Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Rua José Tanoeiro, 261, Vila Monte Sion - Suzano/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 3.797,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 15,80/m² de área construída. O preço ajustado é R$ 13,83/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 6 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- PADRÃO: Pior

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, 10703, Palmeiras de São Paulo - Suzano/SP, distante aproximadamente 9 km do avaliando, possui 5.828,00 m² de área construída.

O preço pedido para locação da unidade é de R$ 12,01m² de área construída. O preço ajustado é R$ 13,02/m² de área construída.

Esta amostra possui pé direito de 7,5 m. A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- DEPRECIAÇÃO: Similar
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- PADRÃO: Pior

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA DE TERRENO (m²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	PREÇO PEDIDO PARA LOCAÇÃO	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R$/M² DE ÁREA CONSTRUÍDA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Platô B - Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	65.100,00	26.701,47	-	-	março-21	-	-	-
COMPARATIVOS										
1	Rodovia Índio Tibiriça, 650, Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	11.815,00	6.000,00	90.000,00	15,00	abril-21	MD Imóveis Comerciais e Industriais	Cristiano	(11) 2311-3680 (11) 96331-9417
2	Rodovia Índio Tibiriça (em frente à Panco), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	9.000,00	3.200,00	45.000,00	14,06	abril-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4748-1110 (11) 94796-0624
3	Rua Antonio Rodrigues Mazini, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	6.250,00	3.600,00	45.000,00	12,50	abril-21	Dilermando & Barufi	Alexandre	(11) 98605-7163
4	Rodovia Índio Tibiriçá, 4600, Raffo - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	13.485,50	3.259,14	50.000,00	15,34	abril-21	HBS Participações	Nilson	(11) 96576-5123
5	Rua José Tanoeiro, 261, Vila Monte Sion - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	5.083,00	3.797,00	60.000,00	15,80	abril-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4748-1110 (11) 94796-0624
6	Rodovia Índio Tibiriçá, 10703, Palmeiras de São Paulo - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	39.052,00	5.828,00	70.000,00	12,01	abril-21	R Saito	Roberto	(11) 95577-1226

VIA DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

	OFERTA	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	
COMPARATIVOS								
1	0,90	0,84 Melhor	0,84 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	9,25	9,25	0,68
2	0,90	0,84 Melhor	0,96 Melhor	1,00 Similar	1,08 Pior	11,07	11,07	0,88
3	0,90	0,94 Melhor	0,84 Melhor	1,06 Pior	1,00 Similar	9,43	9,43	0,84
4	0,90	0,84 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,08 Pior	12,69	12,69	0,92
5	0,90	0,89 Melhor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,08 Pior	13,83	13,83	0,97
6	0,90	0,84 Melhor	1,00 Similar	1,29 Pior	1,08 Pior	13,02	13,02	1,20
						11,55	**11,55**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Platô B

Unitário Médio das Amostras (R$/ m²) 14,12

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	15,01	Limite Superior	12,71
Limite Inferior (-30%)	8,08	Limite Inferior	10,38
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	1,93
		Distri. "t" Student	1,48
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**11,55**	Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
		Unitário Médio Saneado (R$/ m²)	**11,55**
		Valor de Mercado para Locação (R$)	**308.353,62**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ACESSO	DEPRECIAÇÃO	PADRÃO	UNITÁRIO FINAL (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Platô B	26.701,47	1,00	1,00	1,00	11,55	308.350,00
Platô C	1.660,00	1,00 Similar	1,22 Melhor	0,89 Pior	12,75	21.170,00
Platô D	5.990,99	1,12 Melhor	1,00 Pior	0,89 Pior	11,60	69.470,00
Total	**34.352,46**				**11,97**	**398.990,00**

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Evolutivo indica o valor do bem pela somatória dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

O método evolutivo é baseado no conceito que um comprador bem-informado não pagaria pela propriedade sendo avaliada nada mais a não ser o valor do custo para produzir uma semelhante com igual utilidade. Sobre os custos de reprodução das construções e benfeitorias é aplicada uma depreciação levando-se em consideração os aspectos físicos e funcionais, a vida útil e o estado de conservação. Este método é particularmente aplicável quando o imóvel sendo avaliado possui benfeitorias relativamente novas que representam o melhor uso do terreno, ou quando benfeitorias relativamente únicas ou especializadas estão construídas no local, e que existem poucas ofertas de venda e/ ou locação de imóveis similares.

Determinação do valor de terreno – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de terrenos na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado. A metodologia foi descrita na seção anterior.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do terreno de acordo com o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

VIA DIGITAL

Análise das amostras

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO)

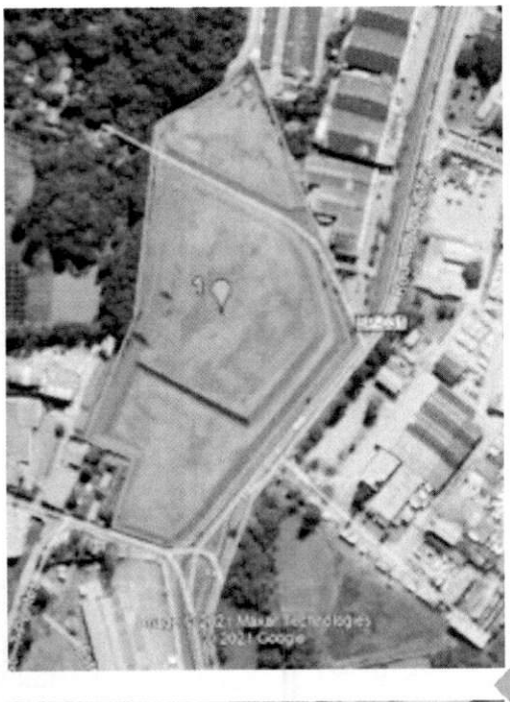
Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield.

Cenário 1 – Área Total:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	301,67
Area equivalente	200.218,11
Valor de Mercado para Venda (R$)	**60.399.163,35**
Unitário Médio - Área Total (R$/m²)	253,59
Área Total(m²)	238.181,09

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** referente ao **Cenário 1 – Área Total** do terreno do imóvel em análise:

MATERIAL



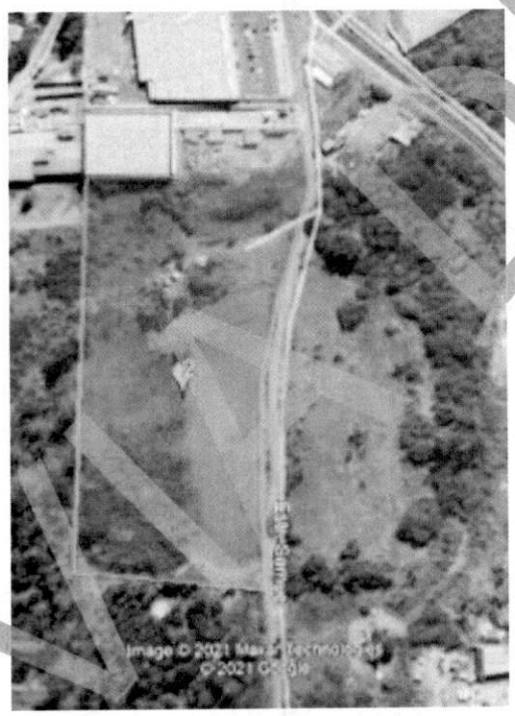
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 41.672,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 450,00/m². O preço ajustado é R$ 295,87/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada Samuel, 180, Fazenda Aya - Suzano/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 43.486,95 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 329,98/m². O preço ajustado é R$ 263,94/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

DIGITAL

Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Estrada do Areião, 360, Vila Monte Sion - Suzano/SP, distante aproximadamente 4,3 km do avaliando, possui 167.745,95 m² de área total e APP de 29.000,00 m² e 25.0000 m² de área de servidão de passagem para linha de transmissão.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 346,23/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada dos Fernandes, Parque Santa Rosa - Suzano/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 26.300,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 1 - Zona de Estruturação Urbana 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 551,33/m². O preço ajustado é R$ 374,27/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Pior
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

DIGITAL

Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Jorge Bei Maluf, 529, Vila Theodoro - Suzano/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 22.500,00 m². A área construída é de 18.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 500,00/m². O preço ajustado é R$ 294,23/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Jorge Bei Maluf, 1300, Vila Theodoro - Suzano/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 266.876,47 m² de área total, APP de 50.044,91 m² e 16.167,07 m² de área de servidão de passagem para linha de transmissão.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 0,5 ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1/ 0,3 ZUC 3 - Zona de Uso Controlado 3/ 0,2 ZCM - Zona de Cinturão Meândrico (Macrozona de Proteção da APA do Rio Tietê) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,75.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 200,02/m². O preço ajustado é R$ 235,46/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Similar
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

VERSÃO DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APV (m²)	DEMAIS ÁREAS COM RESTRIÇÃO (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (m)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
1	Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriçá, 1280 (Km 64,7), Vila Dal Vescovo - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	238.181,09	42.141,08	0,00	280.244,11	499,27	34.845,19	Zoi 1 - Zona De Uso Predominantemente Industrial 1	-			-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																		
1	Rodovia Índio Tibiriçá, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	41.072,00	0,00	0,00	41.072,00	200,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	14.752.[illegible]	[illegible]	359,00	359,00	abr/-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4745-[illegible] (11) 94766-[illegible]
2	Estrada Ramunit, 140, Fazenda Aya - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	43.486,94	0,00	0,00	43.486,94	190,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	14.000.000,00	0,00	322,00	322,00	nov/-21	R Sales	Roberto	(11) 95573-1229
3	Estrada da Aldeia, 320, Vila Nova Suiça - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	147.745,25	29.000,00	25.000,00	119.745,25	250,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	41.750.000,00	0,00	282,60	348,60	abr/-21	R Sales	Roberto	(11) 95573-1229
4	Estrada dos Fernandes, Parque Santo Rosário - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	25.300,00	0,00	0,00	25.300,00	100,00	0,00	ZEU 1 - Zona de Estruturação Urbana 1	Oferta	12.500.000,00	0,00	251,33	251,33	abr/-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4745-1110 (11) 94766-8924
5	Avenida Jorge Del Nabal, 529, Vila Theodoro - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	100.000,00	32.500,00	0,00	76.700,00	150,00	14.000,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	50.000.000,00	[illegible]	349,64	652,12	out/-21	Controlle Imóveis	Fernando	(11) 2[illegible]-3300 (11) 94589-1811
6	Avenida Jorge Del Nabal, 1349, Vila Theodoro - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	392.478,47	92.044,47	16.107,02	397.263,69	500,00	0,00	0.5 ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1/ 0,5 ZUE 3 - Zona de Uso Diversificado 3/ 0,2 ZPM - Zona de Conjunto Residencial (Manancial de Proteção no Alto do Rio Taiaçu)	Oferta	17.160.000,00	[illegible]	298,00	292,30	abr/-21	R Sales	Roberto	(11) 95573-1229

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,80	1,00 Similar	0,82 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	295,87	295,87	0,82
2	0,80	1,12 Pior	0,83 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	263,94	263,94	1,00
3	0,80	1,12 Pior	0,94 Menor	1,06 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	346,23	346,23	1,23
4	0,80	1,06 Pior	0,78 Menor	1,06 Pior	1,05 Pior	0,90 Melhor	374,27	374,27	0,85
5	0,80	1,00 Similar	0,89 Menor	0,90 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	294,23	294,23	0,84
6	0,80	1,00 Similar	1,01 Maior	0,90 Melhor	1,05 Pior	1,18 Pior	235,46	235,46	1,14
							301,67	**301,67**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ (M²)) 355,00

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	392,17	Limite Superior	332,57
Limite Inferior (-30%)	211,17	Limite Inferior	270,76
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
		Desvio Padrão	51,29
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,17
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**301,67**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**301,67**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**60.399.163,35**

VIA DIGITAL

Cenário 2 – Fracionado por Platô:

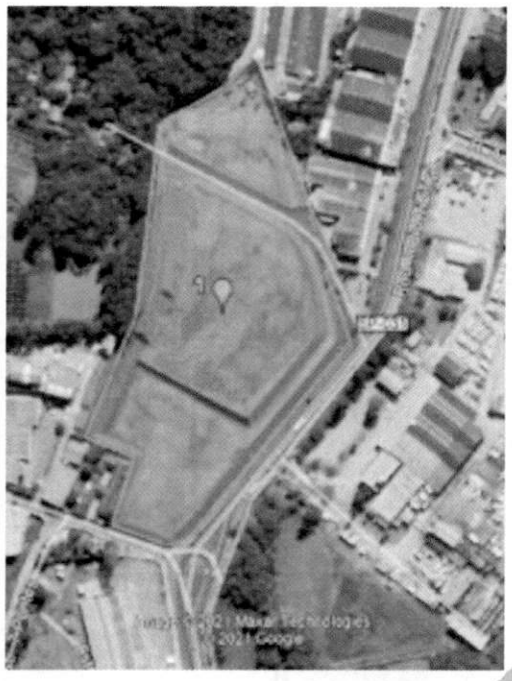
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA DO TERRENO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	
Unitário Médio - Área Equivalente (R$/ m²)	290,95
Area equivalente	65.100,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**18.941.105,65**
Unitário Médio - Área Total (R$/m²)	290,95
Área Total(m²)	65.100,00
Valor de Mercado para Venda (R$)	**18.941.105,65**

A seguir apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do **Valor de Mercado para Venda** referente ao **Cenário 2 – Fracionado por Platô** do terreno do imóvel em análise:

VIA DIGITAL

do imóvel em análise.

VIA DIGITAL



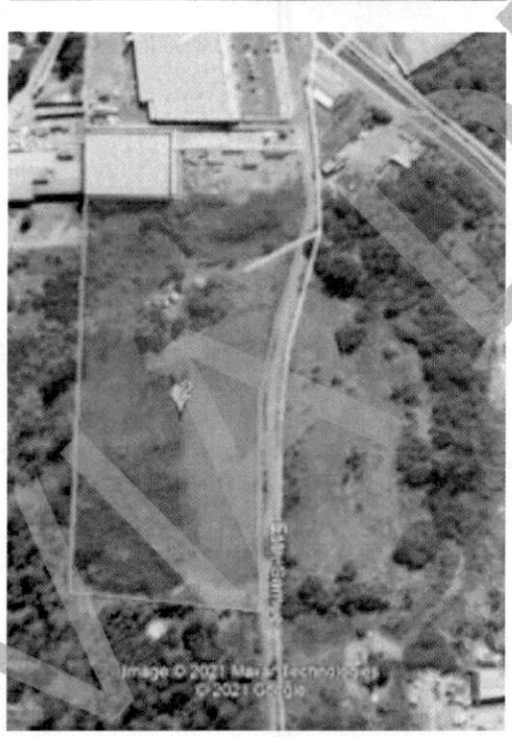
Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rodovia Índio Tibiriçá, Chácaras Nova Suzano - Suzano/SP, distante aproximadamente 2 km do avaliando, possui 41.672,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 450,00/m². O preço ajustado é R$ 282,88/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Similar
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Estrada Samuel, 180, Fazenda Aya - Suzano/SP, distante aproximadamente 3 km do avaliando, possui 43.486,95 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 329,98/m². O preço ajustado é R$ 249,37/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Similar
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar

VERSÃO DIGITAL

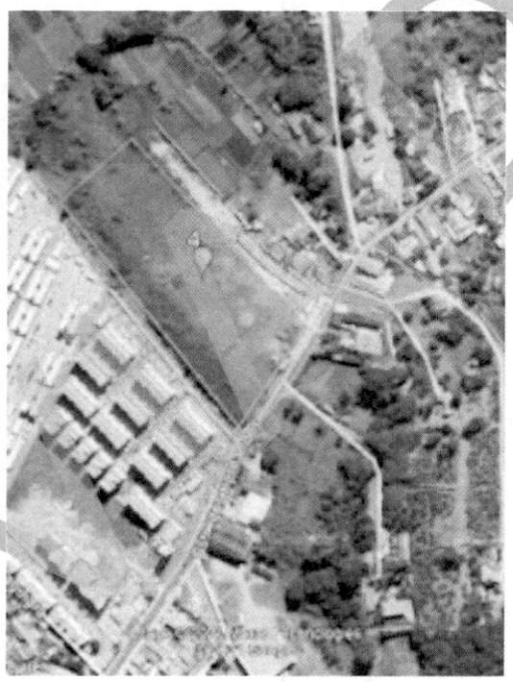
Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Estrada do Areião, 360, Vila Monte Sion - Suzano/SP, distante aproximadamente 4,3 km do avaliando, possui 167.745,95 m² de área total e APP de 29.000,00 m² e 25.0000 m² de área de servidão de passagem para linha de transmissão.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 250,00/m². O preço ajustado é R$ 335,40/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 4

A propriedade localiza-se na Estrada dos Fernandes, Parque Santa Rosa - Suzano/SP, distante aproximadamente 5 km do avaliando, possui 26.300,00 m² de área total.

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZEU 1 - Zona de Estruturação Urbana 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 2,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 551,33/m². O preço ajustado é R$ 350,79/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Menor
- LOCALIZAÇÃO: Pior
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Melhor

DIGITAL

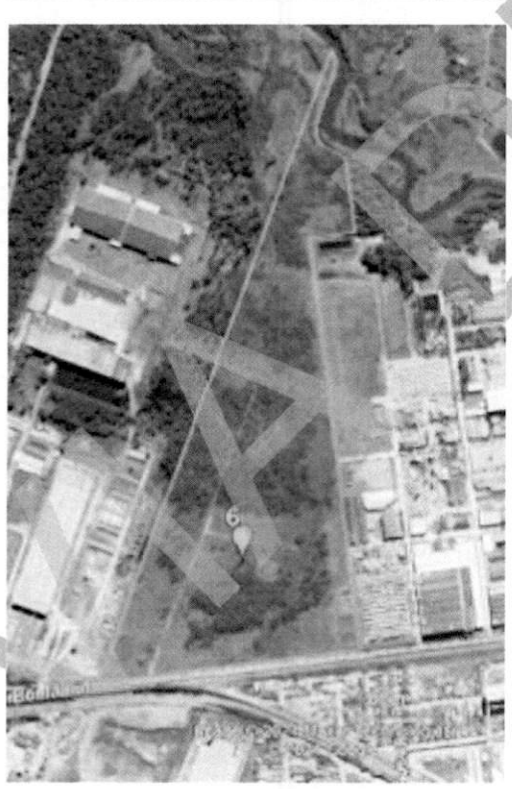
Amostra Nº 5

A propriedade localiza-se na Avenida Jorge Bei Maluf, 529, Vila Theodoro - Suzano/SP, distante aproximadamente 4,5 km do avaliando, possui 100.000,00 m² de área total e APP de 22.500,00 m². A área construída é de 18.000,00 m².

O terreno é regido pela lei de zoneamento ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1 e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 1,00.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 500,00/m². O preço ajustado é R$ 294,49/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Similar



Amostra Nº 6

A propriedade localiza-se na Avenida Jorge Bei Maluf, 1300, Vila Theodoro - Suzano/SP, distante aproximadamente 5,5 km do avaliando, possui 266.876,47 m² de área total, APP de 50.044,91 m² e 16.167,07 m² de área de servidão de passagem para linha de transmissão.

O terreno é regido pela lei de zoneamento 0,5 ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1/ 0,3 ZUC 3 - Zona de Uso Controlado 3/ 0,2 ZCM - Zona de Cinturão Meândrico (Macrozona de Proteção da APA do Rio Tietê) e possui coeficiente de aproveitamento máximo de 0,75.

O preço pedido de venda da propriedade é de R$ 200,02/m². O preço ajustado é R$ 232,79/m². A amostra se compara da seguinte forma com o avaliando:

- ACESSO: Melhor
- ÁREA: Maior
- LOCALIZAÇÃO: Melhor
- TOPOGRAFIA: Pior
- ZONEAMENTO: Pior

DIGITAL

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

	LOGRADOURO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APAF (m²)	DEMAIS ÁREAS EXCLUÍDAS (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	ZONEAMENTO	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R$)	VALOR DA CONSTRUÇÃO - DEPRECIADO (R$)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	DATA DA PESQUISA	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A	Rua B - Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriçá (km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Galpão	65.100,00	0,00	0,00	65.100,00	0,00	30.470,00	ZUPI 1 - Zona De Uso Predominantemente Industrial 1	-			-	-	-	-	-	-
COMPARATIVOS																		
1	Rodovia Índio Tibiriçá, Chácara Nova Suzano - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	41.072,00	0,00	0,00	41.072,00	200,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	16.752.000,00	0,00	408,00	408,00	abr/-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4765-1110 (11) 94766-8824
2	Estrada Samuel, 180, Fazenda Aya - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	43.486,94	0,00	0,00	43.486,94	340,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	14.500.000,00	0,00	333,44	333,44	mar/-21	R Gaio	Roberto	(11) 95577-1229
3	Estrada do Aquilão, 180, Vila Monte Serrat - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	187.145,35	28.000,00	25.000,00	119.145,35	256,00	0,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	41.436.000,00	0,00	350,00	347,78	abr/-21	R Gaio	Roberto	(11) 95577-1229
4	Estrada dos Fernandes, Parque Santa Rosa - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	20.000,00	0,00	0,00	20.000,00	100,00	0,00	ZEU 1 - Zona de Estruturação Urbana 1	Oferta	14.500.000,00	0,00	725,00	725,00	abr/-21	Concept Imóveis	Fernando	(11) 4765-1110 (11) 94766-8824
5	Avenida Jorge Bei Maluf, 528, Vila Theodoro - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	100.000,00	22.500,00	0,00	78.000,00	150,00	15.000,00	ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1	Oferta	30.000.000,00	2.700.000,00	300,00	437,17	abr/-21	Construfácil Imóveis	Fernando	(11) 4766-0000 (11) 94009-1611
6	Avenida Jorge Bei Maluf, 1249, Vila Theodoro - Suzano/SP	Imóvel Urbano, Industrial, Terreno	350.478,47	10.044,91	16.157,02	307.265,69	500,00	0,00	0,5 ZUPI 1 - Zona de Uso Predominantemente Industrial 1+0,3 ZUC 3 - Zona de Uso Centralidade 3+0,2 ZPM - Zona de Centralidade Metropolitana (Restrições ao Potencial de Área Não Edificável)	Oferta	91.900.000,00	0,00	262,02	299,02	abr/-21	R Gaio	Roberto	(11) 95577-1229

VIA DIGITAL

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	OFERTA	ACESSO	ÁREA	LOCALIZAÇÃO	TOPOGRAFIA	ZONEAMENTO	VALOR HOMOGENEIZADO (R$/m²)	VALOR SANEADO (R$/m²)	FATOR ACUMULADO
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00			
COMPARATIVOS									
1	0,80	0,84 Melhor	0,95 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	282,88	282,88	0,79
2	0,80	0,94 Melhor	0,95 Menor	1,00 Similar	1,05 Pior	1,00 Similar	249,37	249,37	0,94
3	0,80	0,94 Melhor	1,08 Maior	1,06 Pior	1,11 Pior	1,00 Similar	335,40	335,40	1,19
4	0,80	0,89 Melhor	0,89 Menor	1,06 Pior	1,05 Pior	0,90 Melhor	350,79	350,79	0,80
5	0,80	0,84 Melhor	1,05 Maior	0,90 Melhor	1,05 Pior	1,00 Similar	294,49	294,49	0,84
6	0,80	0,84 Melhor	1,16 Maior	0,90 Melhor	1,05 Pior	1,18 Pior	232,79	232,79	1,13
							290,95	**290,95**	

VIA DIGITAL

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio das Amostras (R$/ (M²)) 355,00

HOMOGENEIZAÇÃO		SANEAMENTO	
Limite Superior (+30%)	378,24	Limite Superior	318,89
Limite Inferior (-30%)	203,67	Limite Inferior	263,02
Intervalo Proposto	30%	Intervalo de confiança	80%
Número de Elementos	6	Significância do intervalo de confiança	20%
		Amplitude do Intervalo de Confiança	19%
		Desvio Padrão	46,36
		Distri. "t" Student	1,48
		Número de Elementos Após Saneamento	6
		Coeficiente (Desvio/Mas)	0,16
Unitário Médio Homogeneizado (R$/ m²)	**290,95**	**Unitário Médio Saneado (R$/ m²)**	**290,95**
		Valor de Mercado para Venda (R$)	**18.941.105,65**

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL DE TERRENO (m²)	ÁREA TOTAL DE APP (m²)	ÁREA EQUIVALENTE (m²)	ACESSO	ÁREA	TOPOGRAFIA	UNITÁRIO POR ÁREA EQUIVALENTE (R$/m²)	UNITÁRIO POR ÁREA TOTAL (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)	FATOR ACUMULADO
Platô B - Centro Logistico Suzano, Rodovia Indio Tibiriça, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	65.100,00	0,00	65.100,00	1,00	1,00	1,00	290,95	290,95	18.941.100,00	1,00
Platô 1A	45.200,00	13.400,00	33.140,00	1,19 Melhor	1,09 Menor	0,95 Pior	358,14	262,58	11.868.800,00	1,23
Platô 2A	48.000,00	14.600,00	34.600,00	1,19 Melhor	1,08 Menor	0,95 Pior	356,14	258,65	12.415.200,00	1,22
Platô C	44.400,00	0,00	44.400,00	1,00 Similar	1,05 Menor	0,95 Pior	291,36	291,36	12.936.200,00	1,00
Platô D	21.300,00	0,00	21.300,00	1,12 Melhor	1,15 Menor	1,00 Similar	369,20	369,20	7.863.900,00	1,27
Reserva	14.181,09	14.181,09	1.418,11	1,00 Similar	1,61 Menor	0,90 Pior	440,58	44,06	624.800,00	1,51
Total	238.181,09	42.181,09	200.218,11				351,06	252,80	64.650.000,00	

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção: Cenário 1 – Área Total

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 0,75 a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, atribuindo um desconto de 25% de modo a dar liquidez em caso de potencial venda, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

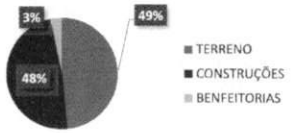
ENDEREÇO	AREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriça, 1295 (Km 68,5); Vila Sol Nascente - Suzano/SP	238.181,09	253,59	60.399.163,35

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	AREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ MARÇO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
1 - Portaria - Platô 1A	92,73	1.2.3 Casa EconômicoMEDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	d	70,00	0,80	158.712,09	127.005,95
2A - Galpão Estoque de Produtos Acabados - Platô B	1.451,99	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	3.177.281,46	2.606.617,88
3 - Galpão Manufatura de Colchões - Platô B	11.436,22	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	25.025.027,54	20.530.344,91
4 - Galpão para Cura - Platô B	3.325,36	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	7.276.637,35	5.969.698,71
5 - Fábrica de Blocos de Espuma - Platô B	867,21	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	1.897.650,98	1.556.818,63
6 - Galpão Corte e Costura - Platô B	6.480,42	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	14.180.619,91	11.633.674,22
7 - Cozinha / Refeitório - Platô B	824,16	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	1.803.447,88	1.479.535,11
8 - Fábrica de Flocos, Tambores Vazios e Filmes Plásticos - Platô B	343,68	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	822.966,25	658.561,11
9 - Manutenção Eletrica - Platô B	32,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	76.626,26	61.313,54
10 - Depósito de Matéria Prima e Tambores - Platô B	116,12	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	278.057,61	222.509,65
11 - Engenharia de Segurança, Ambulatório e Posto Bancário - Platô B	106,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	255.261,30	204.267,38
12 - Manutenção Mecânica - Platô B	53,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	128.349,02	102.708,55
13 - Casa de Compressores e Transformadores - Platô B	97,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	233.710,15	187.021,54
14 - Despensa - Platô B	24,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	57.469,71	45.983,90
15 - Vestiário - Platô B	65,51	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	156.868,36	125.530,55
16 - Casa de Compressores, Bombas e Transformação - Platô B	259,24	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	620.768,65	496.756,81
24 - Cabine de Entrada e Medição - Platô D	51,20	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	c	70,00	0,84	87.631,39	73.312,78
25 - Galpão - Platô D	5.921,43	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.599,58	1.799,53	20,00	b	60,00	0,82	10.655.776,12	8.740.199,09
28 - Depósito - Platô D	18,36	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	d	70,00	0,80	31.424,07	25.146,44
Galpão - Platô C	1.660,00	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.599,58	1.799,53	0,00	a	60,00	1,00	2.987.215,65	2.987.215,65
Expansão Galpão 3 Manufatura de Colchões - Platô B	1.217,76	2.2.3 Galpão MedioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	15,00	d	80,00	0,85	2.664.743,20	2.274.152,22
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	34.445,19									72.576.244,98	60.108.400,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	AREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Estacionamento - Platô B (Pavimentação Concreto)	m²	1.200,00	304,17	20,00	c	50,00	0,70	365.004,00	256.180,25
Estacionamento - Platô C (Pavimentação Concreto)	m²	12.750,00	304,17	1,00	a	50,00	0,99	3.878.167,50	3.838.610,19
VALOR DAS BENFEITORIAS								4.243.171,50	4.094.790,44



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	124.602.353,79
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	**0,75**
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	93.452.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	**2.713,00**
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	**392,00**

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do imóvel avaliando é de **R$ 93.452.000,00 (Noventa e Três Milhões, Quatrocentos e Cinqüenta e Dois Mil Reais)**.

VIA DIGITAL

Determinação do valor de construção: Cenário 2 – Fracionado por Platô

O cálculo do custo das construções foi feito por uma estimativa de custo de construção por metro quadrado como novo para a construção de acordo com o seu tipo de acabamento e instalações, aplicando este custo unitário sobre sua respectiva área construída.

Fator de Comercialização

Adotamos o fator de comercialização de 1,00 para o **Platô 1A** e 0,75[2] para os **Platôs B, C e D**, a fim de considerar o valor de mercado do imóvel equivalente a sua reprodução, tendo em vista o aproveitamento do terreno, sua adequação ao local e as condições mercadológicas.

Os **Platôs 2A** e **Reserva** não possuem benfeitorias, portanto seus valores são determinados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para venda de terreno.

A seguir, apresentamos o memorial de cálculo para determinação do valor do imóvel, de acordo com o Método Evolutivo:

VIA DIGITAL

[2] Atribuindo um desconto de 25% de modo a dar liquidez em caso de potencial venda.

Platô 1A:

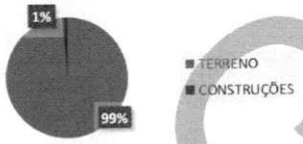
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Platô 1A - Centro Logistico Suzano: Rodovia Indio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	45.200,00	262,58	11.868.800,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ MARÇO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA UTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
1 - Portaria - Platô 1A	92,73	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	d	70,00	0,80	158.712,09	127.005,95
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	92,73									158.712,09	127.000,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	11.995.800,00
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	1,00
VALOR DE MERCADO PARA VENDA: (R$)	11.996.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	129.365,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	265,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do **Platô 1A** do imóvel avaliando é de **R$ 11.996.000,00 (Onze Milhões Novecentos e Noventa e Seis Mil Reais).**

VIA DIGITAL

Platô B:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

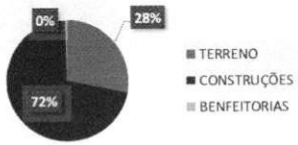
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Platô B - Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriça, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	65.100,00	290,95	18.941.100,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ MARÇO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
2A - Galpão Estoque de Produtos Acabados - Platô B	1.451,99	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	3.177.281,46	2.606.617,88
3 - Galpão Manufatura de Colchões - Platô B	11.436,22	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	25.025.027,54	20.530.344,91
4 - Galpão para Cura - Platô B	3.325,36	2.2.3 Galpão MédioL.INF	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	7.276.637,35	5.969.698,71
5 - Fábrica de Blocos de Espuma - Platô B	867,21	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	1.897.650,98	1.556.818,63
6 - Galpão Corte e Costura - Platô B	6.480,42	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	14.180.619,91	11.633.674,22
7 - Cozinha / Refeitório - Platô B	824,16	2.2.3 Galpão MédioL.INF.	1,37	1.599,58	2.188,23	20,00	d	80,00	0,82	1.803.447,88	1.479.535,11
8 - Fábrica de Flocos, Tambores Vazios e Filmes Plásticos - Platô B	343,68	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	822.966,25	658.561,11
9 - Manutenção Elétrica - Platô B	32,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	76.626,28	61.318,54
10 - Depósito de Matéria Prima e Tambores - Platô B	116,12	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	278.057,61	222.509,65
11 - Engenharia de Segurança, Ambulatório e Posto Bancário - Platô B	106,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	255.261,30	204.267,38
12 - Manutenção Mecânica - Platô B	53,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	128.349,02	102.708,55
13 - Casa de Compressores e Transformadores - Platô B	97,60	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	233.710,15	187.021,54
14 - Despensa - Platô B	24,00	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	57.469,71	45.988,90
15 - Vestiário - Platô B	65,51	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	156.868,36	125.530,55
16 - Casa de Compressores, Bombas e Transformação - Platô B	259,24	1.2.4 Casa SimplesMÉDIA	1,50	1.599,58	2.394,57	20,00	d	70,00	0,80	620.768,65	496.756,81
Expansão Galpão 3 Manufatura de Colchões - Platô B	1.217,76	2.2.3 Galpão MédioL.INF	1,37	1.599,58	2.188,23	15,00	d	80,00	0,85	2.664.743,20	2.274.152,22
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	26.701,47									58.655.485,66	48.155.500,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Estacionamento - Platô B (Pavimentação Concreto)	m²	1.200,00	304,17	20,00	c	50,00	0,70	365.004,00	256.180,25
VALOR DAS BENFEITORIAS								365.004,00	256.180,25



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	67.352.780,25
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	50.515.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	1.892,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	776,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do **Platô B** do imóvel avaliando é de **R$ 50.515.000,00 (Cinquenta Milhões, Quinhentos e Quinze Mil Reais).**

VIA DIGITAL

Platô C:

FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

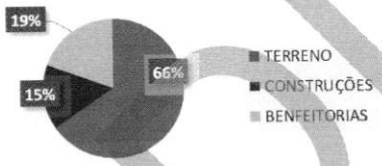
ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Platô C - Centro Logístico Suzano: Rodovia Indio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	44.400,00	291,36	12.936.200,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ MARÇO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Galpão - Platô C	1.660,00	2.2.2 Galpão SimplesMEDIA	1,13	1.599,58	1.799,53	0,00	a	60,00	1,00	2.987.215,65	2.987.215,65
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	1.660,00									2.987.215,65	2.987.200,00

BENFEITORIAS

DENOMINAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	ÁREA/QUANTIDADE	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
Estacionamento - Platô C (Pavimentação Concreto)	m²	12.750,00	304,17	1,00	a	50,00	0,99	3.878.167,50	3.838.610,19
VALOR DAS BENFEITORIAS								3.878.167,50	3.838.610,19



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	19.762.010,19
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	14.822.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	8.929,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	334,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do **Platô C** do imóvel avaliando é de **R$ 14.822.000,00 (Quatorze Milhões, Oitocentos e Vinte e Dois Mil Reais).**

VIA DIGITAL

Platô D:

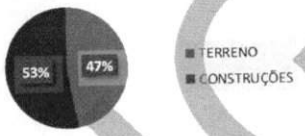
FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO

TERRENO

ENDEREÇO	ÁREA DE TERRENO (m²)	UNITÁRIO MÉDIO (R$/m²)	VALOR TOTAL (R$)
Platô D - Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriça, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP	21.300,00	369,20	7.863.900,00

CONSTRUÇÕES

DENOMINAÇÃO	ÁREA/QUANTIDADE	PADRÃO IBAPE	FATOR R8N	R8N BASE/ MARÇO	CUSTO UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE (ANOS)	CONSERV.	VIDA ÚTIL (ANOS)	DEPRECIAÇÃO	CUSTO NOVO (R$)	CUSTO DEPRECIADO (R$)
24 - Cabine de Entrada e Medição - Platô D	51,20	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	c	70,00	0,84	87.631,39	73.312,78
25 - Galpão - Platô D	5.921,43	2.2.2 Galpão SimplesMÉDIA	1,13	1.599,58	1.799,53	20,00	b	60,00	0,82	10.655.776,12	8.740.199,09
28 - Depósito - Platô D	18,36	1.2.3 Casa EconômicoMÉDIA	1,07	1.599,58	1.711,55	20,00	d	70,00	0,80	31.424,07	25.146,44
VALOR DAS CONSTRUÇÕES	5.990,99									10.774.831,58	8.838.700,00



RESUMO DA FORMAÇÃO DO VALOR DE VENDA ATRAVÉS DO MÉTODO EVOLUTIVO	
CUSTO DE REPOSIÇÃO TOTAL (R$)	16.702.600,00
FATOR COMERCIALIZAÇÃO	0,75
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	12.527.000,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² CONSTRUÍDO	2.091,00
VALOR DO IMÓVEL POR M² DE TERRENO	588,00

Em resumo, conforme pode ser observado na conclusão apresentada acima, temos que o **Valor de Mercado para Venda** do **Platô D** do imóvel avaliando é de **R$ 12.527.000,00 (Doze Milhões, Quinhentos e Vinte e Sete Mil Reais).**

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise na avaliação foi o Método da Capitalização da Renda - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 12 anos.

Imóvel Industrial

Na avaliação do imóvel industrial foi utilizado um período de análise de 12 anos operacionais, com os fluxos de caixa começando em Abril de 2021 e distribuição mensal, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Nós assumimos que esse prazo de análise seja suficiente e realista para a projeção de fluxo de caixa desse tipo de imóvel. Embora esse tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para considerar renovações contratuais, investimentos e ciclos econômicos.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em práticas atuais do mercado de galpões da região.

Premissas adotadas – ciclo operacional

As principais premissas adotadas foram:

- As principais premissas dos fluxos de caixa estão descritas mais a frente neste mesmo capítulo;
- O potencial de receitas de locação dos galpões foi calculado a partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para locação de galpão apresentado anteriormente;
- No fluxo de caixa não aplicamos a taxa de inflação;
- É importante ressaltar que este relatório é formado por estimativas e projeções estruturadas pela CUSHMAN & WAKEFIELD em um modelo de análise econômico-financeira, baseada em dados fornecidos pelo cliente e de levantamento de dados do mercado. Estes demonstrativos, estimativas e projeções refletem significativamente premissas e julgamentos em relação aos futuros resultados esperados, incluindo pressupostos do plano de operação, da conjuntura econômica, entre outras premissas das quais dependem os resultados projetados.

VIA DIGITAL

CAPM – Modelo de precificação de ativos de capital

Para a determinação da taxa de desconto do fluxo de caixa utilizado na avaliação adotou-se o método do CAPM – *Capital Asset Pricing Model* ou Modelo de Precificação de Ativos de Capital. Apesar de tradicionalmente as empresas imobiliárias utilizarem-se de uma estimativa composta da TJLP (Taxa de Juros de Longo Prazo) mais um spread de risco associado tanto ao imóvel quanto ao mercado em que o ativo se encontra, o CAPM fornece um modelo que permite estudar o impacto duplo e simultâneo da lucratividade e do risco, para tal a ferramenta é calculada a partir de dados públicos facilmente encontráveis.

A Cushman & Wakefield gera mensalmente uma estimativa do CAPM para cada tipologia a partir de referências locais e internacionais de precificação de ativos semelhantes.

Para o mercado nacional de imóveis industriais e logísticos, temos para a data base de 31 de março de 2021 uma taxa de CAPM Real de 8,01% a.a.

Além do cálculo referencial para o mercado nacional como um todo, adotamos um range de aplicação da taxa acima (+/-15%), representando casos em mercados e situações de maior ou menor risco e liquidez. Aplicada ao resultado acima, obtemos a seguinte faixa:

Limite inferior	Média de mercado	Limite superior
6,81%	8,01%	9,21%

Fonte: Cushman & Wakefield - Valuation & Advisory

A Cushman & Wakefield iniciou o processo de medir a taxa de desconto específica de um imóvel no último trimestre de 2017, de forma que o acompanhamento dos indicadores acima permite o ajuste anual no caso de atualizações de valor de mercado e valor contábil.

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: abrange as circunstâncias atuais do mercado industrial e de condomínios logísticos no Brasil e na Área de Influência, bem como dos fundamentos econômicos do país;
- Ambiente Interno: engloba as condições da operação e desempenho do galpão e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Partindo do resultado do CAPM descrito acima, arbitramos um risco específico do imóvel, que pode contribuir de forma positiva ou negativa para o risco geral a ser aplicado no cálculo do valor presente líquido.

O "spread" de risco do empreendimento é composto por variáveis especificas do mercado de imóveis industriais e de logística. Na composição do "spread" foram considerados componentes como localização, concorrência de mercado, qualidade e estado de conservação das instalações, ocupação atual e o desempenho histórico operacional.

Para o imóvel em questão adotamos a taxa de desconto de 7,50% a.a, tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento frente à concorrência.

VIA DIGITAL

Taxa de Capitalização ("Cap Rate")

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 12º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 13º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Despesas

Para a análise do empreendimento em questão, foram consideradas as seguintes despesas:

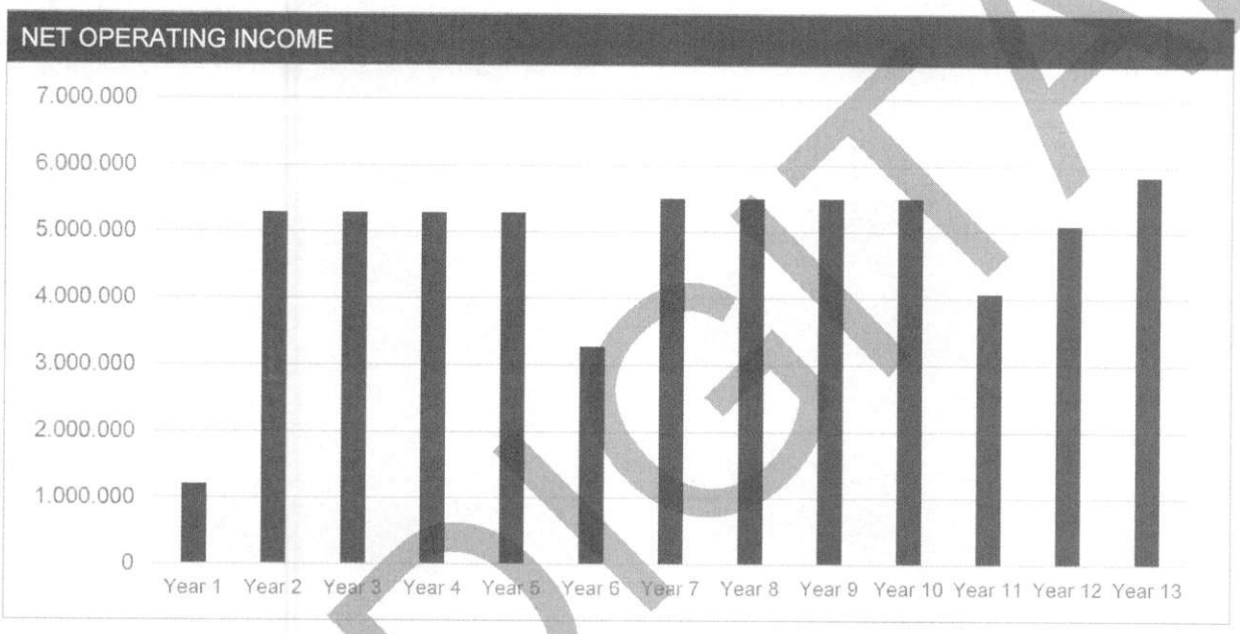
- FRA – Fundo de Reposição de Ativo; e
- Comissão de locação.

VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa: Cenário 1 – Área Total

Receita líquida operacional

A receita líquida operacional projetada (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação do fluxo é de R$ 1.211.286, e de R$ 5.846.480 para o 13º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 da análise são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de probabilidade de renovação.



VIA DIGITAL

Cash Flow Report

Centro Logistico Suzano - Total (Amounts in BRL)
abr, 2021 through mar, 2034

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mar-2022	Year 2 mar-2023	Year 3 mar-2024	Year 4 mar-2025	Year 5 mar-2026	Year 6 mar-2027	Year 7 mar-2028	Year 8 mar-2029	Year 9 mar-2030	Year 10 mar-2031	Year 11 mar-2032	Year 12 mar-2033	Year 13 mar-2034	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	5.550.857	5.550.857	5.550.857	5.550.857	5.550.857	5.663.550	5.776.244	5.776.244	5.776.244	5.776.244	5.849.905	6.131.599	6.131.599	74.635.911
Absorption & Turnover Vacancy	-2.775.428	0	0	0	0	-1.444.061	0	0	0	0	-1.517.723	0	0	-5.737.212
Free Rent	-1.387.714	0	0	0	0	-722.030	0	0	0	0	0	-766.450	0	-2.876.194
Scheduled Base Rent	1.387.714	5.550.857	5.550.857	5.550.857	5.550.857	3.497.459	5.776.244	5.776.244	5.776.244	5.776.244	4.332.183	5.365.149	6.131.599	66.022.505
Total Rental Revenue	1.387.714	5.550.857	5.550.857	5.550.857	5.550.857	3.497.459	5.776.244	5.776.244	5.776.244	5.776.244	4.332.183	5.365.149	6.131.599	66.022.505
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	70.268	140.536	141.942	143.361	144.795	109.682	147.705	149.182	150.674	152.181	115.277	155.240	156.792	1.777.635
Total Other Tenant Revenue	70.268	140.536	141.942	143.361	144.795	109.682	147.705	149.182	150.674	152.181	115.277	155.240	156.792	1.777.635
Total Tenant Revenue	1.457.982	5.691.393	5.692.798	5.694.218	5.695.651	3.607.141	5.923.949	5.925.426	5.926.918	5.928.424	4.447.460	5.520.389	6.288.391	67.800.140
Potential Gross Revenue	1.457.982	5.691.393	5.692.798	5.694.218	5.695.651	3.607.141	5.923.949	5.925.426	5.926.918	5.928.424	4.447.460	5.520.389	6.288.391	67.800.140
Effective Gross Revenue	1.457.982	5.691.393	5.692.798	5.694.218	5.695.651	3.607.141	5.923.949	5.925.426	5.926.918	5.928.424	4.447.460	5.520.389	6.288.391	67.800.140
Operating Expenses														
FRA	55.509	55.509	55.509	55.509	55.509	56.636	57.762	57.762	57.762	57.762	58.499	61.316	61.316	746.359
PIS/COFINS	50.652	202.606	202.606	202.606	202.606	127.657	210.833	210.833	210.833	210.833	158.125	195.828	223.803	2.409.821
IPTU	140.536	140.536	141.942	143.361	144.795	146.243	147.705	149.182	150.674	152.181	153.703	155.240	156.792	1.922.889
Total Operating Expenses	246.697	398.651	400.057	401.476	402.910	330.535	416.300	417.778	419.269	420.776	370.326	412.384	441.911	5.079.070
Net Operating Income	1.211.286	5.292.742	5.292.742	5.292.742	5.292.742	3.276.605	5.507.648	5.507.648	5.507.648	5.507.648	4.077.133	5.108.005	5.846.480	62.721.070
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	481.354	0	0	0	0	0	510.967	0	992.320
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	481.354	0	0	0	0	0	510.967	0	992.320
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	481.354	0	0	0	0	0	510.967	0	992.320
Cash Flow Before Debt Service	1.211.286	5.292.742	5.292.742	5.292.742	5.292.742	2.795.252	5.507.648	5.507.648	5.507.648	5.507.648	4.077.133	4.597.039	5.846.480	61.728.750
Cash Flow Available for Distribution	1.211.286	5.292.742	5.292.742	5.292.742	5.292.742	2.795.252	5.507.648	5.507.648	5.507.648	5.507.648	4.077.133	4.597.039	5.846.480	61.728.750

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa: Cenário 1 – Área Total

ANÁLISE DO FLUXO		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	abr-21	
Data Final do Fluxo:	mar-33	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real:	1,00	% ao ano a partir de 2024
PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato:	Atípico (simulado)	
Comissão de Locação:	1	mês de aluguel
Absorção – Vagos:	6	meses
Carência – Vagos:	3	meses
Prazo:	5	anos
Valor de Locação – Platô 1A:	R$ 11,35	/m²/mês
Valor de Locação – Platô B:	R$ 13,64	/m²/mês
Valor de Locação – Platô C:	R$ 15,06	/m²/mês
Valor de Locação – Platô D:	R$ 12,07	/m²/mês
Área Construída – Platô 1A (m²):	92,73	m²
Área Construída – Platô B (m²):	26.701,47	m²
Área Construída – Platô C (m²):	1.660,00	m²
Área Construída – Platô D (m²):	5.990,99	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Valor de Locação de Mercado:	os mesmos dos contratos simulados	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel
DESPESAS		
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS:	3,65%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Ano de Capitalização	2034	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	68.244.400	R$
VPL/ÁREA:	1.981	VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado: Cenário 1 – Área Total

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE

		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
		6,50%	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**	**8,50%**
TAXA DE DESCONTO (%)	**6,50%**	R$79.485.420,98	R$76.543.287,68	R$73.993.438,22	R$71.762.320,48	R$69.793.687,01
	7,00%	R$76.233.896,91	R$73.452.568,28	R$71.042.082,90	R$68.932.908,69	R$67.071.872,47
	7,50%	R$73.153.737,93	R$70.523.735,99	**R$68.244.400,45**	R$66.249.982,32	R$64.490.201,47
	8,00%	R$70.234.723,69	R$67.747.169,37	R$65.591.288,45	R$63.704.893,10	R$62.040.426,47
	8,50%	R$67.467.298,94	R$65.113.871,68	R$63.074.234,23	R$61.289.551,90	R$59.714.832,05

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do imóvel industrial localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 59.714.832,05e R$ 79.485.420,98. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 68.244.400,45** (Cenário Neutro).

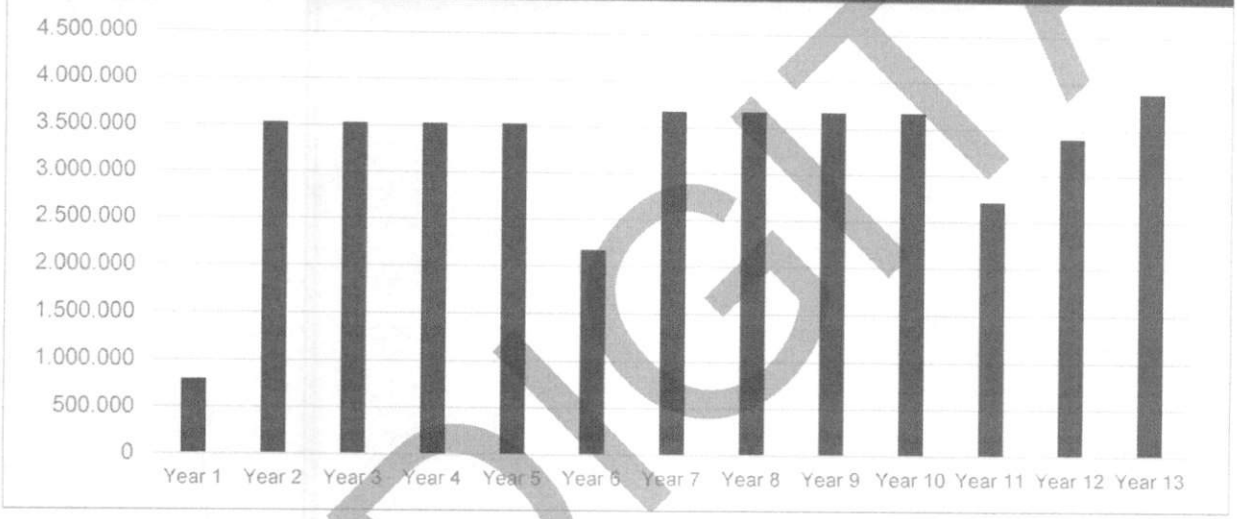
VIA DIGITAL

Resultados do fluxo de caixa: Cenário 2 – Fracionado por Platô

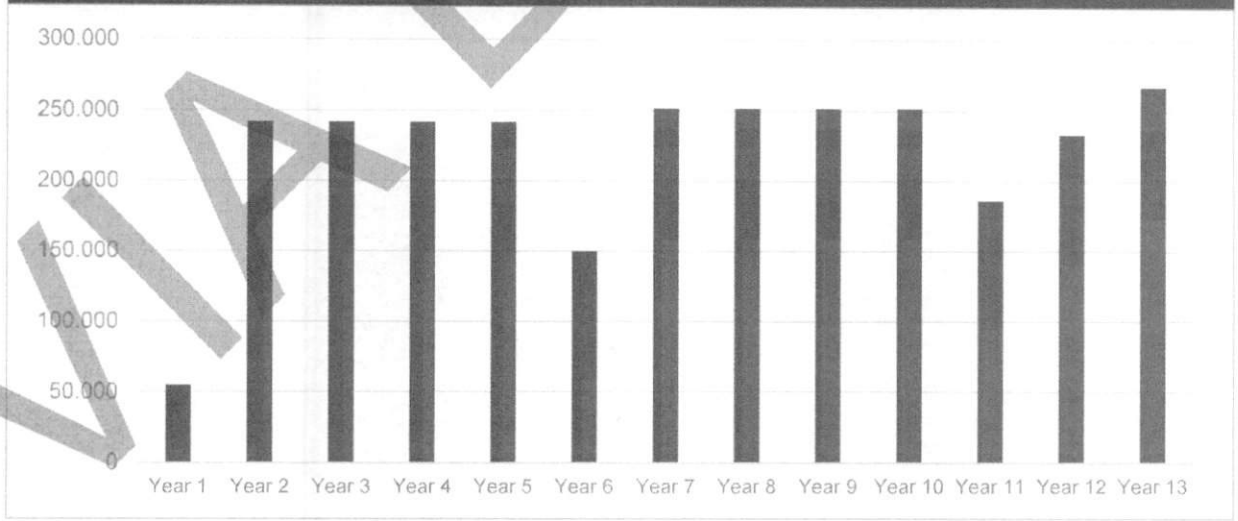
Receita líquida operacional

As receitas líquidas operacionais projetadas (Net Operating Income) para o primeiro ano de operação dos fluxos dos Platôs B, C e D são de R$ 799.957, R$ 55.251 e R$ 180.316, respectivamente, e de R$ 3.897.919, R$ 267.506 e R$ 878.359 para o 13º ano. Os resultados dos anos 6 e 11 das análises são onde incidem os vencimentos dos contratos simulados, considerando 50% de probabilidade de renovação.

NET OPERATING INCOME – PLATÔ B

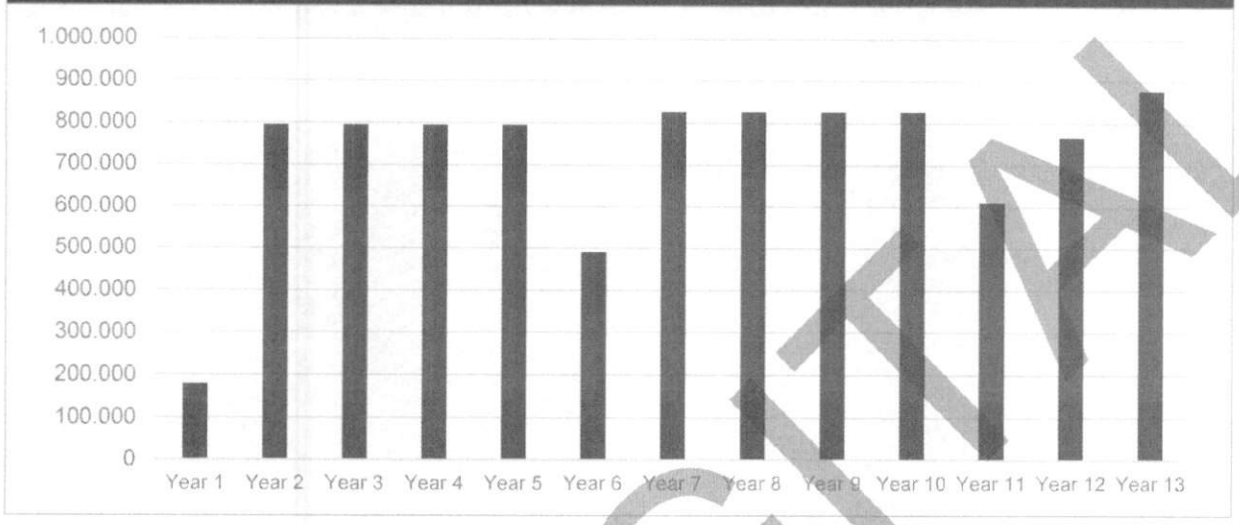


NET OPERATING INCOME – PLATÔ C



VIA DIGITAL

NET OPERATING INCOME – PLATÔ D



VIA DIGITAL

Platô B:

Cash Flow Report

Platô B - Centro Logístico Suzano (Amounts in BRL)
abr, 2021 through mar, 2034

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mar-2022	Year 2 mar-2023	Year 3 mar-2024	Year 4 mar-2025	Year 5 mar-2026	Year 6 mar-2027	Year 7 mar-2028	Year 8 mar-2029	Year 9 mar-2030	Year 10 mar-2031	Year 11 mar-2032	Year 12 mar-2033	Year 13 mar-2034	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	3.700.824	3.700.824	3.700.824	3.700.824	3.700.824	3.775.958	3.851.092	3.851.092	3.851.092	3.851.092	3.900.203	4.088.012	4.088.012	49.760.671
Absorption & Turnover Vacancy	-1.850.412	0	0	0	0	-962.773	0	0	0	0	-1.011.884	0	0	-3.825.069
Free Rent	-925.206	0	0	0	0	-481.387	0	0	0	0	0	-511.001	0	-1.917.594
Scheduled Base Rent	925.206	3.700.824	3.700.824	3.700.824	3.700.824	2.331.798	3.851.092	3.851.092	3.851.092	3.851.092	2.888.319	3.577.010	4.088.012	44.018.009
Total Rental Revenue	925.206	3.700.824	3.700.824	3.700.824	3.700.824	2.331.798	3.851.092	3.851.092	3.851.092	3.851.092	2.888.319	3.577.010	4.088.012	44.018.009
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	54.471	108.942	110.031	111.132	112.243	85.024	114.499	115.644	116.801	117.969	89.361	120.340	121.543	1.378.000
Total Other Tenant Revenue	54.471	108.942	110.031	111.132	112.243	85.024	114.499	115.644	116.801	117.969	89.361	120.340	121.543	1.378.000
Total Tenant Revenue	979.677	3.809.766	3.810.855	3.811.955	3.813.067	2.416.822	3.965.591	3.966.736	3.967.893	3.969.061	2.977.680	3.697.350	4.209.555	45.396.008
Potential Gross Revenue	979.677	3.809.766	3.810.855	3.811.955	3.813.067	2.416.822	3.965.591	3.966.736	3.967.893	3.969.061	2.977.680	3.697.350	4.209.555	45.396.008
Effective Gross Revenue	979.677	3.809.766	3.810.855	3.811.955	3.813.067	2.416.822	3.965.591	3.966.736	3.967.893	3.969.061	2.977.680	3.697.350	4.209.555	45.396.008
Operating Expenses														
FRA	37.008	37.008	37.008	37.008	37.008	37.760	38.511	38.511	38.511	38.511	39.002	40.880	40.880	497.607
PIS/COFINS	33.770	135.080	135.080	135.080	135.080	85.111	140.565	140.565	140.565	140.565	105.424	130.561	149.212	1.606.657
IPTU	108.942	108.942	110.031	111.132	112.243	113.365	114.499	115.644	116.801	117.969	119.148	120.340	121.543	1.490.599
Total Operating Expenses	179.720	281.030	282.120	283.220	284.331	236.236	293.575	294.720	295.876	297.044	263.574	291.781	311.636	3.594.863
Net Operating Income	799.957	3.528.735	3.528.735	3.528.735	3.528.735	2.180.587	3.672.016	3.672.016	3.672.016	3.672.016	2.714.106	3.405.569	3.897.919	41.801.145
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	320.924	0	0	0	0	0	340.668	0	661.592
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	320.924	0	0	0	0	0	340.668	0	661.592
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	320.924	0	0	0	0	0	340.668	0	661.592
Cash Flow Before Debt Service	799.957	3.528.735	3.528.735	3.528.735	3.528.735	1.859.662	3.672.016	3.672.016	3.672.016	3.672.016	2.714.106	3.064.902	3.897.919	41.139.553
Cash Flow Available for Distribution	799.957	3.528.735	3.528.735	3.528.735	3.528.735	1.859.662	3.672.016	3.672.016	3.672.016	3.672.016	2.714.106	3.064.902	3.897.919	41.139.553

VIA DIGITAL

Platô C:

Cash Flow Report

Platô C - Centro Logístico Suzano (Amounts in BRL)
abr, 2021 through mar, 2034

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mar-2022	Year 2 mar-2023	Year 3 mar-2024	Year 4 mar-2025	Year 5 mar-2026	Year 6 mar-2027	Year 7 mar-2028	Year 8 mar-2029	Year 9 mar-2030	Year 10 mar-2031	Year 11 mar-2032	Year 12 mar-2033	Year 13 mar-2034	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	253.980	253.980	253.980	253.980	253.980	259.136	264.293	264.293	264.293	264.293	267.663	280.552	280.552	3.414.974
Absorption & Turnover Vacancy	-126.990	0	0	0	0	-66.073	0	0	0	0	-69.444	0	0	-262.507
Free Rent	-63.495	0	0	0	0	-33.037	0	0	0	0	0	-35.069	0	-131.601
Scheduled Base Rent	63.495	253.980	253.980	253.980	253.980	160.027	264.293	264.293	264.293	264.293	198.219	245.483	280.552	3.020.866
Total Rental Revenue	63.495	253.980	253.980	253.980	253.980	160.027	264.293	264.293	264.293	264.293	198.219	245.483	280.552	3.020.866
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	3.386	6.773	6.841	6.909	6.978	5.286	7.118	7.189	7.261	7.334	5.555	7.481	7.556	85.669
Total Other Tenant Revenue	3.386	6.773	6.841	6.909	6.978	5.286	7.118	7.189	7.261	7.334	5.555	7.481	7.556	85.669
Total Tenant Revenue	66.881	260.753	260.821	260.889	260.958	165.312	271.411	271.482	271.554	271.627	203.775	252.964	288.108	3.106.535
Potential Gross Revenue	66.881	260.753	260.821	260.889	260.958	165.312	271.411	271.482	271.554	271.627	203.775	252.964	288.108	3.106.535
Effective Gross Revenue	66.881	260.753	260.821	260.889	260.958	165.312	271.411	271.482	271.554	271.627	203.775	252.964	288.108	3.106.535
Operating Expenses														
FRA	2.540	2.540	2.540	2.540	2.540	2.591	2.643	2.643	2.643	2.643	2.677	2.806	2.806	34.150
PIS/COFINS	2.318	9.270	9.270	9.270	9.270	5.841	9.647	9.647	9.647	9.647	7.235	8.960	10.240	110.262
IPTU	6.773	6.773	6.841	6.909	6.978	7.048	7.118	7.189	7.261	7.334	7.407	7.481	7.556	92.669
Total Operating Expenses	11.630	18.583	18.651	18.719	18.788	15.480	19.408	19.479	19.551	19.624	17.319	19.247	20.602	237.080
Net Operating Income	55.251	242.170	242.170	242.170	242.170	149.832	252.003	252.003	252.003	252.003	186.456	233.717	267.506	2.869.455
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	22.024	0	0	0	0	0	23.379	0	45.404
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	22.024	0	0	0	0	0	23.379	0	45.404
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	22.024	0	0	0	0	0	23.379	0	45.404
Cash Flow Before Debt Service	55.251	242.170	242.170	242.170	242.170	127.808	252.003	252.003	252.003	252.003	186.456	210.338	267.506	2.824.051
Cash Flow Available for Distribution	55.251	242.170	242.170	242.170	242.170	127.808	252.003	252.003	252.003	252.003	186.456	210.338	267.506	2.824.051

VIA DIGITAL

Platô D:

Cash Flow Report

Platô D - Centro Logístico Suzano (Amounts in BRL)
abr, 2021 through mar, 2034

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 mar-2022	Year 2 mar-2023	Year 3 mar-2024	Year 4 mar-2025	Year 5 mar-2026	Year 6 mar-2027	Year 7 mar-2028	Year 8 mar-2029	Year 9 mar-2030	Year 10 mar-2031	Year 11 mar-2032	Year 12 mar-2033	Year 13 mar-2034	Total
Rental Revenue														
Potential Base Rent	833.946	833.946	833.946	833.946	833.946	850.877	867.807	867.807	867.807	867.807	878.874	921.195	921.195	11.213.099
Absorption & Turnover Vacancy	-416.973	0	0	0	0	-216.952	0	0	0	0	-228.019	0	0	-861.943
Free Rent	-208.486	0	0	0	0	-108.476	0	0	0	0	0	-115.149	0	-432.112
Scheduled Base Rent	208.486	833.946	833.946	833.946	833.946	525.449	867.807	867.807	867.807	867.807	650.856	806.046	921.195	9.919.044
Total Rental Revenue	208.486	833.946	833.946	833.946	833.946	525.449	867.807	867.807	867.807	867.807	650.856	806.046	921.195	9.919.044
Other Tenant Revenue														
Total Expense Recoveries	12.222	24.443	24.688	24.935	25.184	19.077	25.690	25.947	26.206	26.469	20.050	27.001	27.271	309.181
Total Other Tenant Revenue	12.222	24.443	24.688	24.935	25.184	19.077	25.690	25.947	26.206	26.469	20.050	27.001	27.271	309.181
Total Tenant Revenue	220.708	858.389	858.633	858.880	859.130	544.526	893.497	893.754	894.014	894.276	670.905	833.046	948.466	10.228.225
Potential Gross Revenue	220.708	858.389	858.633	858.880	859.130	544.526	893.497	893.754	894.014	894.276	670.905	833.046	948.466	10.228.225
Effective Gross Revenue	220.708	858.389	858.633	858.880	859.130	544.526	893.497	893.754	894.014	894.276	670.905	833.046	948.466	10.228.225
Operating Expenses														
FRA	8.339	8.339	8.339	8.339	8.339	8.509	8.678	8.678	8.678	8.678	8.789	9.212	9.212	112.131
PIS/COFINS	7.610	30.439	30.439	30.439	30.439	19.179	31.675	31.675	31.675	31.675	23.756	29.421	33.624	362.045
IPTU	24.443	24.443	24.688	24.935	25.184	25.436	25.690	25.947	26.206	26.469	26.733	27.001	27.271	334.445
Total Operating Expenses	40.392	63.222	63.466	63.713	63.962	53.123	66.043	66.300	66.560	66.822	59.278	65.633	70.106	808.621
Net Operating Income	180.316	795.167	795.167	795.167	795.167	491.402	827.454	827.454	827.454	827.454	611.627	767.413	878.359	9.419.604
Leasing Costs														
Leasing Commissions	0	0	0	0	0	72.317	0	0	0	0	0	76.766	0	149.084
Total Leasing Costs	0	0	0	0	0	72.317	0	0	0	0	0	76.766	0	149.084
Total Leasing & Capital Costs	0	0	0	0	0	72.317	0	0	0	0	0	76.766	0	149.084
Cash Flow Before Debt Service	180.316	795.167	795.167	795.167	795.167	419.085	827.454	827.454	827.454	827.454	611.627	690.647	878.359	9.270.521
Cash Flow Available for Distribution	180.316	795.167	795.167	795.167	795.167	419.085	827.454	827.454	827.454	827.454	611.627	690.647	878.359	9.270.521

VIA DIGITAL

Fluxo de Caixa: Cenário 2 – Fracionado por Platô

ANÁLISE DO FLUXO - PLATÔ B		
PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	abr-21	
Data Final do Fluxo:	mar-33	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real:	1,00	% ao ano a partir de 2024
PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato:	Atípico (simulado)	
Comissão de Locação:	1	mês de aluguel
Absorção – Vagos:	6	meses
Carência – Vagos:	3	meses
Prazo:	5	anos
Valor de Locação – Platô B:	R$ 11,55	/m²/mês
Área Construída – Platô B (m²):	26.701,47	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Valor de Locação de Mercado:	R$ 11,55	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel
DESPESAS		
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS:	3,65%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Ano de Capitalização	2034	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
RESULTADOS		
VPL - Valor Presente Líquido:	45.487.385	R$
VPL/ÁREA:	1.704	VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

ANÁLISE DO FLUXO - PLATÔ C

PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	abr-21	
Data Final do Fluxo:	mar-33	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real:	1,00	% ao ano a partir de 2024
PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato:	Atípico (simulado)	
Comissão de Locação:	1	mês de aluguel
Absorção – Vagos:	6	meses
Carência – Vagos:	3	meses
Prazo:	5	anos
Valor de Locação – Platô C:	R$ 12,75	/m²/mês
Área Construída – Platô C (m²):	1.660,00	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Valor de Locação de Mercado:	R$ 12,75	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel
DESPESAS		
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS:	3,65%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Ano de Capitalização	2034	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	3.122.260	R$
VPL/ÁREA:	1.881	VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

ANÁLISE DO FLUXO - PLATÔ D

PREMISSAS GERAIS		
Data de Início do Fluxo:	abr-21	
Data Final do Fluxo:	mar-33	
Período do Fluxo:	12	anos
Crescimento Real:	1,00	% ao ano a partir de 2024
PREMISSAS DE CONTRATO		
Tipo do contrato:	Atípico (simulado)	
Comissão de Locação:	1	mês de aluguel
Absorção – Vagos:	6	meses
Carência – Vagos:	3	meses
Prazo:	5	anos
Valor de Locação – Platô D:	R$ 11,60	/m²/mês
Área Construída – Platô D (m²):	5.990,99	m²
PREMISSAS DE RENOVAÇÃO E MERCADO		
Probabilidade de Renovação:	50,00%	
Valor de Locação de Mercado:	R$ 11,60	/m²/mês
Prazo do novo contrato:	5	anos
Meses Vagos:	6	meses
Carência:	3	meses
Comissão de Locação:	1	Mês de aluguel
DESPESAS		
FRA - Fundo de Reposição de Ativo:	1,00%	% Receita Base de Locação Potencial
PIS/COFINS:	3,65%	% Receita Base de Locação Programada
PREMISSAS FINANCEIRAS		
Taxa de Desconto	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Taxa de Capitalização	7,50%	ao ano
	0,60%	ao mês
Ano de Capitalização	2034	
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	

RESULTADOS

VPL - Valor Presente Líquido:	10.250.238	R$
VPL/ÁREA:	1.711	VPL/ Área construída

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

OBS: Referência para o crescimento real das receitas e despesas estabelecida através de percentual (40%) sobre a média entre as previsões de crescimento anuais do PIB Industrial e PIB Serviços, obtidas do "Sistema de Expectativas de Mercado" do Banco Central do Brasil (BACEN)."

VIA DIGITAL

Análise de Desvios para Alterações no Cenário Esperado: Cenário 2 – Fracionado por Platô

A análise de desvios foi efetuada através de variações de cenários com simulações de alterações da taxa de desconto e taxa de capitalização (*Cap Rate*), retratando desta forma um intervalo de resultados possíveis nestas hipóteses alternativas. Projetando-se estas alterações nas variáveis mais significativas, obtivemos as seguintes alterações no Valor Econômico do Empreendimento.

ANALISE DE SENSIBILIDADE - PLATÔ B

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,50%	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**	**8,50%**
6,50%	R$52.981.542,86	R$51.019.986,76	R$49.319.971,53	R$47.832.457,73	R$46.519.945,86
7,00%	R$50.813.899,50	R$48.959.553,83	R$47.352.454,30	R$45.946.241,77	R$44.705.466,30
7,50%	R$48.760.499,38	R$47.007.045,06	**R$45.487.384,70**	R$44.157.681,47	R$42.984.414,18
8,00%	R$46.814.528,88	R$45.156.046,11	R$43.718.694,44	R$42.461.011,32	R$41.351.291,19
8,50%	R$44.969.617,78	R$43.400.559,15	R$42.040.708,40	R$40.850.838,61	R$39.800.953,75

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do **Platô B** do imóvel industrial localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 39.800.953,75 e R$ 52.981.542,86. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 45.487.384,70** (Cenário Neutro).

ANALISE DE SENSIBILIDADE - PLATÔ C

TAXA DE DESCONTO (%)	TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
	6,50%	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**	**8,50%**
6,50%	R$3.636.585,77	R$3.501.968,12	R$3.385.299,43	R$3.283.214,39	R$3.193.139,65
7,00%	R$3.487.816,17	R$3.360.556,16	R$3.250.264,09	R$3.153.758,58	R$3.068.606,96
7,50%	R$3.346.887,22	R$3.226.551,18	**R$3.122.259,89**	R$3.031.005,06	R$2.950.486,36
8,00%	R$3.213.331,29	R$3.099.512,96	R$3.000.870,35	R$2.914.558,11	R$2.838.400,52
8,50%	R$3.086.711,19	R$2.979.029,86	R$2.885.705,99	R$2.804.047,64	R$2.731.996,41

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do **Platô C** do imóvel industrial localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 2.731.996 e R$ 3.636.586. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 3.122.260** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

ANALISE DE SENSIBILIDADE - PLATÔ D						
		TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (%)				
		6,50%	**7,00%**	**7,50%**	**8,00%**	**8,50%**
TAXA DE DESCONTO (%)	**6,50%**	R$11.938.977,74	R$11.496.959,61	R$11.113.877,46	R$10.778.680,21	R$10.482.917,86
	7,00%	R$11.450.518,42	R$11.032.659,15	R$10.670.514,65	R$10.353.637,89	R$10.074.040,66
	7,50%	R$10.987.802,79	R$10.592.678,43	**R$10.250.237,51**	R$9.950.601,40	R$9.686.216,52
	8,00%	R$10.549.295,46	R$10.175.572,04	R$9.851.678,60	R$9.568.271,54	R$9.318.206,42
	8,50%	R$10.133.560,97	R$9.779.988,44	R$9.473.559,09	R$9.205.433,12	R$8.968.851,32

Fonte: Cushman & Wakefield – Valuation & Advisory

O **Valor de Mercado para Venda** do **Platô D** do imóvel industrial localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP, conforme cenários projetados, está inserido no intervalo de valor entre R$ 8.968.851,32 e R$ 11.938.977,74. Sendo que adotamos como **Valor de Mercado para Venda** do imóvel o valor de **R$ 10.250.237,51** (Cenário Neutro).

VIA DIGITAL

Cálculo de Valor de Área Excedente

Devido à existência de uma área extensa de terreno excedente na propriedade, acreditamos ser plausível levar em consideração tal área no cálculo do **Valor de Mercado para Venda** do imóvel, uma vez que o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado considera somente a renda potencial da área construída e uma área de terreno que possibilita expansão das construções agrega valor ao ativo.

Conforme ilustrado abaixo, o **Cenário 1 – Área Total**, o **Cenário 2 – Platô C** e o **Cenário 2 – Platô D** contemplam a existência de área excedente de terreno. No **Cenário 2 – Platô B** não existe área de terreno excedente a ser considerada.

OBS.: as áreas de terreno excedentes são estimativas aproximadas realizadas a partir das imagens de satélite do programa Google Earth Pro, não foram extraídas de nenhuma documentação fornecida pelo cliente.

VIA DIGITAL

Cenário 1 – Área Total:

DELIMITAÇÃO ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

CÁLCULO DE VALOR DE ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 1 – ÁREA TOTAL	
Área Excedente Estimada:	114.200,00 m²
Valor Unitário de Terreno:	R$ 301,67/m²
Valor Total Área Excedente:	R$ 34.450.352,61
Valor Fluxo de Caixa Descontado:	R$ 68.244.400,00
Valor de Mercado Total:	**R$ 102.694.752,61**

Assim, somando o resultado do Fluxo de Caixa Descontado e o valor do terreno excedente considerado para o Cenário 1 – Área Total, temos um **Valor de Mercado para Venda** para o imóvel de **R$ 102.694.752,61**.

VIA OFICIAL

Cenário 2 – Platô C:

DELIMITAÇÃO ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 2 – PLATÔ C

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

CÁLCULO DE VALOR DE ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 2 – PLATÔ C	
Área Excedente Estimada:	40.000,00 m²
Valor Unitário de Terreno:	R$ 291,36/m²
Valor Total Área Excedente:	R$ 11.654.234,23
Valor Fluxo de Caixa Descontado:	R$ 3.122.260,00
Valor de Mercado Total:	**R$ 14.776.494,23**

Assim, somando o resultado do Fluxo de Caixa Descontado e o valor do terreno excedente considerado para o Cenário 2 – Platô C, temos um **Valor de Mercado para Venda** para o imóvel de **R$ 14.776.494,23**.

VIA DIGITAL

Cenário 2 – Platô D:

DELIMITAÇÃO ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 2 – PLATÔ D

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

CÁLCULO DE VALOR DE ÁREA EXCEDENTE: CENÁRIO 2 – PLATÔ D	
Área Excedente Estimada:	9.000,00 m²
Valor Unitário de Terreno:	R$ 369,20 /m²
Valor Total Área Excedente:	R$ 3.322.774,65
Valor Fluxo de Caixa Descontado:	R$ 10.250.238,00
Valor de Mercado Total:	**R$ 13.573.012,65**

Assim, somando o resultado do Fluxo de Caixa Descontado e o valor do terreno excedente considerado para o Cenário 2 – Platô D, temos um **Valor de Mercado para Venda** para o imóvel de **R$ 13.573.012,65**.

VIA CIVIL

Conciliação De Valores

Para determinação do Valor de Mercado para Venda, adotamos a média dos valores obtidos no Método Evolutivo e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado somado à área de terreno excedente (aos cenários em que se aplica a área excedente).

Para determinação do Valor de Mercado para Locação, adotamos o valor obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para locação de galpão.:

Cenário 1 – Área Total:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 1 - ÁREA TOTAL		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Evolutivo	93.451.765,34	2.713,06
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado + Área Excedente de Terreno	102.694.752,61	2.981,40
Valor de Mercado para Venda	**98.073.000,00**	**2.847,23**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	463.000	13,03
Valor de Mercado para Locação	**463.000**	**13,03**

Cenário 2 – Platô 1A:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – PLATÔ 1A		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Evolutivo	11.996.000,00	265,40
Valor de Mercado para Venda	**11.996.000,00**	**265,40**

Cenário 2 – Platô 2A:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – PLATÔ 2A		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	12.415.000,00	356,14
Valor de Mercado para Venda	**12.415.000,00**	**356,14**

VIA DIGITAL

Cenário 2 – Platô B:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – Platô B		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Evolutivo	50.515.000,00	1.891,84
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado	45.487.385,00	1.703,55
Valor de Mercado para Venda	**48.001.192,50**	**1.797,70**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	308.350,00	11,55
Valor de Mercado para Locação	**308.350,00**	**11,55**

Cenário 2 – Platô C:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – PLATÔ C		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Evolutivo	14.822.000,00	8.928,92
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado + Área Excedente de Terreno	14.776.494,23	8.901,50
Valor de Mercado para Venda	**14.799.247,12**	**8.915,21**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	21.170,00	12,75
Valor de Mercado para Locação	**21.170,00**	**12,75**

Cenário 2 – Platô D:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – PLATÔ D		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Evolutivo	12.527.000,00	2.090,97
Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado + Área Excedente de Terreno	13.573.012,65	2.265,57
Valor de Mercado para Venda	**13.050.006,32**	**2.178,27**
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	69.470,00	11,60
Valor de Mercado para Locação	**69.470,00**	**11,60**

Cenário 2 – Platô Reserva:

RESUMO DE VALORES: CENÁRIO 2 – RESERVA		
METODOLOGIA	VALOR TOTAL (R$)	VALOR UNITÁRIO (R$/m²)
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	624.800,00	44,06
Valor de Mercado para Venda	**624.800,00**	**44,06**

VIA DIGITAL

Valor de Liquidação Forçada[3]

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte formula:

$$V_{LF} = \frac{VA}{(1+i)^{n/12}}$$

Onde:

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o **Cenário 1** do imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses (atratividade média) para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 12,50%, com base na Selic atual (2,75%) e um risco adicional devido às condições do imóvel de 9,75% (atratividade média).

Como pode ser observado, o desconto em relação ao **Valor de Mercado para Venda** é de 29,77%.

Cenário 1 – Área Total:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	98.073.000,00
Período de Exposição (anos)	3,00
Desconto (% a.a)	12,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**68.879.802,47**

O mesmo raciocínio é seguido para a definição de taxas e de período de exposição ao mercado para os avaliandos do Cenário 2, conforme a seguir:

[3] Referências de tempo de exposição a mercado e spread de risco obtidas do Boletim Técnico Btec - 2016/005 do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia): "Valor de Liquidação Forçada em Cenários Recessivos".

VIA DIGITAL

Cenário 2 – Platô 1A:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	11.996.000,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**9.649.098,11**

Cenário 2 – Platô 2A:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	12.415.200,00
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**9.986.285,67**

Cenário 2 – Platô B:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	48.001.192,50
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**38.610.221,40**

Cenário 2 – Platô C:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	14.799.247,12
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**11.903.916,92**

VIA DIGITAL

Cenário 2 – Platô D:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	13.050.006,32
Período de Exposição (anos)	2,00
Desconto (% a.a)	11,50%
Valor de liquidação forçada (R$)	**10.496.898,25**

Cenário 2 – Platô Reserva:

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor de Mercado para Venda (R$)	624.800,00
Período de Exposição (anos)	4,00
Desconto (% a.a)	13,00%
Valor de liquidação forçada (R$)	**383.201,54**

VIA DIGITAL

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, em suas características, especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 6 de abril de 2021:

Centro Logístico Suzano: Rodovia Índio Tibiriçá, 1295 (Km 68,5), Vila Sol Nascente - Suzano/SP

Cenário 1 – Área Total:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 98.073.000,00 (Noventa e Oito Milhões, Setenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R$/m² 2.847,23

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R$ 463.000,00/mês (Quatrocentos e Sessenta e Três Mil Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m² 13,03

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R$ 68.879.800,00 (Sessenta e Oito Milhões, Oitocentos e Setenta e Nove Mil, Oitocentos Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.999,69

Cenário 2 – Fracionado por Matrícula:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – PLATÔ 1A

R$ 11.996.000,00 (Onze Milhões, Novecentos e Noventa e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 265,40

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ 1A

R$ 9.649.000,00 (Nove Milhões Quatrocentos e Oitenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 213,48

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – PLATÔ 2A

R$ 12.415.000,00 (Doze Milhões, Quatrocentos e Quinze Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 258,65

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ 2A

R$ 9.986.000,00 (Nove Milhões Novecentos e Oitenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 208,04

VIA DIGITAL

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – PLATÔ B

R$ 48.001.000,00 (Quarenta e Oito Milhões e Um Mil)

Valor Unitário R$/m ² 1.797,70

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - PLATÔ B

R$ 308.400,00/mês (Trezentos e Oito Mil e Quatrocentos Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 11,55/mês

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ B

R$ 38.610.000,00 (Trinta e Oito Milhões Seiscentos e Dez Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.445,99

VALOR DE MERCADO PARA VENDA – PLATÔ C

R$ 14.799.000,00 (Quatorze Milhões, Setecentos e Noventa e Nove Mil)

Valor Unitário R$/m ² 8.915,21

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - PLATÔ C

R$ 21.200,00/mês (Vinte e Um Mil e Duzentos Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 12,75/mês

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ C

R$ 11.904.000,00 (Onze Milhões Novecentos e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R$/m 7.171,08

VALOR DE MERCADO PARA VENDA - PLATÔ D

R$ 13.050.000,00 (Treze Milhões, Cinqüenta Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 2.178,27

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO - PLATÔ D

R$ 69.500/mês (Sessenta e Nove Mil e Quinhentos Reais) Mensais

Valor Unitário R$/m ² 11,60/mês

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ D

R$ 10.497.000,00 (Dez Milhões Quatrocentos e Noventa e Sete Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 1.752,13

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R$ 625.000,00 (Seiscentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 44,06

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PLATÔ RESERVA

R$ 383.000,00 (Trezentos e Oitenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R$/m ² 27,01

VIA DIGITAL

Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação "a priori".

Para o presente trabalho teremos as seguintes classificações: Uma para o cálculo do valor de através do "Método Evolutivo" e do "Método da Quantificação de Custo"; duas para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", para venda de terreno e para locação de galpão; e uma para o "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado".

VIA DIGITAL

Método Evolutivo

Para o "Método Evolutivo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 10, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no Método Comparativo ou no Involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator comercialização	Justificado	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (TABELA 11, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2 com grau III e o 3 no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

Método da Quantificação de Custo

Para o "Método da Quantificação de Custo", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO (TABELA 6, ABNT NBR 14653-2,03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Estimativa do custo direto	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2
2	BDI	Justificado	2
3	Depreciação Física	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2
SOMATÓRIA			**6**

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (TABELA 7, ABNT NBR - 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo grau II	1 e 2 no mínimo no grau II	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Venda de Terreno

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			**9**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança		20,49%	
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:		**GRAU III**	

VIA DIGITAL

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Locação de Galpão

Para o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação e "GRAU III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÂO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**8**

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos no mínimo grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Amplitude do Intervalo de Confiança			17,53%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

Para a avaliação do valor de venda através do "Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado", o presente trabalho é classificado como "GRAU II" quanto à fundamentação para identificação do valor, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

TABELA 4 - IDENTIFICAÇÃO DE VALOR E INDICADORES DE VIABILIDADE (ABNT 14653-4:2002

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
7.5.1.1	Análise operacional do empreendimento	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	2
7.5.1.2	Análise das séries históricas do empreendimento (*)	Grau mínimo não atingido	-
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	Da conjuntura	2
7.5.1.4	Taxa de Desconto	Justificada	2
7.5.1.5	Escolha do modelo	Determinístico	1
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados	Mínimo de 1	1
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade	Simulação com identificação de elasticidade por variável	2
7.5.1.5.4	Análise de risco	Risco justificado	2
		SOMATÓRIA	**15**

(*) Somente para empreendimento nem operação

TABELA 5 - ENQUADRAMENTODOS LAUDOS SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

PARA IDENTIFICAR O VALOR			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	mínimo de 7 itens atendidos

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO (PARA IDENTIFICAÇÃO DO VALOR), O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO: GRAU II

VIA DIGITAL

Premissas e "DISCLAIMERS"

"Laudo" diz respeito a este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e "disclaimers" se referem.

"Propriedade" diz respeito ao objeto deste laudo.

"Cushman & Wakefield" diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária.

"Avaliador(es)" diz respeito ao(s) colaborador(es) da CUSHMAN & WAKEFIELD que prepararam e assinaram este laudo.

"Contratante" diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a CUSHMAN & WAKEFIELD não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da CUSHMAN & WAKEFIELD eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas "*in loco*" pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A CUSHMAN & WAKEFIELD não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

VIA DIGITAL

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, CUSHMAN & WAKEFIELD. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e CUSHMAN & WAKEFIELD, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a CUSHMAN & WAKEFIELD não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A CUSHMAN & WAKEFIELD recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;

VIA DIGITAL

- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da CUSHMAN & WAKEFIELD, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A CUSHMAN & WAKEFIELD ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da CUSHMAN & WAKEFIELD limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Giuliana B. De Martin
Giuliana B. De Martin (4 de May de 2021 16:49 ADT)

Giuliana Martin
Consultora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Danielly Melo
Danielly Melo (4 de May de 2021 16:40 ADT)

Danielly Melo
Coordenadora - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

William da Silva Gil
William da Silva Gil (4 de May de 2021 16:51 ADT)

William da Silva Gil, MRICS, RICS Registered Valuer
Gerente - Industrial e Agronegócios
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério A. Cerreti
Rogério A. Cerreti (4 de May de 2021 21:44 ADT)

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered Valuer
Diretor - Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América do Sul

VIA DIGITAL

Anexos

Anexo A: Documentação Recebida

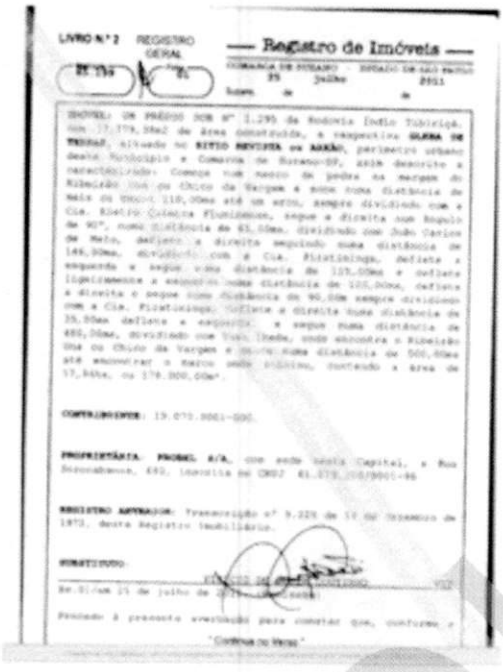
Anexo B: Definições Técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação Recebida

VIA DIGITAL

Matrículas:



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

IMÓVEL: UM PRÉDIO SOB nº 1.295 da Rodovia Índio Tubiriçá, com 17.779,38m2 de Área construída, a esquerda **GLEBA DE TERRAS**, situado no **SITIO NEVIERA ou AMÃO**, perímetro urbano desta Município e Comarca de Suzano-SP, além descrito e caracterizado: Começa num marco de pedra na margem do Ribeirão Una ou Chiqo da Vargem a seguir uma distância de 94m de 110,10m até um ativo, sempre dividindo com a Cia. Elétrica Colonia Fluminense, segue a direita num ângulo de 90°, numa distância de 61,50m, dividindo com João Carlos de Melo, deflete a direita seguindo numa distância de 146,90m, dividindo com a Cia. Fiatiningo, deflete a esquerda e segue uma distância de 125,50m e deflete ligeiramente a esquerda numa distância de 125,50m, deflete a direita e segue uma distância de 90,00m sempre dividindo com a Cia. Fiatiningo, deflete a direita numa distância de 35,00m deflete a esquerda e segue numa distância de 480,00m, dividindo com Yun Ihada, onde encontra o Ribeirão Una ou Chiqo da Vargem e segue numa distância de 500,00m até encontrar o marco onde iniciou, contendo a área de 17,94ha, ou 179.300,00m².

CONTRIBUINTE: 19.070.0001-000.

PROPRIETÁRIA: PROMEL S/A, com sede nesta Capital, à Rua Piracabeaba, 480, inscrita no CNPJ 41.279.[illegible]/0001-96

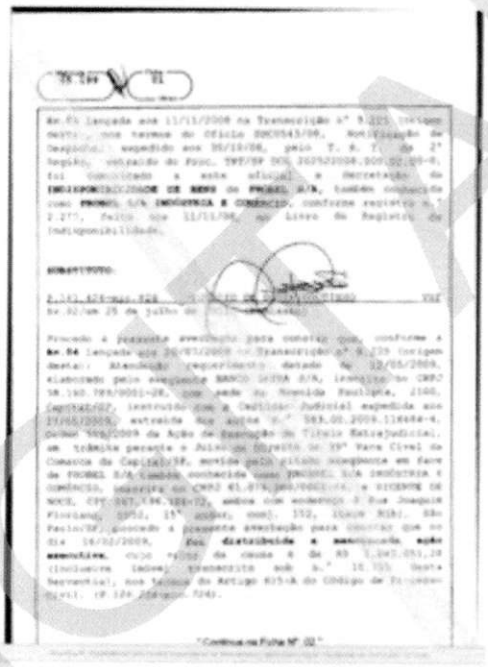
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 9.229 de 19 de fevereiro de 1970, desta Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

Av.01/em 25 de julho de 2011

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a

"Continua no Verso"



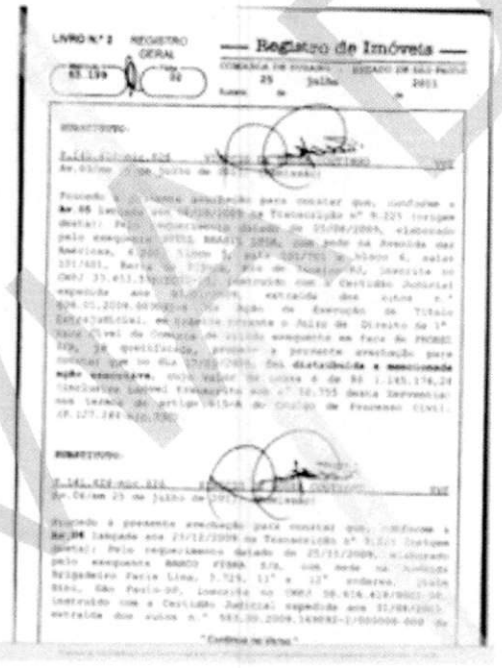
Av.03 lançada aos 11/11/2008 na Transcrição nº 9.225 (origem desta), nos termos do Ofício SDC0543/08, Notificação de Desapropriação, expedido aos 05/10/08, pelo T. R. T. da 2ª Região, extraído do Proc. TRT/SP DCL 2025220084.009[illegible], foi comunicado a este oficial a decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da **PROMEL S/A**, também conhecida como **PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme registro n.º 2.277, feito aos 11/11/08, no Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO:

Av.02/em 25 de julho de 2011

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.04** lançada aos 26/07/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Mandado requerimento datado de 12/05/2009, elaborado pelo exequente BANCO ITÚA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Cerqueira/SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 27/04/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.116484-4, Ordem 554/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 41.[illegible]/0001-[illegible], e VICENTE DE NOVE, CPF 087.194.188-72, ambos com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, conj. 152, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo à presente averbação para constar que no dia 16/02/2009, foi **distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.947.051,28 (inclusive taxas) transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia, nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.124 [illegible]).

"Continua na Ficha Nº 02"



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

SUBSTITUTO:

Av.03/em 25 de julho de 2011

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 04/08/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exequente HOTEL MAAS LTDA, com sede na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 5, salas 101/701 e bloco 6, salas 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ 33.413.[illegible], instruído com a Certidão Judicial expedida aos 31/07/2009, extraída dos autos n.º 624.01.2009.[illegible] da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Itaim exequente em face de PROMEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 17/08/2009, foi **distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.145.176,24 (inclusive taxas) transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia: nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.127.[illegible])

SUBSTITUTO:

Av.04/em 25 de julho de 2011

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada aos 25/12/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 25/11/2009, elaborado pelo exequente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ 58.616.418/0001-[illegible], instruído com a Certidão Judicial expedida aos 31/08/2011, extraída dos autos n.º 583.00.2009.143882-1/000000-000 da

"Continua no Verso"

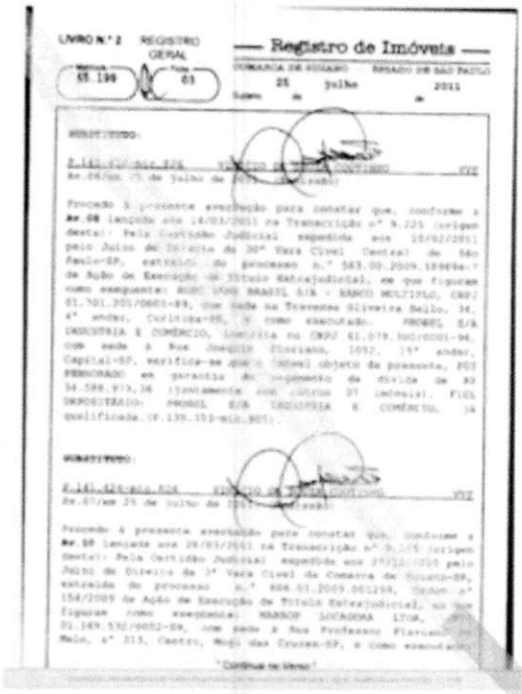
Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Central da João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 30/06/2010, foi **distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 6.197.565,69 (inclusive taxas) transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia: nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.124 [illegible]).

SUBSTITUTO:

Av.05/em 25 de julho de 2011

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.07** lançada aos 06/06/2010 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial e Termo de Penhora, ambos expedidos aos 24/05/2010 pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2008.222179-2 (455/08), distribuído em 04/03/2008 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDES VARGAS, brasileiro, casado, RG 1.199.281, CPF 038.427.218-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castilha, 508, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 41.[illegible]/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto do presente, **foi PENHORADO** em garantia do pagamento de direito de R$ 1.947.[illegible],75 (inclusive taxas) transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia: FIEL DEPOSITÁRIO: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada. (P.124 [illegible]).

"Continua na Ficha Nº 03"

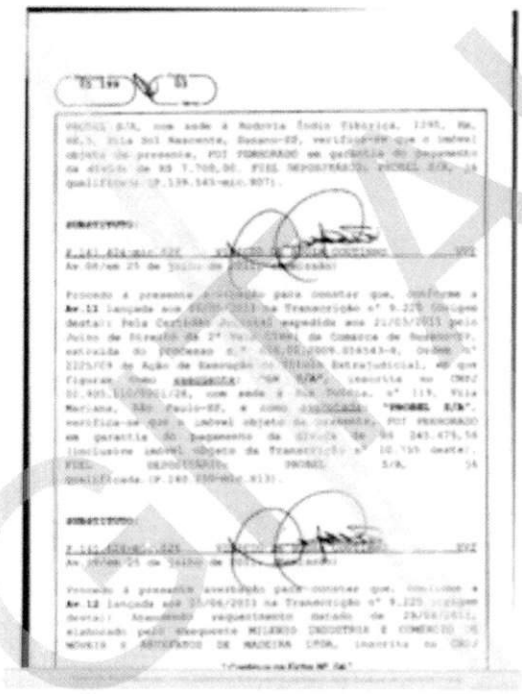


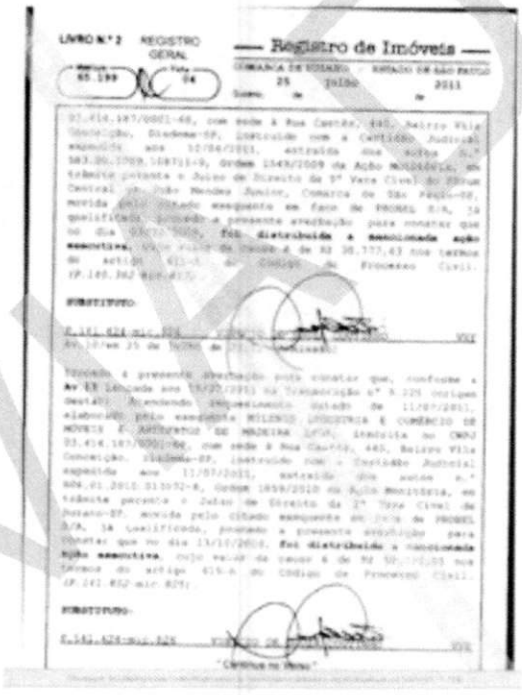
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011



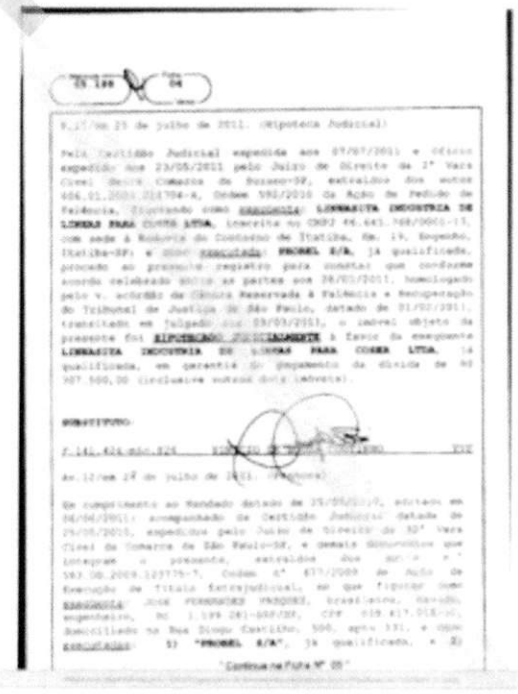


LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

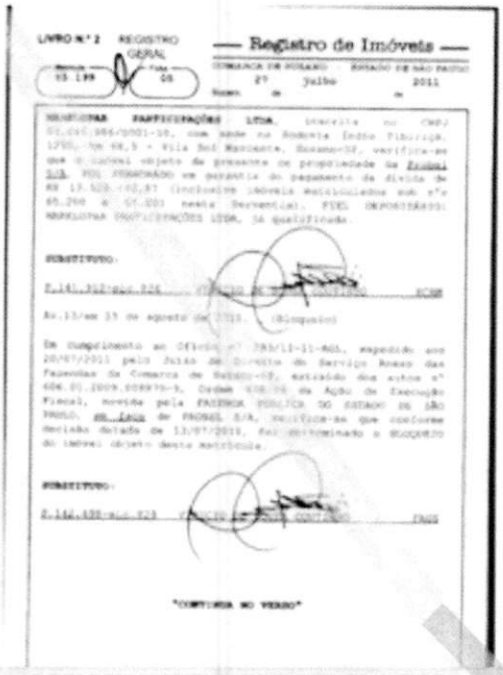
— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011



ORIGINAL



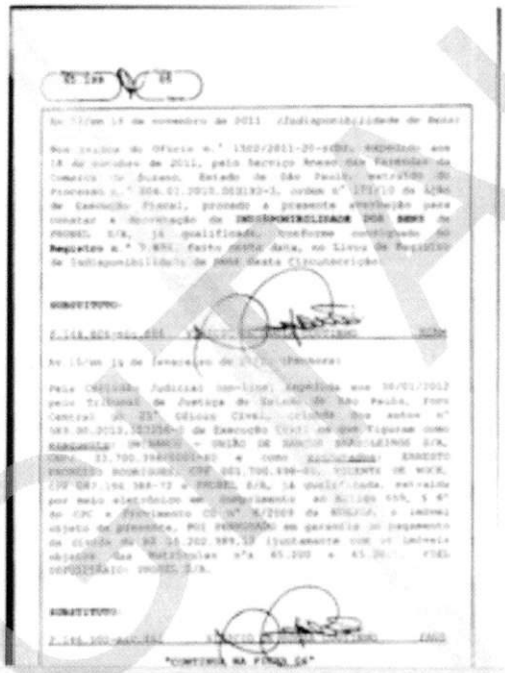
LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

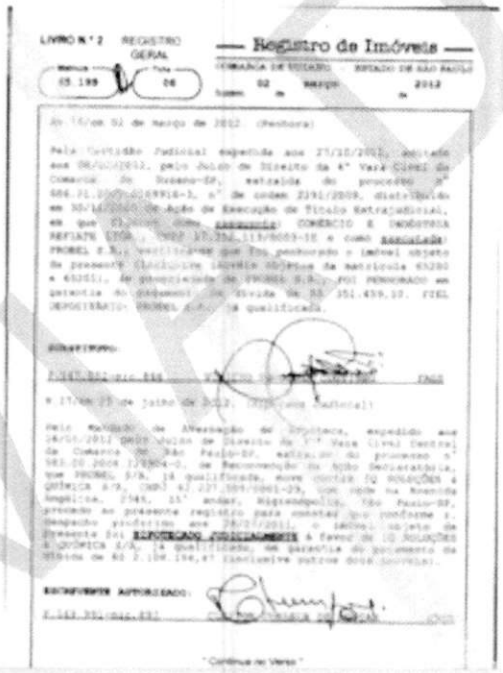
COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

27 julho 2011

"CONTINUA NO VERSO"



"CONTINUA NA FICHA 04"



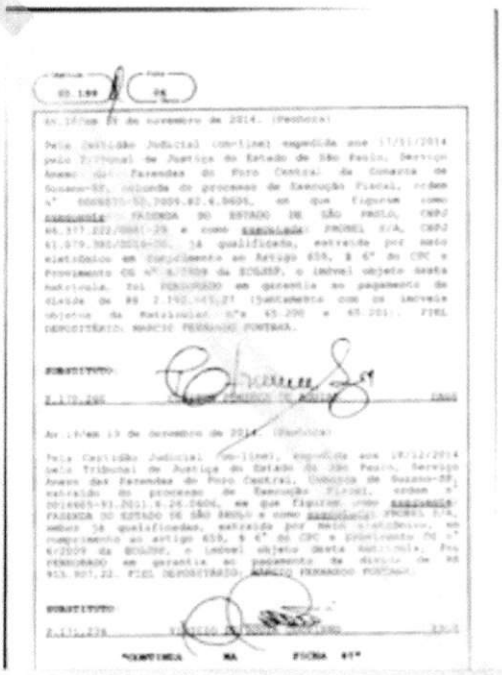
LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

02 março 2012

"Continua no Verso"



"CONTINUA NA FICHA 07"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Av.20/em 27 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 38º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda da ordem nº 0166326-08.2009.8.26.0100, do processo de Execução Cível em que figura como exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e como executados: 1) VICENTE DE MOCE, CPF 047.196.288-72; 2) MARILENE RITRA DE MOCE, CPF 103.980.438-91; e 3) PROMEL S/A, CNPJ 61.079.380/0001-96, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 139, § 4º do CPC e Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.637.987,06 (incluindo um os imóveis objetos das Matrículas nº 45.200 e 45.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.179.918 [illegible] FAUO

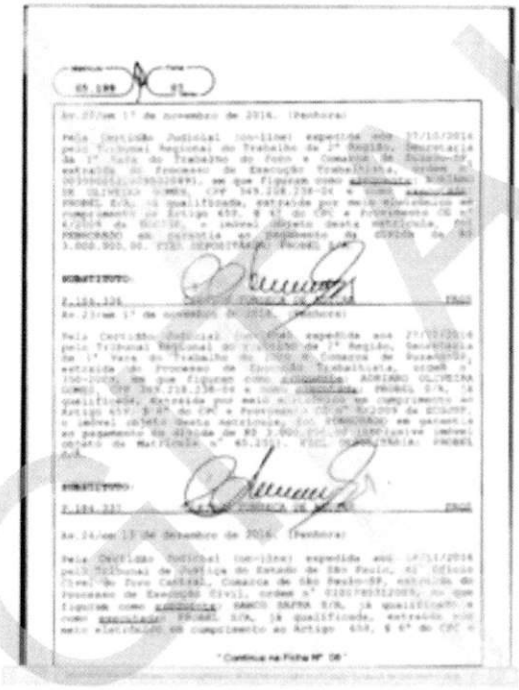
Av.21/em 16 de agosto de 2016. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 09/08/2016 às 15:58, sob Protocolo nº 201608.0915.00179312-DA-TOE, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 00082121420128240400000, perante a Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.637, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA

P.192.960 [illegible] FAUO

"CONTINUA NO VERSO"



05.199 07

Av.22/em 1º de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0030000151.050020991, em que figuram como exequente: [illegible] DE OLIVEIRA GOMES, CPF 049.228.238-04 e como executada: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.900,00. FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.184.126 [illegible] FAUO

Av.23/em 1º de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 150-2006, em que figuram como exequente: ADRIANO OLIVEIRA GOMES, CPF 369.218.238-04 e como executada: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 45.200). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

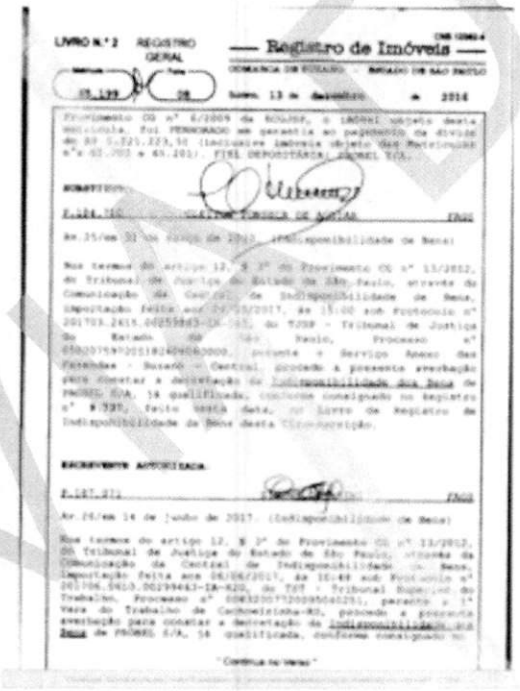
SUBSTITUTO:

P.184.221 [illegible] FAUO

Av.24/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 14/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0100780312005, em que figuram como exequente: BANCO SAFRA S/A, já qualificado e como executada: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e

"Continua na Ficha Nº 06"



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

05.199 06

Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.221.223,50 (incluindo imóveis objeto das Matrículas nºs 45.200 e 45.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.184.760 [illegible] FAUO

Av.25/em 31 de maio de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 30/05/2017, às 15:00 sob Protocolo nº 201703.2615.00255863-DA-TOE, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0500079420118240400000, oriunda a Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.770, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA

P.187.271 [illegible] FAUO

Av.26/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/06/2017, às 16:49 sob Protocolo nº 201706.0613.00299463-DA-620, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 00832007720085040281, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no

"Continua no Verso"

05.199 08

Registro nº 9.770, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA

P.188.827 [illegible] FAUO

Av.27/em 13 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 13/07/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central, Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 0004151231994620426, em que figuram como exequente: SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 215.570,44 (incluindo imóvel objeto da Matrícula nº 45.200). FIEL DEPOSITÁRIA: JOSÉ NETO DE SOUZA JÚNIOR.

SUBSTITUTO:

P.183.242 [illegible] FAUO

Av.28/em 26 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 25/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0158470312006815151, em que figuram como exequente: FERNANDO RAMPAZZO BASSOTTI, CPF 128.975.198-56 e como executada: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e Provimento CG nº 6/2004 da ECOSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.382,30 (incluindo imóvel objeto das Matrículas nºs 45.200 e 45.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.183.285 [illegible] FAUO

"CONTINUA NA FICHA 09"

VIRTUAL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 08

Suzano 23 de outubro de 2017

Av.09/em 23 de outubro de 2017. (Arrolamento de Bens)

Pelo ofício datado de 24/09/2017, subscrito por Paulo Marques De Macedo, Matrícula nº [illegible], Certificado Digital nº [illegible], delegado da Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Requisição nº 17.80.02.01.47, proceda a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROMEL S/A, já qualificada, nos termos do artigo 64, § 1º, da Lei Federal nº 8.532, de 10/12/1997, sendo que: "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU OMISSÃO DE QUALQUER DOS BENS OU DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS".

ESCREVENTE AUTORIZADO:

R.130.974 [illegible] FINAL

Av.10/em 04 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 11/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/10/2017, às 12:08 sob Protocolo nº 201710.2412.00189745-IA-150, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Suzano-SP, Processo nº 0002125402016160606, perante a Serviço Anexo dos Fazendas - Suzano - Central, proceda a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 8.158, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

R.130.183 [illegible]

"CERTIDÃO NO VERSO"

65.199 08

Av.11/em 11 de junho de 2018. (Cancel. De Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2018, às 10:17 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00022066-IA-150, proceda a presente averbação para constar a decretação de Cancelamento de Indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, objeto da Av.10 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº 8.158, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

R.130.184 [illegible] FINAL

Av.12/em 02 de julho de 2018. (Penhora)

Pela Carta Judicial (mandado) expedida aos 29/04/2018 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0012216-81.2011.8.26.0100, em que figura como EXEQUENTE SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL, CNPJ 03.774.819/0001-02 e como EXECUTADA PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico, em cumprimento ao Artigo 659, § 4º do CPC e Provimento CG nº 2/2005 da ECOLOGIA, o imóvel objeto desta matrícula foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$41.756,93. FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

R.136.176 [illegible] FINAL

"Continua na Ficha 10"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 10

Suzano 08 de março de 2019

Av.13/em 04 de março de 2019. (Penhora)

Pela carta de penhora expedida aos 29/05/2018, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Salvador das Missões-RS, extraída do processo nº 020/1.07.0001722-5, tendo como autora: BATISTETA MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA, CNPJ: 92.861.405/0001-91 e como ré: PROMEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 98.422,19 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.200 e 65.201).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

R.206.313 [illegible] FINAL

Av.14/em 29 de agosto de 2019. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 12/08/2019, às 14:51 sob Protocolo nº 201908.1114.00188280-IA-240, do STJ - Superior Tribunal de Justiça, Processo nº 0007582820197150000, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Marília/SP, proceda a presente averbação para constar que foi comunicado à data oficial, a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, CNPJ 43.274.962/0014-00, conforme consignado no Registro nº 18.114, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

R.206.744 [illegible] FINAL

WEB DIGITAL

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

Sumário

IMÓVEL: UM TERRENO situado no **PARQUE SATURNO**, perímetro urbano desta Município e Comarca de Suzano-SP, sem depósito e caracterizado: Medindo 100,00m de frente para a Rodovia Dom Tibúrcio, a começar no canto da Rua Dez, confrontando com o Ribeirão Una e tirando-se uma linha perpendicular no ponto em que terminam os 100,00m da Rodovia Dom Tibúrcio, até o Ribeirão Una continuando ai com terras do Sr. Senhor Alvim Maldonado, tendo esse lateral a área de 5.000,00m2.

PROPRIETÁRIA: PROMEL S/A, com sede nesta Capital, à Rua Barcelona, 680, inscrita no CNPJ 61.279.300/0001-94.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 9.225 de 14 de dezembro de 1972, desta Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO:

Av.01/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av 03** lançada sob 11/11/2008 na Transcrição nº 9.225 (origem desta), nos termos do Ofício 5000543-08, Qualificação de Despacho, expedido sob 30/10/08, pelo Dr. X. T. de 2ª Região, extraído do Proc. 797/SP 5001 2495[illegible]-00.02.00-6, foi comunicado à esta oficial a Decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** da **PROMEL S/A**, também conhecida como **PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme Pedido n.º 3.277, feito sob 11/11/08, ao Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO:

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

Sumário

Av.02/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av 04** lançada sob 23/07/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Requerimento datado de 17/07/2009, elaborado pelo exequente BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Capital/SP, instruído com a Certidão Judicial expedida em 17/06/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2008-164484-8, Ordem 818/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em tramita perante o Juízo da Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A (antes e doravante como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.279.300/0001-94, e PROMEL DE MOVÉ, CNPJ 34.188.396-72, sendo com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo a presente averbação para constar que ao dia 16/08/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.949.651,79 (inicial/SP, lateral transcrito sob n.º 19.755 desta Serventia) nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.127.004/Serie 724).

SUBSTITUTO:

Av.03/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av 05** lançada sob 09/08/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exequente HSBC BRASIL LTDA, com sede na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 5, sala 100/705 e Bloco 6, Salas 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrito no CNPJ 32.657.148/0001-03, instruído com a Certidão Judicial expedida sob 07/07/2009, extraída dos autos n.º 309.01.2009.003092-8 da Ação de Execução de Título

LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

Sumário

Extrajudicial, em tramita perante o Juízo da Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de citado exequente em face de PROMEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que ao dia 17/07/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.149.[illegible] (inicial/SP, lateral transcrito sob n.º 19.755 desta Serventia) nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.127.004/Serie 724).

SUBSTITUTO:

Av.04/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada sob 23/10/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 23/01/2009, elaborado pelo exequente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.629, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ 58.616.418/0001-08, instruído com a Certidão Judicial expedida em 31/08/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009-[illegible] da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em tramita perante o Juízo da 1ª Vara Cível da Central de João Mendes Júnior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que ao dia 08/08/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 5.137.563,69 (inicial/SP, lateral transcrito sob n.º 19.755 desta Serventia) nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. (P.127.[illegible]).

SUBSTITUTO:

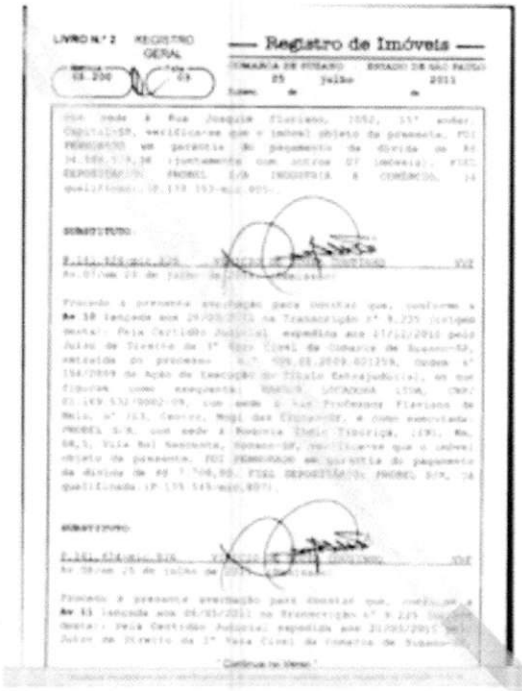
Av.05/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av 07** lançada sob 28/06/2010 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida sob 15/02/2010 pelo Juízo de Direito da 12ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009-121.78-2 (451/09), distribuído em 04/03/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figura como exequente: JOSÉ FERNANDES VAQUES, brasileiro, casado, RG.: 199.281, CPF: 129.417.818-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castilho, 500, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.279.300/0001-94, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **foi PENHORADO** em garantia do pagamento da dívida de R$ 1.947.159,75 (inclusive [illegible] transcrito sob n.º 19.755 desta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada. (P.134.143/Serie 747).

SUBSTITUTO:

Av.06/em 25 de julho de 2011. (Averbação)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av 08** lançada sob 14/03/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida sob 15/02/2011 pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009-[illegible] da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 35, 8º andar, Curitiba-PR, e como executado: PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.279.300/0001-94,

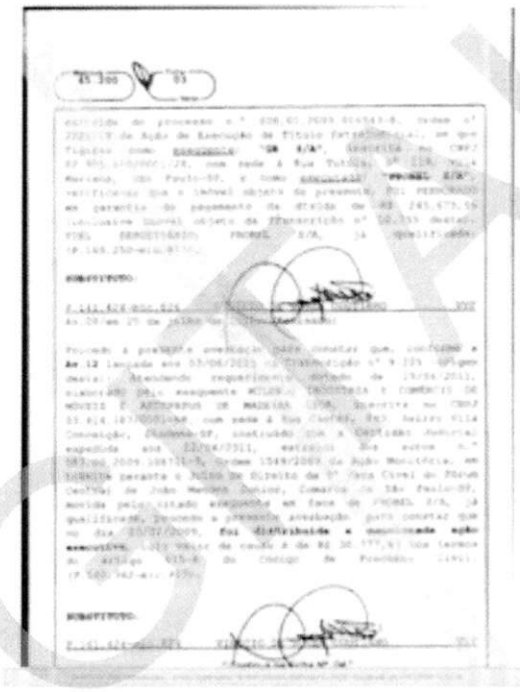


LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

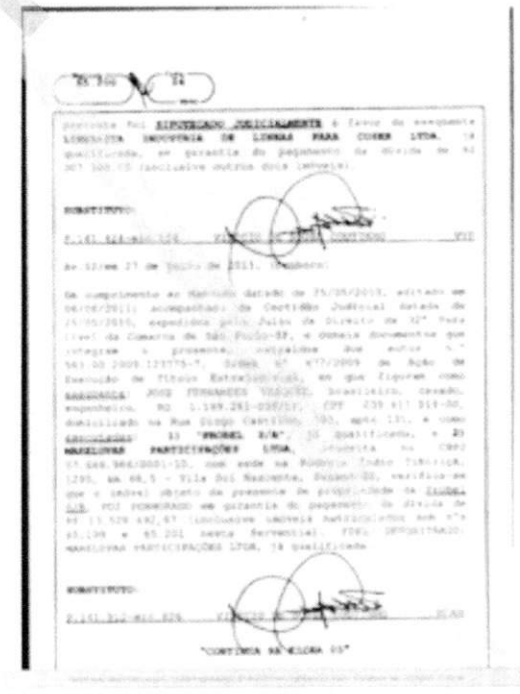


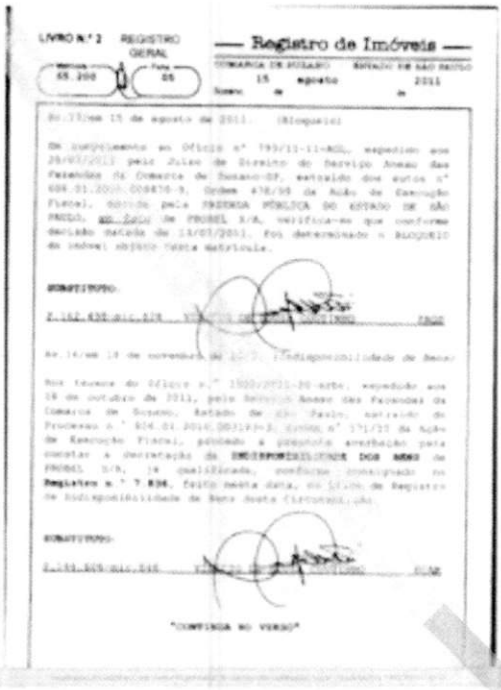
LIVRO N° 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011





LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

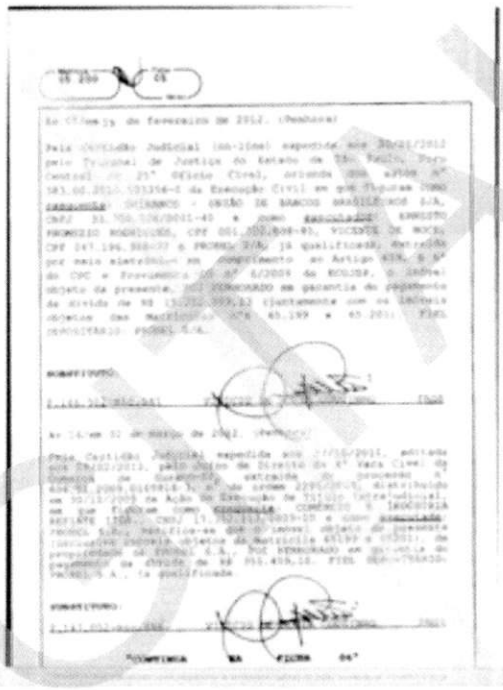
15 agosto 2011

Av.13/em 15 de agosto de 2011. (Bloqueio)

Em cumprimento ao Ofício nº 790/11-11-ACL, expedido em 28/07/2011 pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano-SP, extraído dos autos nº 604.01.2000.004876-9, Ordem 478/98 da Ação de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de PROBEL S/A, verifica-se que conforme decisão datada de 13/07/2011, foi determinado o BLOQUEIO do imóvel objeto desta Matrícula.

SOMATÓRIO:

"CONTINUA NO VERSO"

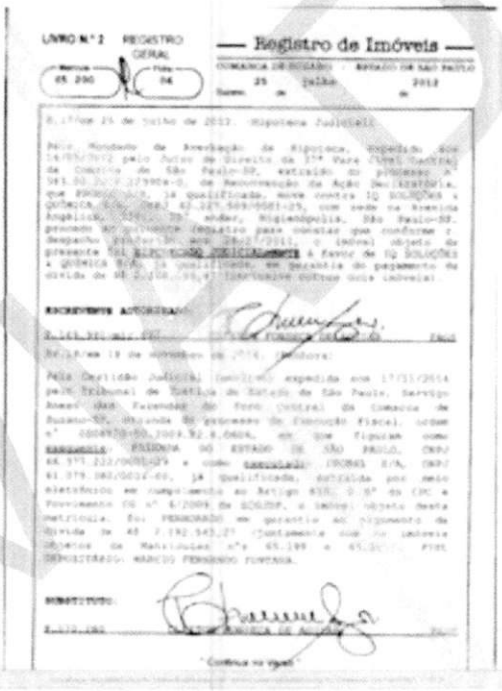


Av.14/em 19 de novembro de 2011. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do Ofício nº 1000/2011-DG-atbc, expedido em 18 de outubro de 2011, pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, extraído do Processo nº 604.01.2010.003129-3, Ordem nº 171/10 da Ação de Execução Fiscal, pleiteando a presente averbação para constar a decretação da INDISPONIBILIDADE DOS BENS de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 7.836, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SOMATÓRIO:

"CONTINUA NA FICHA 04"



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

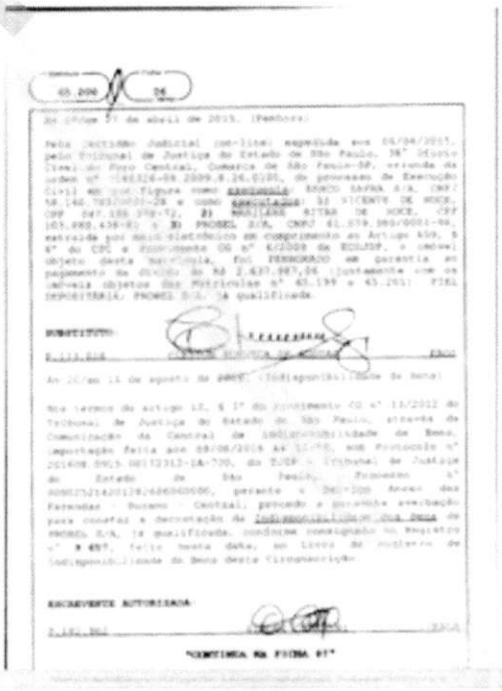
25 julho 2012

Av.17/em 25 de julho de 2012. (Hipoteca Judicial)

Pela Cédula de Averbação de Hipoteca, expedida em 16/05/2012 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraída do processo nº 583.00.2010.279906-0, de Reconvenção da Ação Declaratória, que PROBEL S/A, já qualificada, move contra IQ SOLUÇÕES e QUÍMICA S/A, CNPJ 42.227.569/0001-29, com sede na Avenida Angélica, 2091, 7º andar, Higienópolis, São Paulo-SP, procedeu ao registro Imóveis para constar que confirma o Requerido Penhor em 28/07/2011, o imóvel objeto da presente foi HIPOTECADO JUDICIALMENTE à favor de IQ SOLUÇÕES e QUÍMICA S/A, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R$ 2.[illegible], juntamente outros seis imóveis.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

"Continua no verso"



Av.18/em 19 de novembro de 2014. (Penhora)

Pela Carta Judicial (on-line) expedida em 17/11/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, ordem nº 604.01.2000.004876-9, em que figuram como EXEQUENTE: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 48.777.222/0001-24 e como EXECUTADO: PROBEL S/A, CNPJ 61.379.060/0001-60, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da EGSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 2.192.543,27 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº's 65.199 e 65.201) FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

SOMATÓRIO:

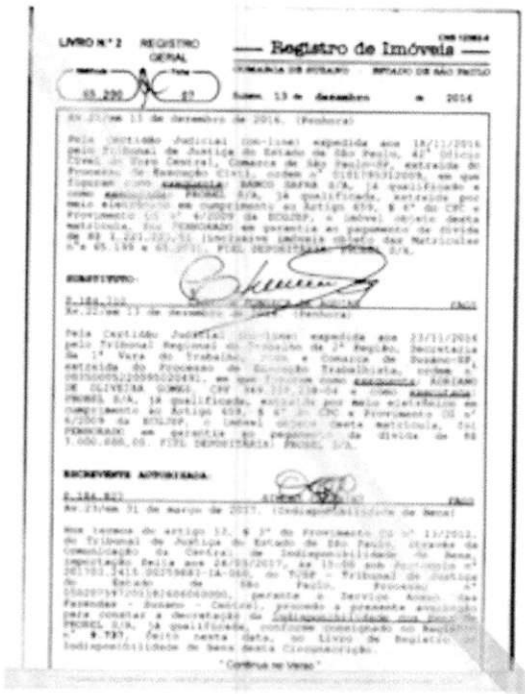
"Continua no verso"

Av.19/em 05 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Carta Judicial (on-line) expedida em 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 38º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda da ordem nº 0463326-68.2009.8.26.0100, do processo de Execução Cível em que figura como EXEQUENTE: BANCO SANTANDER S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e como EXECUTADOS: 1) VICENTE DE MOCE, CPF 047.188.378-72, 2) MARILANE RITTAS DE MOCE, CPF 105.980.438-40 e 3) PROBEL S/A, CNPJ 61.379.060/0001-60, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da EGSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.827.987,84 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº 65.199 e 65.201) FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A, já qualificada.

SOMATÓRIO:

"CONTINUA NA FICHA 07"



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 13 de dezembro de 2016

Av.21/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 18/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42ª Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0101799312009, em que figuram como exequente: BANCO SAFRA S/A, já qualificado e como executado: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.221.322,51, inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.201. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

Av.22/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

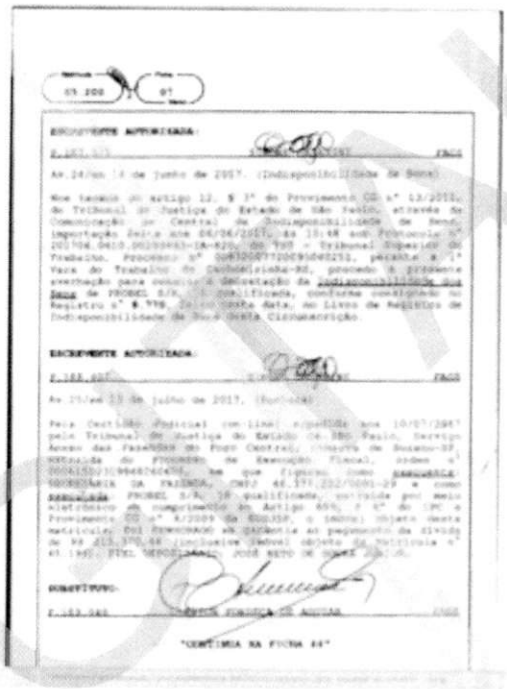
Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 23/11/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho, Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0035000512009022049, em que figuram como exequente: ADRIANO DE OLIVEIRA GOMES, CPF 344.339.238-04 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Av.23/em 31 de março de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 28/03/2017, às 15:08 sob Protocolo nº 201703.2413.00076683-IA-000, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 1502075197016260000000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.797, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

"Continua no Verso"



ESCREVENTE AUTORIZADA:

Av.24/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2017, às 18:48 sob Protocolo nº 201704.0410.00200493-IA-020, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 0085000772009040251, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.798, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

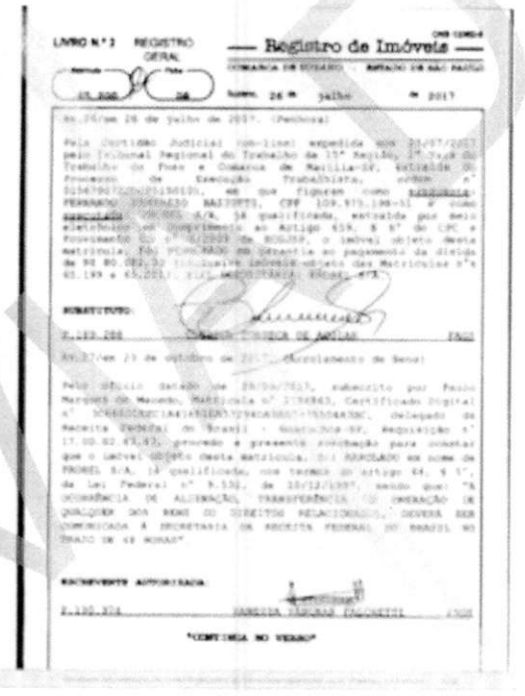
ESCREVENTE AUTORIZADA:

Av.25/em 13 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 10/07/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central, Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 0006150/2016467476, na que figura como exequente: SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 46.377.202/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 203.370,88 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.199). FIEL DEPOSITÁRIA: JOSÉ NETO DE SOUZA SILVA.

SUBSTITUTO:

"CONTINUA NA FICHA 44"



LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 26 de julho de 2017

Av.26/em 26 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 20/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0134700(0206)2016010, em que figuram como exequente: FERNANDO BORGHETTI, CPF 109.975.198-11 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.082,32, inclusive imóvel objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.201. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

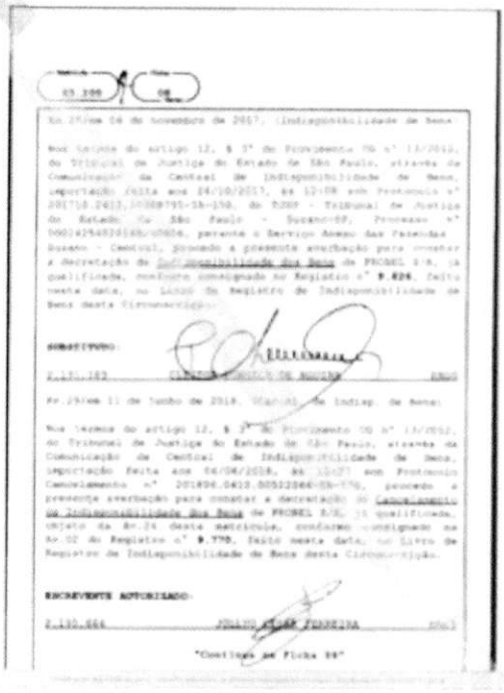
SUBSTITUTO:

Av.27/em 23 de outubro de 2017. (Arrolamento de Bens)

Pelo ofício datado de 20/09/2017, subscrito por Paulo Marques de Macedo, Matrícula nº 1178863, Certificado Digital nº [illegible], delegado da Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Requisição nº 17.00.02.47.43, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROBEL S/A, já qualificada, nos termos do artigo 64, § 5º, da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997, sendo que "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DE QUALQUER DOS BENS OU DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS"

ESCREVENTE AUTORIZADA:

"CONTINUA NO VERSO"



Av.28/em 06 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/10/2017, às 12:08 sob Protocolo nº 201710.2413.00088795-IA-150, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Suzano-SP, Processo nº 0001425402160/0606, perante o Serviço Anexo das Fazendas Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.826, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

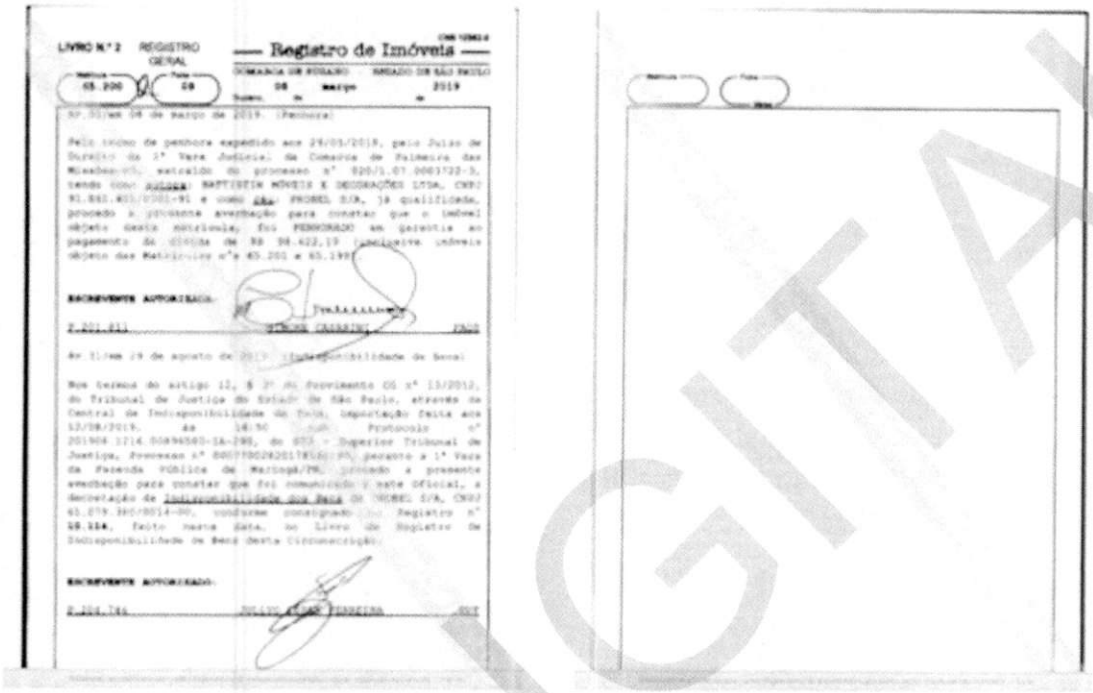
SUBSTITUTO:

Av.29/em 11 de junho de 2018. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2018, às 12:07 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00512066-IA-170, procedo a presente averbação para constar a decretação de Cancelamento de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, objeto da Av.24 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº 9.798, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

"Continua na Ficha 58"



LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE MIRASSOL — ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.200 — Ficha 2A — Data 08 março 2019

Aos 08 de março de 2019. (Penhora)

Pelo termo de penhora expedido aos 29/03/2019, pelo Juiz de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Palmeira das Missões/RS, extraído do processo nº 020/1.07.0001722-3, tendo como AUTORA: MATTISTIN MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA, CNPJ 91.881.401/0001-91 e como RÉ: PROMEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 98.422,19 (penhora imóveis objeto das Matrículas nºs 65.201 e 65.199).

ESCREVENTE AUTORIZADO.

Av.1/mat 29 de agosto de 2019. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 12/08/2019, às 14:50 (SAB), Protocolo nº 201904.1714.00496585-1A-280, do STJ - Superior Tribunal de Justiça, Processo nº 0007780262017810000, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Maringá/PR, procedo a presente averbação para constar que foi comunicado à este Oficial, a decretação de Indisponibilidade dos Bens de MOBEC S/A, CNPJ 61.078.380/0014-00, conforme consignado no Registro nº 58.154, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO.

VIA DIGITAL

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011

Av.01/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 11/11/2008 na Transcrição nº 11.711 (origem desta), nos termos do Ofício (00054)/08, Notificação de Despacho, expedido aos 30/3/08, pela T. R. F. da 1ª Região, extraído do Proc. 2007.01.00.055215/08-00, foi comunicado à Vara Cível a Decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de PROMEL S/A, também conhecida como **PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme registro n.º 2.273, feito aos 11/11/08, no Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO:

Av.02/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.02** lançada aos 20/07/2009 na Transcrição nº 14335 (origem desta), atendendo requerimento datado de 12/06/2009, elaborado pelo exequente BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Capital/SP, contratado com a Certidão Judicial expedida aos 27/05/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009/164484-8, ordem 816/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em tramite perante o Juízo de Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, e VICENTE DE MOIZE, CPF 147.[illegible], sendo com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, conj. 152, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo a presente averbação para constar que no dia 14/02/2009, **foi distribuída a mencionada Ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.349.451,24 (incluindo imóvel) transcrito sob n.º 9.225 desta Serventia, nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil (P.224.204 Mic.724).

SUBSTITUTO:

Av.03/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.03** lançada aos 08/09/2009 na Transcrição nº 10753 (origem desta), Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exequente BRASIL BRASIL LEGAL, com sede na Avenida das Américas, 4.200, Bloco 5, sala 101/701 e Bloco 6, sala 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ 33.415.[illegible]/0001-23, lastreado com a Certidão Judicial expedida aos [illegible]/07/2009, extraída dos autos n.º [illegible] da Ação de Execução de Título

Av.04/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.04** lançada aos 23/12/2009 na Transcrição nº 15755 (origem desta): Pelo requerimento datado de 25/11/2009, elaborado pelo exequente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrito no CNPJ 58.616.418/0001-08, lastreado com a Certidão Judicial expedida aos 21/09/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009/[illegible]-2/050004-000 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em tramite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Foro Central da João Mendes Júnior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROMEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que no dia 05/06/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 3.947.565,19 (incluindo imóvel) transcrito sob n.º 9.225 desta Serventia, nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil (P.229.[illegible]).

SUBSTITUTO:

Av.05/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

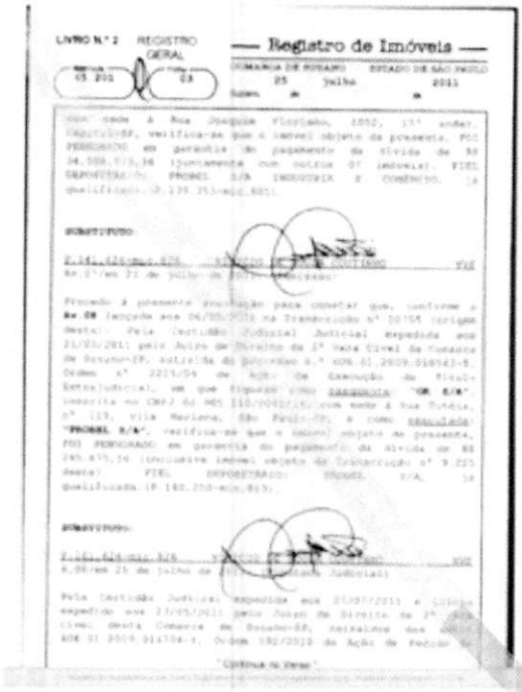
Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 08/06/2010 na Transcrição nº 15755 (origem desta): Pela Certidão Judicial e Termo de Penhora, ambos expedidos aos 24/05/2010 pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009/127778-2 (054/09), distribuído em 04/03/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDEZ VÁZQUEZ, brasileiro, casado, RG 1.199.241, CPF [illegible]-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castilho, 300, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **FOI PENHORADO** em garantia do pagamento da dívida de R$ 3.947.159,71 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 9.225 desta Serventia). FICA DEPOSITADO: PROMEL S/A, também conhecida como PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada (P.134.143 Mic.747).

SUBSTITUTO:

Av.06/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada aos 14/03/2011 na Transcrição nº 10753 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 10/02/2011 pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2010 [illegible]-7 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: BZDC BANCO BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, CNPJ 21.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Belo, 54, 6º andar, Curitiba-PR, e como executado: PROMEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96,

WA OFICIAL

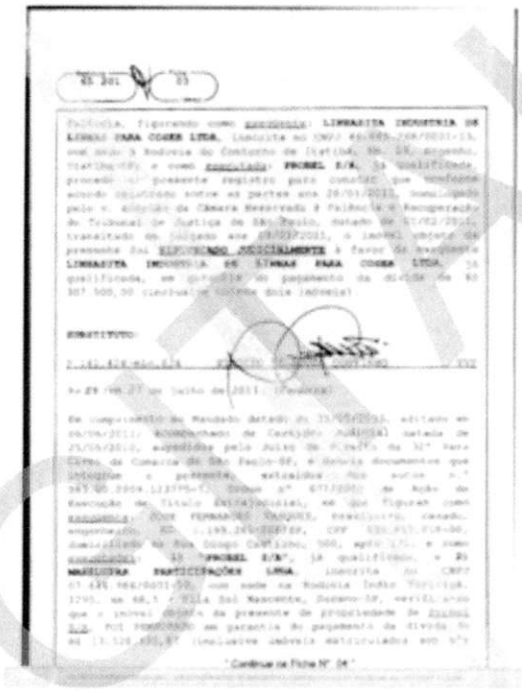


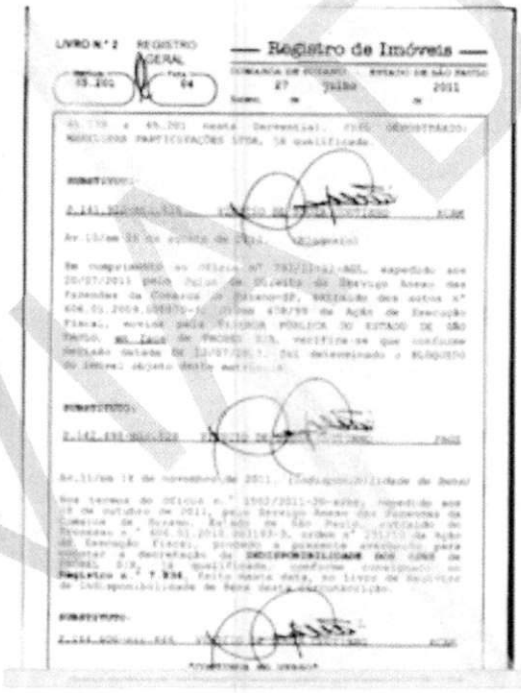
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

25 julho 2011



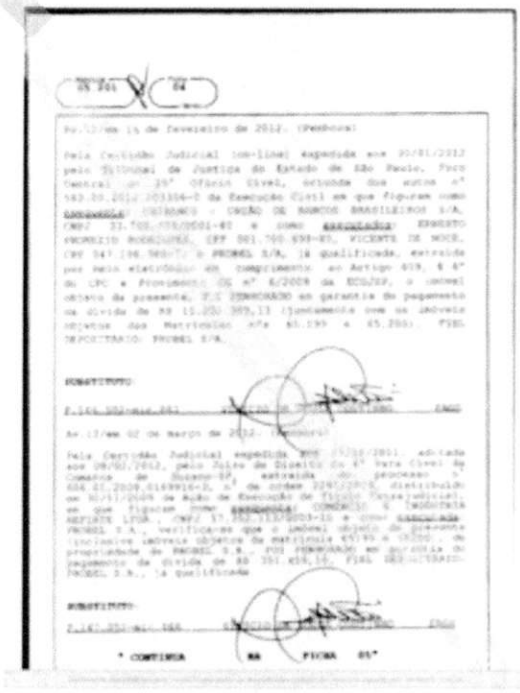


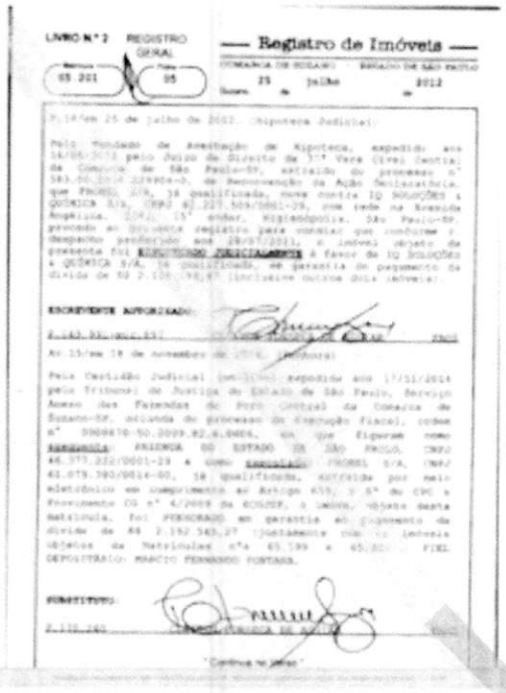
LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

27 julho 2011





LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

05 201 05

Suzano 25 de julho de 2012

Av.14/em 25 de julho de 2012. (Hipoteca Judicial)

Pela Mandado de Averbação de Hipoteca, expedido em 16/06/2012 pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraído do processo nº 583.00.2010 229604-0, de Reconvenção da Ação Declaratória, que PROMEL S/A, já qualificada, move contra IQ SOLUÇÕES E QUÍMICA S/A, CNPJ 61.227.504/0001-29, com sede na Avenida Angélica, 2042, 15º andar, Higienópolis, São Paulo-SP, procedo ao presente registro para constar que conforme o despacho proferido em 28/07/2011, o imóvel objeto da presente foi [illegible] à favor da IQ SOLUÇÕES E QUÍMICA S/A, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R$ 2.126.[illegible] (inclusive outros dois imóveis).

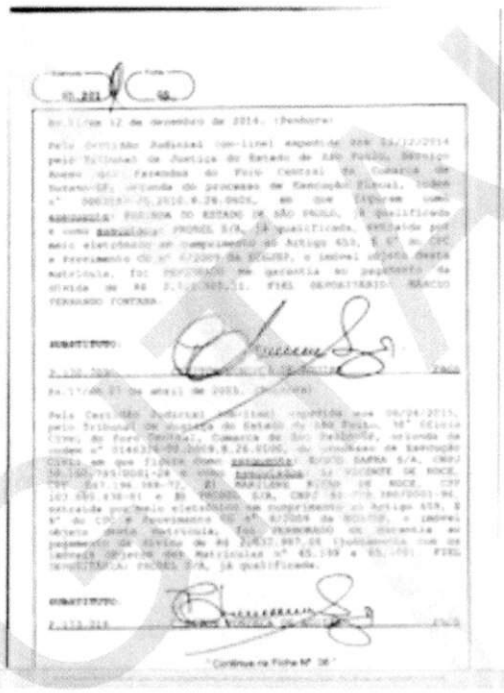
ESCREVENTE AUTORIZADO:

Av.15/em 18 de novembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida em 17/11/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, sob o nº 0000870-50.2009.82.6.0606, em que figuram como EXEQUENTE: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como EXECUTADO: PROMEL S/A, CNPJ 61.079.780/0014-00, já qualificada, efetuada por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSOP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.192.543,27 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nºs 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

DEMITIDO:

"Continua na ficha"



05 201 06

Av.16/em 12 de dezembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida em 12/12/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, sob o nº 0000870-50.2010.8.26.0606, em que figuram como EXEQUENTE: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada e como EXECUTADA: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSOP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.1[illegible] FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

DEMITIDO:

Av.17/em 27 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida em 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 16º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda do ordem nº 0146376-80.2009.8.26.0100, do processo de Execução Cível, em que figuram como EXEQUENTE: EDUARDO DAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-24 e como EXECUTADA: IJ VICENTE DE ROCE, CPF 267.194.988-72, ZI MARILENE RICCO DE ROCE, CPF 103.099.638-81 e IQ PROMEL S/A, CNPJ 61.[illegible] extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSOP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.837.987,08 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº 65.199 e 65.[illegible]). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A, já qualificada.

DEMITIDO:

"Continua na Ficha Nº 06"

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

05 201 06

Suzano 16 de agosto de 2016

Av.18/em 14 de agosto de 2016. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraído da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 05/08/2016 às 11:04, sob Protocolo nº 201608.[illegible] do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0000252[illegible] perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 8.687, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

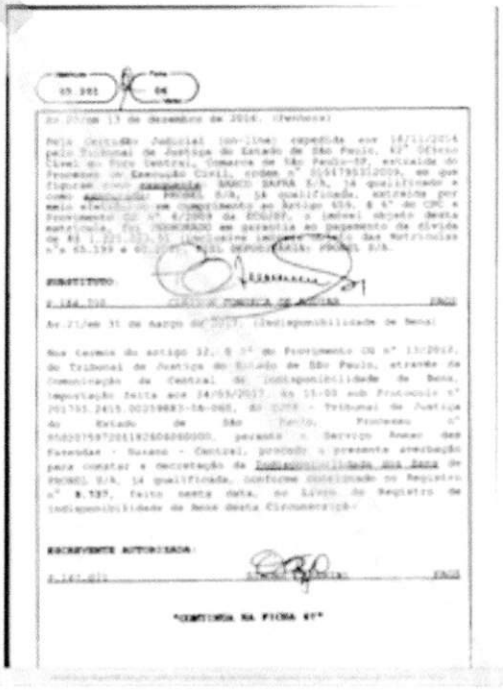
ESCREVENTE AUTORIZADA:

Av.19/em 17 de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 00[illegible]-1969, em que figuram como EXEQUENTE: ADRIANO OLIVEIRA GOMES, CPF 347.214.138-24 e como EXECUTADA: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSOP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.[illegible] (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.199). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

DEMITIDO:

"CONTINUA NO VERSO"



05 201 06

Av.20/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida em 18/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0147963/2009, em que figuram como EXEQUENTE: BANCO DAFRA S/A, já qualificado e como EXECUTADA: PROMEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 5º do CPC e Provimento CG nº 4/2009 da EGSOP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.221.[illegible] (inclusive imóveis das Matrículas nºs 65.199 e 65.[illegible]). FIEL DEPOSITÁRIA: PROMEL S/A.

DEMITIDO:

Av.21/em 31 de março de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, extraído da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/03/2017, às 15:03 sob Protocolo nº 201703.2415.00259883-56-000, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0502075872011826060000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROMEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 8.737, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

"CONTINUA NA FICHA 07"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —

COMARCA DE BITAREU - ESTADO DE SÃO PAULO

Aos 14 de junho de 2017

Av.22/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/06/2017, às 10:48 sob Protocolo nº 201704.0600.00299483-IA-020, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 0083200772006960291, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.778, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

Av.23/em 24 de julho de 2017. (Penhora)

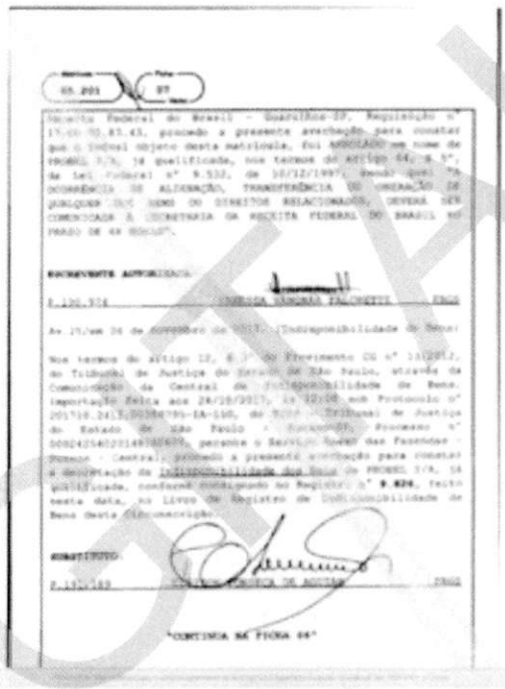
Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 25/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0154/00722005150101, em que figuram como EXEQUENTE FERNANDO NAMPAIGO NAZIOTTI, CPF 150.975.198-53 e como EXECUTADA: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da SCGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.082,30 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITARIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

Av.24/em 23 de outubro de 2017. (Cancelamento de Bens)

Pelo ofício datado de 20/09/2017, subscrito por Pedro Marques de Macedo, Matrícula nº 1194863, Certificado Digital nº 3066021ECLA4161EA172940A3A20297550CA2DC, delegado

"Continua no Verso"



05.201 07

Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Regulação nº 15.00.01.87.43, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROBEL S/A, já qualificada, nos termos do Artigo 64, § 5º, da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997, sendo que "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DE QUALQUER TIPO SEMS DO DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS".

ESCREVENTE AUTORIZADO:

Av.25/em 24 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do Artigo 12, § 1º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/10/2017, às 12:00 sob Protocolo nº 201710.2413.00386795-IA-160, do TST - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Barueri-SP, Processo nº 0002410402014070606, perante o Serviço Social das Favelas - Somas - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.826, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

"CONTINUA NA FICHA 06"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —

COMARCA DE BITAREU - ESTADO DE SÃO PAULO

Aos 29 de novembro de 2017

Av.26/em 29 de novembro de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 28/11/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Social das Favelas do Foro Central da Comarca de Barueri-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 0002804-09.2011.8.26.0606, em que figuram como EXEQUENTE PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL DE MOGI DAS CRUZES-SP, CNPJ 00.394.460/0001-96 e como EXECUTADA: PROBEL S/A, SA qualificada, matrícula por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da SCGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.484.752,04. FIEL DEPOSITARIA: PROBEL S/A.

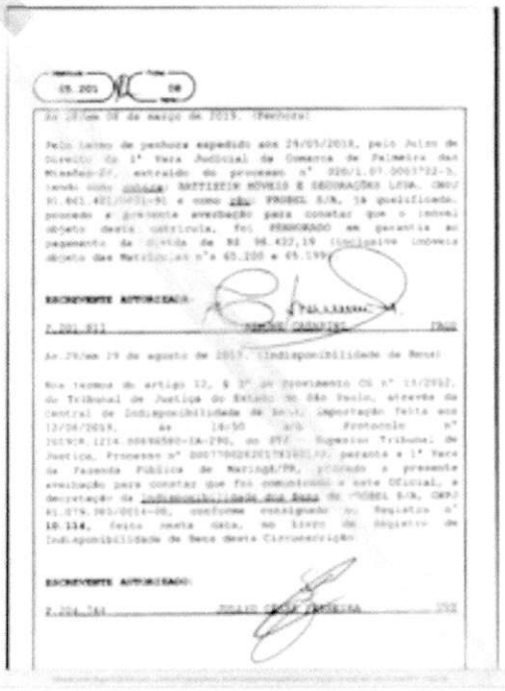
SUBSTITUTO:

Av.27/em 31 de janeiro de 2018. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do Artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 26/06/2018, às 16:27 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00522066-IA-070, procedo a presente averbação para constar a decretação do Cancelamento de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, objeto da Av.22 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº 9.778, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

"Continua no Verso"



05.201 08

Av.28/em 08 de maio de 2018. (Penhora)

Pelo termo de penhora expedido aos 24/05/2018, pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Palmeira das Missões-SP, extraído do processo nº 026/1.07.0003752-5, tendo como EXEQUENTE: MATTIZIN MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA. CNPJ 01.601.421/0001-91 e como EXE: PROBEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 38.432,19 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.200 e 65.199).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

Av.29/em 19 de agosto de 2018. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 2º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 12/08/2018, às 14:50 sob Protocolo nº 201808.1214.00486580-IA-290, do STJ - Superior Tribunal de Justiça, Processo nº 0007700282017830100, perante a 1ª Vara da Fazenda Pública de Maringá/PR, procedo a presente averbação para constar que foi comunicado a este Oficial, a decretação de indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, CNPJ 61.079.983/0014-08, conforme consignado no Registro nº 10.114, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

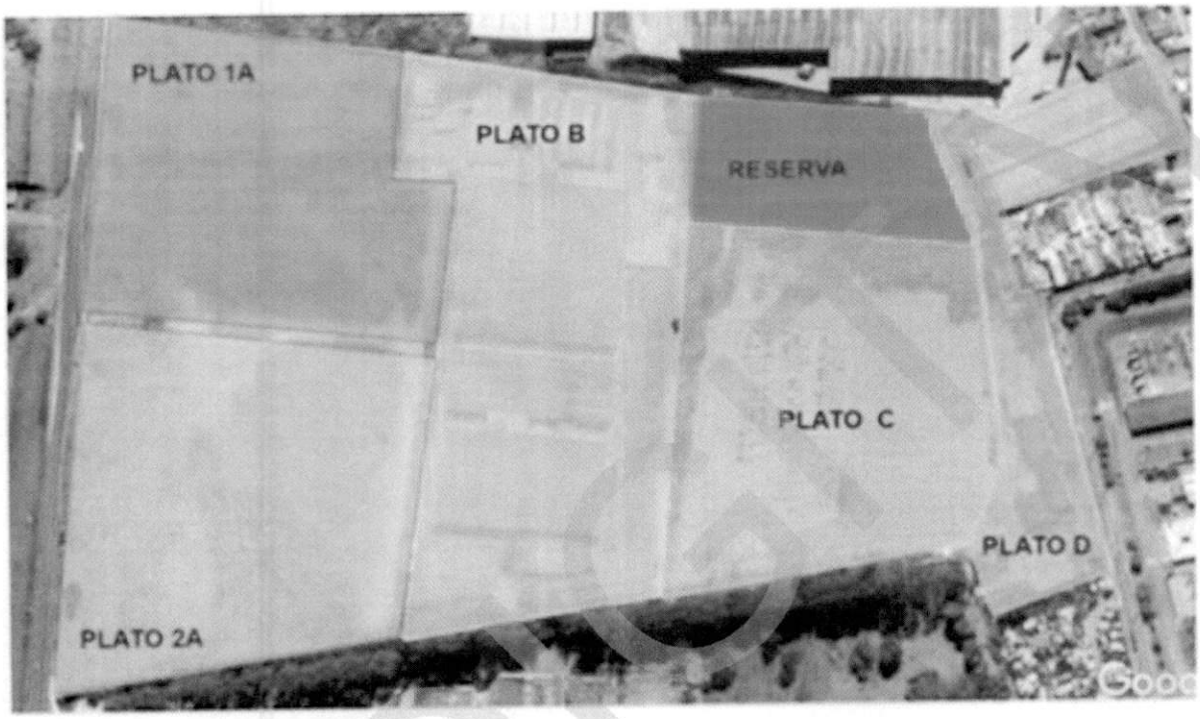
ESCREVENTE AUTORIZADO:

WEB DIGITAL

Imagens recentes drone:

VIA DIGITAL

Imagem divisão platôs:



VIA DIGITAL

Planta – levantamento planialtimétrico DWG:

DIGITAL

Certidão de valor venal:

13-03-2021 15:09:30

Prefeitura Municipal de Suzano

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL

A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças da Prefeitura Municipal de Suzano, usando das atribuições que lhe são conferidas por Lei,

C E R T I F I C A, que consta nos assentamentos do Cadastro Imobiliário desta Municipalidade, que o imóvel abaixo citado recebeu o valor venal no exercício de 2021

Código Reduzido: 18432 Inscrição Cadastral: 19.070.001 Quadra: 0000 Lote:

Proprietário: PROBEL SA IND E COM

Endereço: ROD ROD INDIO TIBIRICA 1295 PQ SALTURNO

Área Total: 216.150,00 m² Área Total Construída: 41.215,32 m²

Valor Venal Terreno: 23.937.858,14 (Vinte e Três Milhões, Novecentos e Trinta e Sete Mil, Oitocentos e Cinquenta e Oito Reais e Quatorze Centavos)

Valor Venal Área Construída: 15.258.900,63 (Quinze Milhões, Duzentos e Cinquenta e Oito Mil e Novecentos Reais e Sessenta e T

Valor Venal do Imóvel: 39.196.758,77 (Trinta e Nove Milhões, Cento e Noventa e Seis Mil, Setecentos e Cinquenta e Oito Reais e

Certidão emitida em: 13-03-2021 - 15:09
Certidão válida até: 12-05-2021

Certidão emitida em conformidade com o Decreto nº 7.677/2008, em 07/03/2008, e sua validade é de 60 (sessenta) dias após sua emissão.
A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na internet, no endereço http://www.suzano.sp.gov.br

Número de controle: 517A6AD10EC383F4839B

Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças - Diretoria de Gestão Tributária
Avenida Paulo Portal, nº 210 - Jardim Paulista - Cep: 08685-230 - Telefone: (011) 4745-2010

VIA DIGITAL

Planta:

VIA DIGITAL

Quadro de áreas:

Áreas:

Terreno	237.275,00	m2
01 - PORTARIA		
aprovado	81,90	m2
a regularizar	10,83	m2
total portaria	92,73	m2
02 - GALPÃO ESTOQUE DE PRODUTOS ACABADOS		
a regularizar - térreo	1.280,56	m2
mezanino	101,00	m2
cobertura	68,40	m2
total a regularizar	1.451,99	m2
a construir	4.052,16	m2
total galpão estoque	5.504,15	m2
03 - GALPÃO MANUFATURA DE COLCHÕES		
aprovado - térreo 3A	6.513,21	m2
aprovado - mezanino 3A	182,20	m2
total aprovado 3A	6.695,41	m2
a regularizar - térreo 3B	4.675,81	m2
total galpão manufatura	11.436,22	m2
04 - GALPÃO PARA CURA		
aprovado 4B	867,21	m2
a regularizar 4A		
- galpão 4A	3.358,15	m2
- coberturas 4A	200,00	m2
total a regularizar	3.458,15	m2
total galpão cura	3.325,36	m2
05 - FABRICA DE BLOCOS DE ESPUMA		
aprovado	867,21	m2
06 - GALPÃO CORTE E COSTURA / ACABAMENTO		
aprovado - térreo	5.533,21	m2
aprovado - mezanino	506,25	m2
total aprovado	3.830,46	m2
a regularizar	3.649,96	m2
total galpão moldados	6.480,42	m2
07 - COZINHA/REFEITÓRIO		
aprovado	352,50	m2
a construir	471,68	m2
total cozinha/refeitório	824,18	m2
08 - FABRI.FLOCOS, TAMBORES VAZIOS E FILMES PLASTICOS		
a regularizar	343,38	m2
09 - MANUTENÇÃO ELETRICA		
aprovado	32,00	m2
10 - DEP. DE MAT. PRIMA E TAMBORES		
a regularizar	118,12	m2
11 - ENG. DE SEGURANÇA, AMBUL. E POSTO BANCARIO		
a regularizar	80,00	m2
a construir	24,80	m2
total segur., amb. e posto	104,80	m2
12 - MANUTENÇÃO MECANICA		
a regularizar	53,80	m2
13 - CASA DE COMPRESSORES E TRANSFORMADORES		
aprovado	50,34	m2
a regularizar	44,60	m2
a desconsiderar	1,54	m2
total casa compres. transf	97,80	m2
14 - DESPENSA		
a regularizar	24,02	m2
15 - VESTIARIO		
aprovado	32,20	m2
a regularizar	32,11	m2
total casa de fosso	65,51	m2
16 - CASA DE COMPRES., BOMBAS E TRANSF.		
aprovado	114,77	m2
a regularizar	134,79	m2
a construir	9,68	m2
total	259,24	m2
17 - AREA TANQUES ARMAZENAGEM DESCOB.		
aprovado	599,45	m2
18 - CAIXA D'AGUA		
aprovado	140,83	m2
19 - DEPOSITO PARA TAMBORES		
a regularizar	70,00	m2
20 - ARQUIVO MORTO		
a regularizar	343,27	m2
21 - GALPÃO DE ESTRUTURAS		
a regularizar	1.238,79	m2
22 - MARCENARIA E MANUTENÇÃO PREDIAL		
a regularizar 22A	163,60	m2
a construir 22B	165,60	m2
total marc. e mant. predial	329,20	m2
23 - GALPÃO DE MAQUINAS OBSOLETAS		
a regularizar	338,34	m2
24 - CABINE DE ENTRADA E MEDIÇÃO		
aprovado	18,40	m2
a regularizar	32,80	m2
total cabine entrada e medição	51,20	m2
25 - GALPÃO		
aprovado	5.709,76	m2
a regularizar	211,84	m2
total galpão	5.921,43	m2
26 - AQUECEDOR DE ACUMULAÇÃO		
a construir	5,76	m2
28 - DEPOSITO		
a construir	18,38	m2
29 - GALPÃO DE MAQ. OBSOLETAS 2		
a construir	440,00	m2
TOTAL APROVADO	19.520,62	m2
TOTAL A DESCONSIDERAR	1.376,04	m2
TOTAL A REGULARIZAR	14.487,48	m2
TOTAL A CONSTRUIR	5.188,82	m2
TOTAL NO TERRENO	39.172,92	m2

taxa de ocupação 16,15 %
índice de aproveitamento 0,16
coeficiente de impermeabilização 36,34 %

Legenda:

01 Portaria, espera, balança e vestiário (folha 11/18)
02 Galpão estoque de produtos acabados (folhas 02 e 03/18)
03 Manufatura de colchões (folha 04 e 05/18)
04 Galpão para cura (folha 06 e 07/18)
05 Fábrica de blocos de espuma (folha 06 e 07/18)
06 Galpão corte e costura (folha 08 e 09/18)
07 Cozinha, refeitório (folha 10/18)
08 Fábrica de flocos, tambores vazios e filmes plásticos (folha 11/18)
09 Manutenção elétrica (folha 12/18)
10 Depósito de matéria prima e tambores (folha 12/18)
11 Engenharia de segurança, ambulatório e posto bancário (folha 11/18)
12 Manutenção mecânica (folha 11/18)
13 Casa de compressores e transformadores (folha 16/18)
14 Despensa (folha 12/18)
15 Vestiário (folha 14/18)
16 Casa de compressores, bombas e transformação (folha 16/18)
17 Área de tanques descobertos
18 Caixa d'água – capacidade 20.000L
19 Depósito para tambores (folha 12/18)
20 Arquivo morto (folha 14/18)
21 Galpão de estruturas (folha 13/18)
22 Marcenaria e manutenção predial (folha 15/18)
23 Galpão máquinas obsoletas (folha 15/18)
24 Cabine de entrada e medição (folha 16/18)
25 Galpão (folha 17 e 18/18)
26 Aquecedor de acumulação (folha 10/18)
27 Balança
28 Depósito (folha 12/18)
29 Galpão de máquinas obsoletas 2 (folha 14/18)

39,00

VIA DIGITAL

Anexo B: Definições Técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições:

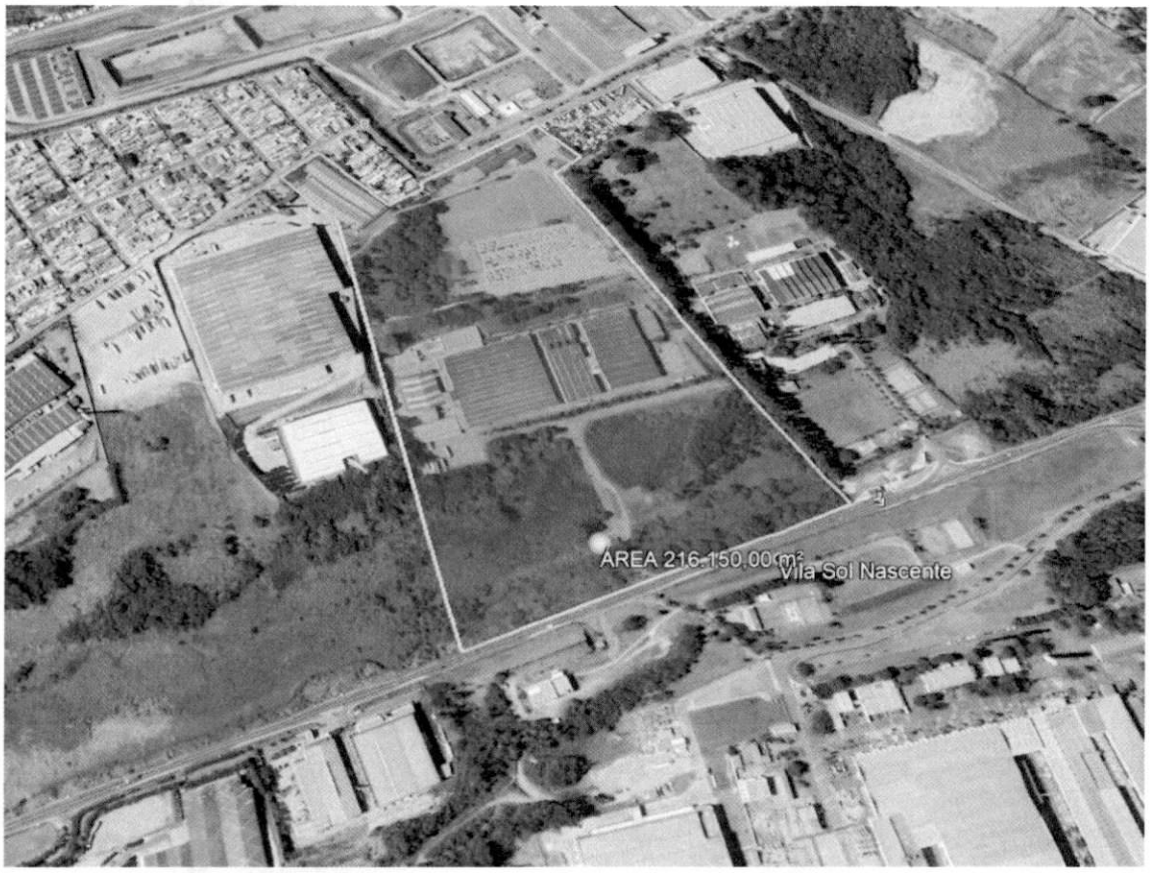
- Avaliação de bens: "Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data." (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: "A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um". (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como "valor de mercado livre" a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: "Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei". (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: "Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural." (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: "Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços." (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: "Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando." (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado "as is": Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: "avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade." (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: "Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação". (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).

VIA DIGITAL

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de um
Complexo Industrial
(ABNT NBR 14.653 e Lei 6.530/78)

Informativo de Avaliação de um Complexo Industrial

PTAM – CLS - 01-201109rsR0



LOCAL:	**Rodovia Índio Tibiriçá, nº 1295, Vila Sol Nascente.**
MUNICÍPIO:	**Suzano CEP 08655-000**
ESTADO:	**São Paulo**
COORDENADAS:	23º 34'03,59" S; 46º 17' 59,02W
TIPO:	**Área em ZUPI 1- Zona de Uso Predominante Industrial**
FINALIDADE:	**Determinação de Valor de Mercado para Venda**
DATAS:	**Da execução do Parecer: outubro/2020**
	Da base dos valores: outubro/2020

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

SUMÁRIO

1. Solicitante....03
2. Proprietária....03
3. Objetivo da avaliação....03
4. Número do parecer....03
5. Da competência (Lei 6.530/78) / ABNT- NBR 14653....04
6. Abreviaturas....05
7. Identificação e caracterização do bem avaliado....06
7.1. Tipo de Bem....06
7.2. Descrição do Bem....07
8. Vistoria....08
8.1. Características Físicas....08
8.1.1. Área/Terreno....08
8.1.2. Topografia....08
8.1.3. Outras....09
8.2. Análise da Região....10
8.2.1. Infra Estrutura Básica....10
8.2.2. Características da Circunvizinhança....10
8.2.3. Acessos aos sistemas viários....10
8.2.4. Distância de outras rodovias....10
9. Mapa de localização/Entorno....11
10. Fotos do imóvel avaliado....12
11. Documentação....15
12. Metodologia aplicada....15
13. Imóveis referenciais....15
14. Homogeneização de dados e resultado das coletas....19
15. Valor total do imóvel avaliado....21
15.1. Resumo Sintético por Setorização considerando por Platô....22
15.2. Valor de venda forçada....22
16. Planilha de homogeneização....23
17. Nota de esclarecimento....24
18. Conclusão do parecer e respectiva data de referência....24

Anexo 1 – Projeto – Alvará nº 10.632 de 09/10/1998....25
Anexo 2 – Folha de rosto....26
Anexo 3 – Matrícula nº 65.199 CRIS....27
Anexo 4 - Matrícula nº 65.200 CRIS....32
Anexo 5 - Matrícula nº 65.201 CRIS....36
Anexo 6 – Espelho IPTU 2018....44

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

1. SOLICITANTE

ALEXANDRE BITTAR

2. PROPRIETÁRIA

CENTRO LOGÍSTICO SUZANO S.A.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o **Valor de Mercado,** seguindo os princípios do "nível expedito", que considera dentro de um contexto de caráter informativo, diversos fatores essenciais para viabilizar o valor do bem, caracterizados pela região e entorno, o uso e ocupação do solo, características do terreno, características arquitetônicas, técnicas construtivas utilizadas, anomalias construtivas, proximidade de polos valorizantes ou desvalorizantes (Favela, córregos, estações de tratamento de esgoto) restrições ambientais, análise de mercado onde está inserido o imóvel, condições das edificações, sistema de segurança, etc, além da legislação especificas nas esferas municipais, estaduais e federais, que influenciam diretamente nas características de ocupação e uso da área.

4. NÚMERO DO PARECER

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

PTAM – CLS – 01-201109rsR0

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

5. DA COMPETÊNCIA - Lei 6.530/78

Art. 1º - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis, no Território Nacional, é regido pelo disposto na Lei 6530/78.

Este parecer foi elaborado de conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 3º - Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, Venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

5.1. Partes da **ABNT / NBR**

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "**Avaliações de Bens**"

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

Esta parte da NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e somente será utilizável em conjunto.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

6. ABREVIATURAS

IA	Imóvel em Avaliação
IAT	**Imóvel em Avaliação – Terreno**
IA-EDIF/BENF.	**Imóvel em avaliação- Edificações e Benfeitorias.**
CRECI-SP	Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo
CNAI	Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
Art.	Artigo
ART	Anotação de responsabilidade Técnica
ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
NBR	Normas Brasileiras
m²	Metro quadrado
IPTU	Imposto predial, territorial e urbano.
R	Referenciais
V.V	Valor de venda
V.L	Valor da locação
A. T.C	Área Total construída
A. T. T	Área Total do Terreno
AT	Área do terreno
C.m² -	Custo por metro quadrado
V. G.V	Valor global da venda
V. G.L	Valor global de locação
V.M	Valor médio
TG	Total Geral
MG	Média geral
I. A.C	Idade aparente da construção
DTC	Depreciação por Tempo de Construção
APP	Área de Preservação Permanente
R. F. D	Resultado do fator de depreciação.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

7.1. TIPO DO BEM

Trata-se de um imóvel em área urbana localizado na Zona **ZUPI 1- Zona de Uso Predominante Industrial,** conforme Lei Estadual 1817/78 e de acordo com a Lei Complementar Municipal 340/2019, e dentro do **Plano Diretor,** conforme Lei Complementar nº 312/2017, encontra-se na Macrozona de Estruturação Urbana – MEU.

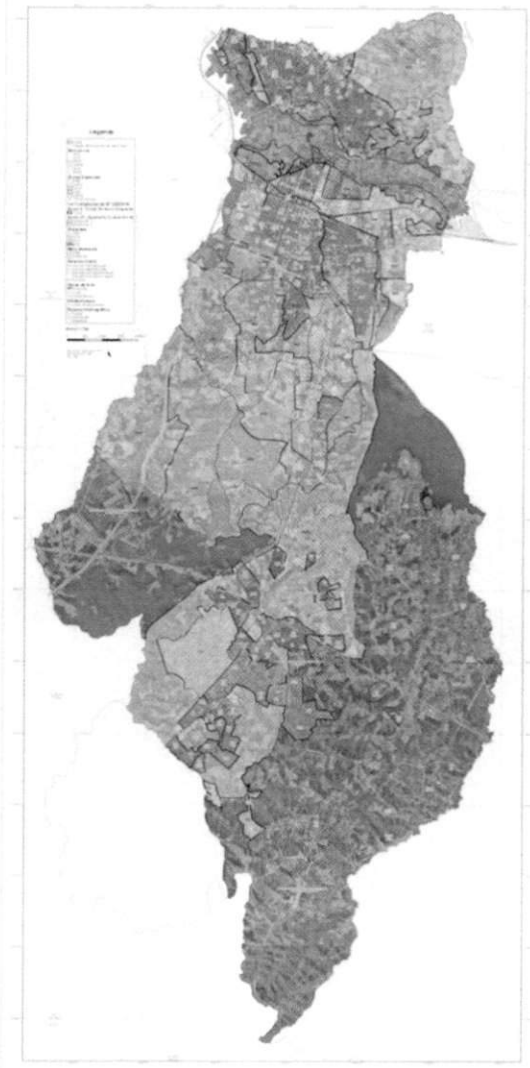
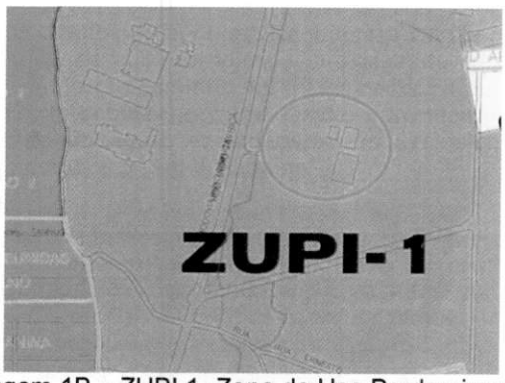


Imagem 1A – **ZONEAMENTO SUZANO – LC 340/2019**

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451



Taxa de Ocupação (TO)
70%
Coeficiente de Aproveitamento (CA)
1.0
Categoria de Uso
ID
Índice de Elevação
1.0

Imagem 1B – ZUPI 1- Zona de Uso Predominante Industrial

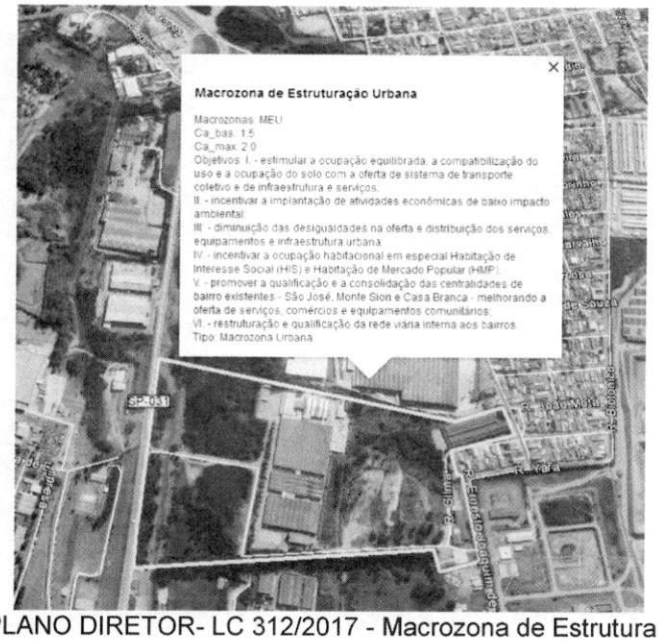


Imagem 2 – PLANO DIRETOR- LC 312/2017 - Macrozona de Estrutura Urbana – MEI

7.2. DESCRIÇÃO DO BEM

7.2.1. Cartório de Registro de Imóveis de Suzano. Composto pela somatória de 03 (três) matrículas:

Matrícula 65.199..... 178.000,00m²

Matrícula 65.200..... 6.000,00m²

Matrícula 65.201..... 32.150,00m²

Total.....216.150,00 m²

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

Imagem 3 – Perímetro da área

8. VISTORIA

O imóvel objeto deste parecer, foi vistoriado "in Loco" em 02 (duas) etapas nos dias 18.12.2018 e 08.02.2019 mediante material recebido/levantado, com objetivo de classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem, além da atualização/substituição dos elementos referenciais efetuado em outubro/2020, dentro do que segue:

8.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

8.1.1. Área/Terreno: O Complexo localiza-se de frente Rodovia Índio Tibiriçá, nº 1295, Jardim Colorado, Suzano, SP., tendo nos fundos frente para Rua José Sanches Marim e Ernesto Joaquim de Souza, Jardim Colorado, Suzano,SP;

8.1.2. Topografia: O terreno possui um perfil de implantação (imagem 4) com a seguinte configuração:

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

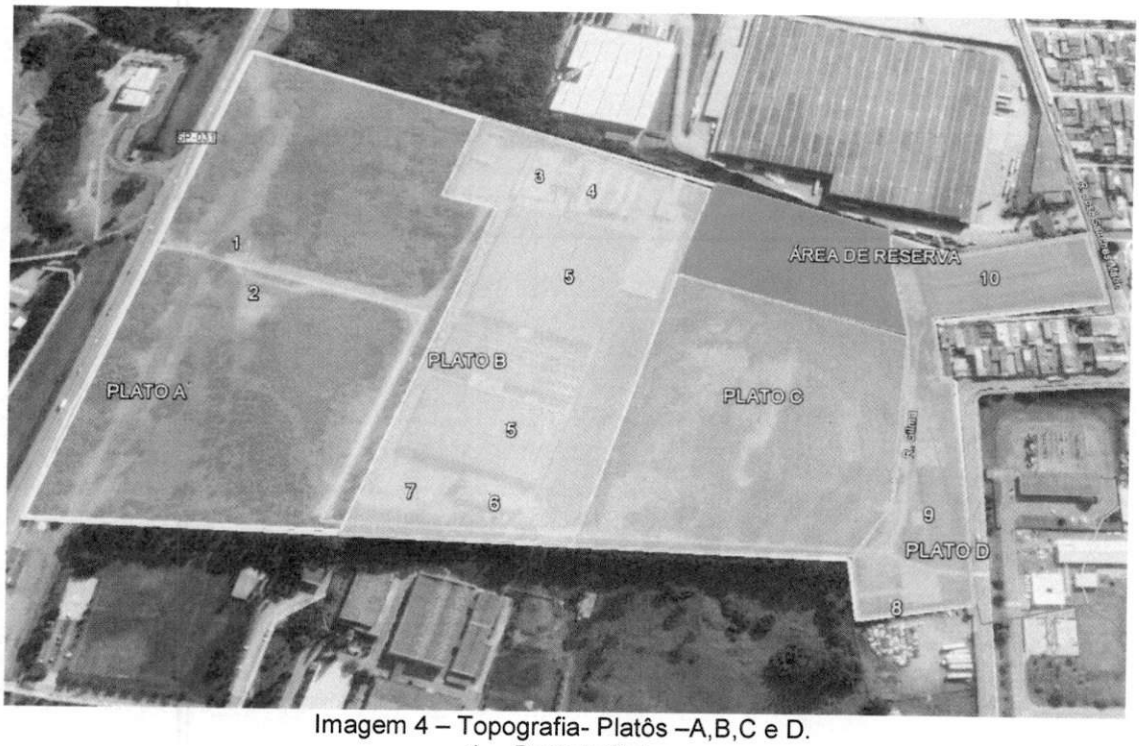


Imagem 4 – Topografia- Platôs –A,B,C e D.
1- Portaria/Balança
2- Estacionamento
3- Galpão cob. Metálica
4- Galpão Lona
5- Galpão Pré moldado
6- Refeitório
7- Estacionamento
8- Galpão Metálico
9- Galpão Metálico
10- Galpão Metálico

8.1.2.1. Platô A- Localizada de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, onde se faz o acesso ao empreendimento. Existe na parte frontal uma Área de Preservação Permanente – APP, correspondente ao Rio Una que localiza-se em toda testada da área, exigindo uma transposição de acesso. Posterior a esta APP, o Platô possui somente a Portaria e balança, podendo a área remanescente ser objeto de ocupação mediante algumas análises com relação as condições físicas obtidas através de uma Certidão de Diretrizes;

8.1.2.2. Platô B – Platô intermediário, onde estão implantados os Galpões e áreas complementares;

8.1.2.3. Platô C – Platô intermediário disponível para edificar;

8.1.2.4. Platô D – Platô com frente para Rua Ernesto Joaquim de Souza e Rua José Sanches Marin, implantado um conjunto de galpões.

8.1.3. Outras

8.1.3.1. Não foram avaliadas as condições ambientais de solo ou se existe algum passivo ambiental que possa interferir nas condições de uso e diretamente afetar o potencial de venda do imóvel.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

8.2. ANÁLISE DA REGIÃO

8.2.1. Infra Estrutura Básica – O local é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

- Energia elétrica;
- Rede de linhas telefônicas;
- Serviço de coleta de resíduos sólidos;
- Transporte coletivo;
- Serviço de correio;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Pavimentação de asfalto.

8.2.2. Características da Circunvizinhança- O imóvel avaliado localiza-se em "ZUPI 1" (Zona de Uso Predominantemente Industrial- subcategoria "01"), possuindo no entorno uma ocupação homogênea, caracterizada pelo zoneamento com Industrias tradicionais de porte variado e com áreas ainda disponíveis para ocupação.

8.2.3. Acessos aos sistemas viários. O imóvel localiza-se de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, principal artéria de acesso ao ABC.

8.2.4. Distância de outras rodovias:

- ✓ Alça do rodoanel (divisa Suzano / Poá)..... 6,70 km
- ✓ Rodovia Ayrton Senna..... 15,00 km
- ✓ Rodovia Anchieta.....40,00 km
- ✓ Rodovia Presidente Dutra.....15,50 km
- ✓ Henrique Eroles..... 3,40 km

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

9. MAPA DE LOCALIZAÇÃO/ENTORNO

Imagem 5 - Mapa de Localização

Imagem 6 – Entorno direto

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

10. FOTOS DO IMÓVEL AVALIADO (IA)

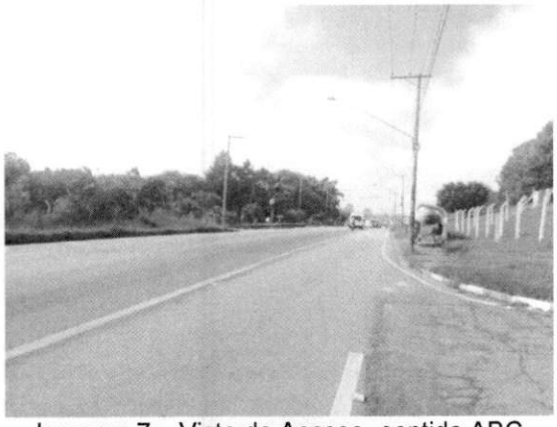


Imagem 7 – Vista de Acesso- sentido ABC

Imagem 8 – Vista de Acesso- sentido Suzano

Imagem 9 – Portaria / balança (Platô A –ID 1)

Imagem 10 – Estacionamento (Platô a- ID 2)

Imagem 11 – Pátio de Estacionamento Caminhões/Galpão (Platô B-ID 3)

Imagem 12 – Galpão e acesso viário principal (Platô B-ID 3)

Imagem 13 - (Platô B-ID 3 e 4)

Imagem 14 - (Platô B-ID 4A)

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

Imagem 15 - (Platô B- ID4)

Imagem 16 - (Platô B- ID 5 e 4)

Imagem 17 - Acesso viário (Platô A)

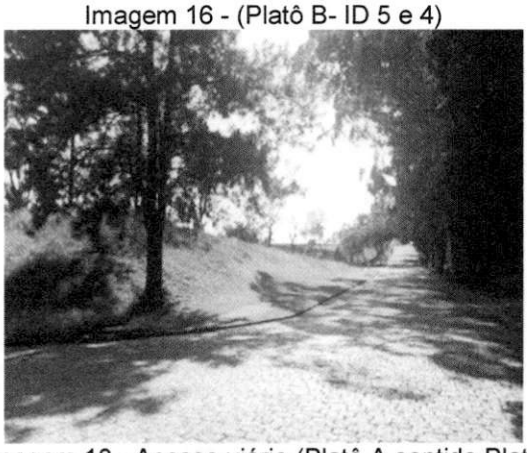


Imagem 18 - Acesso viário (Platô A sentido Platô B)

Imagem 19 - Estacionamento (Platô B- ID 7)

Imagem 20 – Refeitório (Platô B- ID 6)

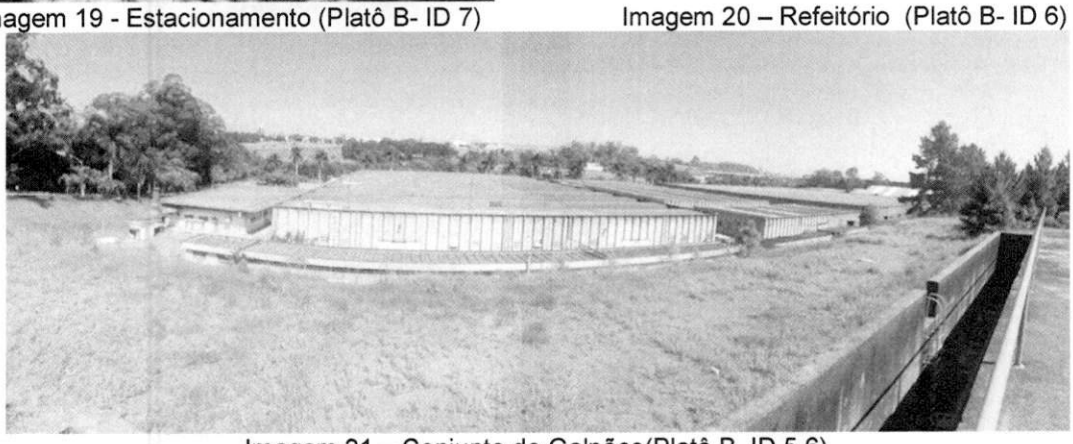


Imagem 21 – Conjunto de Galpões(Platô B, ID 5,6)

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

Imagem 22 - Vista Platô C

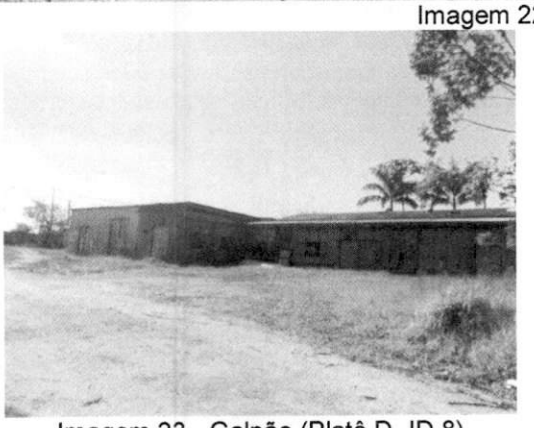


Imagem 23 - Galpão (Platô D- ID 8)

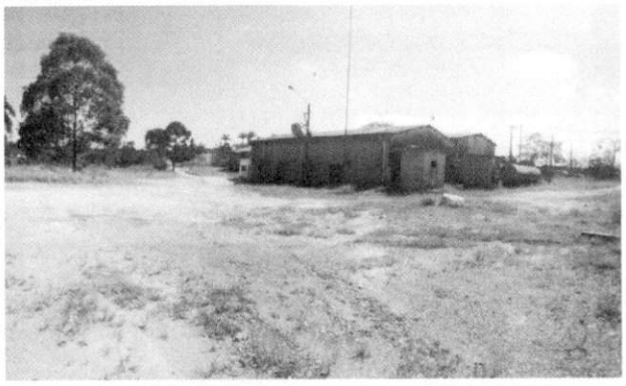


Imagem 24 - Estacionamento (Platô D- ID 9)

Imagem 25 - Vista Galpão (Platô D- ID 10)

Imagem 26 - Vista Galpão (Platô D- ID 10)

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

11. DOCUMENTAÇÃO

ANEXO 1 – PROJETO - Alvará nº10.632 de 09.10.1998

ANEXO 2 – FOLHA DE ROSTO

ANEXO 3 – MATRÍCULA 65.199

ANEXO 4 – MATRÍCULA 65.200

ANEXO 5 – MATRÍCULA 65.201

ANEXO 6 – Espelho IPTU 2018 Inscrição Cadastral 19.070.001

12. METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para a elaboração do presente Parecer foi a de **"METODO COMPARATIVO"**, tendo sido possível identificar junto ao MERCADO IMOBILIÁRIO, imóveis com características semelhantes ao AVALIANDO obedecendo as Normas NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT; optamos ainda por encontrar a MÉDIA entre os chamados IMÓVEIS REFERENCIAS, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio AVALIANDO aplicando a seguir a devida HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS, adotando um intervalo visando dar um melhor tratamento amostral.

Portanto, ao final serão apresentados os valores para condição analisada para finalidade de venda.

13. IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis que se encontram a venda e ofertados por escritórios imobiliários da região identificados em cada foto com sua "REFERENCIA" e endereço eletrônico atualizados em outubro/2020.

Esta referência permitiu então a obtenção de inúmeros imóveis dos quais selecionamos os abaixo descritos, com características intrínsecas semelhantes ao imóvel avaliando e identificado com **Referências de 1 a 6, que dentro do intervalo de 30% (superior e inferior) da média dos elementos, resultou na seleção dos elementos 1, 4,5 e 6 e suas respectivas médias.**

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível Homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemático que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

REFERENCIA 1

AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
41.672,00	**0,00**
VALOR R$	
Total	m²
R$ 18.752.400,00	**450,00**

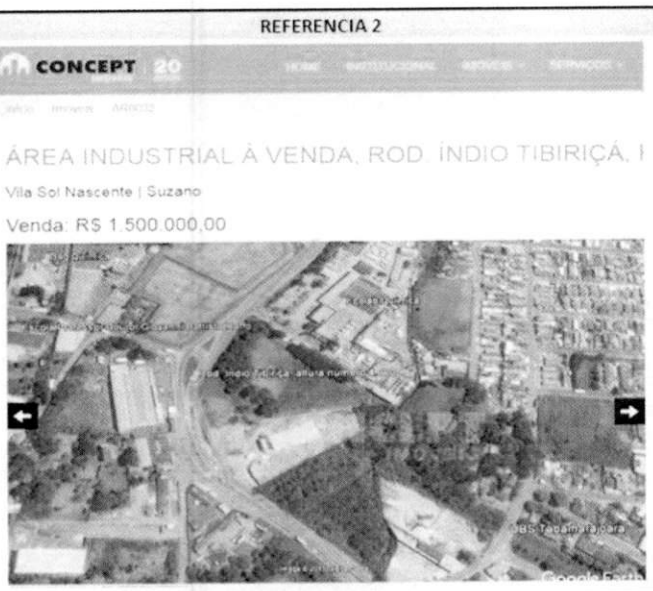
ZONEAMENTO	**ZUPI 1**	
	Zona de Uso predominante Industrial	
RESTRIÇÕES		APP
		VEGETAÇÃO
		OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
		Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	8,5
Ayrton Senna	6
Anchieta	38
Dutra	23

Informante	CONCEPT IMOVEIS
Telefone	4748-1110
Local	Frente para Rodovia Índio Tibiriça
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/zupi-1-area-industrial-a-venda-frente-para-a-rodovia-indio-tibirica-AR0014

Informações complementares:
Imóvel com a a infra estrutura pronta com platôs para receber empreendimento, com seu perímetro totalmente fechado com alambrado.

REFERENCIA 2



AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
6.016,50	**0,00**
VALOR R$	
Total	m²
R$ 1.500.000,00	**R$ 249,31**

ZONEAMENTO	**ZUPI 1**	
	Zona de Uso predominante Industrial	
RESTRIÇÕES	X	APP
	X	VEGETAÇÃO
		OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
		Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	9
Ayrton Senna	6,3
Anchieta	37,5
Dutra	23,5

Informante	CONCEPT IMOVEIS
Telefone	4748-1110
Local	Frente para Rodovia Índio Tibiriça
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-industrial-a-venda-rod-indio-tibirica-km-66-suzano-s-AR0032

Informações complementares:
Imóvel com algumas restrições ambientais envolvendo vegetação e córrego.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

REFERENCIA 3

AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
20.000,00	**0,00**
VALOR R$	
Total	m²
R$ 20.000.000,00	**1.000,00**

ZONEAMENTO	**Z2**	
	Zona de Alta densidade demográfica	
RESTRIÇÕES		APP
		VEGETAÇÃO
		OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
	X	Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	6,6
Ayrton Senna	14,5
Anchieta	40
Dutra	20,3

Informante	CONCEPT IMOVEIS
Telefone	4748-1110
Local	**Frente para Rodovia Índio Tibiriça**
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-a-venda-na-rodovia-indio-tibirica-centro-suzano-AR0045

Informações complementares:
Área localizada em região privilegiada , Plana e com condições de uso imediato. Esta área faz divisa com o Zonemaento **ZUPI 1**.

REFERENCIA 4

AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
11.833,55	**0,00**
VALOR R$	
Total	m²
R$ 5.324.500,00	**449,95**

ZONEAMENTO	**ZUPI 1**	
	Zona de Uso predominante Industrial	
RESTRIÇÕES		APP
		VEGETAÇÃO
		OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
	X	Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	7,5
Ayrton Senna	5
Anchieta	39
Dutra	22

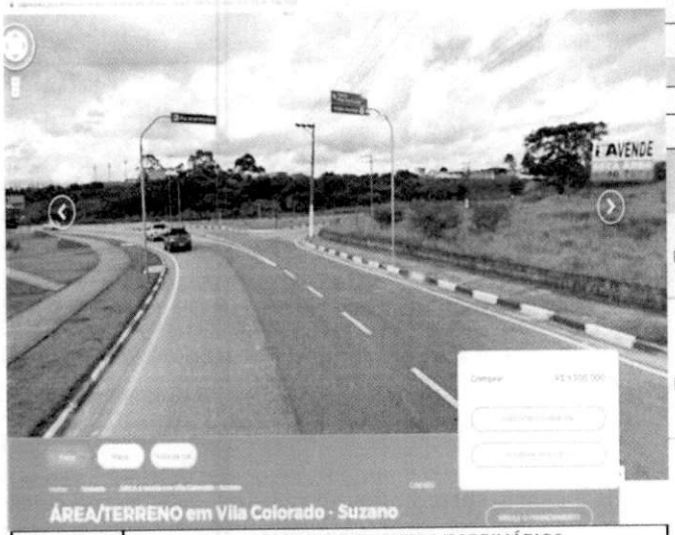
Informante	CONCEPT IMOVEIS
Telefone	4748-1110
Local	**Frente para Rodovia Índio Tibiriça**
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/zupi-1-area-industrial-a-venda-frente-para-rodovia-indio-tibirica-AR0015

Informações complementares:
Área localizada em região privilegiada , Plana e com condições de uso imediato.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

REFERENCIA 5



AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
18.600,00	0,00
VALOR R$	
Total	m²
R$ 9.300.000,00	500,00

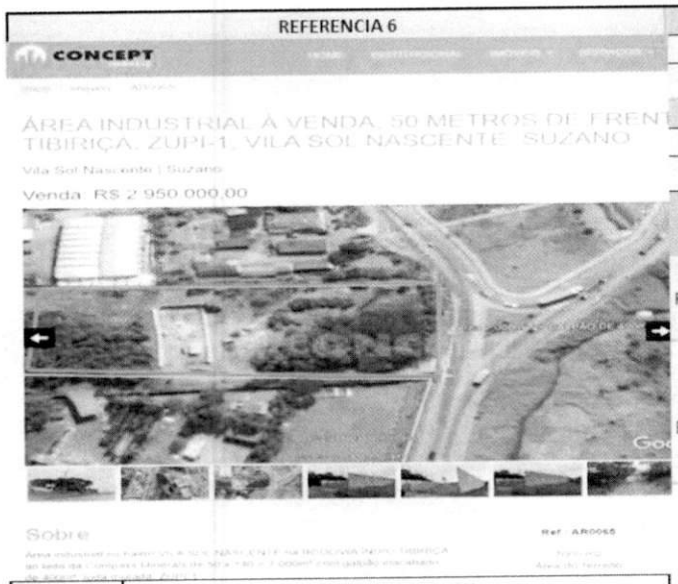
ZONEAMENTO	ZUPI 1	
	Zona de Uso predominante Industrial	
RESTRIÇÕES		APP
		VEGETAÇÃO
		OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
	X	Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	6
Ayrton Senna	15
Anchieta	39
Dutra	22

Informante	ISA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
Telefone	4746-7272
Local	Frente para Rodovia Índio Tibiriça
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.isaimoveis.com.br/imovel/terreno-industrial-vila-colorado-suzano-18000m2-venda-

Informações complementares:
Área localizada em região privilegiada , Plana e com condições de uso imediato.

REFERENCIA 6



AREAS (m²)	
Terreno	Edificada
7.000,00	0,00
VALOR R$	
Total	m²
R$ 2.950.000,00	421,43

ZONEAMENTO	ZUPI 1	
	Zona de Uso predominante Industrial	
RESTRIÇÕES	x	APP
	x	VEGETAÇÃO
	x	OUTROS
INFRA ESTRUTURA	X	Energia elétrica
	X	transporte coletivo
	X	Pavimentação asfalto
	X	Rede de água
	X	Rede de esgoto

Acessos viários	km
alça Rodoanel	7
Ayrton Senna	6,8
Anchieta	37
Dutra	24,5

Informante	CONCEPT IMOVEIS
Telefone	4748-1110
Local	Frente para Rodovia Índio Tibiriça
Endereço eletrônico do Anúncio	https://www.conceptimoveis.com.br/imoveis/detalhe/area-industrial-a-venda-50-metros-de-frente-para-

Informações complementares:
Área localizada frente para Rodovia Indio tibiriça, com limitação de ocupação pois exige supressão de mata.

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

SITUAÇÃO GERAL DO POSICIONAMENTO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Imagem 27 - IMÓVEIS REFERÊNCIAIS

14. HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS E RESULTADO DAS COLETAS

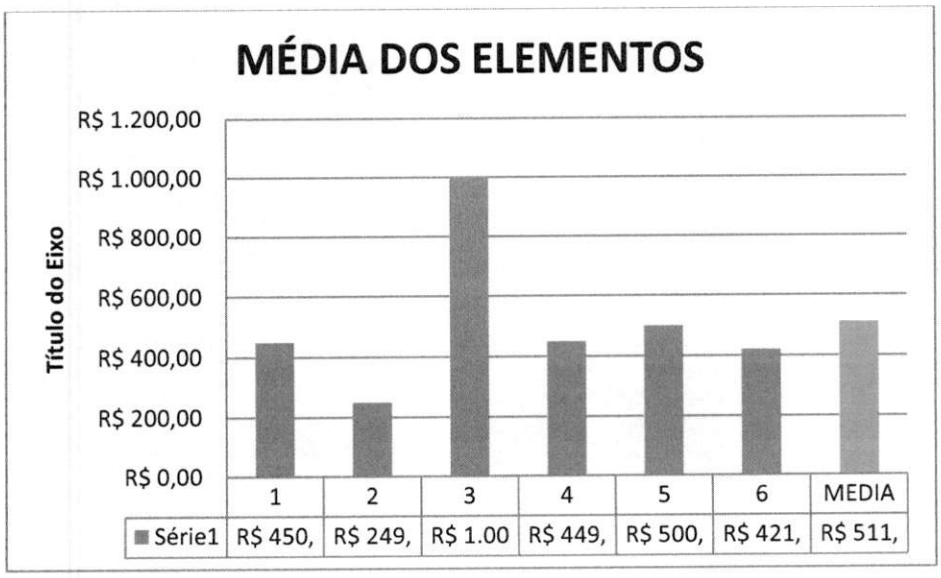
14.1. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

14.1.1. Homogeneização

SOMA valores referenciais/m² (01 a 06) / 6(nº elementos)

R$ 3.070,69 / 6 =

R$ 511,78



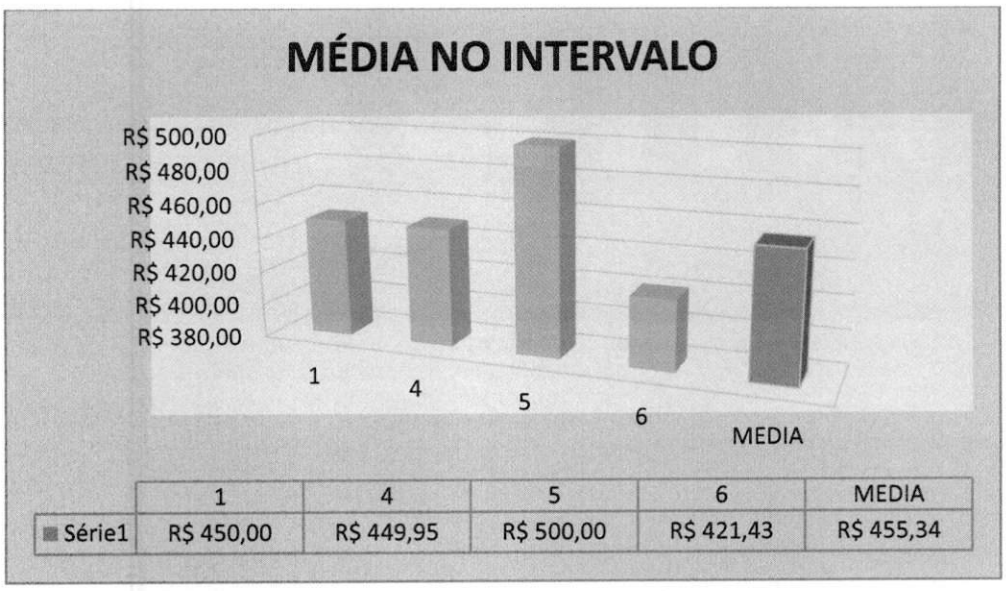
Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

14.2. Adotando intervalo de 30%

14.2.1. Elementos dentro do Intervalo (média)

14.2.1.1. Elemento 1, 4,5 e 6 = R$ 455,34/m²



IMÓVEL AVALIADO - TERRENO (IAT)

IAT = (SOMA valores referenciais/m² dentro do intervalo (01,4,5 e 6)/ 4(nº elementos) x (m² do IA) =

IAT = (R$ 1.821,38/m² /4) = R$ 455,34/ m² x (216.150,00 m²)

IAT = R$ 98.421.741,00

(Noventa e oito milhões, quatrocentos e vinte e um mil, setecentos e quarenta e um reais)

IMÓVEL AVALIADO (IA –EDIF/BENF)

EDIFICAÇÕES/BENFEITORIAS

IA-EDIF+BENF = (SOMA m² área edificada x R$/m²)+(10% sobre valor Área edificada-Benfeitorias).

IA - EDIF+BENF =

Área Edificada (Média) -39.173,92 m² * R$ 600,00/m² = 23.504.352,00

Benfeitorias – 10% Área Edificada 2.350.435,20

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro, Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

IA - EDIF/BENF = R$ 25.854.787,20
(Vinte e cinco milhões, oitocentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e oitenta e sete reais, vinte centavos)

15. VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIADO

TOTAL AVALIADO

R$ 124.276.528,20
(Cento e vinte e quatro milhões, duzentos e setenta e seis mil, quinhentos e vinte e oito reais e vinte centavos)

(TERRENO + EDIFICAÇÕES + BENFEITORIAS)

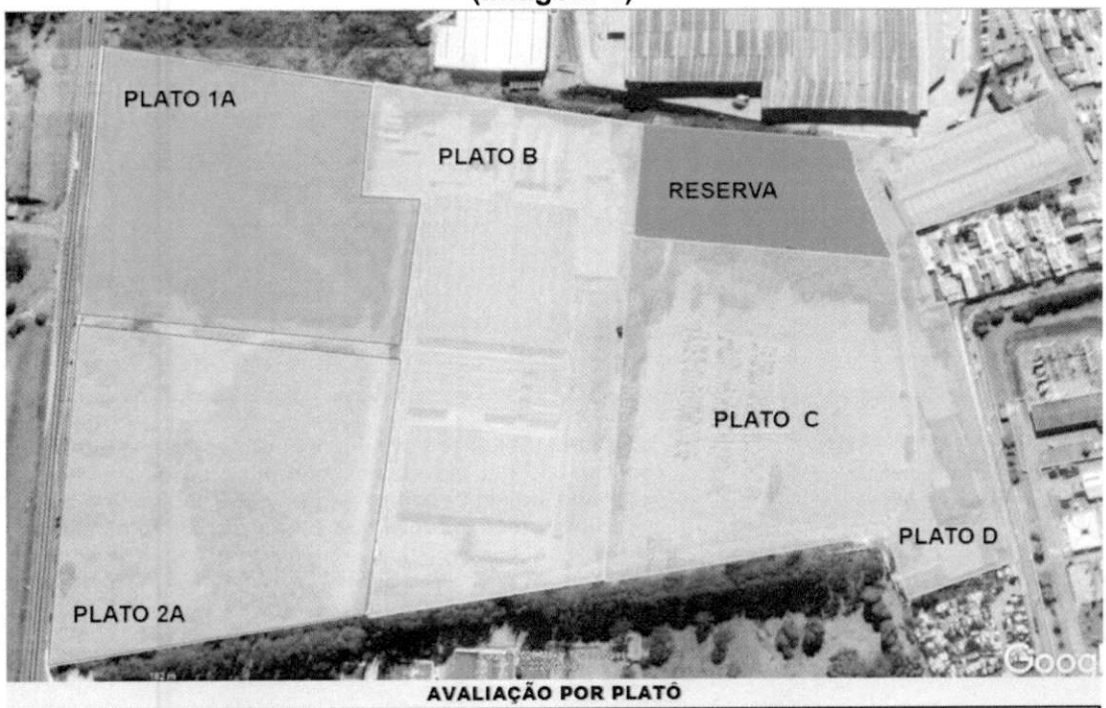
IAT + IA - EDIF/BENF

R$ 98.421.741,00 + R$ 25.854.787,20

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

15.1. RESUMO SINTÉTICO POR SETORIZAÇÃO CONSIDERANDO POR PLATÔ (imagem 4)



AVALIAÇÃO POR PLATÔ

	TERRENO (A)			EDIFICADA (B)			BENFEITORIA(C)	TOTAL POR PLATÔ
SETOR	AREA	VALOR/m²	TOTAL	AREA	VALOR/m²	TOTAL		
PLATO 1A	42000,00	R$ 550,00	R$ 23.100.000,00	0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 200 000,00	R$ 23.300.000,00
PLATO 2A	43400,00	R$ 550,00	R$ 23.870.000,00	0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 250 000,00	R$ 24.120.000,00
PLATO B	56500,00	R$ 450,00	R$ 25.425.000,00	31673,92	R$ 600,00	R$ 19 004 352,00	R$ 1 200 000,00	R$ 45.629.352,00
PLATO C	40700,00	R$ 400,00	R$ 16.280.000,00	0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 50 000,00	R$ 16.330.000,00
PLATO D	22100,00	R$ 410,00	R$ 9.061.000,00	7500,00	R$ 600,00	R$ 4 500.000,00	R$ 650 000,00	R$ 14.211.000,00
RESERVA	11850,00	R$ 57,86	R$ 685.741,00	0,00	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 435,20	R$ 686.176,20
	216550,00		R$ 98.421.741,00	39173,92		R$ 23.504.352,00	R$ 2.350.435,20	R$ 124.276.528,20
TOTAL A +B+C						R$ 124.276.528,20		

15.2. VALOR DE VENDA FORÇADA

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o preço de venda (venda forçada) é a quantia paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de venda é inferior ao valor de mercado, podendo o signatário, em decorrência do exposto no item diagnóstico de mercado do presente trabalho, estimar em até 5,08% (cinco inteiros e oito décimos por cento) menor, resultando para a avaliação em questão:

Imóvel avaliado = R$ 124.276.528,20 x 0,951655

Valor de Venda Forçada = R$ 118.268.379,44

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

Valor de venda FORÇADA:

VLF = R$ 118.268.379,44

(Cento e dezoito milhões, duzentos e sessenta e oito mil, trezentos e setenta e nove reais , quarenta e quatro centavos)

Valor válido para a data da presente avaliação – novembro/2020

O fator de liquidez foi determinado considerando-se a prazo para venda forçada de 2 anos e a taxa SELIC, atualmente em 2,54% ao ano, da seguinte forma:

FI = 1/(1+0,0508) = 0,951655

16. PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

PLANILHA DE PESQUISA DE PREÇO PARA AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS.

Número do Parece PTAM- CLS-01-201109RSR0
Finalidade Determinação de Valor de mercado para venda
Tipo ÁREA INDUSTRIAL localizado em ZUPI 1- Zona de Uso Predominante Industrial
local RODOVIA INDIO TIBIRIÇA, 1295, VILA SOL NASCENTE, SUZANO, SP.

REFERENCIA	LOCAL	ÁREA (m²) TERRENO	VALOR por m²	VALOR VENDA	INFORMANTE
1	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	41672,00	R$ 450,00	18.752.400,00	Concept Imóveis
2	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	6016,50	R$ 249,31	1.500.000,00	Concept Imóveis
3	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	20000,00	R$ 1.000,00	20.000.000,00	Concept Imóveis
4	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	11833,55	R$ 449,95	5.324.500,00	Concept Imóveis
5	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	18600,00	R$ 500,00	9.300.000,00	Isa Empreend. Imobiliarios
6	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	7000,00	R$ 421,43	2.950.000,00	Concept Imóveis
	TOTAL		R$ 3.070,69		
	TOTAL P/MEDIA PARA ÁREA		R$ 511,78		
	adotando intervalo de 30% para seleção dos elementos	acima	R$ 665,31		
		abaixo	R$ 326,58		
	IMÓVEIS DENTRO DO INTERVALO-TRATAMENTO AMOSTRAL				
1	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	41672,00	R$ 450,00	18.752.400,00	Concept Imóveis
4	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	11833,55	R$ 449,95	5.324.500,00	Concept Imóveis
5	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	18600,00	R$ 500,00	9.300.000,00	Isa Empreend. Imobiliarios
6	Frente para Rodovia Índio Tibiriça	7000,00	R$ 421,43	2.950.000,00	Concept Imóveis
			R$ 1.821,38		
MEDIA	**MEDIA**		**R$ 455,34**		

IMÓVEL AVALIADO-IA	ITEM	ÁREA	por m²	TOTAL
	TERRENO	216.150,00	455,34	98.421.741,00
	EDIFICAÇÕES	39.173,92	600,00	23.504.352,00
	TOTAL			121.926.093,00
	BENFEITORIAS	0,10		2.350.435,20
	TOTAL GERAL			**124.276.528,20**

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

17. NOTA DE ESCLARECIMENTO

Os imóveis objeto deste Parecer Técnico foram avaliados considerando principalmente as Referências dos Elementos, que estão localizados de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá e próximos do imóvel Objeto deste Parecer. A média resultante possibilita uma leitura local do valor do Terreno, somando a uma análise pontual das benfeitorias existentes.

18. CONCLUSÃO DO PARECER E RESPECTIVA DATA DE REFERÊNCIA

Em vistoria realizada segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos, estando os **IMÓVEIS AVALIADOS**, **CONCLUÍMOS que:**

Para a Venda do Imóvel dentro do Cenário informado na **Nota de Esclarecimento,concluímos que o valor para comercialização :**

R$124.276.528,20

(Cento e vinte e quatro milhões, duzentos e setenta e seis mil, quinhentos e vinte e oito reais, vinte centavos)

Data referência: NOVEMBRO/2020

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica para fins de obter o valor de comercialização que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% (cinco por cento) no valor acima expresso (-5% +5%), que poderá variar mediante interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Suzano, 10 de outubro de 2020.

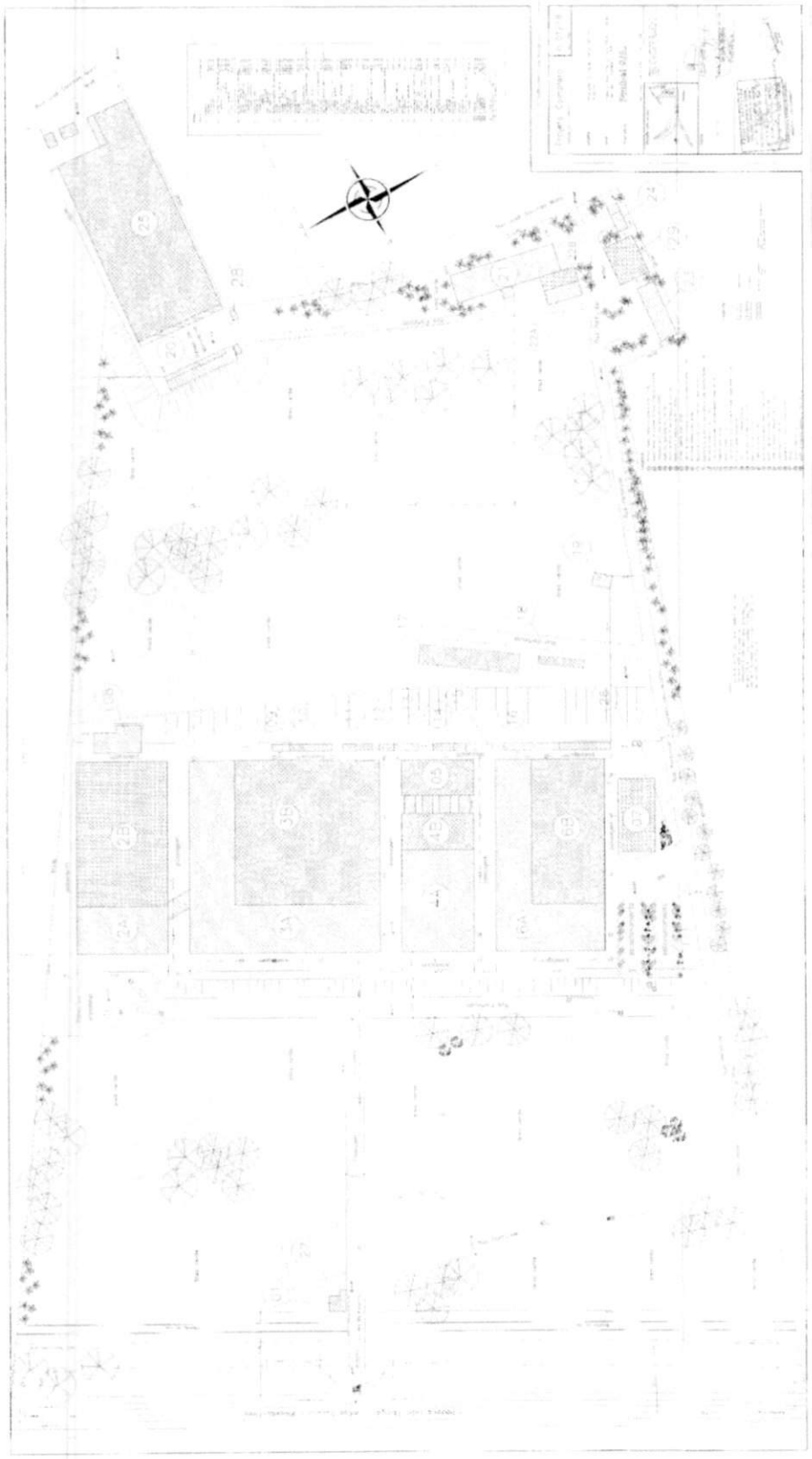
Atenciosamente

Roberto Saito
Arquiteto Urbanista
CAUSP nº 81677-9
Corretor de Imóveis
CRECISP nº 47.091
RRT 8559179R00

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 1 – PROJETO - Alvará nº 10.632 de 09.10.1998



Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 2 – FOLHA DE ROSTO

Projeto Completo | Fl. 01/18

projeto

local

proprietário Probel S/A.

situação sem escala

áreas:

Probel S.A.

PROARQ – Projetos Arquitetônicos S/C Ltda.
Ceni Tenorio dos Santos

PROJETO APROVADO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS
PROCESSO N. 1063 DE 9/10/98
ALVARÁ N. 1901
SUZANO, 8 DE 9 DE 19 99

AUREA LUCIA A. AFFONSO DE SIQUEIRA
ARQUITETA CREA 0600534877

Carmen Lucia Lorente
Arquiteta
CREA 42621-D

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 3 – MATRÍCULA 65.199 CRIS

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —
COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO
Suzano, 25 de julho de 2011
Matrícula 65.199 Ficha 01

IMÓVEL: UM PRÉDIO SOB Nº 1.295 da Rodovia Índio Tibiriçá, com 37.779,38m2 de área construída, e respectiva **GLEBA DE TERRAS**, situada no **SITIO REVISTA ou AREÃO**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Começa num marco de pedra na margem do Ribeirão Una ou Chico da Vargem e sobe numa distância de mais ou menos 110,00ms até um arco, sempre dividindo com a Cia. Eletro Química Fluminense, segue a direita num ângulo de 90°, numa distância de 65,00ms, dividindo com João Carlos de Melo, deflete a direita seguindo numa distância de 146,00ms, dividindo com a Cia. Piratininga, deflete a esquerda e segue numa distância de 115,00ms e deflete ligeiramente a esquerda numa distância de 120,00ms, deflete a direita e segue numa distância de 90,00m sempre dividindo com a Cia. Piratininga, deflete a direita numa distância de 39,00ms deflete a esquerda e segue numa distância de 480,00ms, dividindo com Yusa Ikeda, onde encontra o Ribeirão Una ou Chico da Vargem e desce numa distância de 500,00ms até encontrar o marco onde iniciou, contendo a área de 17,86ha, ou 178.000,00m².

CONTRIBUINTE: 19.070.0001-000.

PROPRIETÁRIA: PROBEL S/A, com sede nesta Capital, a Rua Sorocabanos, 680, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 9.225 de 14 de dezembro de 1972, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.01/em 25 de julho de 2011. (Emissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 01 Verso

Av.03 lançada aos 11/11/2008 na Transcrição nº 9.225 (origem desta), nos termos do Ofício SDC0543/08, Notificação de Despacho, expedido aos 30/10/08, pelo T. R. T. da 2ª Região, extraído do Proc. TRT/SP DCG 202522008.000.02.00-0, foi comunicado a este oficial a decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PROBEL S/A**, também conhecida como **PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme registro n.º 2.277, feito aos 11/11/08, no Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO:
P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.02/em 25 de julho de 2011. (Emissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.04** lançada aos 20/07/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 12/05/2009, elaborado pelo exeqüente BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Capital/SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 27/05/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.116484-4, Ordem 919/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exeqüente em face de PROBEL S/A também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, e VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, ambos com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, conj. 152, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo à presente averbação para constar que no dia 16/02/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.049.651,28 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia), nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.126.204-mic.724)*.

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis —
COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO
Suzano, 25 de julho de 2011
Matrícula 65.199 Ficha 02

SUBSTITUTO:
P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.03/em 25 de julho de 2011. (Emissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 08/09/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exeqüente SHELL BRASIL LTDA, com sede na Avenida das Américas, 4.200, bloco 5, sala 101/701 e bloco 6, salas 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ 33.453.598/0001-23, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 07/07/2009, extraída dos autos n.º 606.01.2009.003092-8 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de citado exeqüente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 17/03/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.145.174,24 (inclusive imóvel transcrito sob nº 10.755 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.127.144-mic.730)*.

SUBSTITUTO:
P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.04/em 25 de julho de 2011. (Emissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada aos 23/12/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 25/11/2009, elaborado pelo exeqüente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ 58.616.418/0001-08, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 31/08/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.169092-2/000000-000 da

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 02 Verso

Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Central de João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exeqüente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 30/06/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 6.197.565,69 (inclusive imóvel transcrito sob nº10.755 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.129.903-mic.746)*.

SUBSTITUTO:
P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.05/em 25 de julho de 2011. (Emissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.07** lançada aos 08/06/2010 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial e Termo de Penhora, ambos expedidos aos 24/05/2010 pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009.122178-2 (651/09), distribuído em 04/03/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDES VASQUEZ, brasileiro, casado, RG 1.199.281, CPF 039.417.018-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castilho, 500, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **FOI PENHORADO** em garantia do pagamento da dívida de R$ 3.947.159,75 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 10.755 nesta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.134.163-mic.767).

" Continua na Ficha Nº 03 "

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 03 Suzano, 25 de julho de 2011

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.06/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.08** lançada aos 14/03/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 10/02/2011 pelo Juizo de Direito da 30ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009.189894-7 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, Curitiba-PR, e como executado: PROBEL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 34.588.879,36 (juntamente com outros 07 imóveis). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.139.353-mic.805).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.07/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.10** lançada aos 28/03/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 27/12/2010 pelo Juizo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo n.º 606.01.2009.001259, Ordem nº 154/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: MARBOR LOCADORA LTDA, CNPJ 01.169.532/0002-09, com sede à Rua Professor Flaviano de Melo, nº 313, Centro, Mogi das Cruzes-SP, e como executada:

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 03 Verso

PROBEL S/A, com sede à Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, Km. 68,5, Vila Sol Nascente, Suzano-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 7.700,00. FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, já qualificada.(P.139.545-mic.807).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.08/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.11** lançada aos 06/05/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 21/03/2011 pelo Juizo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo n.º 606.01.2009.016543-8, Ordem nº 2225/09 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: **"GBM S/A"**, inscrita no CNPJ 02.905.110/0001/28, com sede à Rua Tutóia, nº 119, Vila Mariana, São Paulo-SP, e como executada: **"PROBEL S/A"**, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 245.675,56 (inclusive imóvel objeto da Transcrição nº 10.755 deste). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, já qualificada.(P.140.250-mic.813).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.09/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.12** lançada aos 03/06/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 29/04/2011, elaborado pelo exequente MILENIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS E ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA, inscrita no CNPJ

" Continua na Ficha Nº 04 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 04 Suzano, 25 de julho de 2011

03.414.187/0001-68, com sede à Rua Caetés, 440, Bairro Vila Conceição, Diadema-SP, instruido com a Certidão Judicial expedida aos 12/04/2011, extraída dos autos n.º 583.00.2009.108711-9, Ordem 1549/2009 da Ação Monitória, em trâmite perante o Juizo de Direito da 9ª Vara Cível do Fórum Central de João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que no dia 03/02/2009, **foi distribuida a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 30.777,63 nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.140.362-mic.817)*

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.10/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.13** lançada aos 19/07/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 11/07/2011, elaborado pelo exequente MILENIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS E ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA, inscrita no CNPJ 03.414.187/0001-68, com sede à Rua Caetés, 440, Bairro Vila Conceição, Diadema-SP, instruido com a Certidão Judicial expedida aos 11/07/2011, extraída dos autos n.º 606.01.2010.013572-8, Ordem 1859/2010 da Ação Monitória, em trâmite perante o Juizo de Direito da 2ª Vara Cível de Suzano-SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que no dia 13/10/2010, **foi distribuida a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 58.776,05 nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.141.852-mic.825)*.

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 04 Verso

R.11/em 25 de julho de 2011. (Hipoteca Judicial)

Pela Certidão Judicial expedida aos 07/07/2011 e Oficio expedido aos 23/05/2011 pelo Juizo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Suzano-SP, extraídos dos autos 606.01.2009.014704-4, Ordem 592/2010 da Ação de Pedido de Falência, figurando como exequente: **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, inscrita no CNPJ 46.645.768/0001-13, com sede à Rodovia do Contorno de Itatiba, Km. 19, Engenho, Itatiba-SP; e como executada: **PROBEL S/A**, já qualificada, procedo ao presente registro para constar que conforme acordo celebrado entre as partes aos 28/01/2011, homologado pelo v. acórdão da Câmara Reservada à Falência e Recuperação do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 01/02/2011, transitado em julgado aos 09/03/2011, o imóvel objeto da presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor da exequente **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, já qualificada, em garantia do pagamento da divida de R$ 307.500,00 (inclusive outros dois imóveis).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.12/em 27 de julho de 2011. (Penhora)

Em cumprimento ao Mandado datado de 25/05/2010, aditado em 06/06/2011; acompanhado da Certidão Judicial datada de 25/05/2010, expedidos pelo Juizo de Direito da 32ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, e demais documentos que integram o presente, extraídos dos autos n.º 583.00.2009.123775-7, Ordem nº 677/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSE FERNANDES VASQUEZ, brasileiro, casado, engenheiro, RG 1.199.281-SSP/SP, CPF 039.417.018-00, domiciliado na Rua Diogo Castilho, 500, apto 131, e como executadas: 1) **"PROBEL S/A"**, já qualificada, e 2)

" Continua na Ficha Nº 05 "

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 05 — Suzano, 27 de julho de 2011

MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ 07.646.986/0001-10, com sede na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, km 68,5 - Vila Sol Nascente, Suzano-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente de propriedade da Probel S/A, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 13.528.492,87 (inclusive imóveis matriculados sob n°s 65.200 e 65.201 nesta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.141.912-mic.826 VINICIO DE SOUZA CONTINHO KCAM

Av.13/em 15 de agosto de 2011. (Bloqueio)

Em cumprimento ao Ofício n° 793/11-11-AGL, expedido aos 20/07/2011 pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano-SP, extraído dos autos n° 606.01.2009.008870-9, Ordem 678/99 da Ação de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de PROBEL S/A, verifica-se que conforme decisão datada de 13/07/2011, foi determinado o BLOQUEIO do imóvel objeto desta matrícula.

SUBSTITUTO:

P.142.498-mic.828 VINICIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.199 Ficha 05 Verso

Av.14/em 18 de novembro de 2011. *(Indisponibilidade de Bens)*

Nos termos do Ofício n.° 1502/2011-20-srbr, expedido aos 18 de outubro de 2011, pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, extraído do Processo n.° 606.01.2010.003193-3, ordem n° 171/10 da Ação de Execução Fiscal, procedo a presente averbação para constar a decretação da **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no **Registro n.° 7.036**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

P.144.606-mic.846 VINICIO DE SOUZA CONTINHO KCAM

Av.15/em 15 de fevereiro de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 30/01/2012 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central do 25° Ofício Cível, oriunda dos autos n° 583.00.2010.103356-0 da Execução Cível em que figuram como exequente: UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, CNPJ 33.700.394/0001-40 e como executados: ERNESTO PROMEZIO RODRIGUES, CPF 001.700.698-85, VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72 e PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6° do CPC e Provimento CG n° 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 15.202.989,13 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas n°s 65.200 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.146.502-mic.861 VINICIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

"CONTINUA NA FICHA 06"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 06 — Suzano, 02 de março de 2012

Av.16/em 02 de março de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial expedida aos 27/10/2011, aditada aos 08/02/2012, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo n° 606.01.2009.0169916-3, n° de ordem 2291/2009, distribuído em 30/11/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: COMÉRCIO E INDÚSTRIA REFIATE LTDA., CNPJ 17.352.113/0003-10 e como executada: PROBEL S.A., verifica-se que foi penhorado o imóvel objeto da presente (inclusive imóveis objetos da matrícula 65200 e 65201), de propriedade de PROBEL S.A., FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 351.459,10. FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S.A., já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.147.052-mic.866 VINICIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

R.17/em 25 de julho de 2012. (Hipoteca Judicial)

Pelo Mandado de Averbação de Hipoteca, expedido aos 16/05/2012 pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraído do processo n° 583.00.2008.229904-0, de Reconvenção da Ação Declaratória, que PROBEL S/A, já qualificada, move contra IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, CNPJ 62.277.509/0001-29, com sede na Avenida Angélica, 2346, 15° andar, Higienópolis, São Paulo-SP, procedo ao presente registro para constar que conforme r. despacho proferido aos 28/07/2011, o imóvel objeto da presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor de IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, já qualificada, em garantia do pagamento da divida de R$ 2.108.194,47 (inclusive outros dois imóveis).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.142.991-mic.897 CRISTINA FONSECA DE ARAÚJO FAGS

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 06 Verso

Av.18/em 18 de novembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 17/11/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, ordem n° 0008870-90.2009.82.6.0606, em que figuram como exequente: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0014-00, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6° do CPC e Provimento CG n° 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da divida de R$ 2.192.945,27 (juntamente com os imóveis objetos da Matrículas n°s 65.200 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

SUBSTITUTO:

P.170.260 CRISTINA FONSECA DE ARAÚJO FAGS

Av.19/em 19 de dezembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line), expedida aos 18/12/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central, Comarca de Suzano-SP, extraído do processo de Execução Fiscal, ordem n° 0014605-93.2011.8.26.0606, em que figuram como exequente: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO e como executada: PROBEL S/A, ambas já qualificadas, extraída por meio eletrônico, em cumprimento ao artigo 659, § 6° do CPC e provimento CG n° 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da divida de R$ 915.907,22. FIEL DEPOSITÁRIO: MÁRCIO FERNANDO FONTANA.

SUBSTITUTO:

P.171.276 VINICIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

"CONTINUA NA FICHA 07"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 07 Suzano, 27 de abril de 2015

Av.20/em 27 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 38º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda da ordem nº 0146326-08.2009.8.26.0100, do processo de Execução Civil em que figura como exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e como executados: 1) VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, 2) MARILENE BITAR DE NOCE, CPF 103.880.438-81 e 3) PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0001-96, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta Matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.637.987,06 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº 65.200 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A, já qualificada.

SUBSTITUTO: P.173.018 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.21/em 16 de agosto de 2016. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 09/08/2016 às 15:08, sob Protocolo nº 201608.0915.00172312-IA-700, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 00002521420128260606000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.657**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA: P.182.962 SIMONE CASARINI FAGS

CONTINUA NO VERSO

Matrícula 65.199 Ficha 07 Verso

Av.22/em 17 de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 00350005223095020491, em que figuram como exequente: ADRIANO DE OLIVEIRA GOMES, CPF 349.218.238-04 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO: P.184.336 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.23/em 17 de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 350-2009, em que figuram como exequente: ADRIANO OLIVEIRA GOMES, CPF 349.218.238-04 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO: P.184.337 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.24/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 19/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Civil, ordem nº 0101795312609, em que figuram como exequente: BANCO SAFRA S/A, já qualificado e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e

" Continua na Ficha Nº 08 "

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 08 Suzano, 13 de dezembro de 2016

Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.221.223,51 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.200 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO: P.184.710 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.25/em 31 de março de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 31/03/2017, às 15:00 sob Protocolo nº 201703.2415.00259883-IA-060, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 05020759720118260606000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.737**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA: P.187.071 SIMONE CASARINI FAGS

Av.26/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/06/2017, às 10:48 sob Protocolo nº 201706.0610.00299463-IA-820, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 00832007720095040251, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no

" Continua no Verso "

Matrícula 65.199 Ficha 08 Verso

Registro nº **9.770**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA: P.188.407 SIMONE CASARINI FAGS

Av.27/em 13 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 10/07/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central, Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 00061512319948260606, em que figuram como exequente: SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 215.370,44 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.200). FIEL DEPOSITÁRIO: JOSÉ NETO DE SOUZA JUNIOR.

SUBSTITUTO: P.189.048 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.28/em 26 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 25/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 01567007220085150101, em que figuram como exequente: FERNANDO RAMPAZZO BAZIOTTI, CPF 109.975.199-51 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.082,30 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.200 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO: P.189.288 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

CONTINUA NA FICHA 09

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

CNS 12362-8

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.199 Ficha 09

Suzano, 23 de outubro de 2017

Av.29/em 23 de outubro de 2017. (Arrolamento de Bens)

Pelo ofício datado de 29/09/2017, subscrito por Paulo Marques de Macedo, Matrícula nº 1184863, Certificado Digital nº 3C66501EEC1A41681EA57294DA9AD3975504A3BC, delegado da Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Requisição nº 17.00.02.83.43, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROBEL S/A, já qualificada, nos termos do artigo 64, § 5º, da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997, sendo que: "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DE QUALQUER DOS BENS OU DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS".

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.190.974 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.30/em 06 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/10/2017, às 12:08 sob Protocolo nº 201710.2412.00388795-IA-150, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Suzano-SP, Processo nº 00024254020148260606, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.926, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

P.191.189 CLAUDIO FONSECA DE AGUIAR FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.199 Ficha 09 Verso

Av.31/em 11 de junho de 2018. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2018, às 10:27 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00522066-TA-570, procedo a presente averbação para constar a decretação do Cancelamento da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, objeto da Av.26 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº **9.770**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.195.664 JULIO CESAR FERREIRA FAGS

Av.32/em 20 de julho de 2018. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 29/06/2018 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0013510-81.2017.8.26.0100, em que figuram como exequente: SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL, CNPJ 03.774.819/0001-02 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$45.750,93. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.196.170 SIMONE CASARINI FAGS

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 4 – MATRÍCULA 65.200 CRIS

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
25 julho 2011
Suzano, de de

Matrícula 65.200 Ficha 01

IMÓVEL: UM TERRENO situado no **PARQUE SATURNO**, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Medindo 100,00ms de frente para a Rodovia Índio Tibiriçá, a começar no canto da Rua Dez, confinando pelos fundos com o Ribeirão Una e tirando-se uma linha perpendicular no ponto em que terminam os 100,00ms da Rodovia Índio Tibiriçá, até o Ribeirão Una confinando aí com terras do Sr. Renato Alvim Maldonado, tendo esse imóvel a área de 6.000,00m2.

PROPRIETÁRIA: PROBEL **S/A**, com sede nesta Capital, à Rua Sorocabanos, 680, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 9.225 de 14 de dezembro de 1972, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

Av.01/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.03** lançada aos 11/11/2008 na Transcrição nº 9.225 (origem desta), nos termos do Ofício SDC0543/08, Notificação de Despacho, expedido aos 30/10/08, pelo T. R. T. da 2ª Região, extraído do Proc. TRT/SP DCG 202522008.000.02.00-0, foi comunicado a este oficial a decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PROBEL S/A**, também conhecida como **PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme registro n.º 2.277, feito aos 11/11/08, no Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

"Continua no Verso"

Matrícula 65.200 Ficha 01 Verso

Av.02/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.04** lançada aos 20/07/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 12/05/2009, elaborado pelo exequente BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Capital/SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 27/05/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.116484-4, Ordem 919/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, e VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, ambos com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, conj. 152, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo à presente averbação para constar que no dia 16/02/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.049.651,28 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 10.755 desta Serventia), nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.126.204-mic.724)*.

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

Av.03/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 08/09/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exequente SHELL BRASIL LTDA, com sede na Avenida das Américas, 4.200, bloco 5, sala 101/701 e bloco 6, salas 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ 33.453.598/0001-23, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 07/07/2009, extraída dos autos n.º 606.01.2009.003092-8 da Ação de Execução de Título

"Continua na Ficha Nº 02"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
25 julho 2011
Suzano, de de

Matrícula 65.200 Ficha 02

Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª. Vara Cível da Comarca de citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 17/03/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.145.174,24 (inclusive imóvel transcrito sob nº 10.755 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.127.144-mic.730)*.

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

Av.04/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada aos 23/12/2009 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pelo requerimento datado de 25/11/2009, elaborado pelo exequente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ 58.616.418/0001-08, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 31/08/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.189092-2/000000-000 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Central de João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 30/06/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 6.197.565,69 (inclusive imóvel transcrito sob nº10.755 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.129.303-mic.746)*.

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

"Continua no Verso"

Matrícula 65.200 Ficha 02 Verso

Av.05/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.07** lançada aos 08/06/2010 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial e Termo de Penhora, ambos expedidos aos 24/05/2010 pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009.120198-2 (651/09), distribuído em 04/03/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDEZ VASQUEZ, brasileiro, casado, RG 1.199.291, CPF 039.417.018-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castrinho, 500, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **FOI PENHORADO** em garantia do pagamento da dívida de R$ 3.947.159,75 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 10.755 nesta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.134.163-mic.767).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINÍCIO [illegible] COUTINHO VVF

Av.06/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.08** lançada aos 14/03/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 10/02/2011 pelo Juízo de Direito da 39ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2005 [illegible]-7 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MÚLTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, Curitiba-PR, e como executado: PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96.

"Continua na Ficha Nº 03"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.200 Ficha 03 Suzano 25 de julho de 2011

com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 34.588.979,36 (juntamente com outros 07 imóveis). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.139.353-mic.805).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.07/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.10** lançada aos 29/03/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 27/12/2010 pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo n.º 606.01.2009.001259, Ordem nº 154/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: MAMBOR LOCADORA LTDA, CNPJ 01.169.532/0002-09, com sede à Rua Professor Flaviano de Melo, nº 313, Centro, Mogi das Cruzes-SP, e como executada: PROBEL S/A, com sede à Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, Km. 68,5, Vila Sol Nascente, Suzano-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 7.700,00. FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, já qualificada.(P.139.545-mic.807).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.08/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.11** lançada aos 06/05/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 21/03/2011 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP,

" Continua no Verso "

Matrícula 65.200 Ficha 03 Verso

extraída do processo n.º 606.01.2009.016543-8, Ordem nº 2225/09 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: "GR S/A", inscrita no CNPJ 02.905.110/0001/28, com sede à Rua Tutóia, nº 119, Vila Mariana, São Paulo-SP, e como executada: **"PROBEL S/A"**, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 245.675,56 (inclusive imóvel objeto da Transcrição nº 10.755 deste). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, já qualificada. (P.140.250-mic.813).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.09/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.12** lançada aos 03/06/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 29/04/2011, elaborado pelo exequente MILENIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS E ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA, inscrita no CNPJ 03.414.187/0001-68, com sede à Rua Caetés, 440, Bairro Vila Conceição, Diadema-SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 12/04/2011, extraída dos autos n.º 583.00.2009.108711-9, Ordem 1549/2009 da Ação Monitória, em trâmite perante o Juízo de Direito da 9ª Vara Cível do Fórum Central de João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que no dia 03/02/2009, **foi distribuida a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 30.777,63 nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.140.362-mic.817).*

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF

" Continua na Ficha Nº 04 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.200 Ficha 04 Suzano 25 de julho de 2011

Av.10/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.13** lançada aos 19/07/2011 na Transcrição nº 9.225 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 11/07/2011, elaborado pelo exequente MILENIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE MÓVEIS E ARTEFATOS DE MADEIRA LTDA, inscrita no CNPJ 03.414.187/0001-68, com sede à Rua Caetés, 440, Bairro Vila Conceição, Diadema-SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 11/07/2011, extraída dos autos n.º 606.01.2010.013572-8, Ordem 1859/2010 da Ação Monitória, em trâmite perante o Juízo de Direito da 2ª Vara Cível de Suzano-SP, movida pelo citado exequente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo a presente averbação para constar que no dia 13/10/2010, **foi distribuida a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 58.776,05 nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.141.852-mic.825).*

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
R.11/em 25 de julho de 2011. (Hipoteca Judicial)

Pela Certidão Judicial expedida aos 07/07/2011 e Ofício expedido aos 23/05/2011 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Suzano-SP, extraídos dos autos 606.01.2009.014704-4, Ordem 592/2010 da Ação de Pedido de Falência, figurando como exequente: **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, inscrita no CNPJ 46.645.758/0001-13, com sede à Rodovia do Contorno de Itatiba, Km. 19, Engenho, Itatiba-SP; e como executada: **PROBEL S/A**, já qualificada, procedo ao presente registro para constar que conforme acordo celebrado entre as partes aos 28/01/2011, homologado pelo v. acórdão da Câmara Reservada à Falência e Recuperação do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 01/02/2011, transitado em julgado aos 09/03/2011, o imóvel objeto da

" Continua no Verso "

Matrícula 65.200 Ficha 04 Verso

presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor da exequente **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, já qualificada, em garantia do pagamento da divida de R$ 307.500,00 (inclusive outros dois imóveis).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO VVF
Av.12/em 27 de julho de 2011. (Penhora)

Em cumprimento ao Mandado datado de 25/05/2010, Aditado em 06/06/2011; acompanhado da Certidão Judicial datada de 25/05/2010, expedidos pelo Juízo de Direito da 32ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, e demais documentos que integram o presente, extraídos dos autos n.º 583.00.2009.123775-7, Ordem nº 677/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDES VASQUEZ, brasileiro, casado, engenheiro, RG 1.199.281-SSP/SP, CPF 039.417.018-00, domiciliado na Rua Diogo Castilho, 500, apto 131, e como executadas: **1) "PROBEL S/A"**, já qualificada, e **2) MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 07.646.986/0001-10, com sede na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, km 68,5 - Vila Sol Nascente, Suzano-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente de proprimidade da Probel S/A, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da divida de R$ 13.528.492,87 (inclusive imóveis matriculados sob nºs 65.199 e 65.201 nesta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.141.912-mic.826 VINICIO DE SOUZA COUTINHO KCAM

"CONTINUA NA FICHA 05"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** —
Matrícula 65.200 Ficha 05 COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
Suzano, 15 de agosto de 2011

Av.12/em 15 de agosto de 2011. (Bloqueio)

Em cumprimento ao Ofício nº 793/11-11-AGL, expedido aos 20/07/2011 pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano-SP, extraído dos autos nº 606.01.2009.008870-9, Ordem 478/99 da Ação de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de PROBEL S/A, verifica-se que conforme decisão datada de 13/07/2011, foi determinado o BLOQUEIO do imóvel objeto desta matrícula.

SUBSTITUTO:
P.142.498-mic.828 VINÍCIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

Av.14/em 18 de novembro de 2011. *(Indisponibilidade de Bens)*

Nos termos do Ofício n.º 1502/2011-20-srbr, expedido aos 18 de outubro de 2011, pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, extraído do Processo n.º 606.01.2010.003193-3, Ordem nº 171/10 da Ação de Execução Fiscal, procedo a presente averbação para constar a decretação da **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no **Registro n.º 7.836**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:
P.144.606-mic.846 VINÍCIO DE SOUZA CONTINHO ECAM

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.200 Ficha 05 Verso

Av.15/em 15 de fevereiro de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 30/01/2012 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central - 39 25º Ofício Cível, oriunda dos autos nº 583.00.2010.103356-0 da Execução Civil em que figuram como exequente: UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, CNPJ 33.700.394/0001-40 e como executados: ERNESTO PROMEZIO RODRIGUES, CPF 001.700.698-85, VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72 e PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 15.202.989,13 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nºs 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:
P.146.502-mic.861 VINÍCIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

Av.16/em 02 de março de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial expedida aos 17/10/2011, editada aos 08/02/2012, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo nº 606.01.2009.016991G-3, nº de ordem 2291/2009, distribuído em 30/11/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: COMÉRCIO E INDÚSTRIA REFIATE LTDA., CNPJ 17.352.113/0003-10 e como executada: PROBEL S.A., verifica-se que o imóvel objeto da presente (inclusive imóveis objetos da matrícula 65199 e 65201), de propriedade de PROBEL S.A., FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 351.459,10. FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S.A., já qualificada.

SUBSTITUTO:
P.147.052-mic.866 VINÍCIO DE SOUZA CONTINHO FAGS

"CONTINUA NA FICHA 06"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** —
Matrícula 65.200 Ficha 06 COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
Suzano, 25 de julho de 2012

R.17/em 25 de julho de 2012. (Hipoteca Judicial)

Pelo Mandado de Averbação de Hipoteca, expedido aos 16/05/2012 pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraído do processo nº 583.00.2008.229904-0, de Reconvenção da Ação Declaratória, que PROBEL S/A, já qualificada, move contra IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, CNPJ 62.227.509/0001-29, com sede na Avenida Angélica, 2346, 15º andar, Higienópolis, São Paulo-SP, procedo ao presente registro para constar que conforme r. despacho proferido aos 28/07/2011, o imóvel objeto da presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor de IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R$ 2.106.194,47 (inclusive outros dois imóveis).

ESCREVENTE AUTORIZADO:
P.149.991-mic.897 CLÉSTON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.18/em 18 de novembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 17/11/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, ordem nº 0008870-50.2009.82.6.0606, em que figuram como exequente: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0014-00, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.192.545,27 (juntamente com os imóveis objetos da Matrículas nºs 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

SUBSTITUTO:
P.170.268 CLÉSTON FONSECA DE AGUIAR FAGS

" Continua no Verso "

Matrícula 65.200 Ficha 06 Verso

Av.19/em 27 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 38º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda da ordem nº 0146326-08.2009.8.26.0100, do processo de Execução Civil em que figura como exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e como executados: **1)** VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, **2)** MARILENE BITAR DE NOCE, CPF 103.880.438-83 e **3)** PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0001-96, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.637.987,06 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A, já qualificada.

SUBSTITUTO:
P.173.018 CLÉSTON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.20/em 16 de agosto de 2016. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 09/08/2016 às 15:08, sob Protocolo nº 201608.0915.00172312-IA-700, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 00002521429128206000000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.657**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:
P.182.962 SIMONE CAPELLI FAGS

"CONTINUA NA FICHA 07"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.200 Ficha 07 Suzano, 13 de dezembro de 2016

Av.21/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 18/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42ª Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Civil, ordem nº 0101795312009, em que figuram como exequente: BANCO SAFRA S/A, já qualificado e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.221.221,51 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.184.710 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.22/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 23/11/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho, Foro e Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 00350005220095020491, em que figuram como exequente: ADRIANO DE OLIVEIRA GOMES, CPF 349.918.238-04 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.184.827 SIMONE CAPARINI FAGS

Av.23/em 31 de março de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/03/2017, às 15:00 sob Protocolo nº 201703.2415.00259883-IA-060, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0502075972011826060060000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.737**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

"Continua no Verso"

Matrícula 65.200 Ficha 07 Verso

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.187.071 SIMONE CAPARINI FAGS

Av.24/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/06/2017, às 10:48 sob Protocolo nº 201706.0610.00299463-IA-820, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 00832007720095040251, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.770**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.188.407 SIMONE CAPARINI FAGS

Av.25/em 13 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 10/07/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central, Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 00061512319948260606, em que figuram como exequente: SECRETARIA DA FAZENDA, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 215.370,44 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.199). FIEL DEPOSITÁRIO: JOSÉ NETO DE SOUZA JÚNIOR.

SUBSTITUTO:

P.189.048 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"CONTINUA NA FICHA 08"

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.200 Ficha 08 Suzano, 26 de julho de 2017

Av.26/em 26 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 25/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 01567007220085150101, em que figuram como exequente: FERNANDO GAMBAZZO BAZIOTTI, CPF 109.975.198-51 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.082,30 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.201). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.189.288 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.27/em 23 de outubro de 2017. (Arrolamento de Bens)

Pelo ofício datado de 28/09/2017, subscrito por Paulo Marques de Macedo, Matrícula nº 1184863, Certificado Digital nº 3C6660D1EC1A41681EA57294DA9A03975504A3BC, delegado da Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Requisição nº 17.00.02.83.43, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROBEL S/A, já qualificada, nos termos do artigo 64, § 5º, da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997, sendo que: "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DE QUALQUER DOS BENS OU DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS".

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.190.974 VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.200 Ficha 08 Verso

Av.28/em 06 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/10/2017, às 12:08 sob Protocolo nº 201710.2412.00388795-IA-150, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Suzano-SP, Processo nº 00024254020148260606, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação de Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.826**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

P.191.189 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.29/em 11 de junho de 2018. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2018, às 10:27 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00522066-IA-570, procedo a presente averbação para constar a decretação do Cancelamento da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, objeto da Av.24 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº **9.770**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.195.664 JÚLIO CÉSAR FERREIRA FAGS

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 5 – MATRÍCULA 65.201 CRIS

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 01 — Suzano, 25 de julho de 2011

IMÓVEL: UM TERRENO destacado de área maior, situado no perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Medindo 359,80ms de frente para a Estrada Estadual Suzano-Ribeirão Pires, do lado direito de quem olha para o terreno mede 94,90ms confrontando com terras de Renato Alvim Maldonado Filho e s/m, do lado esquerdo de quem da Estrada olha para o terreno mede 67,39ms, confrontando deste lado com terras de Probel S/A, e nos fundos tem como limite o Ribeirão do Una, numa extensão de 350,00ms, confrontando também deste lado com terras de Probel S/A, encerrando a área de 32.150,00m2.

PROPRIETÁRIA: PROBEL S/A, com sede nesta Capital, a Rua Sorocabanos, 680, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 10.555 de 07 de maio de 1974, deste Registro Imobiliário.

SUBSTITUTO: VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

Av.01/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.01** lançada aos 11/11/2008 na Transcrição nº 10.755 (origem desta), nos termos do Ofício SDC0543/08, Notificação de Despacho, expedido aos 30/10/08, pelo T. R. T. da 2ª Região, extraído do Proc. TRT/SP DCG 202522008.000.02.00-0, foi comunicado a esta oficial a decretação da **INDISPONIBILIDADE DE BENS** de **PROBEL S/A**, também conhecida como **PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO**, conforme registro n.º 2.277, feito aos 11/11/08, no Livro de Registro de Indisponibilidade.

SUBSTITUTO: P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

"Continua no Verso"

Matrícula 65.201 Ficha 01 Verso

Av.02/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.02** lançada aos 20/07/2009 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Atendendo requerimento datado de 12/05/2009, elaborado pelo exeqüente BANCO SAFRA S/A, inscrito no CNPJ 58.160.789/0001-28, com sede na Avenida Paulista, 2100, Capital/SP, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 27/05/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.116484-4, Ordem 919/2009 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 39ª Vara Cível da Comarca da Capital/SP, movida pelo citado exeqüente em face de PROBEL S/A também conhecida como PROBREL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, e VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, ambos com endereço à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, conj. 152, Itaim Bibi, São Paulo/SP, procedo à presente averbação para constar que no dia 16/02/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.049.651,28 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 9.225 desta Serventia), nos termos do Artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.126.204-mic.724)*.

SUBSTITUTO: P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

Av.03/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.03** lançada aos 08/09/2009 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Pelo requerimento datado de 05/08/2009, elaborado pelo exeqüente SHELL BRASIL LTDA, com sede na Avenida das Américas, 4.200, bloco 5, sala 101/701 e bloco 6, salas 101/601, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro-RJ, inscrita no CNPJ 33.453.598/0001-23, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 07/07/2009, extraída dos autos n.º 606.01.2009.003092-8 da Ação de Execução de Título

"Continua na Ficha Nº 02"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 02 — Suzano, 25 de julho de 2011

Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca do citado exeqüente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 17/03/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 1.145.174,24 (inclusive imóvel transcrito sob nº 9.225 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.127.144-mic.730)*.

SUBSTITUTO: P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

Av.04/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.04** lançada aos 23/12/2009 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Pelo requerimento datado de 25/11/2009, elaborado pelo exeqüente BANCO FIBRA S/A, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.729, 11º e 12º andares, Itaim Bibi, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ 58.616.418/0001-08, instruído com a Certidão Judicial expedida aos 31/08/2009, extraída dos autos n.º 583.00.2009.169092-2/000000-000 da Ação de Execução de Título Extrajudicial, em trâmite perante o Juízo de Direito da 1ª Vara Cível do Fórum Central de João Mendes Junior, Comarca de São Paulo-SP, movida pelo citado exeqüente em face de PROBEL S/A, já qualificada, procedo à presente averbação para constar que no dia 30/06/2009, **foi distribuída a mencionada ação executiva**, cujo valor da causa é de R$ 6.197.565,69 (inclusive imóvel transcrito sob nº 9.225 desta Serventia) nos termos do artigo 615-A do Código de Processo Civil. *(P.129.903-mic.746)*.

SUBSTITUTO: P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

"Continua no Verso"

Matrícula 65.201 Ficha 02 Verso

Av.05/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.05** lançada aos 08/06/2010 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Pela Certidão Judicial e Termo de Penhora, ambos expedidos aos 24/05/2010 pelo Juízo de Direito da 42ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009.122578-2 (651/09), distribuído em 04/03/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDEZ VASQUEZ, brasileiro, casado, RG 1.199.281, CPF 039.417.018-00, residente e domiciliado à Rua Diogo de Castilho, 500, apto. 31, Capital-SP, e como executado: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96, com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, **FOI PENHORADO** em garantia do pagamento da dívida de R$ 3.947.159,75 (inclusive imóvel transcrito sob n.º 9.225 desta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, também conhecida como PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.134.163-mic.767).

SUBSTITUTO: P.141.424-mic.826 VINÍCIO DE [illegible] COUTINHO VVF

Av.06/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.06** lançada aos 14/03/2011 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Pela Certidão Judicial expedida aos 10/02/2011 pelo Juízo de Direito da 30ª Vara Cível Central de São Paulo-SP, extraída do processo n.º 583.00.2009.189894-7 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: HSBC BANK BRASIL S/A - BANCO MULTIPLO, CNPJ 01.701.201/0001-89, com sede na Travessa Oliveira Bello, 34, 4º andar, Curitiba-PR, e como executado: PROBEL S/A INDÚSTRIA E COMÉRCIO, inscrita no CNPJ 61.079.380/0001-96.

"Continua na Ficha Nº 03"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 03 — Suzano, 25 de julho de 2011

com sede à Rua Joaquim Floriano, 1052, 15º andar, Capital-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 34.588.979,36 (juntamente com outros 07 imóveis). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A INDUSTRIA E COMÉRCIO, já qualificada.(P.139.353-mic.805).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO VVF

Av.07/em 25 de julho de 2011. (Remissão)

Procedo à presente averbação para constar que, conforme a **Av.08** lançada aos 06/05/2011 na Transcrição nº 10755 (origem desta): Pela Certidão Judicial Judicial expedida aos 21/03/2011 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo n.º 606.01.2009.016543-8, Ordem nº 2225/09 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: **"GR S/A"**, inscrita no CNPJ 02.905.110/0001/78, com sede à Rua Turóia, nº 119, Vila Mariana, São Paulo-SP, e como executada: **"PROBEL S/A"**, verifica-se que o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 245.675,56 (inclusive imóvel objeto da Transcrição nº 9.225 desta). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A, já qualificada.(P.140.250-mic.813).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO VVF

R.08/em 25 de julho de 2011. (Penhora Judicial)

Pela Certidão Judicial expedida aos 07/07/2011 e Ofício expedido aos 21/05/2011 pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca de Suzano-SP, extraídos dos autos 606.01.2009.014704-4, Ordem 592/2010 da Ação de Pedido de

" Continua no Verso "

Matrícula 65.201 Ficha 03 Verso

Falência, figurando como exequente: **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, inscrita no CNPJ 46.645.768/0001-13, com sede à Rodovia do Contorno de Itatiba, Km. 19, Engenho, Itatiba-SP; e como executada: **PROBEL S/A**, já qualificada, procedo ao presente registro para constar que conforme acordo celebrado entre as partes aos 28/01/2011, homologado pelo v. acórdão da Câmara Reservada à Falência e Recuperação do Tribunal de Justiça de São Paulo, datado de 01/02/2011, transitado em julgado aos 09/03/2011, o imóvel objeto da presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor da exequente **LINHASITA INDUSTRIA DE LINHAS PARA COSER LTDA**, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R$ 307.500,00 (inclusive outros dois imóveis).

SUBSTITUTO:

P.141.424-mic.826 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO VVF

Av.09 /em 27 de julho de 2011. (Penhora)

Em cumprimento ao Mandado datado de 25/05/2010, aditado em 06/06/2011; acompanhado da Certidão Judicial datada de 25/05/2010, expedidos pelo Juízo de Direito da 32ª Vara Cível da Comarca de São Paulo-SP, e demais documentos que integram o presente, extraídos dos autos n.º 583.00.2009.123775-7, Ordem nº 677/2009 de Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: JOSÉ FERNANDES VASQUEZ, brasileiro, casado, engenheiro, RG 1.199.281-SSP/SP, CPF 039.417.018-00, domiciliado na Rua Diogo Castilho, 500, apto 151, e como executadas: **1) "PROBEL S/A"**, já qualificada, e **2) MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ 07.646.986/0001-10, com sede na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, km 68,5 - Vila Sol Nascente, Suzano-SP, verifica-se que o imóvel objeto da presente de propriedade da Probel S/A, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 13.528.492,87 (inclusive imóveis matriculados sob nºs

" Continua na Ficha Nº 04 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — Registro de Imóveis — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 04 — Suzano, 27 de julho de 2011

65.199 e 65.201 nesta Serventia). FIEL DEPOSITÁRIO: MARELUPAR PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.141.912-mic.826 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO KCAM

Av.10/em 15 de agosto de 2011. (Bloqueio)

Em cumprimento ao Ofício nº 793/11-11-AGL, expedido aos 20/07/2011 pelo Juízo de Direito do Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano-SP, extraído dos autos nº 606.01.2009.008870-9, Ordem 478/99 da Ação de Execução Fiscal, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, em face de PROBEL S/A, verifica-se que conforme decisão datada de 13/07/2011, foi determinado o BLOQUEIO do imóvel objeto desta matrícula.

SUBSTITUTO:

P.142.498-mic.828 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO FAGS

Av.11/em 18 de novembro de 2011. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do Ofício n.º 1592/2011-20-srb, expedido aos 18 de outubro de 2011, pelo Serviço Anexo das Fazendas da Comarca de Suzano, Estado de São Paulo, extraído do Processo n.º 606.01.2010.003193-3, ordem nº 191/10 da Ação de Execução Fiscal, procedo a presente averbação para constar a decretação da **INDISPONIBILIDADE DOS BENS** de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no **Registro n.º 7.836**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

P.141.606-mic.826 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO KCAM

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.201 Ficha 04 Verso

Av.12/em 15 de fevereiro de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 30/01/2012 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Foro Central da 25ª Ofício Cível, oriunda dos autos nº 583.00.2010.103356-0 da Execução Civil em que figuram como exequente: UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S/A, CNPJ 33.700.394/0001-40 e como executados: ERNESTO PROMEZIO RODRIGUES, CPF 001.700.698-85, VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72 e PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto da presente, FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 15.202.989,13 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nºs 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.146.502-mic.861 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO FAGS

Av.13/em 02 de março de 2012. (Penhora)

Pela Certidão Judicial expedida aos 27/10/2011, aditada aos 08/02/2012, pelo Juízo de Direito da 4ª Vara Cível da Comarca de Suzano-SP, extraída do processo nº 606.01.2009.0169916-3, nº de ordem 2291/2009, distribuído em 30/11/2009 se Ação de Execução de Título Extrajudicial, em que figuram como exequente: COMÉRCIO E INDÚSTRIA REFIATE LTDA., CNPJ 17.352.113/0003-10 e como executada: PROBEL S.A., verifica-se que o imóvel objeto da presente (inclusive imóveis objetos da matrícula 65199 e 65200), de propriedade de PROBEL S.A., FOI PENHORADO em garantia do pagamento da dívida de R$ 351.459,10. FIEL DEPOSITÁRIO: PROBEL S.A., já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.147.052-mic.866 VINICIO DE TOLEDO COUTINHO FAGS

" CONTINUA NA FICHA 05"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 05 — Suzano, 25 de julho de 2012

R.14/em 25 de julho de 2012. (Hipoteca Judicial)

Pelo Mandado de Averbação de Hipoteca, expedido aos 16/05/2012 pelo Juízo de Direito da 37ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo-SP, extraído do processo nº 583.00.2008.223904-0, de Reconvenção da Ação Declaratória, que PROBEL S/A, já qualificada, move contra IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, CNPJ 62.227.509/0001-29, com sede na Avenida Angélica, 2346, 15º andar, Higienópolis, São Paulo-SP, procedo ao presente registro para constar que conforme r. despacho proferido aos 28/07/2011, o imóvel objeto da presente foi **HIPOTECADO JUDICIALMENTE** à favor de IQ SOLUÇÕES & QUÍMICA S/A, já qualificada, em garantia do pagamento da dívida de R$ 2.108.194,47 (inclusive outros dois imóveis).

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.149.991-mic.897 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.15/em 18 de novembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 17/11/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, ordem nº 0008870-50.2009.82.6.0606, em que figuram como exequente: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ 46.377.222/0001-29 e como executada: PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0014-00, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.192.545,27 (juntamente com os imóveis objetos da Matrículas nºs 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

SUBSTITUTO:

P.170.260 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"Continua no Verso"

Matrícula 65.201 Ficha 05 Verso

Av.16/em 12 de dezembro de 2014. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 11/12/2014 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, oriunda do processo de Execução Fiscal, ordem nº 0003193-05.2010.8.26.0606, em que figuram como exequente: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, já qualificada e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.710.985,11. FIEL DEPOSITÁRIO: MARCIO FERNANDO FONTANA.

SUBSTITUTO:

P.170.709 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.17/em 27 de abril de 2015. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 06/04/2015, pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 38º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, oriunda do processo de Execução Cível ordem nº 0146326-08.2009.8.26.0100, em que figura como exequente: BANCO SAFRA S/A, CNPJ 58.160.789/0001-28 e como executados: 1) VICENTE DE NOCE, CPF 047.196.388-72, 2) MARILENE BITAR DE NOCE, CPF 103.880.438-81 e 3) PROBEL S/A, CNPJ 61.079.380/0001-96, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 2.637.987,06 (juntamente com os imóveis objetos das Matrículas nº 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A, já qualificada.

SUBSTITUTO:

P.173.918 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"Continua na Ficha Nº 06"

CNS 12362-0

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula 65.201 Ficha 06 — Suzano, 16 de agosto de 2016

Av.18/em 16 de agosto de 2016. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012 do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 09/08/2016 às 15:08, sob Protocolo nº 201608.0915.00172312-IA-700, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 00002521420125260606000000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.657**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.182.962 SIMONE CARRINI FAGS

Av.19/em 17 de novembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 27/10/2016 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, Secretaria da 1ª Vara do Trabalho do Foro de Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 350-2009, em que figuram como exequente: ADRIANO OLIVEIRA GOMES, CPF 349.218.236-04 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 3.000.000,00 (inclusive imóvel objeto da Matrícula nº 65.199). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.184.337 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"CONTINUA NO VERSO"

Matrícula 65.201 Ficha 06 Verso

Av.20/em 13 de dezembro de 2016. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 18/11/2016 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 42º Ofício Cível do Foro Central, Comarca de São Paulo-SP, extraída do Processo de Execução Cível, ordem nº 0101795312009, em que figuram como exequente: BANCO SAFRA S/A, já qualificado e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.221.223,51 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.184.718 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.21/em 31 de março de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/03/2017, às 15:00 sob Protocolo nº 201703.2415.00259883-IA-060, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 05020759720118260606000000, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.737**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.187.071 SIMONE CARRINI FAGS

"CONTINUA NA FICHA 07"

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — CNS 12362-0
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
Matrícula 65.201 Ficha 07 Suzano, 14 de junho de 2017

Av.22/em 14 de junho de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 06/06/2017, às 10:48 sob Protocolo nº 201706.0610.00299463-IA-820, do TST - Tribunal Superior do Trabalho, Processo nº 00832007720095040251, perante a 1ª Vara do Trabalho de Cachoeirinha-RS, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº 9.770, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.188.407 SIMONE GAMBINI FAGS

Av.23/em 26 de julho de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 25/07/2017 pelo Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, 2ª Vara do Trabalho do Foro e Comarca de Marília-SP, extraída do Processo de Execução Trabalhista, ordem nº 0156700722008150101, em que figuram como exequente: FERNANDO RAMPAZZO BAZIOTTI, CPF 109.995.198-51 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 80.082,30 (inclusive imóveis objeto das Matrículas nºs 65.199 e 65.200). FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.189.288 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.24/em 23 de outubro de 2017. (Arrolamento de Bens)

Pelo ofício datado de 29/09/2017, subscrito por Paulo Marques de Macedo, Matrícula nº 1184863, Certificado Digital nº 3C666D1EEC1A41681EA57294DA9AD3975504A3BC, delegado da

"Continua no Verso"

Matrícula 65.201 Ficha 07 Verso

Receita Federal do Brasil - Guarulhos-SP, Requisição nº 17.00.02.83.43, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula, foi ARROLADO em nome de PROBEL S/A, já qualificada, nos termos do artigo 64, § 5º, da Lei Federal nº 9.532, de 10/12/1997, sendo que: "A OCORRÊNCIA DE ALIENAÇÃO, TRANSFERÊNCIA OU ONERAÇÃO DE QUALQUER DOS BENS OU DIREITOS RELACIONADOS, DEVERÁ SER COMUNICADA À SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NO PRAZO DE 48 HORAS".

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.190.374 VANESSA VANONAR PALCHETTI FAGS

Av.25/em 06 de novembro de 2017. (Indisponibilidade de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 24/10/2017, às 12:08 sob Protocolo nº 201710.2412.00388795-IA-150, do TJSP - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Suzano-SP, Processo nº 00024254020148260606, perante o Serviço Anexo das Fazendas - Suzano - Central, procedo a presente averbação para constar a decretação da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, conforme consignado no Registro nº **9.826**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

SUBSTITUTO:

P.191.189 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

"CONTINUA NA FICHA 08"

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL — **Registro de Imóveis** — CNS 12362-0
COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO
Matrícula 65.201 Ficha 08 Suzano, 29 de novembro de 2017

Av.26/em 29 de novembro de 2017. (Penhora)

Pela Certidão Judicial (on-line) expedida aos 28/11/2017 pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Serviço Anexo das Fazendas do Foro Central da Comarca de Suzano-SP, extraída do Processo de Execução Fiscal, ordem nº 0002806-53.2011.8.26.0606, em que figuram como exequente: PROCURADORIA SECCIONAL DA FAZENDA NACIONAL DE MOGI DAS CRUZES-SP, CNPJ 13.176.635/0001-96 e como executada: PROBEL S/A, já qualificada, extraída por meio eletrônico em cumprimento ao Artigo 659, § 6º do CPC e Provimento CG nº 6/2009 da ECGJSP, o imóvel objeto desta matrícula, foi PENHORADO em garantia ao pagamento da dívida de R$ 1.484.752,06. FIEL DEPOSITÁRIA: PROBEL S/A.

SUBSTITUTO:

P.191.788 CLEITON FONSECA DE AGUIAR FAGS

Av.27/em 11 de junho de 2018. (Cancel. de Indisp. de Bens)

Nos termos do artigo 12, § 3º do Provimento CG nº 13/2012, do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da Comunicação da Central de Indisponibilidade de Bens, importação feita aos 04/06/2018, às 10:27 sob Protocolo Cancelamento nº 201806.0410.00522066-TA-570, procedo a presente averbação para constar a decretação do Cancelamento da Indisponibilidade dos Bens de PROBEL S/A, já qualificada, objeto da Av.22 desta matrícula, conforme consignado na Av.02 do Registro nº **9.770**, feito nesta data, no Livro de Registro de Indisponibilidade de Bens desta Circunscrição.

ESCREVENTE AUTORIZADO:

P.195.664 JÚLIO CÉSAR FERREIRA FAGS

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

ANEXO 6 – Espelho IPTU 2018 Inscrição Cadastral 19.070.001

Prefeitura Municipal da Suzano
Secretaria Municipal da Fazenda

Inscrição Cadastral 19.070.001	Registro. 0018432	Exercício 2018	Data do Lançamento 27/02/2018
Área do terreno m2 216,150.00	Testada 459.00	Valor Venal do Terreno 21,485,310.00	Fração Ideal 1.0000
Area Construída m2 141,215.32	Padrão de Construção POPULAR	Valor Venal da Construção 46,925,285.97	Alíquota (%) 1.00
Valor Venal do Imóvel 68,410,595.97	Imposto Territorial 0.00	Imposto Predial 206,348.83	

NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO
IPTU / 2018
OPÇÕES DE PAGAMENTO

Cota Única	15/03/2018	196.031.38
1ª Parcela	15/03/2018	20.634.88
2ª Parcela	15/04/2018	20.634.88
3ª Parcela	15/05/2018	20.634.88
4ª Parcela	15/06/2018	20.634.88
5ª Parcela	15/07/2018	20.634.88
6ª Parcela	15/08/2018	20.634.88
7ª Parcela	15/09/2018	20.634.88
8ª Parcela	15/10/2018	20.634.88
9ª Parcela	15/11/2018	20.634.88
10ª Parcela	15/12/2018	20.634.88

Proprietário: PROBEL SA IND E COM

Compromissário:

Local do Imóvel: ROD ROD INDIO TIBIRICA 01295 PQ SATURNO SUZANO - SP - Quadra: 0000 - Lote: Cep: 08655-000

P.95.SCN_IPTU2018_12/11/0000

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte deste Informativo de Avaliação pode ser reproduzida, armazenada em um sistema de recuperação ou transmitido em qualquer forma ou meio eletrônico, mecânico, fotocópia, gravação ou de outro modo, sem permissão por escrito do autor, exceto para uso exclusivo do solicitante. Caderno composto por 40 páginas.

ROBERTO SAITO
Corretor de Imóveis
CRECI/SP 47091
PTAM-CLS 01-201109RSR0
Rua General Francisco Glicério, 977, Centro,
Suzano, CEP 08674-003 www.rsaito.com.br
TEL. 11 4256-3451

OR-16R0-210511

Suzano, 24 de maio de 2021.

À
CENTRO LOGÍSTICO SUZANO S.A.
Att. Sr. Alexandre Bittar

Ref.: Proposta de Gestão Técnica e de Assessoria visando Regularização com Retificação e Fusão de Área.

Com objetivo de atender ao pedido, vimos por meio desta, apresentar nossa proposta de Gestão Técnica e de Assessoria para Regularização com Retificação e Fusão de Área do Empreendimento Centro Logístico Suzano S.A., localizado na Rodovia Índio Tibiriçá, 1295, Vila Sol Nascente, Suzano, SP.

1. DOCUMENTAÇÕES ANALISADAS

1.1. Matrículas 65.199, 65.200 e 65.201 do Cartório de Registro de Imóveis.
1.2. Consulta junto a CETESB dos Processos das Empresas que constam no cadastro dentro do empreendimento.
1.3. Alvará nº 1901 de 09.09.1999 emitida pela Prefeitura Municipal de Suzano, correspondente a Ampliação e Regularização de uma Indústria.
1.4. Levantamento Planialtimétrico elaborado pelo Técnico Alessandro Pantaleão Nascimento, CFT nº 6561089057-8, conforme TRT nº BR 20211857441.

2. ESCOPO

2.1. **PRIMEIRA ETAPA:** Atualização das condições documentais envolvendo os órgãos Públicos, compatibilizando com as condições físicas constatadas no Levantamento Planialtimétrico, envolvendo:

2.1.1. **Cartório de Registro de Imóveis:** Atualização das Matriculas do Item 1.1, bem como efetuar buscas dos confrontes visando atender processo de Retificação;

2.1.2. **Prefeitura Municipal de Suzano:** Compatibilizar ALVARÁS EXISTENTES com Levantamento Planialtimétrico efetuado (item 1.4), visando futura regularização envolvendo os Alvarás e futuro pedido de Parcelamento.

2.1.3. **Corpo de Bombeiros – AVCB:** Compatibilização dos AVCB individuais das empresas atuais apresentadas pelas mesmas.

2.1.4. **CETESB :** Avaliação das condições das LICENÇAS ATIVAS e PENDENTES.

R SAITO ARQUITETURA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Rua General Francisco Glicério, 977
Centro, Suzano, SP CEP 08674-003
055 11 4256-3451
055 11 95053-3451
comercial@romarq.com
www.romarq.com

2.2. **SEGUNDA ETAPA: RETIFICAÇÃO DE ÁREAS:** Efetuar a RETIFICAÇÃO INDIVIDUALIZADA DAS MATRICULAS visando atender Processo de Fusão. O Processo de retificação envolverá:

2.2.1. **Prefeitura Municipal de Suzano-** montagem de processo com pedido de anuência do Órgão

2.2.2. **DER -** montagem do processo com pedido de anuência do Órgão.

2.2.3. **Confrontantes –** anuência dos confrontantes.

2.2.4. **Cartório de Registro de Imóveis-** Submeter a Registro o Processo de Retificação Extrajudicial individualizado de cada Matricula.

Nota: considerado Retificação via Extrajudicial.

2.3. **TERCEIRA ETAPA: FUSÃO DAS ÁREAS** – Mediante conclusão da SEGUNDA ETAPA – Retificação de Áreas, devidamente registradas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, efetuar a **Fusão com abertura de matrícula** resultante da Certidão emitida pela Prefeitura Municipal de Suzano. O Processo de Fusão envolverá:

2.3.1. **Prefeitura Municipal de Suzano -** Montagem de processo para pedido de Fusão.

2.3.2. **Cartório de Registro de Imóveis -** Submeter a Registro mediante Certidão emitida pela PMS.

2.4. **QUARTA ETAPA: Regularização Final -** Regularização das condições implantadas no empreendimento.

2.4.1. **Prefeitura Municipal de Suzano -** Montagem de processo para pedido de Regularização.

2.4.2. **Cartório de Registro de Imóveis -** Submeter a Registro mediante Alvará de Regularização emitido pela pela PMS.

3. **HONORÁRIOS :** O Custo de fornecimento de mão de obra técnica para gestão dos Serviços descrito na proposta será de R$ 10.000,00 (dez mil reais) mensais dentro do cronograma estipulado, sendo prorrogado caso envolva mudanças justificadas por questão de exigências de órgãos ou a pedido do contratante, considerando a contratação mínima de 2 etapas a partir do item 2.1.

COMPOSIÇÃO DE VALORES - SERVIÇOS (ESTIMADO)

ITEM	SUB		QDADE	UNITÁRIO	TOTAL
2.1	PRIMEIRA ETAPA - Atualização Documental nos Órgãos.				50.000,00
	2.1.1	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 2.000,00	2.000,00
	2.1.2	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 3.000,00	3.000,00
	2.1.3	Corpo de Bombeiros	1	R$ 20.000,00	20.000,00
	2.1.4	CETESB	1	R$ 25.000,00	25.000,00
2.2	SEGUNDA ETAPA (RETIFICAÇÃO DE ÁREAS)				110.000,00
	2.2.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 25.000,00	25.000,00
	2.2.2	DER	1	R$ 5.000,00	5.000,00
	2.2.3	Confrontantes	1	R$ 15.000,00	15.000,00
	2.2.4	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 65.000,00	65.000,00
2.3	TERCEIRA ETAPA (FUSÃO DAS ÁREAS)				40.000,00
	2.3.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 25.000,00	25.000,00
	2.3.2	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 15.000,00	15.000,00
2.4	QUARTA ETAPA (Regularização final)				58.000,00
	2.4.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 51.500,00	51.500,00
		2.4.1.1. Regularização das Edificações		R$ 45.000,00	
	2.4.2	Cartório de Registro de Imóveis	1	R$ 6.500,00	6.500,00
		TOTAL GERAL			258.000,00

4. DESPESAS

COMPOSIÇÃO DE VALORES - DESPESAS (ESTIMADO)					
ITEM	SUB		QDADE	UNITÁRIO	TOTAL
2.1		PRIMEIRA ETAPA - Atualização Documental nos Órgãos.			17.200,00
	2.1.1	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 500,00	500,00
	2.1.2	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 200,00	200,00
	2.1.3	Corpo de Bombeiros	1	R$ 15.000,00	15.000,00
	2.1.4	CETESB	1	R$ 1.500,00	1.500,00
2.2		SEGUNDA ETAPA (RETIFICAÇÃO DE ÁREAS)			38.900,00
	2.2.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 200,00	200,00
	2.2.2	DER	1	R$ 200,00	200,00
	2.2.3	Confrontantes	1	R$ 2.500,00	2.500,00
	2.2.4	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 36.000,00	36.000,00
2.3		TERCEIRA ETAPA (FUSÃO DAS ÁREAS)			109.500,00
	2.3.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 73.500,00	73.500,00
	2.3.2	Cartório de Registro de Imóveis de Suzano	1	R$ 36.000,00	36.000,00
2.4		QUARTA ETAPA - (Regularização final)			45.000,00
	2.4.1	Prefeitura Municipal de Suzano	1	R$ 30.000,00	30.000,00
		2.4.1.1. Regularização das Edificações		R$ 30.000,00	
	2.4.2	Cartório de Registro de Imóveis	1	R$ 15.000,00	15.000,00
		TOTAL GERAL			210.600,00

5. PRAZOS

CRONOGRAMA FÍSICO - ESTIMATIVA

				2021							2022						
ITEM	ETAPA	SUB	ORGÃO / ENVOLVIDO	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL
			ATUALIZAÇÕES, COMPATIBIL/ REG	X	X	x											
2.1	PRIMEIRA	2.1.1	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS	X									PODE TRANSFERIR				
		2.1.2	PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO	X	X	X											
		2.1.3	CORPO DE BOMBEIROS		X	X											
		2.1.4	CETESB		X	X											
		2.1.5	RECEITA FEDERAL		X	X											
2.2	SEGUNDA	2.2.1	RETIFICAÇÃO EXTRAJUDICIAL DE ÁREA			X	X	X	X	X							
			PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO				X	X	X								
			DER				X	X									
			CONFRONTANTES			X	X	X									
			CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS						X	X							
2.3	TERCEIRA	2.3.1	FUSÃO DAS ÁREAS							X	X	X					
			PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO							X	X						
			CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS								X	X					
2.4	QUARTA	2.4.1	PREFEITURA MUNICIPAL DE SUZANO										X	X	X		
		2.4.2	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS											X	X	X	X

6. FORMA DE PAGAMENTO

Início da Etapa **- 50%**
30 dias – 30%
Saldo no término da ETAPA.

7. SERVIÇOS/DESPESAS FORA DE ESCOPO

7.1. Despesas com ISS, INSS;

7.2. Despesas com Plotagens, cópias;
7.3. Retificação judicial
7.4. Notificações extrajudiciais, publicações:
7.5. Despesas com jurídico;
7.6. Fornecimento do AVCB individualizado dos atuais Locatários.
7.7. Licenças junto a CETESB atualizadas individualizada dos atuais Locatários.
7.8. Processo de usucapião da área remanescente (maior constatada);
7.9. Laudos complementares (Ambiental, SPDA, Estrutural, elétrico, hidráulico e demais disciplinas);

8. DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA

8.1. Matricula do Cartório de Registro de Imóveis;
8.2. Contrato social atualizado;
8.3. Documentação da empresa e representantes legais;
8.4. Arquivos digitais existentes (projetos);
8.5. Cópia autenticada dos Alvarás existentes;
8.6. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros –AVCB.
8.7. Procurações visando atender órgãos
8.8. Ficha cadastral JUCESP
8.9. Comprovante de fornecimento de água e coleta de esgoto;
8.10. Outros documentos/informações relacionados com o escopo do serviço.

Para realização do proposto trabalho necessitará autorização de acesso às dependências, onde serão elaborados os levantamentos e as intervenções.

Ao tempo em que antecipamos nossos agradecimentos pela oportunidade, colocamo-nos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Ficamos à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente

Roberto Saito
Arquiteto Urbanista
Diretor
RSaito Arquitetura e Negócios Imobiliarios

R SAITO ARQUITETURA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA
Rua General Francisco Glicério, 977
Centro, Suzano, SP CEP 08674-003
055 11 4256-3451
055 11 95053-3451
comercial@romarq.com
www.romarq.com

Nota: Em caso de aceitação dos termos desta proposta, solicitamos nos retornar uma cópia da mesma, com seu "DE ACORDO", no espaço reservado (conforme artigo 20 da Lei 5.474/68, a colocação do "DE ACORDO" pelo contratante na proposta do fornecedor dá o mesmo significado do documento contratual).

DE ACORDO

_____

Nome:
CPF nº
Representante legal
Data: ____/_____/_____