

862

PODER JUDICIÁRIO

19



SÃO PAULO

1º Vol.

95

JUIZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADENA

CARTÓRIO DO 3.º OFÍCIO CÍVEL

ESCRIVÃO(A) DIRETOR(A) Bel. ANTONIO HENRIQUE ORBITE

~~Processo~~ Falência

PROCESSO 0862/95-2 DATA: 23/06/95 AS 15:02 PROT. 95/304442
 POR DEPENDENCIA A VARA: TERCEIRA (CÍVEL)
 VC= R\$ 447,42 FORO: F. C. DIADENA *DEP*
 ACÃO : PEDIDO DE FALÊNCIA 3333
 REGTE : WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S.A. 33 33
 333
 33
 33
 33
 33
 333
 REGDO : TECHMANN EQUIP. INDUSTRIAIS LTDA 33 33
 333
 ADVOG.: JOSE IGNACIO CIVEL
 23/06/95

AUTUAÇÃO

Em vinte e nove (29) de junho

de mil novecentos e ~~noventa~~ noventa e cinco (1995)autuo neste Cartório petição e documentos.que segue(m) e fiz este termo. Eu _____ Esc., subscrevi.
(REINALDO CAROTTA)

Registro sob n.º 862/95

Livro n.º _____

Fls. _____

Oficial Roberto Almeida

Decretada em 24/06/96

fls. 57/58

Por auto de penhora no rosto
dos autos a fls. 379.

WHITE MARTINS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO
DIADEMA - SP.

VARA CÍVEL DA COMARCA DE

23 JUN 14 01 ES 504442
COMARCA DE DIADEMA
ESTADO DE SÃO PAULO

Proc. nº

WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A., empresa de indústria e comércio, com filial em Diadema - SP, à Av. Casa Grande, 65 e 135, CEP 09961 - 350, inscrita no CGC/MF sob o nº 35.820.448/0081-10 e inscrição estadual nº 286.000.770.110, por seus advogados abaixo assinados (Docs. Anexos), vem, respeitosamente, pela presente, com fundamento no artigo 3º da Lei 6458 de 01.11.77, expor a V.Exa. que é credora da TECMANN EQUIP. INDUSTRIAIS LTDA., estabelecida em Diadema - SP, à Av. Alberto Jafet, 669, CEP 09910 - 000, inscrita no CGC/MF sob o nº 50.997.360/0001-88, na importância total de R\$ 447,43 (Quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos), representada pelo incluso cheque nº 000026, Banco 415 (Banco Nacional S/A), c/c nº 0276118364 emitido em 31 de março de 1.995, sem provisão de fundos, o qual não foi pago apesar de devidamente protestado (Doc. Anexo).

Ora diante dessa omissão devedora não se encontra outra justificativa senão sua completa insolvência.

03
X

Nessas condições, a Suplicante, com fundamento no artigo 1º da LEI FALIMENTAR e SÚMULA 29 do SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA R E Q U E R a V.Exa. se digne de decretar por sentença a

F A L Ê N C I A

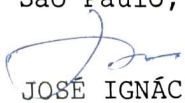
do Suplicado, após a C I T A Ç Ã O dos representantes legais da mesma, uma vez observadas as formalidades legais.

Outrossim, r e q u e r que as diligências sejam realizadas nos termos do artigo 172, parágrafo 2º do Código de Processo Civil.

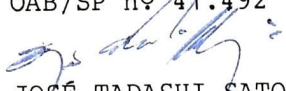
Termos em que, D. R. e A. a presente com os inclusos documentos e com o valor de 447,43 (Quatrocentos e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos), para efeitos fiscais.

Pede Deferimento.

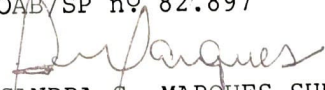
São Paulo, 09 de junho de 1.995.


JOSE IGNACIO

OAB/SP nº 41.492


JOSE TADASHI SATO

OAB/SP nº 82.897


SANDRA S. MARQUES SUDATTI

OAB/SP 50.603 P

Endereço para intimações:

Rua Raul Pompéia, 144, Vila Pompéia - SP/SP

CEP: 05025 - 010

Telefones: 874-5636 / 874-5634 / 874-5609



PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

TERCEIRA VARA CÍVEL DE DIADEMA

Processo nº 862/95

MANDADO DE LACRAÇÃO E ARRECADAÇÃO

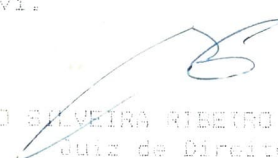
O Doutor ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS, MM. Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema, Estado de São Paulo, na forma da lei,

M A N D A, a qualquer oficial de Justiça de sua jurisdição que, em cumprimento deste, expedido nos autos da ação de FALÊNCIA da empresa TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA.

Dirija-se o Sr. Oficial de Justiça à AV. ALBERTO JAFET Nº 669, DIADEMA/SP, e sendo aí, proceda-se a LACRAÇÃO da falida TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., tendo em vista a sua quebra (cópia da sentença em anexo). Feita a lacração deverá o sr. oficial de justiça proceder a ARRECADAÇÃO juntamente com o Sr. Síndico.

Cumpra-se na forma e sob as penas da lei. Dado e passado nesta Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, em 26 DE JUNHO DE 1996.

Eu,  (GM), Escrevente, digitei.

Eu,  (Bel. Antonio Henrique Orbite), Escrivão Diretor, subscrevi.

ANTONIO SILVEIRA RIBEIRO DOS SANTOS
Juiz de Direito

Oficial: ALMEIDA

Carga: 1114

Certidão.

Certifico e dou fé, eu, Oficial de Justiça, ^{e de} infra assinado, que em cumprimento ao presente, dirigi-me ao endereço indicado e aí estando PROCEDI A LAÇRAÇÃO do imóvel, digo, da firma TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA. Certifico que no ato este Oficial se fez acompanhar do Síndico e depositário nomeado, e procedemos a arrecadação dos bens conforme o auto em anexo, contendo três (3) fls, rubricadas e assinadas. // Diante do exposto, baixo o mandado a Cartório para os devidos fins. O referido é verdade.

Diadema, 15 de agosto de 1.996.


Of. de Justiça.

Pg 81
124-161
4

AUTO DE ARRECAÇÃO E DEPOSITO

As 10 horas do(s) 15 dia(s) do mês de Agosto do ano de mil novecentos e 1.996, nesta Comarca de Diadema em diligência

comparecemos, nós, Oficiais de Justiça, infra-assinados, Daniel Pereira de Almeida e comp. a fim de dar cumprimento ao respeitável mandado, junto, expedido pelo Meritíssimo Juiz de Direito da 3ª Vara Cível e respectivo Cartório, nos autos de: Falência a requerimento de:

contra: Tecmann Equipamentos Industriais Ltda.

Depois de preenchidas as formalidades legais, passamos a proceder a arrecadação dos bens da falida, conforme a relação em anexos de duas folhas, digo de duas páginas, rubricadas e numeradas.

Após, depositamos o bem em mãos do sr. Ricardo Lourenço, o qual assumiu o compromisso de não abrir a mão dos bens sem uma ordem expressa do Juízo do Feito.

/&/&/&

&/&/&

/&/&/&/

E, para constar, lavramos o presente auto que vai devidamente assinado.

O Oficial de Justiça

O Oficial de Justiça

Síndico

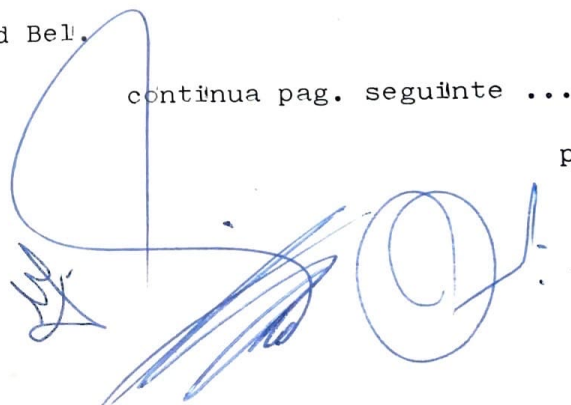
Depositário

RELAÇÃO DOS BENS ARRECADADOS DA FIRMA TECMANN

- 01- Três (3) pranchetas, profissional, para desenho, marca COTRIM.
02- Três (3) escrivaninhas com três gavetas de secretária.
03- Duas (2) escrivaninhas de três gavetas.
04- Quatro (4) escrivaninhas de seis (6) gavetas.
05- Um armário com duas portas de correr c/ divisórias de madeira.
06- Uma mesa de reunião com tampo de vidro 2.50X1.20
07- Dois (2) armários com duas portas de correr e duas divisórias.
08- Um armário sem portas com quatro divisões.
09- Quatro (4) estantes de aço/ seis prateleiras com várias caixas com documentos referentes à firma.
10- Uma escrivaninha com seis gavetas com tampo de vidro.
11- Uma escrivaninha com quatro gavetas e um arquivo com tampa de vidro.
12- Uma estante de aço, cor cinza, com cinco prateleira.
13- Uma máquina de Xerox, marca Nashua 4020.
14- Nove (9) arquivos de aço, c/ quatro gavetas com vários documentos, pastas.
15- Uma mesa de reunião com vidro (2,50x1.20)
16- Uma estante de madeira com tres prateleira.
17- Um arquivo de aço, cor cinza para planta de desenho
18- Um arquivo de madeira
19- Duas (2) escrivaninhas com três gavetas.
20- Três (3) cadeiras de secretária cor preta.
21- Duas (2) escrivaninhas c/ quatro gavetas e uma com arquivo.
22- Uma escrivaninha com tres gavetas em L.
23- Um armário com portas com duas divisões.
24- Duas (2) mesas de aço e formica, para microcomputador de marca Paragon, em perfeito estado de uso.
25- Uma mesa para impressora (aço e formica)
26- Um armário com tres estantes de madeira.
27- Dois (2) relógios de Ponto Rod Bell.

continua pag. seguinte ...

página 61



163
163
163

continuação da página 01.

- 28- Uma bancada de ferro com uma máquina manual de cortar ferro, marca Modular nº 2.
- 29- Uma bancada de ferro, com uma máquina elétrica, de cortar ferro, marca Ferrari nº patrimônio 272.
- 30- Uma furadeira de bancada, Italo Lanfred nº 4456-64
- 31- Uma dobradeira de chapa, elétrica com motor WEG.
- 32- Uma bancada de ferro, com duas morsas, marcas Somar e Schulz azuis nº 6
- 33- Uma cortadeira de chapas, manual, sem marca aparente.
- 34- Uma cortadeira de chapas, elétrica, marca Newton cap. 2.5x2050mm.
- 35- Uma máquina em fabricação com motor Darka.
- 36- Dois carrinhos manuais.
- 37- Três carrinhos, tipo armário, um com morsa
38. Um torno de marca Joinville, modelo TM-150.
- 39- Um moto esmerilh.
- 40- Um armário de chapa de ferro c/ cinco divisões com porta
- 41- Uma prateleira com cinco divisões com várias peças de conexões de ferro de ferro e fusíveis e ferramentas.
- 42- Três transformadores de 220V/110V.
- 43- Três (3) carretilhas
- 44- Uma prateleira com várias caixas de peças e ferramentas, cordas etc.
- 45- Um tambor com panos de estopa.
- 46- Uma talha mecânica.
- 47- Uma área total do terreno de 1.500 m² (sendo 500m² com processo de usucapião).
- 48- Um galpão construído com 802,26m², construído com metálico, com 7.400 metros livre de altura, suporte e caminho de rolamento para ponte rolante com capacidade para 8 toneladas.
- 49- Diversas divisórias com vidros.
- 50- Três (3) containers metálicos de obras.

///

///

///

diadema, Agosto de 1.996.

Oficial de Justiça

Oficial de Justiça

Depositário

Síndico

Diadema, 16 de agosto de 2016.

Ofício n.º 263/2016
Processo Físico n.º. 0004384-87.1995.8.26.0161

Meritíssima Juíza,

Em atenção ao processo supramencionado, encaminho a Vossa Excelência, certidões das matrículas n.ºs. 11344, 11343 e 30150, conforme solicitado.

Sem mais, renovo meus protestos de distinta consideração e mantenho-me à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.


Patricia André de Camargo Ferraz
Registradora

À
Excelentíssima Senhora
Dra. Cecília Nair Siqueira Prado Euzébio
MD. Juíza da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema
Av. Sete de Setembro, 409/413
Diadema - CEP 09912-010



nos fundos, confrontando de um lado com o lote 51, de outro lado o fundos com Arthur William Waidtlow, encerrando a área de 500,00 metros quadrados.-

PROPRIETÁRIOS:- MARTIN ABRAHAMSOHN e sua mulher Ruth Abrahamsohn, - brasileiros naturalizados, proprietários, R.G. nº 431.798 e 519. - 708- e CIC. nº.037.472.208, residentes nesta Capital, à Rua da Consolação nº.3.701, apte. 1601, 16º andar, ela portadora de CPF. nº.. 045.938.638, casados no regime de comunhão de bens.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº.12.228 da 6ª Circunscrição de - São Paulo-Capital.-

DATA:- 04.12.1979

R.1 - Por escritura de 14 de junho de 1.974, do Tabelionato de Notas de Parelheiros, comarca de São Paulo-Capital, livre 36, fls. - 188vº, os proprietários acima qualificados, transmitiram definitivamente por venda a MARGRIETA ALENS, viúva de Andreys Alens, do lar, - lituana, R.G. nº.258.095 (mod.19) e CIC. nº.037.075.128-00 por dependência de seu filho Normonds Alens, residente e domiciliada em São Paulo-Capital, à Rua Princesa Isabel, nº.225, pelo preço de - Cr\$10,00 (V.Venal Cr\$239.468,00), o imóvel objeto da matrícula.-

O ESCRIVENTE AUTORIZADO Spunz SEBASTIÃO FINELON PEREIRA

DATA:- 04.12.1979

R.2 - Por escritura de 29 de novembro de 1.979, do 1º Cartório de - Notas desta cidade, livre 87, fls. 315, a proprietária - Margrieta-Alens, (já qualificada no R.1 supra), transmitiu definitivamente -

continua.-



1266

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL
Avenida Sete de Setembro, 409/413, ., Vila Concórdia
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: dia
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30

DECISÃO

Processo Físico nº: 0004384-87.1995.8.26.0161
Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresár
Requerente: Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judi
Requerido: White Martins Gases Industriais Sa
Massa Falida de Tecmann Equip Industriais Lt

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cintia Adas Abib

Vistos.

1. Fls.1258/1260: Itens 2 e 3, por ora, reitere-se a intimação do perito, *o/c* eletronicamente.
2. Itens 4, 9,10, 14 e 15 atenda-se, lavrando-se os autos de arrecadação, como pretendido pelo síndico.
3. Itens 11, 12, 13 e 24 oficiem-se.
4. Itens 16 e 17: Oficie-se a Municipalidade solicitando informações sobre os débitos de IPTU do imóvel em nome da falida sito a Av. Alberto Jafet, 647 (antigo nº 669). Após, com a vinda da resposta aos autos, defiro tentativa de bloqueio de valores monetários de titularidade de MAZE EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 67.057.984/0001-18 até o limite dos valores apresentados pelo Município.
5. Item 19: Oficie-se a Eletrobrás, nos termos pretendidos pelo síndico.

Intime-se.

Diadema, 11 de agosto de 2017.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

1069
b



**PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FÓRUM DE DIADEMA
JUÍZO DE DIREITO DA 3.ª VARA CÍVEL
3.º OFÍCIO CÍVEL**

Av. Sete de Setembro, 409/413 - Diadema - SP - Fone: 4056-6600

CONCLUSÃO

Aos 21 de novembro de 2011, faço
Estes autos conclusos ao MMA. Juíza

DRA. CINTIA ADAS ABIB.

Eu, , chefe de seção judiciário, subscrevi.
Maria Sueli P. Garcia

Proc.n. 862/95

Vistos.

Nomeio o Dr. GERSON DENAPOLI para proceder à avaliação do imóvel pertencente a massa falida, descrito a fl.1063. Oficie-se a defensoria publica para reserva dos honorários do perito e com a confirmação da reserva intime-se o perito para apresentação do seu trabalho em trinta dias.

Finalizada referida avaliação e por força dos princípios da celeridade processual e da efetividade da execução, determino a realização da arrematação do bem em questão através do sistema eletrônico, autorizado pelo artigo 689-A do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09. Para esse fim nomeio como empresa gestora do sistema de alienação judicial eletrônica Lut Intermediação de ativos e Gestão Judicial Ltda, visto que credenciada na forma do artigo 2º do Provimento CSM nº 1625/09 (DJE de 18/11/2009).

O procedimento deverá ser realizado com a integral observância do referido estatuto normativo, providenciando, a empresa

1070
2

gestora as medidas que lhe competem, inclusive, a disponibilidade ao Juízo de acesso imediato à alienação para os fins do artigo 23 do Provimento CSM nº 1625/09.

Fixo a comissão da empresa gestora no percentual de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, cujo pagamento deverá ser realizado diretamente pelo arrematante (artigos 17 e 18, parágrafo único do Provimento CSM nº 1625/09), destacando-se a necessidade de oportuna comunicação ao juízo à luz dos artigos 20 e 21 do Provimento CSM nº 1625/09).

Intimem-se o síndico e o Ministério Público, bem como a empresa gestora acima nomeada para as providências cabíveis.

Int.

Diadema, 18 de dezembro de 2012.


CINTIA ADAS ABIB
Juíza de direito

DATA

Em 07/01/13, recebi

Estes autos em Cartório.

Eu, , escrev. subscr.

1293
y

Diadema, 19 de janeiro de 2018.

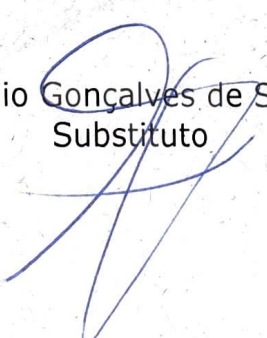
Ofício nº 019/2018
Ref. Processo nº: 0004384-87.1995.8.26.0161
Recuperação Judicial e Falência
Requerente: White Martins Gases Industriais S/A
Requerido: Massa Falida de Tecmann Eq. Industriais Ltda.

Meritíssima Juíza,

Em colaboração com a tramitação do processo supramencionado, encaminho a Vossa Excelência, as certidões das matrículas nºs 30.150 e 38.222, conforme solicitado.

Sem mais, renovo meus protestos de distinta consideração e mantenho-me à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto



À
Excelentíssima Juíza,
Dra. Cintia Adas Abib
MD: Juíza de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Diadema
Av. Sete de Setembro, 409/413 - Vila Conceição
Diadema - SP - CEP: 09912-010

161 FDDA.18.00001934-1 220118 1503 128

1294

Pág.: 01

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

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL: *x conuiu ju*

MATRÍCULA
0150

FOLHA

01

DATA:- 19.07.1988

IMÓVEL:- Um terreno situado neste distrito, município e comarca, constante dos lotes cinquenta e um (51) e cinquenta e dois (52) da gleba treze (13) da Vila Mary, Bairro Taperinha ou Piraporinha, medindo / 50,00 metros de frente para a Avenida Alberto Jaffet, por 50,00 metros de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 50 de propriedade de Adolfo Rosênhaum, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com Arthur William Waidtlow e pelos fundos, mede 20,00 metros confrontando com o Arthur William Waidtlow, encerrando uma área de 1.000,00 metros quadrados.-IM. nº 23.078

PROPRIETÁRIA:- TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., C.G.C. nº 50.7360/0001-88, com seu contrato constitutivo arquivado na jucesp.sob nº 35202722537 em sessão de 16/09/1982, datado de 03/08/1982, e sua última alteração contratual de 17/05/1985, devidamente registrada na mesma junta sob nº 60.372 em sessão de 22/05/1985, com sede nesta cidade, Rua Silvio Romero, nº 98 - Vila Nossa Senhora Aparecida.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.03 nas matrículas nºs. 11.343 e 11.344 ambas desatualizadas no registro.- Matricula aberta nos termos do artigo 234 da Lei 6.015/-

DATA:- 19.07.1988

av.01 - Por requerimento datado de 06/05/1988, em forma legal, bem como o habite-se visto nº 0010189, proc. nº 656/86, expedido pela Prefeitura Municipal local, em data de 01/12/1988, procedo a presente para / constatar que, a proprietária construiu sobre o imóvel objeto da matrícula, um prédio industrial sob nº 669 da Avenida Alberto Jaffet, com a área construída de 748,21 metros quadrados.- Foi apresentada a C.N.D.- nº 787301, proc. nº 0263/88, expedida pela agência do I.A.P.A.S., de São Bernardo do Campo-SP, em data de 08/03/1988, tendo um custo na referida construção de Cz\$ 1.200.000,00 - valor venal predial Cz\$ - - - 1.828.565,39.-0 Escrevente Habilitado *x conuiu ju* (Walter Aparecido de Souza).- *x conuiu ju*

Joviliano de Cestilho Junior
Oficial

cont. no verso . . .

Continua na página 02

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL Interino: 

FOLHA

01

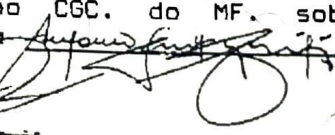
MATRÍCULA
8222

DATA: 10.06.1999.-

IMÓVEL: UM TERRENO situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote CINQUENTA (50) da Gleba TREZE (13) da "VILA MARY", Bairro de Piraporinha, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida ALBERTO JAFET, pela lateral direita mede 50,00 metros em linha reta, confrontando-se com uma Vela Existente que dá acesso da Av. Alberto Jafet à Rua Bartolomeu de Gusmão, pela lateral esquerda mede 50,00 metros em linha reta, confrontando-se com os lotes n.ºs. 51 e 52, onde encontra-se o imóvel de n.º 669 de propriedade da Tecmann Indústria e Comércio Ltda., com frente voltada para a mesma Avenida e, nos fundos mede 10,00 metros em linha reta, confrontando-se com uma Passagem de Servidão, encerrando uma área de 500,00 metros quadrados.- Insc. Municipal n.º 23.078.005.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 12.229 do 6.º Registro de Imóveis de São Paulo-SF., feita em data de 23/03/1937.-

DATA: 10.06.1999.-

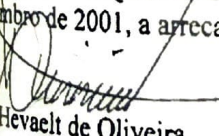
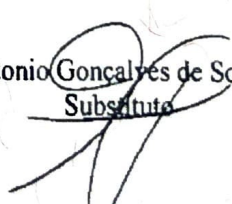
R. 01 - Por Mandado Judicial expedido aos 23 de outubro de 1998, da ação de usucapião, Processo n.º 1.526/92, que tramitou perante o Juízo de Direito da 3a. Vara Cível desta Comarca, subscrito pelo Diretor de Serviço Antonio Henrique Orbite e assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Antonio Silveira Ribeiro dos Santos, o imóvel objeto da matrícula, foi usucapido por TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., com sede nesta cidade, à Avenida Alberto Jafet, n.º 669, inscrita no CGC. do MF. sob n.º 50.997.360/0001-88.- O Esc. Habilitado:  (Antonio Santos do Nascimento).-


Oficial Betuel
Oficial Interino

V.02 - Em 29 de agosto de 2016.

ef. prenotação n.º 145.414, de 16 de agosto de 2016.

ARRECADACÃO DE BENS: Averba-se, nos termos do Mandado expedido em 01 de agosto de 2016, tirado dos autos n.º 0004384.87.1995.8.26.0161, da ação de falência, ajuizada por **WHITE ARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A**, inscrita no CNPJ(MF) n.º 35.820.448/0001-36, em face de **TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, qualificada, que foi efetuada em 14 de setembro de 2001, a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula. (Microfilme n.º 145.414).


Hevalte de Oliveira
Escrevente
Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

Continua na página 02

138.310

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Diadema - SP

215703

11980-0-AA

11980-0-195001-225000-0717

1403
Y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP

Ação: **Falência**
Processo: **0004384-87.1995.8.26.0161**
Ordem: **862/1995**
Requerente: **White Martins Gases Industriais S/A**
Requerida: **Massa Falida de Tecmann Equipamentos Industriais Ltda.**

161 FDDA.19.00019752-6 130619 1346 038

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO COMPLEMENTAR

3

1404
y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 1343 – item 3, acatando solicitação do síndico dativo da massa falida (*item 08 da cota de fls. 1336/1337*), determinar a avaliação do imóvel descrito às fls. 1296 dos autos, consistente do lote nº 50, da gleba 13, da Vila Mary, distinguindo o signatário para esse mister.

Para evitar desconformidades e discrepâncias para com o laudo de avaliação dos lotes de números 51 e 52, da gleba 13, desse mesmo loteamento (*doc. de fls. 1063 dos autos*), o signatário adotará, na presente avaliação, a mesma data base, qual seja, 24/06/2015.

2. VISTORIA

2.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Alberto Jafet, nº 669**, esquina com a **Passagem Aristóteles** – Jardim Alvorada, Município e Comarca de Diadema, no quarteirão completado pelas vias Dona Ruyce Ferraz Alvim, Antônio Pádula, João Batista Alves do Nascimento, Amador Bueno, Bartolomeu de Gusmão e Alvarenga Peixoto (*inscrição cadastral: 23.078.005*).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial, comercial, industrial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

2.2 – Do Terreno

De formato regular e apresentando declive para os fundos, o terreno que integra o lote 50, da gleba 13, da Vila Mary, envolve uma área de **500,00 m²**, com frente de **10,00 m**, consoante a certidão de matrícula nº 38.222 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema (*doc. de fls. 1296*), e confirmado “in loco” pelo perito.

2.3 – Da Construção

O imóvel avaliando consiste de um terreno sem benfeitorias.

As fotografias de fls. 1115 e o croqui de fls. 1121, ora juntados como anexo, ilustram e complementam a vistoria.

3. METODOLOGIA

3.1 – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição)

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

3.2 – A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de **“tratamento por fatores”**, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, *“in verbis”*:

FATOR OFERTA: *A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

FATOR LOCALIZAÇÃO: *Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores*

1408

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...

FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA: As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão: $C_r = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula: $C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91

1409

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a norma em exame prevê nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, a aplicação de fatores relativos à topografia e à consistência do terreno, “*in verbis*”:

FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	0,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

1410

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO À PRESENÇA OU AÇÃO DA ÁGUA: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente...

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (Fator Atualização).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “*in verbis*”:

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

1411
✓

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L).

3.3 – Já a avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N ”, também do IBAPE/SP.

De acordo com o item 4.1 do referido estudo e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores dos respectivos padrões construtivos, vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida

1092
7

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE DIADEMA**

Ação: **Falência**
Processo: **0004384-87.1995.8.26.0161**
Ordem: **862/1995**
Requerente: **White Martins Gases Industriais S/A**
Requerida: **Massa Falida de Tecmann Equipamentos Industriais Ltda.**

161 FDDA.15.00095155-9 240615 1609 652

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, apresentando seu trabalho vem, mui respeitosamente, requerer se digne V. Exa. determinar a expedição de Ofício à Defensoria Pública do Estado de São Paulo - Regional do Grande ABCD, solicitando a liberação do valor provisionado em favor do perito (R\$292,00 - fls. 1083/1084 dos autos), cujos dados cadastrais já se encontram à disposição daquele Órgão.

Termos em que,
p. deferimento.

São Paulo, 23/06/15


GERSON DENAPOLI

1094
✓

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE DIADEMA**

P30

Ação: **Falência**
Processo: **0004384-87.1995.8.26.0161**
Ordem: **862/1995**
Requerente: **White Martins Gases Industriais S/A**
Requerida: **Massa Falida de Tecmann Equipamentos Industriais Ltda.**

161 FDDA.15.00095156-6 240615 1609 0002

GERSON DENAPOLI, perito judicial
nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as
diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente,
apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

7

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 1069/1070, determinar a avaliação do imóvel descrito às fls. 1063 e vº, distinguindo o signatário para esse mister.

2. VISTORIA

2.1 - Do Local

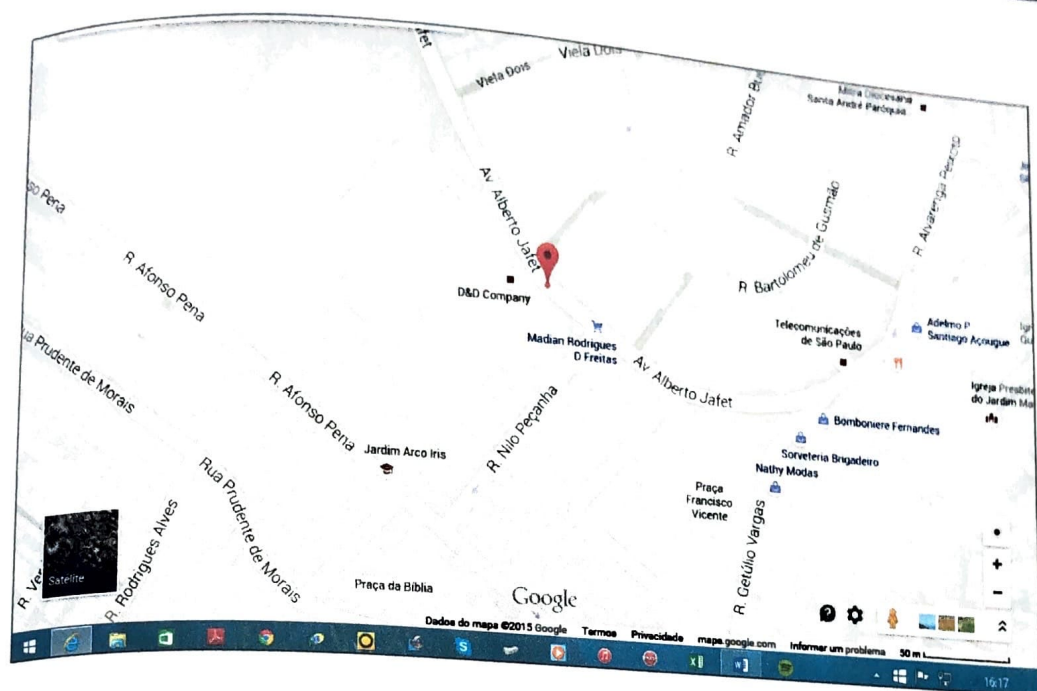
O imóvel em estudo acha-se localizado na **Alberto Jafet, nº 669**, esquina com a **Passagem Aristóteles** - Jardim Alvorada, Município e Comarca de Diadema, no quarteirão completado pelas vias Dona Ruyce Ferraz Alvim, Antônio Pádula, João Batista Alves do Nascimento, Amador Bueno, Bartolomeu de Gusmão e Alvarenga Peixoto (inscrição cadastral: 0000.23.078.003.00).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial, comercial, industrial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

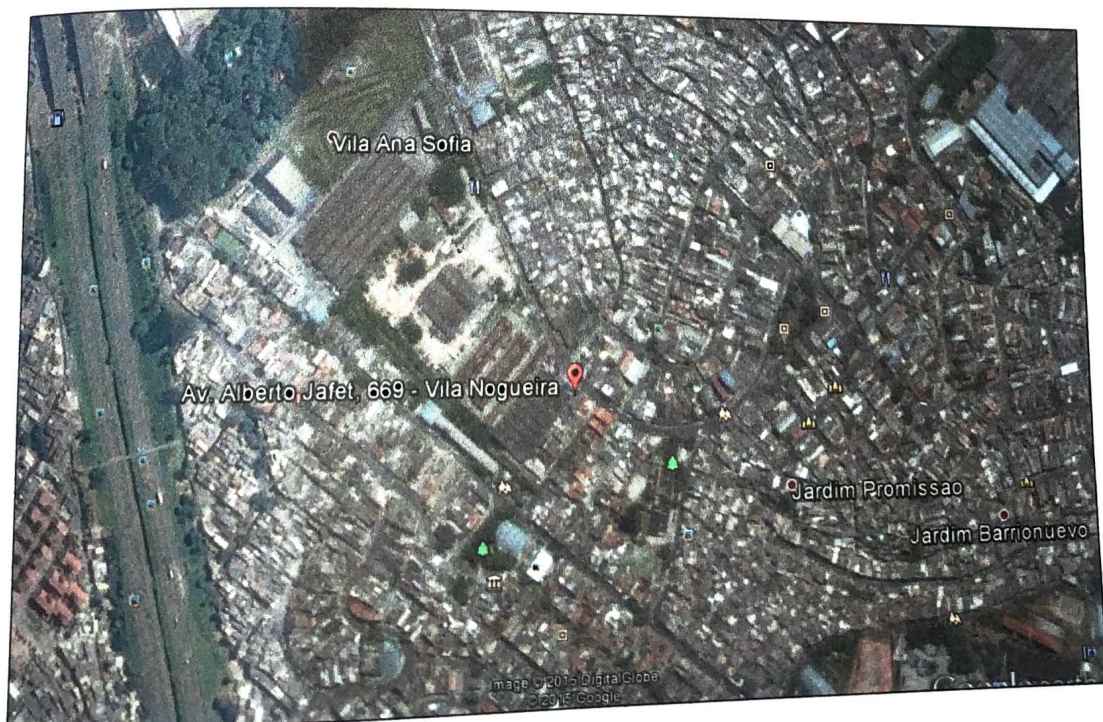
A sua exata localização segue indicada na reprodução adiante exibida.

2096/y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliando seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico "Google Earth".



2.2 - Do Terreno

De formato regular e apresentando declive para os fundos, o terreno que integra os lotes 50 e 51, da gleba 13, da Vila Mary, envolve uma área de **1.000,00 m²**, com frente de **20,00 m**, consoante a certidão de matrícula nº 30.150 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema (doc. de fls. 1063 e vº), e confirmado "in loco" pelo perito.

2.3 - Da Construção

O aludido terreno incorpora uma edificação de uso industrial, composta de galpão (*térreo*) e prédio da administração distribuído em dois pavimentos (*térreo e superior*), que perfaz uma área total construída de **870,00 m²**, (*galpão: 670,00 m²; prédio de escritórios: 200,00 m²*), consoante levantamento feito "in loco" pelo perito.

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

dependências:

- **administração:** recepção, 2 escritórios, 2 banheiros, refeitório e copa (*térreo*); 2 escritórios e 2 banheiros (*superior*);
- **galpão:** setor industrial.

acabamentos:

- **estrutura:** de concreto com fechamento em alvenaria e/ou metálica;
- **cobertura:** telhas de zinco apoiadas sobre estrutura metálica;
- **pisos:** de concreto e/ou cerâmicos e/ou acarpetados;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou reboco e/ou azulejadas.
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas e janelas;
- **esquadrias:** de ferro e alumínio - do tipo comercial.

instalações: água, energia (luz e força), telefone e esgoto - racionalmente distribuídos.

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em regular estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso e pelo tipo de serviço desenvolvido.

As fotografias e croqui anexos ilustram e complementam a vistoria.

3. METODOLOGIA

3.1 - O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição)

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

3.2 - A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da **"NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011"**, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de **"tratamento por fatores"**, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, *"in verbis"*:

FATOR OFERTA: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...

FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA: As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / \{ [P_{ma} / P_e] + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p \} \}$

- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão: $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE - SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula: $C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a norma em exame prevê nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, a aplicação de fatores relativos à topografia e à consistência do terreno, "in verbis":

FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	0,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO À PRESENÇA OU AÇÃO DA

ÁGUA: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos

rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Topografia		
Situação Paradigma: Terreno Seco		
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	Depreciação	Fator*
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	-	1,00
Terreno permanentemente alagado	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6	30%	1,43
	40%	1,67

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente...

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (Fator Atualização).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da "**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP: 2011**", deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, "*in verbis*":

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L).

3.3 - Já a avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N ", também do IBAPE/SP.

De acordo com o item 4.1 do referido estudo e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores dos respectivos padrões construtivos, vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_0N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_0N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico			
		1.1.2- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,132	0,166	0,180
		1.2.2- Padrão Proletário	0,360	0,420	0,480
		1.2.3- Padrão Econômico	0,492	0,576	0,660
		1.2.4- Padrão Simples	0,672	0,786	0,900
		1.2.5- Padrão Médio	0,912	1,066	1,200
		1.2.6- Padrão Superior	1,212	1,386	1,560
		1.2.7- Padrão Fino	1,572	1,776	1,980
		1.2.8- Padrão Luxo	1,992	2,436	2,880
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	Acima de 2,89		
			0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
		2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,666
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
	2.2- GALPÃO	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
		2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
		3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

Consoante os itens 5.2 a 5.4 do estudo, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{oc} , para levar em conta a depreciação.

$F_{oc} = R + K(1-R)$, onde:

⇒ R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal - TABELA 1.
 ⇒ K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

O fator F_{oc} é determinado pela expressão:

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_c - (anos)	VALOR RESIDUAL - " R " - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO		
		SIMPLES	5	0
	CASA	RÚSTICO	10	0
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	70	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Consoante o item 5.5 do estudo, o coeficiente "K" é obtido, na TABELA 2, mediante dupla entrada: na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - I_e - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção. na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

Ref.	ESTADO EDIFICAÇÃO:	DA	Depreciação (%)	Características
a	Nova		0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular		0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular		2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples		8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples		18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes		33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes		52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor		75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor		100,00	Edificação em estado de ruína.

TABELA 2
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Idade em % da vida referencial	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,616	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

De acordo com o item 5.6 do referido estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro e de acordo com o item 5.7, tem-se que a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

4. AVALIAÇÃO

4.1 – Do Terreno

De acordo com os critérios normativos supra, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo IV – zonas industriais ou galpões – 11ª zona – galpões, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	Não se aplica
Profundidade Mínima:	Não se aplica
Profundidade Máxima:	Não se aplica
Múltiplas Frentes ou Esquina	Não se aplica

Parâmetros do terreno avaliando

- Área: 1.000,00 m²
- Índice FIPE data da avaliação: 426,0992 (válido para maio de 2015)
- Valor do R₈N data da avaliação: R\$1.205,27 (válido para maio de 2015)

Diligenciando junto às imobiliárias que atuam na mesma região geo econômica que integra o imóvel avaliando, o signatário levantou dados de pesquisa referentes a ofertas de imóveis assemelhados, através dos quais pôde inferir que o preço unitário médio ali praticado é de R\$500,00/m².

Isto posto e de posse do valor unitário básico acima, o valor da cota-parte do terreno em apreço será obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

F_t = Fator Topografia = terreno em declive de 10% até 20% = 20%

A determinação dos coeficientes ou fatores acima indicados é calculada da seguinte forma:

C_t = Fator Testada = não se aplica

C_p = Fator Profundidade = não se aplica

C_e = Fator Frentes Múltiplas ou Esquina = não se aplica

C_e = Fator Topografia = $1/(0,80/1) = 1,25$

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_i = R\$500,00/m^2 / \{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1,25 - 1)]\} \times 1.000,00 m^2$$

$$V_i = R\$400.000,00$$

4.2 - Da Construção

O valor da construção, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados pelo, através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N ", que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, temos que a edificação pode ser classificada como sendo do tipo "Galpão Padrão Simples" - item 2.2.2, cujo unitário é obtido pela fórmula $0,726 \times H82QN$, com parâmetros extraídos da tabela "Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON" publicada pela revista "CONSTRUÇÃO".

A depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (F_{oc}) será obtida pela fórmula $F_{oc} = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,418 (ver tabela)

Idade Estimada	% sobre Vida Referencial	Estado de Conservação	Coeficiente de Ross-Heidecke
30 anos	50,00	Necessitando de reparos de simples a importantes	0,418

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke,
o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta em:
 $F_{oc} = 0,20 + 0,418 \times (1 - 0,20) = 0,5344$.

Passando aos cálculos, vem:

$$V_c = S \times q \times C_v \times F_{oc}$$

onde:

V_c : valor da construção

S : área construída = 870,00 m²

q : unitário básico de construção = R\$1.205,27/m²

C_v : coeficiente de valorização = 0,726

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = 0,5344

substituindo numericamente, tem-se que:

$$V_c = 870,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.205,27/\text{m}^2 \times 0,726 \times 0,5344$$

$$V_c = \text{R}\$406.824,00$$

4.3 – Do Imóvel

O valor do imóvel será dado pela soma dos valores obtidos nas avaliações do terreno e da construção, a saber:

$$V_i = V_t + V_c$$

VALOR DO TERRENO (V_t)	R\$400.000,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_c)	R\$406.824,00
VALOR DO IMÓVEL (V_i)	R\$806.824,00

5. CONCLUSÃO

Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do Imóvel avaliando - válido para a data do presente laudo, é de R\$806.824,00 (oitocentos e seis mil oitocentos e vinte e quatro reais).

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 19 (dezenove) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (datada e assinada), sendo acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir:

- I. Fotografias Ilustrativas
- II. Croqui da Situação do Imóvel

São Paulo, 24/06/15


GERSON DENAPOLI

3334
Y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



1) Aspecto da Rua Alberto Jafet no trecho que contém o imóvel avaliando, cuja fachada é mostrada abaixo.





2) Vistas da fachada lateral do imóvel, com tomada a partir da Passagem Aristóteles, observando-se a declividade do terreno e a estrutura do galpão (setas).



3116
7

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



3) Hall de entrada do prédio da administração, observando-se os acabamentos.

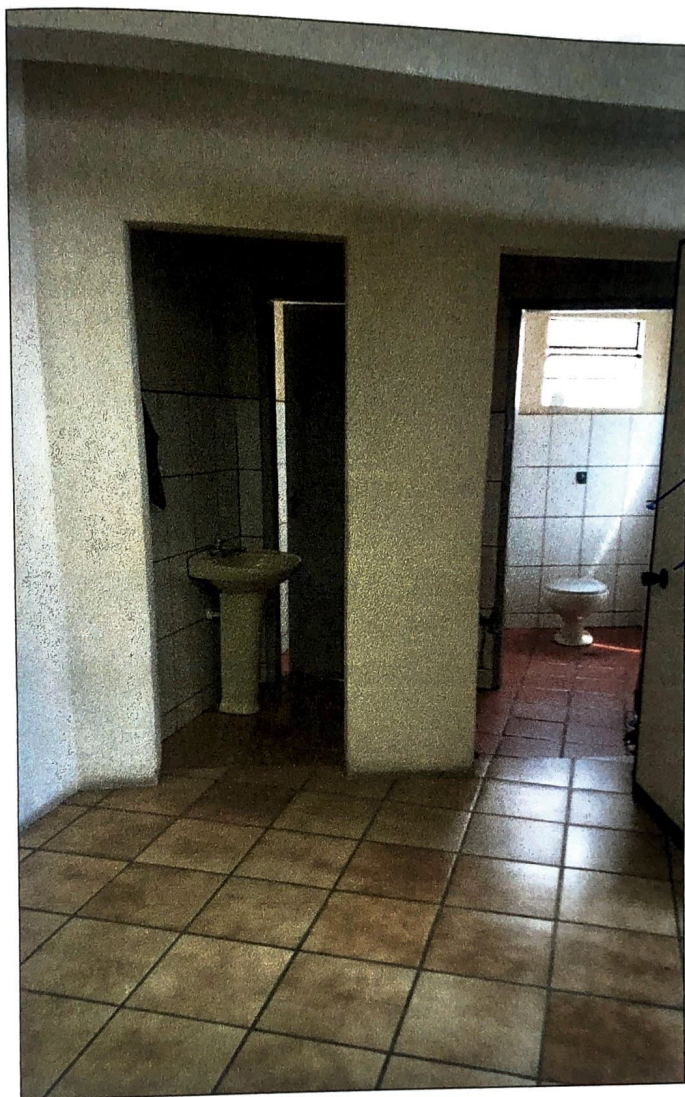
1117
y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638



4) Interior do prédio, com destaque para o escritório e refeitório, observando-se os acabamentos e instalações.





5) Aspecto dos WC's, observando-se os acabamentos e instalações.

1119
y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

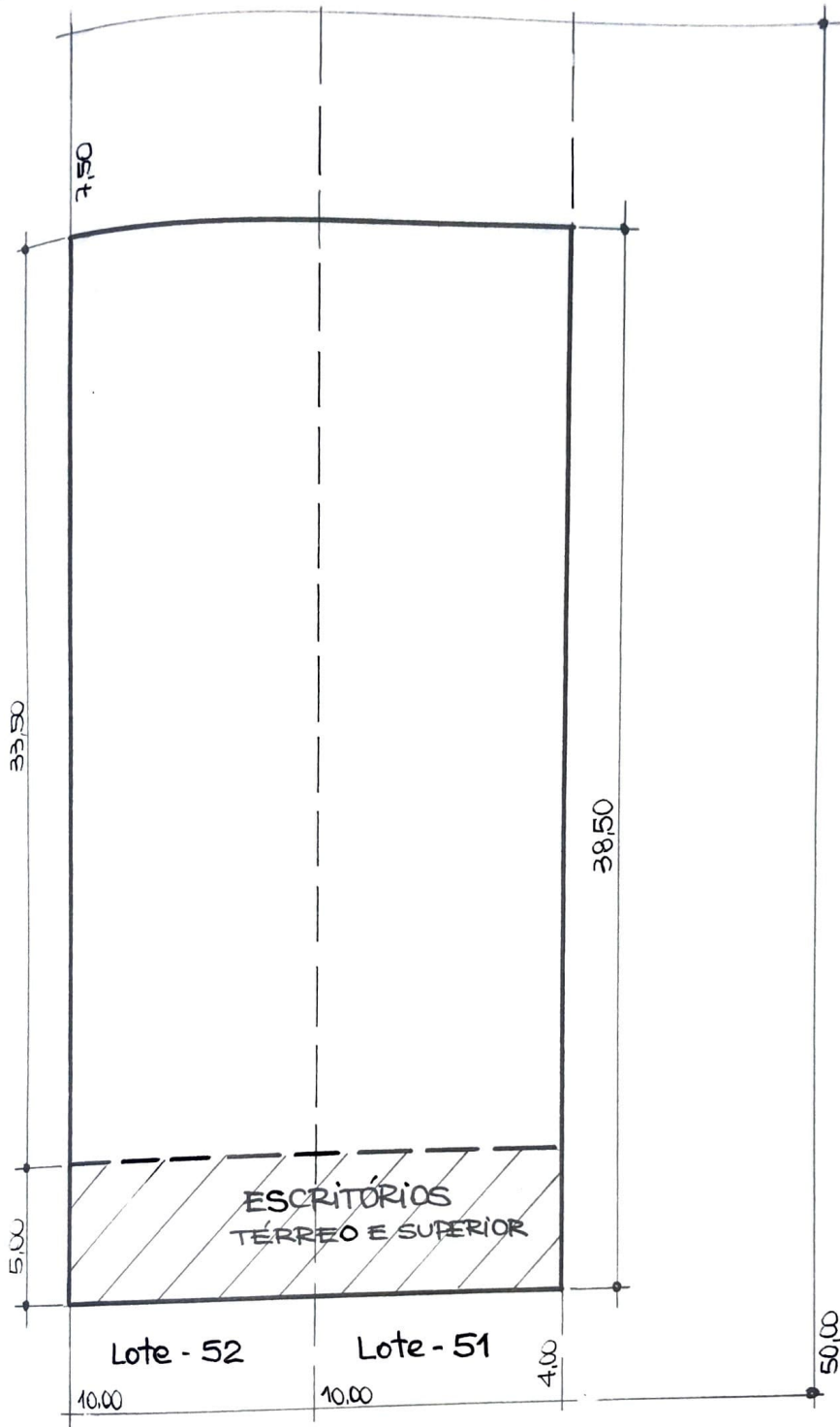


6) Interior do galpão, observando-se os aspectos construtivos e a estrutura metálica para uso da ponte rolante.



1121
7

ÁREAS
 TERRENO — 1.000,00m²
 GALPÃO — 670,00m²
 CONSTRUÇÃO — ESCRITÓRIOS — 200,00m²



AV. ALBERTO JAFFET

Processo nº: 0004384-87.1995	Vara Cível: 3ª	Ação: RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA	Data:	Escala: 1:250
Autor: White Martins Gases Industriais S/A			 Engº Gerson Denapoli Crea - 060089382	
Réu: Massa Falida de Tecmann Equip. Industriais Ltda.				
Endereço: Av. Alberto Jaffet, 669				

3416
7/1

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 5.6 do referido estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsolescência da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro e de acordo com o item 5.7, tem-se que a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

4. AVALIAÇÃO

De acordo com os critérios normativos supra, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo IV – zonas industriais ou galpões – 11ª zona – galpões, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	Não se aplica
Profundidade Mínima:	Não se aplica
Profundidade Máxima:	Não se aplica
Múltiplas Frentes ou Esquina	Não se aplica

Parâmetros do terreno avaliando

- Área: 500,00 m²
- Índice FIPE data da avaliação: 428,0831 (*válido para junho de 2015*)
- Valor do R_gN data da avaliação: R\$1.219,90 (*válido para junho de 2015*)

Por ocasião das diligências realizadas junto às imobiliárias que atuam na mesma região geo econômica que integra o imóvel avaliando, o signatário levantou, à época da elaboração do laudo de avaliação de fls. 1094/1112 e anexos, dados de pesquisa referentes a ofertas de imóveis semelhantes, através dos quais pôde inferir que o preço unitário médio ali praticado – válido para junho de 2015, era de **R\$500,00/m²**.

1417
y)

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Isto posto e de posse do valor unitário básico acima, o valor do imóvel em apreço será obtido através da seguinte expressão:

$$V_i = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_i = Valor do Imóvel (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

F_t = Fator Topografia = terreno em declive de 10% até 20% = 20%

A determinação dos coeficientes ou fatores acima indicados é calculada da seguinte forma:

C_t = Fator Testada = não se aplica

C_p = Fator Profundidade = não se aplica

C_e = Fator Frentes Múltiplas ou Esquina = não se aplica

C_e = Fator Topografia = $1/(0,80/1) = 1,25$

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_i = R\$500,00/m^2 / \{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1,25 - 1)]\} \times 500,00 m^2$$

$V_i = R\$200.000,00$

7/8

5. CONCLUSÃO

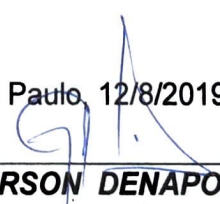
Em função do resultado apurado no capítulo anterior, o valor de mercado do imóvel avaliando (lote nº 50, da quadra 13, da Vila Mary) – válido para a data do laudo encartado às fls. 1094/1112 dos autos, é de R\$200.000,00 (duzentos mil reais).

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 16 (dezesseis) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (datada e assinada), sendo acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir:

- I. **Fotografias Ilustrativas**
- II. **Croqui da Situação do Imóvel**

São Paulo, 12/8/2019



GERSON DENAPOLI

1419 /)

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

ANEXO I

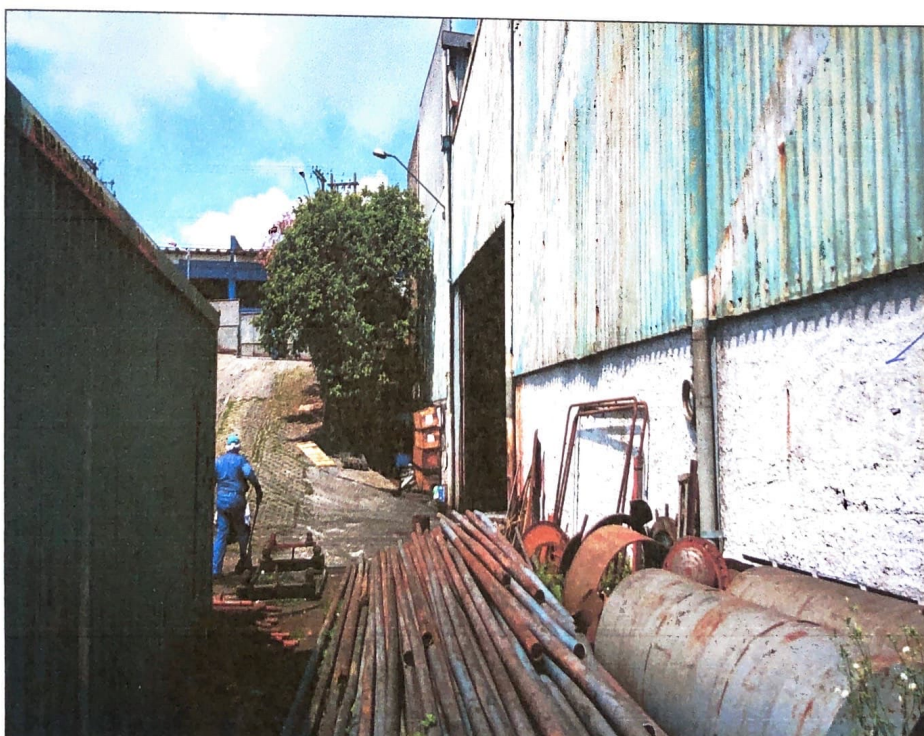
7

1420
y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

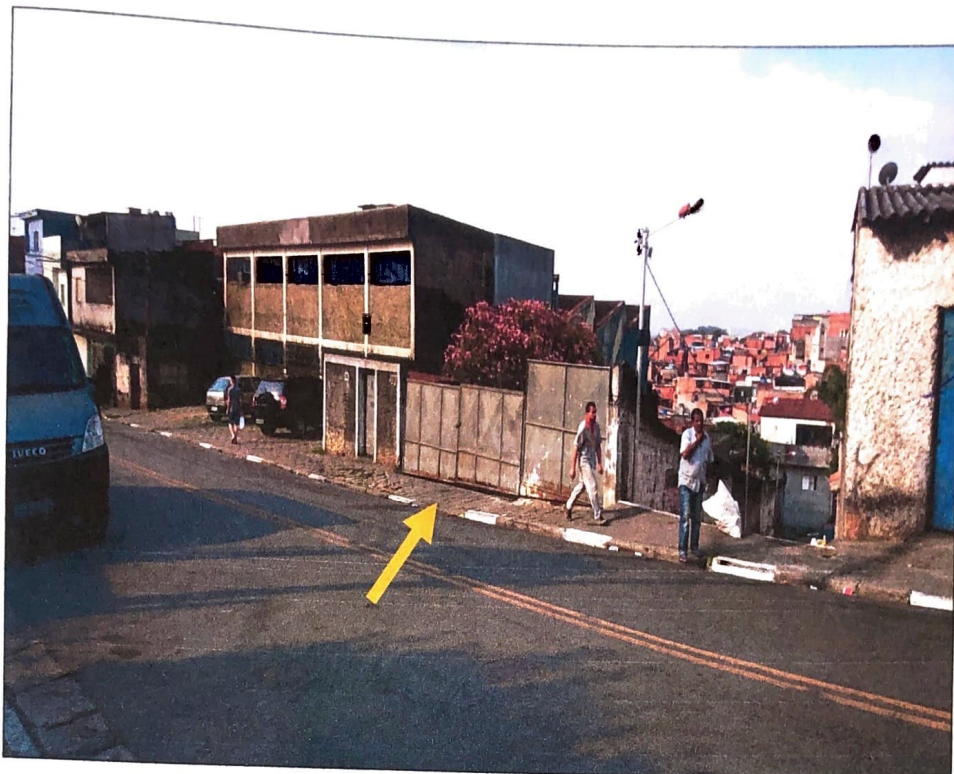


2) Interior do terreno (lote 50), com tomadas a partir de ângulos opostos.

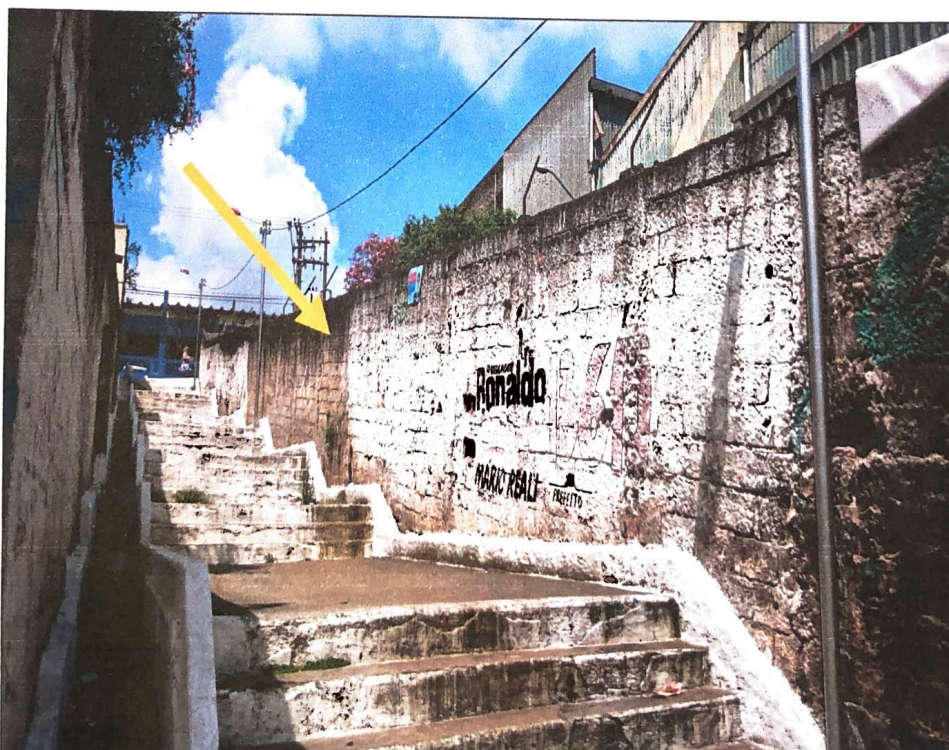


1421

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



1) Observador posicionado na calçada oposta da Rua Alberto Jafet, com vistas da frente do terreno objeto da avaliação (lote 50), que confina lateralmente com a Passagem Aristóteles (setas).



1422

y

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

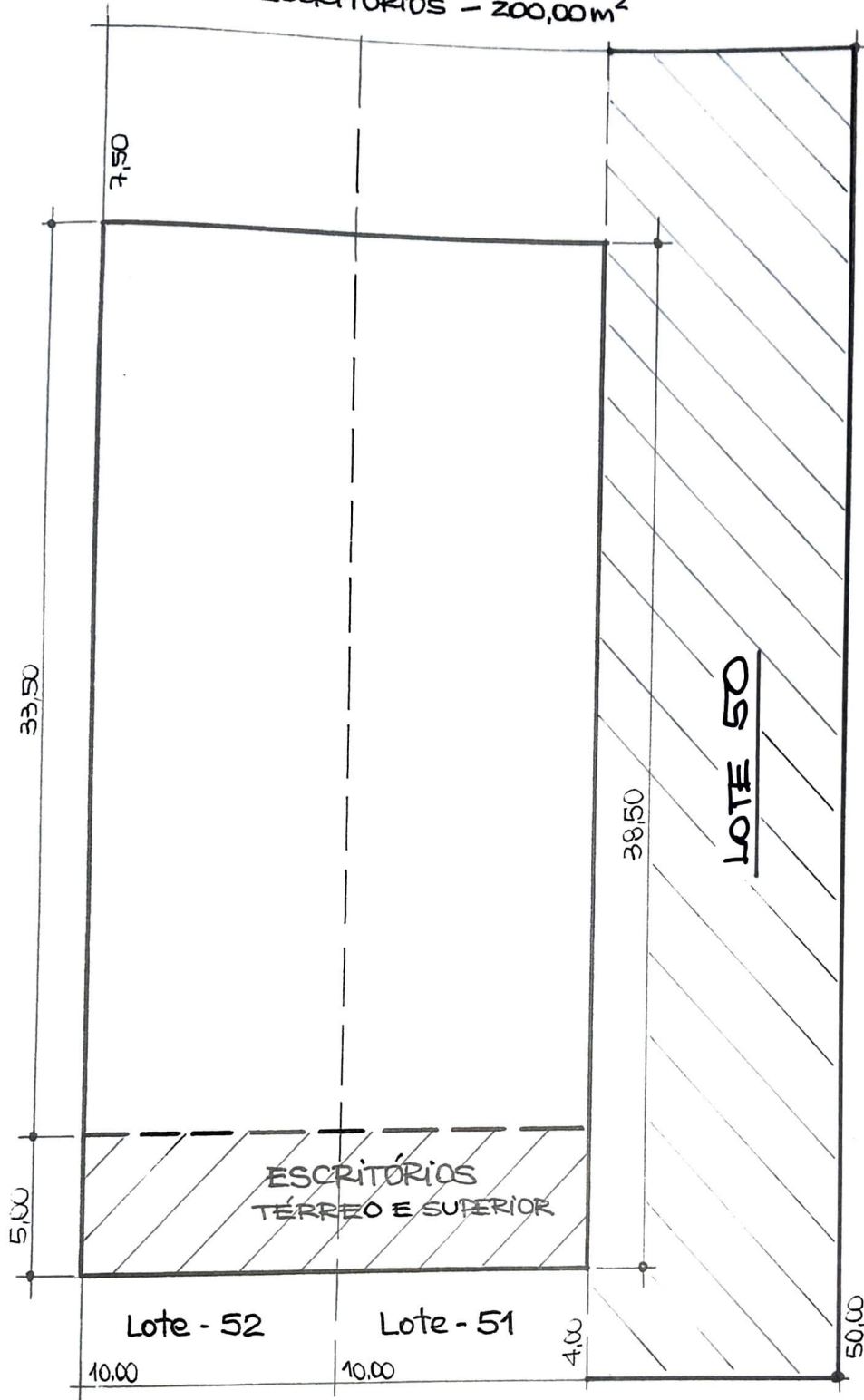
ANEXO II

7

ÁREAS

TERRENO — 1.000,00m²
 CONSTRUÇÃO — GALPÃO - 670,00m²
 ESCRITÓRIOS - 200,00m²

1423



AV. ALBERTO JAFFET

Processo nº: 0004384-87.1995	Vara Cível: 3ª	Ação: RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA	Data:	Escala: 1:250
Autor: White Martins Gases Industriais S/A			 Engº Gerson Denapoli Crea - 060089382	
Réu: Massa Falida de Tecmann Equip. Industriais Ltda.				
Endereço: Av. Alberto Jaffet, 669				

1424
Y

Processo Físico nº: 0004384-87.1995.8.26.0161
Classe - Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
Requerente: White Martins Gases Industriais Sa
Requerido: Massa Falida de Tecmann Equip Industriais Ltda

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vistas dos autos ao Administrador Judicial para:

(X) científicá-lo quanto aos novos documentos juntados aos autos (laudo, ofícios)

Nada Mais. Diadema, 16 de agosto de 2019. Eu, Mauricio Mauricio Aureliano, Escrevente Técnico Judiciário.

1429
8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE DIADEMA - SP.

Processo nº 0004384-87.1995.8.26.0161
FALÊNCIA

ALFREDO LUIZ KUGELMAS, síndico dativo na falência de **TECMANN EQUIP. INDUSTRIAIS LTDA.**, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., nos autos da Falência, em atenção ao r. despacho de fls., expor e requerer o quanto segue:

1) Fls. 1401/1423, ciente do laudo de avaliação apresentado pelo Sr. Perito Engenheiro Gerson Denapoli do imóvel de matrícula nº 38.222, avaliados pela quantia de R\$ 200.00;

2) Assim, sem elementos para impugná-lo, requeiro seja levado a leilão e praça os imóveis de matrícula nº 38.222 (lote 53) e 30.150 (lotes 51 e 52) pelos valores das avaliações de R\$ 200.000,00 e R\$ 806.824,00, respectivamente.

2.1) Requeiro a intimação das Fazendas Públicas acerca do requerido leilão.

3) Fls. 1395, ante a informação do Banco Itaú Unibanco S/A de que não as ações ordinárias não são negociáveis na bolsa de valores, requeiro seja a ele determinado que proceda a transferência dos valores bloqueados referente ao resgate dos pagamentos de frações das ações PN e ON (total de R\$ 414,46), conforme ele próprio informa, instruindo o ofício com a cópia das fls. 1224, sob pena de desobediência;

vad

ALFREDO LUIZ KUGELMAS
advogado

4) Requeiro seja expedido ofício ao Banco Itaú Unibanco S/A, para que realize a venda em bolsa das 31.318 quotas do FINAN, nºs dos certificados 87.008.316-9, 88.008.522-0, 89.005.616-1 e 90.011.408-3, de titularidade da falida prestando conta nos autos apresentando a nota de corretagem, instruindo o ofício com a cópia das fls. 1272.

Termos em que, ouvindo-se o D. Representante do Ministério Público e todos os interessados pede deferimento.

São Paulo, 26 de setembro de 2019.

ALFREDO LUIZ KUGELMAS
Sindico Dativo - OAB/SP 15.335

vad

Autos nº 0004384-87.1995.8.26.0161

MM (a) Juiz (a),

1. Ciente do laudo complementar de avaliação dos imóveis da empresa falida (fls. 1403/1423).
2. Nada tenho a opor quanto aos requerimentos formulados pelo adm. judicial a fls.1429/1430.

Diadema, 2 de outubro de 2019.

Rodrigo Simon Machado
Promotor de Justiça



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

AVENIDA SETE DE SETEMBRO, 409/413, Diadema-SP - CEP
09912-010

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1436
8

DESPACHO

Processo Físico nº: 0004384-87.1995.8.26.0161
Classe – Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
Requerente: White Martins Gases Industriais Sa
Requerido: Massa Falida de Tecmann Equip Industriais Ltda
Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cintia Adas Abib

Vistos.

1) Fls. 1429, itens 01, 02, 03: Primeiramente, solicite-se ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema o encaminhamento a este juízo de cópia atualizada da matrícula do imóvel que será encaminhado à arrematação, situado na Rua Alberto Jafet, 669, esquina com a Passagem Aristóteles, Jardim Alvorada, Diadema/SP, matrícula 38.222, mencionada no laudo de avaliação de fls. 1405/1406. Com a resposta, tornem conclusos para apreciação do pedido de arrematação do imóvel e, se em termos, nomeação da empresa gestora do leilão.

Servirá esta decisão, assinada eletronicamente, como ofício, para encaminhamento, via ELETRONICA, pela secretaria, AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEL DESTA COMARCA.

2) Fls. 1395 e 1429, item 3: Defiro o pedido do sr. Administrador Judicial e determino ao ITAÚ UNIBANCO S/A, cujo endereço encontra-se indicado às fls. 1224/1225 e 1395, para que transfira os valores bloqueados referente ao resgate dos pagamentos de frações das ações PN e ON, de titularidade da falida TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., para conta judicial, vinculada a este processo, em favor e nome da referida empresa falida, no total de R\$ 414,46, instruindo esta decisão/ofício com as cópias de fls. 1224/1225, 1395 e 1429/1430.

Servirá esta decisão, assinada eletronicamente, como ofício, para encaminhamento, via postal, pela secretaria, à referida instituição financeira.

3) Fls. 1420, item 4: Defiro o pedido do sr. Administrador Judicial e determino ao ITAÚ UNIBANCO S/A, que realize a venda em bolsa das 31.318 quotas da FINAN, nºs dos certificados 87.008.316-9, 88.008.522-0, 89.005.616-1 e 90.001.408-3, de titularidade da falida TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., com subsequente prestação de contas nestes autos da ação falimentar, com apresentação da nota de corretagem e transferência para conta judicial, vinculada a este processo, em favor e nome da referida empresa falida, no total da venda, no prazo de 60 dias, instruindo esta decisão/ofício com as cópias de fls. 1272.

Servirá esta decisão, assinada eletronicamente, como ofício, para encaminhamento, via postal, pela secretaria, à referida instituição financeira.

AO BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A

Diadema, 15 de janeiro de 2020.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por CINTIA ADAS ABIB. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>, informe o processo 0004384-87.1995.8.26.0161 e o código 4H0000004D9TB.

1445

7

MATRÍCULA

38222

FOLHA

01

COMARCA DE DIADEMA - ESTADO DE SÃO PAULO
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL Interino: 

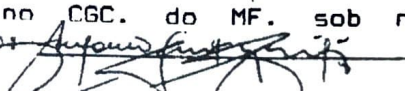
DATA: 10.06.1999.-

IMÓVEL: UM TERRENO

situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote CINQUENTA (50) da Gleba TREZE (13) da "VILA HARY", Bairro de Piraporinha, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida ALBERTO JAFET, pela lateral direita mede 50,00 metros em linha reta, confrontando-se com uma Viela Existente que dá acesso da Av. Alberto Jafet à Rua Bartolomeu de Gusmão, pela lateral esquerda mede 50,00 metros em linha reta, confrontando-se com os lotes n.ºs. 51 e 52, onde encontra-se o imóvel de n.º 669 de propriedade da Tecmann Indústria e Comércio Ltda., com frente voltada para a mesma Avenida e, nos fundos mede 10,00 metros em linha reta, confrontando-se com uma Passagem de Servidão, encerrando uma área de 500,00 metros quadrados.- Insc. Municipal n.º 23.078.005.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 12.229 do 6.º Registro de Imóveis de São Paulo-SP., feita em data de 23/03/1937.-

DATA: 10.06.1999.-

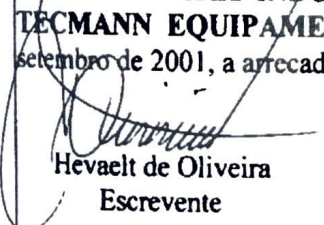
R. 01 - Por Mandado Judicial expedido aos 23 de outubro de 1998, da ação de usucapião, Processo n.º 1.526/92, que tramitou perante o Juízo de Direito da 3.ª Vara Cível desta Comarca, subscrito pelo Diretor de Serviço Antonio Henrique Orbite e assinado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Antonio Silveira Ribeiro dos Santos, o imóvel objeto da matrícula, foi usucapido por TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., com sede nesta cidade, à Avenida Alberto Jafet, n.º 669, inscrita no CGC. do MF. sob n.º 50.997.360/0001-88.- O Esc. Habilitado:  (Antonio Santos do Nascimento).-

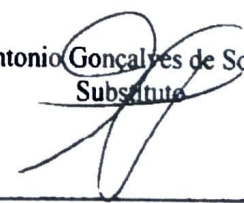

 Ofício Batido
 Oficial Interino

AV.02 - Em 29 de agosto de 2016.

Ref. prenotação n.º 145.414, de 16 de agosto de 2016.

ARRECAÇÃO DE BENS: Averba-se, nos termos do Mandado expedido em 01 de agosto de 2016, extraído dos autos n.º 0004384.87.1995.8.26.0161, da ação de falência, ajuizada por **WHITE MARTINS GASES INDUSTRIAIS S/A**, inscrita no CNPJ(MF) n.º 35.820.448/0001-36, em face de **TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA**, qualificada, que foi efetuada em 14 de setembro de 2001, a arrecadação do imóvel objeto desta matrícula. (Microfilme n.º 145.414).


 Hevalte de Oliveira
 Escrevente


 Antonio Gonçalves de Sousa
 Substituto

1457
YCOMARCA DE DIADEMA - EST. DE SÃO PAULO
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

30150

FOLHA

01

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

O OFICIAL: *x. castilho jun.*

DATA:- 19.07.1988

IMÓVEL:- Um terreno situado neste distrito, município e comarca, consistente dos lotes cinquenta e um (51) e cinquenta e dois (52) da gleba treze (13) da Vila Mary, Bairro Taperinha ou Piraporinha, medindo / 20,00 metros de frente para a Avenida Alberto Jaffet, por 50,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito com o lote 50 de propriedade de Adolfo Rosênhaum, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, confronta com Arthur William Waidtlow e pelos fundos, mede 20,00 metros confrontando com o Arthur William Waidtlow, encerrando uma área de 1.000,00 metros quadrados.-IM. nº 23.078 003.-

PROPRIETÁRIA:- TECMANN EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS LTDA., C.G.C. nº 50.997.360/0001-88, com seu contrato constitutivo arquivado na jucesp. sob nº 35202722537 em sessão de 16/09/1982, datado de 03/08/1982, e sua última alteração contratual de 17/05/1985, devidamente registrada na mesma junta sob nº 60.372 em sessão de 22/05/1985, com sede nesta cidade, à Rua Silvio Romero, nº 98 - Vila Nossa Senhora Aparecida.-

REGISTRO ANTERIOR:- R.03 nas matrículas nºs. 11.343 e 11.344 ambas deste registro.- Matrícula aberta nos termos do artigo 234 da Lei 6.015/73.-

DATA:- 19.07.1988

Av.01 - Por requerimento datado de 06/05/1988, em forma legal, bem como o habite-se visto nº 0010189, proc. nº 656/86, expedido pela Prefeitura Municipal local, em data de 01/12/1988, procedo a presente para / constar que, a proprietária construiu sobre o imóvel objeto da matrícula, um: prédio industrial sob nº 669 da Avenida Alberto Jaffet, com a área construída de 748,21 metros quadrados.- Foi apresentada a C.N.D.- nº 787301, proc. nº 0263/88, expedida pela agência do I.A.P.A.S., de São Bernardo do Campo-SP, em data de 08/03/1988, tendo um custo na referida construção de Cz\$ 1.200.000,00 - valor venal predial Cz\$ - - - 1.828.565,39.-O Escravante Habilitado *x. castilho jun.* (Walter Aparecido de Souza).- *x. castilho jun.*

Joviliano de Castilho Junior

Oficial

cont. no verso . . .

VISTA

Em 10/06/2021 faço vistas destes autos ao Ministério Público.

Eu, PD, subscrevi.

862/95
mma. Freitas

Ciente do p. despacho
de fs. 1436, bem como das matrículas
dos imóveis da empresa falida
(fs. 1445 e 1457/1458).

Aguardo, assim, a
alienação dos bens imóveis, conforme
postulado pelo Sr. Administrador Ju-
dicial, à fs. 1429.

Dda, ds.

Renata Perin de Andrade Debski



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413, , Vila Conceição - CEP 09912-010,
Fone: (11) 4056-6600, Diadema-SP - E-mail: diadema3cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DECISÃO

Processo Físico nº:
Classe - Assunto

0004384-87.1995.8.26.0161

Requerente:
Requerido:

**Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência
White Martins Gases Industriais Sa
Massa Falida de Tecmann Equip Industriais Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Cintia Adas Abib**

Vistos.

Por força dos princípios da celeridade processual e da efetividade da ação, determino a realização da arrematação dos bens em questão (fls. 1445 e 1457/1458) através do sistema eletrônico, autorizado pelo artigo 881 do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09 e pelos artigos 246 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Para esse fim determino a nomeação de José Valero Santos Júnior, visto que credenciado perante o Portal de Auxiliares da Justiça, e realizada a conferência prevista no artigo 251ª, *caput*, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, tendo atendido aos critérios previstos em referidas Normas.

O procedimento deverá ser realizado com a integral observância do referido estatuto normativo, providenciando, o exequente e o(a) leiloeiro(a) as medidas que lhe competem, inclusive, a disponibilidade ao Juízo de acesso imediato à alienação para os fins do artigo 23 do Provimento CSM nº 1625/09.

Fixo a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, cujo pagamento deverá ser realizado diretamente pelo arrematante (artigos 17 e 18, parágrafo único do Provimento CSM nº 1625/09), destacando-se a necessidade de oportuna comunicação ao juízo à luz dos artigos 20 e 21 do Provimento CSM nº 1625/09).

Intimem-se as partes representadas processualmente pela Imprensa Oficial, e as não representadas processualmente através de carta de intimação, nos termos do artigo 889 do CPC, bem como o leiloeiro acima nomeado para as providências cabíveis.

Após a designação de data para hasta pública, intime-se a falida, dê-se ciência ao Senhor Administrador Judicial e ao Ministério Público, bem como aos credores e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE DIADEMA
FORO DE DIADEMA
3ª VARA CÍVEL

Avenida Sete de Setembro, 409/413 - Diadema-SP - CEP
09912-010

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

CARTA DE INTIMAÇÃO

Processo Físico nº:

0004384-87.1995.8.26.0161

Classe – Assunto:

Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e
Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência

Requerente:

White Martins Gases Industriais Sa

Requerido:

Massa Falida de Tecmann Equip Industriais Ltda

A(o)

Ricardo Lourenço

Rua Porto Ferreira, 590 - Carme Lidia II

13847-179 Mogi-Guaçu - SP

Em cumprimento à determinação do(a) Dr(a). Cintia Adas Abib, MM. Juiz(a) de Direito da 3ª Vara Cível do Foro de Diadema, Estado de São Paulo, fica Vossa Senhoria **INTIMADO(A)** para os atos e termos da ação em epígrafe, nos termos do seguinte r. despacho: "Vistos. Por força dos princípios da celeridade processual e da efetividade da ação, determino a realização da arrematação dos bens em questão (fls. 1445 e 1457/1458) através do sistema eletrônico, autorizado pelo artigo 881 do Código de Processo Civil e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09 e pelos artigos 246 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça. Para esse fim determino a nomeação de José Valero Santos Júnior, visto que credenciado perante o Portal de Auxiliares da Justiça, e realizada a conferência prevista no artigo 251ª, caput, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, tendo atendido aos critérios previstos em referidas Normas. O procedimento deverá ser realizado com a integral observância do referido estatuto normativo, providenciando, o exequente e o(a) leiloeiro(a) as medidas que lhe competem, inclusive, a disponibilidade ao Juízo de acesso imediato à alienação para os fins do artigo 23 do Provimento CSM nº 1625/09. Fixo a comissão do leiloeiro no percentual de 5% (cinco) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance, cujo pagamento deverá ser realizado diretamente pelo arrematante (artigos 17 e 18, parágrafo único do Provimento CSM nº 1625/09), destacando-se a necessidade de oportuna comunicação ao juízo à luz dos artigos 20 e 21 do Provimento CSM nº 1625/09). Intimem-se as partes representadas processualmente pela Imprensa Oficial, e as não representadas processualmente através de carta de intimação, nos termos do artigo 889 do CPC, bem como o leiloeiro acima nomeado para as providências cabíveis. Após a designação de data para hasta pública, intime-se a falida, dê-se ciência ao Senhor Administrador Judicial e ao Ministério Público, bem como aos credores e interessados dotados de representação processual nos autos. Intime-se."

Esclareço a Vossa Senhoria que o recibo que acompanha esta carta valerá como comprovante de que esta **intimação** se efetivou.

Rita de Cássia Ferreira Barbosa, Escrevente Técnico Judiciário. Diadema, 17 de novembro de 2021.