



LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA BASE: MAIO – 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

VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS

**MATRÍCULA 62.903 - 2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARULHOS**

PROCESSO 0060326-87.2018.8.260100

1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL DE SÃO PAULO - SP

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$380.000,00

(TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: MAIO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



LOTE

RUA MIRANDÓPOLIS, LOTE 34 - QUADRA D1, JARDIM CUMBICA, GUARULHOS -
SP

CEP: 07093-260

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
2. FUNDALIDADE 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. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	2
8. VARIÁVEIS DO MODELO	2
8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	3
8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES.....	3
9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS.....	3
10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	4
11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	12
12. MATRÍCULA	13
13. FOTOS.....	21
14. CERTIDÃO VALOR VENAL.....	22
15. LINKS.....	23

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. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado para inventário em Ação de falência da empresa **VIAÇÃO ITAPEMIRIM LTDA E OUTRAS de CNPJ 27.175.975/0001-07 E OUTROS**, referente ao processo: **0060326-87.2018.8.260100** da **1ª VARA DE FALÊNCIAS DO FORO CENTRAL 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

Não foi possível a localização, na quadra. Por haver um lote pertencente à Massa Falida na mesma quadra, porém na rua ao lado, Campos Sales, é possível que se trate de uma área que compreenda ambos. Na descrição deste imóvel consta como Lote 34 da Quadra D-1, Gleba G de frente com a Rua 46. Já no lote que não faz parte

desta matrícula, pertencente à Massa Falida, consta como Lote 17, Quadra D1, Gleba G, de frente com a Rua 45.

Ainda que não tenha sido possível a identificação exata, as informações neste laudo aferidas compreendem o descritivo documental, gerando a base para a precificação utilizada.

6. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

Guarulhos é o segundo maior município paulista e 13º do Brasil em população, com 1.291.771 habitantes segundo revisão residual (outubro 2023) do Censo do IBGE 2022. Localizada na Região Metropolitana de São Paulo, a cidade tem uma área de 319,19 km².

Distante apenas 17 km do centro da maior metrópole da América Latina, a cidade de São Paulo, o município encontra-se estrategicamente localizado entre duas das principais rodovias nacionais: a Via Dutra, eixo de ligação São Paulo - Rio de Janeiro, e Rodovia Fernão Dias, que liga São Paulo a Belo Horizonte. Conta ainda com a Rodovia Ayrton Senna, uma das mais modernas do país, que facilita a ligação de São Paulo diretamente ao Aeroporto Internacional de Guarulhos por meio da rodovia Helio Smidt, além de estar interligada ao complexo viário Jacú-Pêssego, que é o caminho mais curto de Guarulhos ao Porto de Santos, distante 108 km. Ainda na área de mobilidade urbana, em breve deve ser inaugurado o trecho Norte do Rodoanel Metropolitano, o que definitivamente colocará a cidade de Guarulhos na ponta do setor de logística.

A região onde o imóvel se encontra possui ótimas instalações urbanas, com boa infraestrutura em serviços básicos de saúde, educação, segurança e lazer. Também é dotado de infraestrutura de tecnologia, sendo abastecido por empresas de telecomunicações e serviços essenciais, de saneamento e energia.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8. VARIÁVEIS DO MODELO

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

8.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES

8.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

9. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 310,00;
- Benfeitoria: 1 = não;
- Estado de conservação: 2 = bom;
- 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\$1.121,92	R\$347.795,20
Médio	R\$1.232,87	R\$382.189,70
Máximo	R\$1.368,17	R\$424.132,70

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$380.000,00 (TREZENTOS E OITENTA MIL REAIS).

10. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	LOTE - GUARULHOS
Data do modelo:	sexta-feira, 24 de maio de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa	Em m ²	Sim
Benfeitoria	Numérica	Dicotômica	1=não; 2=sim	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa	R\$ por m ²	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	155,00	400,00	245,00	272,60
Benfeitoria	1,00	2,00	1,00	1,27
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,13
Localização	1,00	3,00	2,00	2,00
Valor	480,00	2.740,00	2.260,00	1.333,53

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9576424 / -1,2117003
Coeficiente de determinação:	0,9170791
Fisher - Snedecor:	27,65
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	80%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%

Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%
---	-----	------

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	27,649
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	14		

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

1/Valor = $+0,001998879966 - 4,438690872E-07 * \text{Área} + 2,580155123E-05 * \text{Benfeitoria} + 2,335413118E-05 * \text{Estado de conservação} - 0,001619678024 * \ln(\text{Localização})$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-0,60	56,22
Benfeitoria	x	0,20	84,45
Estado de conservação	x	0,23	81,97
Localização	ln(x)	-8,23	0,00
Valor	1/y	6,89	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,19	-0,22	0,05	-0,12
Benfeitoria	x2	-0,19	0,00	0,60	0,50	-0,44
Estado de conservação	x3	-0,22	0,60	0,00	0,59	-0,52
Localização	x4	0,05	0,50	0,59	0,00	-0,95
Valor	y	-0,12	-0,44	-0,52	-0,95	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,12	0,21	0,09	0,19
Benfeitoria	x2	0,12	0,00	0,39	0,15	0,06
Estado de conservação	x3	0,21	0,39	0,00	0,23	0,07
Localização	x4	0,09	0,15	0,23	0,00	0,93
Valor	y	0,19	0,06	0,07	0,93	0,00

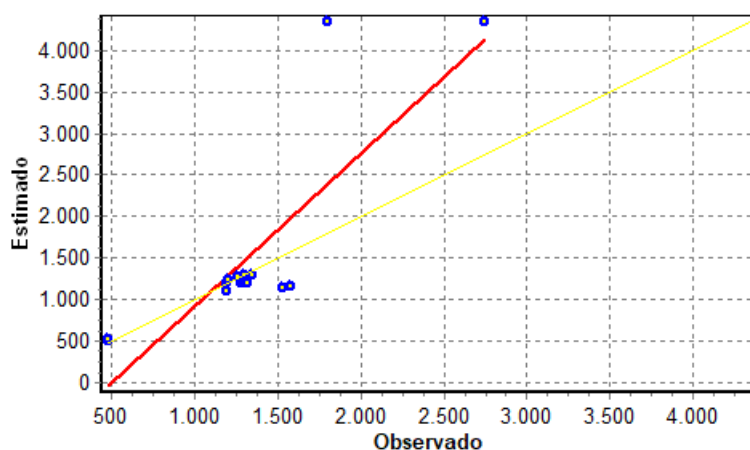
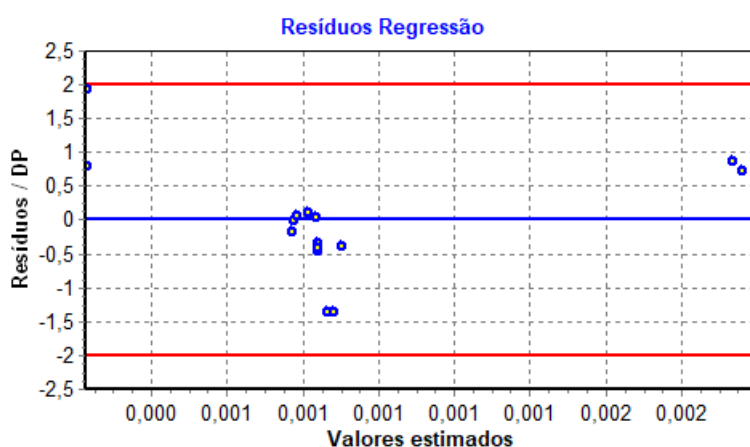
13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00208300	0,00196000	0,00012300	5,8997%	0,726205	0,25479400
2	0,00075800	0,00083800	-0,00008000	-10,5826%	-0,473685	0,00782900
3	0,00055600	0,00023000	0,00032500	58,5676%	1,922446	0,44426700
4	0,00078100	0,00083800	-0,00005600	-7,2316%	-0,333808	0,00388800
5	0,00076900	0,00083800	-0,00006900	-8,9071%	-0,404822	0,00571800
6	0,00083900	0,00083300	0,00000500	0,6438%	0,031902	0,00003200
7	0,00074100	0,00077100	-0,00003000	-4,1075%	-0,179770	0,00565400
8	0,00065200	0,00088200	-0,00023000	-35,1758%	-1,356103	0,33553900
9	0,00079600	0,00078400	0,00001100	1,4093%	0,066256	0,00037700
10	0,00063300	0,00086400	-0,00023100	-36,4407%	-1,362696	0,43567500
11	0,00077100	0,00077400	-0,00000400	-0,4783%	-0,021777	0,00006900
12	0,00036500	0,00023000	0,00013500	36,9307%	0,796354	0,07623400
13	0,00083300	0,00081400	0,00001900	2,2728%	0,111906	0,00596000
14	0,00083800	0,00090300	-0,00006500	-7,8097%	-0,386599	0,12712000
15	0,00208300	0,00193700	0,00014600	7,0207%	0,864191	0,30578700

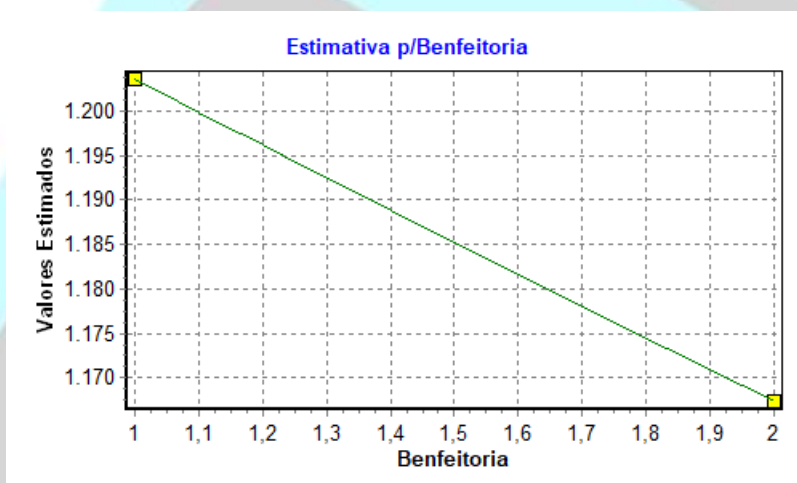
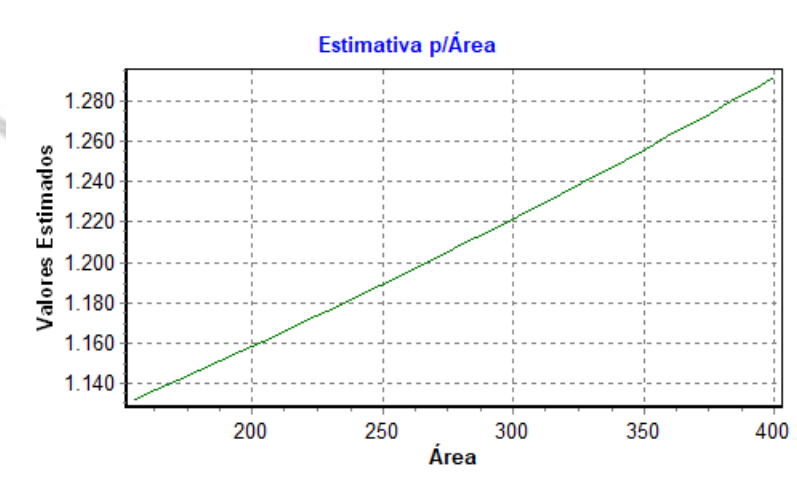
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

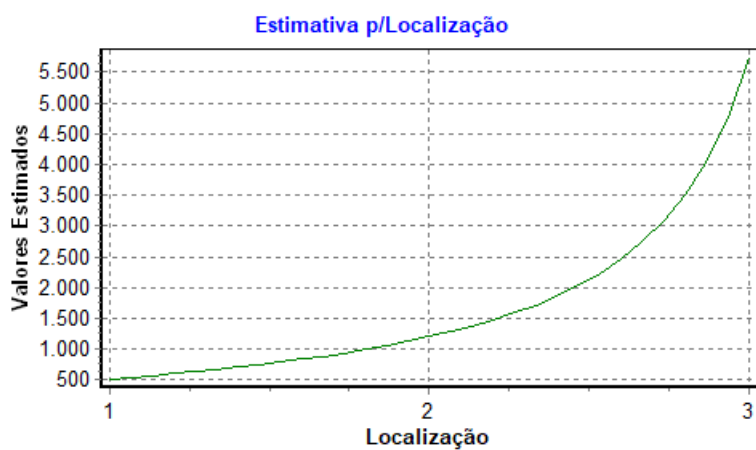
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma diretaResíduos da Regressão Linear

16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Anunciante	Contato
1		Incorporadora Nova Visão	(11) 93947-6017
2		Cabral Negócios Imobiliários	(11) 95071-1799
3		Imóveis Império	(11) 4378-0562
4		Imóveis Império	(11) 4378-0562
5		Metrópole Imóveis	(11) 2401-0400
6		Imobiliária Monte Sião	(11) 3380-8186
7		Imobiliária Monte Sião	(11) 3380-8186
8		Dantas & Almir	(11) 95743-2662
9		Moderna Consultoria	(11) 2412-2063
10		Imobiliária Monte Sião	(11) 3380-8186
11		Sócio Corretor	(11) 2229-9666
12		Imobiliária Monte Sião	(11) 3380-8186
13		Zuccaro Imóveis	(11) 2408-7888\
14		Zuccaro Imóveis	(11) 2408-7888\
15		Aliança A	(11) 2442-3101

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Estado de conservação	Localização	Valor
1		250,00	1	2	1	480,00
2		250,00	1	2	2	1.320,00
3		250,00	2	3	3	1.800,00
4		250,00	1	2	2	1.280,00
5		250,00	1	2	2	1.300,00
6		260,00	1	2	2	1.192,31
7		400,00	1	2	2	1.350,00
8		261,00	2	3	2	1.532,57
9		370,00	1	2	2	1.256,76
10		250,00	2	2	2	1.580,00
11		393,00	1	2	2	1.297,71
12		250,00	2	3	3	2.740,00
13		250,00	1	1	2	1.200,00
14		155,00	1	3	2	1.193,55
15		250,00	1	1	1	480,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	1.121,92	9,00%	
Valor Médio	1.232,87	-	III
Valor Máximo	1.368,17	10,97%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	310,00	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não
Localização	2,00	Não

11. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:311
67602846

Assinado de forma
digital por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.05.28
08:52:05 -03'00'

SÃO PAULO, 24 DE MAIO DE 2024.

12. MATRÍCULA

Operador Nacional
de Registro de Imóveis
Sistema de Registro de Imóveis
Eletrônico do Brasil

LIVRO Nº 2-REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0062903-19

matrícula 62.903 ficha 01

Guarulhos, 11 de Setembro de 1996

IMÓVEL:- UM TERRENO, constituído pelo Lote 34, da Quadra 0-1 Gleba G, do loteamento CIDADE JARDIM CUMBICA, perímetro urbano, com a área de 310,00m², medindo 10,00m de frente para a Rua 46; lado direito de quem do lote olha para a rua, com 30,00m, confrontando com o lote 35; lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com 32,00m, confronta com o lote 33 e nos fundos, com 10,00m, confrontando com o lote 17 (IC.093.12.08.0050.00.000.5).-

PROPRIETÁRIOS:- 1) GUILHERME GUINLE, solteiro; 2) CARLOS GUINLE e sua mulher GILDA DE OLIVEIRA ROCHA GUINLE; 3) ARNALDO GUINLE e sua mulher JEANNE MARIE MADELEINE LACROIX GUINLE e 4) OTAVIO GUINLE e sua mulher MARIA IZABEL RODRIGUES PEREIRA GUINLE e 5) HELOISA GUINLE RIBEIRO, viúva, todos brasileiros, proprietários, casados pelo regime de separação de bens, residentes e domiciliados na cidade do Rio de Janeiro, à Avenida Rio Branco, nº 135/137.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nº 13.909 e 39.664, do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, e inscrição 02 (loteamento) deste Cartório, feitas em 25/11/45 e 09/04/54 e 23/07/56, respectivamente.- O Oficial,

Av.1/62.903 em 11 de Setembro de 1.996 (prot.131.567) Conforme inscrições 8.230 e 8.296, do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, datadas de 10 de março de 1.995, e 24 de março de 1.955, respectivamente, os PROPRIETÁRIOS, com prometeram-se vender a 1) FRANCISCO SCARPA e sua mulher DIAMANTINA MC CLELLAND SCARPA e 2) NICOLAU SCARPA JUNIOR, dentre outros, o IMÓVEL objeto desta.- A Escrevente Autori

(continua no verso)

MOD. 11

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698.** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111484.2.0062903-19

matrícula

62.903

ficha

01

verso

zada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

AV.2/62.903 em 11 de Setembro de 1.996 (prot.131.468)

Por escritura datada de 28 de junho de 1.996, lavrada no 3º Cartório de Notas local, Livro 377, fls. 231/233, e, Certidão de Casamento, extraída do termo nº 423, lavrado no Livro de Seção XX, tomo II, no Registro Civil da República Argentina, Municipalidade de Buenos Aires, é feita a presente para constar que, NICOLAU SCARPA JUNIOR, casado com Alicia Adella Mosso de Scarpa, desde 29.07.1.944.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.3/62.903 em 11 de setembro de 1.996 (prot.131.468)

Por escritura supra, é feita a presente, para constar que, Francisco Scarpa, possui o RG.175.826, CIC.003.350.898/10, e sua mulher Diamantina Patsy Mc Clelland Scarpa, que também assina Diamantina MC Clelland Scarpa, o RG.1.272.171, CIC.100.535.908/30; Nicolau Scarpa Junior, o RG.158.954, e CIC.005.662.338/00, e sua mulher ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, o RG.994.024, CIC.005.662.338/00.- A Escrevente Autorizada, *[assinatura]* (Tereza Emiko Yoshiy).-

R.4/62.903 em 11 de setembro de 1.996 (prot.131.468)

Por escritura datada de 28 de junho de 1.996, lavrada no 3º Cartório de Notas local, às fls. 231/233, do livro 377, 1) FRANCISCO SCARPA, RG.175.826, CIC.003.350.898/10, industrial e sua mulher DIAMANTINA PATSY MC CLELLAND SCARPA, que também conhecida por Diamantina MC Clelland Scarpa, RG. nº 1.272.171, CIC.100.535.908/30, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados á Rua Canadá, nº 6, na Capital deste

(continua na ficha 2)

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51

...ONF
LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0062903-19

matrícula

62.903

ficha

02

Guarulhos, 11 de Setembro de 1996

(continuação da ficha 01-verso)

Estado; 2) NICHOLAU SCARPA JUNIOR, RG.158.954, CIG. 300 e nº 005.662.338/00, brasileiro, industrial e sua mulher ALICIA ADELA MOSSO DE SCARPA, RG.mod.19.994.024, CIG.006.662.338 / 00, argentina, residentes e domiciliados á Rua Alemanha, nº 371, na Capital deste Estado, mediante a quantia de R\$.0,01 cedem e transferem a TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, sediada na Cidade de Cachoeiro de Itapemirim-ES, á Avenida Francisco Lacerda de Aguiar, nº 150, Bairro Gilberto Machado, CIG nº.33.271.511/0001.05, os direitos e obrigações decorrentes das inscrições nºs.8.230 e 8.296, do 12º Registro de Imóveis de São Paulo, transportada para a Av.1, tão somente - com relação ao Imóvel objeto desta matrícula.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiz* (Tereza Emiko Yoshiz).-

R.5/62.903 em 11 de Setembro de 1.996 (prot.131.468) Por escritura mencionada na Av.2, os ESPOLIOS DE GUILHERME-GUINLE, ARNALDO GUINLE, ELTAVIO GUINLE e CARLOS GUINLE, devidamente autorizados por alvará judicial citado no título e, HELOISA GUINLE RIBEIRO, transmitem por venda feita a TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, já qualificada, pelo valor de R\$.0,01, o IMÓVEL, ficando assim, cancelado o R.4, desta matrícula.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshiz* (Tereza Emiko Yoshiz).-

Prenotação nº 219.082 de 23 de novembro de 2.010.

Av.6 - PENHORA: Consta do "Mandado de averbação da Penhora" expedido em 11 de novembro de 2.010, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia - MG, (proc. nº 0702.073994122) ação de execução, movida por RUGGERI TRANSPORTES LTDA, inscrita no CNPJ nº

- continua no verso -.

MOD. 11

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula

62.903

ficha

02

verso

CNM: 111484.2.0062903-19

01.937.312/0001-99, com sede na avenida Estela Saraiva Peano, 343, bairro Jardim Patricia, Uberlândia - MG, em face da proprietária (TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A - já qualificada), que o imóvel foi **PENHORADO**, para garantia da execução cujo valor em 23/06/2009, era R\$2.003.035,66 (dois milhões, três mil, trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos). Consta do título que a executada foi nomeada depositária e intimada da penhora.

Guarulhos, 13 de dezembro de 2010.

O Oficial Manuel Sanches de Almeida.

Prenotação n. 275.046, de 21 de janeiro de 2.015.

Av.7 - CANCELAMENTO - PENHORA: Em cumprimento ao Mandado de Averbação expedido em 07/11/2014, pelo Juízo de Direito da 7ª Vara Cível da Comarca de Uberlândia - MG (proc. n. 707.07.3994/2-2), nos autos da ação de execução movida por RUGGERI TRANSPORTES LTDA, já qualificada, em face da proprietária (TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, já qualificada), **averba-se o CANCELAMENTO da averbação n.6 (PENHORA).**

Guarulhos, 02 de fevereiro de 2015.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 299.835 de 25 de Novembro de 2016.

Av.8 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 201611.2207.00213588-IA-160 emitido em 22/11/2016 pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG nº13/2012), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Nona Região) - 9ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, nos autos do Processo nº31809201000909001, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ/MF nº 33.271.511/0001-05.**

Guarulhos, 29 de novembro de 2016.

Substituta do Oficial Mariselma Bispo de Oliveira.

Prenotação nº 303.853 de 20 de Março de 2017.

Av.9 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 201703.2008.00256469-TA-000, emitido em 20/03/2017 pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG nº13/2012), constou que por decisão

.- continua na ficha 03 -.

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51

Operador Nacional
LIVRO Nº 2 REGISTRO
Eletrônico de Imóveis
GERAL

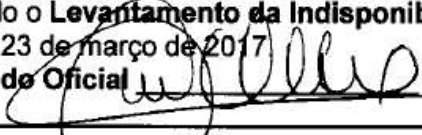
matrícula
62.903

ficha
03



proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT- Nona Região) – 9ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, nos autos do Processo nº31809201000909001, foi decretado o **Levantamento da Indisponibilidade** objeto da Av.8.

Guarulhos, 23 de março de 2017

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.343.522 de 28 de novembro de 2019.

Av.10 – INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 201911.2715.01005309-IA-080, emitido em 27/11/2019, pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG nº39/2014), constou que por decisão proferida pelo Superior Tribunal de Justiça – Vara da Fazenda Pública Estadual de Aparecida de Goiânia/GO, nos autos do Processo nº00761034320108090011, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.**

Selo digital: 1114843E1000000013479919D

Guarulhos, 11 de dezembro de 2019.

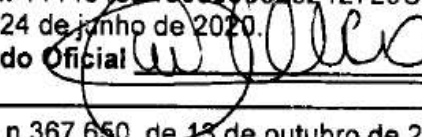
Substituta do Oficial  **Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.**

Prenotação n.348.410 de 16 de junho de 2020.

Av.11– INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo nº 202006.1512.01181873-IA-990 emitido em 15/06/2020, pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG nº39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT – Segunda Região) – Juízo Auxiliar de Conciliação em Execução de São Paulo/SP, nos autos do Processo nº00658001520095020313, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS de TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.**

Selo digital: 1114843E1000000023242720C

Guarulhos, 24 de junho de 2020.

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação n.367.650 de 13 de outubro de 2021.

Av.12 – INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.201809.1815.00605775-IA-010, emitido pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal de Justiça do

.- continua no verso -.

R7

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111484.2.0062903-19

matrícula

62.903

ficha

03

verso

Estado de São Paulo (TJ/SP) – 1º Ofício Falência e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.00603268720188260100, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S.A.**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E1000000040027121R

Guarulhos, 14 de Outubro de 2021.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.374.831, de 01 de abril de 2022.

Av.13- INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202204.0113.02082710-IA-180, emitido em 01/04/2022, pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT – Segunda Região) – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10004954820205020033, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E10000000464167220

Guarulhos, 18 de abril de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.379.347, de 21 de julho de 2022.

Av.14 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202207.2015.02256344-IA-710, emitido em 20/07/2022, pela Central de Indisponibilidade (via internet – <https://www.indisponibilidade.org.br> – nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT – Segunda Região) – Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial – GAEPP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10002179220215020039, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E10000000050431822A

Guarulhos, 03 de agosto de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

.- continua na ficha 04 -.

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**

matrícula

62.903

ficha

04

**REGISTRO DE IMÓVEIS
DE GUARULHOS**

Cadastro Nacional d CNM: 111484.2.0062903-19

nº 11148-4

Guarulhos, 03 de outubro de 2022.

Prenotação n.382.113, de 23 de setembro de 2.022.

Av.15 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202209.2216.02366442-IA-940, emitido em 22/09/2022, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP - de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10007024020215020315, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E10000000524831228

Guarulhos, 03 de outubro de 2022.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.392.030, de 31 de maio de 2023.

Av.16- INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202303.2318.02621358-IA-780, emitido em 23/03/2023, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP- de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10008102120225020061, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E10000000617571236

Guarulhos, 19 de junho de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.392.030, de 31 de maio de 2023.

Av.17- INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202305.3016.02733355-IA-500, emitido em 30/05/2023, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Nona Região) - 9ª Vara do Trabalho de Curitiba/PR, nos autos do Processo n.06520008020075090009, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A**, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.

Selo digital: 1114843E10000000617572234

- continua no verso -.

R7

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: ***.885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 111484.2.0062903-19

matrícula
62.903

ficha
04

verso

Guarulhos, 19 de junho de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.398.909, de 18 de outubro de 2023.

Av.18 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202310.1809.02988931-IA-290, emitido em 18/10/2023, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP nos autos do Processo n.10002179220215020039, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.**

Selo digital: 1114843E1000000067635923L

Guarulhos, 31 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.402.536, de 10 de janeiro de 2024.

Av.19 - INDISPONIBILIDADE: Averba-se que no protocolo n.202401.0917.03105391-IA-430, emitido em 09/01/2024, pela Central de Indisponibilidade (via internet - <https://www.indisponibilidade.org.br> - nos termos do Provimento CG n.39/2014), constou que por decisão proferida pelo Tribunal Regional do Trabalho (TRT - Segunda Região) - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP de São Paulo/SP, nos autos do Processo n.10007835220225020703, foi decretada a **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de **TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, CNPJ/MF n.33.271.511/0001-05.**

Selo digital: 1114843E1000000070800124L

Guarulhos, 19 de janeiro de 2024.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

SOLICITADO POR: GABRIELA ZAMBONE - CPF/CNPJ: *** 885.698-** DATA: 10/04/2024 08:55:19 - VALOR: R\$ 21,51

13. FOTOS



14. CERTIDÃO VALOR VENAL

22/05/2024 13:39

Certidão De Valor Venal por Imóvel

**PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DA FAZENDA****CERTIDÃO VALOR VENAL****CERTIDÃO Nº 2598567/2024****Certidão emitida em Guarulhos, 22 de Maio de 2024 às 13:39:38.**

A Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de TRANSPORTADORA ITAPEMIRIM S/A, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na RUA MARIANOPOLIS, lote(s) 34, quadra D-1 Complemento NÃO HÁ, Bairro/Loteamento CID JD CUMBICA sob o nº, com área de 310,00 m2 (trezentos e dez metros quadrados), e fração ideal de %, inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº **093.12.08.0050.00.000**, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2024 (DOIS MIL E VINTE E QUATRO), de R\$ 193.049,31 (CENTO E NOVENTA E TRES MIL E QUARENTA E NOVE REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS)

As informações do Cadastro Imobiliário e Fiscal, contidas nesta Certidão, quer sejam quanto à propriedade, posse ou domínio, quer sejam quanto a definição física do imóvel ou imóveis, inclusive vias, trechos de vias e logradouros fronteiriços, entendem-se exclusivamente para os efeitos tributários e fiscais, próprios e específicos da legislação vigente, não se prestando para outros efeitos a não ser os decorrentes da tributação". (Decreto Municipal nº: 40.572/2023).

Esta certidão tem validade para todo o exercício - 2024.

Confirmação de autenticidade disponível no endereço eletrônico
<http://financas.guarulhos.sp.gov.br>
através do código abaixo:

FOF94E17EB57D219E10A53C29EDAF1B2A2

Certidão emitida através do Cidadão OnLine no site:
www.guarulhos.sp.gov.br

15. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-cumbica-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS120000-id-2716362220/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS330000-id-2672446282/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS450000-id-2583259188/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS320000-id-2691221574/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS325000-id-2576474005/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cidade-jardim-cumbica-bairros-guarulhos-260m2-venda-RS310000-id-2647942216/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-cumbica-bairros-guarulhos-400m2-venda-RS540000-id-2596747855/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-261m2-venda-RS400000-id-2611333691/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-cumbica-bairros-guarulhos-370m2-venda-RS465000-id-2707735597/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS395000-id-2678626495/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-presidente-dutra-bairros-guarulhos-393m2-venda-RS510000-id-2673624646/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-cumbica-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS685000-id-2567625936/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paraíso-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS300000-id-2716344993/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-primavera-bairros-guarulhos-155m2-venda-RS185000-id-2715747593/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paraíso-bairros-guarulhos-250m2-venda-RS120000-id-2703504473/>