

Laudo de Avaliação Imobiliária

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Processo nº 1007497-78.2014.8.26.0286

**MASSA FALIDA DE CREMASCO
CARROÇARIAS LTDA**
CNPJ: 46.839.783/0001-00



RESUMO DO IMÓVEL:

DATA DA AVALIAÇÃO 15 de fevereiro de 2021.

DATA DA VISTORIA 3 de fevereiro de 2021.

OBJETO Constatação e Avaliação de Imóvel

FINALIDADE Determinar o Valor de Mercado para Venda
(Leilão Judicial)

METODOLOGIA Avaliação de Imóvel através de Dados Comparativos de Mercado da Região

LOCALIZAÇÃO Av. Caetano Ruggieri, nº 1.147, esquina com a Rua Gabriel Leite de Carvalho, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Itu/SP

ÁREA Total Terreno: 1.302,31 m² (conforme Matrícula).

DOCUMENTAÇÃO Matrícula nº **7.232** do Cartório de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

AVALIAÇÃO Valor para Venda do Bem Imóvel:
IMÓVEL **R\$ 3.165.000,00** (três milhões cento e sessenta e cinco mil reais)

OBJETO

A unidade objeto deste relatório é o imóvel Avenida Caetano Ruggieri, nº 1.147, esquina com a Rua Gabriel Leite de Carvalho, Nossa Senhora Aparecida, Itu/SP.

Entrada do Imóvel



Fonte: Avaliador Judicial

FINALIDADE

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

DATA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 3 de fevereiro de 2021 e acompanhada pelos Senhores Marcos Roberto (locatário) e Dr. Guilherme Padilha (Adm. Judicial).

DA AVALIAÇÃO

Para fundamentação e suporte desse estudo, o Avaliador valeu-se de vistoria *in loco* realizada no endereço, pesquisa de mercado e informações obtidas em consultas realizadas na vistoria.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas no mercado.

Destacamos que o Avaliador é completamente isento e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as partes envolvidas no processo e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área em estudo refere-se apenas a Matrícula nº **7.232**, localizada na esquina da Av. Caetano Ruggieri Borin, nº 1.147 com a Rua Gabriel Leite de Carvalho, com área de terreno total de 1.302,31 metros quadrados, onde possui uma área construída de aproximadamente 1.811,52 m2, segundo cadastro e mapa municipal.

O local encontra-se fechado desde o ano passado, em decorrência de decreto que determinou o fechamento do comércio em virtude de risco sanitário (Covid-19).

A construção do imóvel segundo registros da municipalidade é bastante antiga, construída em alvenaria, com telhado em estruturas metálicas e é utilizada como Casa de Shows e Eventos, conhecida anteriormente na cidade como “Atenas Club”, possui área principal como pista de dança, com 2 (dois) camarotes nas laterais e palco elevado em alvenaria, além de diversas salas e espaços distribuídos em 3 (três) pavimentos, sendo:

- pavimento Sub-solo: 1 (uma) Sala utilizada como porão;
- pavimento Térreo: Saguão de entrada com espaço de Chapelaria, 1 (uma) Sala com portão de saída de emergência, espaço com 2 (duas) cabines de bilheteria e Palco elevado para eventos;
- pavimento Superior: Espaço de vestiário com 4 (quatro) sanitários, 6 (seis) salas/espaços utilizados como áreas de camarins, descanso, refeição e apoio.

Em consulta realizada junto ao Setor de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal, a área em estudo foi lançada pela Divisão de Tributos Imobiliários e está inscrita no cadastro municipal, em uma área maior total de terreno com **1.611,31** m2. Contudo, o presente estudo refere-se apenas a matrícula 7.232, conforme abaixo:

Registro nº 50.676**Inscrição Cadastral: 06.0068.02.0033.000**

Logradouro: Av. Caetano Ruggieri, nº 1.147, esquina com a Rua Gabriel Leite de Carvalho, Bairro Nossa Senhora Aparecida, Itu/SP

Área Territorial: 1.302,31 m² (Matrícula 7.232)**Área Construída: 1.811,52 m²**

Da localização: O imóvel está localizado em Zona Corredor Comercial – 14 ZCC3 (conforme Plano Diretor do Município), esta a aproximadamente 1,5 quilômetros de distância da Rodovia Santos Dumont, a 4 quilômetros da Prefeitura Municipal e a 5 quilômetros do Shopping Plaza Itu e conta com toda a infraestrutura e melhorias públicas de pavimentação asfáltica, energia elétrica, rede de água e esgoto, coleta de lixo, redes de linhas telefônicas, tendo ainda estabelecimentos comerciais na região, Atacadistas, lanchonetes, restaurantes, postos de combustíveis.



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

2722 0808 / 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

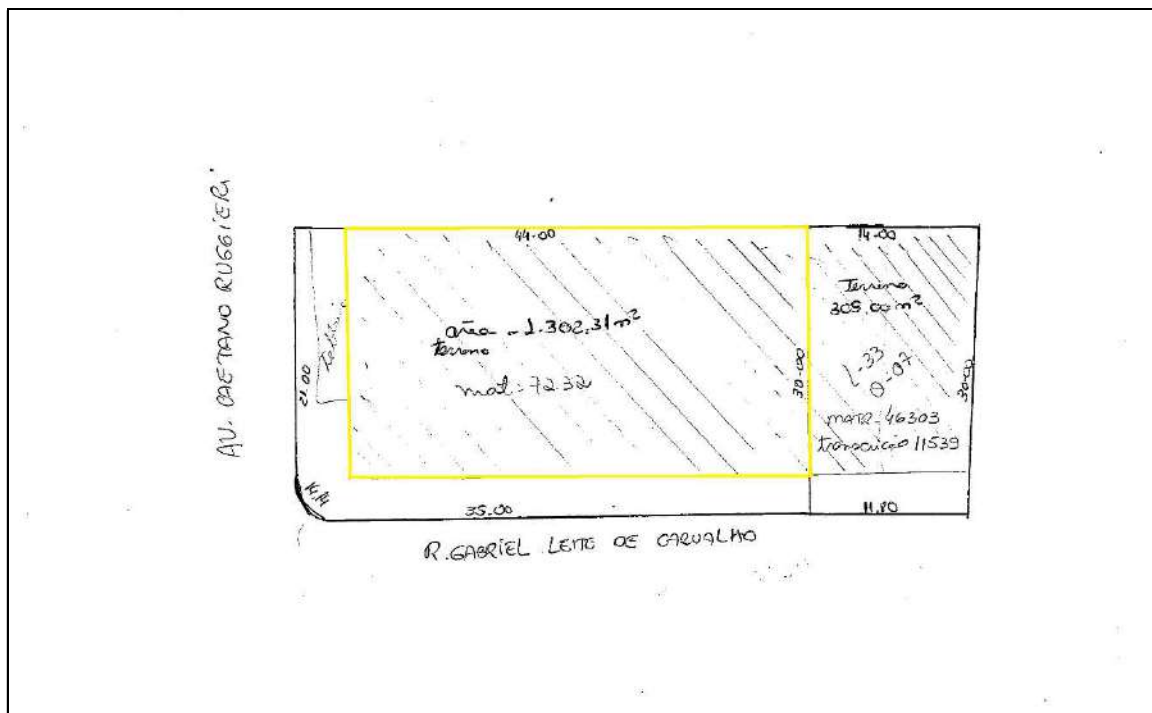
avjudicial.com.br



FICHA CADASTRAL E MAPA: 06.0068.02.0033.000

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE ITU ESTADO DE SÃO PAULO Setor de Cadastro				FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL																																													
Inscrição Cadastral Atual Situação: 06 06 68 012 0033 000				Registro 50676		Data 12/05/2004																																											
Dados do Imóvel Local do Imóvel: RUA GABRIEL LEITE DE CARVALHO 630 AV. CAETANO RUGGIERA Nº 1147 Nº Prédio: 1147 Complemento: Gleba B e lot. 33 Bairro: N.º 999999999 Antiga denominação logradouro: 1-07 Lei parcelamento urbano nº 200/03				Identificação do Proprietário Nome do Proprietário: CARMASCO MAEIRAS E CARLOS AUGUSTO CPF: 46.339.792/0001-00 RG: 587.074.214 Local de Nascimento: R. GABRIEL LEITE DE CARVALHO Nº Prédio: 1147 Complemento: Gleba B e lot. 33 Bairro: N.º 999999999 CEP: Matrícula: Registro: Processo: Data: 12/05/2004																																													
Dados do Terreno Área Terreno - m²: 1.611,31 Taxa: 53,87 Prof. Direta: 30,00 Prof. Esquerda: 28,07 Fundus: 58,00 Taxa: 58,00 Distância esquina mais próxima: 3,00m				Processos Desdobro: Unificação: Geração: Ratificação: Cessão: Outros: Observação:																																													
Dados da Construção <table border="1"> <thead> <tr> <th>Área Construída - m²</th> <th>Padrão</th> <th>Tipo</th> <th>Processo</th> <th>Habite-se/AV/UR</th> <th>Observação</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.316,90</td> <td>BRUNAR</td> <td>Banheiro</td> <td>1</td> <td>6037/78</td> <td>30/01/79</td> </tr> <tr> <td>63,00</td> <td>Popul. 1</td> <td>Popul. 1</td> <td>7339/04</td> <td>AV. N.º 999999999</td> <td>11/01/06</td> </tr> <tr> <td>431,62</td> <td>Popul. 1</td> <td>Popul. 1</td> <td>7339/04</td> <td>AV. N.º 999999999</td> <td>11/01/06</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Área Construída - m²	Padrão	Tipo	Processo	Habite-se/AV/UR	Observação	1.316,90	BRUNAR	Banheiro	1	6037/78	30/01/79	63,00	Popul. 1	Popul. 1	7339/04	AV. N.º 999999999	11/01/06	431,62	Popul. 1	Popul. 1	7339/04	AV. N.º 999999999	11/01/06																			Tipos de Construção 1. residência, edícula e anexos 2. prédio residencial com elevador 3. prédio residencial com elevador 4. prédio comercial com elevador 5. prédio comercial com elevador 6. loja, bar, restaurante, depósito, armazém 7. prédio industrial 8. prédio 9. barracão, galpão 10. prédio de serviços 11. prédio, hotel 12. espaço aberto, gramado 13. casa, apartamento, espelhação 14. clube, grampo, centro esportivo 15. complexo, supermercado 16. parque, recreio 17. clínica, hospital 18. outro			
Área Construída - m²	Padrão	Tipo	Processo	Habite-se/AV/UR	Observação																																												
1.316,90	BRUNAR	Banheiro	1	6037/78	30/01/79																																												
63,00	Popul. 1	Popul. 1	7339/04	AV. N.º 999999999	11/01/06																																												
431,62	Popul. 1	Popul. 1	7339/04	AV. N.º 999999999	11/01/06																																												
Valor Venal Valor venal terreno: R\$ 1.302,31/m² Valor venal da construção: R\$ 72,32/m² Valor venal total imóvel: R\$ 1.374,63/m²				Observações Lei de Parcelamento: 200/03																																													

Fonte: Prefeitura de Itu - Setor de Cadastro Imobiliário



Fonte: Prefeitura de Itu - Setor de Cadastro Imobiliário

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br

**RESUMO IPTU:**

PREFEITURA DA ESTANCIA TURÍSTICA DE ITU SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS				AVISO RECIBO I.P.T.U. - 2021				DATAS DE VENCIMENTO					
INSCRIÇÃO 060068020033000				EXERCÍCIO 2021		REGISTRO 0050676		TESTADA m 53,87		TIPO DE IMPOSTO PREDIAL		PARCELA ÚNICA 29/01/2021	
PROPRIETÁRIO CREMASCO MADEIRAS E CARROCARIAS LTDA								1* 08/01/2021		2* 08/02/2021		3* 08/03/2021	
COMPROMISSÁRIO								4* 08/04/2021		5* 10/05/2021		6* 08/06/2021	
LOCAL DE ENTREGA R. GABRIEL LEITE DE CARVALHO, 00654,								7* 08/07/2021		8* 09/08/2021		9* 08/09/2021	
LOCAL DO IMÓVEL R. GABRIEL LEITE DE CARVALHO, 01147 - GL-B E L-33 Q-7 - BAIRRO NS								10* 08/10/2021		11* 08/11/2021		12*	
COMPLEMENTO GL-B E L-33 Q-7 LOTEAMENTO BAIRRO NS APARECIDA Quadra Lote								ZONEAMENTO (Sujeito a análise de viabilidade) 14-ZCC3-ZONA CORREDOR COMERCIAL3 ✓					
VALOR m² TERRENO 111,56 X		FT. PROF. 1,0000 X		FT. SIT. 1,10 X		FT. SUP. 1,00 X		FT. TOP. 1,00 X		FT. GLEBA 1,00 X		VLM2 JA DEPR. (R\$) 122,71 X	
ÁREA CONSTRUÍDA 63,0		VALOR m² CONSTRUÇÃO 104,15		ANO 2004		FTOBS 1,00		COD 0901		ÁREA CONSTRUÍDA 1.748,52		VALOR m² CONSTRUÇÃO 184,59	
ANO 1979		FTOBS 0,65		COD 0901		ÁREA CONSTRUÍDA 394,56		VALOR m² CONSTRUÇÃO 184,59		ANO 2014		FTOBS 1,00	
TOTAL m² CONST. (R\$) 2.206,08		DESCONTO (R\$)		VL. VENAL CONST. (R\$) 289.186,82		VL. VENAL EXCESSO 0,00		VL. IMPOSTO 4.869,15		VL. VENAL IMÓVEL (R\$) 486.920,33		QTD. PC 11	
										VL. PARCELA 442,65			

Fonte: Prefeitura de Itu - Setor de Cadastro Imobiliário

IMAGEM AÉREA:

Fonte: Imagem Aérea do Google Maps (área aproximada - matrícula 7.232)


AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Frente do Imóvel (Av. Caetano R.)



Vista Frente do imóvel (Av. Caetano R.)



Vista lateral do Imóvel (esquina)



Vista lateral/Frente do imóvel (Av. Caetano R.)



Vista lateral do Galpão (Rua Gabriel L.C.)



Vista lateral do Galpão (Rua Gabriel L.C.)

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

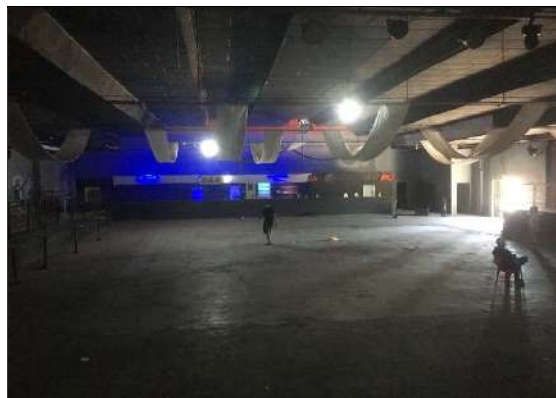
avjudicial.com.br



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Interna do Galpão (visão fundos p/ Palco)



Vista Interna do Galpão (visão Palco p/ fundos)



Vista do Palco



Vista Lateral do Palco



Área de Camarote (lado direito)



Área de Camarote (lado esquerdo).


AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

|| 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



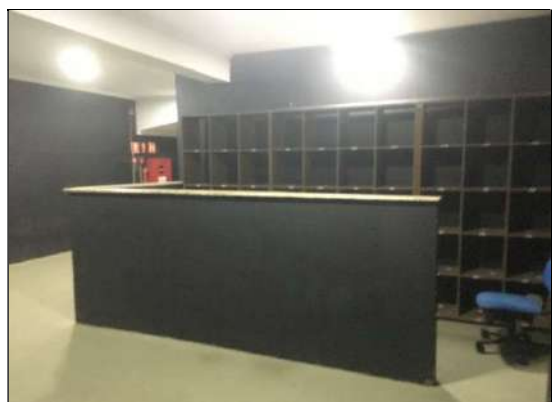
FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Vista Interna (Portão de Acesso)



Espaço interno - piso térreo



Área de Chapelaria – piso térreo



Espaço interno – piso térreo



Bilheteria – piso térreo



Sala utilizada como Porão (Sub-solo)


AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br

|| 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Escada de Acesso – Piso Superior



Banheiros Espaço/Camarim – Piso Superior



Sala utilizada c/ Camarim – Piso Superior



Sala utilizada c/ Camarim – Piso Superior



Sala – Piso Superior



Sala utilizada p/ refeição – Piso Superior

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



FOTOGRAFIAS DO IMÓVEL



Sala/Espaço – Piso Superior

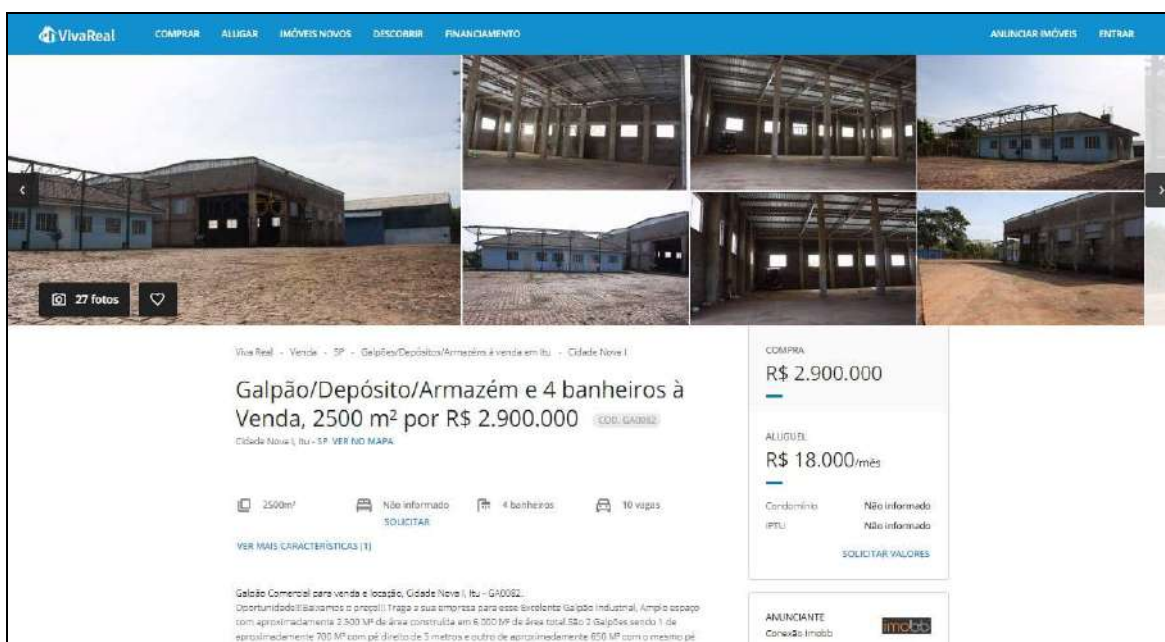


Sala/Espaço Inacabado – Piso Superior

PESQUISA DE VALORES DE TERRENOS NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referenciais na mesma região geoeconômica, junto ao mercado imobiliário e concentrou-se em imóveis da região da área avalianda, onde foram coletadas 3 (três) ofertas comparativas junto a profissionais do mercado imobiliário:

Elemento comparativo 1



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

27 fotos

VivaReal - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Itaquera - Cidade Nova I

Galpão/Depósito/Armazém e 4 banheiros à Venda, 2500 m² por R\$ 2.900.000 COD. 040062

Cidade Nova I, Itaquera - SP VER NO MAPA

2500m² Não informado 4 banheiros 10 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Galpão Comercial para venda e locação, Cidade Nova I, Itaquera - SP - 040062. Oportunidade! Ideal para o pequeno empresário para este tipo de galpão industrial. Ampla espaço com aproximadamente 2.500 m² de área construída em 6.000 m² de área total São 2 Galpões sendo 1 de aproximadamente 200 m² com pó-dividido de 5 metros e outro de aproximadamente 800 m² com o mesmo pó-dividido.

COMPRA R\$ 2.900.000

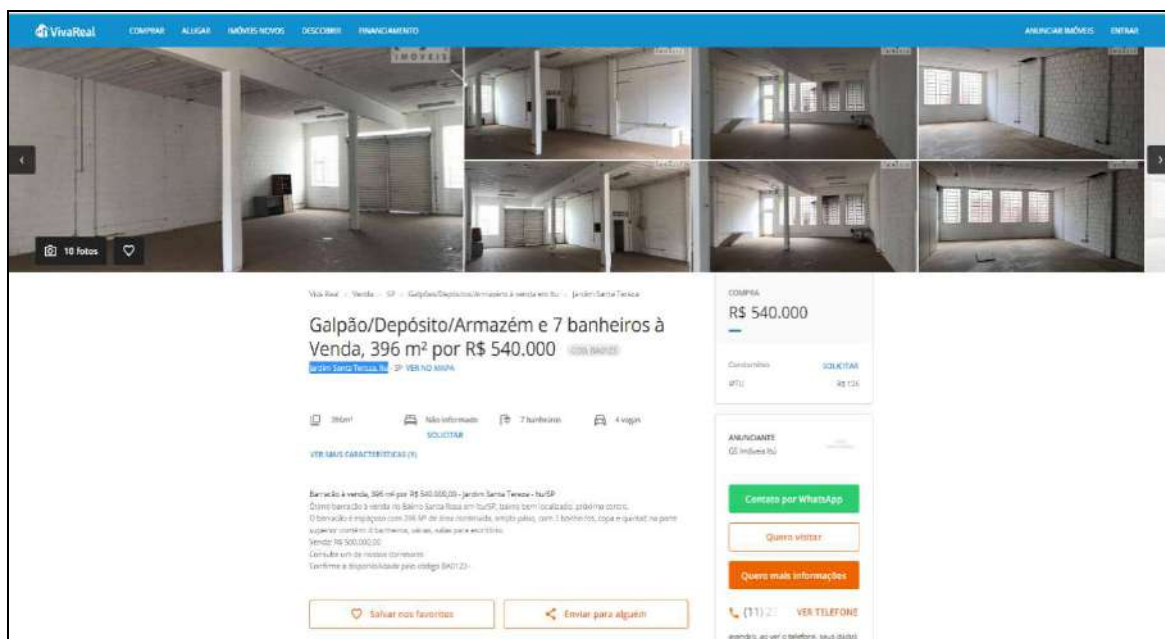
ALUGUEL R\$ 18.000/mês

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Convidado Imobiliária

Elemento comparativo 2



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

10 fotos

VivaReal - Venda - SP - Galpões/Depósitos/Armazéns à venda em Itaquera - Jardim Santa Tereza

Galpão/Depósito/Armazém e 7 banheiros à Venda, 396 m² por R\$ 540.000 COD. 040062

Jardim Santa Tereza, Itaquera - SP VER NO MAPA

396m² Não informado 7 banheiros 4 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Barrelado à venda, 396 m² por R\$ 540.000,00 - Jardim Santa Tereza - Itaquera - SP. Oportunidade! Ideal para o pequeno empresário para este tipo de galpão industrial. Ampla espaço com aproximadamente 396 m² de área construída em 6.000 m² de área total São 2 Galpões sendo 1 de aproximadamente 200 m² com pó-dividido de 5 metros e outro de aproximadamente 800 m² com o mesmo pó-dividido.

COMPRA R\$ 540.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Convidado Imobiliária

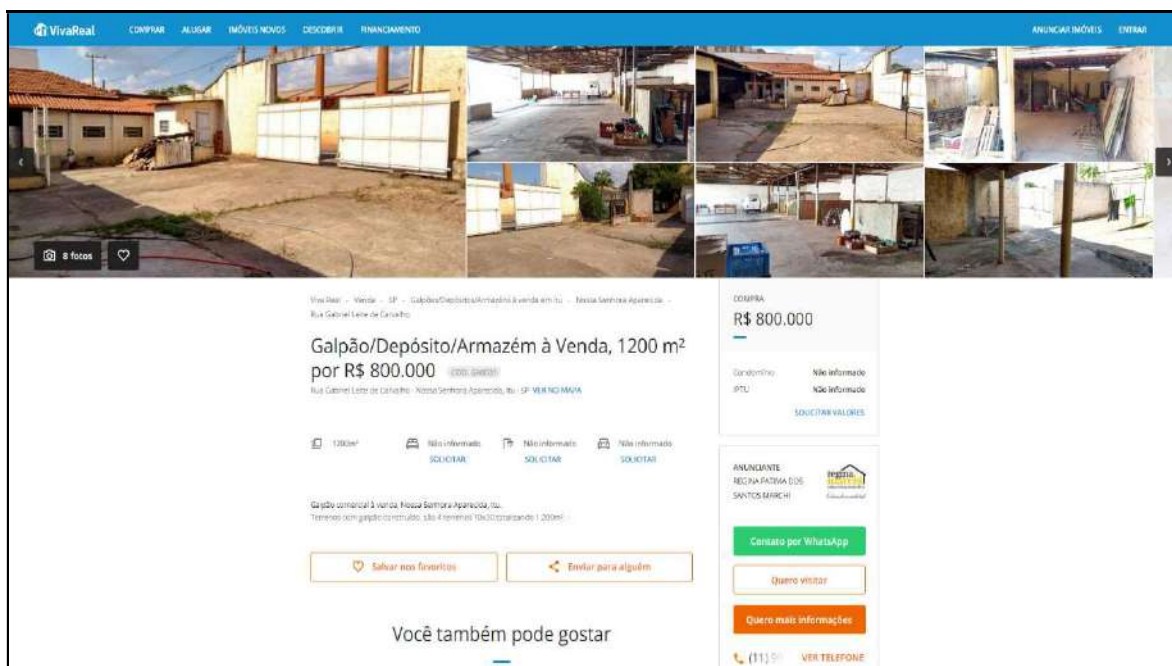
Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

VER TELEFONE

Elemento comparativo 3



Resumo dos Comparativos:

Elemento 1: Área de Galpão – Conexão Imobb (11) 2429-8724

Cidade Nova I, Itu – Código GA0082

Valor do Imóvel: R\$ 2.900.000,00 / Área Contruída 2.500 m² / Valor Metro Quadrado: **R\$ 1.160,00 m².**

Elemento 2: Área de Galpão – GS Imóveis Tel.: (11) 2715-8360

Jardim Santa Teresa, Itu – Código BA0123

Valor do Terreno: R\$ 540.000,00 / Área Terreno 396 m² / Valor Metro Quadrado: **R\$ 1.360,00 m².**

Elemento 3: Área de Terreno/Galpão – Regina Tel.: (11) 4523-3737

Rua Gabriel Leite de Carvalho, Bairro Nossa S. Aparecida, Itu – Código GA0031

Valor do Imóvel: R\$ 800.000,00 / Área Terreno 1.200 m² / Valor Metro Quadrado: **R\$ 670,00 m².**

Valor Médio do m²/Terreno : R\$ 1.060,00 (um mil e sessenta reais)

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



PESQUISA DE VALORES DE GALPÕES NA REGIÃO

Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geoeconômica, onde foram coletadas informações de valor referencial da Prefeitura Municipal e avaliação de profissional do mercado imobiliário local:

Elemento comparativo 1




CERTIDÃO DE VALOR VENAL DE REFERÊNCIA – 0948/2021

CERTIFICAMOS para os devidos fins e atendendo a pedido da parte interessada, que revendo os livros pertinentes ao Imposto de Transmissão Inter Vivos, A Qualquer Título, Por Ato Oneroso, de Bens Imóveis e Direitos Reais a Eles Relativos – I.T.B.I, constatamos que, para efeitos de pagamento do imposto, o valor de referência do imóvel sob número de registro 50676 e inscrição 06.0068.02.0033.000, é de R\$ 3.001.953,41.

Todo o referido é verdade e damos fé.

Itu, 08 de fevereiro de 2021.



Rodrigo Misiunas Faccioli
Departamento de Cadastro Imobiliário / I.T.B.I
Secretaria Municipal de Finanças



Obs: A presente certidão tem validade pelo prazo de 90 (noventa) dias.

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO.



Av. Itu 400 Anos, 111 - Itu, Novo Centro - 13203-500 | (11) 4886-9618
@PrefeituraItu | itu.sp.gov.br

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº IGI - Sala IOOI, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



Elemento comparativo 2



DECLARAÇÃO

Finalidade: Avaliação de imóvel

Propriedade: Área de Terreno/Galpão, referente: Matrícula nº 7.232

Local: Av. Caetano Ruggieri, nº 1.147 esquina com Rua Gabriel L. Carvalho, bairro Nossa Senhora Aparecida, Itu/SP, com metragem do terreno: 1.302,31 m2 e metragem de construção de aproximadamente: 1.811,52 m2.

Prezado Senhor,

Em atenção à solicitação de V. Sa, apresento o presente termo para identificar o Valor de Mercado para Venda Imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos através de pesquisas de mercado local, bem como nas metodologias de oferta e demanda.

De acordo com o que foi solicitado, pelo avaliador supracitado apresento a avaliação objetiva com o preço de venda nos moldes e tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluo o seguinte valor para o imóvel: R\$ 3.345.903,00, sendo área terreno em R\$ 900,00 m2 e área construída em R\$ 1.200,00 o m2.

Por ser expressão da verdade firmo a presente.

Nada mais a tratar,

Atenciosamente.

Itu, 09 de fevereiro de 2021.

Nome Edgar Leãois
Corretor
Creci nº 145876

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



AVALIAÇÃO IMÓVEL

Após a realização de vistoria da área do imóvel e constatação da região em que está inserido, sendo classificada no zoneamento municipal como Zona Corredor Comercial – 14 ZCC3. As construções existentes no local são antigas e alguns ambientes do piso superior faltam acabamento.

Diante das pesquisas realizadas no mercado imobiliário, procurou-se elementos na mesma região geoeconômica da área avaliada e diante da constatação do galpão, apresentamos a seguir a avaliação para venda através de leilão judicial, conforme abaixo:

AVALIAÇÃO DO METRO QUADRADO:

ÁREA TOTAL TERRENO – MATRÍCULA 7.232

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 900,00 (novecentos mil reais) o m².

ÁREA TERRENO (AT) : 1.302,31 m²

VA X AT = R\$ 1.172.079,00 (um milhão cento e setenta e dois mil e setenta e nove reais)

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA – MATRÍCULA 7.232

Valor da Avaliação (VA) = R\$ 1.100,00 (um mil e cem reais) o m².

ÁREA CONSTRUÇÃO (AC) : 1.811,52 m²

VA X AC = R\$ 1.992.672,00 (um milhão novecentos e noventa e dois mil e seiscentos e setenta e dois reais)

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO:

**Valor Total = R\$ 3.165.000,00
(três milhões cento e sessenta e cinco mil reais).**

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ITU - SP	
matrícula	ficha	Itu, 19 de	Outubro de 19 78.
7.232	01		
Um terreno sem benfeitorias, com frente para a rua "C", denominado Gleba "B", situado na Vila Fragnani, nesta cidade, medindo: 35,00m de frente, mais 14,14m em curva, no cruzamento da rua "C" com a Avenida Caetano Ruggieri; nos fundos mede - 44,00m e divide com terreno de Amadeu Fragnani; do lado direito mede 30,00m e divide com terreno de Cremasco, Madeiras e Carroçarias Ltda; e do lado esquerdo mede 21,00m e confronta com a Avenida Caetano Ruggieri; encerrando a área de 1.302,31m2.- PROPRIETÁRIA: MUNICIPALIDADE DE ITU, representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Lázaro José Piunti.- REGISTRO ANTERIOR: Próprio Municipal, desde tempos imemoriais.- CONTRIBUINTE: A Oficial, <i>Ilza Persona Fioravanti</i>. (Ilza Persona Fioravanti).- R.01 - Em 19 de Outubro de 1.978.- Por escritura de 16 de janeiro de 1976, lavrada no 2º Cartório de Notas local, livro 167, fls. 98, nos termos do Decreto-Lei Municipal nº 1713 de 19 de dezembro de 1975, transcrito no título; a proprietária MUNICIPALIDADE DE ITU, representada pelo Prefeito Municipal, Sr. Lázaro José Piunti; doou a CREMASCO, MADEIRAS E CARROÇARIAS LTDA (CGC sob nº 46.839.783/0001-00), com sede à rua "C", nº 654 - Vila Fragnani, nesta cidade; pelo valor de Cr\$-32.557,75, o imóvel objeto desta matrícula.- A Oficial, <i>Ilza Persona Fioravanti</i>. (Ilza Persona Fioravanti).- Av.02 - Em 19 de Outubro de 1.978.- No terreno objeto desta matrícula, foi construído no ano de 1975, um prédio que recebeu o nº 654 da rua "C", conforme - comprova Certidão da Prefeitura Municipal local, expedida em 25.09.1978.- A Oficial, <i>Ilza Persona Fioravanti</i>. (Ilza Persona Fioravanti).- → continua no verso			

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



matricula	ficha
007232	001 verso

Av.03 - Em 21 de fevereiro de 2011.
Procede-se a presente averbação a vista de problemas técnicos que ocorrem nas matrículas descerradas por máquinas de escrever antigas e às atuais modernas impressoras, conforme autorização da Exma. Juíza Corregedora Permanente, Dra. ADRIANA CARDOSO DOS REIS exarada "in caput" da petição de 21 de dezembro de 2.006 que acordou com a abertura de nova ficha sequencial e mesmo número da presente.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

continua na ficha 002

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

DA COMARCA DE ITU - SP

matrícula

007232

ficha

002

ITU, 21 de Fevereiro de 2011

R.04 - Em 21 de fevereiro de 2011. (microfilme 170.650).
Conforme Termo de Arrolamento de Bens e Direitos junto ao contribuinte CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00, encaminhado por Ofício DRF/SOR/SEFIS/CRP nº 0001/2011, da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Sorocaba-SP, datado de 04 de janeiro de 2011, o imóvel objeto desta matrícula está ARROLADO para garantia do crédito tributário, até final liquidação junto à autoridade fiscal competente, nos termos do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.05 - Em 04 de janeiro de 2012. (microfilme 178.872).
Pela Certidão de Penhora a seguir averbada, é feita a presente a fim de ficar constando que a proprietária CREMASCO, MADEIRAS E CARROÇARIAS LTDA, teve sua RAZÃO SOCIAL ALTERADA para CREMASCO CARROÇARIAS LTDA, conforme comprova a Alteração do Contrato Social de 01 de junho de 1977, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 933.071, em 19 de julho de 1977, apresentada e microfilmada.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.06 - Em 04 de janeiro de 2012. (microfilme 178.872).
Conforme Certidão passada em 01 de novembro de 2011, pelo Diretor de Divisão do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos autos nº 286.01.2006.005487-8/000000-000 - Ordem nº 419/06 e apensos 5417/06 e 5436/06, de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no valor de R\$-188.333,02, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Avenida Primavera, nº

CONTINUA NO VERSO



matrícula

007232

ficha

002

verso

705, Bairro Progresso, nesta cidade.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.07 - Em 27 de fevereiro de 2012. (microfilme 181.544).
 Conforme Certidão passada em 24 de janeiro de 2012, pelo
 Diretor de Divisão do Serviço Anexo das Fazendas desta
 Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos
 autos nº 286.01.2009.005230-6/000000-000 - Ordem nº 307/09,
 de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO
 PAULO move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº
 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705,
 Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO
 o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no
 valor de R\$-776.152,67, figurando como fiel depositário
 CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº
 795.068.018-00), brasileiro, casado, empresário, residente e
 domiciliado à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso,
 nesta cidade.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.08 - Em 28 de fevereiro de 2012. (microfilme 181.580).
 Conforme Certidão passada em 24 de janeiro de 2012, pelo
 Diretor de Divisão do Serviço Anexo das Fazendas desta
 Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos
 autos nº 286.01.2005.013850-3/000000-000 - Ordem nº 3297/05 e
 apensos nºs 5242/05 e 190/06, de Ação de Execução Fiscal que
 a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra CREMASCO
 CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à
 Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade,
 verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula
 para garantia da execução no valor de R\$-36.365,53, figurando
 como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº
 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), brasileiro, casado,
 empresário, residente e domiciliado à Avenida Primavera, nº
 705, Bairro Progresso, nesta cidade.

CONTINUA NA FICHA 003

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 007232 ficha 003

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP
ITU, 28 de Fevereiro de 2012

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.09 - Em 29 de fevereiro de 2012. (microfilme 181.703).
Conforme Certidão passada em 09 de fevereiro de 2012, pelo Diretor de Divisão do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos autos nº 286.01.2010.007926-0/000000-000 - Ordem nº 572/10, de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no valor de R\$-129.244,74, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade.

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.10 - Em 13 de março de 2012. (microfilme 182.060).
Conforme Certidão passada em 17 de fevereiro de 2012, pelo Diretor de Divisão do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos autos nº 286.01.2002.015108-1/000000-000 - Ordem nº 9434/04 e apensos nºs 370/05, 371/05, 648/05, 1075/05 e 1199/05, de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no valor de R\$-126.299,47, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade.

CONTINUA NO VERSO



matrícula	ficha
007232	003
	verso

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.11 - Em 20 de abril de 2012. (microfilme 183.138).
 Por Mandado Judicial passado em 01 de fevereiro de 2012, pelo MM. Juiz de Direito do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Dr. Fernando França Viana, extraído dos autos nº 286.01.2011.012960-5/000000-000 - Ordem nº 11823/11, de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no valor de R\$-695.779,68, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), residente e domiciliado à Rua Rio Tocantins, nº 86, Bairro da Liberdade, nesta cidade.

A Oficial, Ilza Persona Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.12 - Em 19 de dezembro de 2012. (microfilme 188.684).
 Conforme Certidão passada em 27 de novembro de 2012, pelo Coordenador do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, extraída dos autos nº 286.01.2011.008963-0/000000-000 - Ordem nº 883/11, de Ação de Execução Fiscal que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50), move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), com sede à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade, verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula para garantia da execução no valor de R\$-39.824,95, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO (RG nº 6.344.585-2 - CPF nº 795.068.018-00), brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado à Avenida Primavera, nº 705, Bairro Progresso, nesta cidade.

CONTINUA NA FICHA 004



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº IGI - Sala IOOI, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula		ficha	
007232	004	DA COMARCA DE ITU - SP	
ITU, 19 de Dezembro de 2012			
A Oficial, <u><i>I. Fioravanti</i></u> (Ilza Persona Fioravanti). Av.13 - Em 21 de novembro de 2013. (microfilme 196.346). Conforme Certidão datada de 19 de novembro de 2013, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000049042, por Camila Zaiats Moreno do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivão Diretor Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 445/09, que UNIÃO (CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53), move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-51.897,52, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO. A Escrevente Autª, <u><i>R. C. Fioravanti</i></u> (Regina Célia Fioravanti). Av.14-Em 27 de fevereiro de 2014 (Prot 198313 em 26/02/14) Conforme Certidão datada de 26 de fevereiro de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000055376, por Camila Zaiats Moreno do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivão/Diretor Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 11754/11, que UNIÃO (CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53), move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-971.849,15, figurando como fiel depositário ANA MARIA MACIEL CREMASCO. A Oficial, <u><i>I. Fioravanti</i></u> (Ilza Persona Fioravanti). Av.15 - Em 23 de julho de 2014 (Prot. 201238 em 22/07/14). Conforme Certidão datada de 22 de julho de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000066190, pela Sra. Camila Zaiats Moreno do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivão/Diretor Sr. Antonio Donizeti Carretero de Melo,			
CONTINUA NO VERSO			



matrícula

007232

ficha

004

verso

expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 583/11, que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50), move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-175.640,93, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO.

A Oficial, *Ilza Persona Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.16 - Em 29 de agosto de 2014 (Prot. 202161 em 28/08/14). Conforme Certidão datada de 28 de agosto de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000069708, pela Escrivã/Diretora do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 477/13, que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50), move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-572.954,63, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

Av.17 - Em 03 de setembro de 2014 (Prot. 202280 de 02/09/14). Conforme Certidão datada de 02 de setembro de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000070093, pela Escrivã/Diretora do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 966/05, que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-50.890,28, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO.

CONTINUA NA FICHA 005

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE ITU - SP	
matrícula	ficha	Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8	
007232	005	ITU, 03 de Setembro de 2014	
A Oficial, <u><i>I. Fioravanti</i></u> (Ilza Persona Fioravanti). Av.18-Em 27 de outubro de 2014 (Prot. 203448 de 24/10/14). Conforme Certidão datada de 24 de outubro de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000074998, por Taisa Priscila dos Santos Fernandes do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivã/Diretora Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 360/07, que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-51.656,45, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO. A Oficial, <u><i>I. Fioravanti</i></u> (Ilza Persona Fioravanti). Av.19-Em 28 de outubro de 2014 (Prot. 203449 de 24/10/14). Conforme Certidão datada de 24 de outubro de 2014, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000075000, por Taisa Priscila dos Santos Fernandes do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivã/Diretora Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 19439/04 e apenso 19440/04, que FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO (CNPJ/MF nº 46.379.400/0001-50) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-36.690,06, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO. A Oficial, <u><i>I. Fioravanti</i></u> (Ilza Persona Fioravanti). continua no verso			



AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 101 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



matrícula	ficha
007232	005
	verso

Av.20-Em 08 de novembro de 2016.
Pelo Ofício nº 1.634/09-wb datado de 26 de outubro de 2.009, expedido pelo M.M. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Cássio Henrique Dolce de Faria, nos Autos nº 286.01.2009.004542-3 - Número de Ordem 690/09 - Recuperação Judicial, arquivado nos termos do Provimento nº 17/99, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que, em 22 de junho de 2009 foi deferido o processamento da RECUPERAÇÃO JUDICIAL (art. 69, parágrafo único da Lei nº 11.101/05) da empresa CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00).

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.21-Em 08 de novembro de 2016(Prot. 217230 de 01/11/2016)
Conforme Certidão datada de 01 de novembro de 2016, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000143248, por Taisa Priscila dos Santos Fernandes do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivã/Diretora Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 3002808-88.2013.8.26.0286, que INSTITUTO BRASILEIRO DO MEIO AMBIENTE E DOS RECURSOS NATURAIS RENOVAVEIS (CNPJ/MF nº 03.659.166/0001-02) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi PENHORADO o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-1.559,58, figurando como fiel depositário CELESTINO CREMASCO FILHO.

A Oficial, Ilza Fioravanti (Ilza Persona Fioravanti).

Av.22-Em 04 de agosto de 2017(Prot. 222366 de 01/08/2017).
Conforme Certidão datada de 01 de agosto de 2017, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000174936, por Taisa Priscila dos Santos Fernandes do Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Escrivã/Diretora Sra. Camila Zaiats Moreno, expedida nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 0015808-61.2003.8.26.0286, que MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA

CONTINUA NA FICHA 006

**AVALIADOR JUDICIAL**

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE ITU - SP**

Código Nacional da Serventia (CNS) Nº 12.099-8

matrícula

007232

ficha

006

ITU, 04 de Agosto de 2017

(CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-112.059,67, figurando como fiel depositário **CELESTINO CREMASCO FILHO**.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.23-Em 21 de março de 2019(Prot. 233993 de 18/03/2019).
Conforme Certidão datada de 18 de março de 2019, emitida eletronicamente sob protocolo nº PH000256350, por Fabio da Silva, expedida pela Escrivã/Diretora do SAF - Serviço Anexo das Fazendas desta Comarca, Sra. Camila Zaiats Moreno, nos Autos de Execução Fiscal - Número de Ordem 00067398720128260286, que MINISTÉRIO DA FAZENDA (CNPJ/MF nº 00.394.460/0216-53) move contra CREMASCO CARROÇARIAS LTDA (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), verifica-se que foi **PENHORADO** o imóvel objeto desta matrícula, para garantia da execução no valor de R\$-1.206.189,54, figurando como fiel depositário **CELESTINO CREMASCO FILHO**.

Selo Digital - 120998331RI0233993000119K.

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.24-Em 11 de junho de 2019(Prot. 235594 de 03/06/2019).
Nos termos do Mandado Judicial passado em 22 de maio de 2019, pelo MM. Juiz de Direito do SAF - Serviço de Anexo Fiscal desta Comarca, Dr. Fernando França Viana, expedido nos autos de Execução Fiscal - ICMS / Imposto Sobre Circulação de Mercadorias - Processo nº 0013850-69.2005.8.26.0286 - Ordem nº 2005/003297, foi determinado o **CANCELAMENTO DA PENHORA** averbada sob nº 08 nesta matrícula, somente em relação ao Apenso Ordem nº 5242/05, mantendo a averbação da penhora com relação a execução fiscal nº 190/06.

Selo Digital - 120998331RI02355940001190.

CONTINUA NO VERSO


AVALIADOR JUDICIAL

contato@avjudicial.com.br ☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

avjudicial.com.br



matrícula	ficha
007232	006
	verso

A Oficial, *Ilza Fioravanti* (Ilza Persona Fioravanti).

Av.25-Em 15 de setembro de 2020 (Prot. 244291 de 09/09/2020).
 Por Mandado Judicial passado em 03 de setembro de 2020, pela
 MMª. Juíza de Direito da 2ª Vara desta Comarca, Dra. Karla
 Peregrino Sotilo, nos autos de Falência de Empresários,
 Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno
 Porte - Empresas - Processo nº 1007497-78.2014.8.26.0286, em
 cumprimento a Decisão de 02 de setembro de 2020 do referido
 Juízo, figurando como requerente JAIR RAMOS AUGUSTO (CPF nº
 759.862.058-04), e como requerido CREMASCO CARROÇARIAS LTDA
 ME (CNPJ/MF nº 46.839.783/0001-00), é feita a presente
 averbação a fim de ficar constando a determinação da
 ARRECADAÇÃO do imóvel desta matrícula. Valor atribuído a
 causa: R\$-207.036,85.

Selo Digital - 120998331RI0244291000120G.

A Escrevente Autª, *Sandra Regina Ferreira* (Sandra Regina Ferreira).

**AVALIADOR JUDICIAL**

✉ contato@avjudicial.com.br

☎ || 2722 0808 / || 99885 0808

📍 Alameda Rio Negro, nº 161 - Sala 1001, Alphaville, Barueri/SP

🌐 avjudicial.com.br



ENCERRAMENTO:

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

Apresentando nesta oportunidade o valor de honorário de avaliação em R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo que é composto de 30 (trinta) páginas e 26 (vinte e seis) anexos fotográficos.

Barueri, 15 de fevereiro de 2021.

EVANDRO MOURA DE SIQUEIRA

CRECI/SP Nº 203.255

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITU

FORO DE ITU

2ª VARA CÍVEL

Rua Luiz Bolognesi, s/nº, Sala 02, Brasil - CEP 13301-390, Fone: (11) 4022-1101, Itu-SP - E-mail: itu2cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1007497-78.2014.8.26.0286**
 Classe - Assunto: **Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - Empresas**
 Requerente: **Jair Ramos Augusto**
 Requerido: **Massa Falida de Cremasco Carroçarias Ltda ME**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Karla Peregrino Sotilo**

Vistos.

1 – **ANOTEM-SE** as penhoras no rosto dos autos de fls. 1.265 e 1.353 oriunda dos processos n.º 1500461-83.2018.26.0286 e 1500051-93.2016.8.26.0286. **OFICIE-SE**, em resposta. **Cópia desta decisão, assinada digitalmente, valerá como ofício.**

2 – Trata-se de **IMPUGNAÇÃO** apresentada pela MASSA FALIDA DE CREMASCO CARROCERIAS LTDA contra avaliação do imóvel registrado no CRI de local sob matrícula de n.º 7.232, realizada pelo leiloeiro oficial nomeado por este juízo.

Alega que a avaliação realizada pelo leiloeiro, no montante de R\$3.165.000,00, encontra-se abaixo do valor real de comercialização, posto que não foram observados os parâmetros adequados. Requereu o acolhimento da impugnação e nova avaliação do imóvel. Juntou documentos às fls. 1.339/1.344.

Intimados, tanto o Administrador Judicial, quanto o Ministério Público manifestaram anuência com a avaliação do leiloeiro (fls. 1.345/1.346 e 1.350/1.351).

Breve o relatório. Decido.

A avaliação de fls. 1.266/1.296 revela-se satisfatoriamente motivada, com justificação técnica adequada e pormenorizada de como se chegou ao valor do imóvel. Logo, não há vício capaz de macular a avaliação.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE ITU

FORO DE ITU

2ª VARA CÍVEL

Rua Luiz Bolognesi, s/nº, Sala 02, Brasil - CEP 13301-390, Fone: (11) 4022-1101, Itu-SP - E-mail: itu2cv@tjsp.jus.br

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

Os laudos de avaliação juntados pela falida às fls. 1342/1344 não demonstram os métodos utilizados para se chegar ao valor da avaliação, não sendo suficientes para abalar a técnica demonstrada pelo excelente trabalho pericial desenvolvido.

Deste modo, reconheço as razões técnicas do laudo de avaliação como fundamento para rejeitar a impugnação de fls. 1.327/1.338.

Posto isso, fixo como valor da avaliação do imóvel a quantia de R\$3.165.000,00 (fevereiro/2021).

Diante do exposto, **REJEITO** a impugnação à avaliação do imóvel apresentada às fls. 1.327/1.338, e, por conseguinte, **HOMOLOGO** a avaliação realizada pelo leiloeiro judicial, no valor de R\$3.165.000,00 para fins de expropriação do bem.

Os honorários do avaliador já foram fixados às fls. 1230, no montante de R\$1.000,00, tendo em vista que o mesmo também atuará como leiloeiro, sendo sua remuneração fixada em 5% sobre o valor da venda.

Após o decurso do prazo recursal, **INTIME-SE** o leiloeiro para dar continuidade aos atos da hasta pública.

3 – Nos termos do art. 7º, §2º, da Lei 11.101/2005, **EXPEÇA-SE e PUBLIQUE-SE** o edital contendo a relações de credores apresentada a fls. 1.360/1.361.

Int.

Itu, 28 de abril de 2021.

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