



EXCELENTÍSSIMA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ/SP

PROCESSO N.º 1000883-08.2017.8.26.0624

MASSA FALIDA DE RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA. E OUTRA, por sua Administradora Judicial, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, nos autos do processo acima epigrafado, requerer a juntada do incluso laudo de avaliação do imóvel **MATRÍCULA 97.576-01 – 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS SÃO PAULO - SP ÁREA 560 m²**, localizado no bairro do Tatuapé, mais precisamente na rua Serra de Japi, nº 750. 758 e 762, do lado da radial leste, tendo acesso fácil pela rua serra de Botucatu e Cantagalo, avaliado em **R\$4.500.000,00**, para agosto de 2022 (**DOC. ANEXO**).

Informa a Administradora Judicial que o Sr. Perito Avaliador, por ocasião da avaliação, constatou que no imóvel funciona conhecido bar alemão denominado Vila Rostock, que tem como sócios o Sr. Roque e esposa, Sra. Debora, que alegaram pagar o valor mensal de R\$13.000,00, à título de locação, em favor da proprietária, **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA.**, ora falida, **o que não foi comunicado pelos falidos nestes autos, que em nada colaboram com a Administradora Judicial para o bom andamento deste procedimento.**

Requer-se, assim, sejam intimados os falidos, **para que no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas**, exibam o contrato de locação firmado e esclareçam onde os depósitos de locação estão sendo realizados, sob as penas da Lei.

É como se manifesta e requer a Massa Falida.

Tatuí/SP, 29 de agosto de 2022.

CAMPI SERVIÇOS EMPRESARIAIS LTDA.
Administradora Judicial

Advª Ana Cristina Baptista Campi
OAB/SP n.º 111.667



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

(IA 4.8.22)

RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA E OUTRA

**Rua Serra de Japi, nº 750, 758 e 762, Tatuapé – São Paulo / SP
CEP: 03309-000**

DATA BASE: ABRIL – 2022

**Elaborado pela empresa Rimadi Engenharia Eireli
CNPJ: 10.172.554/0010-20**

**www.rimadi.com.br
contato@rimadi.com.br**

55 11 2774-3060

São Paulo – SP
2022

AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

EMPRESA

RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA E OUTRA

**MATRÍCULA 97.576-01 – 9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SÃO PAULO - SP
ÁREA 560 m²**

PROCESSO 0002475-31.2022.8.26.0624

3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE TATUÍ - SP

VALOR TOTAL R\$ 4.500.000,00

EMPRESA

RIMADI ENGENHARIA EIRELI

PERITO

ENGENHEIRO CIVIL THIAGO MACEDO

11 952303070

thiagomacedo.perito@gmail.com

CREA-SP: 5070319137

IBAPE-SP: 2181

DATA: AGOSTO DE 2022

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA E OUTRA

Matrícula 97.576-01

9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

Área Equivalente 560 m²

Sumário

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	1
2. FUNDALIDADE DO LAUDO	1
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	1
4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	1
5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	2
5.1. Identificação do Imóvel.....	2
5.2. Roteiro de acesso ao imóvel	2
5.3. Caracterização do município	2
5.4. Caracterização da região	3
5.5. Caracterização do imóvel.....	3
6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	3
7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS.....	3
8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	4
9. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS	4
10. VARIÁVEIS DO MODELO.....	5
10.1. Variáveis independentes:.....	5
10.2. Variáveis dependentes	6
11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS	6
12. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR.....	7
13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO	10
14. MATRÍCULA.....	11
15. FOTOS	17
16. links.....	27

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

TGBFC INTERMEDIÇÃO DE ATIVOS LTDA

Localização: Alameda Santos, 787, conjunto 132, bairro Cerqueira Cesar, São Paulo/SP. CEP: 01419-001.

2. FUNDALIDADE DO LAUDO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do **valor de mercado** para inventário em Ação de Falência da empresa **Rontan Metalúrgica Ltda e Outra**, referente ao processo: **0002475-31.2022.8.26.0624**.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Fazer o levantamento das características físicas do imóvel, suas instalações e bens, para determinar o valor comercial dos mesmos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

A área de terreno fornecida é a que segue:

Documento	560 m ²
-----------	--------------------

Neste trabalho computamos como corretos os elementos documentais consultados.

O trabalho apresentado e os resultados são válidos apenas para a sequência metodológica apresentada, sendo vedada a utilização deste laudo técnico em conexão com qualquer outro.

O responsável técnico não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

5.1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel para uso comercial, localizado em área urbana com excelente infraestrutura.

Não existe o levantamento topográfico da área.

5.2. ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL

Imóvel localizado no bairro do Tatuapé, mais precisamente na rua Serra de Japi, nº 750. 758 e 762, do lado da radial leste, tendo acesso fácil pela rua serra de Botucatu e Cantagalo.

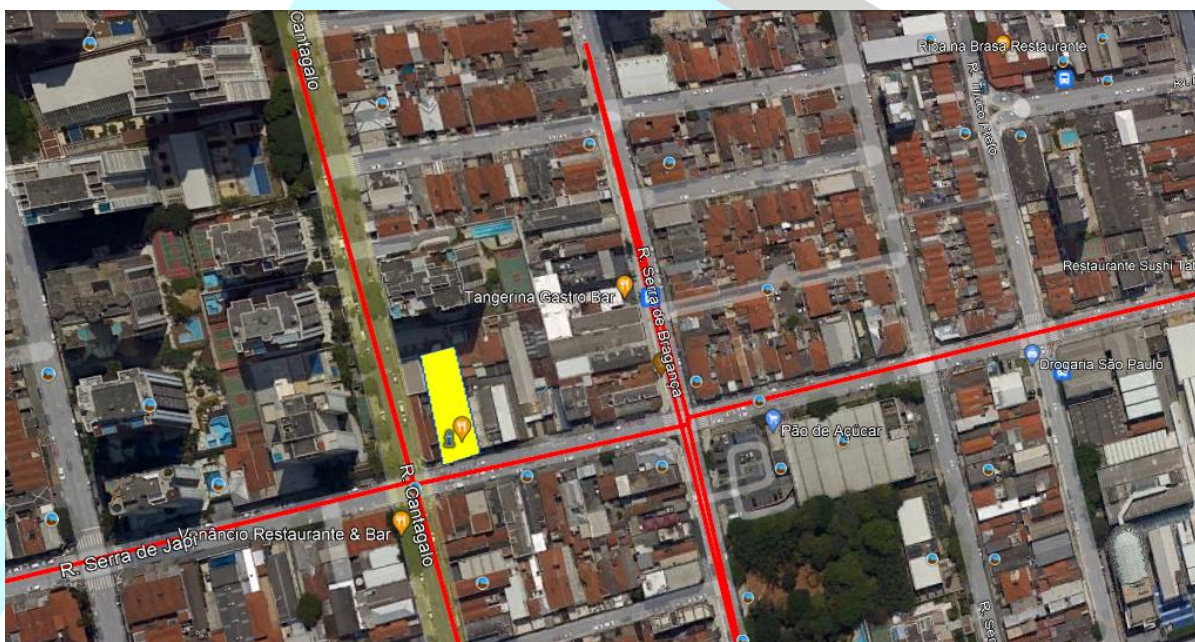


Figura 1 - Trajeto

5.3. CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

A cidade de São Paulo é o município considerado o centro financeiro do país, sendo uma das cidades mais importantes da América Latina quando se trata de assuntos comerciais. As principais indústrias do país possuem instalações operacionais, ou estratégicas, dentro do município, o que a torna fundamental para qualquer empresa que deseja se estabelecer comercialmente dentro do cenário econômico.

Além disso, há uma grande diversidade sociocultural, fomentando novos negócios nos mais diversos setores da economia.

5.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Situado na zona leste de São Paulo, o bairro tem uma das áreas mais valorizadas da capital paulista. Tendo destaque no comércio, é conhecido por possuir destaque na indústria gastronômica.

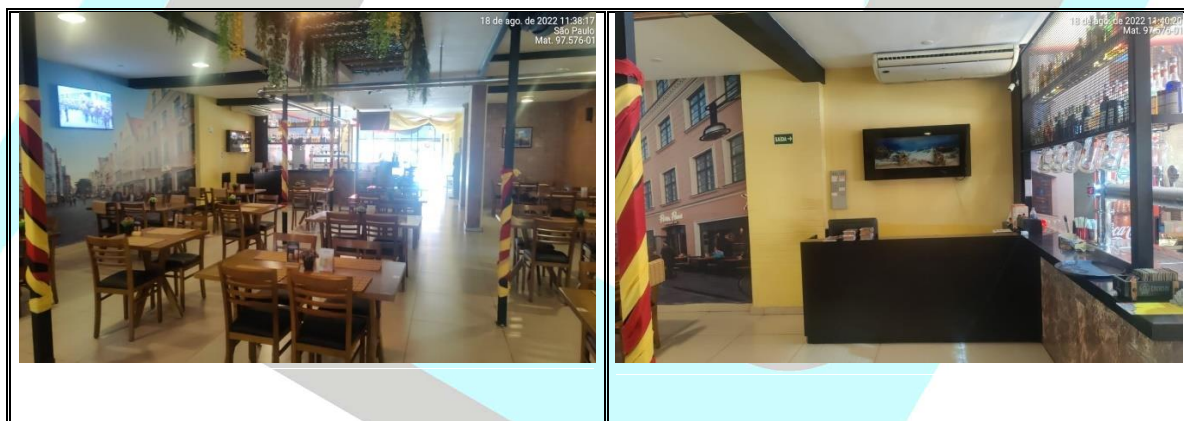
Possui uma estação de metrô e trem, além de dois terminais de ônibus, sendo extremamente abastecido na questão de transporte público.

Também possui dois shoppings center, um em cada lado das estações, e com acesso a essas.

Outra característica marcante do bairro são os condomínios residenciais de padrões elevados.

5.5. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Localizado na rua Serra de Japi, nº 750. 758 e 762 , de CEP: 03309-000, no bairro do Tatuapé, no município de São Paulo no estado de São Paulo, o imóvel possui características comerciais, sendo um galpão, reformado onde há a operação de um restaurante com ótimas instalações.



6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel é situado em uma região urbana valorizada, com características comerciais e residenciais e elevado padrão, com grande concentração de edifícios, bares, e comércios diversos.

7. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

8. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO: conforme as tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a saber:

- Item 1: 3 PONTOS;
 - Item 2: quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados = $6(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes. Como utilizamos 05 variáveis independentes, deveríamos ter 36 dados de mercado. Foram obtidos 49 dados de mercado, onde 47 foram não tiveram qualquer tipo de extrapolação. 3 PONTOS;
 - Item 3: Identificação dos dados de mercado – 2 PONTOS;
 - Item 4: Extrapolação – Admitida para uma variável – 2 pontos;
 - Item 5: Nível de significância máximo (teste bicaudal) – todos < 10% - 3 PONTOS;
 - Item 6: Nível de significância máximo através do teste F – 7,836 % - 3 PONTOS
- TOTAL DE PONTOS: 16. Tendo em vista a TABELA 2 do item 9.2.1 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau III de fundamentação**.

PRECISÃO: conforme a tabela 5 do Item 9.2.3 da NBR-14.653-2 da ABNT, a presente avaliação atingiu **Grau II de precisão**.

9. PLANILHA DE DADOS UTILIZADOS

Dados	Área Total	Benfeitorias	Padrão de Acabamento	Localização	Estado de Conservação	Valor Unitário	Valor Total
1	270	3	3	3	3	R\$10.555,56	R\$2.850.000,00
2	950	3	3	3	3	R\$4.210,53	R\$4.000.000,00
3	900	2	1	3	2	R\$4.555,56	R\$4.100.000,00
4	350	2	1	2	2	R\$4.285,71	R\$1.500.000,00
5	400	2	1	2	1	R\$5.745,00	R\$2.298.000,00
6	800	2	2	3	2	R\$8.125,00	R\$6.500.000,00
7	732	3	3	3	3	R\$5.437,16	R\$3.980.000,00
8	900	2	1	2	2	R\$5.555,56	R\$5.000.000,00
9	681	2	3	3	3	R\$4.331,86	R\$2.950.000,00
10	288	1	1	1	1	R\$2.430,56	R\$700.000,00
11	468	2	2	3	1	R\$9.102,56	R\$4.260.000,00
12	300	2	2	3	2	R\$9.333,33	R\$2.800.000,00
13	400	2	2	3	2	R\$8.125,00	R\$3.250.000,00
14	380	2	1	2	1	R\$4.736,84	R\$1.800.000,00
15	420	2	3	3	3	R\$8.571,43	R\$3.600.000,00
16	366	2	2	3	1	R\$6.139,34	R\$2.247.000,00

17	525	2	1	2	1	R\$5.238,10	R\$2.750.000,00
18	497	3	3	3	3	R\$8.883,67	R\$4.415.185,00
19	549	2	2	3	2	R\$10.018,21	R\$5.500.000,00
20	1000	2	1	3	1	R\$7.200,00	R\$7.200.000,00
21	500	2	1	3	1	R\$7.000,00	R\$3.500.000,00
22	508	2	1	3	2	R\$7.874,02	R\$4.000.000,00
23	500	3	3	2	2	R\$5.400,00	R\$2.700.000,00
24	360	2	2	2	2	R\$4.166,67	R\$1.500.000,00
25	900	2	2	3	2	R\$10.000,00	R\$9.000.000,00
26	400	3	3	2	3	R\$6.000,00	R\$2.400.000,00
27	600	1	1	3	1	R\$7.066,67	R\$4.240.000,00
28	400	3	3	3	3	R\$9.550,00	R\$3.820.000,00
29	350	3	3	3	3	R\$7.142,86	R\$2.500.000,00
30	970	2	2	2	1	R\$3.917,53	R\$3.800.000,00
31	380	3	2	2	3	R\$4.460,53	R\$1.695.000,00
32	580	3	2	3	2	R\$6.896,55	R\$4.000.000,00
33	970	2	2	2	1	R\$3.608,25	R\$3.500.000,00
34	400	2	2	3	2	R\$8.125,00	R\$3.250.000,00
35	480	2	2	3	2	R\$5.414,58	R\$2.599.000,00
36	615	2	3	3	3	R\$8.292,68	R\$5.100.000,00
37	508	2	1	3	2	R\$7.874,02	R\$4.000.000,00
38	310	2	2	2	3	R\$3.548,39	R\$1.100.000,00
39	741	3	3	3	3	R\$11.470,99	R\$8.500.000,00
40	700	2	2	2	1	R\$3.785,71	R\$2.650.000,00
41	343	3	3	3	3	R\$7.288,63	R\$2.500.000,00
42	500	2	3	2	3	R\$3.400,00	R\$1.700.000,00
43	780	2	2	2	3	R\$6.000,00	R\$4.680.000,00
44	400	2	2	3	2	R\$5.000,00	R\$2.000.000,00
45	749	2	2	3	3	R\$11.014,69	R\$8.250.000,00
46	729	2	2	3	2	R\$9.602,19	R\$7.000.000,00
47	550	3	3	3	3	R\$11.818,18	R\$6.500.000,00
48	350	1	1	2	1	R\$7.142,86	R\$2.500.000,00
49	381	3	3	2	2	R\$5.120,73	R\$1.951.000,00

10. VARIÁVEIS DO MODELO

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

10.1. VARIÁVEIS INDEPENDENTES:

- Área total: variável quantitativa, referindo-se à área registrada na matrícula, em metros quadrados = 560 m²;

- Benfeitorias: variável qualitativa, de códigos alocados, possuindo três níveis: 1 = baixo; 2 = médio e; 3 = alto;
- Padrão de acabamento: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Localização: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim; 2 = bom e; 3 = ótimo;
- Estado de Conservação: variável qualitativa, de códigos alocados, sendo: 1 = ruim, 2 = bom e, 3 = novo.

10.2. VARIÁVEIS DEPENDENTES

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

11. TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Características do imóvel avaliando:

- Área Total: 560 m²;
- Benfeitorias: alto;
- Padrão de acabamento: ótimo;
- Localização: ótimo;
- Estado de conservação: novo;

Tendo em vista as características do imóvel avaliando e o modelo de Regressão Linear, temos:

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) e o VALOR TOTAL

Valores mínimos: R\$ 7.517,48 = R\$ 4.209.788,80

Valores médios: R\$ 8.060,75 = R\$ 4.514,20,00

Valores máximos: R\$ 8.604,02 = R\$ 4.818.251,20

Concluimos que o valor de mercado do imóvel avaliando é de **R\$ 4.500.000,00 (quatro milhões e quinhentos mil reais)**.

OBS.: A presente avaliação tem como base o mês de **agosto/2022** onde o mercado de imóveis encontra-se favorável, especificamente na região em questão.

12. RELATÓRIO ESTATÍSTICO – REGRESSÃO LINEAR

1) Modelo:

- Rontan Metalúrgica

2) Data de referência:

- quarta-feira, 24 de agosto de 2022

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	49
Dados utilizados no modelo:	49

1) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,6904830 / 0,6904830
Coefficiente de determinação:	0,4767668
Fisher - Snedecor:	7,84
Significância do modelo (%):	0,01

1) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	67%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	87%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	93%

1) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	4,08%

1) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	130030932,31 2	5	26006186,462	7,836
Não Explicada	142703941,33 0	43	3318696,310	
Total	272734873,64 2	48		

1) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitário = -1414,950697 -1,161135425 * Área +930,2268647 / Benfeitoria -193,5433945 / Padrão de Acabamento +3025,563855 * Localização +267,8940302 * Estado de Conservação

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x	-0,91	36,68
Benfeitoria	1/x	0,41	68,03
Padrão de Acabamento	1/x	-0,14	89,16
Localização	x	5,70	0,01
Estado de Conservação	x	0,58	56,63
Valor Unitário	y	-0,57	56,99

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área	Isoladas	Influência
Benfeitoria	-0,06	0,10
Padrão de Acabamento	0,03	0,03
Localização	0,15	0,21
Estado de Conservação	-0,08	0,11
Valor Unitário	-0,02	0,14

Correlações parciais para Benfeitoria	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento	0,59	0,34
Localização	-0,30	0,13
Estado de Conservação	-0,55	0,27
Valor Unitário	-0,20	0,06

Correlações parciais para Padrão de Acabamento	Isoladas	Influência
Localização	-0,27	0,03
Estado de Conservação	-0,66	0,48
Valor Unitário	-0,23	0,02

Correlações parciais para Localização	Isoladas	Influência
Estado de Conservação	0,29	0,04
Valor Unitário	0,68	0,66

Correlações parciais para Estado de Conservação	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,28	0,09

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	III
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	II
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

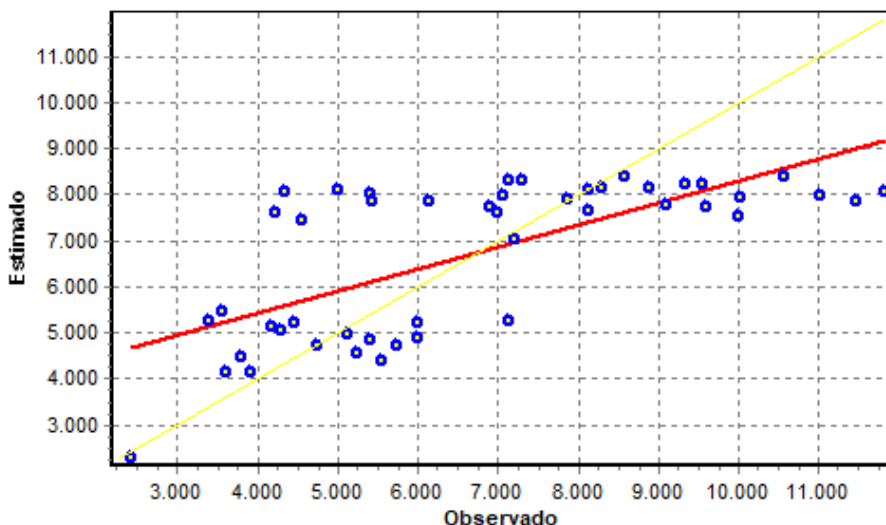
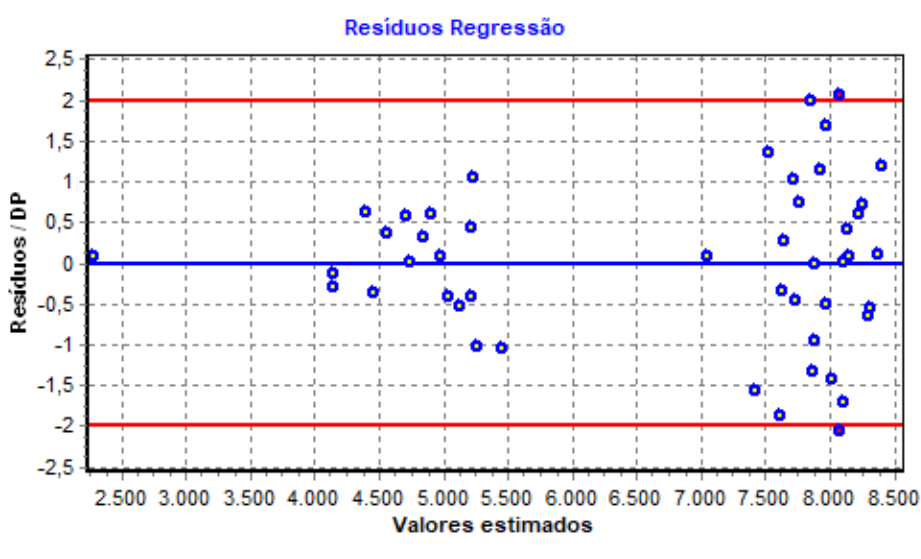


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



13. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Thiago Macedo
 Eng. Civil
 CREA-SP: 5070319137
 IBAPE-SP: 2181
 CPF: 311.676.028-46

THIAGO
MACEDO:31
167602846

Assinado de forma digital por THIAGO MACEDO:31167602846
 Dados: 2022.08.24 15:42:08 -03'00'

São Paulo, 24 de agosto de 2022.

14. MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
97.576

ficha
01

São Paulo, 29 de julho de 19 85

IMÓVEL:- Um prédio e seu terreno, situados à rua Serra do Japi, n.ºs. 750, 756 e 762, TATUÁPE, medindo 14,00 ms de frente; por 40,00ms da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 560,00ms; confrontando do lado direito, com prédio nº 742-A e Vila nº 728, do lado esquerdo com o prédio 764 e prédio 491 da rua Cantagalo, e nos fundos com o prédio 481 da mesma rua.

PROPRIETÁRIO: ARMANDO BATISTA DUARTE, RG. (mod.19) número 5.795.284-DOPS/SP, português, comerciante, e sua mulher, IRACEMA MONTEIRO DUARTE, RG. nº 2.746.141-SSP/SP, brasileira, do lar, CPF/MF (ambos) nº 048.621.808-25, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, antes da lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital.

R. ANTERIOR: Transcrição nº 61.850 no 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 030.156.0048-6.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

FRANCISCO RAYMUNDO

R. 01/97.576 Em 29 de julho de 1985
Por escritura datada de 23 de julho de 1985 do 10º Cartório de Notas desta Capital, livro 1468, fls. 086 os proprietários supra qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a RONTAN ELETRO METALURGICA LTDA, CGC/MF nº 62.858.352/0001-30, com sede nesta Capital, pelo valor de Cr\$ 420.000.000,00.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RUBENS MOTA FERRO - Escrivão

R.2/97.576 Em 17 de janeiro de 2012
Pela escritura datada de 23 de Dezembro de 2.011, do 9º Tabelião de Notas desta Capital, livro 9.639, fls 359, complementada pelo requerimento de 11/01/2012, RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA, CNPJ/MF nº 62.858.352/0001-30, com sede na Cidade de Tatuí, neste Estado, à Rodovia Antonio Romano Schincariol, SP 127, s/nº, Km 114,5, bairro Ponte Preta, **DEU EM HIPOTECA ao BANCO SANTANDER (BRASIL)**
continua no verso

matrícula
97.576

ficha
01
verso

S/A, com sede nesta Capital, à Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - Bloco A, Vila Olímpia, CNPJ/MP nº 90.400.888/0001-42, O IMÓVEL, para garantia das dívidas nos valores de: R\$20.197.616,93, com vencimento em 16/01/2017; e, R\$4.802.388,07, com vencimento em 16/01/2017, perfazendo o total de R\$25.000.005,00, em favor da **F.B.A. FUNDAÇÃO BRASILEIRA DE ALUMÍNIO LTDA**, CNPJ/MP nº 03.889.440/0001-30, com sede na Cidade de Tatuí, neste Estado, na Rodovia Antonio Romano Schincariol - SP, nº 127, s/nº Km 114,6, bairro dos Fragas, pagável na forma e demais condições constantes do título. (Valor da atribuído ao imóvel R\$2.668.200,00). Fazem partes da presente garantia os imóveis objeto das matrículas nºs 65.739, 65.740, 65.741, 65.742, 65.743, 65.744 e 65.746, todas do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Sorocaba, deste Estado; 39.603 e 48.147, do Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tatuí, deste Estado. Tendo sido apresentadas as Certidões Previdenciárias, mencionadas no título, as quais ficaram arquivadas no Tabelião de Notas. PROTOCOLO:- 406.910 de 27.12.2011

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo*
- Francisco Raymundo - Oficial
 - José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 - Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
 - Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

R.3/97.576

Em 16 de junho de 2014

Procede-se ao ARROLAMENTO DO IMÓVEL, nos termos do Ofício DRF/SOR/SEFIS nº 42/2014 - DA (Processo nº 10.855.721.310/2014-78), de 30.05.2014, lavrado junto ao sujeito passivo **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA.**, já qualificada. PROTOCOLO Nº 477.262 de 06.06.2014.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo*
- Francisco Raymundo - Oficial
 - José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 - Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS) Nº 11.377-9

matrícula **97.576** ficha **02**

São Paulo, 16 de março de 2017

Av.4/97.576 Em 16 de março de 2017
Conforme o Registro nº 6593, feito em 13 de março de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0010360422016503028, da 3ª Vara do Trabalho de Betim - MG, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ Nº 62.858.352/0001-30, já qualificada. Protocolo 551.215 de 13/03/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.5/97.576 Em 10 de abril de 2017
Conforme o Registro nº 6614, feito em 04 de abril de 2017, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 00105952620165030087, da 4ª Vara do Trabalho de Betim - MG, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ Nº 62.858.352/0001-30, já qualificada. Protocolo 552.935 de 04/04/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.6/97.576 Em 22 de dezembro de 2017
Pela Comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 0010360-42.2016.5.03.0028, da 3ª Vara do Trabalho de Betim - MG, foi determinado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** de bens mencionada na Av. 4, desta matrícula. Protocolo 573.455 de 18/12/2017.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Lucca Micalopolos Raymundo - Escr. Autorizada

continua no verso

matrícula: **97.576** ficha: **02**
 verso

Av.7/97.576 Em 08 de março de 2018
 Conforme o Registro nº 6921, feito em 05 de março de 2018, no Livro das Indisponibilidades de Bens deste Registro de Imóveis, em razão da comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao Processo nº 0011507-09.2016.5.03.0027, da 2ª Vara do Trabalho de BETIM - MG, verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ Nº 62.858.352/0001-30, já qualificada. Protocolo 578.766 de 05/03/2018.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Lucca Micalopolus Raymundo - Escr. Autorizado

Av.8/97.576 Em 25 de maio de 2018
 Pela Comunicação lançada na Central de Indisponibilidade de Bens, referente ao processo nº 0011507-09.2016.5.03.0027, da 2ª Vara do Trabalho de Betim - MG, foi determinado o **LEVANTAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** de bens mencionada na Av.7, desta matrícula. Protocolo 585.141 de 22/05/2018.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.09/97.576 Em 11 de janeiro de 2021.
 Conforme o Registro nº 8948; feito em 04/01/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 1000618-70.2017.5.02.0059), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 62.858.352/0001-30, já qualificado. PROTOCOLO Nº 660.882 de 04/01/2021.

Selo: 1137793E1JL00060432Y0216

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

(continua na ficha 03)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula
97.576

ficha
03

São Paulo, 09 de março de 2021

Av.10/97.576 Em 09 de março de 2021
Conforme o Registro nº 9134, feito em 04/03/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 1000607-29.2017.5.02.0063), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 62.858.352/0001-30, já qualificada. PROTOCOLO Nº 667.150 de 04/03/2021.

Selo: 113779331DM000640921AA217
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilda M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.11/97.576 Em 09 de março de 2021
Conforme o Registro nº 9138, feito em 04/03/2021, no Livro de Indisponibilidade de Bens (Processo nº 1001138-81.2019.5.02.0084), verifica-se que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 62.858.352/0001-30, já qualificada. PROTOCOLO Nº 667.228 de 04/03/2021.

Selo: 113779331Y1000640922HO212
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilda M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

Av.12/97.576 Em 10 de maio de 2021
INDISPONIBILIDADE nº 9483, de 04/05/2021, Processo nº 1001507-32.2018.5.02.0045, de **RONTAN ELETRO METALÚRGICA LTDA**, CNPJ/MF nº 62.858.352/0001-30. PROTOCOLO Nº 673.299 de 04/05/2021.

Selo: 113779331WK000683305VH21P
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nalini - Substituto
 Degenilda M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada

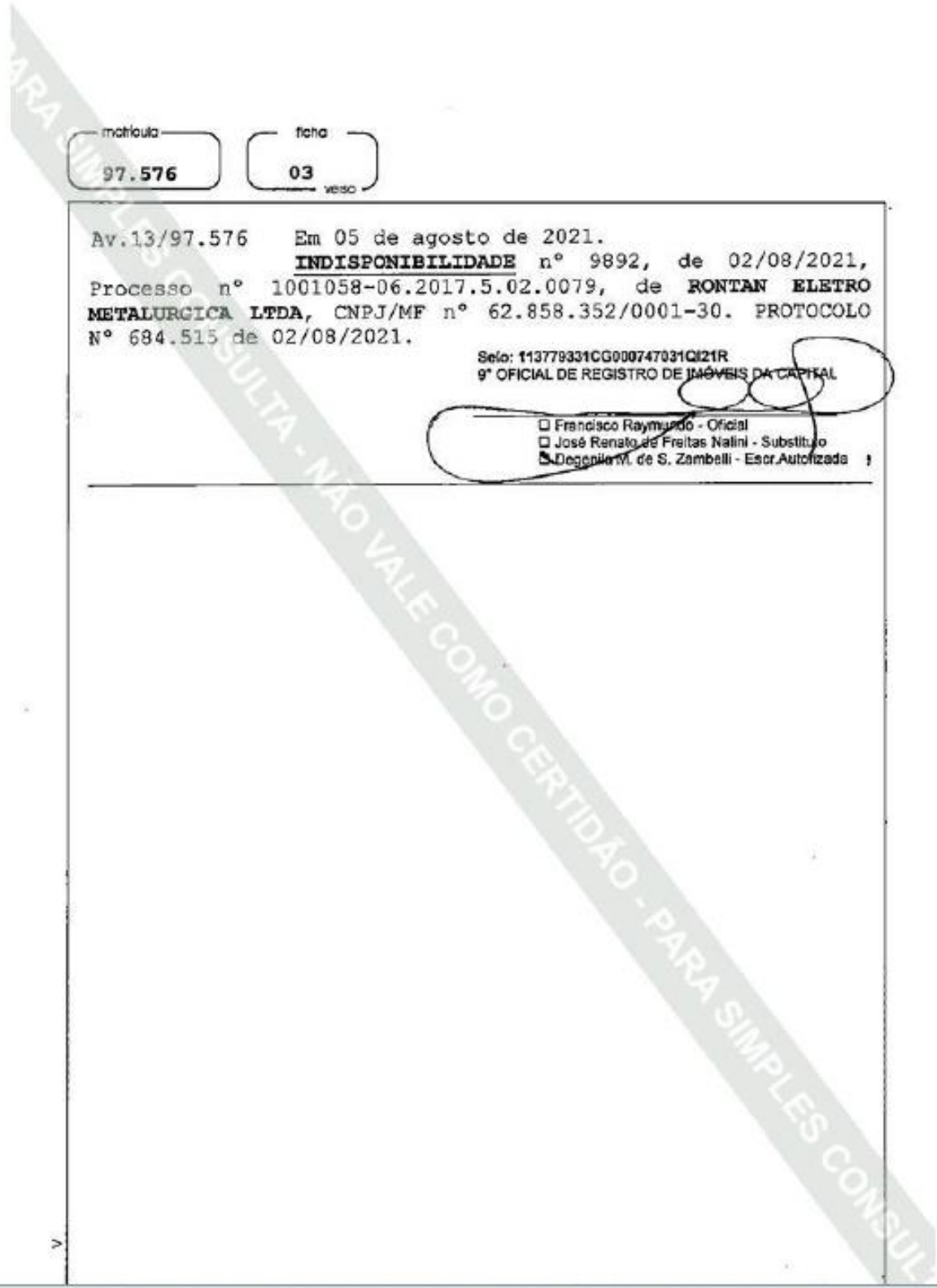
(continua no verso)

matrícula: **97.576** ficha: **03**
verso

Av.13/97.576 Em 05 de agosto de 2021.
INDISPONIBILIDADE n° 9892, de 02/08/2021,
 Processo n° 1001058-06.2017.5.02.0079, de **RONAN ELETRO METALURGICA LTDA**, CNPJ/MF n° 62.858.352/0001-30. PROTOCOLO N° 684.515 de 02/08/2021.

Selo: 113778331CG000747031QI21R
 9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nalini - Substituto
- Deogenir M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada



15.FOTOS



Figura 4 - Fachada



Figura 5 - Fachada



Figura 6 - Lateral esquerda



Figura 7 - Lateral direita



Figura 8 - Imóveis à frente

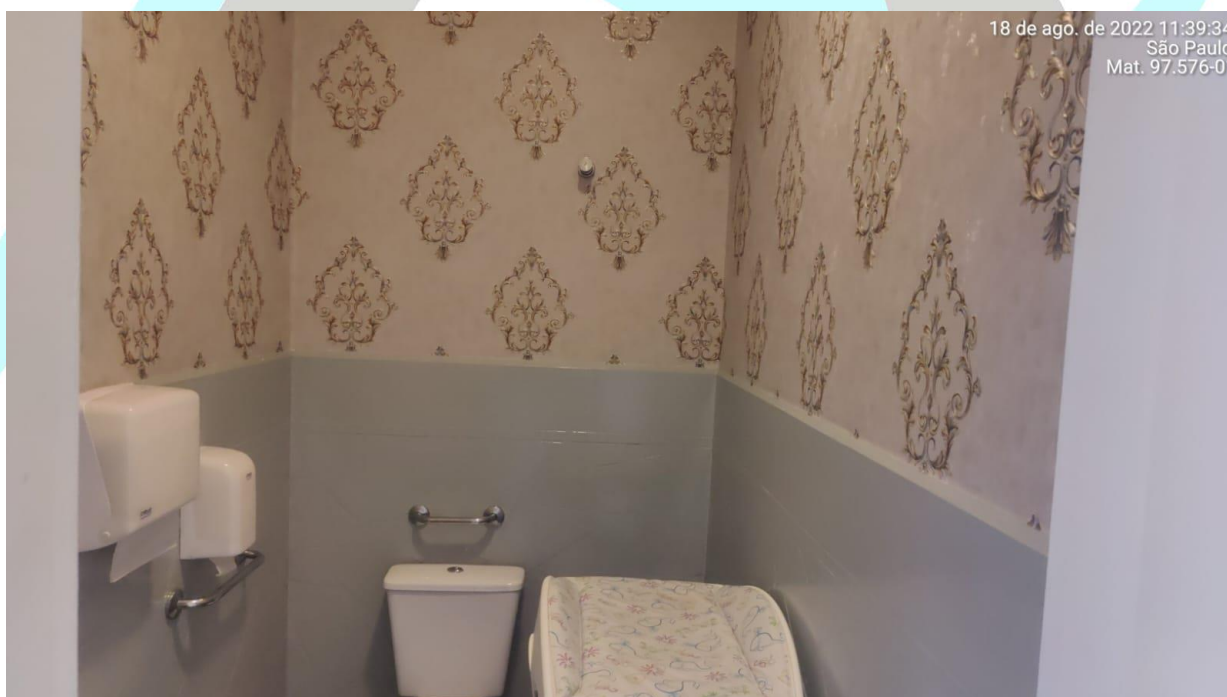


Figura 9 - Banheiro



Figura 10 - Recepção do restaurante



Figura 11 - Área de lavabo para os clientes



Figura 12 - Área externa ao fundo



Figura 13 - Banheiro masculino



Figura 14 - Ambiente externo

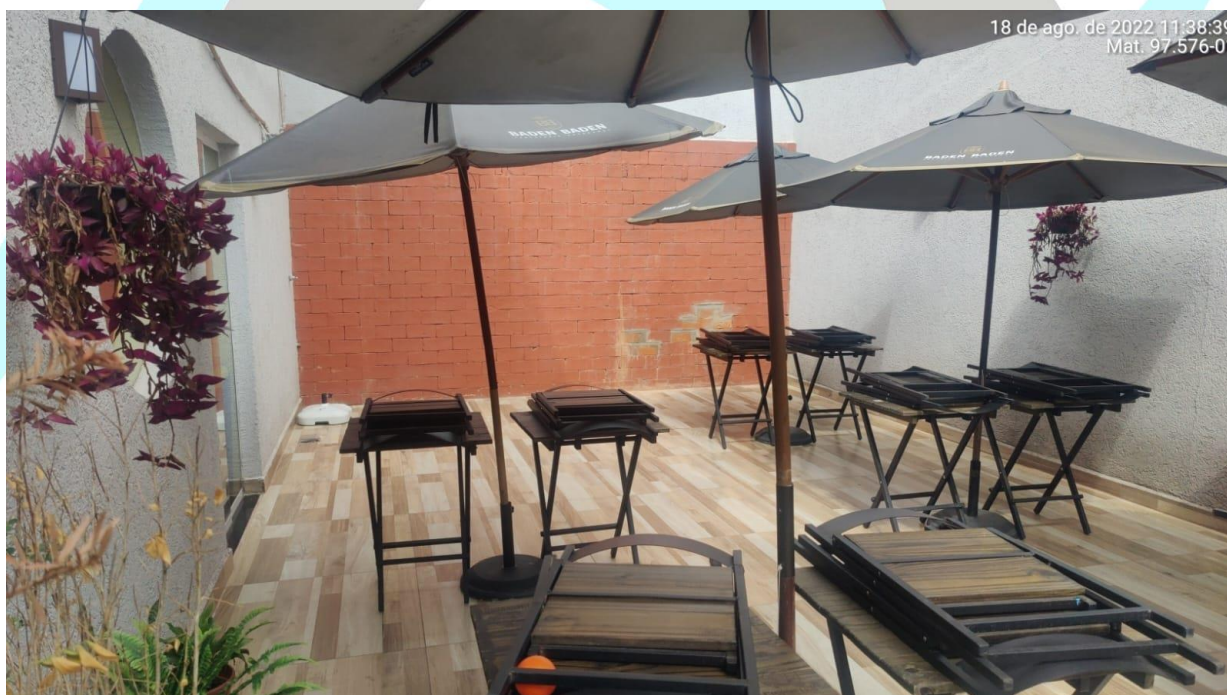


Figura 15 - Ambiente externo



Figura 16 - Cozinha

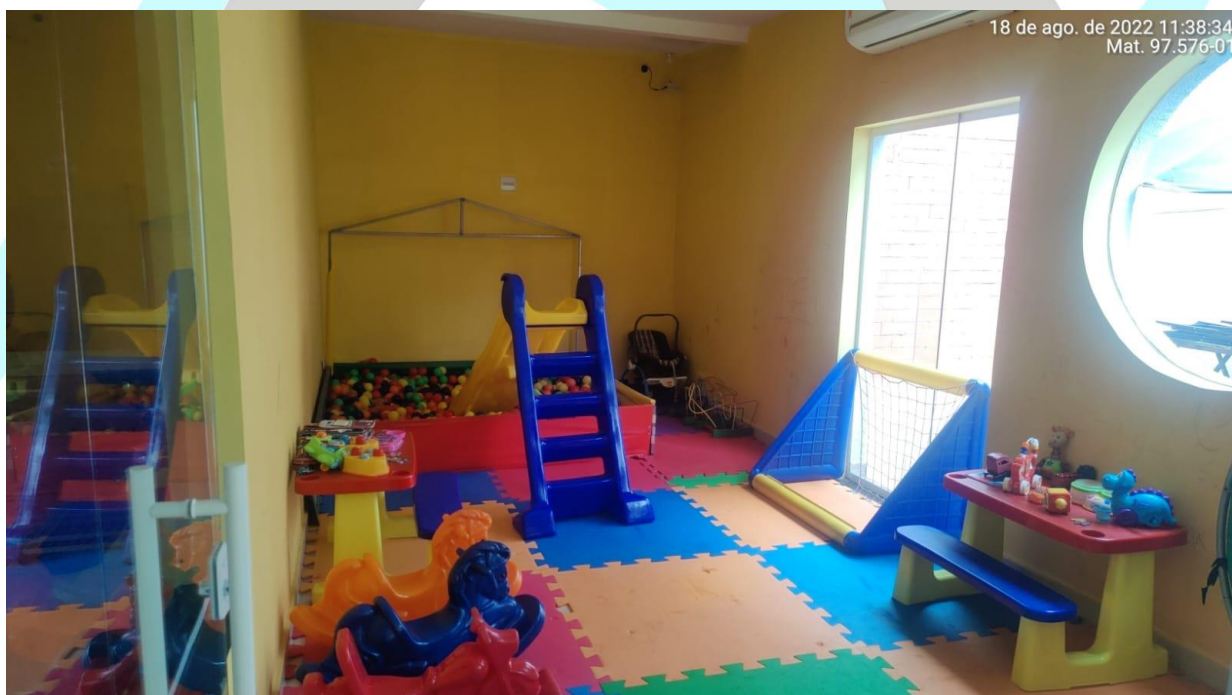


Figura 17 - Brinquedoteca



18 de ago. de 2022 11:38:57
Mat. 97.576-01

Figura 18 - Cobertura do galpão



18 de ago. de 2022 11:38:17
São Paulo
Mat. 97.576-01

Figura 19 - Salão do restaurante

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANA CRISTINA BAPTISTA CAMPI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/08/2022 às 13:35, sob o número WTT122700727258. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000883-08.2017.8.26.0624 e código B023901.

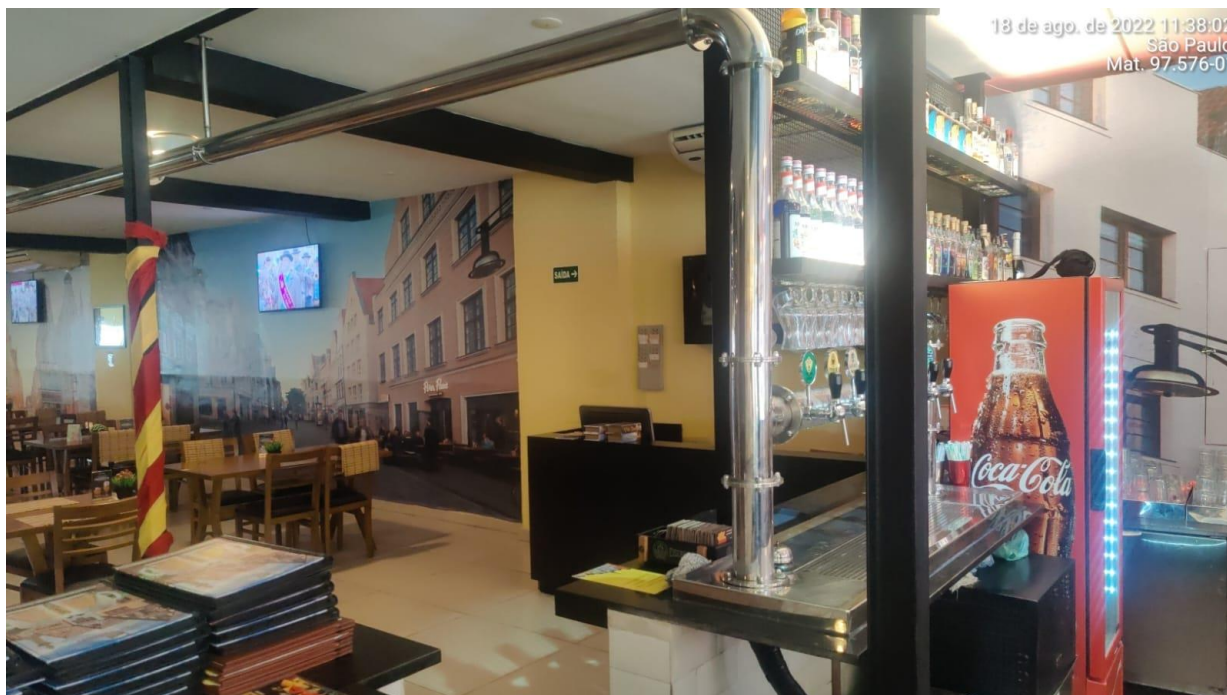


Figura 20 - Bar e recepção



Figura 21 - Balcão



Figura 22 - Salão do restaurante

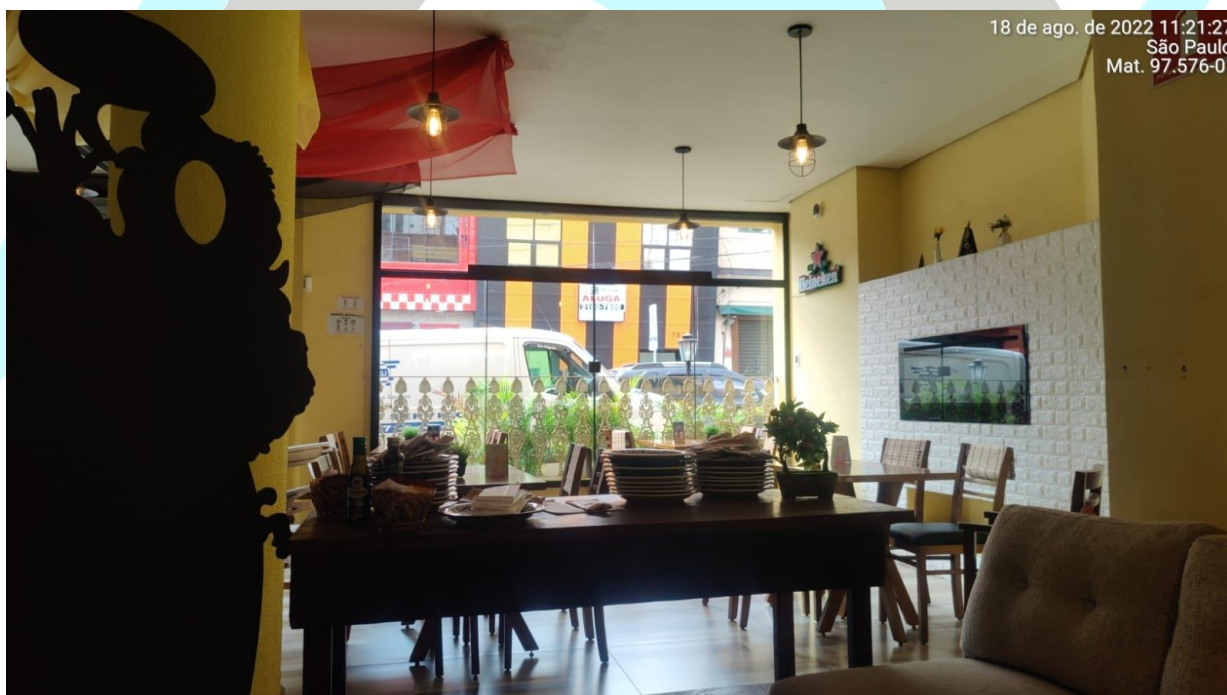


Figura 23 – Entrada

16. LINKS

- 1 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-280m2-venda-RS2850000-id-2510934581/>
- 2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/7-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-950m2-venda-RS4000000-id-2508661386/>
- 3 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-900m2-venda-RS4100000-id-2568813058/>
- 4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-350m2-venda-RS1500000-id-2573383380/>
- 5 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS2298000-id-2563102797/>
- 6 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-800m2-venda-RS6500000-id-2573252777/>
- 7 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-732m2-venda-RS3980000-id-2557893633/>
- 8 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-900m2-venda-RS4100000-id-2568813058/>
- 9 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-681m2-venda-RS2950000-id-2558002169/>
- 10 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-288m2-venda-RS700000-id-2568382082/>
- 11 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-468m2-venda-RS4260000-id-2574140365/>
- 12 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS2800000-id-86972076/>
- 13 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS3250000-id-2574272990/>
- 14 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-380m2-venda-RS1800000-id-2564475073/>
- 15 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-18-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-420m2-venda-RS3600000-id-2571027734/>
- 16 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-366m2-venda-RS2247000-id-2569378183/>

- 17 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-525m2-venda-RS2750000-id-2568022600/>
- 18 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-497m2-venda-RS4415185-id-2560113901/>
- 19 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-549m2-venda-RS2500000-id-2570200846/>
- 20 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-1000m2-venda-RS7200000-id-2570962130/>
- 21 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-508m2-venda-RS4000000-id-2567976761/>
- 22 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-508m2-venda-RS4000000-id-2567976761/>
- 23 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS2700000-id-2543545295/>
- 24 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-360m2-venda-RS1500000-id-2518231309/>
- 25 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-900m2-venda-RS9000000-id-2573406991/>
- 26 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS2400000-id-2564336972/>
- 27 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-600m2-venda-RS4240000-id-2569449741/>
- 28 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-16-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS3820000-id-2567272501/>
- 29 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-350m2-venda-RS2500000-id-2576682238/>
- 30 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-970m2-venda-RS3800000-id-2492624974/>
- 31 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-380m2-venda-RS1695000-id-2464064080/>
- 32 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-580m2-venda-RS4000000-id-2568642412/>
- 33 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-580m2-venda-RS4000000-id-2568642412/>

- 34 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-2-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS3250000-id-2520548760/>
- 35 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-480m2-venda-RS2599000-id-2532746294/>
- 36 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-615m2-venda-RS5100000-id-2570545745/>
- 37 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-508m2-venda-RS4000000-id-2547768169/>
- 38 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-310m2-venda-RS1100000-id-2566973561/>
- 39 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-741m2-venda-RS8500000-id-2575324904/>
- 40 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-700m2-venda-RS2650000-id-2575408400/>
- 41 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-343m2-venda-RS2500000-id-2568129546/>
- 42 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/sobrado-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-500m2-venda-RS1700000-id-2575408286/>
- 43 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-780m2-venda-RS4680000-id-2568643136/>
- 44 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-400m2-venda-RS2000000-id-2575475880/>
- 45 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-749m2-venda-RS8250000-id-2544586673/>
- 46 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-729m2-venda-RS7000000-id-2540994663/>
- 47 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-550m2-venda-RS6500000-id-2551750280/>
- 48 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-350m2-venda-RS2500000-id-2567944619/>
- 49 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-381m2-venda-RS1951000-id-2567943134/>