



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

FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS FALIDO LTDA

**MATRÍCULA 20.729 - 2 – 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE
GUARULHOS**

PROCESSO 1016881-52.2017.8.26.0224

5ª VARA VARA CÍVEL DE GUARULHOS - SP

VALOR LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

R\$280.000,00

(DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS)

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

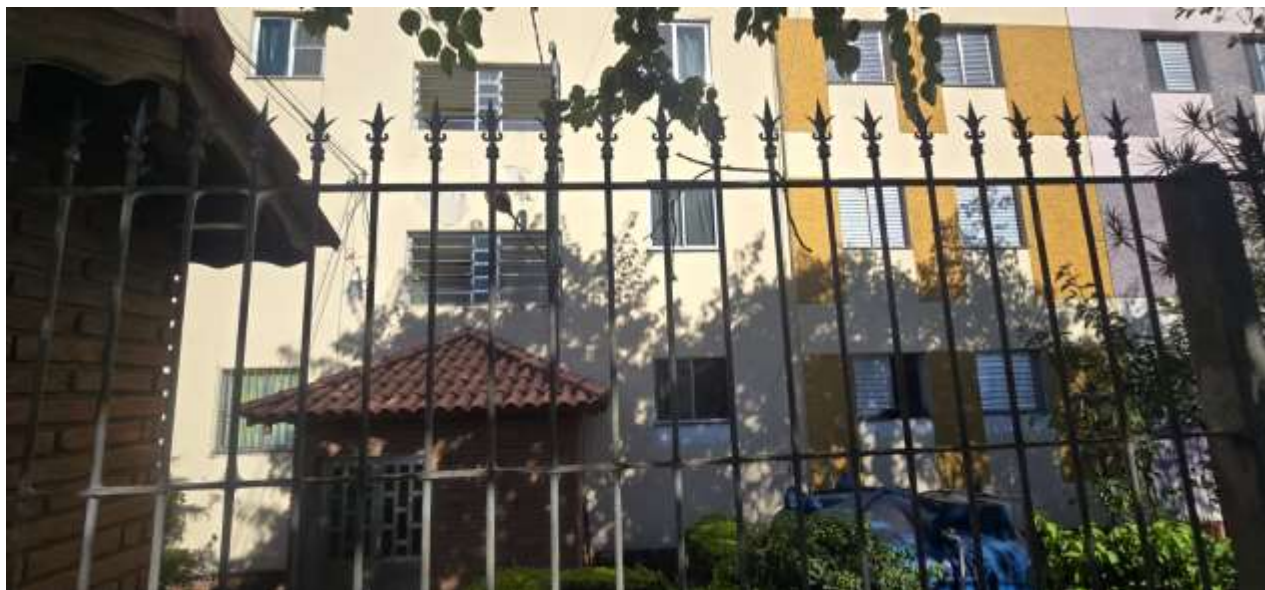
thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: MAIO DE 2024

LAUDO DE AVALIAÇÃO



URBANO

INSCRIÇÃO 111.83.01.0565.02.022

RUA DR. ELOY CHAVES, 201, VILA SOROCABANA, GUARULHOS - SP

APARTAMENTO 32

CEP 07024-181

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. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	2
7.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES	2
7.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES	3
8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	3
9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR	3
10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO.....	11
11. MATRÍCULA	12
12. FOTOS.....	19
13. LINKS.....	21

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 **FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS FALIDO LTDA de CNPJ 01.693.566/0001-09**, referente ao processo: **1016881-52.2017.8.26.0224 da 5ª VARA VARA CÍVEL DE GUARULHOS - 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

Apartamento localização na rua Dr. Eloy Chaves, nº 201, apartamento 32, no bairro da Vila Sorocabana, em Guarulhos-SP, de CEP: 070-24-181.

Imóvel com acabamento de baixo padrão, mas bom estado de conservação. Não foi possível entrar no imóvel, visto que o morador não se encontrava.

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.

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

- Padrão de acabamento: variável qualitativa, dicotômica, sendo: 1 = baixo e; 2 = médio.

7.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

8. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel

- Área: 61,08;
- Benfeitoria: 2 = bom;
- Padrão de acabamento: 1 = baixo.

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\$3.782,79	R\$231.052,81
Médio	R\$4.522,52	R\$276.235,52
Máximo	R\$5.262,26	R\$321.418,84

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$280.000,00 (DUZENTOS E OITENTA MIL REAIS).

9. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	THIAGO MACEDO
Modelo:	FLYPARK - GUARULHOS
Data do modelo:	segunda-feira, 13 de maio de 2024
Tipologia:	Apartamentos

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

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

Total de dados:	21
Dados utilizados no modelo:	21

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Anunciante	Texto			Sim
Contato	Texto			Sim
Área	Numérica	Quantitativa		Sim
Benfeitoria	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Padrão de acabamento	Numérica	Dicotomica	1=baixo; 2=médio	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1=ruim; 2=bom; 3=ótimo	Sim
Valor	Numérica	Quantitativa		Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	44,00	82,00	38,00	63,00
Benfeitoria	1,00	3,00	2,00	2,48
Padrão de acabamento	1,00	2,00	1,00	1,81
Estado de conservação	2,00	3,00	1,00	2,48
Valor	4.929,58	8.048,78	3.119,20	6.387,55

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8348345 / 0,8348345
Coeficiente de determinação:	0,6969486
Fisher - Snedecor:	9,20
Significância do modelo (%):	0,05

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%	85%
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	13326835,458	4	3331708,865	9,199
Não Explicada	5794856,042	16	362178,503	

Total	19121691,500	20
-------	--------------	----

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

Valor = +9298,804048 -1414,669845 * ln (Área) -1903,772908 / Benfeitoria +212,8992127 * Padrão de acabamento +1365,988524 * Estado de conservação

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	ln(x)	-1,42	17,43
Benfeitoria	1/x	-1,61	12,72
Padrão de acabamento	x	0,47	64,35
Estado de conservação	x	4,82	0,02
Valor	y	2,05	5,71

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	-0,23	0,04	-0,18	-0,26
Benfeitoria	x2	-0,23	0,00	-0,61	0,09	-0,24
Padrão de acabamento	x3	0,04	-0,61	0,00	0,22	0,42
Estado de conservação	x4	-0,18	0,09	0,22	0,00	0,75
Valor	y	-0,26	-0,24	0,42	0,75	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área	x1	0,00	0,31	0,04	0,18	0,33
Benfeitoria	x2	0,31	0,00	0,55	0,43	0,37
Padrão de acabamento	x3	0,04	0,55	0,00	0,12	0,12
Estado de conservação	x4	0,18	0,43	0,12	0,00	0,77
Valor	y	0,33	0,37	0,12	0,77	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

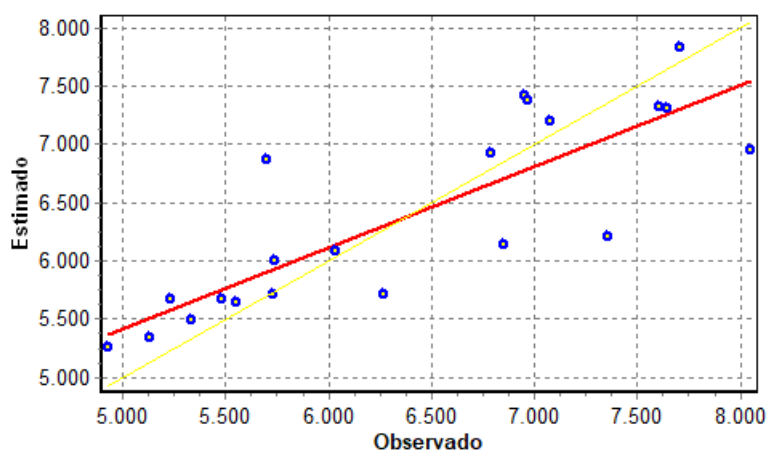
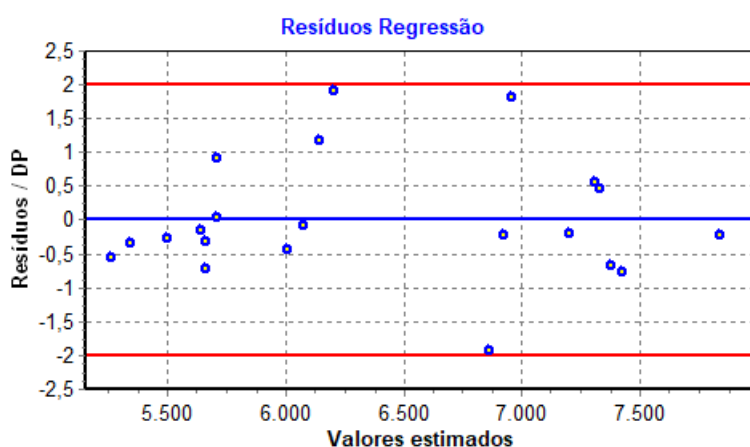
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5.555,56	5.643,53	-87,97	-1,5834%	-0,146167	0,00126300
2	6.034,48	6.077,80	-43,32	-0,7179%	-0,071986	0,00021600
3	5.333,33	5.499,65	-166,32	-3,1185%	-0,276362	0,01049900
4	5.737,70	6.006,46	-268,76	-4,6841%	-0,446583	0,00663300
5	6.792,09	6.922,43	-130,34	-1,9190%	-0,216579	0,00211900
6	8.048,78	6.953,92	1.094,86	13,6028%	1,819263	0,50978700
7	5.700,00	6.860,46	-1.160,46	-20,3590%	-1,928280	0,21879900
8	7.358,49	6.205,34	1.153,15	15,6711%	1,916134	0,27936100
9	7.644,22	7.304,53	339,69	4,4437%	0,564444	0,01158500
10	7.608,10	7.326,81	281,29	3,6973%	0,467406	0,00783000

11	6.949,15	7.419,61	-470,46	-6,7700%	-0,781735	0,02373000
12	5.478,71	5.666,16	-187,45	-3,4214%	-0,311476	0,00570800
13	7.074,73	7.201,63	-126,90	-1,7937%	-0,210860	0,00173400
14	5.134,18	5.343,54	-209,36	-4,0778%	-0,347886	0,01571900
15	6.851,27	6.143,66	707,61	10,3281%	1,175796	3,63103800
16	6.266,67	5.714,17	552,50	8,8165%	0,918063	0,04346400
17	5.236,45	5.666,16	-429,71	-8,2061%	-0,714027	0,02999500
18	5.733,33	5.714,17	19,16	0,3342%	0,031840	0,00005200
19	4.929,58	5.261,51	-331,93	-6,7334%	-0,551549	0,04509500
20	7.704,55	7.834,60	-130,05	-1,6879%	-0,216094	0,01545400
21	6.967,21	7.372,45	-405,24	-5,8164%	-0,673362	0,01644000

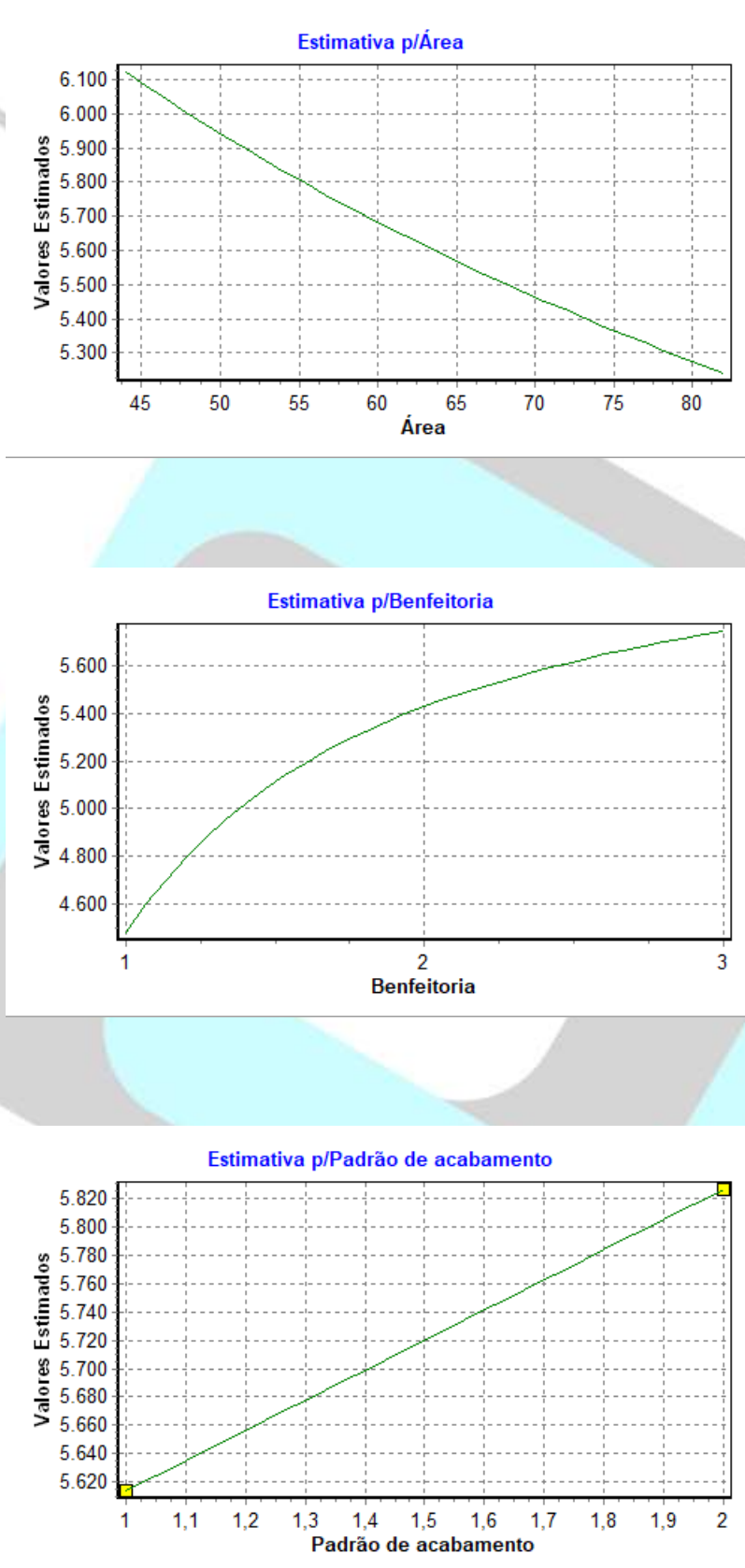
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

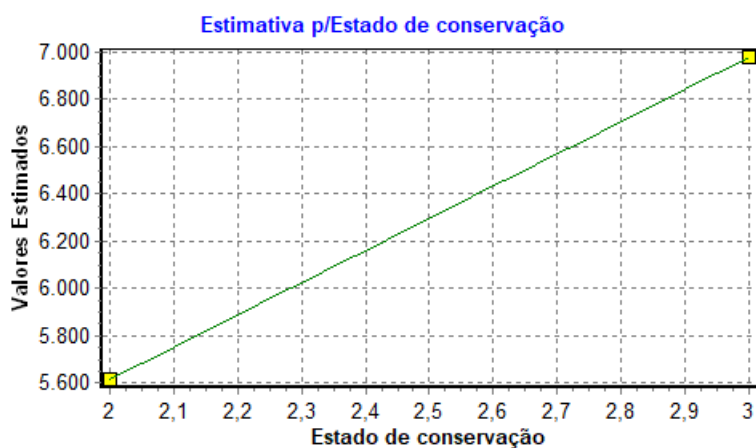
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é 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 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		Sócio Corretor	(11) 2229-9666
2		ALIANCA A	(11) 2442-3101
3		MIRANTE IMÓVEIS	(11) 2086-4545
4		LOPES	(11) 2937-4342
5		NEWCORE	(11) 4580-4274
6		RUBENS CASSEMIRO	(11) 99978-9074
7		MIRANTE IMÓVEIS	(11) 2086-4545
8		WILLIAMS MEDA	(11) 2441-4141
9		NEWCORE	(11) 4580-4274
10		NEWCORE	(11) 4580-4274
11		ROMANO E SOUZA IMÓVEIS	(11) 95328-4598
12		NEWCORE	(11) 4580-4274
13		NEWCORE	(11) 4580-4274
14		S2 BROKERS	(11) 4218-3570
15		NEWCORE	(11) 4580-4274
16		ZUCCARO	(11) 95254-2912
17		NEWCORE	(11) 4580-4274
18		DANTAS & ALMIR	(11) 95743-2662
19		MIRANTE IMÓVEIS	(11) 2086-4545
20		GOBACK NEGÓCIOS	(11) 4210-7977
21		ZUCCARO	(11) 95254-2912

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área	Benfeitoria	Padrão de acabamento	Estado de conservação	Valor
1		63,00	2	2,00	2	5.555,56
2		58,00	3	2,00	2	6.034,48
3		60,00	2	1,00	2	5.333,33
4		61,00	3	2,00	2	5.737,70
5		67,00	2	2,00	3	6.792,09
6		82,00	3	2,00	3	8.048,78

7		70,00	2	2,00	3	5.700,00
8		53,00	3	2,00	2	7.358,49
9		64,00	3	2,00	3	7.644,22
10		63,00	3	2,00	3	7.608,10
11		59,00	3	2,00	3	6.949,15
12		62,00	2	2,00	2	5.478,71
13		55,00	2	2,00	3	7.074,73
14		67,00	2	1,00	2	5.134,18
15		51,00	1	1,00	3	6.851,27
16		75,00	3	2,00	2	6.266,67
17		62,00	2	2,00	2	5.236,45
18		75,00	3	2,00	2	5.733,33
19		71,00	2	1,00	2	4.929,58
20		44,00	3	2,00	3	7.704,55
21		61,00	3	2,00	3	6.967,21

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	3.782,79	16,36%	
Valor Médio	4.522,52	-	II
Valor Máximo	5.262,26	16,36%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Anunciante		-
Contato		-
Área	61,08	Não
Benfeitoria	1,00	Não
Padrão de acabamento	1,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não

10. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo

Eng. Civil

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:3116
7602846

Assinado de forma digital
por THIAGO
MACEDO:31167602846
Dados: 2024.05.13
11:08:17 -03'00'

SÃO PAULO, 13 DE MAIO DE 2024.

11. MATRÍCULA


Operador Nacional de Registro Eletrônico
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

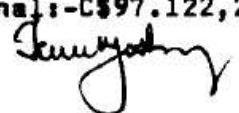
1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
 CNM: 111484.2.0020729-53
 Guarulhos, 22 de agosto de 1979

Matrícula: **20.729** Ficha: **1**

IMÓVEL:- Um apartamento do tipo B, sob nº 32, localizado no 3º pavimento, do Bloco 11, da Rua Dr. Eloy Chaves, CONDOMÍNIO GUARULHOS III, perímetro urbano, com a área útil de 61,08m²., área comum de 5,53m²., perfazendo a área total construída de 66,61m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,95% da área total do terreno, confrontando pela frente onde tem sua entrada, com o apartamento de final 1, do mesmo pavimento, com o patamar da escada que dá acesso à porta de entrada do apartamento e com a lixeira de ambos os lados, com a linha vertical do prédio e nos fundos, com a área remanescente do terreno.

PROPRIETÁRIA:- COOPERATIVA HABITACIONAL UNIÃO SINDICAL, com sede na Capital deste Estado, à Rua Rego Freitas, nº 86, CEC 61.038.543/0001.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcr. nºs. 29.104 à 29.117 e R.9, da matrícula nº 21.821, deste Cartório.- O Oficial,

R.1/20.729 em 22 de agosto de 1.979
 Por instrumento particular, datado de 02 de agosto de 1.978 a PROPRIETÁRIA, transmitiu por venda feita à DEVAIR COCCI, RG.3.416.628, comerciante, casada pelo regime de comunhão / de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, com VERA WINKALER / COCCI, RG.9.160.021, do lar, brasileiros, CIC. 058.410.898/20, residentes e domiciliado à Rua Dr. Eloy Chaves, nº 11, aptº 32, nesta cidade, pelo valor de C\$58.382,05 (Valor Venal:-C\$97.122,24); O IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada,  (Tereza Emiko Yoshii).- O Oficial, 

(continua no verso)

MOD. 11

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
20.729

Ficha
1
verso

CNM: 111484.2.0020729-53

R.2/20.729 em 22 de agosto de 1.979

Por instrumento particular, datado de 02 de agosto de 1.978 DEVAIR COCCI e sua mulher VERA WINKALER COCCI, retro qualificadas, tornaram-se devedores de SUL BRASILEIRO SP-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., instituição financeira, com sede na Capital deste Estado, à Rua da Consolação, nº 382, CGC.60.426.855/0001, no principal de C\$58.382,05, que será amortizado/por meio de 300 prestações mensais, consecutivas e reajustáveis, no valor inicial de C\$438,25, vencida a primeira, em 30 de janeiro de 1.976, com juras devidas a taxa nominal de 4,00% ao ano e a taxa efetiva de 4,075% ao ano, tendo como garantia, em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, O IMÓVEL.- A Escrevente Habilitada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).- O Oficial,

Av.3/20.729 em 22 de agosto de 1.979

Por instrumento particular, datado de 02 de agosto de 1.978 SUL BRASILEIRO SP-CRÉDITO IMOBILIÁRIO S/A., credenciada no BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, todos os direitos creditórios decorrentes do R.2/20.729.- A Escrevente Habilitada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii).- O Oficial,

Av.4/20.729 em 10 de julho de 1.996 (prot.130.893)

Por instrumento particular, datado de 26 de março de 1.996, é feita a presente, para constar que, a SUL BRASILEIRO SP CREDITO IMOBILIÁRIO S/A, cede seus direitos creditórios decorrentes da hipoteca registrada sob nº 2, em favor da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, CGC. 00.360.305/0001.04, com sede matriz em Brasília-DF e Superintendência Regional no Estado de São Paulo.- A Escrevente Autorizada, *Tereza Emiko Yoshii* (Tereza Emiko Yoshii)

(continua na ficha 2)

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51

matrícula	ficha
20.729	2

CNM: 111484.2.0020729-53

Guarulhos, 10 de julho de 1996

(continuação da ficha 1 - verso)

Yoshiy).-

Av.5/20.729 em 09 de dezembro de 1.998 (prot.140.911)
Por instrumento particular de 20 de julho de 1.998, procede-se o cancelamento da Av.3 de caução, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF, na qualidade de sucessora do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, por força do disposto no artigo 1º do Decreto Lei 2.291 de 21 de novembro de 1.986.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Av.6/20.729 em 09 de dezembro de 1.998 (prot.140.911)
Pelo instrumento particular mencionado na Av.5, procede-se o cancelamento do R.2 de hipoteca e da Av.4 de cessão de direitos creditórios, por autorização da credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF.- A Escrevente Autorizada, (Tereza Emiko Yoshiy).-

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.7 - NOME - RETIFICAÇÃO: À vista da escritura de 19/12/2012 (Livro. 0864, fls. 205/209), do 1º Tabelião de Notas desta comarca, averba-se que o nome correto da proprietária é **VERA LUCIA WINKALER COCCI** e não como erroneamente constou no título que deu origem ao R.1 (**VERA WINKALER COCCI**), conforme comprova certidão de casamento emitida em 01/10/2012 (matrícula. 116491.01-55/1960.2.00043.142.0005687-53), pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Botucatu-SP, que fica arquivada.

Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

Substituta do Oficial Marcelina Bispo de Oliveira.

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.8 - QUALIFICAÇÃO: Consta na escritura mencionada na Av.7, que: a) as

- continua no verso -

MOD. 11

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-**- DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
20.729

ficha
02

CNM: 111484.2.0020729-53

verso

cédulas de identidade de **VERA LUCIA WINKALER COCCI** (RG. 9.160.021-2) e de **DEVAIR COCCI** (RG. 3.416.628) foram expedidas pela Secretária de Segurança Pública do Estado de São Paulo; e **b) VERA LUCIA WINKALER COCCI** está inscrita no CPF/MF. 169.095.998-37, sendo aquele mencionado no R.1 (CPF/MF. 058.410.898-20), o número de inscrição de seu marido **DEVAIR COCCI**.

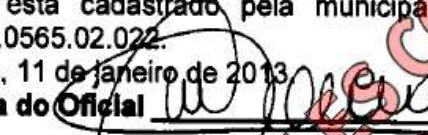
Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.9 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: À vista da escritura mencionada na Av.7, e do lançamento fiscal (IPTU de 2012), **averba-se** que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado pela municipalidade de Guarulhos sob o n. 111.83.01.0565.02.022.

Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.10 - IDENTIFICAÇÃO DO PREDIO: Com fundamento no art. 213, I, "a", da Lei n. 6.015/73, **averba-se** que na Av. 8/M.11.821 (na qual se filia a presente) constou que o edifício no qual está localizada a unidade objeto da presente **"recebeu o n. 11 da Rua Doutor Eloy Chaves"**.

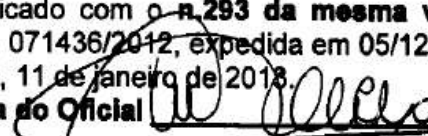
Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.11 - ALTERAÇÃO DA NUMERAÇÃO PREDIAL: À vista da escritura mencionada na Av.7, **averba-se** que o empreendimento CONDOMÍNIO GUARULHOS III (do qual o objeto da presente constitui uma das unidades autônomas) antes identificado com o n. 11 da Rua Dr. Eloy Chaves passou a ser identificado com o **n.293 da mesma via pública**, conforme comprova certidão n. 071436/2012, expedida em 05/12/2012, pela municipalidade.

Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

Av.12 - ÓBITO: À vista da escritura mencionada na Av.7, **averba-se** o falecimento de **DEVAIR COCCI**, ocorrido em **26/11/2008**, no estado civil de

.- continua na ficha 03 -.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51

OPF | Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **20.729** | folha **03**

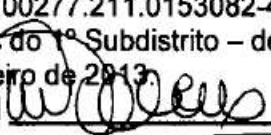
1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM: 111484.2.0020729-53

Guarulhos, 11 de janeiro de 2013

casado com **VERA LUCIA WINKALER COCCI**, conforme comprova certidão de óbito expedida em 27/09/2012 (matrícula n. 122697.01.55.2008.4.00277.211.0153082-44) pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito - desta comarca.

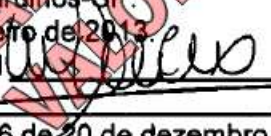
Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

R.13 - PARTILHA: Consta na escritura mencionada na Av.7, (inventário dos bens deixados pelo falecimento de **DEVAIR COCCI**, já qualificado), que o **IMÓVEL** objeto desta matrícula (avaliado em R\$39.141,95) foi **PARTILHADO** na seguinte proporção: **a) a parte ideal equivalente a metade 1/2 do imóvel à meeira VERA LUCIA WINKALER COCCI**, brasileira, viúva, do lar, RG. 9.160.021-2-SSP/SP, CPF/MF. 169.895.998-37; **b) a parte ideal equivalente a um quarto 1/4 do imóvel à herdeira ROSANGELA WINKALER COCCI**, brasileira, solteira, nascida em 10/12/1960, do lar, RG. 13.751.063- SSP/SP, CPF/MF. 022.601.458-41; **c) a parte ideal equivalente a um quarto 1/4 do imóvel ao herdeiro DEVAIR COCCI JUNIOR**, brasileiro, do comércio, RG. 10.442.651-SSP/SP, CPF/MF. 050.670.348-74, casado desde 19/02/1994, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **CRISTINA MARIA DE ARAÚJO COCCI**, brasileira, do lar, RG. 12.838.313-SSP/SP, CPF/MF. 053.878.588-86, todos residentes na Rua Dr. Eloy Chaves, n. 293, apto. 32, Vila Sorocabana, Guarulhos-SP.

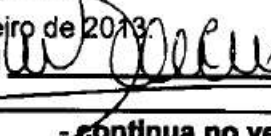
Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.746 de 20 de dezembro de 2012.

R.14 - TRANSMISSÃO INTER VIVOS - 1/4 PARTE IDEAL: Consta da escritura mencionada na Av.7, que **DEVAIR COCCI JUNIOR** casado com **CRISTINA MARIA DE ARAÚJO**, já qualificados, transmitiu a **parte ideal correspondente a 1/4 do imóvel**, a título oneroso, no valor de **R\$9.785,48** (nove mil, setecentos e oitenta e cinco reais, quarenta e oito centavos), para **GIOVANNA VICTÓRIA DE ARAÚJO COCCI**, brasileira, solteira, nascida em 02/08/1994, do comércio, RG. 38.308.228-6-SSP/SP, CPF/MF. 417.250.158-38, residente na Rua Dr. Eloy Chaves, n. 293, apto. 32, Vila Sorocabana, Guarulhos-SP.

Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

- continua no verso -

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

matrícula
20.729

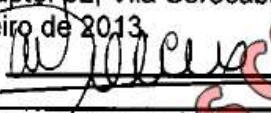
ficha
03

CNM: 111484.2.0020729-53

verso

Prenotação n. 247.747 de 20 de dezembro de 2012.

R.15 - DOAÇÃO - 50%: Pela escritura de 19/12/2012 (Livro 0864, fls. 210/212), do 1º Tabelião de Notas desta comarca, a condômina (**VERA LUCIA WINKALER COCCI, já qualificada**) **DOOU** a sua **parte ideal equivalente a 50%** do imóvel (ao qual atribuiu o valor de R\$13.047,31) na seguinte proporção: **1- a parte ideal equivalente a 25%** do imóvel a **ROSANGELA WINKALER COCCI**, brasileira, solteira, nascida em 10/12/1960, do lar, RG. 13.751.063- SSP/SP, CPF/MF. 022.601.458-41; e **2- a parte ideal equivalente a 25%** do imóvel a **GIOVANNA VICTÓRIA DE ARAÚJO COCCI**, brasileira, solteira, nascida em 02/08/1994, do comércio, RG. 38.308.228-6-SSP/SP, CPF/MF. 417.250.158-38, residentes na Rua Dr. Eloy Chaves, n. 293, apto. 32, Vila Sorocabana, Guarulhos-SP, Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 247.747 de 20 de dezembro de 2012.

R.16 - RESERVA DE USUFRUTO: A vista da escritura mencionada no R.15, a doadora (**VERA LUCIA WINKALER COCCI, já qualificada**) **RESERVOU** para si o **USUFRUTO VITALÍCIO** sobre 1/2 ideal do imóvel, ao qual foi atribuído o valor de R\$6.523,66 (seis mil, quinhentos e vinte e três reais e sessenta e seis centavos), Guarulhos, 11 de janeiro de 2013.

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

Prenotação n. 398.606 de 10 de outubro de 2023.

Av.17 - DESCONSIDERAÇÃO DA PERSONALIDADE JURÍDICA - FALÊNCIA: Consta nos documentos que acompanharam o ofício expedido em 30/06/2023, pela 5ª Vara Cível desta Comarca, nos autos da ação de falência (proc. n.1016881-52.2017.8.26.0224), das pessoas jurídicas FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI, inscrita no CNPJ/MF n.01.693.566/0001-09, e COCCI ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI LTDA, inscrita no CNPJ/MF n.00.098.701/0001-05, (sentença declaratória de falência proferida em 12/12/2017, que declarou o termo legal em 90 dias) que por decisão de 23/06/2021 foi desconsiderada a personalidade jurídica, estendendo os efeitos da falência aos sócios: Giovanna Victória de Araújo Cocci e Cristina Maria de Araújo Cocci.

Selo digital: 1114843E1000000067491323R

.- continua na ficha 04 -.

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **20.729** ficha **04**

REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS

CNM CÓDIGO NACIONAL DE MATRÍCULA

CNM: 111484.2.0020729-53

Guarulhos, 26 de outubro de 2023.

Guarulhos, 26 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

Prenotação n.398.606, de 10 de outubro de 2023.

Av.18 - ARRECAÇÃO FALIMENTAR - METADE IDEAL (50%): Em cumprimento a ordem judicial mencionada na Av.17, **averba-se** que a parte ideal equivalente a 50% do imóvel (de propriedade da condômina **Giovanna Victória de Araújo Cocci**, já qualificada) foi **arrecadada** naqueles autos falimentares, e não poderá ser transferida a terceiros sem prévia autorização do juízo falimentar.

Selo digital: 1114843E1000000067491623L

Guarulhos, 26 de outubro de 2023.

Substituta do Oficial Ana Lúcia de Oliveira Carvalho.

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

Visualização disponível em www.registro.sp.org.br

ONR Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

SOLICITADO POR: TGBFC LTDA - CPF/CNPJ: ***.150.460-** DATA: 25/03/2024 13:39:23 - VALOR: R\$ 21,51

12.FOTOS





13. LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-sorocabana-bairros-guarulhos-com-garagem-63m2-venda-RS350000-id-2625439182/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-58m2-venda-RS350000-id-2713603212/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cidade-brasil-bairros-guarulhos-com-garagem-60m2-venda-RS320000-id-2700603890/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-com-garagem-61m2-venda-RS350000-id-2711046543/>
5. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-augusta-bairros-guarulhos-com-garagem-67m2-venda-RS455070-id-2713563105/>
6. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-zaira-bairros-guarulhos-com-garagem-82m2-venda-RS660000-id-2712708727/>
7. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-camargos-bairros-guarulhos-com-garagem-70m2-venda-RS399000-id-2627168963/>
8. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-das-palmeiras-bairros-guarulhos-com-garagem-53m2-venda-RS390000-id-2685873856/>
9. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gopouva-bairros-guarulhos-com-garagem-64m2-venda-RS489230-id-2713148980/>
10. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leonor-bairros-guarulhos-com-garagem-63m2-venda-RS479310-id-2713154414/>
11. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-das-palmeiras-bairros-guarulhos-com-garagem-59m2-venda-RS410000-id-2674289588/>
12. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leonor-bairros-guarulhos-com-garagem-62m2-venda-RS339680-id-2713153920/>
13. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-com-garagem-55m2-venda-RS389110-id-2713561305/>
14. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-macedo-bairros-guarulhos-com-garagem-67m2-venda-RS343990-id-2676269320/>
15. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-sao-jorge-bairros-guarulhos-com-garagem-51m2-venda-RS349415-id-2713159366/>
16. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-guarulhos-com-garagem-75m2-venda-RS470000-id-2711768537/>
17. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-camargos-bairros-guarulhos-com-garagem-62m2-venda-RS324660-id-2713170810/>
18. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-progresso-bairros-guarulhos-com-garagem-75m2-venda-RS430000-id-2567662869/>
19. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-butanta-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS350000-id-2671467140/>
20. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-com-garagem-44m2-venda-RS339000-id-2627847719/>
21. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-endres-bairros-guarulhos-com-garagem-61m2-venda-RS425000-id-2675421614/>