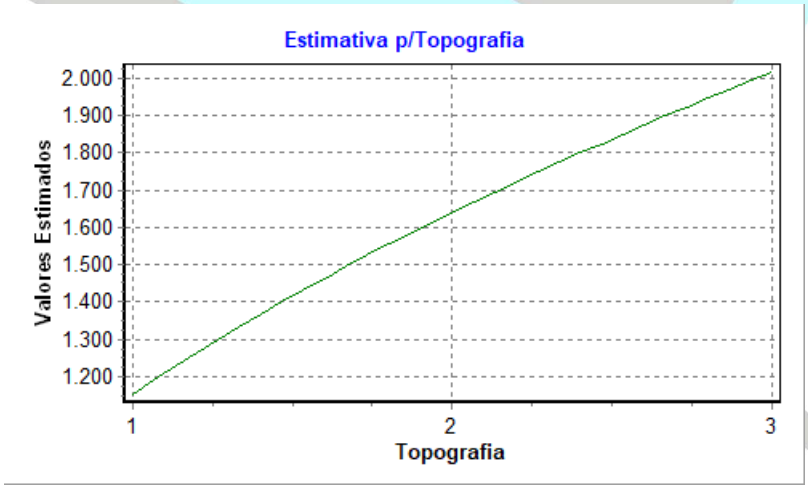


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

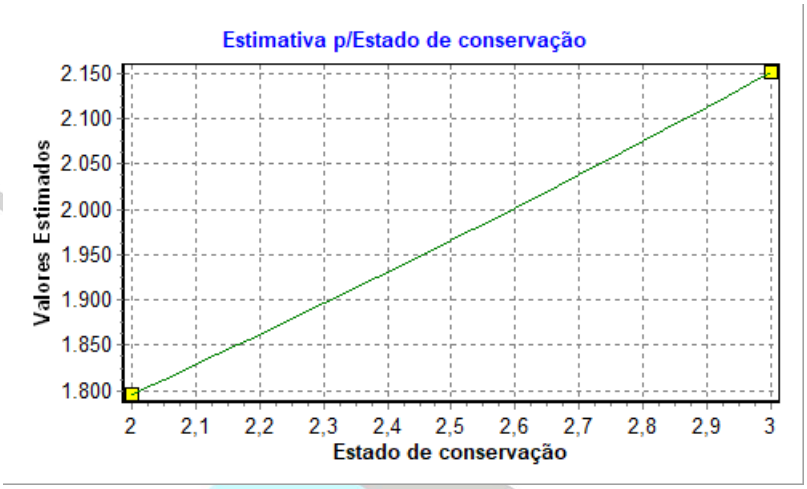
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

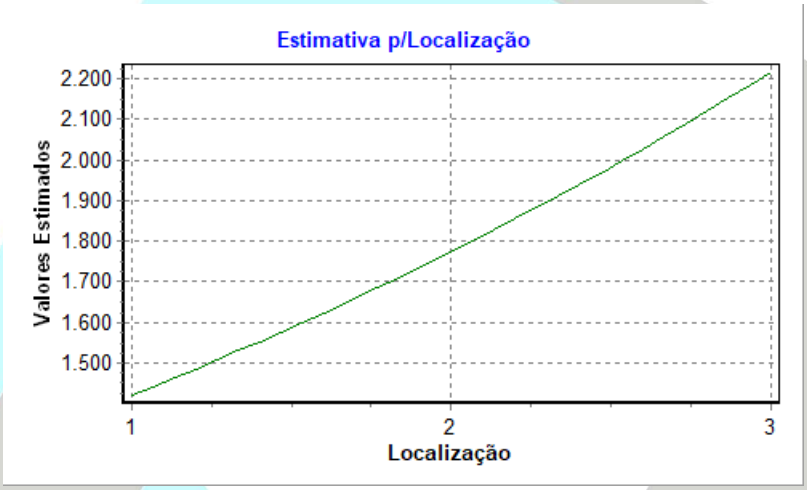






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

17) **TABELA DE DADOS - AMOSTRA:**

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Topografia	Estado de conservação	Localização	Valor unitário
1		2.500,00	1	2	2	2	2.000,00
2		4.320,00	1	3	2	3	2.500,00
3		5.780,00	2	3	2	2	2.076,12
4		9.000,00	1	3	3	1	1.666,67
5		11.000,00	2	1	2	1	963,64
6		4.470,00	1	3	2	2	2.237,14
7		11.000,00	2	2	2	2	967,18
8		5.740,00	3	2	2	2	2.003,48
9		4.470,00	2	2	2	2	1.700,22
10		5.740,00	2	2	2	2	2.003,48
11		18.220,00	2	2	2	2	998,90
12		6.938,00	3	3	2	3	3.603,34
13		7.070,00	3	3	3	3	3.111,74
14		4.300,00	3	3	2	2	2.127,91
15		9.000,00	2	3	2	2	2.000,00
16		5.641,00	2	1	2	2	943,10
17		4.500,00	2	3	2	2	1.555,56
18		3.070,00	1	2	2	2	1.954,40

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	692,22	723,36	739,45	24,64%	
Valor Médio	918,55	959,87	981,21	-	Não se enquadra
Valor Máximo	1.218,88	1.273,70	1.302,03	32,70%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Área	10.000,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Topografia	1,00	Não
Estado de conservação	1,00	Sim
Localização	2,00	Não

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

São Paulo, 11 de julho de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

10. MATRÍCULAS

COMARCA DE DIADEMA - EST. SÃO PAULO
CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 13365 | FOLHA 01

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

DATA: 26.09.1980

IMOVEL: Uma gleba de terras com a área de 10.000,00 metros quadrados na Vila Mary, antigo Sítio Taperinha, neste distrito, municipio e comarca, com frente para a Avenida Alberto Jafet, antiga Avenida ludmila, começando suas divisas, na referida avenida, num ponto situado a 26,00 metros da divisa do lote compromissado a Leo Stapper e segue pela avenida referida, na extensão de 37,67 metros; daí faz deflexão à esquerda e sefue confinando com os proprietários, na extensão de 209,00 metros, até atingir as divisas da Companhia de Seguros Cruzeiro do Sul; aí faz deflexão à esquerda, acompanhando as divisas da - Companhia de Seguro Cruzeiro do Sul, na extensão de 9,40 metros; aí faz deflexão a direita e segue confinando ainda com esta última confrontante, na extensão de 44,00 metros até atingir o córrego de divisa dos fundos; faz deflexão e segue acompanhando o corrego-abaixo,na extensão de 55,00 metros, confinando pelo corrego, com Horacio Nogueira, aí fazendo deflexão à esquerda, ainda confinando com Horacio Nogueira, até o ponto de partida, na extensão de 210,40 metros, encerrando a área supra, localizados dentro daquelas divisas.

PROPRIETARIOS: JOSE OCTAVIO DE MORAES MONTESANTI, advogado, OAB nº 20.975-SP, residente e domiciliado em São Paulo, à Alameda Rocha Azevedo nº 644, apto. 2 e MARIA ANGELA DE ARRUDA MONTESANTI, do lar, RG nº 3.531.816, residente e domiciliada em São Paulo, à rua Maestro - Chiafarelli nº 625, brasileiros, desquitados entre sí e que foram casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente a lei 6.515/77 CIC. em conjunto nº 351.799.538-04.

TITULO AQUISITIVO: R.1 na matrícula nº 13.363 deste registro, área - maior.

DATA: 26.09.1980

R.1 - Por escritura de 10 de dezembro de 1979, do 15º Cartório de Notas de São Paulo, livro 969, fls. 171, apresentada por certidão de 22 de setembro de 1980, os proprietários transmitiram por venda a RIPASA S.A. CELULOSE E PAPEL, CGC. nº 51.468.791/0001-10, com sede/ na cidade de Limeira, bairro do Lageado s/nº, neste Estado e escritório em São Paulo, ao Largo São Bento nº 64, 5º andar, o imóvel objeto da matrícula, pelo preço de Cr$ 6.000.000,00 - valor venal Cr$ - 7.231.200,00 - O Escrevente Habilitado (Ronaldo

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/05/2019 10:02:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

FOLHA 01 VERSO

Correia). O Oficial _____ (Joviniano de Castilho - Junior).

DATA: 14.08.1985

Av.2 - Tendo em vista autorização contida na escritura de 1º de setembro de 1982, do 21º Cartório de Notas de São Paulo, livro 1189, fls. 200, apresentada por certidão de 08 de maio de 1985, bem como o aviso-recibo de impostos referente ao exercício de 1985, procedo a presente para constar que, o imóvel objeto da matrícula, vem sendo lançado pela Prefeitura Municipal local, através da inscrição nº 23.078.008. O Escrevente Habilitado _____ (Antonio Gonçalves de Sousa).

Joviniano de Castilho Junior
Oficial

DATA: 14.08.1985

R.3 - Pelo mesmo título mencionado na averbação dois, a proprietária - transmitiu por venda a HÉSIO MORAES CAMPANHÃ, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com Da. Juraci dos Santos Campanhã, comerciante, brasileiro, RG. nº 8.719.336-SSP/SP, CPF. nº 775.286.208-82, residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP, na Rua D. Joaquim Arcoverde, nº 72, o imóvel objeto da matrícula, pelo preço de Cr$22.000.000 - valor venal Cr$140.000.000. O Escrevente Habilitado _____ (Antonio Gonçalves de Sousa).

Joviniano de Castilho Junior
Oficial

DATA: 06.11.1985

R.04 - Por escritura de 28 de dezembro de 1.983, do 15º Cartório de Notas de São Paulo, lvº 1.183, fls.330, os proprietários, Hesio Moraes Campanhã, já qualificado e sua mulher Juraci dos Santos Campanhã, - do lar, RG.nº 13.290.147-SSP/SP, brasileira, transmitiram por venda a ADMINISTRADORA E IMOBILIARIA DUAS BARRAS LTDA, CGC/MF nº 28.879.815 / 0001, com sede em São Paulo-SP, à rua Barão de Itapetininga, 151-7º andar, constituída por contrato de 28.12.62, conforme escritura pública lavrada no 2º Oficio de Notas da cidade do Rio de Janeiro, lvº 917, - fls.4, alterada em: a) 28.9.64, por escritura pública do 2º Oficio de notas de Cachoeira de Macacu, lvº 47, fls.173;b) 1.9.65, por escritura pública do 24º Oficio de Notas da cidade do Rio de Janeiro, lvº1076,

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/05/2019 10:02:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

COMARCA DE DIADEMA - EST. DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA 13.365 | FOLHA 02 | LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

O OFICIAL:

fls.62, todas registradas no Cartório de Registro de Comércio da Comarca de Cachoeira de Macacu e posteriormente, na JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO em Niteroi-RJ, sob nº SQ.1755 em 9.2.67 e posteriormente na JUCERJA-RJ, conforme contrato arquivado sob o número 9651 de 23.9.75 e alterações registradas sob nº 149,143 em 14.8.81 e nº 187.377 em 22.9.82, tudo conforme consta da 7ª alteração do contrato social da mencionada empresa, datado de 1.10.82 e registrado - sob nº 35202057231 em 13.12.82, o imóvel objeto da matrícula, pelo - preço de Cr$.250.000.000, v.venal Cr$.140.000.000. O escrevente habilitado, (Orlando Kenzo Shoji).

Jovitiano de Castilho Junior
Oficial

DATA: 16.12.1991

R.5 - Por escritura de 22 de maio de 1986, do 15º Cartório de Notas - de São Paulo-SP., livro 1348, fls. 176, a proprietária transmitiu por venda a SÃO PAULO SEGUROS S/A, com sede à Rua Quirino de Andrade, nº 215, 11º andar, inscrita no CGC. sob nº 60.885.027/0001-38, o imóvel objeto da matrícula, pelo preço de Cr$6.500,00 - valor venal Cr$. 137.200.000,00. O Escrevente Habilitado (Antonio Gonçalves de Sousa).

Jovitiano de Castilho Junior
Oficial

DATA: 16.12.1991

Av.6 - Tendo em vista autorização contida no título mencionado no registro cinco, procedo a presente para constar que, o imóvel objeto da matrícula, foi dado em garantia das Reservas Técnicas da proprietária São Paulo Seguros S/A., de modo que não possa ser alienado, prometido alienar ou, de qualquer forma gravado, sem expressa autorização da SUSEP - Superintendência de Seguros Privados, tudo conforme dispõe o artigo 85, parágrafo único do Decreto-Lei nº 73, de 21 de novembro de 1966. O Escrevente Habilitado (Antonio Gonçalves de Sousa).

Jovitiano de Castilho Junior
Oficial

Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/05/2019 10:02:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

FOLHA 02 VERSO

AV.07 – Em 27 de abril de 2018.

Ref. prenotação nº 155.949, de 18 de abril de 2018.

Averba-se, a Requerimento devidamente formalizado, firmado em São Paulo-SP, em 19 de março de 2018, instruído por Ofício expedido em 01 de setembro de 2017, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca de São Paulo-Capital, extraído dos autos nº 1079388-33.2017.8.26.0100, que a proprietária SÃO PAULO SEGUROS S/A, teve sua denominação social alterada para **SÃO PAULO CIA NACIONAL DE SEGUROS GERAIS**, conforme cópia da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 20 de setembro de 1993, registrada sob nº 141.008/94-5, em 23.09.1994, na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP). (Microfilme nº 155.949).

Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

AV.08 – Em 27 de abril de 2018.

Ref. prenotação nº 155.949, de 18 de abril de 2018.

ARRECADAÇÃO DE BENS: Averba-se, nos termos do requerimento e ofício extraído dos autos nº 1079388-33.2017.8.26.0100, da ação de falência de empresários, mencionados na averbação anterior, que por sentença proferida em 01 de setembro de 2017, foi efetuada a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula, na forma do art. 108, da Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005. (Microfilme nº 155.949).

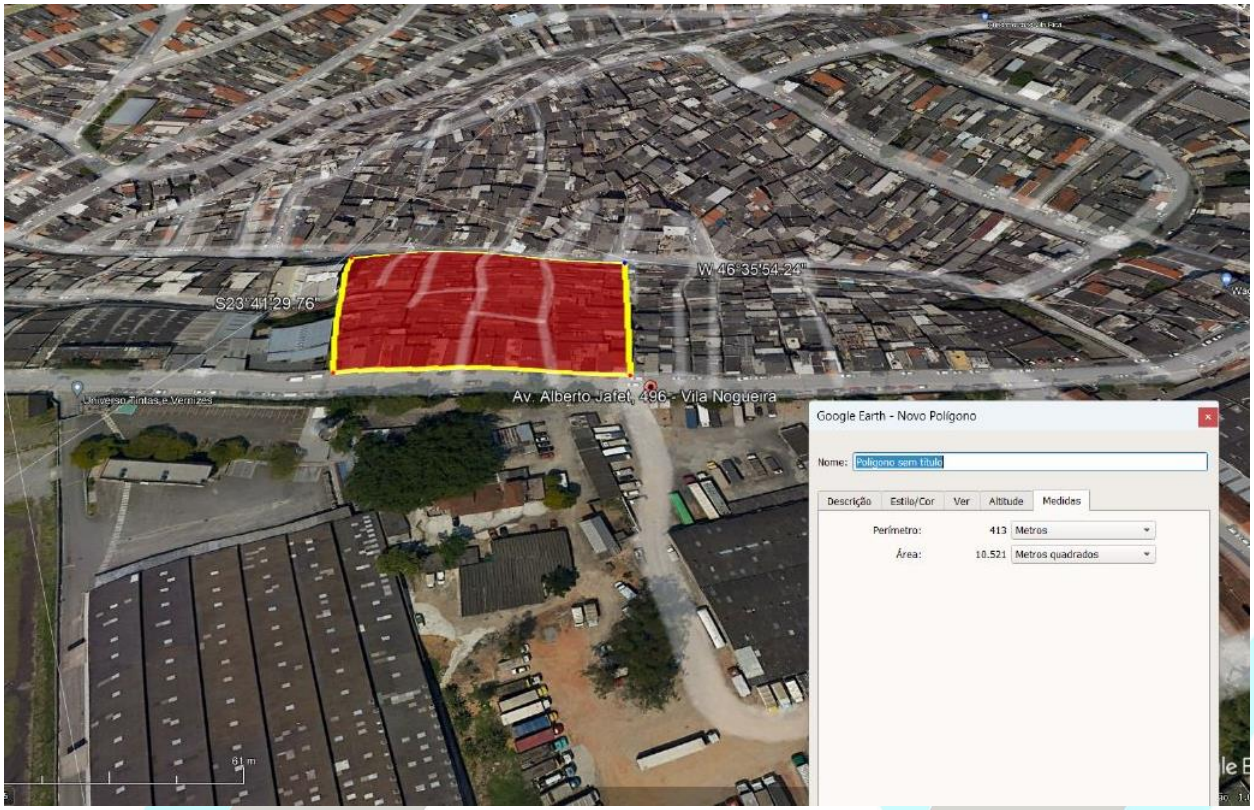
Antonio Santos do Nascimento
Escrevente

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/05/2019 10:02:19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

11. FOTOS



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código K21Iuu0D.

Relatório Fotográfico

PROCESSO: 1079388-33.2017.8.26.0100

SOLICITANTE: TGBFC INTERMEDIAÇÃO DE ATIVOS LTDA – MEGA LEILÕES

IDENTIFICAÇÃO DE IMÓVEL – MATRÍCULAS

Responsável Técnico Eng. Thiago Macedo
CREASP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181
11 95230-3070
thiagomacedo.eng@outlook.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GO [illegible] em 28/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConfe [illegible] aDocu [illegible] sso 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

ÁREA

Área compreendida pelas matrículas: 13.664; 13.665 e 20.990.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

Área das matrículas

Área com a divisão da matrículas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

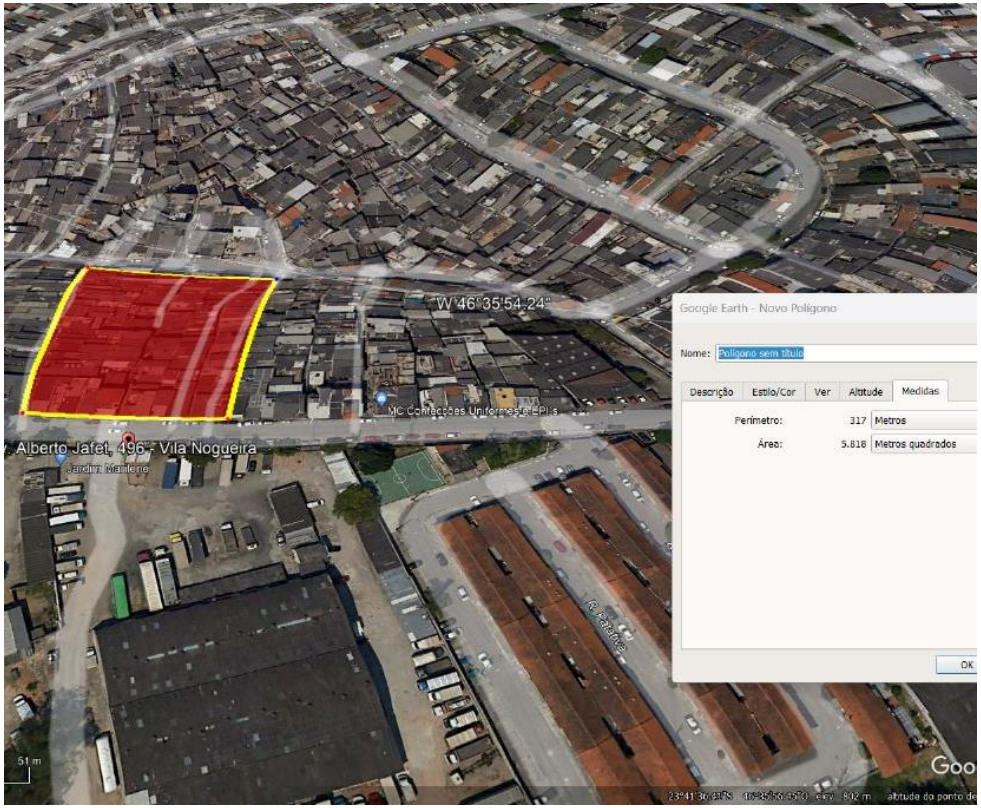
Imagem Área

Imagem referente aos lotes das matrículas 13.364; 13.365 e 20.990.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

Matrícula 13.364

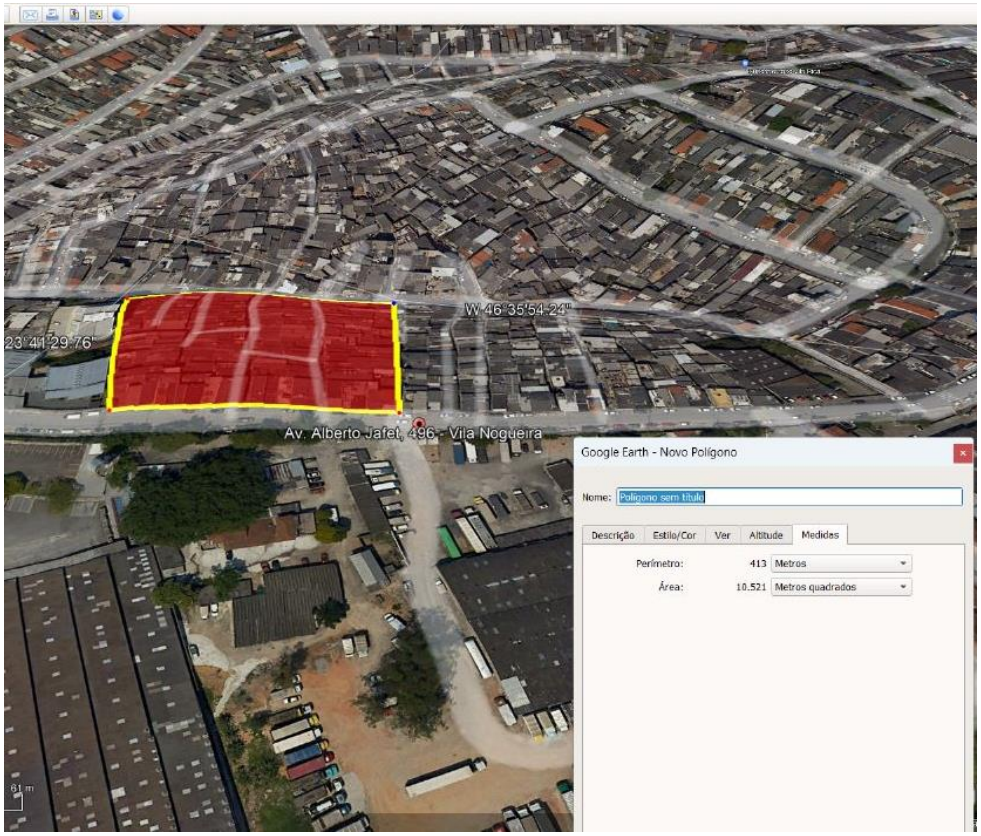
Área de cerca de 5.000 m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

Matrícula 13.365

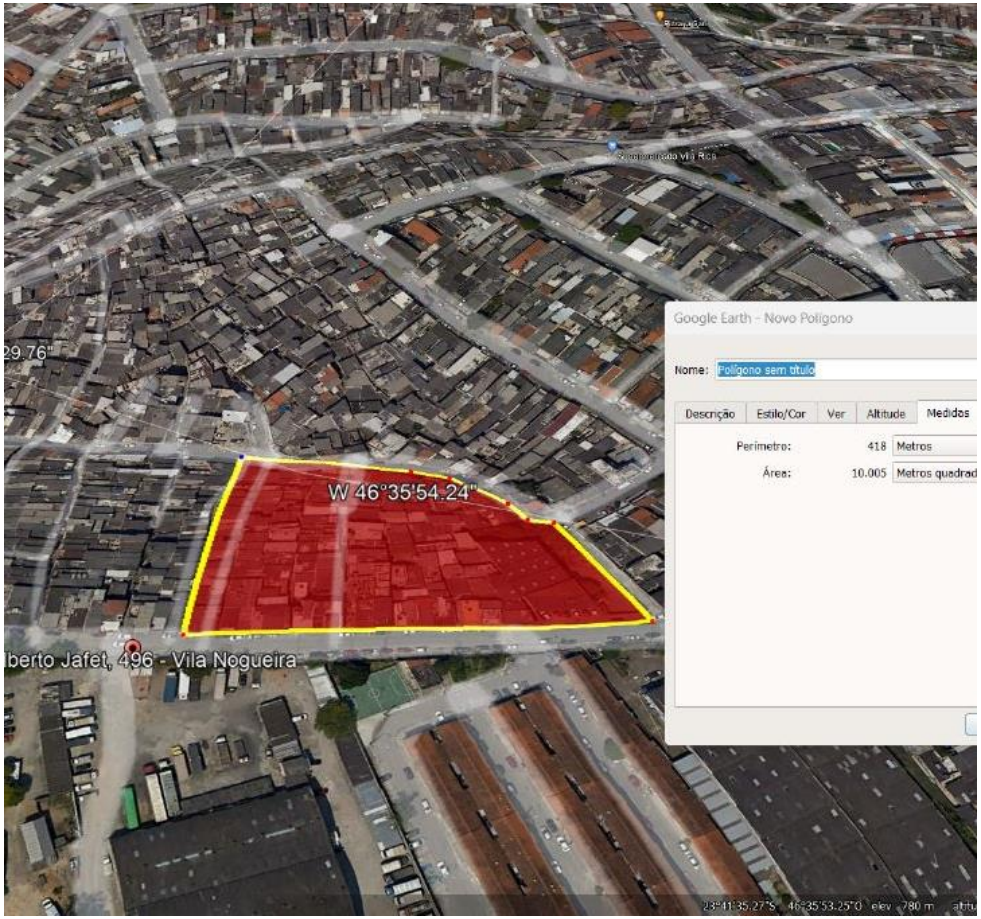
Área de cerca de 10.000 m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

Matrícula 20.990

Área de cerca de 10.000 m²



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.

PARECER

Foi referenciada a área da matrícula 3.088 como sendo parte do espólio da Empresa São Paulo Nacional Seguro de modo equivocado.

É sabido que a área logo à frente trata-se de uma invasão, compondo uma comunidade.

Ao verificar a composição do terreno, é possível notar a constituição das áreas, com valores aproximados das matrículas 13.364; 13.365 e 20.990.

Sendo assim, fica determinado, ainda que não georreferenciado, a provável localização dos lotes envolvidos no processo de nº 1079388-33.2017.8.26.0100.

_____

Eng Thiago Macedo
CREA-SP: 5070319137
IBAPE-SP: 2181

São Paulo, 30 de junho de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO JOSE CERELLO GONCALVES PEREIRA, protocolado em 18/07/2023 às 16:29 , sob o número WJMJ23414220849 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1079388-33.2017.8.26.0100 e código 4qT6OG2d.